

## 广州山水比德设计股份有限公司

## 关于对深圳证券交易所 2023 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广州山水比德设计股份有限公司（以下简称“公司”或“山水比德”）于近日收到深圳证券交易所创业板公司管理部下发的《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”）。公司董事会对此高度重视，组织相关人员针对问询函关注的问题进行了认真核查和分析，公司持续督导机构民生证券股份有限公司、以及负责 2023 年年度报告审计工作的立信会计师事务所（特殊普通合伙）对相关问题发表了意见，现就问询函关注问题的回复公告如下：

**问题一：**

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。

（一）请分别列示社区景观业务报告期内新签订且已开始履行的合同（以下简称新签合同）及以前年度签订且在本报告期继续履行的合同（以下简称存量合同）的数量、平均价格、本报告期内实现收入总额及占合同总额的比例、截至本报告期末累计实现收入及占合同总额的比例（存量合同适用），说明新签合同与存量合同在数量、价格、履约进度等方面存在明显差异的原因及合理性（如适用），并对比 2021 年和 2022 年相关数据，说明不同年度存在明显差异的原因及合理性（如适用）。

(二) 请分别列示社区景观业务 2021 年至 2023 年新签合同金额在 50 万元以下、50-100 万元、100 至 500 万元、500-1000 万元、1000 万元以上合同的个数，对比说明该业务新签合同特点在不同年份是否存在差异，如是，请说明原因及合理性。

(三) 请列示社区景观业务营业成本构成明细，涉及人工成本的，从各月末员工数量、人均薪酬、人均产值、与同行业对比情况等说明人工成本下滑幅度大于营业收入的原因及合理性（如适用），涉及房租及水电费的，从房租及水电收费、使用面积、使用时长等说明房租及水电费用下滑幅度大于营业收入的原因及合理性（如适用）。

(四) 2021 年至 2023 年，社区景观业务毛利率分别为 46.25%、14.17%、37.12%。请从合同特征变化、合同履行进度变化、客户构成变化、降本增效进展情况，量化分析该业务毛利率大幅波动的原因及合理性，是否与同行业公司可比。

(五) 请对比 2022 年和 2023 年你公司在华东地区和华中地区的履约合同数量、履约进度、合同金额等，量化分析前述地区收入大幅变动的原因及合理性，是否与对应地区发生销售费用金额变动趋势一致，并结合人员成本、房租及水电费、技术协作费等同比变动情况及变动原因，量化分析前述地区毛利率大幅变动的原因及合理性。

(六) 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。

### 【公司回复】

一、近三年社区景观业务合同数据变动情况如下表：

社区景观	2023 年新签订且已开始履行的合同	2023 年以前年度签订且在本报告期继续履行的合同	2022 年签订且已开始履行的合同	2022 年以前年度签订且在 22 年继续履行的合同	2021 年签订且已开始履行的合同	2021 年以前年度签订且在 21 年继续履行的合同
数量（个）	200	638	169	661	383	588
报告年度收入（万元）	8,027.33	17,873.65	9,359.17	16,969.68	24,922.02	26,484.25
总合同额（万元）	19,657.99	101,670.26	21,510.57	90,071.72	56,109.79	116,667.68
占比（注 1）	40.83%	17.58%	43.51%	18.84%	44.42%	22.70%
截至报告年度累计收		70,226.20		58,798.32		72,044.72

入额（万元）						
总合同额（万元）		101,670.26		90,071.72		116,667.68
占比（注2）		69.07%		65.28%		61.75%

注1：占比=当期收入金额（含税）/总合同额（含税）；

注2：占比=截至当期末累计收入金额（含税）/总合同额（含税）；

注3：报告年度履行的合同：指在报告年度有确认收入的合同。

### （一）合同数量分析

公司社区景观业务，2023年新签订且已开始履行的合同数量为200个，于2023年度实现收入额为8,027.33万元，占合同总额比例为40.83%。2023年以前签订且在2023年继续履行的合同数量为638个，此部分合同在2023年内实现收入额为17,873.65万元，占合同总额比例为17.58%；截至2023年累计收入额为70,226.20万元，占合同总额比例为69.07%。

公司社区景观业务，2022年新签订且已开始履行的合同数量为169个，于2022年度内实现收入额为9,359.17万元，占合同总额比例为43.51%。2022年以前签订且在2022年继续履行的合同数量为661个，此部分合同在2022年实现收入额为16,969.68万元，占合同总额比例为18.84%；此部分合同截至2022年累计收入额为58,798.32万元，占合同总额比例为65.28%。

公司社区景观业务，2021年新签订且已开始履行的合同数量为383个：于2021年度内实现收入额为24,922.02万元，占合同总额比例为44.42%。2021年以前签订且在2021年继续履行的合同数量为588个，此部分合同在2021年实现收入额为26,484.25万元，占合同总额比例为22.70%；截至2021年累计收入额为72,044.72万元，占合同总额比例为61.75%。

公司社区景观业务主要集中在传统房地产行业，随着房地产行业整体下行，房地产企业销售业绩下滑资金回笼变慢，企业投资拿地意愿减少，新开工面积下降等因素造成房地产企业对传统社区景观设计业务的需求骤减，进而导致公司2022年、2023年新签合同金额较2021年有所下降。

2022年度，公司新签订且已开始履行的合同量为169个，较2021年的383个下降55.87%。出现上述变动的的原因是2021年公司下游房地产业发展仍处于稳定状态，公司业务处于高速发展期，但2022年传统房地产行业出现重大转折，原有客户中的房地产企业业务萎缩，导致公司2022年合同签约量下降。

2023年度，公司新签订且已开始履行的合同量为200个，较2022年的169个同比

增长 18.34%，增长原因是公司积极拓展二三线市场从中寻找优质客户，但随着单个合同的平均规模降低，总体新签合同金额较 2022 年略有下滑。

## （二）平均单价分析

2023 年新签合同平均单价为 26.55 元/平方米，2022 年新签合同的平均单价为 26.31 元/平方米，2021 年新签合同的平均单价为 27.68 元/平方米，三年平均价格整体保持稳定。面对行业下行和竞争激烈的市场环境，公司始终以客户需求为导向，以产品品质为前提，未采取降低单价的方式开拓市场，将产品创新与品牌形象紧密结合，为客户提供独特且具有吸引力的居住产品。

## （三）合同履行进度分析

公司新签合同的履约进度在 2023 年、2022 年、2021 年分别为 40.83%、43.51%、44.42%。近三年虽受市场环境影响，但公司积极履约签约合同，合同履行进度较为稳定，合同执行情况合理。

存量合同的履约进度在 2023 年、2022 年、2021 年当年分别完成 17.58%、18.84%、22.70%，新增合同及存量合同履行进度的差异主要是新签合同在签订当年大部分能完成概念及方案阶段的设计，完成阶段在整个设计合同中的占比为 35%-55%，而存量合同在报告期完成后续阶段的设计工作，主要完成施工图设计或施工配合阶段，占整个设计合同的比例为 5%-25%。因此，新签合同和存量合同的履约进度差异基本合理。

公司存量合同的总体履约进度在 2023 年、2022 年、2021 年分别为 69.07%、65.28%、61.75%。存量合同履行进度略微上升但整体稳定，合同执行情况合理。

2021 年-2023 年，存量合同的履约进度较新签合同的履约进度分别多 17.33%、21.77%、28.24%。原因为存量合同在原有进度的基础上开展了下阶段设计工作，履约进度以稳定且合理水平的水平增长。

## 二、不同年份社区景观业务新签合同特点差异情况

2021 年-2023 年，公司的经营模式基本一致，主要以景观设计业务为核心，客户主要以房地产企业为主，盈利模式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。

近三个报告年度，合同数量分布分析如下：

单位：个

社区景观	2023年签约合同量	2023年占比	2022年签约合同量	2022年占比	2021年签约合同量	2021年占比
合同金额在50万元以下	88	43.78%	79	32.78%	134	27.97%
合同金额在50-100万	38	18.91%	70	29.05%	104	21.71%
合同金额在100至500万元	72	35.82%	88	36.51%	228	47.60%
合同金额在500-1000万元	3	1.49%	3	1.24%	11	2.30%
合同金额在1000万元以上	-	-	1	0.41%	2	0.42%
合计	201	100.00%	241	100.00%	479	100.00%

从上述数据对比分析，公司社区景观业务2021年、2022年合同签约额在100至500万元之间的占比较大，分别为47.60%、36.51%。2023年合同签约额在50万元以下的占比较大，为43.78%。前述变化主要系受下游市场整体下行的影响，整体合同的普遍规模有所收缩，为应对该变化趋势，公司积极寻找优质客户，拓展二三线市场，增加小规模合同的签约数量。

公司2021年-2023年合同签约城市分布情况：

项目	2023年			2022年			2021年		
	合同签约数量(个)	签约总规模(万元)	签约平均规模(万元)(注)	合同签约数量(个)	签约总规模(万元)	签约平均规模(万元)(注)	合同签约数量(个)	签约总规模(万元)	签约平均规模(万元)(注)
一线城市	27	1,441.41	53.39	36	3,433.95	95.39	48	10,187.05	212.23
二线城市	104	9,421.81	90.59	151	17,665.55	116.99	313	38,904.40	124.30
三线及以下城市	70	9,053.37	129.33	54	6,802.58	125.97	118	19,541.63	165.61
合计	201	19,916.59	99.09	241	27,902.08	115.78	479	68,633.08	143.28

注：签约平均规模(万元)=签约总规模(万元)/合同签约数量(个)

公司一线城市签约总规模占比变动分析：2023年较2022年占比减少5.07个百分点，2022年较2021年占比减少2.54个百分点。公司二线城市签约总规模占比变动分析：2023年较2022年占比下降16.01个百分点，2022年较2021年占比增加6.63个百分点。公司三线及以下城市签约总规模占比变动分析：2023年较2022年占比增加21.08个百分点，2022年较2021年占比下降4.09个百分点。

综上，公司积极寻找优质客户，拓展二线、三线及以下城市市场，综合二线、三线及以下城市签约总规模占比分析，2023年占比92.76%较2022年占比87.69%增长5.07个百分点。

合同金额在50万元以下的签约量分析：2023年88个，2023年占比较2022年增长

11个百分点，2023年占比较2021年增长15.81个百分点。合同金额在50-100万之间的签约量分析：2023年38个，2023年占比较2022年下降10.14个百分点，2023年占比较2021年下降2.81个百分点。合同金额在100至500万元之间的签约量分析：2023年72个，2023年占比较2022年下降0.69个百分点，2023年占比较2021年下降11.78个百分点。合同金额在500万元以上的合同签约量较少，占比基本一致。

综上，公司社区景观业务新签合同特点如下：2021年公司较多与大型房地产企业合作，房地产行业发展平稳，公司业务处于高速发展期，合同金额在100至500万元的合同量占比高达47.60%。2022年房地产市场行情不佳，公司100万以上合同签约量下降，2022年占比较2021年下降约12%。2023年公司积极寻找优质客户，拓展二三线市场，合同金额在50万元以下的数量占比同比增长11%。

### 三、社区景观业务营业成本下滑幅度大于营业收入的原因及合理性

#### （一）社区景观业务营业成本构成明细

单位：万元

项目	2023年度	占比	2022年度	占比	同期增减	
					变动额	变动率
人工成本	10,102.64	65.75%	16,068.15	75.37%	-5,965.51	-37.13%
房租费用	294.24	1.92%	336.71	1.58%	-42.47	-12.61%
技术协作	2,932.28	19.08%	2,339.46	10.97%	592.82	25.34%
打图费	242.64	1.58%	311.19	1.46%	-68.55	-22.03%
效果图制作费	110.74	0.72%	90.22	0.42%	20.52	22.75%
折旧摊销费用	1,035.57	6.74%	1,586.27	7.44%	-550.70	-34.72%
其他费用	646.74	4.21%	586.03	2.75%	60.71	10.36%
合计	15,364.85	100.00%	21,318.03	100.00%	-5,953.18	-27.93%

公司2023年社区景观业务主要由人工成本、技术协作、效果图制作费等构成，其中人工成本占比超过65%，是主要的构成项。

#### （二）人工成本下滑幅度大于营业收入的原因及合理性

2023年和2022年社区景观业务各月人工成本、各月员工平均人数、各月人均薪酬如下：

月份	2023年度			2022年度		
	2023年各月人工成本（万元）	2023年各月平均人数（人）	2023年各月人均薪酬（万元）	2022年各月人工成本（万元）	2022年各月平均人数（人）	2022年各月人均薪酬（万元）
1月	988.14	549	1.80	1,662.70	1,291	1.29
2月	974.69	527	1.85	1,634.17	1,269	1.29
3月	886.34	493	1.80	1,481.18	1,124	1.32

月份	2023 年度			2022 年度		
	2023 年各月人工成本 (万元)	2023 年各月平均人数 (人)	2023 年各月人均薪酬 (万元)	2022 年各月人工成本 (万元)	2022 年各月平均人数 (人)	2022 年各月人均薪酬 (万元)
4 月	867.32	466	1.86	1,391.28	1,030	1.35
5 月	856.64	466	1.84	1,365.34	979	1.39
6 月	834.50	467	1.79	1,280.92	941	1.36
7 月	841.07	443	1.90	1,295.24	929	1.39
8 月	773.69	435	1.78	1,288.84	896	1.44
9 月	830.82	438	1.90	1,191.20	829	1.44
10 月	737.88	443	1.67	1,145.91	801	1.43
11 月	735.23	440	1.67	1,119.51	778	1.44
12 月	776.32	437	1.78	1,211.86	755	1.61
合计	10,102.64	-	-	16,068.15	-	-

2023 年和 2022 年社区景观业务各月产值、各月员工平均人数、各月人均产值如下：

月份	2023 年度			2022 年度		
	2023 年各月产值 (万元)	2023 年各月平均人数 (人)	2023 年各月人均产值 (万元)	2022 年各月产值 (万元)	2022 年各月平均人数 (人)	2022 年各月人均产值 (万元)
1 月	698.10	549	1.27	544.70	1,291	0.42
2 月	1,132.45	527	2.15	843.78	1,269	0.66
3 月	2,260.16	493	4.58	2,454.70	1,124	2.18
4 月	1,239.20	466	2.66	1,588.77	1,030	1.54
5 月	1,608.23	466	3.45	2,275.40	979	2.32
6 月	4,239.01	467	9.08	5,031.83	941	5.35
7 月	538.68	443	1.22	1,227.93	929	1.32
8 月	2,140.69	435	4.92	1,717.56	896	1.92
9 月	2,096.36	438	4.79	1,957.93	829	2.36
10 月	2,317.96	443	5.23	1,880.01	801	2.35
11 月	1,812.60	440	4.12	2,194.14	778	2.82
12 月	4,351.44	437	9.96	3,121.79	755	4.13
合计	24,434.88	-	-	24,838.54	-	-

2023 年和 2022 年公司社区景观业务的年度员工数量、人均薪酬、人均产值情况如

下：

项目	2023 年度	2022 年度	增减变动情况	增减变动比例
社区景观业务年度营业收入 (万元)	24,434.88	24,838.54	-403.66	-1.63%
社区景观业务年度人工成本 (万元)	10,102.64	16,068.15	-5,965.51	-37.13%
社区景观业务年末在职人数 (人)	438	727	-289	-39.75%
社区景观业务年度平均人数 (人)	467	969	-502	-51.81%
年度人均薪酬 (万元)	21.63	16.58	5.05	30.46%
年度人均产值 (万元)	53.32	25.63	27.69	108.04%

根据上述表格数据来看，2022 年度社区景观业务年末员工人数为 727 人，年度平均人数为 969 人，人均薪酬为 16.58 万元，人均产值为 25.63 万元，2023 年度社区景观业

务年末员工人数为 438 人，相比 2022 年度减少 289 人，减少比例为 39.75%；年度平均人数为 467 人，相比 2022 年度减少 502 人，减少比例为 51.81%；人均薪酬为 21.63 万元，相比 2022 年度上升 30.46%，人均产值为 53.32 万元，相比 2022 年度上升 108.04%。年度平均人数减少幅度为 51.81%，大于年度人工成本减少幅度 37.13%，原因为从 2022 年度开始优化的人员中，基层员工占比较高，据此计算出的年度人均薪酬、年度人均产值金额显示为上升，基层员工主要指助理级、专员级及主管级设计人员，他们主要从事社区景观设计业务的方案、施工图、绿化、水电工作，其薪酬在营业成本-人工成本中核算，因职级较低，故薪酬偏低。2023 年度，公司社区景观设计业务营业收入与 2022 年度相近只减少 1.63%，人工成本却同比减少 37.13%，原因为公司社区景观业务主要集中在传统房地产行业并以民营房地产企业为主，随着房地产行业整体下行，公司传统社区景观类设计业务需求减少。2022 至 2023 年度，公司基于此类业务的收缩现状及对未来趋势的判断，对房地产类设计业务萎缩导致人员冗余的情况及时进行调整，实施裁员降薪，保留优秀设计人才提升设计质量及工作效率等方式，推进此类设计项目的正常开展并做到缩减公司人工成本支出的目的，因而 2023 年度社区景观设计业务人工成本下滑幅度大于营业收入下滑幅度。

2022 年度公司租赁办公室面积为 11,792.42 平方米，全年租金为 1,718.73 万元；发生水电费 152.01 万元。基于人员下降，2023 年度公司租赁办公室面积为 8,003.59 平方米，相比 2022 年度减少 3,788.83 平方米；全年租金为 1,124.42 万元，相比 2022 年度减少 594.31 万元；发生水电费 125.78 万元，相比 2022 年度减少 26.23 万元。综上所述，2023 年度从事社区景观业务的员工及对应人工成本减少，租赁的办公室面积及实际发生的办公室租金、水电费金额同步减少，从而导致人工成本及房租、水电费用下滑幅度及大于营业收入下滑幅度。

**（三）同行业可比公司对比情况**

公司设计业务人工成本与同行业对比情况（因同行业公司未单独披露设计业务中的景观设计业务人工成本数据，所以将各公司已经披露的设计业务人工成本数据，或包括人工成本的数据进行对比），下表中同行业公司数据来源于各公司披露的年度报表：

单位：万元

公司名称	业务类型	成本内容	2023 年度	2022 年度	同比增减比例
------	------	------	---------	---------	--------

山水比德	专业技术服务业	人工成本	13,779.60	20,170.19	-31.68%
杭州园林	园林设计业务	人工成本等	10,362.99	10,632.42	-2.53%
奥雅股份	景观设计	薪酬、技术协作费、房租水电费、差旅费等	16,825.76	20,989.64	-19.84%
汉嘉设计	设计业务	人工成本、直接成本、间接成本	51,224.57	54,064.07	-5.25%

如上表所述，上述同行业公司 2023 年度相比 2022 年度，实际发生的人工成本数据（或包括人工成本的成本数据）均处于减少状态。因上述同行业公司所在地区不同，且各公司薪酬政策、人员结构、人员质量需求等方面均存在差异，导致实际发生的人工成本金额也存在差异，从而减少比例各不相同。

#### 四、社区景观业务毛利率大幅波动的原因及合理性

##### （一）合同特征变化及合同履行进度变化

公司社区景观业务的主要客户都是房地产企业，其委托公司为景观设计单位，负责项目的景观设计服务工作，其服务内容包括但不限于项目的概念设计、方案设计、施工图设计及施工配合，近几年合同特征不存在明显变化。2021-2023 年合同履行进度如下：

单位：万元

社区景观	2023 年新签订且已开始履行的合同	2023 年以前年度签订且在本报告期继续履行的合同	2022 年签订且已开始履行的合同	2022 年以前年度签订且在 22 年继续履行的合同	2021 年签订且已开始履行的合同	2021 年以前年度签订且在 21 年继续履行的合同
报告年度收入额	8,027.33	17,873.65	9,359.17	16,969.68	24,922.02	26,484.25
总合同额	19,657.99	101,670.26	21,510.57	90,071.72	56,109.79	116,667.68
占比（注 1）	40.83%	17.58%	43.51%	18.84%	44.42%	22.70%
截至报告年度累计收入额		70,226.20		58,798.32		72,044.72
总合同额		101,670.26		90,071.72		116,667.68
占比（注 2）		69.07%		65.28%		61.75%

注 1：占比=当期收入金额（含税）/总合同额（含税）；

注 2：占比=截至当期末累计收入金额（含税）/总合同额（含税）；

注 3：报告年度履行的合同：指在报告年度有确认收入的合同。

2021 年-2023 年，公司新签合同的履约进度分别为 44.42%、43.51%及 40.83%。近三年虽受市场环境影 响，但公司积极履约签约合同，合同履行进度较为稳定，合同执行情况合理。公司存量合同的履约进度分别为 61.75%、65.28%、69.07%。存量合同履行进度略微上升但整体稳定，合同执行情况合理。

##### （二）客户构成变化

单位：万元

客户类型	2023年	2022年	2021年	2023年占比	2022年占比	2021年占比
国央企及事业单位	10,584	9,996	16,894	43%	40%	35%
民营企业	13,851	14,843	31,602	57%	60%	65%
合计	24,435	24,839	48,496	100%	100%	100%

国央企及事业单位客户收入占比在2023年度为43%，与2022年度的40%大致一致；较2021年度的35%相比增长8%，因公司积极开拓国央企及事业单位市场取得的成果，国央企及事业单位客户呈逐年上升趋势。

民营企业客户收入占比在2023年度为57%，与2022年度的60%大致一致，较2021年度的65%相比下降8%，公司民营企业客户呈逐年下降趋势。随着房地产行业整体下行，民营房地产企业销售业绩下滑，新开工面积下降等原因造成民营房地产企业对传统社区景观设计业务的需求骤减，因此民营企业收入占比逐年下降。

### （三）降本增效进展情况

2021-2023年社区景观业务收入及成本变动情况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度	同期增减(2023年较上年变动)		同期增减(2022年较上年变动)		
				变动额	变动率	变动额	变动率	
收入	24,434.88	24,838.54	48,496.48	-403.66	-1.63%	-23,657.94	-48.78%	
成本	人工成本	10,102.64	16,068.15	20,457.18	-5,965.51	-37.13%	-4,389.03	-21.45%
	技术协作	2,932.28	2,339.46	1,360.73	592.82	25.34%	978.73	71.93%
	效果图及打图费	353.38	401.41	736.93	-48.03	-11.96%	-335.52	-45.53%
	小计	13,388.30	18,809.02	22,554.84	-5,420.72	-28.82%	-3,745.82	-16.61%
	主营业务成本合计	15,364.85	21,318.02	26,068.76	-5,953.17	-27.93%	-4,750.74	-18.22%
占比	87.14%	88.23%	86.52%	-	-	-	-	
毛利率	37.12%	14.17%	46.25%	-	22.95%	-	-32.08%	

2022年公司社区景观业务收入24,838.54万元，较上年同期大幅下降，主要是由于公司传统社区景观类设计业务需求减少，且部分项目进展缓慢导致收入确认周期延长。公司虽然根据经营环境的变化积极采取降本增效措施，但成本仅下降18.22%，远低于收入下降的幅度，因此总体毛利率较2021年度下降32.08个百分点。成本下降幅度较慢的原因主要系公司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

规模的下降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，且在人员减少，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。

2023年，公司社区景观业务收入24,434.88万元，与去年同期大致持平。公司在下游房地产行业整体规模增长受阻的情况下，采取加强与国央企等优质客户以及拓展二三线城市等措施有效遏制社区景观业务进一步下滑的趋势。

公司2023年继续采取降本增效的方式控制成本，取得了一定的成效，在收入下滑的情况下逆势提高经营效率，2023年全年社区景观业务成本15,364.85万元，同比下降27.93%。其中人力成本减少5,965.51万元，下降37.13%，效果图及打图费减少48.03万元，效果图及打图费主要产生在概念、方案设计阶段，2023年概念、方案设计阶段的收入少于2022年。从毛利率的角度看，成本的下降幅度高于收入的下降幅度，带动社区景观业务毛利率同比增长22.95个百分点。

综上所述，公司社区景观业务2022年毛利率较2021年下降32.08个百分点，变动原因主要系收入下降，而成本支出的节流具有一定滞后性所致，收入下降的幅度大于成本下降的幅度。2023年毛利率较2022年增长22.95个百分点，主要是在保持稳定营业收入水平下降本增效措施取得成效。因此社区景观业务2021-2023年毛利率大幅波动具有合理性。

#### （四）同行业可比公司对比情况

经公开信息查询，同行业并未有社区景观的细分，选取相似业务（设计类）毛利率对比情况如下：

同行业	项目	2023年度	2022年度	2021年度	变动比例	
					2023年对比2022年	2022年对比2021年
奥雅设计	毛利率	33.46%	35.03%	51.47%	-1.57%	-16.44%
杭州园林	毛利率	38.87%	38.71%	49.60%	0.16%	-10.89%
汉嘉设计	毛利率	29.55%	29.72%	31.24%	-0.17%	-1.53%
尤安设计	毛利率	45.31%	42.80%	49.20%	2.51%	-6.40%
霍普股份	毛利率	21.75%	-35.38%	45.39%	57.13%	-80.77%
<b>行业平均</b>	毛利率	34.83%	30.38%	43.43%	4.45%	-13.05%
本公司	毛利率	37.12%	14.17%	46.25%	22.95%	-32.08%

由上表可知，在受到整体房地产行业下行的影响下，2022年同行业可比公司设计业务毛利率均呈现下降的趋势，2023年同行业可比公司设计业务毛利率中除奥雅设计及

汉嘉设计有小幅下降以外，其余公司均呈现上升的趋势。

综上所述，公司社区景观业务毛利率与同行业公司变动趋势基本一致，具备合理性。

## **（五）公司社区景观业务的收入、成本核算真实、准确**

### **1. 收入的核算情况**

公司提供的社区景观设计服务劳务交易结果能够可靠估计的，按以下原则确认收入：公司目前社区景观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，即社区景观设计服务业务具有阶段性特征。具体为：（1）每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程；（2）每个阶段的设计成果均由客户确认同意；（3）每个阶段设计劳务的收入金额可以单独辨认。因此，社区景观设计服务业务收入实行分阶段确认。

在社区景观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，作为社区景观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，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，公司收入核算真实、准确。

### **2. 成本的核算情况**

公司社区景观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。

#### **（1）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。

#### **（2）非人工成本的核算与分配**

### ①设计制作成本

设计制作成本包括与社区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。公司社区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

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

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

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。

### (3) 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社区景观设计服务劳务，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社区景观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，对尚未完工的社区景观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真实准确并历年来一直保持一致。

## 五、量化分析华东地区和华中地区收入及毛利大幅度变动的原因及合理性

公司华东及华中地区 2022-2023 年相关数据如下：

单位：万元

项目		2023 年度	2022 年度	同期变动情况		
				变动额	变动幅度	
华东	收入	履约合同数量（份）	286	282	4.00	1.42%
		累计履约进度（注 1）	64%	34%	/	29.07%
		合同金额	44,672.54	48,974.14	-4,301.60	-8.78%
		收入金额	8,445.52	11,457.29	-3,011.77	-26.29%
	成本	人工成本	4,151.71	6,701.35	-2,549.64	-38.05%
		房租费用	115.67	133.32	-17.65	-13.24%
		技术协作	1,068.25	1,905.19	-836.94	-43.93%
		其他费用	827.71	1,136.32	-308.61	-27.16%
		合计	6,163.35	9,876.18	-3,712.83	-37.59%
	毛利		2,282.17	1,581.11	701.06	44.34%
毛利率		27.02%	13.80%	/	13.22%	
销售费用		252.37	345.20	-92.83	-26.89%	
华中	收入	履约合同数量（份）	124	96	28.00	29.17%
		累计履约进度（注 1）	68%	37%	/	31.41%
		合同金额	15,763.39	15,766.35	-2.96	-0.02%
		收入金额	3,998.68	2,674.62	1,324.06	49.50%
	成本	人工成本	1,428.78	1,755.07	-326.29	-18.59%
		房租费用	39.77	33.69	6.08	18.03%
		技术协作	385.72	245.06	140.66	57.40%
		其他费用	320.96	265.72	55.24	20.79%
		合计	2,175.23	2,299.54	-124.31	-5.41%
	毛利		1,823.46	375.09	1,448.37	386.14%
毛利率		45.60%	14.02%	/	32.17%	
销售费用		59.91	16.65	43.26	259.79%	

注 1：截至当期末累计收入金额（含税）/总合同额（含税）

### （一）合同及收入情况

华东地区 2023 年履约合同数量 286 份，与上年大致持平，累计履约进度 64%，同比增加 29.07%，合同金额 44,672.54 万元，同比减少 8.78%，收入金额 8,445.52 万元，同比下降 26.29%。华东地区收入下滑主要是华东地区客户对设计质量的要求比较高，提高了对设计交付的标准，设计人员需要更多的时间完成设计工作，因此延长了交付时间，降低了收入确认的进度。

华中地区 2023 年履约合同数量 124 份，同比增长 29.17%，累计履约进度 68%，同比增加 31.41%，合同金额 15,763.39 万元，与上年持平，收入金额 3,998.68 万元，同比增长 49.5%。华中地区 2023 年度收入金额 3,998.68 万元，同比 2022 年度增长 1,324.06

万元，增长比例为 49.50%。相比 2022 年度，2023 年度收入有较高的增长的原因：

1. 公司 2022 年度主要客户为民营房地产企业，受行业形势影响，公司基于民营房地产企业传统社区景观业务的收入增长有限。基于此，华中地区努力开拓新业务类型，如商业空间设计业务、文化旅游设计业务等，华中地区此类业务 2023 年度收入与 2022 年度相比增加明显，增加金额为 469.61 万元，具体情况为：

单位：万元

收入类型	2023 年度收入金额	2022 年度收入金额	同比增减金额	同比增减比例
社区景观	3,171.35	2,307.02	864.33	37.47%
商业空间	490.29	215.63	274.66	127.38%
文化旅游	317.57	122.62	194.95	158.99%
市政公共	19.47	29.35	-9.88	-33.66%
合计	3,998.68	2,674.62	1,324.06	49.50%

2. 2023 年度华中地区单个项目收入金额在 50 万元以上的项目为 20 个，项目对应收入金额为 2,011.92 万元；2022 年度单个项目收入金额在 50 万元以上的项目为 15 个，项目对应收入金额为 1,155.66 万元。单个项目收入金额在 50 万元以上的项目，项目数量虽只增加 5 个但收入金额却增加 856.26 万元。在项目实施过程中，相比 2022 年度，2023 年华中地区项目实施集中度更高，设计成果集中在 2023 年度内交付。

综上所述，华中地区相比 2022 年度，2023 年度收入有较高的增长。

## （二）销售费用及成本情况

华东地区 2022-2023 年销售费用为 345.2 万元、252.37 万元，同比下降 26.89%，2022-2023 年营业收入分别为 11,457.29 万元、8,445.52 万元，同比下降 26.29%，营业收入的变动与销售金额变动趋势一致且变动比例相对一致。华东地区 2023 年成本金额为 6,163.35 万元，同比下降 37.59%，其中人工成本 4151.71 万元，同比下降 38.05%，房租费用 115.67 万元，同比下降 13.24%，技术协作费 1,068.25 万元，同比下降 43.93%，其他费用 827.71 万元，同比下降 27.16%。华东地区 2023 年虽然收入下降 26.29%，但是成本下降 37.59%，成本的下降幅度，特别是人工成本及技术协作费的下降幅度高于收入下降的幅度，因此拉高了当年的毛利率。

华中地区 2022-2023 年销售费用为 16.65 万元、59.91 万元，同比增长约 2.6 倍，2022-2023 年营业收入分别为 2,674.62 万元、3,998.68 万元，同比增长 49.5%，营业收入的变动与销售金额变动趋势一致。华中地区 2023 年成本金额为 2,175.23 万元，同比

下降 5.41%，其中人工成本 1,428.78 万元，同比下降 18.59%，房租费用 39.77 万元，同比增长 18.03%，技术协作费 385.72 万元，同比增长 57.4%，其他费用 320.96 万元，同比增长 20.79%。华中地区 2023 年收入增长 49.5%，成本下降 5.41%，因此当期毛利率高。

## 【年审会计师核查过程及结论】

### 一、关于收入确认年审会计师执行的相关程序

#### （一）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

金额（万元）	33,318.85	29,245.88	87.78%	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。
--------	-----------	-----------	--------	--

## （二）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

（1）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

(2) 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
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。

(3) 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。

(三) 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。

#### (四) 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
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

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
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
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

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
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				
	2024年第一季度设计业务收入/查收入	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。

## 二、核查结论

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。

### 问题二：

年报显示，报告期内你公司经营活动产生的现金流量净额为0.08亿元，去年同期为-0.99亿元。其中，支付给职工以及为职工支付的现金流出为2.34亿元，较去年同期减少30.36%。请结合报告期各月末人员数量、人均薪酬、薪酬支付情况，量化分析支付给职工以及为职工支付的现金流出大幅减少的原因及合理性。

### 【公司回复】

2023年和2022年各月员工平均人数、人均薪酬支付情况：

月份	2023 年度			2022 年度		
	2023 年各月支付给职工以及为职工支付的现金（万元）	2023 年各月月末人数（人）	2023 年各月支付给职工以及为职工支付的人均现金（万元）	2022 年各月支付给职工以及为职工支付的现金（万元）	2022 年各月月末人数（人）	2022 年各月支付给职工以及为职工支付的人均现金（万元）
1 月	2,767.71	1,115	2.48	5,946.59	1,865	3.19
2 月	2,603.38	1,064	2.45	3,390.23	1,841	1.84
3 月	1,941.76	1,003	1.94	2,927.64	1,681	1.74
4 月	1,905.74	962	1.98	2,752.94	1,565	1.76
5 月	1,717.45	964	1.78	2,520.47	1,499	1.68
6 月	1,757.10	968	1.82	2,493.46	1,447	1.72
7 月	1,763.74	970	1.82	2,399.18	1,404	1.71
8 月	1,778.16	972	1.83	2,407.04	1,348	1.79
9 月	1,720.32	974	1.77	2,333.32	1,285	1.82
10 月	1,819.10	979	1.86	2,231.05	1,258	1.77
11 月	1,720.31	986	1.74	2,194.47	1,231	1.78
12 月	1,886.09	990	1.91	2,001.69	1,155	1.73
合计	<b>23,380.86</b>	-	-	<b>33,598.08</b>	-	-

2023 和 2022 年度员工数量、人均薪酬支付情况如下：

年度	2023 年度	2022 年度	增减金额（数量）	增减比例
支付给职工以及为职工支付的现金（万元）	23,380.86	33,598.08	-10,217.22	-30.41%
年末人数（人）	990	1,155	-165	-14.29%
年度平均人数（人）	996	1,465	-469	-32.01%
支付给职工以及为职工支付的人均现金（万元）	23.47	22.87	0.60	2.62%

如上表可见，公司由 2022 年开始人员优化，当年末在职人数与全年平均人数差额较大，年末在职人数为 1,155 人，全年平均人数为 1,465 人，年末在职人数比平均人数少 310 人。2023 年度，公司职工人数下降幅度减缓，年末在职人数为 990 人，全年平均人数为 996 人。2023 年度，公司支付给职工及为职工支付的现金流出为 23,380.86 万元，较上年下降 30.41%，主要系年度平均人数下降 32.01%所致，当年支付给职工的人均现金较上年基本保持稳定。

2023 年度平均人数较 2022 年大幅下降，主要原因系公司业务以房地产企业客户为主，近两年公司传统社区景观类设计业务需求减少，人员冗余需要进行调整。基于该情况，公司于 2022 至 2023 年度对下设的各设计单位组织架构、各设计单位规模等方面进行调整，同时对设计业务人员结构、设计人员工时管控等方面进行优化而降本提效，2023 年末在职人数相比 2022 年度减少 165 人，全年平均人数相比 2022 年度减少 469 人，支

付给职工及为职工支付的现金减少比例为 30.41%，减少金额为 10,217.22 万元。

**问题三：**

报告期内，你公司前五名客户销售占年度销售总额的比例为 14.30%，前五名供应商采购占年度采购总额的比例为 52.70%。请分别列示公司 2021 年至 2023 年前五名客户及供应商明细，包括合作年限、销售/采购内容、应收/应付/预付/预收款项的期末账面余额、账龄、已计提减值情况，说明是否存在客户及供应商频繁变动情形，是否存在长期未收回款项，是否存在已支付大额预付款但相关业务未有实质性进展的情形。

**【公司回复】**

公司 2021-2023 年前五大客户明细如下：

单位：万元

2023 年度									
公司名称	2023 年 销售额	合作 年限	销售 内容	应收款项期末 账面余额	账龄				坏账 准备
					1 年以 内	1-2 年	2-3 年	3 年 以上	
招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	1,255.98	8	设计 服务	789.55	576.2 1	198. 11	15. 23	-	125.5 9
华润置地控股有限公司	1,088.56	6	设计 服务	322.86	299.6 5	23.2 2	-	-	41.15
中国铁建股份有限公司	1,036.96	6	设计 服务	586.60	474.7 2	63.0 1	48. 86	-	71.99
新兴际华集团有限公司	719.47	1.5	设计 服务	67.86	67.86	-	-	-	3.39
中国建筑集团有限公司	637.93	6	设计 服务	424.57	364.1 1	-	30. 12	30.3 5	67.63
<b>总计</b>	<b>4,738.90</b>			<b>2,191.44</b>	<b>1,782 .55</b>	<b>284 .34</b>	<b>94. 21</b>	<b>30.3 5</b>	<b>309.7 5</b>

2022 年度									
公司名称	2022 年 销售额	合作 年限	销售 内容	应收款项期末 账面余额	账龄				坏账 准备
					1 年以 内	1-2 年	2-3 年	3 年 以上	
招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	1,927.9 7	7	设计 服务	1,130.04	951.77	94.21	84.0 5	-	112.4 2
华润置地控股有限公司	1,824.6 6	5	设计 服务	402.30	384.61	17.69	-	-	26.30
深圳市光明区建筑工务 署	1,722.1 5	2	设计 服务	1,825.00	1,825. 00	-	-	-	91.25

中国铁建股份有限公司	1,057.17	5	设计服务	705.73	588.14	117.59	-	-	57.28
河南万众集团有限公司	1,037.52	4	设计服务	343.54	297.21	31.66	14.67	-	34.59
<b>总计</b>	<b>7,569.47</b>			<b>4,406.61</b>	<b>4,046.73</b>	<b>261.15</b>	<b>98.72</b>	-	<b>321.84</b>

2021年度									
公司名称	2021年销售额	合作年限	销售内容	应收款项期末账面余额	账龄				坏账准备
					1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,428.38	6	设计服务	609.16	601.87	7.29	-	-	33.89
保利发展控股集团股份有限公司	1,276.80	11	设计服务	613.03	609.42	3.61	-	-	31.98
旭辉集团股份有限公司	1,246.38	6	设计服务	692.70	591.74	100.96	-	-	52.19
中海宏洋地产集团有限公司	1,194.16	8	设计服务	483.90	483.90	0.00	-	-	25.64
中国铁建股份有限公司	1,153.67	4	设计服务	680.01	643.59	26.33	10.10	-	42.49
<b>总计</b>	<b>6,299.39</b>			<b>3,078.80</b>	<b>2,930.52</b>	<b>138.19</b>	<b>10.10</b>	-	<b>186.19</b>

2021年至2023年，公司各年的前五大客户并未发生较大变化，其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司、中国铁建股份有限公司连续三年成为公司前五大客户，华润置地控股有限公司连续两年成为公司前五大客户。公司大部分收入来源于对房地产社区景观的设计服务，近年来，房地产行业持续下行。公司基于业务发展、降低经营风险因素考虑，公司近年加大与央、国企的合作量以确保正常经营，因此与前两年相比，新兴际华集团有限公司、中国建筑集团有限公司2023年来首次成为公司的前五大客户，其企业性质均属于国有独资。

从上表可看出，公司近三年的前五大客户中，绝大部分的合作年限都在5年及以上，2023年前五大客户中，除了新开拓的新兴际华集团有限公司，其余客户合作年限都超过5年，占比80%。2022年及2021年前五大客户中合作年限在5年及以上的占比分别为60%及80%。

综上所述，公司前五大客户的变动主要是受外部经营环境的影响，符合实际的经营情况，具有合理性。但公司的前五大客户绝大部分都具有一定的合作年限，不存在频繁变动的情形。

上表前五大客户为集团口径，2021-2023 年项目公司口径长期未收回款项明细如下：

单位：万元

2023 年度							
客户名称	所属集团公司	应收账款期末账面余额	账龄				坏账准备
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
贵州中广文创城置业有限公司	中国铁建股份有限公司	164.84	126.34	28.33	10.17	-	17.07
合肥君盛房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	136.48	10.10	126.38	-	-	65.21
深圳市粤鹏建设有限公司	中国铁建股份有限公司	120.95	89.30	-	31.65	-	20.29
郑州滨水置业有限公司	中国建筑集团有限公司	91.03	30.56	-	30.12	30.35	46.93
河南启润房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司	88.67	61.39	27.28	-	-	8.53
合肥卓盛房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	87.43	57.09	30.34	-	-	8.92
贵州中卓文旅置业有限公司	中国铁建股份有限公司	81.66	62.49	19.17	-	-	6.96
郑州华泓房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司	55.08	52.50	2.58	-	-	3.14
南京润品房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司	51.24	41.70	9.54	-	-	3.99
西安铁弘房地产开发有限公司	中国铁建股份有限公司	39.24	32.20	-	7.04	-	13.48
西安秦尚置业有限责任公司	华润置地控股有限公司	29.35	13.93	-	-	15.42	16.12
沈阳招盛房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	28.54	14.46	14.08	-	-	3.54
上海招鸿房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	27.13	4.50	22.63	-	-	4.75
长春招华房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	26.62	26.07	-	0.55	-	1.58
南通招城置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	25.47	21.47	4.00	-	-	1.87
武汉招平雍荣置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	25.09	9.00	-	16.09	-	8.50
杭州北榆房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22.94	21.98	0.96	-	-	1.29
北京信和壹品置业有限公司	中国建筑集团有限公司	20.92	12.43	8.49	-	-	2.32
昆明创樾置业有限公司	中国铁建股份有限公司	15.52	-	15.52	-	-	3.10

郑州天地康颂置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	11.03	4.03	-	-	7.00	7.20
<b>合计</b>		<b>1,149.23</b>	<b>691.54</b>	<b>309.30</b>	<b>95.62</b>	<b>52.77</b>	<b>244.79</b>

2022 年度							
客户名称	所属集团公司	应收账款期末 账面余额	账龄				坏账准备
			1 年以 内	1-2 年	2-3 年	3 年 以上	
贵州中广文创城置业有限公司	中国铁建股份有限公司	88.50	28.33	60.17	-	-	13.45
杭州德信春望置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	29.17	26.26	2.91	-	-	1.89
济南市赢昊置业有限公司	中国铁道建筑集团有限公司	79.54	54.74	24.80	-	-	7.70
昆明创樾置业有限公司	中国铁建股份有限公司	24.50	23.30	1.20	-	-	1.40
南京润玺房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司	17.69	-	17.69	-	-	3.54
南京玄盛房地产开发有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	42.04	40.40	1.64	-	-	2.35
南宁招商众鑫房地产有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	45.27	5.92	-	39.35	-	19.97
陕西跃邦置业有限公司	河南万众集团有限公司	128.29	84.63	29.00	14.66	-	17.37
苏州相茂置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	139.57	133.96	5.61	-	-	7.82
武汉招平雍荣置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	22.14	-	22.14	-	-	4.43
西安隆顺置业有限公司	河南万众集团有限公司	2.66	-	2.66	-	-	0.53
徐州宁盛置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	72.15	22.40	49.75	-	-	11.07
漳州招商房地产有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	87.59	63.42	24.17	-	-	8.00
郑州天地康颂置业有限公司	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	44.71	-	-	44.71	-	22.35
中铁房地产集团（贵州）有限公司	中国铁建股份有限公司	64.50	62.94	1.56	-	-	3.46
遵义中铁京筑置业有限公司	中国铁建股份有限公司	75.55	45.69	29.86	-	-	8.26
<b>合计</b>		<b>963.87</b>	<b>591.99</b>	<b>273.16</b>	<b>98.72</b>	<b>-</b>	<b>133.59</b>

2021 年度							
---------	--	--	--	--	--	--	--

客户名称	所属集团公司	应收账款期末 账面余额	账龄				坏账 准备
			1年以 内	1-2年	2-3 年	3年 以上	
贵州昌行房地产开发 有限公司	旭辉集团股份有限公司	60.93	58.08	2.85	-	-	3.47
合肥和煜房地产开发 有限公司	旭辉集团股份有限公司	41.80	25.25	16.55	-	-	4.57
河南昌卓房地产开发 有限公司	旭辉集团股份有限公司	39.85	24.29	15.56	-	-	4.33
南昌兴彰置业有限公 司	旭辉集团股份有限公司	254.15	229.73	24.42	-	-	16.37
南宁兴泰房地产开发 有限公司	旭辉集团股份有限公司	72.99	37.28	35.71	-	-	9.01
宁波保通置业有限公 司	保利发展控股集团股份 有限公司	22.79	19.18	3.61	-	-	1.68
武汉辉恒置业有限公 司	旭辉集团股份有限公司	34.35	19.05	15.30	-	-	4.01
徐州宁盛置业有限公 司	招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	181.68	174.39	7.29	-	-	10.18
长沙恒高房地产开发 有限公司	旭辉集团股份有限公司	29.85	28.00	1.85	-	-	1.77
中铁房地产集团（福 州）有限公司	中国铁建股份有限公司	22.72	12.62	-	10.10	-	5.68
遵义黔贵房地产开发 有限公司	中国铁建股份有限公司	36.38	10.05	26.33	-	-	5.77
<b>合计</b>		<b>797.49</b>	<b>637.92</b>	<b>149.47</b>	<b>10.10</b>	<b>-</b>	<b>66.84</b>

公司2021-2023年存在长期未收回款项的主要原因系房企资金较为紧张回款较慢所致，公司已经采取发送催款函及发起诉讼等多种措施催收，公司根据不同客户的资信状况已采取账龄计提及单项计提相结合的方式确保相关的应收账款足额计提坏账。

公司主营业务为专业设计服务，并非传统的制造行业，有较为固定的外部供应商，公司生产成本主要是人工。2021-2023年公司前五大供应商明细如下：

单位：万元

2023年度								
供应商名称	2023年采购金额	合作年限	采购内容	应付/预付 款项期末 账面余额	账龄			
					1年 以内	1-2 年	2-3 年	3 年 以上
深圳珠江均安水泥制 品有限公司	3,890.94	1	固定资产- 房屋	-	-	-	-	-

上海比固德贸易有限公司	3,034.54	1	固定资产-房屋	-	-	-	-	-
德兴市联友信息技术有限公司	1,451.47	1	外协设计费	99.50	99.50	-	-	-
浙江阿里商旅旅行社有限公司	580.52	3	差旅费	41.32	41.32	-	-	-
东凌集团有限公司	548.42	5	房租费用等	2.75	2.75	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,505.89</b>			<b>143.57</b>	<b>143.57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2022年度								
供应商名称	2022年采购金额	合作年限	采购内容	应付/预付款项期末账面余额	账龄			
					1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
安徽云获信息科技有限公司	1,707.16	1	外协设计费	4.64	4.64	-	-	-
上海比固德贸易有限公司	1,055.05	0.3	固定资产-房屋	-1,055.05	-	1,055.05	-	-
盛邦(上海)规划设计顾问有限公司	651.91	1	外协设计费	447.17	447.17	-	-	-
东凌集团有限公司	462.63	4	房租费用等	-3.70	-3.70	-	-	-
北京望京搜候房地产有限公司	424.40	2.5	房租费用等	48.80	48.80	-	-	-
<b>合计</b>	<b>4,301.15</b>			<b>-558.14</b>	<b>-</b>	<b>558.14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2021年度								
供应商名称	2021年采购金额	合作年限	采购内容	应付/预付款项期末账面余额	账龄			
					1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
浙江阿里商旅旅行社有限公司	638.46	1	差旅费	55.88	55.88	-	-	-
广州市网泽计算机科技有限公司	621.19	3	购买资产	147.64	147.64	-	-	-
长沙浏阳云程合科技有限公司	533.73	1	外协制作费	-	-	-	-	-
东凌集团有限公司	473.57	3	房租水电费	-	-	-	-	-
深圳市巨信环境科技有限公司	348.00	3	房租水电费	-	-	-	-	-

合计	2,614.95			203.52	203.52	-	-	-
----	----------	--	--	--------	--------	---	---	---

2021-2023 年公司前五大的采购内容均是资产、外协、差旅及房租。其中深圳市巨信环境科技有限公司、北京望京搜候房地产有限公司提供的房屋租赁服务因租赁面积减少，导致其未成为公司前五名采购供应商；公司采购外协服务主要是因为近两年公司在设计人员减少，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，因此向对长沙浏阳云程合科技有限公司、盛邦(上海)规划设计顾问有限公司采购外协服务，又因降本需要，公司选择具有较强的产品质量和价格优势的供应商德兴市联友信息技术有限公司，因此做了供应商的调整；2021 年向广州市网泽计算机科技有限公司采购的资产主要是上市之初人员扩张，购买办公电脑等固定资产，2022-2023 年的资产主要是使用募投资金向深圳珠江均安水泥制品有限公司及上海比固德贸易有限公司购买上海、深圳两地的房产。

综上，公司的采购具有偶发性支出的特点，供应商频繁变动符合实际的经营情况及商业实质，具有合理性。此外，公司建立了有效的内控制度，确保公司运作的合法性、有效性和可靠性，防止不当行为的发生，公司的预付款项能得到有效的管控及跟踪，因此不存在已支付大额预付费用但相关业务未有实质性进展的情形。

#### 问题四：

年报显示，你公司交易性金融资产期初余额 4.04 亿元，期末余额 1.33 亿元，本期公允价值变动损益-195.38 万元。

请列示报告期内持有的交易性金融资产明细，包括但不限于产品名称、产品类型、风险级别、委托机构名称、投资期限、购买金额、收益率及实际到账情况，说明是否包含高风险理财产品，相关损益核算过程及依据，是否符合《企业会计准则》的规定。

请说明第 177 页公允价值变动收益-交易性金融资产本期发生额 255.25 万元与第 38 页交易性金融资产本期公允价值变动损益金额-195.38 万元存在差异的原因。

#### 【公司回复】

##### 一、报告期内交易性金融资产明细及相关损益核算

##### (一) 报告期内交易性金融资产明细如下：

单位：万元

序号	产品名称	产品类型	风险评级	委托机构名称	购买金额	起息日	赎回日	收益率	实际到账情况	实际收益
1	国泰君安君享年华定开债 15 号集合资产管理计划	固定收益类	低风险	上海国泰君安证券资产管理有限公司	10,000.00	2022-04-12	2023-04-10	4.79%	已到账	476.19
2	国泰君安君享尊华 6 月期 5 号集合资金信托计划 JA3545	固定收益类	低风险	上海国泰君安证券资产管理有限公司 (平安信托有限责任公司)	9,000.00	2022-07-07	2023-01-06	2.15%	已到账	97.20
3	兴银理财金雪球稳利【1】号【A】款净值型理财产品	固定收益类	低风险	兴银理财有限责任公司	10,000.00	2022-09-26	2023-12-26	2.97%	已到账	370.71
4	招银理财招睿鑫鼎日开三个月滚动持有固定收益类理财计划	固定收益类	低风险	招银理财有限责任公司	3,000.00	2022-09-30	2023-04-30	1.90%	已到账	28.88
5	招银理财招睿日开一个月滚动持有 3 号固定收益类理财计划	固定收益类	低风险	招银理财有限责任公司	3,000.00	2022-09-30	2023-04-30	1.31%	已到账	19.97
6	国泰君安 60 天滚动持有中短债债券型证券投资基金	固定收益类	低风险	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2,000.00	2022-10-12	2023-04-12	2.05%	已到账	20.49
7	国泰君安君得利短债债券型证券投资基金 (A 类份额)	固定收益类	低风险	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2,995.24	2022-11-21	2023-04-25	2.95%	已到账	37.53
8	东莞证券旗峰半年盈 4 号集合资产管理计划	固定收益类	低风险	东莞证券股份有限公司	8,000.00	2022-01-10	2023-01-12	5.78%	已到账	464.56
9	东莞证券旗峰半年盈 17 号集合资产管理计划	固定收益类	低风险	东莞证券股份有限公司	1,000.00	2022-03-02	2023-01-31	3.51%	已到账	34.86

序号	产品名称	产品类型	风险评级	委托机构名称	购买金额	起息日	赎回日	收益率	实际到账情况	实际收益
10	东莞证券“月月鑫”9月期37号收益凭证产品	保本浮动收益类	低风险	东莞证券股份有限公司	4,000.00	2023-5-8	2024-4-25	2.70%	已到账	80.78
11	招商银行点金系列看涨三层区间92天结构性存款	保本浮动收益类	低风险	招商银行股份有限公司	4,000.00	2023-5-11	2023-8-11	2.80%	已到账	28.23
12	国泰君安中证同业存单AAA指数7天持有期证券投资基金	固定收益类	低风险	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2,000.00	2023-9-5	2023-12-19	1.74%	已到账	10.01
13	光大理财有限责任公司理财 GD000001 2023102435400052	固定收益类	低风险	光大理财有限责任公司	50.00	2023-10-25	2023-12-14	2.34%	已到账	0.16
合计					59,045.24					1669.57

公司购买的理财产品绝大部分为固定收益类的低风险产品，其资金用途主要是投资于高流动性资产和安全性较高的债权类资产，而并非风险较高的信托类资产和股票及其衍生产品，从金融业的专业角度来看本金和收益损失的可能性极低，因此公司不存在购买高风险理财产品的情况。截止至2024年2月，上述理财产品均已赎回，收益较好。

## （二）相关核算过程及依据符合《企业会计准则》的规定

### 1. 公司理财产品的核算过程及依据

#### （1）公司理财产品的分类依据

根据《企业会计准则》相关要求，企业应当根据其管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。上述分类一经确定，不得随意变更。公司购买的理财产品均

为公开渠道可以购买的基金等金融产品，其不符合以摊余成本计量的金融资产及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的定义，因此将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在“交易性金融资产”科目核算。

## (2) 关于理财产品的计量

**初始计量：**根据《企业会计准则》的相关要求，企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益，金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值）。在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值依据相同资产或负债在活跃市场上的报价或者以仅使用可观察市场数据的估值技术确定的，企业应当将该公允价值与交易价格之间的差额确认为一项利得或损失。公司购买的理财产品均为公开市场渠道购买，均有公开渠道活跃报价并且直接以银行存款购买支付，因此公司购买理财产品交易性金融资产的成本根据其实际支付的银行存款予以确认。

**后续计量：**根据《企业会计准则》的相关要求，对于以公允价值进行后续计量的金融资产，其公允价值变动形成的利得或损失，除与套期会计有关外，应当按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的利得或损失，应当计入当期损益。②按照本准则第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的利得或损失，除减值损失或利得和汇兑损益外，均应当计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息应当计入当期损益。该类金融资产计入各期损益的金额应当与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。③对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均应计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。公司购买的理财产品均有公开市场报价可以查询，公司在每个月末均根据相应理财产品的公开市场报价确认其公允价值，相应的利得或损失计入当期损益。

## (3) 公司理财产品的核算过程及依据

①当期购买当期赎回的理财产品

业务流程	核算过程	核算方法及依据
购买理财产品	借：交易性金融资产-成本贷：货币资金	根据公司支付的购买理财产品的款项确定其初始确认成本
后续计量	借：交易性金融资产-公允价值变动 1 贷：公允价值变动损益 1	每月末根据理财产品公开市场报价确认其公允价值
当期理财产品赎回	借：交易性金融资产-公允价值变动 2 贷：公允价值变动损益 2	根据赎回时公开报价确认其公允价值
当期理财产品赎回	借：银行存款贷：交易性金融资产-成本贷：交易性金融资产-累计公允价值变动（1+2）；借：公允价值变动损益（1+2） 贷：投资收益（1+2）	实际赎回理财产品时终止确认相应交易性金融资产，同时本期累计形成公允价值变动损益计入投资收益

②上期购买本期赎回的理财产品

业务流程	核算过程	核算依据
上期购买理财产品	借：交易性金融资产-成本贷：货币资金	根据公司支付的购买理财产品的款项确定其初始确认成本
上期后续计量	借：交易性金融资产-公允价值变动 1 贷：公允价值变动损益 1	每月末根据理财产品公开市场报价确认其公允价值
上期期末公允价值计量	借：交易性金融资产-公允价值变动 2 贷：公允价值变动损益 2	期末资产负债表日根据理财产品公开市场报价确认其公允价值
本期理财产品赎回时	借：交易性金融资产-公允价值变动 3 贷：公允价值变动损益 3	根据赎回时公开报价确认其公允价值
本期理财产品赎回	借：银行存款贷：交易性金融资产-成本贷：交易性金融资产-累计公允价值变动（1+2+3）；借：公允价值变动损益 贷 3：投资收益 3	实际赎回理财产品时终止确认相应交易性金融资产，由于上期公允价值变动损益已计入上期损益，因此仅将本期形成公允价值变动损益计入投资收益

2. 报告期公司交易性金融资产相关计算明细如下：

单位：万元

序号	产品名称	交易性金融资产-成本			交易性金融资产-公允价值变动损益			期末		投资收益	
		期初成本 (1)	本期购入成本 (2)	本期赎回成本 (3)	期初公允价值变动损益 (4)	本期变动 (5)	本期赎回减少 (6)	交易性金融资产-成本 (7=1+2-3)	交易性金融资产-公允价值	本期因理财产品赎回	公允价值变动损益 (10=5)

									价值变动损益 (8=4+5-6)	产生的投资收益 (9=6-4)	-9)
1	国泰君安君享年华定开债 15 号集合资产管理计划	10,000.00	-	10,000.00	305.42	170.77	476.19	-	-	170.77	-
2	国泰君安君享尊华 6 月期 5 号集合资金信托计划 JA3545	9,000.00	-	9,000.00	81.00	16.20	97.20	-	-	16.20	-
3	兴银理财金雪球稳利【1】号【A】款净值型理财产品	10,000.00	-	10,000.00	3.21	367.50	370.71	-	-	367.50	-
4	招银理财招睿鑫鼎日开三个月滚动持有固定收益类理财计划	3,000.00	-	3,000.00	-0.87	29.75	28.88	-	-	29.75	-
5	招银理财招睿日开一个月滚动持有 3 号固定收益类理财计划	3,000.00	-	3,000.00	-2.35	22.32	19.97	-	-	22.32	-
6	国泰君安 60 天滚动持有中短债债券型证券投资基金	2,000.00	-	2,000.00	-8.57	29.05	20.49	-	-	29.05	-
7	国泰君安君得利短债债券型证券投资基金 (A 类份额)	2,995.24	-	2,995.24	-3.31	40.84	37.53	-	-	40.84	-
8	东莞证券旗峰半年盈 4 号集合资产管理计划	-	8,000.00	-	-	536.13	301.60	8,000.00	234.53	301.60	234.53
9	东莞证券旗峰半年盈 17 号集合资产管理计划	-	1,000.00	-	-	51.00	30.28	1,000.00	20.72	30.28	20.72
10	东莞证券“月月鑫”9 月期 37 号收益凭证产品	-	4,000.00	-	-	-	-	4,000.00	-	-	-
11	招商银行点金系列看涨三层区间 92 天结构性存款	-	4,000.00	4,000.00	-	28.23	28.23	-	-	28.23	-
12	国泰君安中证同业存单 AAA 指数 7 天持有期证券投资基金	-	2,000.00	2,000.00	-	10.01	10.01	-	-	10.01	-
13	光大理财有限责任公司理财 GD000001 2023102435400052	-	50.00	50.00	-	0.16	0.16	-	-	0.16	-
14	FTEPAYMENT 中信银行外币借款 外汇掉期部分	-	-	-	76.09	-	76.09	-	-	-	-

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。

二、公司年报第 177 页公允价值变动收益-交易性金融资产本期发生额 255.25 万

元与第 38 页交易性金融资产本期公允价值变动损益金额-195.38 万元差异原因

公司年报第 38 页数据如下：

单位：元

项目	期初数 A	本期公允价值变动损益 B=E+D-A-C	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额 C	本期出售金额 D	其他变动	期末数 E
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	404,458,731.33	-1,953,791.42			190,500,000.00	460,452,404.14		132,552,535.77

表格 38 页相关计算过程如下：期初数 A(404,458,731.33 元)=期初存续交易性金融资产公允价值(404,458,731.33 元)；本期购买金额 C（190,500,000.00 元）=下列 177 页计算过程中的本期购入成本 B；本期出售金额 D（460,452,404.14 元）=下列 177 页计算过程中的本期赎回成本 C；期末数 E（132,552,535.77 元）=期末存续交易性金融资产公允价值（132,552,535.77 元）；得出：本期公允价值变动损益 B（-1,953,791.42）=期末数 E(132,552,535.77)+本期出售金额 D(460,452,404.14 元)-期初数 A(404,458,731.33 元)-本期购买金额 C（190,500,000.00 元）。

公司年报第 177 页公允价值变动收益-交易性金融资产本期发生额计算如下：

单位：元

交易性金融资产-成本			交易性金融资产-公允价值变动损益			期末	
期初成本 A	本期购入成本 B	本期赎回成本 C	期初公允价值变动损益 D	本期变动 E	本期赎回减少 F	交易性金融资产-成本 G=A+B-C	交易性金融资产-公允价值变动损益 H=D+E-F
399,952,404.14	190,500,000.00	460,452,404.14	4,506,327.19	13,019,612.88	14,973,404.30	130,000,000.00	2,552,535.77

上述公允价值变动收益-交易性金融资产的金额由表格中各个项目之间的内在逻辑计算得出。

如上述表格及计算过程所示，造成公司年报第 177 页公允价值变动收益-交易性金融资产与公司年报第 38 页交易性金融资产本期公允价值变动损益金额不一致的原因主要系公司年报第 38 页中填写的交易性金融资产期初数包含了 2023 年初存续的理财产品中的公允价值变动部分合计 450.63 万元，期末数中包含了截至 2023 年底存续理财产品

的公允价值变动部分合计 255.25 万元，而表格中的本期购买金额及本期赎回金额仅填写了理财产品成本部分，系填写金额口径不同所导致的。

**问题五：**

年报显示，你公司固定资产期末账面余额 0.68 亿元，期初为 0.13 亿元，原因系报告期内购买上海、深圳房产。请逐一说明购买上海、深圳房产的名称、金额、地点、用途，是否已取得产权证书，是否履行信息披露义务。

**【公司回复】**

**一、公司所购买上海、深圳房产的基本情况**

报告期内，公司固定资产期初账面价值为 1,293.98 万元，期末账面价值为 6,838.84 万元，主要系公司在报告期内购买了房屋及建筑物所致，新增房屋及建筑物余额为 6,537.16 万元。

公司在报告期内所购买上海、深圳的房产，主要用于上海设计院和深圳设计院日常办公使用，均已办理完成不动产权登记，并取得不动产权证书，具体情况如下：

房产名称	地点	建筑面积 (㎡)	金额 (万元)	房屋用途	不动产权证书号	登记时间
上海市中山西路 933 号 2801 室	上海市	98.49	299.66	办公	沪（2023）长字不动产权第 001997 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2802 室		54.98	167.28	办公	沪（2023）长字不动产权第 001998 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2803 室		72.92	221.86	办公	沪（2023）长字不动产权第 001999 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2804 室		113.68	345.87	办公	沪（2023）长字不动产权第 001995 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2805 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002000 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2806 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002002 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2807 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002003 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2808 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002001 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2809 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002004 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2810 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002005 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2811 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002006 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2812 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002008 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2813 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002010 号	2023/3/2

上海市中山西路 933 号 2814 室		39.71	120.82	办公	沪（2023）长字不动产权第 002009 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2815 室		109.13	332.03	办公	沪（2023）长字不动产权第 001989 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2816 室		47.18	143.55	办公	沪（2023）长字不动产权第 002011 号	2023/3/2
上海市中山西路 933 号 2817 室		76.11	231.57	办公	沪（2023）长字不动产权第 001990 号	2023/3/2
深圳市侨香路与深云路交汇处东 北侧侨城一号广场 1203	深 圳 市	140.36	721.45	办公	粤（2023）深圳市不动产权第 0549788 号	2023/7/1 2
深圳市侨香路与深云路交汇处东 北侧侨城一号广场 1205		178.38	916.87	办公	粤（2023）深圳市不动产权第 0549775 号	2023/7/1 2
深圳市侨香路与深云路交汇处东 北侧侨城一号广场 1206		435.67	2,239.3 4	办公	粤（2023）深圳市不动产权第 0549690 号	2023/7/1 2
<b>合计</b>		<b>1,724.0 0</b>	<b>6,827.6 7</b>	/	/	/

注：上表公司报告期内合计购置的房产金额为 6,827.67 万元，与审计报告本期新增购置房屋账面余额 6,537.16 万元差异主要系增值税。

## 二、公司购买上海、深圳房产的事项无需履行信息披露义务

公司购买上述房产的行为是根据公司募集资金投资项目使用计划进行实施，均使用募集资金进行购买。公司已在《首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称《招股说明书》）中对募集资金投入项目的使用计划进行了详细披露，包括购买房产的用途和预期效果，具体详见《招股说明书》第九节“募集资金运用与未来发展规划”之“三、募集资金运用项目的具体情况”的“（一）设计服务网络建设项目”，根据募集资金投资项目使用计划，公司基于设计服务网络建设项目在上海和深圳等一线城市购置房产。

公司购买上述房产的行为是按照《招股说明书》中的募集资金使用计划执行，因此，公司无需对上述事项单独进行披露，公司已按照内部规章制度履行了必要的审批程序。

### 问题六：

年报显示，你公司首发募投总部运营中心建设项目承诺投资总额 2 亿元，截至报告期末累计投入金额 2.29 万元，根据你公司于 2022 年 8 月披露的《关于公司募投项目延期的公告》，总部运营中心建设项目达到可使用状态的时间由 2022 年 8 月 31 日延长至 2024 年 8 月 31 日。

（一）请结合《招股说明书》列示的项目建设规划明细表、投资概算明细，分别列示总部运营中心建设项目 2021 年至 2023 年各年末在项目前期论证规划与选址、项目场

地购置与装修、设备购置及安装、项目验收并正式投入使用环节的实际完成进度和在场  
地购置、场地装修、设备购置及安装、预备费中的实际投入情况，在此基础上，对比你  
公司在《招股说明书》以及募投项目延期公告时点的预期进度，说明导致募集资金未按  
计划投入使用的详细原因及合理性。

(二) 请说明公司前次将总部运营中心建设项目达到预定可使用时间延长至 2024  
年 8 月的原因，结合截至回函日项目实施进度，说明后续保障募投项目按期完成的具体  
安排。

(三) 请保荐机构核查并发表意见。

**【公司回复】**

一、总部运营中心建设项目 2021 年至 2023 年各年末在项目前期论证规划与选址、  
项目场地购置与装修、设备购置及安装、项目验收并正式投入使用环节的实际完成进度  
和在场地购置、场地装修、设备购置及安装、预备费中的实际投入情况

(一) 《招股说明书》中，总部运营中心建设项目规划明细表、投资概算明细

公司在《招股说明书》中，基于彼时公司业务规模持续发展壮大，公司的组织架构  
逐渐延展、人员数量日益庞大，当前的总部运营中心已经无法满足公司的发展需要，存  
在办公场地紧张、职能缺失等现实问题，作出计划将对广州总部运营中心进行全面重新  
建设，提升总部运营中心对各个分公司全面统筹地位，解决办公场地日趋紧张的问题，  
进一步完善公司总部运营中心的职能。该项目总投资金额 19,972.84 万元，项目计划建  
设周期为 12 个月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于总部  
运营中心所需场地购置费用、场地装修费、设备购置及安装费和预备费。

该项目具体投资明细和投资概算明细如下表所示：

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	场地购置费	18,000.00	90.12%
2	场地装修费	600.00	3.00%
3	设备购置及安装费	242.30	1.21%
4	预备费	1,130.54	5.66%
总投资		19,972.84	100.00%

(二) 总部运营中心建设项目 2021 年至 2023 年各年末实际投入情况

截至 2023 年年末，公司总部运营中心建设项目投入金额为 2.29 万元，未能按《招  
股说明书》时间计划对该募投项目进行投入，主要原因系：

项目在计划实施过程中，因受下游行业客户景气程度下行和资金链紧张的影响，市

场需求减弱，考虑到“总部运营中心建设项目”不直接产生销售收入和效益，公司主动调整发展节奏，放缓项目投资进度，因而项目整体实施进度不及预期，无法在原定计划时间内达到预定可使用状态。2022年8月，公司根据募投项目当前的实际建设进度，经审慎研究在保持募投项目的实施主体、投资总额、资金用途不变的情况下，将“总部运营中心建设项目”的达到预定可使用状态日期调整至2024年8月31日，该延期计划业经公司董事会、监事会审议通过，独立董事及保荐机构发表了同意的核查意见。

## **二、导致募集资金未按计划投入使用的详细原因及合理性，前期募投项目相关决策、风险揭示和信息披露情况**

### **（一）募集资金未按计划投入使用系基于下游行业和公司现实发展所作出的合理决策，前期募投项目相关决策审慎**

如前所述，“总部运营中心建设项目”计划背景基于彼时公司业务规模持续发展壮大，公司的组织架构逐渐延展、人员数量日益庞大，当前的总部运营中心已经无法满足公司的发展需要的背景下，建设内容主要包括场地购置费用、场地装修费、设备购置、验收测试等本项目旨在通过对广州总部运营中心进行全面重新建设，提升总部运营中心对于各分公司的统筹地位，并通过购置代替租赁的方式升级优化总部运营中心，解决办公场地日趋紧张的问题，进一步完善公司总部运营中心的职能，强化公司在景观设计行业的良好形象。因此，公司当时所作规划系基于公司当时发展存在的现实问题和瓶颈，并为公司未来业务持续增长打下基础。后由于公司下游行业客户景气程度下行和资金链紧张的影响，市场需求减弱，进而影响到公司业务发展，因此公司基于谨慎性角度考虑，及时调整募投项目使用进度计划，延后对项目建设投入，旨在保证募集资金使用效益，因而，公司募集资金未按计划投入使用系基于下游行业和公司现实发展所作出的合理决策，具有合理性。

### **（二）公司已在招股说明书中进行充分风险揭示，相关信息已及时披露**

公司在《招股说明书》“第四节风险因素”之“四、经营风险”之“（九）募集资金投向未达到预期收益风险”提示到：“上述募集资金投资项目是在公司现有业务良好发展态势和充分市场调研的基础上提出的，若能得到顺利实施，公司的市场营销能力、技术水平将得以有效提升，业务规模和区域范围也将进一步扩展，有利于公司增强核心竞争力和盈利能力，并能够在提高市场占有率等方面产生积极影响。但是，上述项目的实施过程中，仍不能排除外部经济环境等要素发生重大变化的可能，除可能影响项目的

顺利实施外，也可能导致项目实施后公司业务发展和经营业绩无法达到预期”。除此之外，公司还对包括经营业绩无法持续高增长、市场竞争风险、宏观经济波动风险、政府调控政策变动风险进行了风险揭示。

《招股说明书》中，总部运营中心建设项目计划项目总投资金额 19,972.84 万元，项目计划建设周期为 12 个月，公司于 2021 年 8 月成功上市，2022 年 8 月，公司根据募投项目当前的实际建设进度，经审慎研究决定将项目达到预定可使用状态日期调整至 2024 年 8 月 31 日，该决定已及时公告（详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司募投项目延期的公告》（公告编号：2022-056））。且公司定期公布半年度、年度募集资金存放与使用情况的专项报告，公告各募投项目投入、使用和进展情况，公司不存在信息披露不及时的情形。

### **三、公司前次将总部运营中心建设项目达到预定可使用时间延长至 2024 年 8 月的原因，结合截至回函日项目实施进度，说明后续保障募投项目按期完成的具体安排**

如前所述，公司前次将总部运营中心建设项目达到预定可使用时间延长至 2024 年 8 月主要系 2022 年 8 月公司基于公司下游行业环境和公司经营现实状况作出的决策。

截至回函日，该项目仍未有实质性投入。公司经营业绩主要受下游房地产行业调控及自身业务转型所致，公司自身经营模式未发生重大不利变化，公司积极应对新形势，努力克服行业调整带来的各种不利影响，持续优化成本管理与经营策略，公司将密切关注下游行业和本行业的发展新形势、新机遇。

公司已于 2024 年 6 月 27 日召开第三届董事会第十一次会议、第三届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司募投项目再次延期的议案》，并经保荐机构发表了同意的核查意见，在募投项目实施主体、募集资金投资用途及投资总额不变的情况下，对募集资金投资项目“总部运营中心建设项目”达到预计可使用状态的日期再次进行调整，由 2024 年 8 月 31 日延长至 2026 年 8 月 31 日，并对该项目的必要性、可行性重新论证分析，公司认为该项目符合公司战略规划，仍然具备投资及实施的必要性和可行性，公司将继续实施。具体内容详见公司于 2024 年 6 月 29 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于公司募投项目再次延期的公告》（公告编号：2024-034）。公司将实时关注上述募投项目的进展情况，在综合考虑外部市场环境、公司实际情况等前提下，积极协调人力、物力等资源的配置，稳步推动项目实施。

### **【保荐机构核查过程及结论】**

## 一、核查过程

持续督导机构实施的核查程序包括但不限于：

1. 查阅公司同行业上市公司定期报告、主要财务数据和下游房地产行业的行业研究报告及头部房地产企业的研究报告，了解行业发展情况；

2. 查阅公司《招股说明书》、募投项目可行性研究报告关于“总部运营中心建设项目”项目建设规划、投资概算、可行性分析等，了解该项目规划建设背景、必要性、可行性和各项投入测算合理性，分析前期募投项目决策是否审慎、合适；

3. 查阅公司《招股说明书》、近三年年度报告、审计报告，了解公司的主营业务、主要产品、主要经营模式、下游行业及公司客户的发展情况，对公司上市前后经营情况和行业变化情况进行分析；

4. 查阅公司公告的募集资金存放与使用情况的专项报告、会计师出具的募集资金使用鉴证报告、查阅公司募投项目延期公告等，了解公司募集资金使用情况和进度；

5. 根据公司上市前后经营情况和行业变化情况，了解公司总部运营中心建设项目”项目建设延后的合理性；查阅公司《招股说明书》，了解公司在《招股说明书》中是否对公司经营风险、募投项目建设风险作出充分揭示；

6. 访谈公司管理层，了解公司“总部运营中心建设项目”未来投资时间计划和具体安排。

## 二、核查结论

经核查，截至回函日，公司“总部运营中心建设项目”尚未有实质性投入，该项目进度晚于《招股说明书》预期进度。公司前期募投项目相关决策已经充分论证，募集资金未按计划投入使用系基于下游行业发生较大变化和公司发展现状所作出的合理决策，公司前期募投项目相关决策审慎，公司在《招股说明书》中对公司经营风险、募投项目建设风险作出充分揭示，公司“总部运营中心建设项目”募投项目进展、延期建设等及时进行了审议和公告，不存在信息披露不及时的情形。公司将根据外部行业环境和公司经营变化情况，择机完成该项目建设，或依法依规变更更具有经济效益、适宜公司发展现状的其他募投项目。

### 问题七：

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%。

（一）请分别列示按单项计提坏账的应收账款明细和按组合计提且账龄三年以上的应收账款明细，包括客户名称、客户经营和资信情况、项目合同签订时间、有关合同金额及工期的合同条款约定、项目涉及主营业务类型、项目实际工期及各年度收入确认情况、各年度坏账计提方法及金额、公司已采取的催款措施及效果。

（二）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。

（三）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。

#### 【公司回复】

##### 一、单项计提坏账和按组合计提且账龄三年以上的应收账款明细

单位：万元

客户名称	2023年末应收账款余额	账龄				2023年末坏账计提金额	坏账计提方法	坏账准备单项计提方法	客户经营及资信情况		合同签订时间	合同金额	主营业务类型	2022年度确认收入金额	2022年度确认收入金额	2021年度确认收入金额	2020年度确认收入金额	2022年末		2021年末		2020年末		公司采取的催款措施	催款措施效果
		1年以内	1-2年	2-3年	3年及以上				是否正常经营	注册资本								坏账计提方法	计提坏账金额	坏账计提方法	计提坏账金额	坏账计提方法	计提坏账金额		
恒大智能汽车(广东)有限公司	339.48	-	-	33	-	339.48	单项计提	全额单项计提	在业	250000万元人民币	2018	170	商业空间类	-	-	170	-	全额单项计提	339.48	恒大80%计提	271.58	账龄组合	0	2023年6月发催款函	暂无回款
				2019							202	商业空间类	-	-	-	178.67	2023年6月发催款函							暂无回款	
湖南恒盛健康产业有限公司	129.84	-	-	108.56	21.28	129.84	单项计提	全额单项计提	存续	70000万元人民币	2018	382.24	文化旅游	-	-	128.5	74.22	全额单项计提	129.84	恒大80%计提	103.87	账龄组合	106	2023年6月发催款函	暂无回款
昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司	159.84	-	-	134.87	24.96	159.84	单项计提	全额单项计提	存续	48000万元人民币	2019	621.23	文化旅游	-	-	134.87	54.96	全额单项计提	159.84	恒大80%计提	102.84	账龄组合	186	2023年6月发催款函	暂无回款

恒大新能源汽车（广东）有限公司	150.80	-	-	-	150.8	150.8	单项计提	全额单项计提	在业	500000万元人民币	2019	144.23	商业空间类	-	-	77.18	26.38	全额单项计提	150.8	恒大80%计提	93.42	账龄组合	03	2023年6月发催款函	暂无回款
											2019	345.31	商业空间类	-	-	-	67.69						05	2023年6月发催款函	暂无回款
兰州恒璟旅游开发有限公司	110.22	-	-	110.22	-	110.22	单项计提	全额单项计提	存续	1000万元人民币	2020	41.23	文化旅游	-	-	110.22	-	全额单项计提	110.22	恒大80%计提	88.18	-	2023年6月发催款函	暂无回款	
太康扶贫有限公司	109.69	-	-	26.09	83.6	109.69	单项计提	全额单项计提	存续	1000万元人民币	2019	260.89	市政公共	-	-	-	-	全额单项计提	109.69	恒大80%计提	87.75	1672	2023年6月发催款函	暂无回款	
启东通誉置业有限公司	253.78	-	-	87.37	166.42	253.78	单项计提	全额单项计提	存续	7490万美元	2012	215.39	社区景观	-	-	-	21.16	全额单项计提	253.78	恒大80%计提	69.89	账龄组合	92	2023年6月发催款函	暂无回款
											2010	30	社区景观	-	-	4.5	-						无		
											2013	91.26	社区景观	-	-	-	7.79						92	2023年6月发催款函	暂无回款
											2012	217.03	社区景观	-	-	-	56.28						22	2023年6月发催款函	暂无回款
											2012	156.06	社区景观	-	-	-	50.45						22	2023年6月发催款函	暂无回款
											2013	232.58	社区景观	-	-	-	83.08						22	2023年6月发催款函	暂无回款

儋州宜倍旅游开发有限公司	100.02	-	14	54	30.	100	单项计提	全额单项计提	存续	30000万元人民币	2019	165.03	商业空间类	-	-	-	24.38	全额单项计提	100.02	恒大80%计提	68.07	账龄组合	1	2023年6月发催款函	暂无回款
			19	192	文化旅游	-					-	-	5.86	5	2023年6月发催款函	暂无回款									
			2015	175.46	社区景观	-					14.93	-	12.87	1	2023年6月发催款函	暂无回款									
湖北三江航天商业经营有限公司	110.15	-	-	86.68	23.47	110.15	单项计提	全额单项计提	存续	1000万元人民币	2019	189.81	社区景观	-	-	14.45	57.79	全额单项计提	110.15	恒大80%计提	53.45	账龄组合	2.89	2023年6月发催款函	暂无回款
儋州信恒旅游开发有限公司	142.50	-	86.87	-	55.63	142.5	单项计提	全额单项计提	存续	80000万元人民币	2015	462	文化旅游	-	-	-	61.48	全额单项计提	142.5	恒大80%计提	11.4	账龄组合	2.78	2023年6月发催款函	暂无回款
江西省翠林山庄有限公司	116.61	-	2.	11	-	116	单项计提	全额单项计提	存续	78201.2万元人民币	2021	9.61	社区景观	-	-	9.61	-	全额单项计提	116.61	恒大80%计提	7.09	账龄组合	4	2023年6月发催款函	暂无回款
			2021	2.32	社区景观	-					-	2.32	-	1	2023年6月发催款函	暂无回款									
			2021	0.75	社区景观	-					-	0.75	-	8	2023年6月发催款函	暂无回款									
中天城投集团乌当房地	1,4	-	-	193.94	1,302.65	1,496.59	单项计提	全额单项计提	存续	120000万元人民币	2017	2,114.16	社区景观	-	-	12.05	350	全额单项计提	1,601.59	账龄组合	71.874	账龄组合	2.79	无	

产开发有限公司	96.59									2017	695.89	社区景观	-	-	-	-					.86	无			
										2017	2,895.62	社区景观	-	-	-	-						无			
										2019	5,500.00	社区景观	-	-	.44	289.82						无			
										2020	533	社区景观	-	-	.5	10						-	2023年6月发催款函	暂无回款	
贵州中天贵铝房地产开发有限公司	202.94	-	-	202.94	-	202.94	单项计提	全额单项计提	存续	100000万元人民币	2019	3,434.82	社区景观	-	-	317.48	189.25	全额单项计提	380.51	账龄组合	28.48	账龄组合	3.15	2023年6月发催款函+诉讼	已抵房
一乡一品(湖南)置业有限公司	245.48	-	-	245.48	-	245.48	单项计提	全额单项计提	注销(2023-12-25)	10000万元人民币	2021	810.02	社区景观	-	-	245.48	-	账龄组合	49.1	账龄组合	12.27	-	2023年6月发催款函	暂无回款	
贵阳乌当天吾乡房地产开发有限公司	198.40	-	-	115.12	83.28	198.4	单项计提	全额单项计提	存续	5000万元人民币	2020	245.12	社区景观	-	-	101.66	83.28	全额单项计提	198.4	账龄组合	22.41	账龄组合	.41	无	
											2020	263.52	社区景观	-	-	.45	13							-	2023年6月发催款函

河南荣威置业有限公司	112.69	-	0.05	-	112.63	112.69	单项计提	全额单项计提	存续	20000 万元人民币	2019	269.51	社区景观	-	-	-	56.32	全额单项计提	112.69	账龄组合	39.45	账龄组合	2309	2023年6月 发催款函+诉讼	已申请强制执行	
黔西南州富康房地产开发有限公司	316.71	-	-	184.93	131.79	316.71	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	26000 万元人民币	2019	589.55	社区景观	-	-	-	96.71	账龄组合	145.03	账龄组合	81.31	账龄组合	27	2023年6月 发催款函	暂无回款	
				2020	372.94	社区景观					-	-	182.31	2023年6月 发催款函+律师函	暂无回款											
河南百力汇实业有限公司	286.98	-	-	240.89	46.09	286.98	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	100000 万元人民币	2020	440	社区景观	-	-	50.57	317.69	按账龄加计一档单项计提	166.54	账龄组合	21.26	账龄组合	53		无	
				2021	82	社区景观					-	-	77.41	-		无										
				2020	157	社区景观					-	-	45.92	39.25		无										
				2021	47	社区景观					-	-	47	-		无										
				2021	20	市政公共					-	-	20	-		律师函+诉讼	法院执行不到财产，已终本									

广州市时代红卫投资发展有限公司	162.00	-	162	-	-	81	单项计提	按账龄加计一档单项计提	在业	1100万元人民币	2019	418.91	社区景观	-	62.84	96.72	167.57	账龄组合	8.1	账龄组合	38.83	账龄组合	1	无	
											2018	182.08	社区景观	-	49.9	27.31	136.56						2	2023年6月发催款函	暂无回款
											2022	49.26	社区景观	-	49.6	-	-						7	无	
云南华文康旅发展有限责任公司	396.38	-	248.02	14.86	-	272.37	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	5000万元人民币	2021	411.25	社区景观	-	14.53	22.02	-	按账龄加计一档单项计提	143.8	账龄组合	13.05	-	1	无	
											2021	331.37	文化旅游	-	10.72	99.41	-						-	无	
变更前：浙江升成建设集团有限公司瓮安分公司；变更后：贵州美嘉置业有限公司	222.47	-	-	89.27	133.2	222.47	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	5000万元人民币	2019	953.76	市政公共	-	-	89.27	172.87	按账龄加计一档单项计提	177.83	按账龄加计一档单项计提	86.95	-	-	2023年6月发催款函	暂无回款
长春莲花山万达地产开发有限公司	215.26	-	70	5.26	-	180.26	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000万元人民币	2021	546.56	社区景观	-	70	29.458	-	按账龄加计一档单项计提	86.63	账龄组合	9.26	-	-	诉讼	待开庭

广州市原构 设计有限公 司	108 .83	39 .2 3	-	69 .6	-	77. 44	单项计提	按账龄加 计一档单 项计提	在业	100万 元人民 币	201 9	584 .35	社区 景观	-	-	11 6. 5	103. 78	账龄组合	14. 43	账龄组 合	8. 66	账龄 组合	5 .3 1	无	
											201 8	152 .24	社区 景观	-	-	45 .6 7	30.4 5							无	
											201 9	137 .16	文化 旅游	3 9 2 3	-	17 .5 9	62.1 8							无	
河南天明置 业有限公司	184 .01	28 .4 8	-	11 2. 52	43. 01	161 .23	单项计提	按账龄加 计一档单 项计提	存续	7500万 元人民 币	201 7	548 .77	社区 景观	2 8 4 8	-	11 2. 52	105. 12	账龄组合	44. 01	账龄组 合	17 .5 7	账龄 组合	4 .5	2023年6月 发催款函+诉 讼	已开庭， 待判决
四川省高标 建设工程有 限公司	161 .00	-	-	-	161	161	单项计提	按账龄加 计一档单 项计提	存续	30000 万元人 民币	201 9	230	市政 公共	-	-	-	161	按账龄加 计一档单 项计提	161	按账龄 加计一 档单项 计提	80 .5	账龄 组合	8 .0 5	2023年6月 发催款函+律 师函	暂无回款
固安裕坤房 地产开发有 限公司	160 .72	-	-	-	160 .72	160 .72	单项计提	按账龄加 计一档单 项计提	存续	130000 万元人 民币	202 0	321 .44	社区 景观	-	-	-	160. 72	按账龄加 计一档单 项计提	160 .72	账龄组 合	32 .1 4	账龄 组合	8 .0 4	2023年6月 发催款函+诉 讼	有回款

天津坤鹏房地产开发有限公司	157.09	-	70.6	-	86.49	121.79	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	2019	262.2	社区景观	-	70.6	-	86.49	账龄组合	46.78	账龄组合	52.6	账龄组合	18.44	2022年9月 发催款函+诉讼	已申请立案
天水光恒房地产开发有限公司	135.18	-	22.75	11.43	-	123.8	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	30000 万元人民币	2020	194.9	社区景观	-	-	48.73	126.69	按账龄加计一档单项计提	80.25	按账龄加计一档单项计提	30.28	账龄组合	19	律师函+诉讼	已申请立案
											2021	91	社区景观	-	22.75	63.7	-						5	9	律师函+诉讼
河南嘉瑞昌置业股份有限公司	138.50	33.7	-	-	104.8	111.54	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	2019	337	社区景观	33.7	-	-	202.2	账龄组合	52.4	账龄组合	26.96	账龄组合	67.4	无	
湖北康派房地产有限公司	132.39	-	-	-	132.39	132.39	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	2020.2 1万元人民币	2018	301.97	社区景观	-	-	-	-	账龄组合	132.39	按账龄加计一档单项计提	13.39	按账龄加计一档单项计提	10.91	2023年6月 发催款函+诉讼	法院执行不到财产, 已终本
河南正商河洛置业有限公司	124.63	-	-	67.37	57.26	124.63	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	2020	267	社区景观	-	-	62.1	54	账龄组合	42.1	账龄组合	14.82	账龄组合	43	2023年6月 发催款函	暂无回款
											2020	66.53	社区景观	-	-	5.27	33.26						6	2023年6月 发催款函	暂无回款

汉中汉源酒店实业有限公司	119.53	-	-	-	119.53	119.53	单项计提	按账龄加计一档单项计提	在业	80000 万元人民币	2018	457.62	商业空间类	-	-	-	-	账龄组合	119.53	按账龄加计一档单项计提	119.53	账龄加计一档单项计提	59.77	2023年6月发催款函+诉讼	法院执行不到财产,已终本
云南环球世纪会展旅游开发有限公司	118.93	-	-	118.93	-	118.93	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	2021	396.43	文化旅游	-	-	118.93	-	按账龄加计一档单项计提	59.46	账龄组合	5.95	账龄组合	-	无	
桂林凤凰文投置业有限公司	190.46	14.21	67.94	108.31	-	145.13	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	11926.06 万元人民币	2019	707.57	文化旅游	14.21	67.94	186.57	92.77	按账龄加计一档单项计提	67.74	账龄组合	5.92	账龄组合	0.19	2023年6月发催款函+诉讼	待开庭
河南正商郑东置业有限公司	102.92	18.82	-	84.11	-	87.86	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	2019	188.2	社区景观	18.82	-	103.58	65.8	账龄组合	20.58	账龄组合	7.05	账龄组合	0.47	无	
昌黎燕阳房地产开发有限公司	107.45	-	-	46	61.45	107.45	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	5000 万元人民币	2020	409.67	文化旅游	-	-	46	184.35	按账龄加计一档单项计提	84.45	按账龄加计一档单项计提	39.93	账龄组合	3.07	2023年6月发催款函	暂无回款

汉中熙和保障房开发有限公司	100.18	-	-	-	100.18	100.18	单项计提	按账龄加计一档单项计提	在业	10000万元人民币	2015	752.43	市政公共	-	-	-	-	账龄组合	100.18	按账龄加计一档单项计提	100.18	按账龄加计一档单项计提	100.18	2023年6月发催款函+律师函+诉讼	法院执行不到财产,已终本
成都市路桥工程股份有限公司	126.11	-	62.1	64	-	95.05	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	75710.0415万元人民币	2021	80	市政公共	-	-	64	-	账龄组合	15.91	账龄组合	3.2		诉讼	已判决	
											2022	111.57	商业空间类	-	73.28	-	-						诉讼	已开庭,待判决	
新乡中蓝置业有限公司	299.83	5.6	108.02	18.62	-	241.34	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000万元人民币	2020	717.15	社区景观	5.6	10.02	13.41	318.2	按账龄加计一档单项计提	73.77	账龄组合	2.77		2023年6月发催款函+律师函+诉讼	已申请强制执行	
珠海市方乾房地产开发有限公司	101.11	-	23.09	78.03	-	89.57	单项计提	按账龄加计一档单项计提	在业	1000万元人民币	2021	112.35	社区景观	-	23.09	78.03	-	按账龄加计一档单项计提	35.39	按账龄加计一档单项计提	10.11		2023年6月发催款函+诉讼	已申请强制执行	
贵州美嘉置业有限公司	128.96	-	86.53	42.33	-	85.7	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	5000万元人民币	2019	1,150.32	社区景观	-	-	66.02	14.25	按账龄加计一档单项计提	38.52	按账龄加计一档单项计提	5.89	账龄组合	5.73	2023年6月发催款函+诉讼	有回款
											2020	498.78	市政公共	-	12.453	-	-							无	

长沙湖韵置业有限公司	170.05	-	170.05	-	-	85.02	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000万元人民币	2021	282.38	社区景观	-	1785	829	-	账龄组合	8.5	账龄组合	0.81	-	无		
合肥君盛房地产开发有限公司	136.49	10.1	126.38	-	-	65.21	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	65000万元人民币	2022	194.98	社区景观	10.1	1638	-	-	账龄组合	6.32		-	-	无		
西安邦弘置业有限公司	157.28	-	37.36	11.92	-	138.6	单项计提	按账龄加计一档单项计提	在业	5000万元人民币	2021	262.1	社区景观	-	376	1845	-	账龄组合	25.85	账龄组合	6	-	2023年6月发催款函	暂无回款	
天津伊甸园旅游开发有限公司	171.65	-	78.45	93.2	-	132.43	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	9000万元人民币	2019	120	社区景观	31.32	-	32.23	45.38	账龄组合	16.3	账龄组合	3.89	-	无		
											2020	379.8	商业空间类	-	78.45	98.06	-						无		
长春尚融房地产开发有限公司	288.41	-	-	183.22	105.2	288.41	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000万元人民币	2020	381.55	社区景观	-	-	1822	120.95	按账龄加计一档单项计提	196.81	按账龄加计一档单项计提	89.24	按账龄加计一档单项计提	21.04	无	

长春荣威房地产开发有限公司	135.03	-	-	13	-	135	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	202	376	社区	-	-	32	49.5	按账龄加计一档单项计提	67.52	按账龄加计一档单项计提	90	账龄组合	-	无	
				5.03		135.03					0	.71	景观			2					71			11	3.84
吉林省弘富房地产开发有限责任公司	256.54	-	-	25	-	256.54	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	202	648	社区	-	-	35	-	按账龄加计一档单项计提	128.27	账龄组合	20	-	无		
				6.54							1	.22	景观			6.52				.44					
长春福兴房地产开发有限公司	166.11	-	-	16	-	166	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	10000 万元人民币	202	55	社区	-	-	52	-	按账龄加计一档单项计提	83.05	账龄组合	8.	-	无		
				6.11		166.11					1		景观			.25					11		3.86	31	
				16							202	207	社区			11				8.31					
				8.5							1	.01	景观			11.86									
湖南九华国际新城开发有限公司	168.50	-	-	16	-	168.5	单项计提	按账龄加计一档单项计提	存续	36000 万元人民币	202	450	社区	-	-	20	-	账龄组合	33.7	账龄组合	8.43	-	律师函+诉讼	甲方已破产	
				8.5							0		景观			8.5									
中建五局园林有限公司	152.15	-	-	12	26.62	89.39	账龄组合-三年以上账龄	账龄组合	存续	17000 万元人民币	201	405	社区	-	-	12	136.93	账龄组合	38.42	账龄组合	26.81	账龄组合	5.13	无	
				12	26.62	89.39					9	.67	景观			5.53									

注：

1. 此处仅列示 2023 年末应收账款余额 100 万元以上的明细；
2. 上述表格中“2020-2023 年年度确认收入金额”为含税金额。

上表中未含合同工期相关数据，原因是公司与客户签订的合同中未约定工期。公司客户多是较成熟的房地产企业，定价是合作各方在熟悉市场情况及公平交易的条件下所确定的，房地产行业及园林景观设计行业经过多年的发展，市场较为成熟，因此公司的交易定价是公允的。公司的设计成果提交并得到客户的确认，收入确认以客户出具的确认函作为充分的外部证据，因此公司的销售行为是真实发生的。

### 【年审会计师核查过程及结论】

#### 一、关于应收账款真实性的查验

##### （一）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>	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

		(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	
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相关结论见下文“（二）应收账款函证程序的相关情况”

## （二）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：

替代测试类型	替代测试金额（万元）	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，甲方认为现有工作量非最终的产值	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未承兑的票据	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
<b>合计</b>	<b>2,350.20</b>	
<b>回函不符占比</b>	<b>5.86%</b>	

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

### （一）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回收应收账款的可能性	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
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旗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

## （二）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

(1) 2023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
<b>合计</b>	<b>20,385.06</b>	<b>18,003.59</b>	<b>2,381.47</b>

(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：

① 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

② 同行业可比公司 2023 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

(1) 2022 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
<b>合计</b>	<b>12,990.71</b>	<b>9,988.62</b>	<b>3,002.09</b>

(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。

### (三) 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。

敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

广州山水比德设计股份有限公司董事会

2024年7月2日