证券代码：002789　　证券简称：建艺集团　　公告编号：2023-089

深圳市建艺装饰集团股份有限公司关于深圳证券交易所 2022 年年报问询函的回复（一）

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示：部分问题尚需公司董事会、会计师事务所作进一步补充、完善，后续将依据实际进展补充完善。

深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 6 月 19 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部出具的《关于对深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 331 号）（以下简称“《问询函》”），收到《问询函》后，公司董事会高度重视，对《问询函》所述事项进行了逐项认真分析，现就有关事项回复如下：

问题 1、年报显示，2022 年你公司实现营业收入 216,560.22 万元，同比增长 11.18%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）1,118.32 万元，同比增长 101.14%，实现扣非后归属母公司股东的净利润（以下简称“扣非净利润”）-16,266.91 万元，同比增长 83.32%，经营活动现金流量净额-11,017.42 万元同比增长 8.27%。

（1）你公司于 2023 年 4 月 15 日披露的《2022 年度业绩预告修正公告》显示，你公司扣非后净利润由原预计的亏损 8,200 万元-8,700 万元调整为亏损 15,000 万元-19,000 万元，调整幅度较大，业绩修正原因为前期票据贴现并于本期到期终止确认，相应减少已单项计提减值准备的应收票据，因签订应收工程款抵债协议等原因，相应减少已单项计提减值准备的应收账款。请你公司说明票据贴现、抵债协议发生的背景、性质、内容、金额、会计处理以及相关会计处理的合规性，进一步说明就抵债协议是否履行了必要的审议程序及信息披露义务（如适用）。

公司回复：

一、应收票据贴现到期确认情况：

公司重要客户恒大集团在 2021 年度出现债务危机以前，普遍采用商业票据支付供应商款项，由于恒大集团在 2021 年前均能按期兑付，故其开出的商业票据信誉较好，公司在需要资金周转时，会将部分恒大集团开出的商业票据进行贴现以及时回笼现金。

公司于 2021 年 2 月份将恒大集团开具的金额为 1,212.76 万元的商业票据进行了贴现，至 2021 年末时，上述商业票据尚未到期，公司在贴现时未进行终止确认，会计处理方式为：

借：财务费用-贴现息

借：银行存款

贷：短期借款

这部分商业票据于 2022 年 1 月陆续到期，到期后，未有机构或个人向公司申请追索，故 2022 年末公司在账务上对这部分应收票据进行终止确认，会计处理方式为：

借：短期借款

贷：应收票据

根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。

2022 年末，该 1,212.76 万元的商业票据已到期且未涉诉，收取该金融资产现金流量的合同权利终止，故在账务上将其终止确认，相应转回 2021 年度计提的单项减值准备，符合企业会计准则的规定。

二、应收工程款抵债协议情况：

2021 年及之前，恒大集团是公司第一大客户，公司承接的部分恒大集团工程项目的施工材料，系向恒大集团下属的深圳恒大材料设备有限公司、广州恒大材料设备有限公司采购，形成对两家恒大物资公司的应付账款，恒大集团出现债务危机后，为尽可能回收欠款、减少损失，公司与恒大集团下属的项目公司、两家恒大物资公司进行协商，通过签订三方抵债协议的方式，将欠两家恒大物资公司的应付债务与应收恒大集团的应收债权进行抵销（也即“甲供材抵债”），同时公司积极推动与恒大集团及新力地产集团相关客户达成工抵房协议，促进公司应收款项的回收（也即“工抵房抵债”），抵消公司的对应应收款项。

2022 年度，公司通过甲供材抵债方式同时抵销应收债权和应付债务 16,261.74 万元，通过工抵房抵债方式回收公司应收款项 3,760.28 万元。

会计处理方式为：

借：应付账款/固定资产等

贷：应收账款

根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》，当收取金融资产现金流量的合同权利终止，该金融资产应当终止确认。《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规定，金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，企业应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

公司与同一客户或同一集团内公司同时存在销售和采购业务，根据协议约定或协商一致同意，以销售货物形成的应收账款债权与采购货物形成的应付账款债务对冲，对冲行为是双方真实意思表示，具备法律效力。债权债务对冲后，应收账款所对应的收取现金流量的合同权利终止，同时应付账款所对应的付款现时义务已经解除，公司甲供材抵债业务据此终止确认应收账款与应付账款符合企业会计准则的规定。

公司作为债权人，与债务人达成协议受让其开发产品作为公司长期资产并抵消其应付工程款，公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认，相应应收账款所对应的收取现金流量的合同权利终止，故公司工抵房业务据此终止确认应收账款符合企业会计准则的规定。

三、抵债协议履行的审议程序及信息披露义务：

1、为尽可能回收欠款、减少损失，公司与恒大集团下属的项目公司、两家恒大物资公司进行协商，通过签订三方抵债协议的方式，将欠两家恒大物资公司的应付债务与应收恒大集团的应收债权进行抵销，2022 年度，公司通过这种方式同时抵销应收债权和应付债务 16,261.74 万元，上述行为属于公司账务处理，不涉及实质资金交易，未触及披露标准。

2、经核实，自 2021 年下半年起，由于房地产市场经济环境的下行变化，特别是恒大地产暴雷之后，恒大资金被管控，且仅用于保交楼项目实施，对于历史账款暂不予支付。除了恒大之外，其他公司客户也因为自身资金困难，无法按期支付公司的工程款项。为减少应收账款的坏账损失风险，防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险，经各方协商一致，签署相关房产《抵债协议》，抵扣工程款项，具体如下：

序号	业主	抵债资产名称	主要内容	协议签订时间	合同价（万元）	原值（万元）
1	大连丰达房地产开发有限公司	甘井子区馨艺西园 17 号 1 单元 11 层 2 号	深圳市建艺装饰集团股份有限公司同意大连丰达房地产开发有限公司以益丰·乾城项目房屋偿还项目合同款，所抵销的合同价款共计人民币 1682525 元，自双方签订本协议时起，即视为甲方已支付乙方 1682525 元合同款。	2021 年 8 月	168.25	165.25
2	长沙新力源房地产开发有限公司）	PM2022102700 10/133 个车位	长沙新力源房地产开发有限公司和深圳市建艺装饰集团股份有限公司共同确认，经审核或结算完成并具备抵充条件的工程款为 9407952.97 元，在深圳市建艺装饰集团股份有限公司开具合规工程款发票后，将其中 9400000.00 元直接用于充抵深圳市建艺装饰集团股份有限公司应当支付的车位款。	2022 年 4 月	940.00	940.00
3	长沙新力湘房地产开发有限公司	PM2022102700 11/65 个车位	鉴于委托人深圳市建艺装饰集团股份有限公司、受托人长沙新力湘房地产开发有限公司与深圳市建艺装饰集团股份有限公司已于 2022 年 4 月签订了《工程款抵车位款三方协议》，委托人同意以应收受托人的工程款用于代付买受人应支付给长沙新力湘房地产开发有限公司的车位款 6802000.00 元。	2022 年 7 月	680.20	680.20
4	江西运发实业有限公司	PM2022102700 12/13 个车位（江西运发实业）	甲方：江西澳斯屯实业有限公司 乙方：深圳市建艺装饰集团股份有限公司 丙方：江西运发实业有限公司 甲方和丙方已于 2020 年签订《南昌新力城项目 6 楼室内及共区域精装修工程施工合同》；该工程合同暂时估价金额 9178086.26 元，乙方应购买甲方取已开发建设的新力金沙湾项目车位，车位款共计人民币 1591146 元抵偿欠付乙方的工程款。丙方同意乙方在代付车位款，从其应收并已完成审核、结算手续的工程款中予以扣除，并同意在乙方和甲方签订《车位使用协议》时签订本协议。乙方和丙方之间的债权债务与甲方无关。	2022 年 9 月	159.11	159.11
5	兴宁市明珠建筑工程有限公司/广东明珠健康养生有限公司	兴宁明珠 6 套房（301、302、303、501、503、606 房）	经双方协商一致，同意以部分房产抵扣剩余的工程款项。	2021 年 12 月	650.08	679.67
6	深圳市万京投资有限公司	恒大城市之光-商铺 6 套-1 栋-1012/1029/1030/1034/1039/2032	深圳市建艺装饰集团股份有限公司同意购买深圳市万京投资有限公司位于广东省深圳市恒大城市之光楼盗房屋。委托深圳市万京投资有限公司将商票金额等额的款项 19,809,675.61 元作为深圳市建艺装饰集团股份有限公司购买房屋的款项。	2022 年 5 月	1,980.97	2,070.72
合计					4,578.61	4,694.96

上述以房抵债的交易构成债务重组，涉及的交易成交金额合计 4,578.61 万元，其中发生于 2021 年期间的金额为 818.33 万元，占 2020 年度经审计净资产 0.80%；发生于 2022 年期间的金额为 3,760.28 万元，占 2021 年度经审计净资产 26.00%。

经核查，上述债务重组交易的交易对手方（债务人）非同一控制下的关联主体，相关标的亦非相关标的，其中与深圳市万京投资有限公司签署的抵债协议金额 1,980.97 万元，占上市公司 2021 年度经审计净资产的 10%以上且绝对金额超过一千万元，达到《股票上市规则（2023 年修订）》第 6.1.2 条披露标准。

因上述债务重组事项发生背景主要是因为随着恒大“暴雷”，其他房地产开发商也相继出现债务风险，为了维护公司及股东的利益，公司与相关方签订抵债协议，导致上述事项未及时履行相关审议程序及信息披露义务。公司对上述不规范事项向广大投资者致以诚恳的歉意。公司拟于近期召开董事会补充审议上述事项并对外披露。今后，公司将严格遵照《企业内部控制基本规范》等规定，加大完善落实各项制度，全面加强管控，确保公司在所有重大方面保持有效的内部控制。

四、会计师核查程序：

1、询问治理层、管理层经营环境、企业发展状况，了解行业发展状况；

2、检查重要销售合同及采购合同，了解交易的背景及定价政策；复核主要合同条款，对比合同内容、交易方式及收付款方式；

3、获取票据台账，检查票据的贴现及流转方式，核对票据使用是否存在不规范的情形；

4、检查公司涉诉情况，检查是否存在贴现票据涉诉不符合终止确认条件；

5、取得甲供材抵债、工抵房抵债明细及相关协议，核对相关条款，检查会计处理的合规性。

五、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司涉及票据贴现及抵债协议相关会计处理符合企业会计准则的规定。

（2）你公司在年报中披露经营活动产生的现金流量净额与本年度净利润差异较大的原因为报告期通过签订甲供材三方抵债协议等方式收回原已单项计提减值准备的应收款项，转回减值损失的金额较大。请你公司结合企业务情况定量分析你公司第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额大幅波动的原因，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性。

公司回复：

一、各季度经营活动现金流量净额波动较大的原因：

单位：万元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	36,251.66	43,696.32	20,853.82	46,405.93
经营活动现金流入小计	37,965.61	51,936.48	31,511.74	72,226.18
购买商品、接受劳务支付的现金	39,770.32	39,876.20	40,587.61	31,020.88
支付的各项税费	2,402.66	2,150.90	1,934.10	2,627.01
经营活动现金流出小计	47,242.06	52,092.51	44,409.71	60,913.16
经营活动产生的现金流量净额	-9,276.45	-156.02	-12,897.97	11,313.02

报告期内，各季度经营活动现金流量净额波动较大原因：

1、2021 年末公司控股权发生变更，2022 年第一季度处于新老股东管理交接时期，以及管理模式和业务模式调整阶段。一季度支付前期积压材料款、税费等 42,172.98 万元，大于销售收款 36,251.66 万元，导致公司经营性现金流量净额为负值；

2、第二季度，公司搭建的建工平台、商业发展平台、新能源发展平台开始初显成效，业务订单及回款有所增长，销售收款 43,696.32 万元，支付材料款、施工分包款、税费 42,027.10 万元等，经营性现金流量收支基本持平；

3、第三季度，为了进一步拓展业务，加大了各业务平台各项成本费用的投入，同时为了加快项目施工，支付项目材料款、施工分包款 40,587.60 万元，高于销售收款 20,853.82 万元，导致公司经营性现金流量净额为负数；

4、第四季度属于项目回款的高峰期，前期垫款逐步回款，当季实现销售收款 46,405.93 万元，同时，公司加强了现金流支出的控制，支付项目材料款、施工分包款 33,647.89 万元远低于销售收款，因此，经营性现金流量净额转为正值。

综上，一方面由于公司 2022 年控股权变更，业务管理模式及人员等方面出现较大变化，年度前期处于搭建管理体系及业务铺排阶段，后期逐步进行调整。另一方面，建筑施工行业一般存在前期垫款，后期逐步回款的周期性，承包方于每月末申报当月产值，发包方收到申请后于 1-2 月内完成产值审核及款项支付。因此，经营性活动现金流量净额在第一季度至第四季度之间出现了较大幅度的变动。

二、经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因分析：

报告期内，公司采取多种措施回收历史欠款，其中通过签订甲供材三方抵债协议，同时减少应付账款及应收账款共计 16,261.74 万元；通过签订工抵房协议回收应收账款 3,760.28 万元；部分已经背书转让的应收票据到期终止确认减少 1,212.76 万元；甲方代付材料款等 4,406.37 万元。通过上述措施共计收回应收账款共计 25,641.15 万元。上述应收账款回收后共转回减值准备金额 15,438.53 万元，净利润相应增加。由于通过上述措施回收的应收账款并不影响经营活动现金流量净额的增减变化，因而引起的经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势不匹配是合理的。

三、会计师核查程序：

1、获取并查阅了公司四个季度财务报表，复核了各季度现金流量表，对影响经营性现金流量的项目进行对比分析，检查了经营活动产生的现金流量净额与净利润的勾稽关系，了解经营性应收、经营性应付项目波动的原因并进行检查核实；

2、对公司财务负责人和其他关键管理人员进行询问，了解经营活动产生的现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因，了解公司实际经营情况及相关经营策略的变动，了解销售回款、采购付款的结算情况；

3、对应收款项、应付款项和货币资金等项目执行了包括检查、函证、分析性程序在内的审计程序；

4、对各类重要业务合同进行检查，重点查看收款及付款条款，并对本期重要收付款进行原始凭证的抽查。

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额大幅波动的原因主要系公司架构搭建及支付结构的变化所致，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配具有合理性。

（3）年报显示，你公司公共装修业务毛利率 18.79%，较去年同期增加 7.89%，北部地区毛利率 27.20%，较去年同期增加 17.63%，请你公司结合同行业可比公司、成本费用变动等情况说明你公司公共装修业务毛利率是否处于行业合理水平以及毛利率变动的合理性；结合北部地区业务开展情况说明毛利率大幅上涨的原因及合理性。

公司回复：

一、公共装修业务毛利率水平合理性分析：

公司主要经营建筑装饰类业务，报告期综合毛利率为 16.02%。公司将传统建筑装饰业务、市政园林业务、智能化业务归类为公共装修，毛利率 18.79%。下表列示了部分建筑装饰行业上市公司近年毛利率变动趋势情况。

建筑装饰行业上市公司毛利率变动比较表

序号	公司名称	股票代码	注册地	毛利率%					
				2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
1	宝鹰股份	002047	深圳	7.57	12.80	16.13	16.40	17.18	17.04
2	中天精装	002989	深圳	13.93	14.09	16.05	16.10	16.37	18.00
3	亚厦股份	002375	杭州	12.57	7.22	14.26	14.36	13.53	15.07
4	瑞和股份	002620	深圳	13.29	11.90	15.23	16.16	15.59	15.64
5	洪涛股份	002325	深圳	-56.29	11.74	15.49	19.63	20.21	22.88
6	金螳螂	002081	苏州	15.78	16.14	16.59	18.39	19.51	19.55
7	江河集团	601886	北京	16.69	17.24	18.30	18.45	18.46	15.12
平均数				3.36	13.02	16.01	17.07	17.26	17.61
中位数				13.29	14.09	16.05	16.40	17.18	16.34
8	建艺集团	002047	深圳	16.02	12.45	16.60	15.35	15.54	17.04

通过分析 2017-2022 年度的毛利率变动趋势，建筑装饰行业 2017 年至 2020 年的毛利率相对比较平稳，毛利率中位数在 16.05% 至 17.18% 之间小幅波动；2021 年度，受恒大债务违约事件影响，恒大业务占比较高的几家上市公司，特别是深圳的宝鹰股份、中天精装、瑞和股份、洪涛股份、建艺集团，毛利率出现大幅下降，普遍比 2020 年下降了 3-4 个百分点，而位于苏州和北京的金螳螂和江河集团受影响较小（2021 年度毛利率分别下降 0.45 和 1.06 个百分点），故 2020 年前面数年的毛利率方能体现行业正常毛利率水平。建艺集团 2017-2020 四年间的毛利率在 15.35%至 17.04%之间波动，与同行业上市公司同期毛利率基本持平，2021 年度受恒大事件影响，毛利率下降 4.15 个百分点，2022 年正方集团入驻后毛利率恢复到 16.02%，低于 2020 年度毛利率 16.60%，系公司正常毛利率，也与 2020 年前行业毛利率一致。

一般而言，传统公共装饰业务类型主要为机场、医院、星级酒店、商业中心、学校等。行业内的洪涛股份、金螳螂等上市公司，该类业务占比较高，通过上表可以看出，2019 年及以前，该等上市公司综合毛利率基本保持在 18.39%-22.88%左右，剔除住宅装修等毛利率相对较低的其他业务，上述公司的公共装饰业务毛利率会更高。报告期内，公司在正方集团入驻后，承接并实施了如香洲区福利中心、香洲区文化中心、香洲科技创新中心等大型的公共装修项目；安徽医科大学附属医院医疗集团东区（第四附属医院）工程、中山大学附属第一（南沙）医院项目装饰装修工程、深圳市中医研究所门诊部二一期项目建筑装修装饰工程、蚌埠市第一人民医院综合病房大楼项目装饰装修工程等医院项目在报告期内施工；承接并实施了香山迎宾馆项目装饰业务，实施了遵义市苗王酒店、杭州自由英迪格酒店等酒店类项目。另一方面，公共装修业务一般施工范围等签证变更较多，该变更签证往往需在项目完工后，在结算时一并进行价格确认，造成部分项目在结算当年确认毛利较大。报告期内，公司加大推进了项目结算进度，共完成公共装修项目结算近 90 个，一定程度上提高了公共装修业务的整体毛利率

报告期承接的市政园林工程业务，主要为市政道路、公共停车场、园林绿化等业务，通过分析市政园林行业的上市公司毛利率，东方园林、文科园林、东珠生态等市政园林业务毛利率一般在 18.43-25%之间。报告期内，公司的市政园林业务刚起步，报告期毛利率为 16.42%。

此外，报告期内，公司加大了智能化、新能源业务拓展力度，在承接的部分公共装修合同中，包含了部分 5G、弱电、安全监控、智慧工地可视化、照明、充电桩等施工内容，该部分毛利率相对较高，经对比智能业务同行业上市公司毛利率数据，毛利率一般在 20.08%-28.51%左右。因此，此类合同也一定程度上提高了公共装修业务的毛利率。

序号	公司名称	股票代码	所在地	毛利率%					
				2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
1	三安光电	600703	厦门	17.83	22.22	24.25	29.37	44.71	48.79
2	苏文电能	300982	常州	26.67	28.62	29.77	29.23	29.06	26.77
3	旭杰科技	836149	苏州	16.05	20.54	25.19	27.91	26.34	16.63
4	永福股份	300712	福州	20.08	21.99	27.35	18.88	28.51	33.44
5	中粮科工	301058	无锡	20.72	21.41	19.18	14.29	12.22	16.48
平均数				20.27	22.96	25.15	23.94	28.17	28.42
中位数				20.08	21.99	25.19	27.91	28.51	26.77

综上，公司 2022 年度公共装修业务毛利率 18.79%，主要是在正方集团入驻后，承接了较多的毛利率相对较高的公共装饰业务，加快推进历史项目结算，新拓展了市政园林业务，以及一定程度上提高了智能化、新能源的技术能力，公共装修业务整体毛利率回归正常水平，具有合理性。

二、结合北部地区业务开展情况说明毛利率大幅上涨的原因及合理性：

公司 2022 年度营业收入 216,560.22 万元，其中北部地区营业收入 11,127.86 万元，占公司营业收入比重为 5.14%，毛利率计算的基数较低。2022 年度，北部地区有部分项目办理了结算，结算时增加了营业收入，导致北部地区整体毛利率偏高，不具有普遍性。

三、会计师核查程序：

1、获取公司各项业务收入、成本与毛利明细表，统计公司各项业务毛利率，分析毛利率差异的原因和合理性；

2、收集同行业可比公司的业务资料和毛利率资料，并对公司与同行业公司毛利率差异原因进行分析；

3、统计公司北部地区业务构成情况，询问公司财务人员，了解业务核算方法、成本构成情况，并分析其是否符合会计准则，分析北部地区毛利率的波动情况及合理性；

四、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司本年度公共装修业务毛利率波动主要由于传统建筑装饰业务复苏及业务结构发生变化，整体毛利率处于合理的水平；北部地区毛利率上涨系由于基数较低及部分项目在报告期内结算增加收入所致，不具有普遍性，变动原因合理。

问题 2、年报显示，装饰工程业务占你公司营业收入 83%，经公开渠道查询，《朱浩武、深圳市建艺装饰集团股份有限公司装饰装修合同纠纷民事一审民事判决书》（2021）琼 9002 民初 3418 号显示，你公司与员工王子森的合作模式为王子森自负盈亏承担对外的运营项目的风险。请你公司：（1）结合业务模式、上述案件情况说明你公司目前是否存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况，如是，请说明具体的业务模式，你公司是否有相关制度对该类业务模式进行管控，是否符合《中华人民共和国建筑法》等相关规则的规定，是否存在被主管部门处罚的风险。

（2）逐一列式上述涉及挂靠、转包、内部承包的项目情况，包括但不限于项目名称、合同主要内容、合同金额、收取的管理费、回款情况等，并进一步说明针对前述项目所确认的收入及成本情况，收入确认采用总额法还是净额法，成本核算是否存在相应的管控制度并严格执行，成本费用的确认是否真实、准确、完整，是否存在跨期确认的情形，并请结合风险报酬转移等情况，进一步说明相关会计处理是否合规，是否具备商业实质，是否符合《企业会计准则》的相关规定。

回复：

一、公司装饰工程业务经营模式为自主承揽业务、自主组织设计和施工，公司不存在挂靠、转包、内部承包（将其承包的全部或部分工程交由其下属分支机构或员工个人承包）的情况。

《朱浩武、深圳市建艺装饰集团股份有限公司装饰装修合同纠纷民事一审民事判决书》（2021）琼 9002 民初 3418 号中显示“公司与员工王子森的合作模式为王子森自负盈亏承担对外的运营项目的风险。”，来自于公司与王子森签订的《负责人聘用合同书》第一条、岗位职责：乙方作为公司负责人，对分公司拥有独立经营自主权，享有缴足管理费用、税金等之后的盈余分配，承担分公司运营的市场风险，施工工程的项目风险以及违法违规经营的法律责任。

公司虽与王子森签订了《负责人聘用合同书》，聘任王子森为海南分公司负责人，但在实际运营中，王子森并未按《负责人聘用合同书》的约定向公司缴纳管理费，也没有履行年承接工程产值不低于 5,000 万元的义务，未按《负责人聘用合同书》开展运营。

海南分公司的实际运营情况为：

2010 年至 2020 年期间，王子森就职于公司，曾任海南分公司负责人等职务。在王子森担任海南分公司负责人期间，海南分公司共承接了 66 项恒大集团在海南的项目，其业务开展模式为：恒大集团与建艺集团互为战略合作伙伴，恒大集团按建艺集团的年度总体合作表现情况，将其在全国的在建工程中装饰工程施工项目分配给建艺集团，建艺集团承接工程后，按项目区域统一分配，安排项目管理人员进行管理，而王子森则受托担任建艺集团海南公司负责人，负责管理建艺集团在海南区域承接的工程项目。

日常管理模式：

建艺集团对全部恒大项目的承接以及施工过程中财务资金、劳务用工、材料采购、项目施工安全方面进行统筹监督管理，并根据人事及项目管理制度，与分公司负责人及项目负责人签署责任书等文件，明确约定责任人的岗位职责。分公司负责人应遵守建艺集团管理制度并落实相关的管理要求，具体负责项目的施工进度管控、施工安全、工程质量、合法用工、合法合规经营等方面的工作；

项目用工方面，除分公司及建艺集团自有员工以外，通过劳务分包方式解决用工需求。建艺集团依法与劳务公司签订劳务分包合同，并负责对劳务公司的选择、公司资质审核等监督管理，分公司责任人及项目负责人负责监督劳务公司履行劳务合同；

材料采购方面，项目施工所需材料由建艺集团进行统一采购，建艺集团直接与供应商签订采购合同。分公司责任人负责监督采购合同的履行等事宜；

资金方面，恒大集团一般以商业承兑汇票等非现金方式向建艺集团付款，建艺集团则一般以汇款等现金方式向供应商等付款。因此，对建艺集团而言，恒大相关项目存在较高的资金成本及费用。为弥补此资金成本，恒大集团旗下的各项目公司，按商业承兑汇票等非现金方式支付工程款为基数，以赶工奖的形式按年化 8%-12%计算支付给施工单位，并最终计入工程结算价款。

海南分公司 66 个项目系建艺集团与恒大集团战略合作下的直营项目，由王子森作为海南分公司负责人进行管理。截至本回复日，结算款项为 85,718.89 万元，实际收款 81,211.37 万元，尚未收到的欠款为 4,507.51 万元；累计确认收入 82,088.84 万元，累计确认成本 70,890.78 万元。

二、会计师核查程序：

1、对公司业务负责人进行访谈，了解公司业务的开展情况，是否存在挂靠、转包、内部承包的情况；

2、抽查现场负责人的身份，核实是否为公司的职工；核查甲方在支付工程款时有无委托支付或者直接支付给第三方的情况；

3、抽查银行回单等原始单据结合应收账款检查是否存在委托收付款的情况；

4、抽查部分项目的总承包合同、所对应的分包合同、项目回款凭证、发票以及公司的记账凭证，核查该等款项的付款方、发票记载的付款方和收款方与合同签订双方名称是否一致，检查是否存在将工程项目承包给个人的情况。

三、会计师核查意见：

经核查，我们认为，公司的收入、成本核算符合《企业会计准则》的相关规定，没有发现与业务经营模式存在不匹配之处。

问题 3、年报显示，你公司应收账款余额为 502,757.26 万元，坏账准备 153,198.93 万元，本期计提坏账准备 16,450.25 万元，收回、转回 17,297.13 万元；其他应收款期末余额 20,864.46 万元，本期计提 2,875 万元，转回 1,245.45 万元；合同资产期末余额 143,819.75 万元，计提减值准备 7,434.84 万元。

（1）年报显示，你公司本期单项计提收回、转回 17,297.13 万元，你公司对恒大集团及其子公司计提比例为 61.50%。请你公司说明本期应收账款减值准备转回的具体情况，前期坏账计提情况，转回理由及合理性、回款情况及债务人提供相应保障措施的有效性、相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定；说明按单项计提坏账准备的项目交易背景，包括但不限于交易发生的时间、内容、金额、账龄、历史回款情况、与你公司的关联关系，2021 年、2022 年坏账准备计提情况、计提依据、具体判断过程，公司采取的催收、追偿措施以及实施效果，说明相关销售是否真实，相关款项收回的可行性及风险，后续是否仍存在大额减值风险。

公司回复：

一、本期应收账款减值准备转回的具体情况、前期坏账计提情况、转回理由及合理性、回款情况及债务人提供相应保障措施的有效性、相关转回处理是否符合《企业会计准则》的规定：

2022 年度，公司积极催收历史欠款，通过甲供材欠款抵债、工抵房抵债、票据贴现到期终止确认、现金回款、甲方代付款等方式清理恒大集团及其子公司、佳兆业集团及其子公司、新力集团及其子公司期初欠款 28,919.58 万元，按照三家集团期初单项计提减值准备的比例分别 61.04%、55.00%、50.00%，测算转回单项计提的减值准备 17,297.13 万元。

单位：万元

序号	还款方式	还款本金	期初单项减值比例	转回减值准备
1	甲供材抵债	16,261.74	61.04%	9,926.17
2	工抵房抵债	3,760.28	61.04%、50%	2,098.84
3	票据贴现到期终止确认	1,212.76	61.04%	740.27
4	收现	3,278.43	61.04%、55%、50%	1,858.61
5	甲方代付等	4,406.37	61.04%、55%	2,673.25
合计		28,919.58		17,297.13

2021 年末，受恒大暴雷及房地产市场持续低迷影响，公司部分客户出现履约能力明显下滑的迹象，公司对包括恒大集团、佳兆业集团、新力集团在内的 12 家客户的欠款单项计提减值准备如下：

单位：万元

欠款单位	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
恒大集团及其子公司	115,947.60	70,773.84	61.04	预计难以收回
温州港龙置业有限公司	7,903.33	7,903.33	100.00	票据逃约涉诉
佳兆业集团及其子公司	5,699.51	3,160.28	55.45	预计难以收回
永州龙华华美达文化旅游开发有限公司	2,167.20	2,167.20	100.00	诉讼判决
新力地产集团及其子公司	2,130.87	1,065.43	50.00	预计难以收回
苏州乐颐养老产业服务集团有限公司	2,114.16	2,114.16	100.00	破产
松潘循恒旅游地产投资有限公司	1,303.94	1,303.94	100.00	诉讼判决
融创集团及其子公司	1,167.47	662.81	56.77	预计难以收回
昆山港龙建材有限公司	1,138.45	1,138.45	100.00	票据逃约涉诉
丽江红树林旅游文化地产开发有限公司	1,126.39	1,126.39	100.00	预计难以收回
山东智圣汤泉度假村有限责任公司	375.51	375.51	100.00	预计难以收回
苏州平江港龙房地产有限公司	374.89	374.89	100.00	票据逃约涉诉
合计	141,449.32	92,166.24	65.16	——

为加快历史欠款的回收，公司成立了专项催债小组，安排专人负责催款事宜，经过不懈努力，2022 年度通过甲供材抵债等方式收回恒大集团及其子公司、佳兆业集团及其子公司、新力集团及其子公司期初欠款 28,919.58 万元，占三家集团公司期初应收账款原值的比例为 23.36%。

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十四条规定：对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

公司上述在 2022 年度转回的应收账款减值准备，对应的应收账款已通过甲供材抵债等方式收回，转回行为具有合理性，符合《企业会计准则》的规定。

二、按单项计提坏账准备的项目交易背景，包括但不限于交易发生的时间、内容、金额、账龄、历史回款情况、与你公司的关联关系：

债务人	项目或归属地区	交易时间	金额	历史回款	2022 年末欠款	是否关联方
恒大集团及其子公司	北部地区	2012-2021 年	67,267.56	63,740.71	3,526.85	否
	东部地区	2012-2021 年	77,170.35	59,737.35	17,433.00	否
	南部地区	2013-2021 年	210,006.98	163,962.15	46,044.83	否
	西部地区	2012-2021 年	148,732.06	110,970.68	37,761.38	否
	中部地区	2014-2021 年	94,937.92	74,991.82	19,946.10	否
	小计		598,114.87	473,402.71	124,712.16	
佳兆业集团及其子公司	大都会可城酒店改造样板房及走道室内精装修工程	2014 年	41.97	33.58	8.39	否
	丹东佳兆业壹号二期公共区精装修工程	2017-2021 年	119.40	113.43	5.97	否
	广州佳兆业城市广场项目会所一期 8 套样板房、首层大堂、电梯厅装修工程	2014-2016 年	714.20	710.04	4.16	否
	广州佳兆业城市广场项目一期一标公共部分装修工程	2016 年	568.14	519.46	48.68	否
	广州佳兆业盛世广场项目二期二标段（5A#、5B#、8# 楼）户内批量精装修工程	2018 年	1,997.55	1,948.33	49.22	否
	广州佳兆业盛世广场项目三期公共部分装修工程	2017-2019 年	242.98	157.26	85.72	否
	广州佳兆业盛世广场项目小学装修工程	2018-2019 年	455.94	443.71	12.23	否
	杭州佳兆业西溪璞园公共区域及物业用房装修工程	2016-2020 年	861.34	858.38	2.96	否
	湖北佳兆业孝感空港科技城项目展厅精装修工程	2019-2020 年	767.28	642.88	124.40	否
	湖南长沙水岸新都三期项目展示区会所内装工程	2012 年	815.20	812.02	3.18	否
	惠州佳兆业时代可园项目展示区样板房装修及装修工程	2018-2019 年	157.80	155.52	2.28	否
	佳兆业滨江新城教学楼区域二标段装修工程	2016 年	616.00	502.77	113.23	否
	佳兆业滨江新城一期公共区域装修工程	2016-2017 年	560.59	413.83	146.76	否
	佳兆业歌剧可（国际旅游新城）二期 16、18 号楼批量精装修工程施工合同	2019-2020 年	1,572.36	785.80	786.56	否
	佳兆业京戴河可城酒店项目 A、B、C、D 座公寓式酒店工程 D 栋 1-17 层室内水管改造工	2017 年	91