

# 关于广州山水比德设计股份有限公司 年报问询函的专项说明

信会师函字[2023]第 ZF312 号

深圳证券交易所：

由广州山水比德设计股份有限公司转来贵所《关于对广州山水比德设计股份有限公司的年报问询函》（创业板年报问询函【2023】第 196 号）（以下简称“问询函”）收悉。对此，我们作了认真研究，并根据问询函的要求，对相关问题进行了认真核查，并对相关事项说明如下：

一、“关于问题 1：报告期内，你公司实现营业收入 33,059.54 万元，同比下降 43.94%，营业利润-14,769.62 万元，同比下降 378.45%，归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-12,229.15 万元，同比下降 335.83%。经营活动产生的现金流量净额-9,913.96 万元，同比下降 7.82%。

（1）报告期内，你公司设计劳务实现营业收入 33,007.38 万元，同比下降 44.03%，毛利率为 13.34%，比上年同期减少 32.66%；按产品分类，社区景观、市政公共分别实现营业收入 24,838.54 万元、3,627.88 万元，同比分别变动-48.83%、9.01%，毛利率分别为 14.17%、13.73%，比上年同期分别变动-32.08%、-29.47%。请结合公司经营模式、同行业可比公司情况，按行业、产品类别分别说明营业收入、毛利率大幅变动的原因及合理性，你公司的收入、成本核算是否真实、准确，是否符合《企业会计准则》规定。

（2）列示公司前十大客户明细，包括客户的全称、收入确认金额及占比、销售的具体产品或提供的具体服务等，是否存在关联关系，是否为报告期内新增客户，说明客户变化及收入占比变化的原因及合理性。

（3）2021 年、2022 年、2023 年一季度，公司实现营业收入 58,974.2 万元、33,059.54 万元、5,254.00 万元，同比分别变动 20.30%、-43.94%、-44.69%；分别实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3,999.00 万元、-14,302.06 万元、-6,954.18 万元，同比下降 59.75%、457.64%、9848.06%。请结合经营业绩持续下滑、应收账款回款情况等，说明公司经营模式、财务状况、主要客户等是否已发生重大不利变化，是否对公司的持续经营能力构成重大不利影响。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。请年审会计师详细说明针对营业收入执行的审计程序、获取的审计证据，函证金额及比例、回函金额及比例、回函不符情况、执行的具体替代性程序、获取的审计证据及其有效性等，对销售与收入循环执行的内部控制测试的具体情况，是否发现异常情况。”

**【回复】**

**【公司提供的信息】**

**(一) 营业收入、毛利率大幅变动的原因及合理性**

**1、公司营业收入大幅变动的原因及合理性**

公司 2022 年度主营业务收入为 33,007.38 万元，较上年同期大幅下降，变动原因主要系：①公司下游客户主要为房地产企业，房地产市场行情不佳，主要客户受经济和行业形势影响，经营业绩较差；②房地产市场不景气，房产去化较慢，主要客户开发房产周期变长，设计完成结算等周期也随之延长；③受下游市场需求下降影响，公司新业务开拓数量有所下降。2022 年度，公司新增设计合同约 440 份，上年新增设计合同数约为 676 份，2022 年公司新签合同较上年同期有所下降。面对上述不利环境，公司积极进行业务调整，积极开拓包括市政公共、文化旅游在内的新型业务，进一步降低以房地产客户为主的社区景观业务占比，增加客户类型，缓释行业风险。具体分析如下：

**(1) 公司的经营模式及分产品类型的收入变动情况**

2022 年度公司的经营模式与往年基本一致，仍旧以景观设计业务为核心，盈利模式仍为通过向客户提供以整体性解决方案为核心的设计服务，并按照合同约定分阶段向客户交付设计成果、收取设计服务费的模式。2022 年度公司的客户仍旧主要以大型房地产开发商为主。

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		同比增减
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	
社区景观	24,838.54	75.13%	48,496.48	82.23%	-48.78%
文化旅游	3,295.93	9.97%	4,265.67	7.23%	-22.73%
商业空间	1,245.03	3.77%	2,882.32	4.89%	-56.80%
市政公共	3,627.88	10.97%	3,327.98	5.64%	9.01%
其他	52.16	0.16%	1.77	0.01%	2845.22%
<b>合计</b>	<b>33,059.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>58,974.22</b>	<b>100.00%</b>	/

本年度公司社区景观类、文化旅游类、商业空间类收入均大幅下降，尤其公司主要产品类型的社区景观类设计服务收入下降明显，主要系公司业务专注于景观设计，客户集中于大型房地产企业，随着房地产行业整体行情不佳，而公司作为上游供应商的业绩也受到较大影响。

公司 2022 年度市政公共类收入较上年有所上升，主要系受到外部环境的影响，公司开始谋求业务类型上的转型，通过积极响应国家的政策号召，根据国家“以产促城，以城兴产，产城融合”政策及乡村振兴等的政策，公司致力于设计业务类型的多元化，将更加注重新型城镇化项目及乡村振兴等项目，因此本年度市政公共类收入相较于去年有所上升。

(2) 同行业可比公司的营业收入对比情况

同行业可比公司相关财务数据列示如下：

单位：万元

同行业	项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
奥雅设计	营业收入（注）	32,308.14	44,591.35	-12,283.21	-27.55%
	营业成本（注）	20,989.64	21,638.20	-648.56	-3.00%
	毛利率（注）	35.03%	51.47%		-16.44%
	净利润	-5,128.49	7,528.01	-12,656.49	-168.13%
	经营性活动产生的现金净流量	-9,080.02	-4,746.20	-4,333.82	-91.31%
杭州园林	营业收入（注）	17,346.53	16,473.74	872.78	5.30%
	营业成本（注）	10,632.42	8,303.52	2,328.90	28.05%
	毛利率（注）	38.71%	49.60%		-10.89%
	净利润	1,130.69	3,266.49	-2,135.80	-65.39%
	经营性活动产生的现金净流量	-2,305.59	12,019.92	-14,325.51	-119.18%
汉嘉设计	营业收入（注）	76,925.88	88,501.10	-11,575.23	-13.08%
	营业成本（注）	54,064.07	60,849.15	-6,785.08	-11.15%
	毛利率（注）	29.72%	31.24%		-1.53%
	净利润	2,091.08	10,798.79	-8,707.71	-80.64%
	经营性活动产生的现金净流量	3,898.22	19,865.50	-15,967.28	-80.38%
杰恩设计	营业收入（注）	29,737.42	35,486.42	-5,749.00	-16.20%
	营业成本（注）	16,918.54	21,225.10	-4,306.56	-20.29%
	毛利率（注）	43.11%	40.19%		2.92%
	净利润	2,295.62	1,708.00	587.62	34.40%
	经营性活动产生的现金净流量	112.75	1,939.47	-1,826.72	-94.19%
尤安设计	营业收入（注）	50,791.21	95,526.44	-44,735.23	-46.83%
	营业成本（注）	29,050.39	48,528.52	-19,478.13	-40.14%
	毛利率（注）	42.80%	49.20%	-	-6.40%
	净利润	2,002.59	30,338.27	-28,335.68	-93.40%
	经营性活动产生的现金净流量	5,629.47	10,172.19	-4,542.72	-44.66%

同行业	项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动比例
霍普股份	营业收入（注）	13,318.69	34,040.91	-20,722.22	-60.87%
	营业成本（注）	18,030.46	18,589.62	-559.16	-3.01%
	毛利率（注）	-35.38%	45.39%	-	-80.77%
	净利润	-17,861.17	4,688.17	-22,549.34	-480.98%
	经营性活动产生的现金净流量	-2,239.42	-6,200.11	3,960.69	63.88%
行业平均	营业收入	36,737.98	52,436.66	-15,698.69	-29.94%
	营业成本	24,947.59	29,855.69	-4,908.10	-16.44%
	毛利率	32.09%	43.06%	-	-10.97%
	净利润	-2,578.28	9,721.29	-12,299.57	-126.52%
	经营性活动产生的现金净流量	-664.10	5,508.46	-6,172.56	-112.06%
本公司	主营业务收入	33,007.38	58,972.45	-25,965.07	-44.03%
	主营业务成本	28,605.58	31,846.54	-3,240.96	-10.18%
	毛利率	13.34%	46.00%	-	-32.66%
	净利润	-12,235.40	5,185.48	-17,420.89	-335.96%
	经营性活动产生的现金净流量	-9,913.96	-9,194.76	-719.20	-7.82%

注：上述同行业可比公司营业收入、营业成本、毛利率均取公司设计类数据

由上表可知，在受到整体房地产行业经济环境影响下，同行业可比公司设计业务收入中除杭州园林有小幅上升以外，其余公司均呈现大幅下降的趋势。

综上所述，公司本年度营业收入大幅下降主要系受到行业整体环境影响，与同行业公司变动趋势基本一致，具备合理性。

## 2、公司毛利率大幅变动的原因及合理性

### （1）公司综合毛利率大幅变动的原因及合理性

公司 2022 年度主营业务毛利率较 2021 年度下降 32.66%，主要系本期受到房地产市场整体环境影响，收入大幅下降，而公司由于行业特性，其成本主要由人员薪酬等构成具有一定的刚性，在考虑整体市场环境不景气的情况下虽然已经开始对整体设计人员规模结构进行优化同时压低成本，但人员规模的下及降本措施等均需要一定的时间且公司仍需继续执行过往已签订的合同，因此公司在降低成本方面具有一定的滞后性，综合上述因素导致公司本期毛利率大幅下降。

公司主营业务成本主要构成如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动幅度
薪酬	19,621.98	24,822.59	-5,200.61	-20.95%
离职补偿金	548.21	26.39	521.82	1977.34%

项目	2022 年度	2021 年度	变动金额	变动幅度
技术协作费	4,446.39	1,699.34	2,747.05	161.65%
小计	24,616.58	26,548.32	-1,931.74	-7.28%
主营业务成本合计	28,605.58	31,846.54	-3,240.96	-10.18%
占比	86.06%	83.36%		

由上表可知，公司成本的最主要构成为设计人员薪酬，随着房地产市场整体的不景气，公司逐步开始对人员的规模结构进行优化，生产人员人数由期初的 1,364 人下降至 2022 年末的 744 人，因此本期公司设计人员薪酬成本较上年同期有所下降。但由于人员的优化需要过程，且项目对人员也有黏性，因此薪酬成本下降的幅度小于收入下降的幅度。同时由于离职人员增加，本期设计人员的离职补偿金较 2021 年度大幅度上升。

本期技术协作费较上期大幅增长主要由以下原因造成：第一，本期公司完成深圳市光明区建筑工务署的光明中心区科学公园工程设计的相关合同，该合同 2022 年度确认收入 1,722.15 万元（该项目系列合同不含税总额为 2,562.45 万元，2021 年完成该项目的部分设计工作，确认收入 392.70 万元，截至 2022 年底，该项目合计确认收入为 2,114.85 万元），由于该项目为市政项目且项目体量较大，涉及水电设计、水利设计等专业分包的内容，因此该项目本年度确认技术协作费不含税金额为 1,116.51 万元（该项目 2021 年度的技术协作费为 1.26 万元，截至 2022 年度，该项目合计发生技术协作费为 1,117.77 万元）；第二，由于房地产市场不景气，客户开发周期变长，而人员整体规模呈现下降趋势，但本年仍有约 440 个项目新增，2022 年度人均执行项目数量（按照全年平均人数及产生成本的项目数量计算）人均执行合同金额，相较于 2021 年度均有所上升，在人均工作量上升的情况下产生较大的对外采购设计服务的需求；第三，随着公司逐步转型，公司本年度执行文旅项目等数量占比较 2021 年度有所上升，在此背景下公司会产生更多在项目概念设计、方案等早期阶段的外协需求，因此带动本年度整体外协成本上升。

结合同行业公司的毛利率波动情况，除杰恩设计以外，其余公司设计业务毛利率均呈现下降趋势，但其下降幅度较本公司小，其主要原因为：第一，公司业务较为单一仅为景观设计业务且客户集中于房地产企业，受整体房地产环境影响较大，其余公司包含 EPC 等业务，人员的成本有所分摊；第二，人工薪酬成本具备一定刚性，其下降相较于收入具有一定延后性；第三，公司本年度仍旧有新增业务且设计业务类型逐步转型，产生较大的外协需求，外协成本有所上升。

## (2) 分产品类型毛利率波动的原因及合理性分析

2022 年度,公司社区景观及市政公共类项目毛利率分别为 14.17%、13.73%,同比下降 32.08%、29.47%,上述两种产品类型毛利率均大幅下降系受到公司整体因素影响。公司社区景观类项目主要为客户为房地产企业设计项目,市政公共类基本为政府项目等,由于市政公共类项目基本为综合性设计项目,项目外协需求相对较高,因此毛利率略低。同时由于其外协成本占比较社区景观类项目高,因此受到本年度薪酬成本的影响较小,毛利率下降幅度也会较社区景观低。

综上所述,本年度公司毛利率较上年度产生较大波动具备合理性。

## (二) 公司的收入、成本核算真实、准确,符合《企业会计准则》的规定

### 1、公司收入成本的核算情况

#### (1) 收入的核算情况

公司提供的服务劳务交易结果能够可靠估计的,按以下原则确认收入:公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段:概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段,即设计服务业务具有阶段性特征。具体为:A、每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程;B、每个阶段的设计成果均由客户确认同意;C、每个阶段设计劳务的收入金额可以单独辨认。因此,设计服务业务收入实行分阶段确认。

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,当公司向委托方提交阶段性设计成果,并获取客户签署的设计产品确认函之后,表明公司已完成该设计阶段的设计工作;且根据合同各方对每个设计阶段约定了结算款项,因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入公司;同时,在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此,当公司向委托方提交阶段性设计成果,并获取客户签署的设计产品确认函时,有证据表明已满足收入确认条件,作为设计服务业务收入的确认时点。同时根据合同约定的相应阶段的金额确认收入。

上述收入确认方法与同行业可比公司设计业务确认收入方法一致,且从 2018 年开始一直保持一致,相应的收入确认均由确认函等经过客户确认的收入确认依据支撑,相应的收入确认金额均由合同对应阶段金额及确认函确认完成的阶段和面积确定,收入核算真实、准确。

#### (2) 收入的核算是否符合《企业会计准则》的相关规定

根据财政部发布的《企业会计准则第 14 号-收入》(以下简称“新收入准则”)及应用指南规定:于合同开始日,企业应当对合同进行评估,识别该合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是在某一时点履行,然后,在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

#### A、对于单项履约义务的判定

履约义务，是指合同中企业向客户转让可明确区分商品的承诺。下列情况下，企业应当将向客户转让商品的承诺作为单项履约义务：一是企业向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是企业向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

公司在与客户签订合同时，一般以向客户提交整体多阶段方案成果为最终目的，因此公司将整个合同的履行判定为一项履约义务。

#### B、对于单项履约义务是否符合在某一阶段内履行的履约义务的判定

公司在判断每一单项履约义务，是否属于在某一时段内履行履约义务时，需要考虑以下因素：

- a、客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- b、客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- c、本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。

满足上述条件之一的，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的履约义务。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。

#### C、对于单项履约义务履约时点的判定

对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入。

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。

综上所述，公司收入核算真实准确且符合《企业会计准则》的相关规定。

#### (3) 成本的核算情况

公司设计项目成本由人工成本、设计制作成本、技术协作费以及差旅费、房租费用等间接成本等构成。

##### A、人工成本的核算与分配

人工成本包括员工按项目收入考核的工资奖金、职工福利及社会保险等人工成本费用。公司根据薪酬制度，按照总体产值的一定比例计提人工成本总额，并根据各项目各阶段的收入占比情况，归集计入到具体项目的具体阶段。设计人员成本均为公司实际承担的设计人员薪酬，系真实产生发放的。

## B、非人工成本的核算与分配

①设计制作成本包括与园林景观设计业务相关的打图晒图支出、效果图设计制作支出、模型设计制作支出等成本。公司园林景观设计业务的打图晒图支出，按供应商提供的结算单所列示的项目和项目阶段对成本进行归集。效果图设计制作根据项目需要，分别由外部单位制作，或由公司员工完成。如果效果图设计制作由公司员工完成，则主要产生人工成本，根据人工成本的核算方法将其归集至具体项目的具体阶段；如果效果图设计制作系对外采购，则成本的核算结转分配的流程与打图晒图成本相同。

②技术协作费系园林景观设计中的辅助性设计采购及专业设计合作，公司按结算单的情况将成本结转分配至具体的设计项目和阶段。

③差旅费系与设计项目相关的交通、住宿等费用，与项目各个阶段设计劳务直接相关并能直接归集的，直接计入项目各个阶段实际成本；不能直接归集的公共费用，按照项目各个阶段收入占当期收入的比例分配计入项目各个阶段设计成本。

④房租费用等间接费用，按当期各项目的收入比例分配计入具体项目具体阶段的设计成本。

上述非人工成本的核算均由结算单据、对账单等证据支撑，具备真实性。

## C、成本结转的具体方法

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。

公司设计成本归集及结转的方法同可比公司基本一致。且公司成本核算方法历年来一直保持一致。

根据《企业会计准则》基本准则第三十五条的要求，企业为生产产品、提供劳务等发生的可归属于产品成本、劳务成本等的费用，应当在确认产品销售收入、劳务收入等时，将已销售产品、已提供劳务的成本等计入当期损益。

综上所述，公司的成本核算真实准确且符合《企业会计准则》的相关要求。

### （三）前十大客户明细

#### 1、公司前十大客户（分集团口径）明细如下：

公司名称	2022年	销售占比	销售主要商品名称	是否存在关联关系	是否为报告期内新增客户
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,927.97	5.84%	设计服务	否	否
华润置地控股有限公司	1,824.66	5.53%	设计服务	否	否
深圳市光明区建筑工程署	1,722.15	5.22%	设计服务	否	否
中国铁道建筑集团有限公司	1,057.17	3.20%	设计服务	否	否
河南万众集团有限公司	1,037.52	3.15%	设计服务	否	否
保利发展控股集团股份有限公司	939.43	2.85%	设计服务	否	否
中国交通建设集团有限公司	677.71	2.05%	设计服务	否	否
融创房地产集团有限公司	649.87	1.97%	设计服务	否	否
华侨城集团有限公司	629.97	1.91%	设计服务	否	否
安徽置地投资有限公司	580.94	1.76%	设计服务	否	否
<b>合计</b>	<b>11,047.40</b>	<b>33.49%</b>	-	-	-

#### 2020年至2021年，各年度前十大客户（分集团口径）明细如下：

2021年度			
序号	2021年集团口径客户	收入金额（万元）	收入占比
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,428.38	2.42%
2	保利发展控股集团股份有限公司	1,276.80	2.17%
3	旭辉集团股份有限公司	1,246.38	2.11%
4	中海宏洋地产集团有限公司	1,194.16	2.02%
5	中国铁建股份有限公司	1,153.67	1.96%
6	大众卓越控股集团有限公司	1,036.68	1.76%
7	华润置地控股有限公司	945.28	1.60%
8	恒大地产集团有限公司	922.08	1.56%
9	融创房地产集团有限公司	793.21	1.35%
10	阳光城集团股份有限公司	777.95	1.32%
	<b>合计</b>	<b>10,774.60</b>	<b>18.27%</b>
2020年度			
序号	2020年集团口径客户	收入金额（万元）	收入占比
1	旭辉集团股份有限公司	2,264.34	4.62%

2	恒大地产集团有限公司	2,022.14	4.13%
3	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,644.83	3.36%
4	中海宏洋地产集团有限公司	1,556.19	3.17%
5	阳光城集团股份有限公司	1,553.24	3.17%
6	融创房地产集团有限公司	1,210.64	2.47%
7	华润置地控股有限公司	1,209.03	2.47%
8	中国中铁股份有限公司	1,190.23	2.43%
9	保利发展控股集团股份有限公司	1,137.82	2.32%
10	广州市时代控股集团有限公司	1,132.21	2.31%
合 计		14,920.67	30.44%

## 2、客户明细客户变化及收入占比变化的原因

2020年至2022年，公司各年的前十大客户有所变化。与前两年相比，前十大客户新增了深圳市光明区建筑工务署、河南万众集团有限公司、中国交通建设集团有限公司、华侨城集团有限公司、安徽置地投资有限公司，减少了旭辉集团股份有限公司、中海宏洋地产集团有限公司、大众卓越控股集团有限公司、恒大地产集团有限公司、阳光城集团股份有限公司。前十大客户合计收入占整体收入的比重上升，由2021年度的18.27%上升至33.49%。近年来，受宏观经济环境、房地产调控政策等原因所致，房地产行业形势严峻，房企融资持续收紧，部分房企资金紧张，投资购地意愿大幅度降低，房地产行业整体规模增长受阻，业务萎缩。公司大部分收入来源于对房地产社区景观的设计服务，受此影响地产类相关设计服务需求减少、收入降低，特别是来自于旭辉集团股份有限公司、中海宏洋地产集团有限公司、大众卓越控股集团有限公司、恒大地产集团有限公司、阳光城集团股份有限公司几家民营房地产企业的业务降幅明显。同时基于业务发展、降低经营风险因素考虑，公司近两年加大与央、国企的合作量，其中中国交通建设集团有限公司为近两年新合作的央企客户，随着这两年的合作量加大，对其收入持续上涨；华侨城集团有限公司为公司长期合作的央企客户，近三年的合作量也在加大，收入也呈上升趋势。同时，公司也加大力度发展市政公共业务，增加了与深圳市光明区建筑工务署等客户的业务合作，进一步降低业务类型的集中度。

### （四）公司经营模式、财务状况、主要客户等未发生重大不利变化

#### 1、公司经营业绩和财务状况

##### （1）公司经营业绩持续下滑的原因

2021年及2022年，公司实现营业收入58,974.2万元及33,059.54万元，同比变动幅度分别为20.30%和-43.94%。在2021年，公司业务量增加明显，公司在业务增加和为对未来业务增长储备人才角度考虑，公司全年人员数量增加较多，

成本、费用支出同步上升较大。2022 年度，传统社区景观业务仍系公司主要业务，下游客户以房地产客户为主，受宏观经济环境及下游房地产调控政策的影响，公司 2022 年度项目交付及验收的周期大幅放缓，导致营业收入下滑。为应对传统业务市场下行的冲击，公司一方面强化人力资源优化配置及人力成本支出管控，进行人员的优化及费用的精简，但人员的优化及费用的精简均需渐进推进，从而成本、费用支出控制在一定时间内存在一定的刚性；另一方面，为顺应市场的变革、公司持续进行业务转型及业态创新，于乡村振兴、新文旅、城镇化、城市更新等细分领域加大专业人才的招募、市场费用的投入及研发投入。而该类业务通常具有合同金额大、收入确认周期长的特点，导致前期已投入的成本费用尚未转化为收入。因此公司营业成本及期间费用的下降幅度远低于收入下降的幅度，使得公司毛利率和净利润大幅下滑。此外，受房企流动性危机频发，房地产客户中出现资金紧张、债务违约甚至资金链断裂的风险，公司针对存在信用风险的客户及存在坏账风险的应收账款单项计提坏账准备。以上因素综合导致 2021 年及 2022 年公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 3,999.00 万元及 -14,302.06 万元，同比下降 59.75%、457.64%。

2023 年一季度，公司实现营业收入 6,349.46 万元，较去年同期上升 20.85%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-1,570.92 万元，较去年同期上升 77.41%，业绩情况有所好转。

## (2) 同行业可比公司对比情况

公司及同行业公司 2022 年度至 2023 年一季度的营业收入及净利润情况如下所示：

单位：万元

项目	公司名称	2022 年一季度	2022 年二季度	2022 年三季度	2022 年四季度	2023 年一季度
营业收入	山水比德	5,254.00	10,727.86	6,750.19	10,327.49	6,349.46
	奥雅设计	7,353.22	14,627.14	9,899.04	16,133.64	10,049.36
	杭州园林	16,614.77	20,149.70	14,506.86	14,398.21	7,114.49
	汉嘉设计	51,942.11	59,299.42	44,151.55	94,565.25	37,703.05
	杰恩设计	5,556.30	12,224.61	9,684.99	16,223.34	10,960.51
	建科院	5,891.42	10,267.28	15,135.98	16,118.91	5,931.70
净利润	山水比德	-6,311.12	883.61	-3,764.90	-3,042.99	-918.81
	奥雅设计	-4,023.94	2,067.97	-3,043.83	-128.68	-3,092.34
	杭州园林	2,275.54	814.20	708.55	-2,667.61	1,052.77
	汉嘉设计	1,547.39	1,687.13	842.54	-1,985.98	1,071.89
	杰恩设计	-1,782.16	3,123.36	766.36	188.06	615.67
	建科院	-2,094.40	565.50	3,287.53	5,732.95	-3,357.38

在同行业可比公司中，奥雅设计与公司的业务领域及客户结构最为相似。公司及奥雅设计主要财务指标对比情况如下所示：

单位：万元

项目	2023年1-3月/ 2023年3月31日		2022年1-3月/ 2022年3月31日		2022年/ 2022年12月31日	
	公司	奥雅设计	公司	奥雅设计	公司	奥雅设计
	应收账款	25,694.75	40,043.25	35,026.49	30,971.54	29,483.28
流动资产	85,319.28	113,945.47	100,291.40	112,570.46	88,660.18	117,625.12
应收账款占流动资产比例	30.12%	35.14%	34.92%	27.51%	33.25%	33.60%
资产合计	101,719.08	145,059.64	113,659.09	139,448.84	103,559.90	147,823.85
流动负债	16,271.93	31,407.82	18,995.54	21,629.77	17,136.15	31,645.86
负债合计	17,954.85	33,092.22	21,995.01	23,479.64	18,876.86	32,835.83
营业收入	6,349.46	10,049.36	5,254.00	7,353.22	33,059.54	48,013.04
营业成本	4,826.86	7,987.49	7,665.04	7,046.11	28,628.32	33,359.50
研发费用	779.93	693.59	1,334.33	565.86	3,535.98	2,517.15
净利润	-918.81	-3,092.34	-6,311.12	-4,023.94	-12,235.40	-5,128.49
归属母公司股东的净利润	-904.95	-3,116.13	-6,301.97	-3,958.79	-12,229.15	-5,168.25
归属母公司股东的净利润 同比变动幅度	85.64%	21.29%	-25438.80%	-562.46%	-335.83%	-168.53%
归属母公司股东扣除非经 常性损益后的净利润	-1,570.92	-3,861.92	-6,954.18	-4,711.95	-14,302.06	-7,626.32
归属母公司股东扣除非经常性损益 后的净利润同比变动幅度	-77.41%	-18.04%	-9848.06%	-896.58%	-457.64%	-229.70%
流动比率	5.24	3.63	5.28	5.20	5.17	3.72
速动比率	5.24	3.41	5.28	5.09	5.17	3.51
资产负债率	17.65%	22.81%	19.35%	16.84%	18.23%	22.21%
应收账款周转率	0.21	0.25	0.14	0.23	0.98	1.34

由上表可知，根据同行业可比公司奥雅设计公开披露资料显示，受下游行业景气度影响，其2022年度设计业务的收入和净利润也较上年同期呈现大幅下降的趋势，由此可见公司经营业绩的下滑符合行业趋势，具有合理性。2023年一季度，公司与奥雅设计趋势相同，收入及净利润均较上年同期有所回暖，符合行业发展态势。

相比之下，公司 2022 年度净利润的下滑幅度略高于奥雅设计，主要原因系：

**A、业务转型和研发投入使得利润短期承压，毛利率和净利润大幅下滑**

为应对传统景观设计业务的市场下行压力，公司在 2022 年度持续进行业态创新和业务转型，并不断加大投入。其一，公司对人才进行持续性投入，扩招新型城镇化、乡村振兴、文旅板块的专业人才，综合提高人才优势并优化人员结构，而该类新型业务，包括但不限于乡村振兴、新文旅、城镇化、城市更新等领域的设计业务，通常具有合同金额大、收入确认周期长的特点，因此 2022 年度虽然该类业务合同签约金额较前期增长，但是未能及时在当期转化为收入，而固定的人工成本和相应费用大幅增加，使得毛利率大幅下滑、销售费用略有上升，净利润短期承压。其二，公司始终高度重视研发创新，为引领行业技术发展趋势进行前瞻性研究，在 2022 年度和 2023 年一季度持续对设计数字化、未来人居社区、旧城改造、海绵城市、碳中和技术研究、老幼友好型景观设计等领域进行研发投入，相应的投入使得净利润短期承压。

**B、宏观经济、下游地产行业波动影响公司订单工期，收入下降**

根据国家统计局数据，2022 年全国房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%，其中住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%；房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15%，其中住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%；商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%；商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。公司的主要客户为房地产企业，公司社区景观设计收入占收入比重 75% 以上，地产行业下滑对公司营收、净利润均造成较大压力。

**C、研发费用持续投入**

为未来业务发展及创新驱动，公司高度重视研发和技术创新工作，并持续进行研发投入，2022 年及 2023 年一季度研发投入金额分别为 3,535.98 万元和 779.93 万元，致力于通过数字技术赋能景观设计业务，持续在设计数字化领域进行研发投入，提高设计业务的生产效率。基于研发费用投入金额相对同行业可比公司处于中上水平，对净利润短期内产生一定影响。

综上所述，受外部整体宏观环境及公司自身战略布局及研发投入的影响，公司 2022 年的净利润虽较往年大幅下降，但整体变动趋势和同行业可比公司奥雅设计一致，符合行业态势。但鉴于公司 2023 年第一季度的营业收入及净利润均有所好转，且考虑到公司园林景观设计企业业务呈现一定季节性特征，通常在一季度的收入和签约合同金额会较少，全年的净利润会在第二季度至第四季度有所提升，预计公司 2023 年业绩表现将有所回暖。

### (3) 公司偿债能力

从持续经营能力来看，公司自身流动比率、速动比率、资产负债率等财务指标表现良好，不存在偿债能力不足的情况。2022 年度，公司相关指标与同行业可比公司对比情况如下：

项目	公司名称	2022 年末/2022 年度
资产负债率	山水比德	18.23%
	山水比德（注 1）	22.95%
	奥雅设计	22.21%
	杭州园林	56.58%
	杰恩设计	20.52%
	汉嘉设计	43.31%
	建科院	54.65%
	<b>同行业平均</b>	<b>39.46%</b>
流动比率	山水比德	5.17
	山水比德（注 2）	3.93
	奥雅设计	3.72
	杭州园林	1.34
	杰恩设计	4.15
	汉嘉设计	1.65
	建科院	1.39
	<b>同行业平均</b>	<b>2.45</b>
速动比率	山水比德	5.16
	山水比德（注 2）	3.92
	奥雅设计	3.48
	杭州园林	1.34
	杰恩设计	4.12
	汉嘉设计	1.39
	建科院	1.37
	<b>同行业平均</b>	<b>2.34</b>

注 1：出于谨慎性原则，此处在于计算山水比德资产负债率时，于资产总额中剔除募集资金专户余额及用闲置募集资金暂时补流金额

注 2：出于谨慎性原则，此处在于计算山水比德流动比率及速动比率时，于流动资产中剔除募集资金专户余额及用闲置募集资金暂时补流金额

由上可见，公司资产负债率低于同行业可比公司平均值，流动比率、速动比率处于同行业中上水平，偿债指标处于合理水平，公司财务状况未发生重大不利

变化。

## 2、公司应收账款回款

### (1) 公司应收账款情况

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司应收账款情况如下所示：

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款余额	41,278.76	45,720.58	43,574.15
坏账准备	15,584.01	16,237.29	9,177.29
应收账款净额	25,694.75	29,483.28	34,396.86
应收账款净额占流动资产比重	30.12%	33.25%	32.68%
应收账款净额占营业收入比重	/	89.18%	58.33%

2021 年末、2022 年末及 2023 年一季度末，公司应收账款净额分别为 34,396.86 万元、29,483.28 万元和 25,694.75 万元，占流动资产的比例分别为 32.68%、33.25%和 30.12%；2021 年末、2022 年末应收账款净额占营业收入的比例分别为 58.33%、89.18%，大幅增长。

2021 年至 2022 年，应收账款净额增长速度高于营业收入增长速度，主要是因为客户回款放缓所致。受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产行业整体增长趋缓，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长，公司下游客户主要系房地产企业，房地产企业的经济状况波动以及房地产项目建设周期的延长均影响公司园林景观设计业务的回款进度。

### (2) 应收账款回款情况

截至 2023 年 4 月底，2022 年末的应收账款期后回款金额合计约为 9,363.79 万元，期后回款金额占 2022 年末应收账款净额比重约为 31.76%。

## 3、公司经营模式、主要客户情况

### (1) 公司主要经营模式

盈利模式方面，公司向客户提供以整体性解决方案为核心的园林景观设计服务，并按照合同约定分阶段向客户交付设计成果、收取设计服务费；销售模式方面，公司获取客户的主要方式分为招投标和客户直接委托；采购模式方面，由于公司属于人才和智力密集型服务企业，主要依靠设计人员的艺术创意完成项目设计，采购内容主要为房租、装修、办公设备，以及部分项目执行过程中按需采购的技术协作和设计制作等服务；业务开展模式方面，公司延续之前的组织架构、人员安排、质量控制及业务管理模式；结算模式方面，公司在完成合同约定的阶段性设计成果并取得客户对设计成果的确认函后，向客户发送请款函并开具发票，请求结算款项。

综合来看，公司在盈利模式、销售模式、采购模式、业务开展模式、结算模式方面均延续之前的模式，公司经营模式并未发生重大变化。

(2) 公司主要客户情况

公司主要业务为园林景观设计，其中社区景观类占比较大，未来公司将重点着力于城乡基础设施建设以及数字化建设相关的文旅板块和乡村振兴板块业务，打造以大型优质地产企业及市政建设单位为主的稳健型客户结构。

2021 年度及 2022 年度公司前五大销售客户的情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	2022 年度	
		销售额	占比
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,927.97	5.84%
2	华润置地控股有限公司	1,824.66	5.53%
3	深圳市光明区建筑工务署	1,722.15	5.22%
4	中国铁道建筑集团有限公司	1,057.17	3.20%
5	河南万众集团有限公司	1,037.52	3.15%
合计		<b>7,569.47</b>	<b>22.95%</b>
序号	客户名称	2021 年度	
		销售额	占比
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,428.38	2.42%
2	保利发展控股集团股份有限公司	1,276.80	2.17%
3	旭辉集团股份有限公司	1,246.38	2.11%
4	中海宏洋地产集团有限公司	1,194.16	2.02%
5	中国铁建股份有限公司	1,153.67	1.96%
合计		<b>6,299.39</b>	<b>10.68%</b>

综合来看，公司前五大客户主要为地产企业或市政建设单位，未发生重大不利变化。公司根据对行业情况的研判，优先选择与资信良好的客户进行合作，公司 2022 年度的客户集中度有所上升，但整体而言公司客户集中度仍相对较低，客户数量较多，单个订单规模较小，单一客户销售收入占比较小，客户资信风险较为分散，公司不存在对单一客户重大依赖情况。

### （3）公司业务持续发展情况

针对公司所处行业特殊的内外部环境情况，公司已采取一系列降本增效的措施。2022 年度及 2023 年 1-4 月，公司合计新签订单金额约为 76,363.82 万元及 10,696.80 万元，整体合同签订情况良好。

综上所述，公司受宏观经济、下游地产行业波动及相应的坏账减值等因素综合性影响，2022 年度的净利润较上年同期有所下滑。但综合来看，公司的主要经营模式未发生重大不利变化，公司已针对下游行业的发展现状，优选客户，打造以优质地产企业及市政建设单位为主的稳健型客户结构。公司财务状况基本和同行业变动趋势类似，期后回款和订单签订情况整体良好，预计公司持续经营能力不存在重大风险。

### 【会计师回复】

#### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

##### （1）分析性程序

①通过了解山水比德人员情况、人均产值、提交设计成果的时间分布等，对山水比德收入的合理性进行分析。通过了解山水比德所处行业的业务特点、发展情况，并结合同行业可比山水比德情况，对发行人销售收入增长的合理性进行分析；

②获取了山水比德 2022 年度收入成本分项目分阶段明细表，分析项目毛利率、阶段毛利率在报告期内波动的合理性；

③查阅同行业可比山水比德毛利率情况并与山水比德进行比较，分析山水比德毛利率水平及波动趋势的合理性。

##### （2）函证程序

①会计师采取抽样的方法向山水比德的主要客户函证了收入金额、应收账款余额及合同负债余额，并对发函、回函的过程进行了有效的控制。营业收入发函及回函情况具体如下：

项目	金额/比例
营业收入发函金额（万元）	31,258.27
回函金额（万元）	20,556.73
营业收入金额（万元）	33,059.54
回函金额占营业收入比例	62.18%
执行替代测试金额（万元）	10,701.53
回函金额与替代测试金额合计（万元）	31,258.27
回函及替代测试金额占营业收入的比例	94.55%

②核对了回函不符的具体原因，归纳如下：

回函不符的类别	执行的进一步审计程序
1、被询证方按付款口径确认采购金额	核实收款金额是否与被询证方回函金额一致；执行替代测试，核查本期所有确认函金额以及是否归属于正确的会计期间
2、被询证方按开票口径入账	核实发票金额是否与被询证方回函金额一致；执行替代测试，核查本期所有确认函金额以及是否归属于正确的会计期间
3、项目未完结，甲方认为现有工作量非最终的产值	执行替代测试，核查本期所有确认函金额以及是否归属于正确的会计期间

③对未回函部分执行替代测试。

### (3) 销售细节测试

①获取了山水比德销售收入明细表，检查报告期销售合同相关条款、发票、设计成果、确认函及其对应的收发物流单据、银行回单等相关单据，核查收入的真实性，根据销售合同相关条款匡算收入确认金额与合同约定是否一致；

### (4) 收入截止性测试

对山水比德资产负债表日前后的收入交易记录进行截止性测试，抽查资产负债表日前后的收入确认函，核查收入是否记录于正确的会计期间。

(5)对山水比德销售与收款环节内部控制设计和执行的有效性进行了测试和评价

①获取了山水比德销售与收款相关的制度，核实制度中各个内控节点是否完善合理；

②针对销售与收款循环根据其发生的频率抽取样本测试山水比德在实际执行过程中是否严格按照制度的相关规定执行；

(6) 获取了山水比德的在手订单情况及盈利预测情况；

(7) 对山水比德主要采购事项进行细节测试、函证程序、对成本的变动执行分析性程序；

(8) 对主要外协供应商执行访谈程序。

## 2、核查结论

基于所履行的核查方式、范围、过程及取得证据，年审会计师认为：

(1) 山水比德本年度营业收入及毛利率大幅下降主要系受到房地产行业整体市场环境的影响，与同行业可比公司的趋势基本一致，具备合理性不存在异常；

(2) 山水比德的收入成本核算真实准确，符合《企业会计准则》的相关规定；

(3) 2022 年度，山水比德前十大客户发生变化具有合理性；

(4) 山水比德经营业绩下滑主要受宏观市场环境、下游房地产行业调控及自身业务转型所致，山水比德自身经营模式、主要客户等未发生重大不利变化，不会对公司的持续经营能力构成重大不利影响；

(5) 山水比德收入、成本以及毛利率不存在异常；

(6) 通过对营业收入执行函证程序，回函及替代测试的结果达到要求，不存在异常；

(7) 通过对销售收入与收款循环进行内控测试，未发现异常情况。

二、关于问询函“问题 2：报告期内，你公司非经常性损益项目中委托他人投资或管理资产的损益 1,046.91 万元，请说明委托他人投资或管理资产的具体资产情况、受托方名称及与你公司是否存在关联关系、委托期限、委托费用、委托投资或管理的具体事项，以及委托他人的原因及合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

【回复】

【公司提供的信息】

公司非经常性损益项目中委托他人投资或管理资产的损益 1,046.91 万元系公司购买公开型理财产品的投资收益，本年度产生投资收益的相关理财产品信息列示如下：

单位：人民币万元

理财产品名称	理财产品发行人 /管理人	理财产品托管人	是否为公开 理财产品	期初公允 价值 A	本期购买 成本 B	本期处置 收回金额 C	本期投资 收益 =C-A-B
中国工商银行“工银同利”系列随心 E 人民币理财产品	中国工商银行股份有限公司	中国工商银行股份有限公司	是	500.00	-	508.48	8.48
兴银理财金雪球稳利 1 号 B 款净值型理财产品	兴银理财有限责任公司	兴业银行股份有限公司	是	27,322.54	-	27,505.37	182.83
招银理财招睿零售青葵系列半年定开 7 号固定收益类理财计划	招银理财有限责任公司	招商银行股份有限公司	是	6,037.82	-	6,105.24	67.42
招银理财招睿公司鼎鼎 A 款 65174 号理财计划	招银理财有限责任公司	招商银行股份有限公司	是	3,998.80	-	4,040.04	41.24
招银理财招睿金鼎九个月定开 7 号固定收益类理财计划	招银理财有限责任公司	招商银行股份有限公司	是	9,142.39	-	9,247.21	104.82
招银理财招睿青葵系列一年定开 001 号固定收益类理财计划	招银理财有限责任公司	招商银行股份有限公司	是	10,104.32	-	10,338.58	234.26

理财产品名称	理财产品发行人 /管理人	理财产品托管人	是否为公开 理财产品	期初公允 价值 A	本期购买 成本 B	本期处置 收回金额 C	本期投资 收益 =C-A-B
兴银理财金雪球稳利 1 号 B 款净值型理财产品	兴银理财有限责 任公司	兴业银行股份有 限公司	是	-	10,000.00	10,231.31	231.31
浦发银行悦盈利之 6 个月定 开型 S 款理财产品	上海浦东发展银 行股份有限公司	上海浦东发展银 行股份有限公司	是	-	2,000.00	2,027.91	27.91
招银理财招睿零售青葵系列 半年定开 8 号固定收益类 理财计划	招银理财有限责 任公司	招商银行股份有 限公司	是	-	10,000.00	10,153.27	153.27
国泰君安君得利短债债券型 证券投资基金 (A 类份额)	上海国泰君安证 券资产管理有限 公司	招商银行股份有 限公司	是	-	3,000.00	2,995.24	-4.76
国泰君安证券股份有限公司 质押式报价回购交易天汇宝 2 号	国泰君安证券股 份有限公司	国泰君安证券股 份有限公司	是	-	2,000.60	2,000.73	0.13
合计				57,105.87	27,000.60	85,153.38	1,046.91

如上表所示,公司本期非经常性损益项目中委托他人投资或管理资产的所形成的损益共计 1,046.91 万元,均系公司严格按照上市公司募集资金使用的相关规定,使用募集资金购买的公开型理财产品所形成的投资收益,公司对上述使用募集资金进行现金管理的事项均已经董事会、监事会及股东大会审批通过并披露。

公司为提高资金使用效率、为公司和股东获取更多的投资回报,以购买理财产品的形式对暂时闲置的募集资金进行现金管理,并获得了一定的投资效益,具有合理性。

理财产品的托管人及管理人与本公司均无关联关系,委托期限即签订理财产品协议时规定的理财期限,且不存在委托费用等其他事项。截至报告期末,本期产生投资收益的理财产品除国泰君安君得利短债债券型证券投资基金(A类份额)(该理财产品系滚动连续投入,报告期后已收回且未产生投资损失)外均已收回。

## 【会计师回复】

### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程,并获取相关证据,具体如下:

(1) 获取了山水比德购买理财产品的相关协议、产品说明书等资料,并对理财产品的类型、风险进行判断;

(2) 通过理财产品协议、产品说明书中对理财产品信息的说明，在中国理财网、理财公司的官方网站等渠道复核该理财产品的类型、风险及公允价值等；

(3) 函证报告期内存在的理财产品的持有金额、期限、公允价值等信息；

(4) 获取山水比德对募集资金进行现金管理的公开披露信息，并与公司实际购买理财产品的情况进行核对；

(5) 获取山水比德本期收回理财产品的银行回单，核实实际收回本金及投资收益的金额。

## 2、核查结论

基于所履行的核查方式、范围、过程及取得证据，年审会计师认为：

(1) 山水比德购买的理财产品均为可以查询的低风险公开型理财产品，理财产品托管人与山水比德不存在关联关系；

(2) 截至报告期末，本期产生投资收益的理财产品除国泰君安君得利短债债券型证券投资基金（A类份额）（该理财产品系滚动连续投入）外均已收回，根据银行回单等信息证实其收回金额无误；

(3) 山水比德为提高资金使用效率、为公司和股东获取更多的投资回报，以购买理财产品的形式对暂时闲置的募集资金进行现金管理，并获得一定的投资效益，具有合理性。

三、关于问询函“问题 3：报告期末在职员工的数量 1,155 人，较年初下降 38.56%，其中，生产人员、销售人员、技术人员、财务人员、行政人员分别为 744、76、122、20、193，较年初分别变动-45.45%、-8.43%、-45.05%、-13.04%、2.66%。报告期内，你公司分别发生营业成本、销售费用、管理费用、研发费用 28,628.32 万元、3,034.10 万元、7,817.10 万元、3,535.98 万元，同比分别变动 -10.11%、0.99%、-3.26%、-25.43%。

(1) 请结合收入、成本、费用的变动情况并对比同行业公司，说明你公司各类人员大幅变动的原因及合理性。

(2) 2022 年，你公司研发人员 122 人，同比下降 45.05%；研发投入 3,535.98 万元，同比下降 25.43%。请结合你公司研发项目、行业发展趋势、同行业公司情况等，说明研发人员、研发投入大幅下降的原因及合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

### 【回复】

#### 【公司提供的信息】

(一) 各类人员大幅变动的原因及合理性

1、收入、成本、费用的变动情况及与同行业公司的对比情况

2022 年度，公司收入、成本、费用的变动情况及与同行业公司的对比情况如下表：

公司名称	收入变动率	成本变动率	销售费用变动率	管理费用变动率	研发费用变动率	在职员工变动率
杭州园林	-12.27%	-10.55%	18.32%	-9.99%	16.05%	6.38%
杰恩设计	14.51%	14.58%	-28.74%	-6.10%	49.19%	-33.03%
奥雅设计	-21.52%	-2.84%	-8.98%	16.07%	-7.27%	-7.77%
<b>行业平均</b>	<b>-6.43%</b>	<b>0.40%</b>	<b>-6.47%</b>	<b>-0.01%</b>	<b>19.32%</b>	<b>-11.47%</b>
山水比德	-43.94%	-10.11%	0.99%	-3.26%	-25.43%	-38.56%

由上表可知，2022 年度同行业平均营业收入与平均员工数量均小幅度下降。由于公司支出的成本费用短期内存在一定的刚性，公司的成本、费用的变动幅度要小于收入变动幅度。

## 2、各类人员大幅变动的原因及合理性

(1) 公司报告期分员工类别变化情况如下表：

员工类别	2022 年末	2021 年末	变动幅度
生产人员	744	1,364	-45.45%
销售人员	76	83	-8.43%
技术人员	122	222	-45.05%
财务人员	20	23	-13.04%
行政人员	193	188	2.66%
<b>合计</b>	<b>1,155</b>	<b>1,880</b>	<b>-38.56%</b>

由上表可知，本期公司人员波动的原因主要系生产人员与技术人员的大幅减少。由于市场环境的变化，2022 年度公司业绩未达到预期，同时结合业务方向的定位，因此公司决定进行人员精简和结构优化，即对传统业务人员予以收缩，对转型业务方向的人员予以新增。具体而言，公司根据各部门的业绩绩效和个人的绩效结果精简人员，择优保留。公司自上而下的明确政策标准，自下而上的提报精简人员名单，最终确定的精简人员名单经公司总部人力资源中心及公司领导审批确定。

因此，整体而言，公司人员变化幅度与公司收入变化方向和幅度相一致。

## (二) 研发人员、研发投入大幅下降的原因及合理性

公司	研发投入		营业收入		研发人员		研发投入占营业收入比重	
	金额	同比变动	金额	同比变动	人数	同比变动	占比	同比变动
山水比德	3,535.98	-25.43%	33,059.54	-43.94%	122	-45.05%	10.70%	33.08%
奥雅股份	2,517.15	-7.82%	48,013.04	-21.52%	204	3.55%	5.24%	18.02%

	研发投入		营业收入		研发人员		研发投入占营业收入比重	
	金额	占比	金额	占比	数量	占比	金额占比	人数占比
杭州园林	2,962.47	16.05%	65,669.54	-12.27%	52	10.64%	4.51%	32.26%
汉嘉设计	8,488.52	-3.71%	249,958.33	-10.77%	335	-5.10%	3.40%	7.94%
建科院	3,841.56	-18.53%	47,413.59	-5.71%	211	-13.52%	8.10%	-13.65%
普邦股份	7,360.36	-25.43%	247,060.68	-11.65%	180	-15.89%	2.98%	-15.58%
杰恩设计	2,237.41	49.19%	43,689.23	14.51%	111	18.88%	5.12%	30.29%

根据同行业可比公司公开披露的资料显示，2022 年度除杰恩设计、杭州园林外，受宏观经济波动及下游行业景气影响，同行业可比公司的研发投入均呈下滑趋势，其中建科院和普邦股份同比下降幅度都接近 20%。伴随着研发投入的下降，建科院与普邦的研发人员数量也下降了约 15%。公司在研发投入与研发人员均同比下降的趋势与行业相符，但是下降幅度在行业较大的主要原因主要系：（1）受宏观经济环境、房地产调控政策等影响，下游房地产市场依旧呈现不景气态势，公司面临来自市场、业务、资金和人员等多方面的较大经营压力。为了适应市场形势与可持续稳定发展，公司以提高岗位适配度为着力点，缩减人员规模，进而提升公司效益。在优化人力资源结构同时，减少了研发人员。由于研发人员的薪酬较高，其人员的减少对研发的投入影响较大；（2）由于公司在 2019 年至 2021 年三年间已经在智能化数字化领域投入了大量的研发资金，2022 年已进入研发的中后期成熟阶段，大部分智能数字化研发课题已进入中小试阶段。因此，公司在 2022 年只需要保持有限的研发力量和资金来维持这些项目的稳定运作，这在一定程度上也为研发费用的减少起了决定性作用；（3）公司为了迅速顺应行业发展趋势，始终紧贴市场需求和技术发展趋势。在 2022 年我们对研发方向进行了前瞻性的综合升级，从研发方向主要由智能化数字化方向到智能化数字化与生态化方向并行。由于智能化与数字化的研究相对已成熟，公司可减少主要负责数字智能化研究的人员和精尖设备的采购支出。因此，为了对研发资源的高效利用，同比 2021 年的研发投入，2022 年的研发投入减少。

综上所述，公司研发人员及研发费用的下降主要系公司主动调整研发方向所致，符合公司自身的战略规划，亦符合行业整体的发展态势。具备一定合理性。

## 【会计师回复】

### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

（1）获取了山水比德最新员工花名册与每个月工资表，核实工资表和花名册相关人员是否对应；

(2) 通过获取经批准的工资单及薪酬发放银行回单对山水比德薪酬发放进行查验是否存在异常；

(3) 获取了山水比德的年终奖清单及期后薪酬发放的银行回单核实相关薪酬记录是否异常；

(4) 对山水比德员工所属部门属性进行复核，判断人工薪酬计入不同损益归口的准确性；

(5) 对成本、费用的发生进行真实性查验，通过获取结算单据等核实其真实性以及金额计入的准确性；

(6) 对主要供应商进行函证程序，核实成本费用发生的真实性；

(7) 获取研发项目台账、研发立项文件、研发成果文件等核实研发费用的真实性；

(8) 对主要成本费用进行分析，判断其合理性。

## 2、核查结论

基于所履行的核查方式、范围、过程及取得证据，年审会计师认为：

(1) 山水比德人员大幅变动主要系受到整体经济环境影响，公司谋求一定程度的转型，导致人员的数量大幅波动，研发人员数量的下降具备合理性；

(2) 山水比德研发人员及研发投入均大幅下降主要系受到研发项目进展情况、研发项目性质等研发方向有所调整的影响，同时受到整体行业环境不景气的影响，研发活动有所收缩，符合行业整体趋势，研发投入的下降具备合理性。

四、关于反馈意见“问题 4：报告期内，管理费用发生折旧摊销费用 873.23 万元，同比增长 169.40%。请按具体列示折旧摊销相关资产的明细，包括但不限于资产名称、类别、用途、原值、达到预计可使用状态时间、预计残值、折旧摊销年限、报告期内折旧摊销金额等，说明折旧摊销费用大幅增长的原因及合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

【回复】

【公司提供的信息】

(一) 公司管理费用各项目情况

1、公司管理费用各项目情况

公司年报披露本年度管理费用存在将使用权资产累计折旧重复计入折旧摊销费用及房租及物业费用两个项目中的情况，该原因同时导致已披露的管理费用-其他存在差错，正确的管理费用二级明细情况列示如下：

单位：元

项目	本期金额	上期金额
股份支付	981,423.09	1,158,917.34
职工薪酬	55,046,759.51	60,119,161.62
中介咨询费	1,192,981.84	3,663,816.66
房租及物业	3,948,237.35	3,476,028.10
折旧摊销	5,813,089.14	3,241,372.69
差旅费	1,399,582.56	2,185,105.98
业务招待费	1,390,386.36	1,599,284.70
其他	8,398,555.46	5,362,271.80
合计	78,171,015.31	80,805,958.89

针对前述年报披露差错，公司已对 2022 年年报进行更正，具体参见《关于 2022 年年度报告及审计报告的更正公告》

## 2、公司管理费用中折旧摊销费用相关情况

公司本报告期管理费用发生的折旧摊销费用主要由固定资产折旧费、无形资产摊销费、长期待摊费用摊销费构成，相关数据对比列示如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
固定资产折旧费用	250.58	172.71	45.08%
无形资产摊销费用	251.94	101.44	148.37%
长期待摊费用摊销费用	78.79	49.99	57.62%
合计	581.31	324.14	79.34%

如上表所示，本年度公司管理费用损益归口下的固定资产折旧费用、无形资产摊销费用、长期待摊摊销费用均有所上升。

## （二）管理费用损益归口下的相关资产情况

公司管理费用中的固定资产折旧费及无形资产摊销费由管理专用资产折旧摊销费用以及公共资产折旧摊销费用根据各损益归口人员数量比例分摊计入管理费用两部分构成。长期待摊费用摊销费用均为公司办公场所装修费用摊销，根据各损益归口人员数量比例分摊计入管理费用。相关资产明细列示如下：

单位：万元

序号	所属科目	类别	资产名称	用途	是否管理 部门专用 设备	达到预计 可使用状 态时间	到期日	本期折旧 月份	原值	预计 残值	折旧摊销 年限	当期折旧 摊销金额	当期折旧摊销 金额归属管理 费用
1	固定资产	房屋及建筑物	花都房产	办公/出租	是	2016-12-1	2056-12-1	4.00(注1)	153.64	5.00%	40.00	3.65	3.65
2	固定资产	房屋及建筑物	智朗房产	办公楼	是	2021-12-1	(注2)	6.00	2,547.68	5.00%	40.00	34.00	34.00
3	固定资产	房屋及建筑物	云南老鹰地商品房	办公	是	2019-6-27	2059-6-26	12.00	84.91	5.00%	40.00	2.02	2.02
4	固定资产	房屋及建筑物	云南老鹰地商品房-契税	办公	是	2021-12-31	2059-6-30	12.00	2.43	5.00%	37.58	0.06	0.06
5	固定资产	运输设备	保时捷(粤 A603XW)	总裁办用	是	2019-6-1	2024-6-1	12.00	93.45	5.00%	5.00	17.76	17.76
6	固定资产	运输设备	奔驰 2020 年款 GLS450- 购车款	总裁办用	是	2021-11-30	2026-11-29	12.00	76.11	5.00%	5.00	14.46	14.46
7	固定资产	运输设备	奔驰 2020 年款 GLS450- 车辆改装费	总裁办用	是	2021-11-30	2026-11-29	12.00	31.00	5.00%	5.00	5.89	5.89
8	固定资产	运输设备	奔驰 2020 年款 GLS450- 车辆购置税	总裁办用	是	2021-11-30	2025-11-29	12.00	7.61	5.00%	4.00	1.81	1.81
9	固定资产	电子设备及其他	存储产品(Storage 2U24 Chassis)7Y78S0W200+安 装费	办公	是	2020-8-28	2023-8-27	12.00	18.87	5.00%	3.00	5.97	5.97

序号	所属科目	类别	资产名称	用途	是否管理部门专用设备	达到预计可使用状态时间	到期日	本期折旧月份	原值	预计残值	折旧摊销年限	当期折旧摊销金额	当期折旧摊销金额归属管理费用
10	固定资产	电子设备及其他	其余管理专用电子设备及其他共 958 项	/	是	/	/	/	550.33	/	/	141.85	141.85
11	固定资产	电子设备及其他	空调	公共部门-家居	否	2021-7-2	2024-7-1	12.00	16.17	5.00%	3.00	5.12	1.08
12	固定资产	电子设备及其他	其余公共电子设备及其他共 569 项	/	否	/	/	/	403.47	/	/	107.66	22.03
13	无形资产	软件	adobe 软件 2022 年使用费	办公	是	2022/7/31	2023-6-30	6.00	47.03	0.00%	1.00	23.51	23.51
14	无形资产	软件	其余管理费用软件 82 项	办公	是	/	/	/	1,022.09	/	/	227.64	227.64
15	无形资产	商标	超凡国内商标-新山水杯 logo 商标	公共部门	是	2021-12-31	2026-11-30	12.00	1.04	0.00%	5.00	0.21	0.21
16	无形资产	商标	《山水比德》35、38、41 商标	公共部门	是	2022/6/30	2027-5-31	7.00	0.55	0.00%	5.00	0.06	0.06
17	无形资产	商标	超凡国内商标-"乡约山水" 商标	公共部门	是	2022/2/28	2027-1-31	11.00	0.30	0.00%	5.00	0.06	0.06
18	无形资产	软件	FC-10-F6H0E-950-02-12 软件	公共部门-信息安全	否	2021-3-29	2026-2-28	12.00	3.88	0.00%	5.00	0.78	0.18
19	无形资产	软件	FC-10-F6H0E-950-02-12 软件	公共部门-信息安全	否	2021-3-29	2026-2-28	12.00	3.88	0.00%	5.00	0.78	0.18
20	无形资产	软件	FAZ-VM-BASE 软件	公共部门-信息安全	否	2021-3-29	2026-2-28	12.00	1.63	0.00%	5.00	0.33	0.07

序号	所属科目	类别	资产名称	用途	是否管理部门专用设备	达到预计可使用状态时间	到期日	本期折旧月份	原值	预计残值	折旧摊销年限	当期折旧摊销金额	当期折旧摊销金额归属管理费用
21	无形资产	软件	防火墙外端口	公共部门-信息安全	否	2020-7-27	2025-6-30	12.00	0.75	0.00%	5.00	0.15	0.03
22	长期待摊费用	装修费	总部新办公室（广东星艺）设计费	装修摊销	否	2019-4-1	2024-3-31	12.00	33.11	0.00%	5.00	6.62	1.58
23	长期待摊费用	装修费	总部新办公室（广东穗港）消防系统	装修摊销	否	2019-4-1	2024-3-31	12.00	70.32	0.00%	5.00	14.06	3.37
24	长期待摊费用	装修费	总部新办公室（广州万豪）装修费	装修摊销	否	2019-4-1	2024-3-31	12.00	515.50	0.00%	5.00	103.10	24.67
25	长期待摊费用	装修费	其余 92 项装修	装修摊销	否	/	/	/	1,333.03	/	/	321.42	49.17
	合计								7,018.78			1,038.97	581.31

注 1：花都房产 2022 年 5 月份开始出租，以投资性房地产核算，折旧计入其他业务成本

注 2：智朗相关房产系公司 2022 年 12 月底收购广州智朗新材料有限公司时并入合并报表的办公室房产，后于 2023 年 6 月份终止收购，不再对智朗形成控制，智朗相关房产不再并入合并报表

由上表可知，公司计入管理费用折旧摊销费的主要固定资产、无形资产、长期待摊费用均为正常经营活动中使用的资产或办公室的装修费用。

### （三）公司管理费用折旧摊销费用大幅增长的原因及合理性

本年度公司管理费用折旧摊销费用情况列示如下：

单位：万元

科目	项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
固定资产折旧	管理部门专用固定资产折旧费用	227.47	165.80	37.20%
	公共部分折旧费用	23.11	6.91	234.26%
无形资产摊销	管理部门专用无形资产摊销费用	251.48	98.58	155.11%
	公共部分摊销费用	0.46	2.86	-83.91%
长期待摊费用摊销	装修费（均为按人数比例分摊计入）	78.79	49.99	57.62%
合计		581.31	324.14	79.34%

由上表可知，公司本年度管理部门专用固定资产折旧及公共部分折旧费用较上年度均大幅上升，其中专用固定资产折旧上升的原因主要系：第一，上年末为增加办公场所而并购的子公司广州市黄埔区智朗物业服务管理有限公司（以下简称“智朗”）的相关房产本期共计提折旧 34.00 万元；第二，2021 年 7 月份开始新增管理用固定资产金额为 314.09 万元，该部分资产 2022 年度折旧金额为 71.67 万元。公共部分折旧费用有所上升主要系公司根据每个月各损益归口人数占比对公共部分资产折旧进行损益划分，2022 年度公司设计人员每月人数持续下降，2022 年末人数较 2021 年末人数下降 45.04%，而财务人员人数下降幅度为 13.04%，行政人员人数上升 2.66%，因此管理人员人数相对比例有所上升，公共部分资产管理费用分摊金额变大。

公司本年度无形资产摊销费用较上年大幅上升，主要系公司为满足正常设计需求以及加强公司整体网络设备安全性，新购入无形资产约为 589.90 万元，占本年末无形资产比例为 38.96%。

公司长期待摊费用核算的均为各总分公司所租赁办公场地的装修费用，本期由于部分分公司提前结束租赁，装修费用一次性摊销完毕以及管理人员人数占比有所上升导致本期长期待摊费用摊销金额有所上涨。

综上所述，公司本年度管理费用中的折旧摊销费用大幅上升系公司正常业务开展所致，具备合理性。

#### 【会计师回复】

##### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

（1）获取了山水比德的固定资产台账、无形资产台账及长期待摊费用台账复核其折旧摊销费用计算是否准确合理；

(2) 获取山水比德 2022 年度各损益归口人数比例情况，复核公共部分资产折旧摊销费用分摊是否合理；

(3) 对山水比德本期新增固定资产、无形资产、长期待摊费用进行查验，核实金额入账是否准确，开始折旧摊销的日期是否合理；

(4) 对山水比德本期折旧摊销费用进行分析，判断其波动是否存在异常。

## 2、核查结论

基于所履行的上述核查方式、范围、过程及取得的证据，年审会计师认为：

(1) 山水比德本年度发生的管理费用中的折旧摊销费用系真实发生的，针对折旧摊销费用的会计处理准确，不存在异常；

(2) 山水比德本年度管理费用中的折旧摊销费用大幅上涨系正常业务开展所致，具备合理性。

五、关于反馈意见“问题 5：报告期末，你公司应收账款余额为 45,720.58 万元，较年初增长 4.93%，本期计提坏账准备 7,297.42 万元，坏账准备余额为 16,237.29 万元，其中，按组合计提坏账准备的应收账款账面余额为 32,729.87 万元，计提坏账准备比例为 19.09%，按单项计提坏账准备的应收账款账面余额 12,990.71 万元，计提坏账准备比例为 76.89%。报告期末，你公司应收票据余额为 1,491.33 万元，较年初下降 60.36%，坏账准备余额为 419.56 万元，较年初下降 70.80%。

(1) 请结合公司销售收入确认政策及信用政策，说明你公司对客户的信用政策是否发生变化，报告期末应收账款、应收票据余额中属于报告期内新增部分的金额及对应客户名称，以及新增的应收款项是否基于真实发生的业务活动。

(2) 说明报告期末应收账款、应收票据余额前 10 大客户的全称、欠款金额、账龄、坏账计提金额及比例、相关交易内容，是否为报告期内新增客户。

(3) 请按欠款方列示按单项计提坏账准备的应收账款、应收票据的客户全称、你公司向其提供服务的内容、服务时间、应收账款账龄等，并结合客户的注册资本、企业规模、盈利能力、资金状况等说明其是否具备偿付能力，公司已采取及拟采取的追偿措施，逐家说明坏账准备计提比例的确定依据及其合理性，坏账准备计提是否充分。

(4) 请补充披露报告期内应收票据坏账准备的变动情况，说明应收票据及其坏账准备大幅下降的原因及合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见，请年审会计师详细说明针对应收账款、应收票据执行的审计程序、获取的审计证据，函证金额及比例、回函金额及比例、回函不符情况、执行的具体替代性程序、获取的审计证

据及其有效性等，是否获取充分、适当的审计证据确认应收账款的真实性，坏账准备计提是否充分。”

**【回复】**

**【公司提供的信息】**

**（一）公司的收入确认及信用政策**

**1、收入确认政策**

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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：

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- （3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品或服务。

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。

## 2、公司的信用政策

公司的信用政策，具体依据各项目合同而约定。一般合同会约定，在公司提交阶段性工作成果后，得到甲方书面确认的函件，通知公司开具增值税发票后，向甲方提起请款流程，在按照合同约定的具体工作日后，向公司支付设计费。

公司对 2022 年度前十大客户主要合同的信用政策及上年信用政策对比情况如下：

公司名称	2022 年约定的信用政策	2021 年主要合同约定的信用政策
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	15 个工作日内	在具备付款条件后，客户应在收到增值税专用发票后的 20 个工作日内，支付本阶段设计费
华润置地控股有限公司	乙方(公司)在完成每阶段工作并得到甲方(客户)书面确认后提供设计费付款申请文件及增值税专用发票，甲方(客户)审核无误后 30 个工作日内，按合同约定以银行转帐方式向乙方支付该阶段相关的费用	概念设计方案阶段且成果获甲方(客户)确认后 20 日内、景观方案设计阶段、施工图审查等阶段成果获得甲方认可后 15 日内付款。 竣工验收配合阶段服务内容，且景观施工结束验收完成后获甲方(客户)认可后，双方进行设计费结算，结算值经甲方(客户)确认后 30 个工作日内付款
深圳市光明区建筑工务署	期间未新签合同，未就信用期作出新约定	期间未新签合同，未就信用期作出约定
中国铁道建筑集团有限公司	20 个工作日内至 30 个工作日内	15 个工作日内

公司名称	2022年约定的信用政策	2021年主要合同约定的信用政策
河南万众集团有限公司	10个工作日内	7-10日内
保利发展控股集团股份有限公司	45个工作日内	未明确约定信用期
中国交通建设集团有限公司	30个工作日内	15个工作日内
融创房地产集团有限公司	在乙方（公司）提交发票且甲方（客户）确认乙方满足该阶段付款条件后的次月内向乙方支付阶段设计费	在乙方（公司）提交发票且甲方（客户）确认乙方（公司）满足该阶段付款条件后30个工作日内向乙方（公司）支付阶段设计费
华侨城集团有限公司	15个工作日内	15个工作日内
安徽置地投资有限公司	30日内	30日内

2022年度，公司对主要客户的信用政策保持稳定，不存在通过放宽信用政策增加销售的情况。但受到甲方单位请款流程周期，甲方单位资金情况等诸多因素影响，实际回款周期总体延长。

(二) 报告期末应收账款、应收票据余额中属于报告期内新增部分的金额及对应客户名称，以及新增的应收款项是否基于真实发生的业务活动

1、报告期末应收账款余额中属于报告期内新增部分的金额及对应客户名称及相关信息

报告期内实现收入在 55 万元以上的客户名称、项目名称、1 年以内应收账款余额、收入金额、当期回款、期后回款情况及以及期末往来余额列示如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1 年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
深圳市光明区建筑工务署	20201129 光明中心区科学公园工程可研编制和设计合同	1,825.00	1,825.00	1,825.48	0.48	1,825.00
云南华文康旅发展有限责任公司	华侨城 滇中乐活城项目景观设计合同书、华侨城 滇中乐活城项目欢乐公园景观设计合同	436.40	248.02	248.02	72.65	-
贵州富康城文旅康养发展有限公司	富康兴义文化艺术城首开区（1#、2#、3#、4#）项目景观方案-施工图设计合同	252.61	70.03	70.03	-	-
西安尊诺房地产开发有限公司	高陵玫瑰园项目景观设计合同	228.95	228.95	421.07	63.75	0.36
长春莲花山万达地产开发有限公司	长春莲花山万达项目首开区及展示区景观设计	215.26	70.00	70.00	40.00	-
辽宁永同昌企业管理有限公司	①【沈抚改革创新示范区东国贸汽车服务基地配套】项目示范区景观工程设计合同；②【沈抚改革创新示范区东国贸汽车服务基地配套】项目扩大展示区景观工程设计合同	212.99	55.47	55.47	-	-
安徽和合长盛房地产开发有限公司	瑶海区 YH202211 号地块景观设计项目	212.39	212.39	212.39	-	17.97
石家庄显恒实业有限公司	石家庄文化公园项目景观绿化设计合同书	205.41	205.41	242.61	37.20	11.00
桂林凤凰文投置业有限公司	桂林阳朔.凤凰山水尚境项目	176.25	67.94	67.94	10.00	6.75
长沙湖韵置业有限公司	长沙地产大王山项目一期（C1）景观概念到施工图设计合同	170.05	170.05	171.85	18.00	-
广州市时代红卫投资发展有限公司	时代红卫村住宅北区地块项目园林景观设计合同	162.00	162.00	112.10	112.10	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
北京远洋景观规划设计院有限公司	①T2021P02 地块项目建设工程设计合同(景观设计); ②佛山里水赤坎项目景观 设计建设工程设计合同	159.36	64.21	77.21	65.93	9.28
新乡中蓝置业有限公司	中蓝置业平原示范区项目商务地块景观设计合同	157.78	108.02	108.02	5.69	-
昆山市东润房地产开发有限公司	中建 鹿鸣府项目景观工程项目建设工程设计合同	152.90	57.77	57.77	57.77	-
玉溪玉高华风置业有限公司	玉溪高铁新城“玉溪锦府·青云”景观绿化设计项目合同	148.21	69.98	69.98	-	-
沈阳招义房地产开发有限公司	沈阳招商公园 1872 项目环境景观设计合同	140.42	140.42	140.42	-	-
天津伊甸园旅游开发有限公司	天津伊甸园龙轩商业广场项目建设工程设计合同	140.33	78.45	78.45	16.00	-
苏州相茂置业有限公司	苏地 2021-WG-15 号地块项目景观方案、扩初设计及施工图设计合同	139.56	133.96	133.96	58.28	56.25
中铁房地产集团武汉有限公司	武汉国际城 F 地块项目景观方案及施工图设计合同	136.68	136.68	136.68	-	-
贵州美嘉置业有限公司	瓮安县朵云湖生态修复建设项目景观工程设计	128.96	86.53	124.53	25.00	-
陕西跃邦置业有限公司	曲江 万众潮项目景观设计合同	128.29	84.63	84.63	31.73	-
合肥君盛房地产开发有限公司	合肥包河 BH202201 项目景观设计环境景观设计合同	126.38	126.38	165.38	39.00	39.00
成都市路桥工程股份有限公司	低碳生活馆(样板展示区)项目景观设计合同书	126.11	62.11	73.28	11.18	24.29
太原空港枢纽置业有限公司	太原武宿机场三期改扩建横河片区项目示范区、地块三及地块八园林景观设计 合同	125.25	125.25	125.25	-	-
中冶长天国际工程有限责任公司	长沙县五矿万境雅院园林工程设计合同	124.74	124.74	170.94	46.20	22.85
西安铁晟房地产开发有限公司	西派樾樾项目园林景观方案及施工图设计合同	124.20	124.20	248.40	124.20	5.84
贵阳中澄房地产开发有限公司	贵州花溪国际山地运动文化旅游度假区项目首开启动区包件一(B3 地块、B4 地 块、湖泊水体及示范区)景观工程设计合同	113.22	113.22	113.22	-	-

公司名称	项目名称	应收账款	1年以内	收入金额	本期回款	期后回款
		余额	应收账款	(含税)	金额	金额
华宝云品(云南)动物园有限公司	云南丘北野生动植物园策划规划设计景观设计服务合同	108.00	108.00	148.00	40.00	-
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	灵犀湾项目	101.73	61.82	61.82	-	-
巴州豪帅房地产开发有限公司	水溪名院景观设计建设工程设计合同	101.58	101.58	126.16	24.58	-
西安奥宏置业有限公司	西安和悦府项目大区园林景观景观设计合同	96.82	96.82	101.68	-	-
贵州瑞铭房地产开发有限公司	中天 金融北城(BY-10-03-03 地块) 项目景观设计合同	91.69	91.69	129.64	37.95	37.52
杭州德信紫丁置业有限公司	杭政储出(2020) 77 号地块环境景观设计合同	91.67	67.89	67.89	-	-
合肥启盛房地产开发有限公司	合肥经开区 JK202207 号地块景观设计项目合同书	90.70	90.70	193.78	103.08	85.90
山西巨华房地产开发有限公司	大同御锦文瀛 S2、S3 地块景观设计合同	90.00	90.00	135.00	45.00	-
武汉设计之心建设发展有限公司	武汉艳阳天(设计之心)项目示范区景观设计 & 大区景观施工图设计合同	89.44	89.21	89.21	-	-
西安中新沁园房地产开发有限公司	河山锦绣府项目住宅景观设计建设工程设计合同	88.75	88.75	147.91	59.16	-
合肥卓盛房地产开发有限公司	合肥新站 12 项目环境景观设计合同	88.63	88.63	205.19	112.78	-
亳州城房京开置业有限公司	北京城房 亳州 2021-28 号地块项目景观设计合同	88.24	88.24	88.24	-	-
郑州启润房地产开发有限公司	郑州金水东路项目住宅南地块景观设计(概念-施工图)合同	87.93	87.93	168.27	111.85	12.70
漳州招商房地产有限公司	漳州招商卡达凯斯五期环境景观设计合同	87.59	63.42	63.42	63.42	-
铜陵交投置业有限公司	铜土储字【2021】21 号地块项目景观工程施工图设计建设工程设计合同示范文本	86.43	86.43	103.72	17.29	-
山东白鹭湾有限公司	①日照白鹭湾樱花小院景观设计合同②白鹭湾*原乡文创樱桃田园综合体项目 策划定位、概念规划设计合同	86.00	86.00	91.68	5.68	-
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	烟台芝罘商业景观设计合同	85.48	85.48	117.88	31.29	71.78
常州东晟房地产发展有限公司	常州市经开区山水路南侧地块项目展示区及大区园林景观景观设计合同	84.43	84.43	84.43	67.54	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
西安招兴永盛房地产有限公司	①西安招商西安序项目展示区景观设计合同；②西安招商西安序项目大区景观设计合同；③中铁云湾项目B组团一期景观方案至施工图	84.06	84.06	156.84	156.84	-
安化全域旅游开发有限公司	安化梅山城投雪峰湖凤凰岛文旅项目规划合同	83.71	83.71	83.71	-	34.10
五指山市乾景源实业发展有限公司	如意山居项目景观设计合同	83.54	83.54	125.32	-	-
福州中瑾置业有限公司	福州永泰保利堂悦公馆项目园林景观工程设计合同	80.92	57.75	57.75	-	23.17
广州尚格装饰建筑有限公司	浪漫谷 中法创意永续农业产业公园项目园林景观设计服务合同	78.77	78.77	105.81	27.04	17.02
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	①中铁云湾综合体A组团一期景观方案至施工图设计合同；②中铁云湾综合体A组团二期景观方案至施工图设计合同；③	77.12	75.48	95.45	43.30	-
郑州建业智慧置业有限公司	建业北龙湖24号地项目景观设计合同	76.00	76.00	76.00	-	-
西安铁建景尚房地产开发有限公司	西派城天华、西派城天麟项目园林景观方案及施工图设计合同	75.28	75.28	75.28	-	35.82
合肥锦庆房地产开发有限公司	合肥龙湖通达路项目交付区景观设计合同（概念-施工图）	73.48	69.96	84.47	61.48	-
保定创开房地产开发有限公司	金源华普城住宅项目建筑工程景观设计合同	72.76	55.76	55.76	55.76	-
合肥锦湖房地产开发有限公司	合肥公司高新CBD项目-一期住宅景观概念到施工图设计合同	72.11	58.23	58.23	12.00	5.00
沈阳启迪科技发展有限公司	融创沈阳御潮府住宅地块景观工程设计合同	71.17	71.17	71.17	-	-
桂林市悦源投资有限公司	桂林市秀峰区凤凰山水逸境项目一期景观设计合同	69.42	69.42	166.63	30.00	10.20
商丘金合置业有限公司	国安天和项目景观设计	69.33	69.33	146.55	110.67	6.50
江苏浩森建筑设计有限公司	①常州钟楼机床厂项目景观设计（一期）；②常州钟楼机床厂项目景观设计（二期）	68.84	68.84	101.61	32.77	3.08
常州金阖诚置业有限公司	常州市新北区GX040306-02、GX040306-03地块项目景观设计合同	68.80	68.80	68.80	68.80	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
珠海九控蓝色海洋旅游发展有限公司	三角岛湖泊整治及生态修复工程——三角岛环境提升及景观工程设计施工工程 总承包合同	68.80	68.80	113.20	44.40	-
中建二局（广州）房地产开发有限责任公司	中建二局南沙湾小区项目园林景观工程设计合同	68.77	68.77	69.77	51.25	-
延安万达城置业有限公司	延安万达城项目销售物业 26#-2 地块景观方案及施工图设计合同	67.64	67.64	97.75	30.11	-
成都市渝成房地产开发有限公司	玺悦台小区项目景观设计合同	65.85	65.85	81.01	39.08	-
深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	三角岛度假酒店及度假屋（一期）设计施工工程总承包景观及景观灯光专项设计	65.37	65.37	65.37	-	36.91
中铁房地产集团（贵州）有限公司	①兰草坝中心公园及展示区景观设计项目设计合同；②兰草坝一期 G（11）13 号地块棚户区改造项目（绿地体系规划及道路景观）设计合同	64.50	62.94	75.88	75.88	-
常熟市呈祥房地产开发有限公司	常熟市虞山街道通林路 2021A-003 号地块项目景观设计合同	61.16	61.16	61.16	61.16	-
江苏远瀚建筑设计有限公司	常州市天宁区竹林北路南侧、龙锦路西侧地块(青龙 2-1)项目景观工程设计合同	60.00	60.00	148.51	88.51	-
国徕康旅发展（云南）有限公司	云南丘北舍得国家石漠公园设计总承包	60.00	60.00	60.00	-	10.80
绍兴天圣时代置业有限公司	①齐贤地块景观概念方案至扩初设计（一期）景观设计合同；②齐贤地块景观概念方案至扩初设计（一期）景观设计合同；③齐贤地块景观概念方案至扩初设计（三期）景观设计合同；④齐贤地块景观概念方案至扩初设计（四期）景观设计合同	59.40	59.40	239.67	180.27	35.87
哈尔滨硕亿房地产开发有限公司	哈尔滨融创乐园街项目景观工程设计合同	59.01	59.01	59.01	39.34	-
安徽玺栢置业有限公司	滨湖科学城 BK202107 号地块景观设计项目合同书	58.62	58.62	132.62	74.00	8.99
南京润龙置业发展有限公司	宝龙地产南京红山项目 BD 地块景观设计景观工程设计合同	58.48	58.48	58.48	-	-
杨凌欢乐田园文化旅游有限公司	杨凌欢乐田园 B 区景观设计项目合同	57.80	57.80	101.15	43.35	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
贵州中卓文旅置业有限公司	贵阳阳明文旅城项目园林景观设计合同	56.81	56.81	68.54	68.54	-
苏州金闾晟置业有限公司	苏地 2021-WG-48 地块景观设计合同	56.67	56.67	82.43	82.43	-
日照红晨房地产开发有限公司五莲分公司	鹿鸣杉境项目景观设计合同书	56.59	56.59	73.21	16.62	-
杭州临安朗茂置业有限公司	临安朗诗玲珑樾项目景观设计合同	56.17	56.17	60.80	48.64	-
台州保悦置业有限公司	台州路桥凤栖未来社区项目 2#、4#、5#地块景观设计景观工程设计合同	56.15	56.15	178.98	120.76	-
郑州华泓房地产开发有限公司	郑州北龙湖项目景观设计(概念-施工图)合同	55.58	55.58	188.75	133.17	15.59
广西北投旭东置业有限公司	建设工程设计合同	54.22	54.22	103.29	49.07	-
无锡经开公建项目管理有限公司	①南湖大道(观山路-周新东路)道路及周边绿化景观提升工程建设项目工程总承包合同示范文本; ②南湖大道(观山路-红周路)部分道路及周边绿化景观提升工程 EPC 工程总承包合同; ③建设工程设计合同(南湖大道(观山路-周新东路)道路及周边绿化景观提升工程方案设计及初步设计); ④丰润道(吴都路-和风路)道路周边绿化景观提升工程设计建设工程设计合同; ⑤兴梁道街心广场新建工程设计-建设工程设计合同	53.94	35.16	287.10	251.93	0.36
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	①华西区域·重庆清韵阶庭项目示范区及大区园林景观设计合同; ②华西区域 重庆 L37 项目示范区及大区园林景观设计合同	52.64	52.64	126.17	100.03	-
丽江俊发旅游开发有限责任公司	①俊发 丽江四季酒店二期 B 地块及体验区项目概念—施工图阶段景观设计合同; ②俊发 丽江四季酒店二期 C 地块项目概念—施工图阶段景观设计合同	52.27	41.82	66.17	-	-
上海大世界(集团)长春房地产开发有限公司	长春市宽城区北部湾东地块棚户区改造项目景观设计景观工程设计合同	52.20	52.20	58.97	6.77	-
清远市恒达房地产开发有限公司	时代香海彼岸(清远)北地块项目园林景观设计合同补充协议(二)	51.43	44.63	84.63	40.00	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
常州圣鑫置业有限公司	常州钟楼区115亩项目示范区及大区景观概念方案至施工图设计合同	51.19	51.19	90.00	38.81	-
贵州中辉置业有限公司	中铁国际生态城悦龙东郡二组团景观工程设计合同	50.95	50.95	59.73	12.41	-
泉州保投置业有限公司	保利泉州时光印象项目园林景观工程设计合同	50.53	50.53	70.64	20.11	-
广元唯创房地产开发有限公司	广元领地城项目3#地块景观设计合同	49.67	49.67	62.51	-	-
合肥建臻置业有限公司	合肥新站XZ202109地块景观工程设计合同	49.50	49.50	99.00	49.50	-
珠海华郡房产开发有限公司	华发水郡花园三期B\C区别墅项目景观方案、施工图及二次深化设计合同	49.47	49.47	88.84	88.84	-
上海招鸿房地产开发有限公司	青浦区西虹桥45-06地块项目环境景观设计合同	47.10	47.10	71.39	24.29	-
广州珠江外资建筑设计院有限公司	①南沙区南沙湾2021NJY-13住宅项目地块一(007)景观设计合同; ②南沙区南沙湾2021NJY-13住宅项目地块二(026)景观设计合同; ③广氮项目(AT0607084地块)景观设计及相关服务合同; ④广州珠江花城五、六期及展示区景观设计合同; ⑤广州市南沙体育馆片区项目景观设计合同补充协议(一)	46.28	46.28	230.66	200.42	-
博罗县碧华房地产开发有限公司	①五矿·哈施塔特项目九年一贯制学校园林景观工程设计合同(概念方案、方案、扩初、施工图设计); ②五矿·哈施塔特项目四期三区园林景观工程设计合同(概念方案、方案、扩初、施工图设计); ③东五矿·哈施塔特项目五期一区园林景观工程设计合同(概念方案、方案、扩初、施工图设计)	45.85	45.85	62.36	-	-
长治市铭展房地产开发有限公司	长治庄里项目GZ03地块景观设计合同	44.86	44.86	64.09	19.23	-
海南中都置业管理有限公司	中房·文昌雅郡景观设计合同	44.79	44.79	119.45	74.66	-
海南阳光绿苑房地产开发有限公司	东方海龙湾项目大区景观设计合同	44.67	44.67	75.70	31.03	34.89
北京兴翊置业有限公司	北京大兴区橡树湾项目	44.12	44.12	88.24	44.12	-
安徽悦玺置业有限公司	滨湖科学城BK202204号地块景观设计项目	44.00	44.00	77.00	33.00	9.28

公司名称	项目名称	应收账款	1年以内	收入金额	本期回款	期后回款
		余额	应收账款	(含税)	金额	金额
西咸新区泾河新城泾华置业有限公司	绿城品质住宅一项目(泾河桂雨观澜小区)景观设计合同	43.32	43.32	72.20	28.88	-
南京保华房地产开发有限公司	南京市 NO.新区 2021G14 地块房地产开发项目园林景观工程设计合同	42.24	42.24	78.23	78.23	-
梅州市美满置业有限公司	梅县客天下·十里云境景观设计合同	42.15	42.15	68.75	17.00	-
重庆盛世文投置业有限公司	重庆市大足区中国古建筑博览园项目策划及概念规划	42.00	42.00	70.00	28.00	-
大连市旅顺口区御尊房地产开发有限公司	[融创大连星光宸阅项目]景观工程设计合同	41.99	41.99	60.96	60.96	-
苏州金阖诚置业有限公司	苏地 2020-WG-68 号地块景观设计合同	41.95	41.95	60.58	23.84	-
西安科拓置业有限公司	曲江云松间项目景观设计合同	39.10	39.10	90.65	51.54	-
广西鹿鸣置业管理有限公司	①中交广西总部基地项目示范区景观设计合同; ②中交广西总部基地项目大区景观设计合同	39.08	39.08	82.78	43.70	34.10
苏州保璟置业有限公司	苏州市苏地 2021-WG-33 号地块项目园林景观工程设计合同	38.39	38.39	70.41	70.41	-
广州六片山水旅游有限公司	广州市白云区六片山森林公园景区及周边区域旅游总体规划与修建性详细规划设计	37.80	37.80	59.40	-	-
贵阳中铁澄丰置业有限公司	中铁·阅花溪项目 A 组团景观方案及施工图设计合同	37.68	37.68	152.57	114.90	-
咸阳高科实业发展有限公司	咸阳丽彩溪悦别墅酒店景观设计合同	36.95	36.95	63.82	26.87	-
南昌润象房地产开发有限公司	南昌万象城综合体项目·购物中心项目景观设计合同	36.78	36.78	87.29	87.29	-
成都珠江景鸿投资有限公司	成都花博会项目 B 区一期景观工程设计合同	35.87	35.87	71.75	-	-
西安碧学房地产有限责任公司	西安碧桂园云墅项目景观设计合同	35.17	35.17	104.58	104.58	-
云南迈冠房地产开发有限公司	华仁府项目景观设计合同书	34.83	34.83	67.06	32.23	-
宁波润盛房地产开发有限公司	宁波公司白鹤项目景观概念方案至扩初设计落地合同	34.04	34.04	96.43	62.40	15.29

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
上海招政置业有限公司	上海招商徐泾 b6-01 项目环境景观设计合同	33.95	33.95	73.69	39.74	-
东莞绿苑实业投资有限公司	①华为景明公寓项目园林景观设计方案；②（188 亩）博雅花园项目园林景观设计方案	32.79	32.79	94.29	55.12	-
邯郸市美宏房地产开发有限公司	美的置业集团中部区域邯郸罗兰峯景项目园林景观设计方案	32.41	32.41	55.19	55.19	-
临沂罗庄房源置业有限公司	房源君澜壹品项目景观设计方案	31.64	31.64	95.76	64.13	-
广州市万贝投资管理有限公司	①奥园国际中心项目 4#西侧首层区景观工程设计方案；②万博喜来登酒店区域及商业街景观设计方案；③奥园万博国际中心办公楼区域景观改造工程设计方案；④奥园万博国际中心项目园林景观设计方案	31.54	31.54	59.54	-	-
江西悦玺青控管理有限公司	【中电建南昌总部经济产业园项目】景观设计方案	31.23	31.23	85.18	53.95	-
长沙佰昌楠竹置业有限公司	佰昌 楠竹冲项目景观设计方案	29.74	29.74	70.54	40.80	-
广州市白云建筑设计院有限公司	元贝项目知识城长岭雅居	29.63	29.63	74.34	44.71	29.63
贵阳首钢房地产开发有限公司	①首钢贵钢老区开发棚户区改造项目 3#地块（中学）项目景观设计方案；②首钢贵钢老区开发棚户区改造项目 7-1#地块接待中心景观升级改造项目景观设计方案	29.52	29.52	60.74	31.21	-
深圳市满京华置业投资有限公司	狮山工业园项目一、三标段景观设计方案	29.18	29.18	68.09	38.91	-
陕西永安康达置业有限公司	阳光城陕西区域安康文澜公馆项目景观设计方案	28.00	28.00	58.00	56.95	1.06
武汉锦绣雅和置业有限公司	①武汉市青山 P008 地块景观方案设计合同；②武汉市青山区 P008 地块景观扩初及施工图设计合同	28.00	28.00	69.29	41.29	-
商丘金发置业有限公司	金沙国安天悦项目高层区景观设计园林景观设计方案委托合同	27.52	27.52	55.08	-	-
成都首蓉房地产开发有限公司	成都市龙泉驿区东安项目景观设计方案	26.66	26.66	89.50	45.77	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
厦门佰地建筑设计有限公司	象屿 T2022P01 地块景观方案及施工图设计合同	25.49	25.49	63.72	38.23	-
变更后主体：长沙市望城区新悦之城置业有限公司（变更前：长沙中粮地产投资有限公司）	长沙雷锋公园项目园林景观方案及施工图设计咨询服务合同	24.98	24.98	144.92	87.02	6.50
湘潭和宇置业有限公司	湘潭瓊隽项目景观设计合同（常规）	24.89	24.89	59.47	-	-
德阳文德房地产开发有限公司	德阳文德艺墅花园（暂定名）项目景观设计合同	24.08	24.08	101.08	77.00	-
广州宏祥房地产有限公司	①广州火村项目融资三区景观工程设计合同；②广州火村项目 K1、K2 地块景观工程设计合同	23.09	10.60	68.29	56.72	-
海南云享实业有限公司	海南生态智慧新城 A-01-02 地块住宅项目景观设计合同	22.88	22.88	55.96	55.96	-
同圆设计集团股份有限公司	国丰中心房地产开发建设项目（一期）景观设计合同	22.28	22.28	65.03	42.75	-
温州市美昱房地产发展有限公司	温州市洞头区瓯江口新区 B-09a/f 地块项目景观设计合同	20.00	20.00	62.42	42.42	-
启东市中创置业有限公司	启东金融中心景观工程设计合同	16.54	16.54	64.46	47.91	-
保利（天津）房地产开发有限公司	天津市武清区华源道 024 地块项目园林景观工程设计合同	16.33	16.33	71.00	53.41	-
东莞市洪梅镇工程建设中心	①水乡新城洪梅片滨江公园一期方案设计、初步设计合同；②东莞市洪梅镇黎洲角片区品质提升工程设计合同；③东莞市洪梅镇梅沙客厅改造及周边绿化提升工程设计	16.27	16.27	104.55	88.28	16.27
曲靖肯豪斯置业有限公司	心香别院二期 雅居新景、在水一方及焕文公园项目景观设计合同书	16.00	16.00	56.00	40.00	-
佛山市顺德区润添房地产开发有限公司	①华润置地华南大区佛山顺德润府项目 B 地块、公共绿地景观概念至扩初设计及示范区景观概念至施工图项目景观设计合同；②华润置地华南大区佛山陈村华润润府项目 A 区景观方案设计合同（境内）	15.96	15.96	96.49	80.53	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
重庆二航置业发展有限公司	①重庆 中交城项目示范区园林景观景观设计合同；②重庆 中交城项目交付大区园林景观景观设计合同	12.96	7.10	67.35	60.25	-
宁波泓鄞房地产开发有限公司	宁波华润仇毕地块项目景观概念方案至扩初设计落地合同	11.15	11.15	60.93	49.79	-
北京中建建筑设计院有限公司深圳分公司	九洲美好生活展示中心景观设计合同	10.76	10.76	68.13	57.37	-
惠州中交置业有限公司	惠州仲恺 ZKC-050-21 地块项目景观设计合同	7.50	7.50	63.00	63.00	-
广州市番禺区香江实业有限公司	GR3.2 广州长隆飘峰地块住宅项目景观设计	6.93	6.93	64.22	64.22	-
南通招城置业有限公司	①南通滨江 R21012 项目 4#地块景观设计；②南通滨江 R21012 项目 6#地块景观设计	4.00	4.00	98.47	94.47	-
佛山市玺泰房地产有限公司	首开 佛山乐从镇规划银桂路以北、百顺路以西地块项目园林景观景观设计合同	2.90	2.90	102.10	99.21	-
上海市建筑装饰工程集团有限公司	东花园改造提升项目 EPC 总承包	0.60	0.60	59.80	59.20	-
西咸新区中产置业有限公司	中铁沣河湾项目景观设计合同	0.00	0.00	96.98	96.98	-
常州金阖晟置业有限公司	常州市钟楼区 HX060812-03 地块项目景观设计合同	0.00	0.00	55.13	55.13	-
佛山市禅城区东晖房地产开发有限公司	佛山市果房地块城市更新项目景观工程设计委托合同	-	-	233.39	233.39	-
东莞市欧珀通信科技有限公司	OPPO (东莞) 智能制造中心项目 B 地块园林景观景观设计服务合同	-	-	200.91	200.91	-
青铁润达智能设备有限公司	青岛市人工智能产业集聚区项目后海基地改造景观设计合同补充协议三	-	-	200.67	200.67	-
大连润品房地产有限公司	①建设工程设计合同 (华润大连公元九里项目 B 地块三期景观概念到扩初阶段设计)；②建设工程设计合同 (华润大连公元九里项目 B 地块四期景观概念到扩初阶段设计)；③建设工程设计合同 (大连帕克岚德项目 A 区一期项目景观方案至扩初设计)；④建设工程设计合同 (大连帕克岚德项目 A 区二期项目景观方案至扩初设计)	-	-	181.81	181.81	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
西安卧龙置业有限公司	半山松间二期(公园、绿化)景观设计服务合同 (方案至施工图)	-	-	173.01	173.01	-
西安曲江汉嘉置业有限公司	半山松间一期(公园、绿化)景观设计服务合同 (方案至施工图)	-	-	154.32	154.32	-
中铁房地产集团设计咨询有限公司	①中铁建复制型销售中心景观标准化研发设计课题研发合同; ②中铁建住宅产品系景观研发设计项目标准化设计课题研发合同; ③青浦中建上海市青浦区赵巷镇置旺路东侧 H4-04 地块普通商品房项目景观设计委托合同	-	-	152.65	152.65	-
河北雄安招元产业发展有限公司	雄安新区 XAQD0022 宗地项目景观设计	-	-	150.85	150.85	-
深圳市盈富泉酒店管理有限公司	光明冒险小王子元宇宙公园项目设计合同书	-	-	134.75	134.75	-
榆林市汇兴房地产开发有限公司	汇兴花园项目景观设计合同书	-	-	134.40	89.60	-
佛山市顺德区润峰房地产有限公司	佛山市顺德区驹荣路项目示范区景观方案至施工图设计合同	-	-	126.97	126.97	-
江门越盛房地产开发有限公司	①江门蓬江簞庄考场地块中学项目景观设计合同; ②江门蓬江 20 号地块项目景观设计合同	-	-	117.66	115.46	-
北京毓锦置业有限公司	海淀区永丰项目景观设计合同	-	-	116.86	116.86	-
山东泉辉置业有限公司	①弘阳山东潍坊 K7-B 地块项目大区景观设计合同; ②弘阳山东潍坊 K26、K30 地块项目展示区景观设计合同; ③潍坊 K30 地块项目大区景观设计合同	-	-	114.87	114.87	-
青岛青铁南岛置业有限公司	团岛山公园项目	-	-	101.05	-	-
茂名华侨城投资发展有限公司	①水东湾新城海城西路二期及带状公园景观施工图设计合同; ②南海旅游岛虎头山首期用地景观施工图设计合同	-	-	98.49	40.20	-
成都晨川实业有限公司	成都艺术公寓项目景观概念设计及顾问服务合同	-	-	98.00	-	-
西安瑞科房地产开发有限公司	“科为 揽月臺项目”景观设计服务合同	-	-	86.81	-	-
珠海九控房地产有限公司	翠湖香山国际花园地块一留香苑大区景观设计 (标段二)	-	-	84.84	48.48	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
武汉锦绣嘉合置业有限公司	①武汉市光谷 P135 地块景观施工图设计合同；②武汉市光谷 P140 地块景观施工图设计合同	-	-	82.03	-	-
常州市中海海澄房地产开发有限公司	关于丁塘河 A 北地块项目的景观设计及顾问服务合同	-	-	81.58	-	-
青岛上合中交投资有限公司	上合如意湖东区综合建设开发项目如意湖综合建设景观概念规划征集国际竞赛项目奖金支付协议	-	-	80.00	-	-
中船置业有限公司	上海船厂（浦东）区域 2E3-2 地块项目景观设	-	-	79.92	78.96	-
深圳市海隆房地产开发有限公司	①中海深圳龙岗宝龙（暂命名）项目景观设计及顾问服务合同；②深圳公司龙岗宝龙景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工图）补充协议	-	-	79.12	79.12	-
徐州梁都置业有限公司	徐州市韩山 C 地块景观方案及施工图设计合同	-	-	78.56	47.63	-
湖北天屿湖生态文旅有限公司	天屿湖国际休闲社区景观改造工程设计合同书	-	-	78.00	54.60	-
深圳市罗湖区政府投资项目前期工作管理中心	①罗湖区道路品质建设指引（课题研究）项目；②清水河片区道路环境综合治理工程（设计）	-	-	77.92	77.92	-
渤海湾房地产开发（辽宁）有限公司	锦州江山赋二期景观设计合同书	-	-	77.00	77.00	-
嘉兴润高建设开发有限公司	华润嘉兴秀湖西项目景观概念方案至扩初设计落地合同	-	-	76.02	76.02	-
广东智地置业有限公司	①广东智地置业有限公司朱村住宅项目示范区景观设计合同；②广东智地置业有限公司朱村住宅项目大区景观设计合同	-	-	74.07	74.07	-
海南华侨城全域旅游发展有限公司	三穗县颇洞村乡村振兴示范村项目景观提升改造设计合同	-	-	72.80	72.80	-
东莞市丰弘房地产开发有限公司	东莞市中堂镇豆豉洲红线外绿地公园项目园林景观设计公司	-	-	70.55	70.55	-
贵阳黔茂房地产开发有限公司	金茂贵阳交职院项目景观设计合同	-	-	65.23	65.23	-
深圳市福田新一代产业投资服务有限公司	深圳新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程合同	-	-	65.00	65.00	-

公司名称	项目名称	应收账款 余额	1年以内 应收账款	收入金额 (含税)	本期回款 金额	期后回款 金额
布拖县九都镇人民政府	九都镇觉莫村乡村振兴示范点设计项目合同书	-	-	64.00	64.00	-
成都懋林置业有限公司	四川天府新区煎茶街道高庙村一组住宅、商业及其配套设施项目景观设计咨询服务合同	-	-	63.22	63.22	-
苏州招华房地产开发有限公司	苏州旺墩路地块景观设计	-	-	62.92	62.92	-
广州市南站新鸿基地产发展有限公司	广州南站 TOD 项目住宅地块景观设计服务合同	-	-	61.74	61.74	-
广州招盛房地产有限责任公司	招商蛇口华南区域常规住宅项目环境景观设计合同	-	-	61.27	61.27	-
合肥金中京湖房地产开发有限公司	蜀山 SS202120 地块项目景观深化方案、施工图设计合同	-	-	61.26	61.26	-
盐城海洲置业有限公司	盐城市宝兴路西、龙尾路南侧项目的景观设计 & 顾问服务合同（方案、扩初、施工图）	-	-	60.66	60.66	-
湖南京盛融和地产开发有限公司	京盛和府项目园林景观方案及施工图设计服务合同	-	-	59.98	59.98	-
青岛嘉航置业有限公司	青岛航空基地项目景观设计合同	-	-	59.18	45.56	-
陕西锦世达置业有限公司	①西安高新项目 7 地块销售物业景观方案及施工图设计合同；②西安 2021-250 鄂邑区项目销售物业景观方案至施工图设计项目-投标设计保底价补偿	-	-	58.90	58.90	-
常熟招商琴湖投资发展有限公司	常熟市琴湖公园项目景观设计顾问咨询合同	-	-	58.50	58.50	-
赤峰市大洲房地产开发有限公司	大洲 融金创客产业园项目景观设计合同书	-	-	58.40	58.40	-
海南金狮房地产开发有限公司	龙栖湾 仙居府项目景观设计合同书	-	-	58.29	58.29	-
佛山市时代华泰房地产开发有限公司	时代水岸（泌冲）项目园林景观设计合同	-	-	57.00	-	-
海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局	《博鳌乐城先行区滨水生态景观概念规划设计方案征集项目》——应征设计方案奖金支付协议	-	-	55.00	55.00	-
	小计	12,719.91	11,198.75	21,877.23	11,147.00	2,616.93
	合计	45,720.58	20,664.35	33,059.54		
	占比	27.82%	54.19%	66.18%		

注 1：包含 2022 年度及以前年度新签合同于 2022 年首次形成的收入贡献总额

## 2、报告期末应收票据余额中属于报告期内新增部分的金额及对应客户名称

单位：万元

公司名称	应收票据余额
泰州城茂房地产开发有限公司	7.77
中铁房地产集团（贵州）有限公司	12.93
邹城市祥宜房地产开发有限公司	7.63
海南云享实业有限公司	33.08
眉山悦纳房地产开发有限公司	7.17
河南昌卓房地产开发有限公司	0.08
杭州临安朗茂置业有限公司	48.64
青岛灵海汇置业有限公司	26.20
广州凤凰华宇文化投资有限公司	10.00
青岛嘉航置业有限公司	16.80
贵州锦盛置业有限公司	42.10
湖南宏吉置业发展有限公司	41.60
烟台市芝罘区鸿璟房地产开发有限公司	9.12
长沙悦博房地产开发有限公司	14.38
河北雄安招元产业发展有限公司	150.85
山东泉辉置业有限公司	101.80
青岛方盛置业有限公司	15.75
湖南利富东方置业有限公司	9.27
中交雄安产业发展有限公司	12.49
南昌创臻房地产开发有限公司	4.62
陕西瑞方房地产开发有限公司	10.00
铜锣湾（邹城）商业地产有限公司	24.90
温州新城鸿悦房地产开发有限公司	33.90
苏州聿盛房地产开发有限公司	26.17
仙桃恒隽房地产开发有限公司	85.80
开封市橄榄城香颂房地产开发有限公司	17.11
开封置达房地产开发有限公司	20.00
绵阳朗晓房地产开发有限公司	8.05
<b>小计</b>	<b>798.20</b>
<b>报告期末应收票据账面余额</b>	<b>1,491.33</b>
<b>占比</b>	<b>53.52%</b>

报告期内，公司以双方签订的合同、经客户盖章认可的收入确认函或竣工验收文件等替代性等效证明资料为收入确认依据。报告期内，公司对收入确认函的管理制度具体如下：

1、由公司市场部门负责开拓接洽新客户，合同签订经线上线下审批后，向各设计人员下达设计任务；

2、设计人员完成阶段性工作之后，将设计成果提交给客户审核，客户对成果按其内部相关规章制度进行评审后将结果反馈给对接设计人员。若客户审核通过，即可进入下一确认程序。若审核不通过，则需要根据客户要求作出相应调整；

3、成果通过客户审核后，公司向客户寄送经公司运营管理中心审核的确认函，客户对设计人员提交的设计阶段性成果认可后，按约定将确认函盖章后寄回公司，公司同时保留确认函发出与寄回的物流轨迹；

4、设计人员对客户寄回的确认函初审通过后，提交至运营管理中心复核确认函合规性，复核无误后提交至公司财务中心并根据确认函确认收入；

5、设计人员与客户确认请款内容，确认无误后向客户发起请款流程。

综上所述，公司设计了完善的收入确认内部控制制度并有效执行，2022年度，公司新增的应收账款、应收票据均系基于真实发生的业务活动所产生的，相应的收入确认均具有双方签订的合同、经客户盖章认可的收入确认函或竣工验收文件等替代性等效证明资料为收入确认依据，期后回款正常。

(三) 报告期末应收账款、应收票据余额前 10 大客户的全称、欠款金额、账龄、坏账计提金额及比例、相关交易内容等情况

1、截至 2022 年 12 月 31 日，公司以集团客户口径统计的应收账款余额前十大客户列示如下：

单位：万元

归属集团全称	期末余额	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	坏账准备	坏账比例	交易内容	是否本期新增客户
恒大集团有限公司	4,597.49	230.72	1,356.22	1,416.52	1,594.03	4,597.49	100.00%	景观设计服务	否
中天城投集团有限公司	2,223.05	-	626.53	778.69	817.83	2,223.05	100.00%	景观设计服务	否
深圳市光明区建筑工务署	1,825.00	1,825.00	-	-	-	91.25	5.00%	景观设计服务	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,228.34	849.30	285.06	93.98	-	147.31	11.99%	景观设计服务	否
中国铁建股份有限公司	1,193.60	809.07	354.80	19.63	10.10	131.33	11.00%	景观设计服务	否
融创房地产集团有限公司	1,124.82	670.56	371.45	0.00	82.80	261.86	23.28%	景观设计服务	否
旭辉集团股份有限公司	1,026.97	398.26	482.32	108.43	37.96	215.55	20.99%	景观设计服务	否
保利发展控股集团股份有限公司	934.61	544.34	345.29	44.98	0.00	118.77	12.71%	景观设计服务	否
大众卓越控股集团有限公司	846.09	-	740.89	105.20	-	348.85	41.23%	景观设计服务	否
贵州富康实业投资（集团）有限公司	687.51	97.53	423.44	106.84	59.69	202.68	29.48%	景观设计服务	否
<b>合计</b>	<b>15,283.63</b>	<b>5,352.07</b>	<b>4,821.18</b>	<b>2,630.31</b>	<b>2,480.07</b>	<b>7,934.29</b>	<b>51.91%</b>		

由上表可知，公司报告期末应收账款余额前十大客户均非新增客户。

2、截至 2022 年 12 月 31 日，公司以集团客户口径统计的应收票据余额前十大客户列示如下：

单位：万元

归属集团全称	2022 年末票据账龄					坏账计提金额	坏账计提比例	交易内容	是否本期新增客户
	审定余额	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上				
新城控股集团股份有限公司	303.16	169.36	133.79	-	-	35.23	11.62%	景观设计服务	否
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	150.85	150.85	-	-	-	7.54	5.00%	景观设计服务	否
弘阳置地（集团）有限公司	101.80	101.80	-	-	-	20.36	20.00%	景观设计服务	否
融创房地产集团有限公司	93.34	21.42	71.92	-	-	34.64	37.11%	景观设计服务	否
海南生态智慧新城集团有限公司	73.82	33.08	40.74	-	-	73.82	100.00%	景观设计服务	否
碧桂园地产集团有限公司	68.78	20.00	48.78	-	-	10.76	15.64%	景观设计服务	否
中国铁建股份有限公司	68.05	12.93	55.12	-	-	11.67	17.15%	景观设计服务	否
祥生实业集团有限公司	58.47	7.63	24.65	26.20	-	18.41	31.48%	景观设计服务	否
朗诗集团股份有限公司	56.69	56.69	-	-	-	49.04	86.52%	景观设计服务	否
领地集团股份有限公司	54.12	7.17	46.95	-	-	9.75	18.01%	景观设计服务	否
合计	1,029.08	580.93	421.95	26.20	-	271.22	26.36%		

由上表可知，公司报告期末应收票据余额前十大客户均非新增客户。

#### (四) 公司单项计提坏账的相关情况

##### 1、公司单项计提应收账款坏账准备的方法

报告期末，公司对应收账款的坏账损失风险进行单项识别，针对已出现特殊信用损失风险的客户单项计提坏账准备，计提方法包括：

(1) 针对应收恒大集团的款项，按应收账款余额全额计提坏账准备，具体计提清单如下：

单位：万元

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
恒大智能汽车（广东）有限公司	339.48	-	-	178.67	160.81	339.48	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	250000万元人民币	2.38 万亿	-1.86%	82.77%	0.32	已发催款函
湖南恒盛健康产业有限公司	129.84	-	12.85	-	116.99	129.84	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	70000万元人民币					已发催款函
昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司	159.84	-	134.87	24.96	-	159.84	100%	设计服务	2021年、2020年	48000万元人民币					已发催款函
恒大新能源汽车（广东）有限公司	150.80	-	21.53	94.07	35.21	150.80	100%	设计服务	2021年、2020年、2019年及以前	500000万元人民币					已发催款函
兰州恒璟旅游开发有限公司	110.22	-	110.22	-	-	110.22	100%	设计服务	2021年	1000万元人民币					已发催款函
太康扶贫有限公司	109.69	-	-	-	109.69	109.69	100%	设计服务	2019年及以前	1000万元人民币					已发催款函
扬中市恒瑞置业有限公司	91.95	-	-	28.05	63.89	91.95	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	20000万元人民币					已发催款函
启东通誉置业有限公司	253.78	-	4.50	249.28	-	253.78	100%	设计服务	2021年、2020年	7490万美元					已发催款函
儋州宣倍旅游开发有限公司	100.02	-	-	24.38	75.64	100.02	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	30000万元人民币					已发催款函
恒大新能源汽车（贵州）有限公司	79.63	-	50.68	28.95	-	79.63	100%	设计服务	2021年、2020年	101000万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
湖北三江航天商业经营有限公司	110.15	-	-	57.79	52.37	110.15	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	1000万元人民币					已发催款函
泸州恒大东城置业有限公司	63.98	-	50.82	-	13.15	63.98	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	1178.83万元人民币					已发催款函
恒大地产集团郑州有限公司	60.00	-	-	-	60.00	60.00	100%	设计服务	2019年及以前	2222.22万元人民币					已发催款函
儋州信恒旅游开发有限公司	142.50	-	-	55.63	86.87	142.50	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	80000万元人民币					已发催款函
连云港恒大城置业有限公司	54.76	-	26.41	28.34	-	54.76	100%	设计服务	2021年、2020年	2000万元人民币					已发催款函
上海穗华置业有限公司	53.88	-	-	3.82	50.07	53.88	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	10000万美元					已发催款函
泰安恒大滨河左岸置业有限公司	48.01	-	17.86	-	30.15	48.01	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	4164.9312万元人民币					已发催款函
红安恒拓旅游有限公司	40.65	-	40.65	-	-	40.65	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
宜昌东方金亚房地产有限公司	86.62	-	43.17	-	43.45	86.62	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	3333.3333万元人民币					已发催款函
赫章扶贫有限公司	38.45	-	-	-	38.45	38.45	100%	设计服务	2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
成都心怡房地产开发有限公司	37.18	-	-	37.18	-	37.18	100%	设计服务	2020年	77818.78328万元 人民币					已发催款函
天津山水城投资有限公司	37.08	-	-	35.03	2.04	37.08	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	30000万元人民币					已发催款函
广西崇左恒胜房地产开发有限公司	87.28	-	87.28	-	-	87.28	100%	设计服务	2021年	2502.16万元人民币					已发催款函
儋州市诺亚投资有限公司	31.02	-	-	-	31.02	31.02	100%	设计服务	2019年及以前	27000万元人民币					已发催款函
太原俊景房地产开发有限公司	25.04	-	4.66	-	20.38	25.04	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	78220万元人民币					已发催款函
东营恒大华府置业有限公司	24.66	-	-	-	24.66	24.66	100%	设计服务	2019年及以前	50000万元人民币					已发催款函
衡水隆泽房地产开发有限公司	24.65	-	-	13.73	10.92	24.65	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	138073.25万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
成都和信大恒房地产有限公司	20.22	12.60	-	-	7.62	20.22	100%	设计服务	2022年、2019年及以前	82600万元人民币					已发催款函
云南尚居地产有限公司	25.00	-	10.91	-	14.09	25.00	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	30000万元人民币					已发催款函
长沙盛世艺海投资有限公司	18.78	-	12.70	6.08	-	18.78	100%	设计服务	2021年、2020年	5000万元人民币					已发催款函
金赛恒鹏置业有限公司	32.71	14.52	11.05	7.13	-	32.71	100%	设计服务	2022年、2021年、 2020年	2000万元人民币					已发催款函
宁波奉化盛建置业有限公司	36.60	-	25.54	11.06	-	36.60	100%	设计服务	2021年、2020年	100529万元人民币					已发催款函
济南璞园置业有限公司	17.14	-	-	-	17.14	17.14	100%	设计服务	2019年及以前	50000万元人民币					已发催款函
兰州恒文旅游开发有限公司	16.51	-	16.51	-	-	16.51	100%	设计服务	2021年	1000万元人民币					已发催款函
河北建投西柏坡宏越房地产开发 有限公司	44.13	-	18.60	13.64	11.89	44.13	100%	设计服务	2021年、2020年、2019 年及以前	2400万元人民币					已发催款函
儋州智源旅游开发有限公司	16.04	-	-	14.12	1.92	16.04	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
吕梁市离石区恒煜房地产开发 有限公司	14.61	-	-	7.50	7.11	14.61	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	14000万元人民币					已发催款函
淮安恒悦置业有限公司	77.78	-	77.78	-	-	77.78	100%	设计服务	2021年	1111万美元					已发催款函
恒大地产集团兰州置业有限公司	43.03	35.25	1.27	6.51	-	43.03	100%	设计服务	2022年、2021年、 2020年	49574.8985万元 人民币					已发催款函
乌鲁木齐恒泽旅游发展有限公司	62.31	-	40.68	21.63	-	62.31	100%	设计服务	2021年、2020年	2000万元人民币					已发催款函
泸州恒大北城置业有限公司	13.75	-	-	13.75	-	13.75	100%	设计服务	2020年	45500万元人民币					已发催款函
哈尔滨市恒大兴业房地产开发 有限公司	12.26	-	1.11	-	11.15	12.26	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	33047.77万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
济南恒大金碧房地产开发有限公司	20.95	-	20.95	-	-	20.95	100%	设计服务	2021年	74000万元人民币					已发催款函
兰州恒阳旅游开发有限公司	11.45	-	11.45	-	-	11.45	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
长春隆基房地产开发有限公司	34.00	-	34.00	-	-	34.00	100%	设计服务	2021年	50000万元人民币					已发催款函
岳阳金投置业有限公司	9.54	-	2.10	-	7.44	9.54	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	56.82	-	5.69	51.14	-	56.82	100%	设计服务	2021年、2020年	292726.53万元人民币					已发催款函
江西省翠林山庄有限公司	116.61	2.10	49.95	64.56	-	116.61	100%	设计服务	2022年、2021年、 2020年	78201.2万元人民币					已发催款函
宜宾恒碧置业有限公司	15.20	-	-	-	15.20	15.20	100%	设计服务	2019年及以前	100000万元人民币					已发催款函
南京恒大富丰置业有限公司	8.42	-	-	-	8.42	8.42	100%	设计服务	2019年及以前	87269.79万元人民币					已发催款函
河南恒大睿德置业有限公司	8.41	-	-	8.41	-	8.41	100%	设计服务	2020年	2000万元人民币					已发催款函
太原恒大德盛房地产开发有限公司	17.62	-	-	-	17.62	17.62	100%	设计服务	2019年及以前	1000万元人民币					已发催款函
郴州金碧置业有限公司	7.43	-	0.29	2.52	4.62	7.43	100%	设计服务	2021年、2020年、2019 年及以前	23000万元人民币					已发催款函
惠州市融瑞发实业投资有限公司	47.70	-	4.67	43.04	-	47.70	100%	设计服务	2021年、2020年	125555.56万元人民币					已发催款函
镇江佳祺置业有限公司	6.20	-	6.20	-	-	6.20	100%	设计服务	2021年	2980万美元					已发催款函
淮南易安置业有限公司	5.89	-	5.89	-	-	5.89	100%	设计服务	2021年	800万元人民币					已发催款函
句容美高房地产开发有限公司	5.41	-	5.41	-	-	5.41	100%	设计服务	2021年	3922万元人民币					已发催款函
太原恒彬房地产开发有限公司	11.10	6.15	0.86	-	4.10	11.10	100%	设计服务	2022年、2021年、 2020年	28500万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
安庆粤恒置业有限公司	63.43	-	53.64	2.56	7.23	63.43	100%	设计服务	2021年、2020年、2019年及以前	5000万元人民币					已发催款函
兰州恒悦旅游开发有限公司	3.00	-	3.00	-	-	3.00	100%	设计服务	2021年	1000万元人民币					已发催款函
宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	2.37	-	-	-	2.37	2.37	100%	设计服务	2019年及以前	15000万元人民币					已发催款函
济南俊汇置业有限公司	14.75	-	1.34	13.41	-	14.75	100%	设计服务	2021年、2020年	28800万元人民币					已发催款函
儋州恒大滨海投资有限公司	6.40	-	-	6.40	-	6.40	100%	设计服务	2020年	42431万元人民币					已发催款函
鞍山嘉瑞置业有限公司	0.00	-	-	0.00	-	0.00	100%	设计服务	2020年	208906.985502万元人民币					已发催款函
遵义市新广房地产开发有限公司	0.00	-	-	0.00	-	0.00	100%	设计服务	2020年	800万元人民币					已发催款函
清远市银湖城投资有限公司	43.19	-	-	24.69	18.50	43.19	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	263300万元人民币					已发催款函
湖北美盛置业有限公司	38.27	17.47	-	20.80	-	38.27	100%	设计服务	2022年、2020年	48608.12万元人民币					已发催款函
原：太原万恒房地产开发有限公司；现：太原恒御信置业有限公司	0.02	-	-	-	0.02	0.02	100%	设计服务	2019年及以前	25000万元人民币					已发催款函
济南恒大翡翠华庭置业有限公司	6.63	-	-	-	6.63	6.63	100%	设计服务	2019年及以前	75000万元人民币					已发催款函
海南臻得实业有限公司	5.57	-	-	5.57	-	5.57	100%	设计服务	2020年	1000万元人民币					已发催款函
长春信基房地产开发有限公司	9.10	-	9.10	-	-	9.10	100%	设计服务	2021年	77000万元人民币					已发催款函
成都广聚源投资有限公司	18.91	18.91	-	-	-	18.91	100%	设计服务	2022年	21000万元人民币					已发催款函
台州市椒江祥和房地产开发有限公司	17.44	-	-	-	17.44	17.44	100%	设计服务	2019年及以前	30779.6万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
原名：四川恒鹏健康产业有限公司，转让后名：昆明嘉丽泽旅游文化有限公司	72.22	-	-	-	72.22	72.22	100%	设计服务	2019年及以前	224490万元人民币					已发催款函
阳江市壹丰实业有限公司	24.07	-	19.29	-	4.78	24.07	100%	设计服务	2021年、2019年及以前	36000万元人民币					已发催款函
滁州市恒溢置业有限公司	66.01	-	-	-	66.01	66.01	100%	设计服务	2019年及以前	50000万元人民币					已发催款函
安徽恒大新能源科技生活服务有限公司	51.62	-	-	51.62	-	51.62	100%	设计服务	2020年	50000万元人民币					已发催款函
南充市东城置业有限公司	34.01	-	-	24.15	9.86	34.01	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	1000万元人民币					已发催款函
南阳恒飞置业有限公司	20.75	-	-	-	20.75	20.75	100%	设计服务	2019年及以前	21250万元人民币					已发催款函
恒大新能源汽车(河南)有限公司	18.54	-	-	15.31	3.23	18.54	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	100000万元人民币					已发催款函
恒大新能源汽车(江苏)有限公司	16.50	-	7.16	9.34	-	16.50	100%	设计服务	2021年、2020年	50000万美元					已发催款函
湖南亦成投资有限公司	14.37	-	-	14.37	-	14.37	100%	设计服务	2020年	37037万元人民币					已发催款函
恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	11.80	-	-	11.80	-	11.80	100%	设计服务	2020年	36300万元人民币					已发催款函
株洲金碧置业有限公司	7.47	-	7.47	-	-	7.47	100%	设计服务	2021年	163449.9247万元人民币					已发催款函
东莞市深建房地产有限公司	4.13	-	-	0.52	3.62	4.13	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	36460万元人民币					已发催款函
郑州恒泽通健康置业有限公司	35.72	-	-	14.59	21.13	35.72	100%	设计服务	2020年、2019年及以前	130000万元人民币					已发催款函
扬州盛基房地产开发有限公司	10.15	-	-	-	10.15	10.15	100%	设计服务	2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
海南金琴房地产开发有限公司	16.62	16.62	-	-	-	16.62	100%	设计服务	2022年	16938万元人民币					已发催款函
邵阳市亿达房地产开发有限公司	19.28	19.28	-	-	-	19.28	100%	设计服务	2022年	22222.22万元人民币					已发催款函
红安金碧发展有限公司	22.58	12.15	10.43	-	-	22.58	100%	设计服务	2022年、2021年	10000万元人民币					已发催款函
广州市恒大园林设计院有限公司	2.96	2.96	-	-	-	2.96	100%	设计服务	2022年	500万元人民币					已发催款函
广州市佳穗置业有限公司	0.78	-	0.78	-	-	0.78	100%	设计服务	2021年	1000万元人民币					已发催款函
宁波恒跃房地产开发有限公司	14.03	-	-	-	14.03	14.03	100%	设计服务	2019年及以前	44536万元人民币					已发催款函
广州市鑫诚置业有限公司	2.17	-	2.17	-	-	2.17	100%	设计服务	2021年	72000万元人民币					已发催款函
恒大地产集团重庆有限公司	9.18	-	9.18	-	-	9.18	100%	设计服务	2021年	482100万元人民币					已发催款函
河南大有房地产开发有限公司	9.52	-	9.52	-	-	9.52	100%	设计服务	2021年	10000万元人民币					已发催款函
营口嘉隆置业有限公司	7.73	-	7.73	-	-	7.73	100%	设计服务	2021年	60560.48808万元 人民币					已发催款函
太原恒御信置业有限公司	2.66	-	-	-	2.66	2.66	100%	设计服务	2019年及以前	25000万元人民币					已发催款函
海南陵水棕榈泉置业有限公司	4.84	-	4.84	-	-	4.84	100%	设计服务	2021年	107000万元人民币					已发催款函
云南德毅房地产开发有限公司	5.27	-	-	5.27	-	5.27	100%	设计服务	2020年	3118.98万元人民币					已发催款函
黄冈恒坤置业有限公司（红安恒拓旅游有限公司）	31.04	-	-	-	31.04	31.04	100%	设计服务	2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
新余中辰置业发展有限公司	5.96	-	-	-	5.96	5.96	100%	设计服务	2019年及以前	27000万元人民币					已发催款函
江西鄱阳湖旅游度假区开发有限公司	5.87	-	-	5.87	-	5.87	100%	设计服务	2020年	5000万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
恒大新能源汽车(河南)有限公司	15.31	-	-	15.31	-	15.31	100%	设计服务	2020年	100000万元人民币					已发催款函
长春永基房地产开发有限公司	10.50	-	10.50	-	-	10.50	100%	设计服务	2021年	124912.2105万元 人民币					已发催款函
商丘恒弘旅游开发有限公司	36.50	-	36.50	-	-	36.50	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
重庆恒阳房地产开发有限公司	15.34	-	15.34	-	-	15.34	100%	设计服务	2021年	146115.112937万元 人民币					已发催款函
兰州恒耀旅游开发有限公司	14.29	-	14.29	-	-	14.29	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
哈尔滨市清俊房地产开发有限公司	65.57	-	-	-	65.57	65.57	100%	设计服务	2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
深涛生活服务(广东)有限公司	40.09	-	-	40.09	-	40.09	100%	设计服务	2020年	250000万元人民币					已发催款函
哈尔滨市轩腾房地产开发有限公司	31.77	-	-	-	31.77	31.77	100%	设计服务	2019年及以前	2000万元人民币					已发催款函
重庆恒永房地产开发有限公司	58.20	29.95	24.38	3.87	-	58.20	100%	设计服务	2022年、2021年、2020年	148000万元人民币					已发催款函
眉山恒泽旅游开发有限公司	57.89	33.08	24.81	-	-	57.89	100%	设计服务	2022年、2021年	2000万元人民币					已发催款函
大同东恒房地产开发有限公司	27.59	9.69	17.90	-	-	27.59	100%	设计服务	2022年、2021年	1000万元人民币					已发催款函
惠州市博罗县恒枫旅游度假有限公司	25.00	-	-	-	25.00	25.00	100%	设计服务	2019年及以前	1000万元人民币					已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利 能力	偿债能力	资金 状况	已采取的 追偿措施
长沙宝瑞置业有限公司	7.62	-	7.62	-	-	7.62	100%	设计服务	2021年	3000万元人民币					已发催款函
陕西富阅恒盈置业有限公司	7.42	-	7.42	-	-	7.42	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
昆明恒烁置业有限公司	4.83	-	4.83	-	-	4.83	100%	设计服务	2021年	1000万元人民币					已发催款函
潮州市恒大置业有限公司	4.55	-	4.55	-	-	4.55	100%	设计服务	2021年	28000万元人民币					已发催款函
长沙金霞开发建设有限公司	3.98	-	3.98	-	-	3.98	100%	设计服务	2021年	12245万元人民币					已发催款函
昌江盛大投资有限公司	2.29	-	2.29	-	-	2.29	100%	设计服务	2021年	13200万元人民币					已发催款函
恒大地产集团洛阳有限公司	1.70	-	1.70	-	-	1.70	100%	设计服务	2021年	45700万元人民币					已发催款函
吉林省中报房地产开发有限公司	0.80	-	0.80	-	-	0.80	100%	设计服务	2021年	50000万元人民币					已发催款函
儋州胜伦房地产开发有限公司	17.57		17.57	-	-	17.57	100%	设计服务	2021年	2000万元人民币					已发催款函
南昌恒富置业有限公司	5.40		5.40	-	-	5.40	100%	设计服务	2021年	86000万元人民币					已发催款函
广东恒大建筑设计院有限公司	15.00		15.00	-	-	15.00	100%	设计服务	2021年	500万元人民币					已发催款函
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	26.57		26.57	-	-	26.57	100%	设计服务	2021年	44324.32万元人民币					已发催款函
<b>合计</b>	<b>4,597.49</b>	<b>230.72</b>	<b>1,356.22</b>	<b>1,416.52</b>	<b>1,594.03</b>	<b>4,597.49</b>	<b>100%</b>								

注 1：由于无法查询集团公司下属项目公司的财务数据，故企业规模、盈利能力、偿债能力及资金状况均列示其所归属的集团公司数据，分别为期末资产总额、当期净利率、资产负债率和期末速动比率，对于集团公司数据亦无公开披露数据可查询的，则列示为空，下同。

(2)对于因应收商业承兑汇票逾期转回所形成的应收账款以及存在法律纠纷的应收账款,公司识别其信用风险已显著提升,因此按提高一档信用损失风险的方式计提坏账准备,即在现有账龄基础上,以下一档账龄坏账准备计提比例,计提当前账龄的应收账款,具体清单如下:

单位:万元

公司名称	应收账款 余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金 状况	已采取的追 偿措施
河南百力汇实业有限公司	286.98	-	240.89	46.09	-	166.54	58.03%	设计服务	2021年、2020年	100000万元人民币	/	/	/	/	已发律师函 并已诉讼
云南华文康发展有限责 任公司	436.40	248.02	188.38	-	-	143.80	32.95%	设计服务	2022年、2021年	5000万元人民币	39,480,242.30	-4.38%	74.39%	0.54	已发催款函
贵州美嘉置业有限公司	222.47	-	89.27	133.20	-	177.83	79.94%	设计服务	2021年、2020年	5000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
长春莲花山万达地产开发 有限公司	215.26	70.00	145.26	-	-	86.63	40.24%	设计服务	2022年、2021年	10000万元人民币	5,619,900.00	2.89%	40.77%	1.31	已发催款函
四川省高标建设工程有限 公司	161.00	-	-	161.00	-	161.00	100.00%	设计服务	2020年	30000万元人民币	/	/	/	/	已发律师函
固安裕坤房地产开发有限 公司	160.72	-	-	160.72	-	160.72	100.00%	设计服务	2020年	130000万元人民币	20,613,354.91	2.82%	77.84646951%	0.60	已发催款函
天水光恒房地产开发有限 公司	174.16	22.75	151.41	-	-	80.25	46.08%	设计服务	2022年、2021年	30000万元人民币	29,882,133.08	-23.96%	91.63948474%	0.30	已发律师函
海南怡康置业有限公司	77.57	-	77.57	-	-	38.79	50.00%	设计服务	2021年	8000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
云南环球世纪会展旅游开 发有限公司	118.93	-	118.93	-	-	59.46	50.00%	设计服务	2021年	10000万元人民币	1,352,800.00	-48.75%	81.16%	0.88	已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金 状况	已采取的追 偿措施
桂林凤凰文投置业有限公司	176.25	67.94	108.31	-	-	67.74	38.44%	设计服务	2022年、2021年	11926.06 万元人民币	801,122.95	18.85%	37.10435316%	0.62	已发催款函
昌黎燕阳房地产开发有 限公司	107.45	-	46.00	61.45	-	84.45	78.59%	设计服务	2021年、2020年	5000 万元人民币	/	/	/	/	已诉讼
四平九洲房地产开发有 限公司	85.00	-	85.00	-	-	42.50	50.00%	设计服务	2021年	10000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
郑州兴源置业有限公司	118.90	-	118.90	-	-	53.45	44.95%	设计服务	2021年	30000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
广州鸿珺房地产有限公司	58.79	-	58.79	-	-	29.39	50.00%	设计服务	2021年	1000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
云南丽江美林基业旅游发 展有限公司	98.93	-	98.93	-	-	49.46	50.00%	设计服务	2021年	1300 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
江西建大投资有限公司	80.10	-	8.41	33.66	38.02	75.89	94.75%	设计服务	2021年、2020年、 2019年及以前	11000 万元人民币	/	/	/	/	已诉讼
溧阳环球融创文化旅游有 限公司	208.45	146.90	61.55	-	-	60.16	28.86%	设计服务	2022年、2021年	102000 万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发律师函
天津实地房地产开发有 限公司	70.00	70.00	-	-	-	14.00	20.00%	设计服务	2022年	3157.89 万元人民币	38,410,441.95	12.56%	94.04399367%	1.02	已发催款函
嘉鱼金玉房地产开发有 限公司	66.24	-	30.95	35.29	-	50.77	76.64%	设计服务	2021年、2020年	1000 万元人民币	38,410,441.95	12.56%	94.04399367%	1.02	已发催款函
南宁电建新国建设开发有 限公司	63.61	-	63.61	-	-	31.81	50.00%	设计服务	2021年	1000 万元人民币	2,270,700.00	-54.58%	84.52%	0.39	已发律师函
新乡中蓝置业有限公司	294.23	244.47	49.76	-	-	73.77	25.07%	设计服务	2022年、2021年	10000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金 状况	已采取的追 偿措施
珠海市方乾房地产开发有 限公司	101.11	50.56	50.56	-	-	35.39	35.00%	设计服务	2022年、2021年	1000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
廊坊市圣斌房地产开发有 限公司	61.58	12.00	-	49.58	-	51.98	84.41%	设计服务	2022年、2020年	200500万元人民币	38,410,441.95	12.56%	94.04399367%	1.02	已发律师函 并已诉讼
西双版纳沧江文旅开发有 限公司	96.32	48.16	48.16	-	-	33.71	35.00%	设计服务	2022年、2021年	10000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函
济南二建二印项目房地产 开发有限责任公司	47.46	34.54	12.92	-	-	13.37	28.17%	设计服务	2022年、2021年	1000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
昆明帕塔泰健康管理发展 有限公司	92.81	57.08	35.73	-	-	29.28	31.55%	设计服务	2022年、2021年	5000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
贵州美嘉置业有限公司	128.96	86.53	42.43	-	-	38.52	29.87%	设计服务	2022年、2021年	5000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
佛山市南海嘉美置业有限 公司	20.70	-	20.70	-	0.00	10.35	50.00%	设计服务	2021年	26000万元人民币	/	/	/	/	已发律师函 并已诉讼
临沂锦悦房地产开发有限 公司	58.18	48.68	-	9.50	-	19.24	33.06%	设计服务	2022年、2020年	1000万元人民币	29,792,207.22	-5.98%	89.81066402%	0.38	已发催款函
奥园集团（佛山）置业有限 公司	5.26	-	5.26	-	-	2.63	50.00%	设计服务	2021年	5000万元人民币	/	/	/	/	已发律师函 并已诉讼
西安奥宏置业有限公司	96.82	96.82	-	-	-	19.36	20.00%	设计服务	2022年	1000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
桂林市悦源投资有限公司	69.42	69.42	-	-	-	13.88	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	801,122.95	18.85%	37.10435316%	0.62	已发催款函
沈阳启迪科技发展有限公司	71.17	71.17	-	-	-	14.23	20.00%	设计服务	2022年	5000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金 状况	已采取的追 偿措施
延安万达城置业有限公司	67.64	67.64	-	-	-	13.53	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	5,619,900.00	2.89%	40.77%	1.31	已发催款函
青岛中晟国恒房地产开发 有限公司	14.74	14.74	-	-	-	2.95	20.00%	设计服务	2022年	16000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函
遵义市永和城置业有限公司	86.99	86.99	-	-	-	17.40	20.00%	设计服务	2022年	25000万元人民币	29,882,133.08	-23.96%	91.63948474%	0.30	已发催款函
岳阳融创康养置业发展有 限公司	24.29	24.29	-	-	-	4.86	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发律师函
成都寰瑞置业有限公司	36.15	36.15	-	-	-	7.23	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
安徽当代文商旅置业有限 公司	40.25	40.25	-	-	-	8.05	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
荣盛房地产发展股份有限 公司	108.67	108.67	-	-	-	21.73	20.00%	设计服务	2022年	434816.3851万元 人民币	/	/	/	/	已发催款函
烟台融安房地产开发有限 公司	21.40	21.40	-	-	-	4.28	20.00%	设计服务	2022年	10000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函
广州万达文化旅游城投资 有限公司	27.97	27.97	-	-	-	5.59	20.00%	设计服务	2022年	816326万元人民币	5,619,900.00	2.89%	40.77%	1.31	已发催款函
云南交投生态科技股份有 限公司	85.62	-	51.59	-	34.03	59.83	69.87%	设计服务	2021年、2019年及 以前	18413.289万元人 民币	24,879,200.00	-55.60%	77.67%	0.32	已发催款函
长春尚融房地产开发有限 公司	288.41	-	183.22	105.20	-	196.81	68.24%	设计服务	2021年、2020年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
长春荣威房地产开发有限 公司	135.03	-	135.03	-	-	67.52	50.00%	设计服务	2021年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函

公司名称	应收账款 余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金 状况	已采取的追 偿措施
吉林省弘富房地产开发有 限责任公司	256.54	-	256.54	-	-	128.27	50.00%	设计服务	2021年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
长春福兴房地产开发有限 公司	166.11	-	166.11	-	-	83.05	50.00%	设计服务	2021年	10000万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
淮南市兴南置业有限公司	92.77	-	92.77	-	-	46.39	50.00%	设计服务	2021年	45000万元人民币	29,792,207.22	-5.98%	89.81066402%	0.38	已发律师函
南京合垠房地产开发有限 公司	18.00	-	10.00	8.00	-	13.00	72.22%	设计服务	2021年、2020年	10303.11万美元	37,978,500.00	9.34%	72.57%	0.59	已发催款函
滁州睿安置业有限公司	88.88	88.88	-	-	-	17.78	20.00%	设计服务	2022年	2000万元人民币	29,792,207.22	-5.98%	89.81066402%	0.38	已发律师函
合计数	5,690.71	1,962.02	2,852.94	803.69	72.05	2,688.62									

注 1：由于无法查询集团公司下属项目公司的财务数据，故企业规模、盈利能力、偿债能力及资金状况均列示其所归属的集团公司数据，分别为期末资产总额、当期净利率、资产负债率和期末速动比率；对于集团公司数据亦无公开披露数据可查询的，则列示为空。

(3) 对于出现严重丧失资信状况、公司判断几乎无收回设计款可能性的应收账款，公司按全额单项计提坏账准备，具体清单如下：

单位：万元

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年 以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金状况	已采取的 追偿措施
中天城投集团乌当房地产开发 有限公司	1,601.59	-	193.94	589.82	817.83	1,601.59	100%	设计服务	2021年、2020年、 2019年及以前	120000 万元人民币	14,964,160.67	-207.02%	106.41%	0.51	已诉讼
贵州中天贵铝房地产开发有限 公司	380.51	-	317.48	63.03	-	380.51	100%	设计服务	2021年、2020年	100000 万元人民币	14,964,160.67	-207.02%	106.41%	0.51	已诉讼
贵阳乌当中天吾乡房地产开发 有限公司	198.40	-	115.12	83.28	-	198.40	100%	设计服务	2021年、2020年	5000 万元人民币	14,964,160.67	-207.02%	106.41%	0.51	已诉讼
保定市聚成房地产开发有限公司	124.64	-	124.64	-	-	124.64	100%	设计服务	2021年	54300 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
葫芦岛市洮泉房地产开发有限 责任公司	106.18	-	106.18	-	-	106.18	100%	设计服务	2021年	5000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
河南荣威置业有限公司	112.69	-	-	56.32	56.37	112.69	100%	设计服务	2020年、2019年及 以前	20000 万元人民币	/	/	/	/	已诉讼
广州市坤智房地产开发有限公司	82.67	42.57	40.10	-	-	82.67	100%	设计服务	2022年、2021年	32000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
珠海爱奇湾区发展有限公司	35.24	-	-	35.24	-	35.24	100%	设计服务	2020年	10000 万元人民币	14,964,160.67	-207.02%	106.41%	0.51	已发律师函 并已诉讼
东莞市百盛房地产开发有限公司	18.05	-	-	-	18.05	18.05	100%	设计服务	2019年及以前	81053 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
乐山汇智商贸有限公司	12.38	-	-	-	12.38	12.38	100%	设计服务	2019年及以前	17040 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
肇庆宇浩地产发展有限公司	10.22	-	-	-	10.22	10.22	100%	设计服务	2019年及以前	1000 万元人民币	/	/	/	/	已诉讼

公司名称	应收账款 余额	1年 以内	1-2年	2-3年	3年 以上	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金状况	已采取的 追偿措施
中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	7.32	-	-	7.32	-	7.32	100%	设计服务	2020年	160000 万元人民币	14,964,160.67	-207.02%	106.41%	0.51	已诉讼
山西恒业国瑞置业有限公司	10.12	-	10.12	-	-	10.12	100%	设计服务	2021年	2000 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
贵州玖力达建设发展有限公司	2.50	-	2.50	-	-	2.50	100%	设计服务	2021年	600 万元人民币	/	/	/	/	已发催款函
<b>合计数</b>	<b>2,702.51</b>	<b>42.57</b>	<b>910.08</b>	<b>835.01</b>	<b>914.85</b>	<b>2,702.51</b>	<b>100%</b>								

## 2、应收账款坏账准备计提的充分性

鉴于房地产项目公司一般均拥有保值及升值能力较强的土地使用权、在建或已建成的房屋建筑物等资产，即使其出现资金流动风险，完全不能偿付欠款的可能性相对较低。因此，除公司综合判断应收账款已出现极大的可能性无法收回而全额单项计提坏账准备外，剩余情况下公司结合应收账款实际回收风险的判断，按账龄加计一档单项计提坏账准备。

(1) 公司针对应收账款不同类别单项计提坏账情况列示如下：

单位：万元

坏账计提方法	应收账款账面余额	坏账准备金额	应收账款账面价值
情况(3)严重失信全额计提	2,702.51	2,702.51	-
情况(1)恒大集团旗下全额计提	4,597.49	4,597.49	-
情况(2)按账龄加一档计提	5,690.71	2,688.62	3,002.09
合计	12,990.71	9,988.62	3,002.09

(2) 2022年末，同行业可比公司计提坏账准备比例的情况统计如下：

单位：万元

可比上市公司简称	应收账款账面余额	坏账准备金额	计提比例
奥雅股份	48,063.57	8,545.04	17.78%
杭州园林	27,310.66	9,311.84	34.10%
汉嘉设计	69,870.42	18,259.70	26.13%
杰恩设计	46,612.96	14,261.52	30.60%
建科院	51,726.08	8,727.45	16.87%
同行业平均计提比例			24.26%
山水比德	45,720.58	16,237.29	35.51%

由上表可知，公司应收款项坏账准备综合计提比例为 35.51%，高于行业平均计提比例，应收账款坏账准备计提更为充分。

### 3、公司单项计提应收票据坏账准备的方法

(1) 针对资产负债表日后到期未按时兑付的应收票据，公司识别其信用风险已显著提升，因此按提高一档信用损失风险的方式计提坏账准备，即在现有以应收账款延续计算的账龄基础上，以下一档账龄坏账准备计提比例，计提当前账龄的应收票据。具体清单如下：

单位：万元

公司名称	应收票据 余额	坏账准备 余额	坏账准备 计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金状况	已采取的 追偿措施
溧阳环球融创文化旅游有限公司	13.50	6.75	50.00%	设计服务	2021年	102000万元人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发律师函
大理理论坛投资管理有限公司	42.04	21.02	50.00%	设计服务	2021年	11000万人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函
武汉东原润丰房地产开发有限公司	11.40	11.40	100.00%	设计服务	2020年、2019年	50000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
青岛嘉航置业有限公司	16.80	3.36	20.00%	设计服务	2022年	10000万人民币	104,510,034.20	-20.67%	92.41%	0.20	已发催款函
山东泉辉置业有限公司	101.80	20.36	20.00%	设计服务	2022年	20000美元	/	/	/	/	已发催款函
<b>合计</b>	<b>185.54</b>	<b>62.89</b>									

(2) 对于出现严重丧失资信状况、公司判断到期难以承兑的应收票据，公司按全额单项计提坏账准备。具体清单如下：

单位：万元

公司名称	应收票据余额	坏账准备余额	坏账准备计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金状况	已采取的追偿措施
西宁阳光唐道置业有限公司	48.70	48.70	100.00%	设计服务	2021年	10000万元人民币	29,882,133.08	-23.96%	91.64%	0.30	已发催款函
海南云享实业有限公司	73.82	73.82	100.00%	设计服务	2022年、2021年	1000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
杭州临安朗茂置业有限公司	48.64	48.64	100.00%	设计服务	2022年	6000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
贵州锦盛置业有限公司	42.10	42.10	100.00%	设计服务	2022年	5000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
<b>合计</b>	<b>213.26</b>	<b>213.26</b>									

(3) 针对应收银行承兑票据，因信用损失风险较低，因此不计提坏账准备。具体清单如下：

单位：万元

公司名称	应收票据余额	坏账准备余额	坏账准备计提比例	服务内容	服务时间	注册资本	企业规模	盈利能力	偿债能力	资金状况	已采取的追偿措施
烟台市龙山福邸置业有限公司	10.00	-	0.00%	设计服务	2022年	2500万人民币	/	/	/	/	已发催款函
陕西瑞方房地产开发有限公司	10.00	-	0.00%	设计服务	2021年	5000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
南京垠瑞万嘉智慧制造产业园投资发展有限公司	10.00	-	0.00%	设计服务	2020年	5000万人民币	/	/	/	/	已发催款函
<b>合计</b>	<b>30.00</b>	-									

#### 4、应收票据坏账准备计提的充分性

(1) 公司针对应收票据的不同类别单项计提坏账情况列示如下：

单位：万元

坏账计提方法	应收票据 账面余额	坏账准备 金额	应收票据 账面价值
情况（1）资产负债表日后到期未按时兑付的应收票据加一档计提	185.54	62.89	122.65
情况（2）出现严重丧失资信状况，公司判断到期难以承兑的应收票据全额单项计提坏账	213.26	213.26	-
情况（3）应收银行承兑票据不计提坏账	30.00	-	30.00
合计	428.80	276.15	152.65

(2) 2022 年末，同行业可比公司计提坏账准备比例的情况统计如下：

单位：万元

可比上市公司简称	应收票据账面余额	坏账准备金额	计提比例
奥雅股份	284.85	26.09	9.16%
杭州园林	0.00	0.00	0.00%
汉嘉设计	566.77	4.57	0.81%
杰恩设计	264.65	139.07	52.55%
建科院	0.00	0.00	0.00%
同行业平均计提比例			15.21%
山水比德	1,491.33	419.56	28.13%

由上表可知，公司应收票据坏账准备综合计提比例为 28.13%，高于行业平均计提比例，应收票据坏账准备计提更为充分。

(五) 请补充披露报告期内应收票据坏账准备的变动情况，说明应收票据及其坏账准备大幅下降的原因及合理性。

##### 1、报告期内应收票据坏账准备的变动情况

报告期内，公司应收票据坏账准备的变动情况列示如下：

单位：万元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
商业承兑汇票	1,437.04	-1,017.48				419.56
合计	1,437.04	-1,017.48				419.56

## 2、应收票据及其坏账准备大幅下降的原因及合理性

### (1) 本年末应收票据余额大幅下降的原因

公司应收票据主要以公司客户支付的商业承兑汇票为主，由于下游房地产市场整体行情较差，过往年度以及本年度经常出现票据逾期仍未支付的情况，上年末账面应收票据余额中部分应收票据本年度均逾期，将其转回应收账款核算。由于受到客户资金链紧张的影响，实际商业承兑汇票的支付能力较差且该部分商业承兑汇票也无背书市场，公司出于催收回款、方便管理应收账款等因素考虑减少接受下游房地产客户商业承兑汇票的数量。因此本年度应收票据余额大幅下降。

### (2) 本年末应收票据坏账准备余额大幅下降的原因

应收票据及坏账情况列示如下：

单位：万元			
项目	公式	2022/12/31	2021/12/31
应收票据账面余额	A	1,491.33	3,762.41
应收票据坏账准备余额	B	419.56	1,437.04
坏账准备计提比例	C=B/A	28.13%	38.19%
单项计提中应收恒大集团商业票据余额	D	-	1,365.95
单项计提中应收恒大集团商业票据坏账准备	E	-	1,092.76
剔除后应收票据账面余额	F=A-D	1,491.33	2,396.45
剔除后应收票据坏账准备	G=B-E	419.56	344.28
坏账准备计提比例	H=G/F	28.13%	14.37%

由上表可知，公司 2022 年末应收票据坏账准备计提比例较 2021 年末大幅下降主要系 2022 年度公司将 2021 年逾期应收票据转回且不再愿意接收过多的商业承兑汇票综合导致的应收票据余额及单项计提情况减少综合导致的。

## 【会计师回复】

### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

#### (1) 应收账款

①对公司销售与收款环节内部控制设计和执行的有效性进行了测试和评价。

#### ②分析性程序

A、了解了长账龄应收账款形成的原因，分析其可收回性，按照预期信用风险对应收账款计提坏账准备；

B、查阅同行业可比公司及同为大型房地产企业供应商的上市公司披露的公开数据比较应收账款的增长情况及坏账准备计提情况；

C、将公司应收账款周转率等数据与历史数据进行纵向比较，同时与同行业可比公司数据进行横向比较，复核数据波动的合理性。

### ③函证程序

A、年审会计师采取抽样的方法向公司的主要客户发函，并对发函、回函的过程进行了有效的控制。其中，应收账款发函及回函情况具体如下：

单位：万元

项目	金额/比例
应收账款发函金额	34,724.78
回函金额	21,747.91
应收账款账面余额	41,123.09
回函金额占应收账款账面余额的比例	52.88%
未回函执行替代测试的金额	12,976.87
回函金额与替代测试金额合计	34,724.78
回函及替代测试金额占应收账款比例	84.44%

注：上表中的应收账款发函金额与账面余额均已剔除已 100%计提坏账准备的应收恒大集团的款项金额

B、了解了回函不符的具体原因，归纳如下：

回函不符的类别	执行的进一步审计程序
客户将以房抵款的金额计入了已回款金额	了解以房抵款事项并获取抵房协议，形成回函差异的原因主要为双方仅签订抵房协议而未签订房屋预售合同，公司未终止确认应收账款所致
客户按开票口径确认当期交易金额	核实差异原因，执行了替代测试

C、对未回函部分执行替代测试，核查本期未回函项目的收入确认函、银行流水及应收据票据备查簿，复核应收账款期末余额的真实性与准确性；

D、对大额保理公司进行函证，函证内容包含保理金额、保理费用、是否附追索权等信息。

### ④收入及收款细节测试、截止性测试

A、获取了公司销售收入明细表，检查报告期销售合同相关条款、发票、设计成果、确认函及其对应的收发物流单据、银行回单等相关单据，核查收入的真实性，根据销售合同相关条款匡算收入确认金额与合同约定是否一致；

B、对报告期主要收入客户对应的应收账款回款进行了测试；

C、对公司资产负债表日前后的收入交易记录进行截止性测试，核查收入是否记录于正确的会计期间。

## (2) 应收票据

①对公司销售与收款环节内部控制设计和执行的有效性进行了测试和评价。

### ②分析性程序

A、对比销售交易金额与应收票据的规模,分析收取应收票据的商业合理性;

B、查阅同行业可比公司及同为大型房地产企业供应商的上市公司所披露的公开数据,比较应收票据的增长情况及坏账准备计提情况;

C、了解了长账龄应收票据形成的原因,分析其可收回性,按照预期信用风险对应收票据计提坏账准备。

### ③监盘程序

对应收票据实施监盘程序,由企业出纳人员登录网银系统,在审计监盘人员的监督下,导出并打印电子汇票,并与应收票据备查簿记录进行了逐一核对,核对项目包括:票据种类、出票日期、票据号、出票人、前手,记录均核对一致。

### ④函证程序

A、会计师采取抽样的方法向公司的主要客户函证了应收票据余额,并对发函、回函的过程进行了有效的控制。应收票据发函及回函数据列示如下:

单位:万元

项目	金额/比例
应收票据发函金额	1,385.44
回函金额	280.19
应收票据账面余额	1,491.33
回函金额占应收票据账面余额比例	18.79%
执行替代测试金额	1,105.25
回函金额与替代测试可确认金额合计)	1,105.25
回函及替代测试可确认金额合计占应收票据比例	92.90%

B、了解了回函不符的具体原因,归纳如下:

回函不符的类别	执行的进一步审计程序
被询证方账面包括了逾期未承兑的票据	核对系统内导出的商业承兑汇票
被询证方回函扣除了期后实际已承兑部分	核实期后承兑情况

C、对未回函部分执行替代测试,核查在监盘程序中,导出并打印的商业承兑汇票,并与应收票据备查簿核对相应的记录,经核对未见重大异常。

## 2、核查结论

基于所履行的核查方式、范围、过程及取得证据,年审会计师认为:

(1)报告期内,山水比德收入确认政策符合《企业会计准则》规定、与客户约定的信用政策未发生明显变化,报告期内应收账款余额前十大客户及本期新

增应收账款未发现重大异常，应收账款真实；

(2) 报告期内山水比德应收账款、应收票据余额前十大客户均非报告期新增客户；

(3) 报告期末，山水比德应收账款坏账准备计提比例合理，坏账准备计提充分；

(4) 报告期末，山水比德应收票据坏账准备计提金额及比例大幅下降，系基于恒大集团应收商业票据逾期转回应收账款核算以及山水比德主动降低接收商业承兑汇票的规模所致；山水比德应收票据坏账准备计提充分。

六、关于反馈意见“问题 6：2022 年 3 月 18 日，你公司披露《关于拟与专业投资机构、实际控制人合作投资发起设立产业基金暨关联交易的公告》显示，你公司与广东易简投资有限公司（以下简称“易简投资”）、实际控制人孙虎共同出资设立山水具象（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“山水具象”），出资总额人民币 1 亿元，其中，公司作为有限合伙人以自有资金人民币 9000 万元认缴 90%的基金份额；孙虎作为有限合伙人以自有资金人民币 900 万元认缴 9%的基金份额，易简投资作为普通合伙人、执行事务合伙人及基金管理人以自有资金人民币 100 万元认缴 1%的基金份额。

(1) 请你公司详细说明各股东实缴山水具象出资的时间、金额，山水具象自设立以来的资金使用情况，山水具象最近一年一期的主要财务数据，如山水具象未对外投资，说明具体原因及相关资金长时间闲置的合理性；如山水具象涉及对外投资的，请说明对外投资主要条款、投资标的基本情况以及最近一年一期的主要财务数据等。

(2) 请你公司、孙虎、易简投资分别说明你公司、孙虎、易简投资是否与山水具象存在关联关系，是否存在除出资之外的资金或业务往来。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

**【回复】**

**【公司提供的信息】**

(一) 各股东实缴山水具象出资的时间、金额

截至 2023 年 4 月 30 日，山水具象的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资额	出资比例（%）	实缴出资额	出资时间
1	山水比德	9,000.00	90.00	1,170.00	2022/10/08
2	孙虎	900.00	9.00	-	/
3	广东易简投资有限公司	100.00	1.00	-	/
合计		10,000.00	100.00	1,170.00	

由上表可见，截至 2023 年 4 月 30 日，山水比德对山水具象实缴出资 1,170 万元，实缴出资时间为 2022 年 10 月 8 日。鉴于山水具象的投资团队目前仍处于考察和筛选投资项目的过程中，加之数字科技行业的标的大部分都处于尚未盈利状态，从投资安全性的角度考虑，暂未筛选出合适的可投资项目，因此其他股东易简投资和孙虎尚未实际出资。

## （二）山水具象自设立以来的资金使用情况，山水具象最近一年一期的主要财务数据

山水具象自设立以来，尚未实际开展业务或对外进行投资，股东投入资金一直存放于募集资金监管账户中未使用，除计提基金管理费用及收取银行存款活期利息外，未发生对外投资、资金拆借、购买理财等情况。

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
总资产（万元）	1,170.60
净资产（万元）	1,163.29
营业收入（万元）	-
管理费用（万元）	7.31
财务费用（万元）	-0.60
净利润（万元）	-6.71

## （三）如山水具象未对外投资，说明具体原因及相关资金长时间闲置的合理性

山水具象自设立以来未对外投资，主要是鉴于山水具象的投资团队目前仍处于考察和筛选投资项目的过程中，加之数字科技行业的标的大部分都处于尚未盈利状态，从投资安全性的角度考虑，暂未筛选出合适的可投资项目。为保障山水比德的权益，山水具象已于 2023 年 5 月 24 日向山水比德退回 1,170 万元出资款，待后续各方股东重新检视业务布局的需求，尽快作出备案的规划和投资决策后再同比例进行实缴出资。

## （四）公司、孙虎、易简投资关联关系

山水具象系公司、孙虎、易简投资共同设立的公司，除此之外，公司、孙虎、易简投资未与山水具象存在除出资之外的其他资金或业务往来关系，不存在其他关联关系。公司、孙虎亦与易简投资不存在其他关联关系、其他资金或业务往来关系。

易简投资创始合伙人原系广发证券保荐代表人，具有多年的证券从业经历，并长期深耕行业，具有丰富的产业资源及投资经验，易简投资已与多家上市公司（如拉芳家化、比音勒芬、仙乐健康等）合作设立了产业基金。易简投资已出具

无关联关系声明确认，易简投资与公司、孙虎不存在其他关联关系、其他资金或业务往来关系。

### **【会计师回复】**

#### **1、核查过程**

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

(1) 获取了山水比德与山水具象签订的相关投资协议，根据协议判断是否存在异常；

(2) 获取山水比德向山水具象出资的银行回单，核实其出资的时间及真实性；

(3) 获取了山水具象的报表，判断其报告期内的业务运行情况是否存在异常，其余方是否投入资金以及目前账面资金的情况以及是否存在关联交易等；

(4) 对山水具象账面货币资金情况向其对应银行进行函证，核实其账面资金情况；

(5) 获取了山水具象报告期内的银行对账单，核实是否存在异常的交易和资金往来；

(6) 获取了山水具象报告期后的银行对账单，核实账面资金的情况；

(7) 获取了山水具象向山水比德返还出资款的银行回单；

#### **2、核查结论**

基于所履行的上述核查方式、范围、过程及取得的证据，年审会计师认为：

(1) 截至 2023 年 4 月 30 日，山水比德对山水具象实缴出资 1,170 万元，实缴出资时间为 2022 年 10 月 8 日，金额 1,170 万元，其余股东尚未实缴出资。为保障山水比德的权益，山水具象已于 2023 年 5 月 24 日退回山水比德 1,170 万元出资款，待后续股东再进行同比例实缴出资；

(2) 山水具象自设立以来，尚未实际开展业务或对外进行投资，股东投入资金一直在募集资金监管账户中，除收取银行存款活期利息外，未进行对外投资、资金拆借、购买理财或发生费用开支等情况；

(3) 山水具象系山水比德、孙虎、易简投资共同设立的公司，山水比德、孙虎、易简投资未与山水具象存在除出资之外的其他资金或业务往来关系，不存在其他关联关系。

七、关于反馈意见“问题 7：报告期末，公司递延所得税资产余额为 4,137.54 万元，较年初增长 156.10%。

(1) 请详细说明各递延所得税资产明细项目的确认计算过程，金额与相关会计科目的勾稽关系，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定，并说明是否存在确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

(2) 请说明可弥补亏损确认递延所得税资产的标准，结合相关亏损主体的历史和预计经营状况，说明是否存在足够的应纳税所得额弥补未弥补亏损。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

【回复】

【公司提供的信息】

(一) 请详细说明各递延所得税资产明细项目的确认计算过程，金额与相关会计科目的勾稽关系，会计处理及是否符合《企业会计准则》的规定，并说明是否存在确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

1、公司递延所得税资产的计算及与相关会计科目的勾稽过程

(1) 公司本年度递延所得税资产情况列示如下：

单位：万元

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,973.62	2,546.04
可抵扣亏损	10,609.97	1,591.49
合计	27,583.58	4,137.54

(2) 资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异与各科目的勾稽关系及计算过程

单位：万元

科目	金额
应收票据期末坏账准备余额	419.56
应收账款期末坏账准备余额	16,237.29
其他应收款期末坏账准备余额	310.26
固定资产期末减值准备余额	6.50
合计 A	16,973.62
列示可抵扣暂时性差异 B	16,973.62
勾稽差异=A-B	-
税率 C	15%

科目	金额
递延所得税资产 D=A*C	2,546.04
列示递延所得税资产 E	2,546.04
差异=D-E	-

注：其余企业所得税适用税率非 15% 的纳税主体，截至报告期末均未产生合并范围外的资产减值准备

(3) 可抵扣亏损产生的可抵扣暂时性差异与各科目的勾稽关系及计算过程  
公司 2022 年度税务角度亏损均为母公司产生，相关科目勾稽及计算过程列示如下：

单位：万元			
项目	金额	可勾稽科目	金额
<b>税前利润总额 A</b>	-14,767.85	母公司税前利润总额	-14,767.85
<b>纳税调增项目：</b>		<b>纳税调增项目：</b>	
本期计提的坏账准备①	6,437.92	母公司信用减值损失金额	6,437.92
本期计提的固定资产减值准备②	6.50	母公司资产减值损失金额	6.50
本期股份支付金额③	98.14	管理费用-股份支付金额	98.14
超标的业务招待费④	342.60	计算过程见后附	342.60
无法抵扣的滞纳金⑤	0.01	营业外支出中属于行政滞纳金部分	0.01
无法抵扣的对外捐赠支出⑥	6.00	营业外支出-对外捐赠支出	6.00
营业外支出中其他无法抵扣部分⑦	0.01	营业外支出-其他	0.01
纳税调增项目小计 B=①+②+③+④+⑤+⑥+⑦	6,891.18	纳税调增项目小计	6,891.18
<b>纳税调减项目：</b>			
本期转回及转销的应收账款坏账准备①	237.42	应收账款坏账准备转回转销金额	237.42
本期转回及转销的其他应收款坏账准备②	2.93	其他应收款坏账准备转回转销金额	2.93
权益法核算的长期股权投资收益③	-6.04	母公司投资收益-权益法核算的长期股权投资收益	-6.04
本期交易性金融资产公允价值变动④	450.63	本期公允价值变动损益	450.63
本期实现损益的上期交易性金融资产公允价值变动⑤	605.87	上期公允价值变动损益	605.87
第四季度固定资产加速折旧加计抵扣金额⑥	42.03	第四季度固定资产折旧加计抵扣金额	42.03
第四季度购买固定资产加计抵扣金额⑦	42.15	第四季度购买固定资产加计抵扣金额	42.15
允许加计扣除研发费用*75%⑧	2,570.04	允许加计扣除研发费用*75%	2,570.04
<b>纳税调减项目小计</b>	<b>2,733.30</b>	<b>纳税调减项目小计</b>	<b>2,733.30</b>

项目	金额	可勾稽科目	金额
$C=①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧$		$=①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧$	
可抵扣亏损 $D=(A+B-C)$	10,609.97	可抵扣亏损 $=A+B-C$	10,609.97
实际列示可抵扣亏损 E	10,609.97		
差异 $=D-E$	-		
税率 F	15%		
计算递延所得税资产 $G=D*F$	1,591.49		
实际列示递延所得税资产 H	1,591.49		
差异 $=G-H$	-		

## 2、公司递延所得税资产会计处理符合《企业会计准则》

根据《企业会计准则第 18 号-所得税》的相关规定，企业在取得资产、负债时，应当确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应当按照本准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。资产的计税基础，是指企业收回资产账面价值过程中，计算应纳税所得额时按照税法规定可以自应税经济利益中抵扣的金额。

公司由于资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异主要系应收账款、应收票据、其他应收款、固定资产计提减值准备造成的账面价值与作为计税基础的账面余额产生的差异，对上述暂时性差异计提递延所得税资产符合《企业会计准则》的相关规定。

根据《企业会计准则第 18 号-所得税》第十五条的相关规定，按照税法规定允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损以及可结转以后年度的税款抵减，比照可抵扣暂时性差异的原则处理。

公司本年度按照税法规定产生的允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损确认递延所得税资产符合《企业会计准则》的相关规定。

## 3、公司未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的相关证据

公司可抵扣暂时性差异主要由资产减值准备和可弥补亏损两部分构成，其中资产减值准备主要为往来款计提的坏账准备余额，可弥补亏损主要系本年度受到房地产市场环境影响导致的税务角度亏损。

公司由于资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异主要由应收账款计提的减值准备导致，公司主要客户均为大型房地产企业，受到从 2021 年下半年开始房地产行业整体下滑趋势的影响，应收账款回款周期变长。公司积极采取各种措施催回应收账款，本报告期末应收账款余额整体上升幅度较小。

公司本年度受到房地产整体市场环境的影响产生较大亏损。未来，公司将围绕

“转型年”主题年活动，即形成“设计+”与“科创”“文创”一体两翼创意综合服务的全链格局，完成从景观设计向全产业链布局的转型升级；同时，充分发挥“链长制”模式的优势，强化产业化能力，推进业务规模化发展；加快数字化转型，着力提升智能化水平，加快前沿技术研发和推广应用，以确保可持续发展。公司预计 2023 年将积极利用国家政策带来的发展机遇，继续巩固行业地位，不断提升市场份额，加大技术研发与自主创新力度，优化人力资源配置，促进公司提质增效，统筹规划，促进公司业绩实现增长。

公司根据最新的在手订单情况、截至 2023 年 5 月份的确认函获取情况以及 2023 年的预算情况进行谨慎详细的盈利预测，预计到 2026 年底可以前可以获得足够应纳税所得额弥补未弥补亏损，且未来盈利能够保持稳定。

同时根据《财政部国家税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》（财税〔2018〕76 号）规定，“自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年”，公司 2022 年度确认的可抵扣亏损符合在未来 10 年内抵扣的规定。在可抵扣亏损结转年限延长以及经营状况改善的情况下，公司对未来可实现应纳税所得额的预测情况进行相应调整，公司合理预计 2022 年确认的可弥补亏损在 10 年的抵扣期限内能够获得全额抵扣。

综上，可抵扣暂时性差异到期日时间较长，随着公司经营的逐渐好转，以及对成本费用的进一步管控，预期经营业绩会大幅提升，未来可以产生足够应纳税所得额用来抵扣暂时性差异。

**（二）请说明可弥补亏损确认递延所得税资产的标准，结合相关亏损主体的历史和预计经营状况，说明是否存在足够的应纳税所得额弥补未弥补亏损。**

### **1、可弥补亏损确认递延所得税资产的标准**

根据《企业会计准则第 18 号-所得税》第十五条的相关规定，按照税法规定允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损以及可结转以后年度的税款抵减，比照可抵扣暂时性差异的原则处理。

公司本年度按照税法规定产生的允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损确认递延所得税资产符合《企业会计准则》的相关规定。

### **2、相关亏损主体的历史和预计经营状况**

公司本年度税务角度亏损的主体为母公司即广州山水比德设计股份有限公司，母公司 2018 年-2020 年营业收入分别为 28,744.51 万元、40,048.78 万元、49,021.48 万元，实现净利润分别为 4,144.25 万元、7,569.15 万元、10,206.94 万元，营业收入及净利润均快速增长。2021 年度公司由于受到从 2021 年下半年开

始房地产市场整体环境的影响，净利润下滑至 5,185.48 万元。2022 年度进一步受到房地产市场环境的影响，营业收入下滑至 33,038.26 万元，母公司净利润进一步下滑至-12,228.76 万元。2023 年第一季度公司营业收入为 6,349.46 万元，同比增长 20.85%，实现净利润-904.48 万元，同比增长 85.65%，经营状况有所好转。

结合公司的历史经营情况、目前的业务开展情况和在手订单情况等，公司进行了谨慎的盈利预测：预计到 2026 年底前可以获得足够应纳税所得额弥补未弥补亏损。

### **3、公司未来会产生足够的应纳税所得额弥补未弥补亏损**

结合山水比德的历史经营情况、目前的业务开展情况和在手订单情况等，公司进行了谨慎的盈利预测：预计 2026 年底前，可抵扣亏损可以得到足够的应纳税所得额予以抵补。

综上所述，虽然公司目前存在亏损情况，但由于可抵扣亏损可以在一个相对较长的时间内结转（根据财政部、税务总局发布的《关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》（财税〔2018〕76 号）文件的相关规定，自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格（以下统称“资格”）的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年），随着公司各项经营发展策略的落实，公司预计未来能够产生足够的应纳税所得额来抵扣可抵扣亏损。

### **【会计师回复】**

#### **1、核查过程**

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

（1）获取并复核公司2022年度所得税汇算清缴报告；

（2）获取公司管理层所作的未来盈利预测，根据公司目前的在手订单情况、历史主要业务指标、截至2023年5月份获取的确认函情况、公司收入的季度特征、2023年公司的预算情况以及公司成本费用特点情况以及对未来收入增长的合理预期对盈利预测进行评价，判断其是否合理；

（3）复核应纳税暂时性差异及可抵扣亏损与递延所得税资产期末结存数的勾稽过程。

#### **2、核查结论**

基于所履行的上述核查方式、范围、过程及取得的证据，年审会计师认为：

（1）山水比德对递延所得税资产的会计处理符合《企业会计准则》的规定，山水比德对未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的判断是可接受的；

(2) 山水比德对可弥补亏损确认递延所得税资产的标准、相关亏损主体的历史和预计经营情况的描述符合实际情况，未发现与我们了解的情况存在重大不一致，山水比德对未来可以获得足够的应纳税所得额弥补未弥补亏损的判断是可以接受的。

八、关于反馈意见“问题 8：报告期末，其他非流动资产中预付购房款余额 3,795.29 万元，较年初增长 218.92%。请结合相关房产的具体位置、面积、用途，说明预付房屋款大幅增加的原因和合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

【回复】

【公司提供的信息】

(一) 公司其他非流动资产的构成及核算合理性

1、其他非流动资产的构成

公司其他非流动资产的预付购房款主要由两部分构成，即公司主动购买房产所预付的款项以及公司由于以房抵款形成的尚未达到可使用状态的房产。相关情况列示如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	变动幅度
主动购买房产的预付款项	1,651.64	501.64	229.25%
以房抵款形成的预付购房款	2,143.65	688.42	211.39%
合计	3,795.29	1,190.06	218.92%

2、其他非流动资产核算合理性

根据《企业会计准则第 3 号—投资性资产》《企业会计准则第 4 号—固定资产》的规定，投资性房地产/固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该投资性房地产/固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该投资性房地产/固定资产的成本能够可靠地计量。

公司其他非流动资产中核算的主动购买房产的预付款项系截至 2022 年末公司已经支付了部分购房款项，但房产尚未获取交付，在相关房产交付后，可以取得与该资产相关的经济利益，且上述预付款项实际为预付长期资产款项，因此 2022 年末上述预付款项在其他非流动资产核算。

公司其他非流动资产中核算的以房抵款形成的房款主要系符合《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》及《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》中关于金融资产终止确认的规定的，截至 2022 年末已通过以房抵款这种债务重组形式终止确认的应收款项形成的，该部分应收款项虽然已终止确认，但由于相应的房产尚未交付不符合固定资产或投资性房地产的确认条件，因此在其他非流动资产核算。

## (二) 预付房屋款大幅增加的原因和合理性

本年度主动购买房产的预付款项及由于以房抵款形成的预付购房款均大幅上升，涉及的主要房产的具体位置、面积、用途列示如下：

房产信息	金额	形成原因	开发商名称/出售方名称	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途
	(万元)					
水郡未来城项目二期房	501.64	预付购房款	眉山麓坤房地产开发有限公司	四川省眉山市彭山区岷东大道	872.39	作为办公场所
上海中山西路房产	1,150.00	预付购房款	上海比固德贸易有限公司	上海市中山西路 933 号 2801 室-2817 室	969.59	作为办公场所，属于募投项目“设计服务网络建设项目”投资计划的一部分
时代丰鼎花园	212.15	以房抵设计款	广州市浩玮房地产开发有限公司	广州市增城区中新镇九和存新新路 39 号	98.18	以房抵款形成，计划未来用于出售
闽南院子项目 A15 地块-28 号楼-410	210.99	以房抵设计款	漳州祥荣房地产开发有限公司	漳州龙海市榜山镇长洲村泰禾闽南院子	115.6	以房抵款形成，计划未来用于出售
遵义唯一国际	100.00	以车位抵设计款	遵义浙商房地产开发有限公司	唯一国际项目吊八层	2 个子母车位， 5 个普通车位	以房抵款形成，计划未来用于出售
新城玺樾 59 栋 1804 号	80.64	以房抵设计款	齐河坤新置业有限公司	清河大道以东地块	125.78	以房抵款形成，计划未来用于出售
河南省郑州市郑州恒大养生谷楼盘房屋二期中高层-13 栋-2-108	79.21	以房抵设计款	郑州恒泽通健康置业有限公司\天阶云台（修武）投资有限公司	郑州恒大养生谷	122.88	以房抵款形成，计划未来用于出售
恒邦理想城 7-204、7-205	157.30	以房抵设计款	仁寿恒邦裕顺置业有限公司	四川省眉山市仁寿县天府新区	143.87	以房抵款形成，计划未来用于出售
滇中乐活城房产	44.02	以房抵设计款	云南华文康旅发展有限责任公司	昆明市嵩明滇中新区兰茂大道与嵩明老城交汇处	98.70	以房抵款形成，计划未来用于出售
依云兰庭 12 幢 1402 室房产	151.94	以房抵设计款	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	张家港市杨舍镇沙锡路与勤星路交汇处	98.26	以房抵款形成，计划未来用于出售

房产信息	金额	形成原因	开发商名称/出售方名称	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途
	(万元)					
长春北城 御园房产	1,001.62	以房抵设计款	长春荣祥房地产开发有限公司	长春市宽城北凯旋路与汽博路交汇处	1,237.70	以房抵款形成, 计划未来用于出售
观江海花园 1幢 323室房产	29.25	以房抵设计款	南通长江置业有限公司	南通市通州江海大道与富兴南路交汇处	36.67	以房抵款形成, 计划未来用于出售
招商雍尚湾 5栋-1705室房产	65.49	以房抵设计款	广州招盛房地产有限责任公司	广州市南沙港科大广州校区旁	78.90	以房抵款形成, 计划未来用于出售
<b>合计</b>	<b>3,784.23</b>					
<b>总额</b>	<b>3,795.29</b>					
<b>比例</b>	<b>99.71%</b>					

由上表可知，本年末其他非流动资产-预付购房款大幅度上升的原因主要系：第一，公司按照募投计划扩充自有办公空间而购买的办公场所预付金额较大；第二，由于房地产市场环境较差，部分客户出现资金周转困难无法及时支付设计款项的情况，公司为降低坏账损失金额而采取的保护性措施导致本期以房抵款金额较上期有所上升，该等业务均属于公司正常的经营活动。

## 【会计师回复】

### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

(1) 获取了公司预付购房款的清单，核实款项形成的原因；

(2) 针对主动购买房产的形成的预付购房款，获取了相关购房协议及支付款项的银行回单，针对期后已经完成过户的上海中山西路房地产，获取了不动产权权证以核实交易的其真实性；

(3) 针对以房抵款形成的预付购房款，获取了三方协议、购房合同、房产预售证等文件，核实债务的现实义务是否已解除、债务重组事项的确认时点及预付购房款的形成时点是否合理；

(4) 通过公开市场查询房屋售价，对以房抵款形成的债务重组收益进行复核，同时对资产减值情况进行测试。

### 2、核查结论

基于所履行的上述核查方式、范围、过程及取得的证据，年审会计师认为：

(1) 山水比德本期在其他非流动资产核算的预付购房款由预付的购买办公场所款项及以房抵款形成的款项构成，上述业务系真实发生，针对以房抵款等的相关会计处理准确；

(2) 山水比德本期预付购房款大幅增加系本年度根据募投计划购买相应办公场所预付的款项增加以及本年度出于对应收款项的保护产生较多以房抵款业务形成的，系山水比德正常的业务，具备合理性。

九、关于反馈意见“问题 9：报告期末，应付账款余额 1,937.80 万元，较年初增长 171.33%，其中，其他 1,838.36 万元，较年初增长 272.61%，请结合应付账款的形成原因，说明应付账款大幅增长的原因及合理性。

请持续督导机构、年审会计师核查并发表明确意见。”

## 【回复】

### 【公司提供的信息】

#### (一) 应付账款大幅增长的原因及合理性分析

公司应付账款主要由采购的文本制作服务、中介咨询服务、外协服务、购买资产等的尚未付款部分构成。

公司本年度应付账款-其他较上年增加 1,344.98 万元，主要系公司于 2022 年 11 月份完成光明中心区科学公园工程（一期）项目的大部分设计工作并确认收入 1,722.15 万元（该项目系列合同不含税总额为 2,562.45 万元，2021 年完成该

项目的部分设计工作，确认收入 392.70 万元，截至 2022 年底，该项目合计确认收入为 2,114.85 万元）。该项目为大型市政项目，涉及部分区块的景观设计、水电设计、室内设计、钢结构设计等分包，且截至 2022 年末尚未完成结算。报告期末，该项目对应的主要外协供应商及相关暂估采购金额、应付账款余额列示如下：

单位：万元

供应商名称	采购金额 (不含税)	应付金额	服务内容
盛邦（上海）规划设计顾问有限公司	447.17	447.17	景观设计（联合设计单位）
广州珠江外资建筑设计院有限公司	192.58	192.58	配套建筑桥梁设计
深圳市水务规划设计院股份有限公司	118.87	118.87	水利、河道改造分析评估设计
中卓国际建筑设计有限公司	107.80	107.80	车库设计
深圳尚成景观艺术顾问有限公司	62.14	62.14	水电设计
深圳市文心景观设计咨询有限公司	52.22	52.22	可研报告编制
深圳市诚信行工程咨询有限公司	48.11	48.11	设计概算
合计	1,028.89	1,028.89	
本期增加应付账款-其他金额		1,344.98	
占比		76.50%	

由上表可知，本年末应付账款大幅增加主要系公司于 2022 年完成的光明中心区科学公园工程（一期）项目，截至报告期末其存在较大金额的尚未结算完成的技术协作费等项目成本所致。

## 【会计师回复】

### 1、核查过程

年审会计师履行了包括但不限于下述核查方法及过程，并获取相关证据，具体如下：

（1）获取了山水比德主要供应商的相关合同和结算单据，复核采购业务是否真实，采购金额计入是否准确；

（2）对山水比德本期向供应商支付款项银行回单进行查验，核实款项支付是否真实，是否确实向合同记录的供应商支付款项；

（3）对主要供应商的应付账款余额进行发函，核实山水比德记录的应付账款余额是否真实准确；

（4）对山水比德整体应付账款余额进行分析，对新增供应商进行查验分析是否存在异常。

## 2、核查结论

基于所履行的上述核查方式、范围、过程及取得的证据，年审会计师认为：

（1）山水比德2022年度采购业务真实发生，针对采购事项及应付账款的入账金额准确完整；

（2）2022年末山水比德应付账款大幅增加主要系相关项目在年末确认收入尚未完成与供应商的结算所致，系山水比德正常经营活动。

（本页无正文，为《立信会计师事务所（特殊普通合伙）〈关于广州山水比德设计股份有限公司年报问询函〉的专项说明》的签字盖章页）

立信会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：蔡畅

中国注册会计师：陶凌雪

中国·上海

二〇二三年六月十三日