

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[2024]第 ZF245 号

深圳证券交易所：

由广州山水比德设计股份有限公司（以下简称“山水比德”）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》（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、“年报显示，报告期内你公司实现营业收入 3.33 亿元，同比增长 0.78%，发生营业成本 2.13 亿元，同比下滑 25.52%，其中，社区景观业务实现收入 2.44 亿元，同比下滑 1.63%，实现收入占营业收入总额的 73.34%，毛利率为 37.12%，同比增长 22.95 个百分点。你公司在华东地区实现营业收入 0.84 亿元，同比下滑 26.29%，毛利率为 27.02%，同比增长 13.22 个百分点；在华中地区实现营业收入 0.40 亿元，同比增长 49.50%，毛利率为 45.60%，同比增长 32.17 个百分点。

（6）年审会计师将收入确认作为关键审计事项，涉及选取合同检查设计成果确认函的，说明合同样本选取标准、确认函抽取数量及金额占比、检查结果、是否存在未取得确认函即确认收入的情形；涉及函证的，说明抽样标准、函证数量及金额占比、函证结果、是否存在回函不符情形；涉及分析性程序的，说明对收入的可靠性、合理性进行复核的过程及结果；涉及截止性测试的，列示资产负债表前后交易明细，说明样本选取标准、检查的具体支持性文件。”

【会计师回复】

（一）关于收入确认年审会计师执行的相关程序

1、设计合同及确认函查验

年审会计师通过查验山水比德收入确认相关的支持性文件，包括设计服务合同、设计成果、设计成果提交留痕、阶段性工作完成确认函或结算单、项目竣工证据等进行细节测试程序，核实山水比德收入确认的真实性和准确性。

(1) 合同及确认函的样本选取标准

年审会计师获取了山水比德 2023 年度的收入明细表，针对上述样本总体采用大额结合随机抽样的方法进行细节测试，即对收入明细表中当年度项目该阶段该区块确认收入在 7 万元以上的样本作为当年度大额收入进行查验，同时对于当年度确认收入在 7 万元以下的部分结合审计重要性水平计算需要随机抽取的样本量并随机抽样查验。

(2) 具体检查方法

年审会计师对通过上述方式选取的样本进行查验，查验内容及过程如下：

①获取设计合同，核实合同条款是否存在异常；

②获取项目的设计成果；

③获取确认函等收入确认依据及其收回的留痕，包括确认函寄回的快递单号等证据，核实收入确认的真实性、准确性；

④针对部分预收账款已超过三年且山水比德已提交设计成果但由于其客户用印等因素未配合提供确认函而未结转收入的项目，基于实质重于形式的原则，通过获取山水比德客户已经收到相关设计成果的内部或外部证据以及法律顾问出具的未来存在法律纠纷风险较低的文件核实该部分收入的真实性。

(3) 检查结果

对上述样本执行细节测试的比例及检查结果如下：

项目	2023 年度收入明细表 确认收入条目	细节测试项条目	占比	检查结果
数量 (个)	2,969	1,616	54.43%	(1) 年审会计师抽取查验的项目均具备相应的设计合同、提交的设计成果以及收入确认的相关依据； (2) 相应的设计成果均已被山水比德的客户接收； (3) 山水比德在获取项目阶段收入确认函、结算单或其他收入支持性证据以后确认相关项目的收入； (4) 收入确认金额与合同、确认函等约定的一致。
金额 (万元)	33,318.85	29,245.88	87.78%	

2、关于营业收入的函证程序

年审会计师对山水比德 2023 年度收入执行了函证程序，函证的内容包括：项目当年度确认收入金额、项目的应收账款或合同负债（含税）余额。年审会计师采用大额结合随机抽样的方式选定样本进行函证。

(1) 营业收入函证程序的执行情况

年审会计师以当年度全部项目作为样本总体，筛选 2023 年末应收账款或合同负债（含税）余额在 5 万元以上、2023 年度确认收入金额在 8 万元以上的项

目作为大额样本进行发函，对于剩余样本结合审计重要性水平计算需要随机抽取的样本量并进行随机抽样发函。

针对当年度营业收入的发函数量、金额及函证结果列示如下：

项目	公式	数量（个）	金额（万元）
发出函证	抽取样本	A	843
	样本总量	B	1,125
	占比	C=A/B	74.93%
回收函证	D	628	21,961.05
占样本总量的比例	E=D/B	55.82%	65.91%
回收函证与替代测试	F	843	29,515.97
占样本总量的比例	G=F/B	74.93%	88.59%

（2）回函不符情况分析

A、年审会计师收回的营业收入函证中存在回函不符的情况，回函不符的情形及金额列示如下：

回函不符的情形	金额（万元）	执行的进一步审计程序
1、被询证方按付款金额确认采购金额	845.50	核实山水比德收款金额是否会因为对方支付实际已逾期票据或未认定终止确认应收账款的以房抵款行为导致与被询证方回函金额存在不一致的情况；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，根据上述原因年审会计师制作回函不符调节表
2、被询证方按开票金额确认采购金额	5.12	核实发票金额是否与被询证方回函金额一致；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，根据上述原因年审会计师制作回函不符调节表
3、项目未完结，甲方认为现有工作量非最终的产值	396.64	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，根据上述原因年审会计师制作回函不符调节表
合计	1,247.26	
回函不符部分占比	3.74%	

注：上述金额均为相应项目对应的最终确认收入金额

B、回函不符数量及金额情况列示如下：

单位：万元

项目	收入回函不符类型 1	收入回函不符类型 2	收入回函不符类型 3
回函不符数量（个）A	31	1	14
发函数量（个）B		843	
发函金额	845.50	5.12	396.64

项目	收入回函不符类型 1	收入回函不符类型 2	收入回函不符类型 3
回函不符差异金额（注 1） C	88.65	5.12	不适用（注 2）
发函总金额 D	29,515.97		
回函不符金额占比=C/D	0.30%	0.02%	不适用（注 2）

注 1：系客户回函金额与最终确认金额的差异；

注 2：不符类型 3 系对方财务认为整个项目所有阶段未全部完结进行竣工结算，财务无法确定收入金额亦未回复对方认定的收入金额，实际山水比德均已收到对方公司出具的分阶段收入确认函或结算单据。

C、收入回函不符类型 3 具体情况

收入回函不符类型 3 主要系客户财务部门认为整体合同所有阶段未全部完成，尚未竣工结算，对方无法确认整体采购金额，实际该部分项目山水比德均已获取分阶段收入确认函或结算单据进行确认，相关项目情况列示如下：

单位：万元

项目	收入确认金额/发函金额	2023 年最后确认收入对应工作阶段	项目是否已整体竣工结算
项目 1	43.89	概念设计阶段	否
项目 2	40.17	施工图设计阶段	否
项目 3	3.16	施工图设计阶段	否
项目 4	15.96	施工配合阶段	否
项目 5	25.59	施工配合阶段	否
项目 6	28.09	施工图设计阶段	否
项目 7	33.61	施工图设计阶段	否
项目 8	24.23	施工配合阶段	否
项目 9	17.76	施工图设计阶段	否
项目 10	93.69	施工配合阶段	否
项目 11	25.94	施工图设计阶段	否
项目 12	4.45	施工图设计阶段	否
项目 13	14.07	施工图设计阶段	否
项目 14	26.02	施工图设计阶段	否
合计：	396.64		

如上述所示，山水比德 2023 年度收入回函中存在回函金额不符的情况，主要系双方入账口径不同所致，针对上述情况，年审会计师已执行进一步的审计程序以核实山水比德确认收入金额的准确性。

3、关于销售收入的分析性程序

年审会计师通过执行两期主要客户收入对比分析程序、两期分月收入波动分析程序、两期确认收入项目设计成果提交时间分布分析程序、人均产值情况分析程序、收入波动及毛利率分析程序等，对山水比德收入的可靠性和合理性进行复核，相关程序的执行过程和结果列示如下：

分析性程序	程序执行过程	程序执行结果
两期主要客户收入对比分析	获取了 2022 年度及 2023 年度集团口径下前二十大客户清单及收入金额，分析客户清单及其收入确认金额变动的合性	未发现本期主要客户收入情况存在异常。
两期分月收入波动分析	(1) 获取了山水比德两期分月确认收入情况进行对比分析；(2) 获取了山水比德 2023 年度各阶段分月确认收入情况并进行分析	未发现本期分月收入情况存在异常。
两期确认收入项目设计成果提交时间分布分析	获取了山水比德两期确认收入项目的设计成果提交时间分布情况并进行分析	未发现本期确认收入项目成果提交时间分布存在异常
人均产值情况分析	(1) 获取山水比德两期人均产值情况对比分析是否存在异常；(2) 获取山水比德两期人均薪酬占人均产值的比重并进行对比分析	未发现本期人均产值存在异常。
收入波动及毛利率分析	(1) 获取山水比德两期整体收入情况及各业务类型收入情况并进行对比分析；(2) 对山水比德两期毛利率进行分析	未发现本期收入及毛利率存在异常波动。

如上表所示，年审会计师对山水比德 2023 年度收入执行了上述分析性程序，根据分析性程序的执行情况和结果来看，山水比德 2023 年度的收入具备可靠性和合理性。

4、关于销售收入截止性测试

年审会计师对山水比德 2023 年度收入执行了截止性测试，年审会计师检查了山水比德收入明细表中 2023 年 12 月及 2024 年 1-3 月确认的所有收入，核实是否存在收入跨期的情况，验证 2023 年度收入确认的准确性。

山水比德 2023 年资产负债表日前后确认收入的明细及年审会计师查验情况列示如下：

单位：万元

序号	阶段	收入确认金额	收入确认月份	收入支持性文件	支持性文件注明 收入确认时间	是否存在 收入跨期
----	----	--------	--------	---------	-------------------	--------------

序号	阶段	收入确认金额	收入确认月份	收入支持性文件	支持性文件注明 收入确认时间	是否存在 收入跨期
1	扩初设计阶段	56.13	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
2	方案/（深化）阶段	55.27	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
3	概念设计阶段	96.73	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
4	概念设计阶段	50.30	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
5	扩初设计阶段	132.77	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
6	扩初设计阶段	87.43	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
7	概念设计阶段	92.87	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
8	施工图设计阶段/施 工图会审	66.42	2023年12月	施工图会审记录等	2023年度	否
9	施工图设计阶段/施 工图会审	62.31	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
10	概念设计阶段	145.52	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
11	设计前期阶段	72.76	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
12	方案/（深化）阶段	84.92	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
13	施工图设计阶段/施 工图会审	51.87	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
14	施工图设计阶段/施 工图会审	87.43	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
15	施工图设计阶段/施 工图会审	132.77	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
16	概念设计阶段	75.85	2023年12月	标准确认函	2023年度	否
17	/	80.49	2023年12月	楼盘开售竣工信 息、成果图等（注 2）	2023年度	否
18	/	50.97	2023年12月	成果图、邮件留痕 （注2）	2023年度	否
	小计	1,482.81				
	2023年12月份 设计业务收入/查 验收入	6,144.22				
	列示收入占比	24.13%				
19	概念设计阶段	67.79	2024年1月	标准确认函	2024年度	否

序号	阶段	收入确认金额	收入确认月份	收入支持性文件	支持性文件注明 收入确认时间	是否存在 收入跨期
20	概念设计阶段	107.75	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
21	概念设计阶段	71.83	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
22	设计前期阶段	107.75	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
23	施工图设计阶段/施 工图会审	57.31	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
24	概念设计阶段	128.73	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
25	施工图设计阶段/施 工图会审	61.89	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
26	方案/（深化）阶段	56.02	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
27	概念设计阶段	149.39	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
28	扩初设计阶段	50.06	2024年1月	标准确认函	2024年度	否
29	施工图设计阶段/施 工图会审	66.42	2024年2月	审查报告	2024年度	否
30	扩初设计阶段	51.42	2024年2月	标准确认函	2024年度	否
31	概念设计阶段	82.04	2024年2月	标准确认函	2024年度	否
32	概念设计阶段	84.91	2024年2月	标准确认函	2024年度	否
33	扩初设计阶段	55.82	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
34	概念设计阶段	93.86	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
35	施工图设计阶段/施 工图会审	70.17	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
36	施工图设计阶段/施 工图会审	82.76	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
37	施工图设计阶段/施 工图会审	56.42	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
38	方案/（深化）阶段	51.00	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
39	概念设计阶段	62.26	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
40	概念设计阶段	54.76	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
41	施工图设计阶段/施 工图会审	63.54	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
42	方案/（深化）阶段	62.26	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
43	设计前期阶段	62.26	2024年3月	标准确认函	2024年度	否
	小计	1,858.42				

序号	阶段	收入确认金额	收入确认月份	收入支持性文件	支持性文件注明 收入确认时间	是否存在 收入跨期
	2024年第一季度 设计业务收入/查 验收入	8,428.55				
	列示收入占比	22.05%				

注1：资产负债表日前后确认收入明细较多，在截止性测试中已对2023年12月至2024年3月份收入进行全部核查，此处仅列示明细表中确认收入在50万元以上的项目记录；

注2：该项目系预收款项已三年以上，因客户无法配合提供盖章确认函，实际根据楼盘已经全部竣工的外部证据或与客户沟通记录的内部证据证实客户已经接受设计成果且款项退回风险较小，在2023年度确认收入。

年审会计师根据资产负债表日前后的收入明细表查验了2023年12月及2024年1-3月确认的所有收入，获取了确认收入项目对应的设计合同、提交的设计成果、设计成果提交留痕、确认函收回留痕文件、收入确认函、结算单或其他收入支持性外部证据，并对设计成果提交时间、确认函等文件收回时间、确认函或其他外部证据落款时间的逻辑进行比对，核实山水比德收入确认时点的合理性。

综上，年审会计师未发现山水比德存在收入确认期间不准确的情况。

七、“年报显示，你公司应收账款期末账面余额4.47亿元。按单项计提坏账的应收账款期末账面余额2.04亿元，较期初增加0.74亿元，坏账计提比例为88.3%；按组合计提坏账的应收账款期末账面余额2.43亿元，坏账计提比例为20.22%。

(2) 请年审会计师说明针对应收账款真实性执行的审计程序、获取的审计证据及结论，涉及函证的，说明函证金额及比例、回函金额及比例、回函不符情况、执行的具体替代性程序，并就应收账款真实性发表明确意见。

(3) 年审会计师将应收款项减值准备的计提作为关键审计事项，请说明核查单项计提的应收账款坏账计提的充分性、及时性所实施的具体程序、获取的详细外部证据，期后回款核查过程及结论，并就相关应收账款坏账计提的充分性、及时性发表明确意见。”

【会计师回复】

(一) 关于应收账款真实性的查验

1、针对应收账款真实性执行的审计程序、获取的审计证据及结论

年审会计师针对山水比德应收账款的真实性执行的审计程序、获取的审计证据及结论列示如下：

审计程序	具体内容	审计过程及获取的审计证据	审计结论
控制测试	对山水比德销售与收款环节的内部控制措施进行了了解同时对于该环节内部控制措施设计和执行的有效性进行了测试与评价	<p>(1) 获取山水比德销售与收款相关的内控制度，了解该循环各控制节点，明确相关控制措施设计的有效性；</p> <p>(2) 根据 2023 年度山水比德销售与收款循环控制节点执行次数结合控制风险计算抽取的样本量，并随机抽取样本；</p> <p>(3) 根据随机抽取的样本清单获取对应的内控全流程证据，包括但不限于设计合同审批流程文件、经双方确认的设计合同、经审批的设计成果资料移交清单、设计成果、经审批的项目签发表、经客户确认的设计成果确认函或结算单等、经过审批的确认函产值核算表、经过审批的请款函、销售发票、应收账款增加与减少的记账凭证、收款银行回单等，年审会计师对上述内部控制流程文件进行查验，核实控制措施执行的有效性</p>	山水比德关于销售与收款循环的内部控制设计较为合理并且于 2023 年 12 月 31 日执行有效
细节测试	以大额结合随机抽样的方法选取山水比德确认收入及应收账款相关的合同、确认函等证据进行查验	<p>(1) 获取确认收入项目对应的设计合同，核实合同收入条款是否存在异常；</p> <p>(2) 获取相应项目对应的设计成果，检查是否与合同约定的一致；</p> <p>(3) 获取设计成果提交客户的留痕依据文件，确认相关设计成果确已由经客户接收；</p> <p>(4) 获取确认函等收入确认依据及其收回的留痕，包括确认函寄回的快递单号等证据，核实相关收入确认依据的真实性收入确认的真实性、准确性；</p> <p>(5) 获取确认函、结算单或其他收入确认依据核实收入真实性</p>	山水比德 2023 年度确认的收入及应收账款的增加均有相关证据支撑，收入和应收账款具有真实性
应收账款回款测试	对应收账款的回款进行查验，核实应收账款的回款是否真实	<p>(1) 获取山水比德 2023 年度应收账款回款明细表；</p> <p>(2) 亲往获取山水比德银行账户对账单及电子流水核实回款单位是否与账面记录应收账款单位是否一致，回款金额是否与账面记录一致，同时抽取核查对应的银行回单是否与记录一致；</p> <p>(3) 获取应收票据备查簿核实是否收到对应应收票据，抽取核查对应的应收票据记录；</p> <p>(4) 获取应收账款保理合同、保理发票，同时对应收账款保理进行发函核实应收账款保理回款的真实性</p>	山水比德 2023 年度记录的应收账款回款与实际回款方式、回款金额一致，应收账款回款具有真实性
应收账款函证	对应收账款情况进行函证	以当年度全部项目作为样本总体，筛选 2023 年末应收账款或合同负债（含税）余额在 5 万元以上，整个项目 2023 年度确认收入金额在 8 万元以上的作为大额样本进行发函，对于在上述标准以下的项目结合审计重要性水平计算需要随机抽取的样本量并进行随机抽样发函	应收账款发函相关情况及结论见下文“2、应收账款函证程序的相关情况”

2、应收账款函证程序的相关情况

(1) 年审会计师采取大额结合随机抽样的方法向山水比德的主要客户发函，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 A	34,568.73
回函金额 B	22,149.76
应收账款账面余额 C	40,107.04
发函金额占应收账款账面余额的比例=A/C	86.19%
回函金额占应收账款账面余额的比例=B/C	55.23%
未回函执行替代测试的金额 D	12,418.97
回函金额与替代测试金额合计 E=B+D	34,568.73
回函及替代测试金额占应收账款比例=E/C	86.19%

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

年审会计师针对应收账款已发函未回函部分执行进一步替代程序如下：①通过查验期后回款情况核实应收账款的真实性；②通过获取山水比德确认应收账款的项目对应的设计合同、确认函等收入支持性证据以及应收账款回款查验核实未回函部分应收账款真实性。两种替代方式查验情况列示如下：

单位：万元

替代测试类型	替代测试金额	占发函金额的比重
1-通过查验期后回款情况核实应收账款的真实性	591.86	1.71%
2-通过获取山水比德确认应收账款的项目对应的设计合同、确认函等收入支持性证据以及应收账款回款查验核实未回函部分应收账款真实性	11,827.11	34.21%

(2) 应收账款回函不符的情况

山水比德 2023 年应收账款发函回函不符部分相关情况及年审会计师执行的进一步审计程序列示如下：

回函不符的类别	金额（万元）	执行的进一步审计程序
1、被询证方按付款金额确认采购金额	804.7	核实收款金额是否与被询证方回函金额一致；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，根据上述原因年审会计师制作回函不符调节表
2、被询证方按开票金额确认采购金额	5.12	核实发票金额是否与被询证方回函金额一致；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，根据上述原因年审会计师制作回函不符调节表
3、项目未完结，甲方认为	948.38	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，根据上述原因年

现有工作量非最终的产值		审会计师制作回函不符调节表
4、被询证方将以房抵款的金额计入了已回款金额	504.64	了解以房抵款事项并获取抵房协议核实协议约定的以房抵款金额，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或其他协议，相关资产的可取得性无法获得充分证明，因此山水比德未终止确认应收账款所致，年审会计师根据上述原因制作回函差异调节表
5、被询证方账面包括了逾期末承兑的票据	87.36	获取了山水比德应收票据备查簿核实相应票据的到期日及兑付情况，年审会计师根据上述原因制作回函差异调节表
合计	2,350.20	
回函不符占比	5.86%	

注：上述金额均为相应项目对应的最终确认应收账款余额

综上所述，年审会计师认为山水比德期末应收账款具备真实性。

（二）关于应收账款坏账计提充分性、及时性的查验

1、各类型单项计提应收账款坏账准备充分性、及时性的核查情况

报告期各期末，山水比德针对已出现特殊信用损失风险的客户单项计提坏账准备，除单项计提坏账准备的上述应收款项外，山水比德依据信用风险特征将其余应收账款根据账龄情况划分为应收账款账龄组合，根据其账龄确定预期信用损失。年审会计师对山水比德 2023 年末按照不同方法单项计提坏账准备的情况执行的核查程序和获取的审计证据列示如下：

单项计提坏账类型	单项坏账计提比例	执行的审计程序	获取的外部证据
1、恒大地产集团旗下公司应收账款，山水比德识别判断其几乎无收回的可能性	单项全额计提	核实山水比德期末应收账款中实际属于恒大集团旗下公司的应收账款	公开渠道查询的属于恒大集团旗下对应公司的清单
2、客户出现严重丧失资信状况、山水比德判断几乎无收回应收账款的可能性	单项全额计提	获取该部分单项计提坏账准备客户的公开工商信息及涉诉情况，核实其应收账款收回的可能性	公开渠道查询的主要应收账款客户工商信息及涉诉情况
3、对于本期出现票据逾期或达成以房抵款协议部分，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	按账龄加计一档单项计提	获取山水比德本期票据备查簿核实本期票据逾期情况；获取山水比德本期已经有以房抵款意向客户清单；综合以上清单核实其应收账款收回的可能性	票据逾期对应客户清单、已经签订以房抵款协议的客户清单、以房抵款协议
4、对于已经在公开渠道查询存在债务违约或其他重大违约信息的地产集团（例如绿地、泰禾、融创等）旗下项目公司对应收账款，核实本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	按账龄加计一档单项计提	通过公开渠道查询目前已经有较多经营不良信息曝出的房企集团清单，同时匹配山水比德期末应收账款明细中对应上述房企集团旗下公司的清单；核实上述清单中项目公司本期及期后的回款情况；综合以上情况判断其应收账款收回的可能性	公开渠道查询存在债务违约或其他重大违约情况的房企集团清单，匹配上述房企集团对应公司的应收账款明细，上述客户的本期及期后回款情况
5、对于本期山水比德提起诉讼的客户对应的应收账款且核实其当期或期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	按账龄加计一档单项计提	获取山水比德本期提起诉讼清单，匹配对应的应收账款明细清单；核实上述清单中项目公司本期及期后的回款情况；综合以上情况判断其应收账款收回的可能性	获取了山水比德已起诉客户的诉讼文书，上述已起诉客户的本期及期后回款情况

单项计提坏账类型	单项坏账计提比例	执行的审计程序	获取的外部证据
6、对于本期触及“红线”的房企旗下项目公司的应收账款，核实其本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	按账龄加计一档单项计提	获取本期触及“红线”对应的房企集团清单，同时匹配山水比德期末应收账款明细中对应上述房企集团旗下公司的清单；核实上述清单中项目公司本期及期后的回款情况；综合以上情况判断其应收账款收回的可能性	涉及三条红线房企集团下公司对应的应收账款明细，上述客户的本期及期后回款情况
7、对于查询公开工商信息异常、涉及诉讼较多金额较大客户的应收账款，核实其本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	按账龄加计一档单项计提	获取山水比德主要应收账款客户的公开工商信息及涉诉情况，对于工商信息异常、涉诉金额较大的客户获取其应收账款明细清单；核实上述清单中项目公司本期及期后的回款情况；综合以上情况判断其应收账款收回的可能性	公开渠道查询的主要应收账款客户工商信息及涉诉情况，上述客户的本期及期后回款情况
8、对于 2022 年末单项计提的应收账款，山水比德识别判断其应收账款收回的风险尚未消除	按照 2022 年末的单项计提方法比例延续 2023 年末单项计提	获取山水比德 2022 年末单项计提坏账准备的应收账款明细清单结合回款等情况判断其收回的可能性	2022 年末山水比德单项计提坏账准备应收账款明细清单

2、山水比德单项计提坏账准备及同行业公司对比核查情况

(1) 2023 年末山水比德单项计提坏账情况及同行业对比核查情况

①2023 年末山水比德各类型单项计提坏账准备情况如下：

单位：万元

单项计提坏账类型	单项计提应收 账款余额	单项计提坏账 准备金额	应收账款账面 价值
1、恒大集团旗下公司应收账款，山水比德识别判断其几乎无收回应收账款可能性	4,222.05	4,222.05	-
2、客户出现严重丧失资信状况、山水比德判断几乎无收回应收账款可能性	3,022.31	3,022.31	-
3、对于本期出现票据逾期或达成以房抵款协议部分，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	2,535.92	1,799.44	736.48
4、对于已经在公开渠道查询到暴雷信息的地产集团（例如绿地、泰禾、融创等）旗下项目公司对应收账款，核实本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	5,885.95	5,040.49	845.46
5、对于本期山水比德提起诉讼的客户对应的应收账款且核实其当期或期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	1,781.76	1,518.89	262.87
6、对于本期触及“红线”的房企旗下项目公司的应收账款，核实其本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	1,305.44	868.15	437.29
7、对于查询公开工商信息异常、涉及诉讼较多金额较大客户的应收账款，核实其本期及期后回款情况较差的，山水比德识别判断应收账款收回的风险显著增加	1,455.57	1,370.77	84.81
8、对于 2022 年末单项计提的应收账款，山水比德识别判断其应收账款收回的风险尚未消除	176.07	161.49	14.57
合计	20,385.06	18,003.59	2,381.47

②同行业可比公司 2023 年末坏账准备计提情况对比如下：

年审会计师获取了山水比德同行业可比公司坏账准备计提方法及 2022、2023 年末坏账准备计提情况并对比如下：

A、同行业可比公司坏账准备计提方法

可比上市公司简称	坏账准备计提方法
奥雅股份	除识别需要单项计提坏账准备的应收账款以外其余部分按照账龄计提坏账。单项计提方法披露如下 (注)：① 针对本期出现票据到期无法及时扣款的客户以及工商信息出现异常的客户，可能存在收回困难，单独进行减值测试对其计提 50%坏账准备；与按账龄组合计提的坏账准备进行比较，最终按孰高计提。② 属于绿地控股集团，对其应收设计费存在逾期，可能存在收回困难，单独进行减值测试对其计提 50%坏账准备；与按账龄组合计提的坏账准备进行比较，最终按孰高计提。③ 属于泰禾集团，对其应收设计费存在逾期，可能存在收回困难，单独进行减值测试对其计提 50%坏账准备；与按账龄组合计提的坏账准备进行比较，最终按孰高计提。④ 属于华夏幸福集团，对其应收设计费存在逾期，可能存在收回困难，单独进行减值测试对其计提 50%坏账准备；与按账龄组合计提的坏账准备进行比

可比上市公司简称	坏账准备计提方法
	较，最终按孰高计提。⑤属于融创房地产集团，对其应收设计费存在逾期，可能存在收回困难，单独进行减值测试对其计提50%坏账准备；与按账龄组合计提的坏账准备进行比较，最终按孰高计提。
杭州园林	除识别需要单项计提坏账准备的应收账款以外其余部分按照账龄计提坏账。
汉嘉设计	除识别需要单项计提坏账准备的应收账款以外其余部分分别按照账龄组合或关联方组合计提坏账。
杰恩设计	除识别需要单项计提坏账准备的应收账款以外其余部分按照账龄计提坏账。
建科院	单项计提坏账准备方法：个别政府单位合作项目的请款审批流程较长，考虑到这些政府单位的履约能力良好，结合这些政府单位历史回款情况、未来12个月的回款承诺等因素，本集团按照未逾期的预期信用损失率5.28%（2022年：5.22%）对其计算预期信用损失。个别房地产开发商客户存在公开债务违约等负面新闻，本集团按100%计提减值准备。组合计提坏账准备方法：本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失。具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。自2021年起，房地产行业风险较高，在根据逾期信息计算减值准备时，本集团将客户群体区分为组合一（非房地产开发商客户）和组合二（房地产开发商客户），分别适用不同的预期信用损失率。

注：奥雅股份单项计提应收账款坏账准备方法取自其2023年半年度报告

B、同行业可比公司2022年末坏账准备计提情况对比如下：

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	54,223.62	14,476.46	26.70%
杭州园林	28,235.63	10,802.26	38.26%
汉嘉设计	62,727.55	18,368.47	29.28%
杰恩设计	74,949.80	18,168.99	24.24%
建科院	45,207.57	9,270.07	20.51%
同行业平均计提比例			26.79%
山水比德	44,733.72	22,927.89	51.25%

(2) 2022年末山水比德单项坏账情况及同行业对比核查情况

①2022年末山水比德各类型单项计提坏账准备情况如下：

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
1、严重失信客户对应收账款已无收回可能性，单项全额计提	3,106.35	3,106.35	-
2、恒大地产集团旗下公司应收账款收回可能性极低，单项全额计提	4,193.65	4,193.65	-
3、当期票据逾期、资信情况较差、已经暴雷等且当期回款期后回款较差的客户的应收账款收回存在一定风险，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同行业可比公司 2022 年末坏账准备计提情况对比如下：

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%

如上表所示，山水比德 2023 年单项计提应收账款坏账方法与 2022 年基本一致，与同行业可比公司坏账计提方法不存在重大差异。

从同行业可比公司两期坏账准备计提情况来看，除杰恩设计以外其余公司坏账计提比例均有所上升，与山水比德坏账计提比例趋势相同。主要系随着房地产行业的持续不景气和相关房企不断出现的负面信息，部分客户应收账款回款情况持续恶化等，山水比德应收账款收回的风险有所增加，且由于房企资金较为紧张回款较慢所致。

山水比德管理层根据 2023 年末各应收账款最新的信用风险情况判断相关应收账款的可回收性计提应收账款坏账准备。

3、山水比德期后回款的核查过程及结论

年审会计师获取了山水比德从资产负债表日至审计报告日各客户的应收账款回款清单，期后回款情况列示如下：

单位：万元

项目	2023 年末应收账款余额	期后回款金额	期后回款比例
单项计提坏账部分应收账款	20,385.06	186.21	0.91%
组合计提坏账部分应收账款	24,348.66	5,577.61	22.91%
合计	44,733.72	5,763.83	12.88%

如上表所示，组合计提坏账部分应收账款期后回款比例高于单项计提坏账准备部分应收账款。

年审会计师根据期后回款清单匹配了对应客户的应收账款，并且抽查获取了相应的银行回单等证据核实期后回款的真实性和准确性。

综上所述，年审会计师认为山水比德的应收账款坏账计提具备充分性、及时性。

（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：王昌功

中国注册会计师：袁栋

中国·上海

二〇二四年七月二日