

深圳宏业基岩土科技股份有限公司  
首次公开发行股票并在主板上市  
申请文件的审核问询函的回复  
大华核字[2023]0011449号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



深圳宏业基岩土科技股份有限公司  
首次公开发行股票并在主板上市  
申请文件的审核问询函的回复

目 录	页次
一、 首次公开发行股票并在主板上市申请文件的审核 问询函的回复	1-85



深圳宏业基岩土科技股份有限公司  
首次公开发行股票并在主板上市申请文件的审核问询函的  
回复中有关财务事项的说明

大华核字[2023]0011449 号

深圳证券交易所：

由招商证券股份有限公司转来的贵所于 2023 年 4 月 25 日出具的《关于深圳宏业基岩土科技股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市申请文件的审核问询函》（审核函〔2023〕110088 号）（以下简称“审核问询函”）。我们已对审核问询函所提及的深圳市宏业基岩土科技股份有限公司（以下简称“公司”、“宏业基”或“发行人”）财务事项认真进行了逐项落实、核查，现回复如下：

本审核问询函回复中，部分单项数据加总数与合计数可能存在尾数差异，系由计算过程中四舍五入造成。



## 问题 1.关于合同项目

申报材料显示：

(1) 报告期内，发行人执行的项目数量分别为 73 个、93 个、62 个，合同金额在 1,000 万元以上的项目收入占比分别为 93.52%、93.80%、93.81%。

(2) 根据合同内容，发行人岩土工程项目在施工周期内包括前期准备、施工准备、施工作业以及收尾阶段；在验收周期内包括等待验收、资料完善、竣工验收阶段。

(3) 2021 年，发行人单一桩基工程业务收入同比下降 41.33%；报告期内，桩基坑基混合工程实现收入分别为 78,807.97 万元、116,561.54 万元、85,420.51 万元。

(4) 报告期内，发行人营业收入均集中在华南地区，其中深圳地区收入占比在 70%以上。

(5) 报告期内，发行人部分项目的施工周期较长，其中部分项目施工周期在 30 个月以上。

(6) 报告期内，发行人综合毛利率分别为 18.73%、19.44%、17.54%；其中单一桩基工程毛利率分别为 17.43%、10.27%、5.23%，单一坑基工程毛利率分别为 10.42%、29.20%、18.70%。

(7) 报告期内，发行人实现经营活动现金流量净额分别为 12,702.68 万元、443.81 万元、-5,343.04 万元。

请发行人：

(1) 列示报告期内前十大项目情况，包括项目名称、客户名称、合同金额、实际结算金额、施工周期、验收周期、是否执行完毕、项目是否处于停工等异常状态、各年收入确认金额、各年回款金额、毛利率、截至最近一年末应收账款金额、合同资产金额、存货金额、期后回款金额、剩余订单金额。

(2) 结合业务内容以及报告期内执行的主要项目情况，说明单一桩基、



单一坑基、桩基坑基混合工程施工周期、验收周期的时间分布；对于报告期内主要项目的施工周期、验收周期明显较长或较短的项目，逐个详细说明原因及合理性。

(3) 说明对于单一桩基、单一坑基、桩基坑基混合工程的划分标准；结合主要项目收入实现情况，说明 2021 年单一桩基工程、报告期内桩基坑基混合工程收入波动较大的原因及合理性。

(4) 说明相较于同行业公司而言，发行人收入地域集中度较高的原因及合理性，发行人现有核心工艺、技术储备、客户储备是否具备在其他区域进行市场拓展的能力，对于业绩可持续性是否存在重大不利影响，并进行充分的风险提示。

(5) 对于施工周期、验收周期明显较长的项目，结合客户资信变化情况、债务违约情况、报告期内收入确认与回款匹配情况，说明项目是否已实质上处于停工状态、是否存在重大回款风险，相关应收账款、合同资产、存货计提的减值准备是否充分。

(6) 说明报告期内主要项目毛利率波动原因及合理性，并结合项目情况说明报告期内单一桩基、单一坑基工程毛利率波动较大的原因及合理性。

(7) 结合与同行业公司对比情况，说明报告期内经营活动现金流量净额持续下降的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，并就前次发审会后发行人所属行业相关产业政策、技术路线、核心工艺、竞争格局，以及发行人经营情况、在手订单、盈利能力、主要项目执行情况、客户稳定性、客户资信及回款能力等方面是否存在重大变化出具专项核查报告，说明核查过程、核查结论。

回复：

#### 一、发行人情况说明

(一) 列示报告期内前十大项目情况，包括项目名称、客户名称、合同金额、实际结算金额、施工周期、验收周期、是否执行完毕、项目是否处于停工



状态、各年收入确认金额、各年回款金额、毛利率、截至最近一年末应收账款金额、合同资产金额、存货金额、期后回款金额、剩余订单金额。

1、报告期内，公司主要项目的情况如下：



大华核字[2023]0011449号首次公开发行股票并在主板上市申请文件的审核问询函的回复

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	报告期收入	应收账款		应收票据		合同资产		存货		期后回款金额	初始合同金额	项目状态	实际结算金额	施工周期	验收周期	各年收入			各年回款			毛利率	剩余订单金额
				原值	坏账	原值	坏账	原值	坏账	原值	坏账							2022年	2021年	2020年	2022年	2021年	2020年		
1	中集产城前海中心	中集集团	37,260.06	848.32	42.42	-	-	12,509.00	125.09	889.14	-	1,214.46	46,638.19	在建	/	大于53个月	未完工	2,763.62	14,498.77	19,997.67	8,091.19	11,733.87	16,825.60	27.54%	5,268.37
2	腾创未来大厦	腾讯集团	28,147.71	-	-	-	-	1,968.26	19.68	5,084.39	-	-42,908.28	待验收	/	43个月	大于7个月	1,309.17	13,342.20	13,496.33	2,371.00	16,684.22	9,480.38	14.78%	-	
3	OPPO滨海湾人才房	OPPO集团	24,268.41	3,454.18	172.71	-	-	4,853.68	48.54	614.62	-	2,473.08	22,823.95	在建	/	大于21个月	未完工	16,966.14	7,302.27	-	15,564.19	2,143.67	-22.56%	-	
4	白石洲一期旧改	绿景中国地产	23,384.44	1,231.04	61.55	3,587.09	250.60	9,692.84	96.93	2,469.64	-	1,731.04	22,055.68	在建	/	大于21个月	未完工	4,150.77	19,233.67	-	7,304.53	6,388.27	-23.23%	1,830.39	
5	腾讯大铲湾总部	腾讯集团	17,605.87	230.71	11.54	-	-	3,297.59	32.98	1,274.05	-	436.50	24,277.77	在建	/	大于19个月	未完工	12,227.43	5,378.44	-	11,392.42	3,972.90	-22.67%	5,087.37	
6	鹏瑞半山云璟小区	鹏瑞地产	13,330.31	-	-	-	-	3,436.12	34.36	411.44	-	585.41	10,171.11	待验收	/	26个月	大于4个月	5,636.16	7,322.17	371.98	5,905.01	4,762.08	117.58	18.22%	-
7	京东深圳总部	京东集团	12,859.44	7,656.17	382.81	-	-	2,571.89	25.72	-	-	3,042.90	22,391.10	在建	/	大于15个月	未完工	12,859.44	-	-	3,557.26	-	-17.57%	8,374.31	
8	宝安一水回迁房	中国建筑	12,546.83	4,687.51	234.38	-	-	-	-	-	-	415.19	13,234.39	已结算	13,676.04	10个月	9个月	2,175.98	3,211.11	7,159.73	1,044.90	4,441.20	3,092.15	19.81%	-
9	和合时代大厦	恒泰基	10,733.88	1,901.38	166.58	-	-	2,361.45	23.61	632.33	-	120.00	11,424.16	待验收	/	21个月	大于5个月	554.16	10,179.71	-	12.88	7,211.68	-	-25.41%	-
10	南山联合大厦	万科集团	10,359.39	124.38	12.44	-	-	1,553.91	15.54	1,160.95	-	-13,097.62	待验收	/	37个月	大于1个月	-	3,864.41	6,494.98	906.00	4,979.13	3,588.46	17.08%	1,805.89	
11	宝安生物检测产业园	易瑞生物技术	9,394.78	955.57	47.78	-	-	1,508.80	15.09	676.69	-	272.15	8,215.15	待验收	/	19个月	大于5个月	1,683.20	7,711.58	-	2,806.43	4,833.72	-21.52%	680.00	
12	亚运城C地块	中海地产	8,035.37	541.38	27.07	-	-	1,607.07	16.07	972.64	-	736.90	8,881.00	待验收	/	24个月	大于5个月	4,009.40	4,025.96	-	3,831.46	2,633.99	-10.70%	299.23	
13	字节跳动前海总部	今日头条科技	7,963.32	387.45	19.37	-	-	2,114.82	21.15	1,293.71	-	1,946.98	7,448.50	已结算	10,513.33	18个月	5个月	2,431.13	5,532.19	-	2,743.65	3,243.76	-17.10%	-	
14	福利中心	万科集团	7,623.87	1,041.78	52.09	-	-	538.74	5.39	564.05	-	480.00	10,205.96	待验收	/	19个月	大于1个月	6,106.80	1,517.07	-	3,316.00	3,365.02	-17.97%	1,895.94	
15	龙岗三院	中国建筑	7,408.26	119.48	5.97	-	-	2,222.48	22.22	851.00	-	415.47	12,467.86	待验收	/	33个月	大于2个月	716.98	2,782.31	3,908.97	1,063.60	2,571.90	1,897.52	20.34%	-
16	OPPO智能制造办公	OPPO集团	7,213.82	-	-	-	-	1,368.15	13.68	73.77	-	-5,550.44	在建	/	大于21个月	未完工	5,562.33	1,651.49	-	5,606.72	765.06	-	-9.13%	-	
17	虎牙三龙湾总部	中国建筑	5,808.08	2,712.35	135.62	-	-	1,161.62	11.62	515.07	-	1,329.92	6,407.13	在建	/	大于12个月	未完工	5,808.08	-	-	2,352.30	-	-18.32%	76.31	
18	亚运城H地块	中海地产	5,788.77	315.49	31.55	-	-	219.76	65.93	294.66	-	-7,191.82	已验收	/	9个月	12个月	-	-	5,788.77	712.92	832.56	4,209.27	19.07%	-	
19	华富村旧改	中国建筑	5,772.21	75.52	3.78	-	-	1,707.55	17.08	613.56	-	526.40	12,700.00	部分结算	3,833.50	40个月	大于7个月	116.15	-	5,656.05	-	-	8,156.88	2.14%	-
20	光启未来大厦	智飞登科技	5,269.88	-	-	-	-	31.75	7.76	-	-	25.57	4,329.96	已结算	5,744.17	7个月	2个月	-	176.08	5,093.81	889.41	1,259.90	3,560.26	1.79%	-
21	乐信总部	分期乐网络科技	5,172.66	826.33	41.32	-	-	851.05	8.51	715.22	-	-5,600.00	待验收	/	20个月	大于9个月	2,210.18	2,962.48	-	1,570.55	2,313.68	-	-10.19%	-	
22	花样年家天下小区	花样年地产	5,166.17	-	-	-	-	1,291.54	419.26	36.83	18.42	-1,909.79	待验收	/	27个月	大于6个月	-	4,235.79	930.38	876.28	2,597.06	750.00	23.19%	-	
23	亚运城E地块	中海地产	4,943.92	103.42	5.17	-	-	1,237.69	12.38	1,391.06	-	-7,234.86	待验收	/	34个月	大于10个月	1,200.16	1,550.64	2,193.12	1,296.37	1,293.76	1,680.07	8.57%	208.11	
24	玉塘文体中心	五冶集团	4,678.84	2,700.66	135.03	-	-	935.77	9.36	123.02	-	1,691.58	5,099.94	在建	/	大于8个月	未完工	4,678.84	-	-	1,379.29	-	-15.72%	-	
25	深圳科技馆	中国建筑	4,634.64	1,437.20	71.86	-	-	-	-	-	-	-4,658.99	已结算	5,051.76	14个月	6个月	1,295.74	1,368.09	1,970.81	327.51	2,701.80	433.70	24.47%	-	
26	OPPO智能制造中心	OPPO集团	4,532.09	-	-	-	-	512.07	126.23	659.56	-	-6,264.35	已验收	/	6个月	7个月	-	684.74	3,847.35	204.91	1,881.28	2,295.62	13.04%	-	
27	电连产业园	电连技术	4,394.02	184.22	9.21	-	-	458.26	34.85	648.52	-	413.46	5,180.44	已验收	/	11个月	2个月	1,829.06	2,564.96	-	2,523.70	1,438.38	-20.36%	390.96	
28	华润石梅湾度假区	华润置地	4,273.25	3,725.38	186.27	-	-	640.99	6.41	-	-	1,425.10	14,358.55	在建	/	大于8个月	未完工	4,273.25	-	-	233.79	-	-18.56%	9,700.70	
29	观澜大水坑停车场	中国建筑	3,672.46	720.64	37.91	-	-	-	-	-	-	-3,083.40	已结算	4,002.99	18个月	5个月	2.91	2,428.49	1,241.06	-	2,103.19	1,081.40	17.20%	-	
30	巴斯夫基地	中国建筑	3,560.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,873.65	已结算	3,881.05	4个月	9个月	-	105.47	3,455.12	639.68	982.27	2,259.10	15.58%	-	
31	海口华润中心	华润置地	2,658.30	4,792.62	1,042.83	1,077.59	323.28	-	-	-	-	583.18	19,550.57	已结算	25,057.55	37个月	1个月	-	-1.89	2,660.19	1,077.59	889.44	2,452.80	11.99%	-
32	恒大都会等项目	恒大地产	1,207.04	11,216.63	9,795.43	-	-	1,929.59	1,723.76	351.28	309.64	1.72	49,245.91	结算为主	42,765.67	平均18个月	平均17个月	412.51	-85.42	879.95	1,748.50	2,304.25	6,653.19	-1.58%	-
小计			309,668.69	51,989.80	12,732.69	4,664.68	573.87	62,582.43	2,959.19	22,317.22	328.06	19,867.01	-	-	114,526.06	平均22个月	平均7个月	100,979.63	123,542.79	85,146.27	91,350.04	100,328.04	68,533.99	19.03%	35,617.58
总数			384,721.31	67,048.91	15,238.00	5,623.67	655.08	75,346.56	4,001.51	29,727.41	477.45	27,780.50	-	-	246,109.59	主要6-24月	主要3-12个月	122,753.51	146,658.77	115,309.03	112,350.18	120,736.34	94,309.48	18.64%	127,003.48
占比			80.49%	77.54%	83.56%	82.95%	87.60%	83.06%	73.95%	75.07%	68.71%	71.51%	-	-	46.53%	-	-	82.26%	84.24%	73.84%	81.31%	83.10%	72.67%	-	28.04%

注：期后回款、项目状态及剩余订单统计截止2023年4月30日；毛利率=（报告期内累计收入-报告期内累计成本）/报告期内累计收入。



(二) 结合业务内容以及报告期内执行的主要项目情况, 说明单一桩基、单一基坑、桩基基坑混合工程施工周期、验收周期的时间分布; 对于报告期内主要项目的施工周期、验收周期明显较长或较短的项目, 逐个详细说明原因及合理性。

1、结合业务内容以及报告期内执行的主要项目情况, 说明单一桩基、单一基坑、桩基基坑混合工程施工周期、验收周期的时间分布

报告期内, 发行人项目平均执行周期情况如下:

单位: 月

业务类别	主要施工周期	主要验收周期	主要结算周期
单一基坑工程	6-20	2-16	3-12
单一桩基工程	5-27	5-12	3-18
桩基与基坑工程混合	6-24	3-14	3-10
主要分布区间	6-24	3-12	3-12

2、对于报告期内主要项目的施工周期、验收周期明显较长或较短的项目, 逐个详细说明原因及合理性。

(1) 报告期内, 发行人主要项目施工周期超过 2 年以及短于 6 个月项目如下:

单位: 万元

序号	客户名称	项目名称	初始合同金额	开始时间	完工时间	施工周期	项目状态	是否停工	客户资信是否变化	备注
<b>施工周期超过 2 年的项目</b>										
1	中集集团	中集产城前海中心	46,638.19	2018.12	未完工	大于 53 个月	在建	否	否	注 1
2	腾讯集团	腾创未来大厦	42,908.28	2019.4	2022.10	43 个月	待验收	已完工	否	注 2
3	鹏瑞地产	鹏瑞半山云璟小区	10,171.11	2020.11	2023.1	26 个月	待验收	已完工	否	注 3
4	万科集团	南山联合大厦	13,097.62	2020.3	2023.3	37 个月	待验收	已完工	否	注 4
5	中海地产	亚运城 C 地块	8,881.00	2021.1	2022.12	24 个月	待验收	已完工	否	注 5
6	中国建筑	龙岗三院	12,467.86	2020.6	2023.3	33 个月	待验收	已完工	否	注 6
7	中国建筑	华富村旧改	12,700.00	2019.7	2022.10	40 个月	部分结算	已完工	否	注 7
8	花样年地产	花样年家天下小区	1,909.79	2020.9	2022.11	27 个月	待验收	已完工	是	注 8
9	中海地产	亚运城 E 地块	7,234.86	2019.9	2022.7	34 个月	待验收	已完工	否	注 5
10	华润置地	海口华润中心	19,550.57	2017.10	2020.10	37 个月	已结算	已完工	否	注 9
<b>施工周期预计超过 2 年的项目</b>										
1	OPPO 集团	OPPO 滨海湾人才房	22,823.95	2021.8	未完工	大于 21 个月	在建	否	否	注 10
2	绿景中国地产	白石洲一期旧改	22,055.68	2021.8	未完工	大于 21 个月	在建	否	否	注 11
3	腾讯集团	腾讯大铲湾总部	24,277.77	2021.10	未完工	大于 19 个月	在建	否	否	注 12
4	OPPO 集团	OPPO 智能制造办公	5,550.44	2021.8	未完工	大于 21 个月	在建	否	否	注 13



**施工周期短于 6 个月的项目**

1	中国建筑	巴斯夫基地	3,873.65	2020.6	2020.9	4 个月	已结算	已完工	否	注 14
2	OPPO 集团	OPPO 智能制造中心	6,264.35	2020.10	2021.3	6 个月	已验收	已完工	否	注 14

注：项目状态、未完工项目施工周期统计截至 2023 年 4 月 30 日。

注 1:中集产城前海中心项目施工周期较长，主要系项目合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	02 地块	2018.12-2020.7	工程桩、土石方等工程施工	完工
2	04 地块	2018.12-2020.8	工程桩、土石方等工程施工	完工
3	09 地块	2018.12-2020.7	工程桩、土石方等工程施工	完工
4	07 地块	2018.12-2021.1	工程桩、土石方等工程施工	完工
5	02、09 地块	2018.12-2020.3	立柱桩、支撑梁、支护桩等工程施工	完工
6	04、07 地块	2018.12-2020.8	立柱桩、支撑梁、支护桩等工程施工	完工
7	01 地块	2020.9-2022.4	工程桩、土石方工程等工程施工	完工
8	10 地块	2020.9-2022.7	工程桩、土石方工程等工程施工	完工
9	01、10 地块	2020.9-2022.5	立柱桩、支撑梁、支护桩等工程施工	完工
10	09 地块附属	2022.4-2022.10	支护桩、土石方等工程施工	完工
11	08 地块管廊	2023.3-至今	支护桩、土石方等工程施工	在建
12	07、10 地块风井	2023.5-至今	支护桩、土石方等工程施工	在建

中集产城前海中心项目合同规模较大，初始合同金额 4.66 亿元，合同约定工期为 2018 年 9 月至 2021 年 10 月，约定工期 37 个月，实际开工延期 3 个月，项目分区域有序施工，2021 年末该项目合同范围内工程进入收尾阶段后，业主将部分合同外工程继续委托发行人施工，相关施工图纸于 2022 年 4 月设计完成并开始施工，导致实际工期延长 16 个月以上；综合以上原因，该项目实际施工周期大于 53 个月，工期较长；项目目前处于 08 地块管廊、07 及 10 地块风井导改基坑支护、土石方工程施工过程中。

注 2：腾创未来大厦项目施工周期较长，主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	场地内西侧	2019.04-2019.07	场地平整、临建建设、地连墙施工	验收中
2	场地内东、南、北侧整体性施工	2019.05-2019.09	咬合桩施工	验收中
3	场地内东、南、西、北侧	2019.05-2020.07	三管旋喷桩	验收中
4	南侧、东南侧、西南侧、西北侧、北侧、东北侧	2019.12-2021.01	冠梁施工	验收中



5	第一层至第五层东南角、东北角、西北角、西南角	2020.10-2021.11	加劲板、支撑梁、连系梁施工	验收中
6	第二层至第五层东侧、南侧、西侧、北侧	2021.04-2021.11	腰梁施工	验收中
7	项目整体穿插施工	2019.04-2021.11	大土方开挖、工程桩、立柱桩	验收中
8	项目整体穿插施工	2021.12-2022.10	坑中坑承台开挖浇筑、袖阀管施工、地铁沉降加固工程	验收中

腾创未来大厦项目合同规模较大，初始合同金额 4.29 亿元，合同约定工期为 2019 年 3 月至 2020 年 3 月，约定工期 12 个月，实际开工延期 1 个月；合同范围内工程完工时间因台风天气、地勘不符、码头船只运行受限等因素共计向甲方申请并获批准延期 20 个月至 2021 年 11 月；业主将部分合同外工程继续委托发行人施工，于 2021 年 12 月及 2022 年 5 月下发了坑中坑及地铁沉降加固工程设计图纸，发行人收到图纸后继续施工，延误工期 12 个月后最终于 2022 年 10 月完工；综合以上原因，该项目实际施工周期为 43 个月，工期较长；项目已于 2022 年 10 月完工，目前处于验收过程中。

注 3：鹏瑞半山云璟小区项目施工周期较长，主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	高边坡支护区域	2020.11-2022.8	格构梁、锚索/杆、冠梁、腰梁、抗滑桩施工、土石方等工程施工	验收中
2	2、3、8#楼	2021.9-2022.3	旋挖、冲孔及人工挖孔灌注桩施工、土石方等工程施工	验收中
3	1、4、5、6、7#楼	2022.3-2022.12	人工挖孔桩施工、土石方等工程施工	验收中
4	场内及基坑区域	2021.5-2023.1	锚索/杆、冠梁、腰梁、支护桩、挂网喷锚、微型桩、土石方等工程施工	验收中

鹏瑞半山云璟小区项目合同规模较大，初始合同金额 1.02 亿元，合同约定工期为 2019 年 12 月至 2020 年 8 月，约定工期 8 个月，因业主开发规划延后，实际开工时间为 2020 年 11 月，延期 11 个月；施工过程中因设计变更新增工程量且甲方变更设计图下发不及时导致进一步延期；综合以上原因，该项目实际施工周期为 26 个月，工期较长；项目已于 2023 年 1 月完工，目前处于验收过程中。

注 4：南山联合大厦项目施工周期较长，主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：



序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	项目整体穿插施工	2020.03-2023.03	咬合桩、立柱桩、土石方、抗浮锚杆等工程施工	验收中
2	项目南侧	2020.10-2021.03	工程桩、第一、二、三道支撑施工及土石方工程施工	验收中
3	项目北侧	2020.12-2021.03	工程桩、第一、二、三道支撑施工及土石方工程施工	验收中

南山联合大厦项目合同规模较大，初始合同金额 1.31 亿元，合同约定工期为 2020 年 2 月至 2021 年 3 月，约定工期 13 个月，实际开工延期 1 个月；因工程桩及抗浮锚杆施工图纸下发滞后，分别导致延期 9 个月和 12 个月；因配合其他参建单位工作面问题，收尾工作延期 3 个月；综合以上原因，该项目实际施工周期为 37 个月，工期较长；项目已于 2023 年 3 月完工，目前处于验收过程中。

注 5：亚运城 E 地块和 C 地块项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	E 地块项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	E 地块 8 号楼区域	2019.09-2019.12	工程桩	验收中
2	E 地块 7 号楼区域	2019.10-2019.12	工程桩	验收中
3	E 地块一标地下室区域	2019.10-2020.11	工程桩	验收中
4	E 地块 9 号楼区域	2019.10-2020.12	工程桩	验收中
5	E 地块 5 号楼区域	2019.11-2020.05	工程桩	验收中
6	E 地块 6 号楼区域	2019.12-2020.06	工程桩	验收中
7	E 地块 4 号楼区域	2019.12-2020.11	工程桩	验收中
8	E 地块出土口坡道	2020.12-2020.12	管桩	验收中
9	E 地块二标地下室区域	2021.03-2022.06	工程桩	验收中
10	E 地块 1 号楼区域	2021.04-2021.07	工程桩	验收中
11	E 地块公交站、垃圾站区域	2021.08-2021.09	管桩	验收中
12	E 地块北侧消费道路区域	2021.09-2021.10	搅拌桩	验收中
13	E 地块 3 号楼区域	2021.12-2022.06	工程桩	验收中
14	E 地块 2 号楼区域	2021.06-2022.07	工程桩	验收中
序号	C 地块项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	C1 地块 1 号楼区域	2021.01-2022.08	基坑支护	验收中
2	C1 地块基坑底	2021.01-2022.07	基坑支护	验收中
3	C2 地块地下室	2021.07-2022.04	工程桩	验收中
4	C2 地块支护桩	2021.11-2021.11	支护桩	验收中
5	C2 地块西南角角撑、6#楼区域	2021.11-2022.07	支护工程、土方开挖	验收中
6	C2 地块地库 4 区	2021.11-2022.07	支护工程、土方开挖	验收中
7	C2 地块 5#楼区域	2021.11-2022.08	支护工程、土方开挖	验收中
8	C2 地块 4#区域	2021.11-2022.08	支护工程、土方开挖	验收中
9	C2 地块 4#区域	2021.11-2022.08	支护工程、土方开挖	验收中
10	C2 地块地库 2 区	2021.11-2022.10	支护工程、土方开挖	验收中
11	C2 地块地库 3 区	2021.11-2022.10	支护工程、土方开挖	验收中
12	C1 地块永久坡道区域	2022.07-2022.10	基坑支护	验收中
13	C2 地块垃圾站	2022.10-2022.10	管桩	验收中
14	C2 地块幼儿园	2022.05-2022.12	工程桩	验收中



亚运城 E 项目合同规模较大，初始合同金额 0.72 亿元，合同约定工期为 2019 年 10 月至 2020 年 1 月，约定工期 3 个月，因业主 2022 年 3 月才完成全部场地移交，最终 2022 年 7 月完工；亚运城 C 项目合同规模较大，初始合同金额 0.89 亿元，合同约定工期为 2020 年 11 月至 2022 年 1 月，约定工期 14 个月，实际开工延期 2 个月；施工过程中因甲方分区域施工，场地分段移交十余次，结合地质较为复杂等因素，导致施工难度增加延期 10 个月；综合以上原因，亚运城 E 地块和 C 地块项目实际施工周期分别为 34 个月和 24 个月，工期较长；项目已分别于 2022 年 7 月、2022 年 12 月完工，目前处于验收过程中。

注 6：龙岗三院项目施工周期较长，主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	1 区	2020.06-2022.05	立柱桩工程、首层、二层、三层支撑梁施工、抗浮锚杆施工	验收中
2	4 区	2020.12-2022.02	立柱桩工程、首层、二层、三层支撑梁施工、抗浮锚杆施工	验收中
3	3 区	2021.01-2022.03	立柱桩工程、首层、二层、三层支撑梁施工、抗浮锚杆施工	验收中
4	2 区	2021.02-2022.04	立柱桩工程、首层、二层、三层支撑梁施工、抗浮锚杆施工	验收中
5	项目整体穿插施工	2020.07-2023.03	管线迁改、支护桩、工程桩、土石方、袖阀管、工程桩开挖等工程施工	验收中

龙岗三院项目合同规模较大，初始合同金额 1.25 亿元，合同约定工期为 2020 年 7 月至 2021 年 12 月，约定工期 17 个月；因中高考、台风天气、假期及施工过程中因医院南侧宿舍楼拆除导致项目南侧区域施工放缓等影响，导致延期 5 个月；部分合同范围内工程需待总包开挖后完成，按照总包施工部署，该区域开挖进度延后导致延期 11 个月；综合以上原因，该项目实际施工周期为 33 个月，工期较长；项目已于 2023 年 3 月完工，目前处于验收过程中。

注 7：华富村旧改项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	01-03 地块	2019.7-2021.1	冠梁、内支撑、腰梁、锚索、喷锚、土钉、导槽、咬合桩、立柱桩、灌注桩、预制管桩、桩头破除等工程施工	验收中、部分结算



2	01-04 地块	2019.7-2022.10	冠梁、内支撑、腰梁、锚索、喷锚、土钉、导槽、咬合桩、立柱桩、灌注桩、预制管桩、管桩截桩等工程施工	验收中、部分结算
---	----------	----------------	--	----------

华富村旧改项目合同规模较大，初始合同金额 1.27 亿元，因施工过程中部分区域被生活区板房占用，开挖进度缓慢，部分合同范围内工程需总包开挖后完成，总包 2022 年 10 月才完成开挖工作，导致延期至 2022 年 10 月完工；综合以上原因，该项目实际施工周期为 40 个月，工期较长；该项目采用分段验收结算的方式，其中基坑工程已于 2022 年 7 月结算，桩基工程已于 2022 年 10 月完工，目前处于验收过程中。

注 8：花样年家天下小区项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	6-11#楼	2020.9-2021.1	冲孔桩等工程施工	验收中（已于 2023 年 5 月完成验收、结算）
2	12#楼	2021.4-2022.11	冲孔桩、全回转等工程施工	验收中

花样年家天下小区项目合同规模较大，设计变更后合同金额 0.62 亿元，合同约定工期为 2020 年 10 月至 2021 年 12 月，约定工期 14 个月；因甲方部分楼栋场地工作面移交较晚，导致延期 3 个月；因施工过程中存在设计变更及变更后图纸下发不及时导致延期 2 个月；因恶劣天气影响，施工过程中延期 1 个月；部分合同范围内工程需总包开挖后完成，因总包开挖进度延后导致延期 7 个月；综合以上原因，该项目实际施工周期为 27 个月，工期较长；项目已于 2022 年 11 月完工，目前 6-11#楼区域已于 2023 年 5 月结算，12#楼区域处于验收过程中。

注 9：海口华润中心项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	二期 2#楼	2017.10-2018.11	桩基础工程施工	已结算
2	二期 3#楼	2017.11-2018.11	桩基础工程施工	已结算
3	二期 4#楼	2017.11-2018.11	桩基础工程施工	已结算
4	二期 5#楼	2017.11-2018.11	桩基础工程施工	已结算
5	二期地下车库	2017.11-2018.11	桩基础工程施工	已结算
6	二期 1#楼	2017.12-2018.11	桩基础工程施工	已结算



7	三期试桩区	2018.3-2018.8	试桩工程施工	已结算
8	三期 1#办公楼	2018.9-2020.10	桩基础工程施工	已结算
9	三期 2#办公楼	2018.10-2020.10	桩基础工程施工	已结算
10	三期 3#公寓楼	2018.8-2020.10	桩基础工程施工	已结算
11	三期裙房及地下室	2018.8-2020.10	桩基础工程施工	已结算

海口华润中心项目合同规模较大，初始合同金额 1.95 亿元，合同约定工期为 2017 年 10 月至 2019 年 6 月，约定工期 20 个月；该项目因合同中约定验收日期视同为最终完工日期，因总包开挖进度慢，导致 2020 年 10 月才完成桩基检测验收，因此施工周期为 37 个月，工期较长。

注 10：OPPO 滨海湾人才房项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	D 地块南侧	2021.8-2022.3	南侧三轴搅拌桩施工，支护桩施工，土石方等工程施工	完工
2	D 地块西侧	2021.11-2022.2	西侧支护管桩施工，钢花管喷锚冠梁施工，土石方等工程施工	完工
3	D 地块东侧	2022.8-2023.1	东侧冠梁，腰梁，锚索施工，土石方等工程施工	完工
4	D 地块北侧	2023.1-至今	北侧冠梁锚索施工，钢花管喷锚施工，土石方等工程施工	在建

OPPO 滨海湾人才房项目合同规模较大，初始合同金额 2.28 亿元，合同约定工期为 2021 年 5 月至 2022 年 1 月，约定工期 8 个月，实际开工延期 3 个月；因业主开发进度计划调整，施工过程中因设计变更等原因导致延期 13 个月；因施工过程中设计变更等原因，导致进一步延期；综合以上原因，该项目实际施工周期已大于 21 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，预计施工周期将超过 24 个月。

注 11：白石洲一期旧改项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	08 地块 1-3 剖面	2021.8-2022.1	咬合桩、工程桩、支撑梁浇筑、锚索、腰梁、喷锚支护	完工
2	08 地块 4-7 剖面	2021.11-2022.4	咬合桩、工程桩、支撑梁浇筑、锚索、腰梁、喷锚支护	完工
3	08 地块穿插施工	2022.3-至今	抗浮锚杆施工	在建

白石洲一期旧改项目合同规模较大，初始合同金额 2.21 亿元，合同约定工期为 2021 年 6 月至 2022 年 4 月，约定工期 10 个月，实际开工延期 2 个月；因施工过程中签订补充协议新增 0.53 亿元抗浮锚杆等工程量，工期延长 8 个月；因施工过程中因业主土台工作面移交不及时，导致延期 3 个月；综合以上原因，



该项目实际施工周期已大于 21 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，预计施工周期将超过 24 个月。

注 12：腾讯大铲湾总部项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	0102 地块	2021.10-2022.7	工程桩灌注桩及管桩、边坡喷锚、土石方工程等施工	完工
2	03 地块	2021.10-2022.7	工程桩管桩、边坡喷锚、土石方工程等施工	完工
3	0407 地块	2021.10-2022.7	排桩、三轴搅拌桩、冠梁、工程桩灌注桩及管桩、桩间及边坡喷锚、土石方工程等施工	完工
4	05 地块	2021.12-至今	排桩、三轴搅拌桩、冠梁、腰梁、支撑、双管旋喷桩施工、工程桩管桩、桩间及边坡喷锚、土石方工程等施工	在建
5	06 地块	2022.9-至今	边坡喷锚、土石方工程等施工	在建

腾讯大铲湾总部项目合同规模较大，初始合同金额 2.43 亿元，合同约定工期为 2021 年 9 月至 2023 年 7 月，约定工期 22 个月，实际开工延期 1 个月；项目目前属于正常工期范围内施工状态中，结合施工过程中业主存在建设计划调整导致施工图纸陆续出图且出图较慢，预计施工周期可能超过 24 个月。

注 13：OPPO 智能制造办公项目施工周期较长主要系合同规模较大，施工过程中分区域有序施工，具体情况如下：

序号	项目区域	主要施工周期	主要施工内容	项目状态
1	办公楼	2021.8-2023.3	基坑支护，土石方，桩基础等工程施工	完工
2	食堂、地下室	2022.6-2023.3	桩基础等工程施工	完工
3	项目整体穿插施工	2023.3-至今	补桩等工程施工	在建

OPPO 智能制造办公项目合同规模较大，初始合同金额 0.55 亿元，合同约定工期为 2021 年 8 月至 2022 年 5 月，约定工期 10 个月；因施工过程中，于 2022 年 7 月至 2023 年 5 月陆续签订补充协议新增补桩工程量 0.40 亿元，工期预计将延长 14 个月以上；综合以上原因，该项目实际施工周期已大于 21 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，预计施工周期将超过 24 个月。

注 14：巴斯夫基地、OPPO 智能制造中心项目施工周期较短主要系：该等项目为预制桩项目，预制桩项目通常工艺相对简单，施工周期通常较短。

(2)报告期内，发行人主要项目验收周期超过 1 年以及短于 3 个月项目如下：



单位：万元

序号	客户名称	项目名称	合同金额	开始时间	完工时间	验收时间	验收周期	项目状态	是否停工	客户资信是否变化	备注
<b>验收周期超过 1 年的项目</b>											
1	中海地产	亚运城 H 地块	7,191.82	2020.4	2021.1	2021.12	12 个月	已验收	已完工	否	注 1
<b>验收周期预计超过 1 年的项目</b>											
1	中海地产	亚运城 E 地块	7,234.86	2019.9	2022.7	待验收	大于 10 个月	待验收	已完工	否	注 1
<b>验收周期短于 3 个月的项目</b>											
1	智飞登科技	光启未来大厦	4,329.96	2020.7	2021.2	2021.3	2 个月	已结算	已完工	否	注 2
2	电连技术	电连产业园	5,180.44	2021.10	2022.9	2022.10	2 个月	已验收	已完工	否	注 3
3	华润置地	海口华润中心	19,550.57	2017.10	2020.10	2020.10	1 个月	已结算	已完工	否	注 4

注：项目状态、待验收项目验收周期统计截至 2023 年 4 月 30 日。

注 1：亚运城 H 地块及 E 地块验收周期较长主要系：亚运城 H 地块和 E 地块均属于桩基工程，桩基验收通常受基坑开挖进度影响，该项目基坑开挖由总包方完成，实际开发过程中总包方分楼栋分区域施工并开挖，项目需分楼栋、分区域进行检测及验收，导致施工周期较长；亚运城 H 地块项目已于 2021 年 12 月验收，目前处于结算过程中；亚运城 E 地块项目已于 2022 年 7 月完工，受总包方开挖进度影响，验收周期预计将超过 12 个月。

注 2：光启未来大厦项目验收周期较短主要系：该项目基坑工程直接开挖到底，完工后立即组织了竣工验收，因此验收周期较短。

注 3：电连产业园项目验收周期较短主要系：该项目业主要求验收地基基础工程后才能进行下道工序，完工后即迅速组织了五方参建单位进行了验收，因此验收周期较短。

注 4：海口华润中心项目因合同中约定验收日期视同为最终完工日期，因此验收周期较短。

（三）说明对于单一桩基、单一基坑、桩基基坑混合工程的划分标准；结合主要项目收入实现情况，说明 2021 年单一桩基工程、报告期内桩基基坑混合工程收入波动较大的原因及合理性。

#### 1、说明对于单一桩基、单一基坑、桩基基坑混合工程的划分标准

发行人与客户签订的工程合同中会就具体施工内容及工程量清单进行约定，



不同项目施工内容通常包括桩基工程、基坑工程，发行人据此将工程划分为单一桩基工程、单一基坑工程、桩基及基坑混合工程。

2、结合主要项目收入实现情况，说明 2021 年单一桩基工程、报告期内桩基及基坑混合工程收入波动较大的原因及合理性。

报告期内，发行人主营业务收入按产品类型构成如下：

单位：万元

项目类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单一桩基工程	12,903.65	10.51%	15,641.43	10.67%	26,659.57	23.12%
单一基坑工程	22,020.30	17.94%	12,883.75	8.78%	9,263.06	8.03%
桩基与基坑工程混合	85,420.51	69.59%	116,561.54	79.48%	78,807.97	68.35%
其他	2,409.05	1.96%	1,572.05	1.07%	578.43	0.50%
合计	122,753.51	100.00%	146,658.77	100.00%	115,309.03	100.00%

报告期内，发行人主营业务收入从产品类型角度看主要来源于岩土工程业务的桩基与基坑工程混合项目，报告期各期占比分别为 68.35%、79.48%及 69.59%。

(1) 2021 年单一桩基工程收入及占比下降原因及合理性

报告期各期，发行人单一桩基工程收入按客户类型构成如下：

单位：万元

单一桩基工程	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发商客户	1,704.87	13.21%	9,674.01	61.85%	16,453.31	61.72%
知名科技企业客户	10,663.83	82.64%	5,593.40	35.76%	6,916.92	25.95%
建筑总承包企业客户	534.95	4.15%	374.02	2.39%	3,289.33	12.34%
合计	12,903.65	100.00%	15,641.43	100.00%	26,659.56	100.00%

2021 年，发行人单一桩基工程业务收入同比减少了 1.1 亿，下降 41.33%，主要系：

①发行人 2021 年来自房地产开发商客户和建筑总承包企业客户的单一桩基工程业务收入下降。发行人单一桩基工程主要是承接房地产客户的项目，为降低房地产市场景气度下降的影响，发行人主动降低了房地产客户业务占比，2021 年来自房地产客户单一桩基收入较上年下降 0.68 亿元；

②发行人在 2020 年 6 月承接了个别总包客户的单一桩基巴斯夫基地项目，



合同金额 0.39 亿元；该项目为施工周期较短的预制桩项目，产值主要集中在 2020 年。

基于前述，发行人 2021 年单一桩基工程收入及占比下降具备合理性，符合项目实际情况。

(2) 报告期内桩基及基坑混合工程收入波动较大的原因及合理性

报告期内，发行人桩基及基坑混合工程收入按客户类型构成如下：

单位：万元

桩基及基坑工程混合收入金额	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发商客户	18,384.78	21.52%	31,627.97	27.13%	2,359.71	2.99%
知名科技企业客户	50,587.24	59.22%	66,789.97	57.30%	51,371.87	65.19%
建筑总承包企业客户	16,448.49	19.26%	18,143.60	15.57%	25,076.39	31.82%
合计	85,420.51	100.00%	116,561.54	100.00%	78,807.97	100.00%

①2021 年，发行人桩基与基坑混合工程业务收入同比增加了 3.78 亿元，上升 47.91%，主要系：

A. 发行人桩基与基坑工程主要来自知名科技企业客户，2021 年公司来自知名科技企业客户例如腾讯集团、OPPO 集团等客户的项目增加，收入同比增长 15,418.10 万元；

B. 发行人择优承接白石洲一期旧改、鹏瑞半山云璟小区等项目，来自于房地产客户收入同比增长 29,268.26 万元。

②2022 年，发行人桩基与基坑混合工程业务收入同比减少了 3.11 亿元，下降 26.72%，主要系：

A. 房地产客户收入减少 13,243.19 万元，其中主要为白石洲一期旧改项目减少 15,082.90 万元；

B. 知名科技客户收入减少 16,202.73 万元，其中主要为中集产城前海中心项目 2022 年完工进度较高，收入较 2021 年减少 11,735.15 万元。

基于前述，发行人报告期内桩基及基坑混合工程收入波动较大具备合理性，



符合项目实际情况。

(四) 说明相较于同行业公司而言, 发行人收入地域集中度较高的原因及合理性, 发行人现有核心工艺、技术储备、客户储备是否具备在其他区域进行市场拓展的能力, 对于业绩可持续性是否存在重大不利影响, 并进行充分的风险提示。

1、说明相较于同行业公司而言, 发行人收入地域集中度明显更高的原因及合理性

(1) 同行业公司收入地域集中度情况

①城地香江

城地香江于 2014 年申请上交所主板 IPO, 并于 2016 年上市, 根据其披露的招股说明书及年度报告, 2011 年以来该公司的收入地域集中度如下:

单位: %

城地香江	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年
东部	64.89	64.90	59.80	60.53	100.00	99.74	99.32	98.19	99.64	99.61	84.47	93.87
北部	20.87	23.25	24.32	9.74	-	-	-	-	-	-	-	-
南部	12.72	11.22	15.27	27.16	-	-	-	-	-	-	-	-
西部	1.28	0.19	0.35	2.27	-	-	-	-	-	-	-	-
其它业务	0.24	0.44	0.26	0.30	-	0.26	0.68	1.81	0.36	0.39	15.53	6.13
合计	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

注: 城地香江于 2019 年收购香江科技股份有限公司, 业务范围新增 IDC 业务。城地香江的 IDC 业务全国化布局, 岩土工程业务区域化布局, 地域集中度基本集中于东部地区上海市, 根据其 2022 年披露的分部报告, 城地香江岩土工程业务东部地区分部占比为 99.08%。

2011 年至 2018 年, 城地香江收入地域集中在华东区域且以上海地区为主。2019 年, 城地香江收购香江科技后, 新增了其他地域收入。根据香江科技官网信息披露, 其在全国设立了西北分公司、华北分公司、华中分公司、华东分公司、华南分公司、西南分公司等。2019 年城地香江新增 IDC 业务收入 14.66 亿元, 与新增东部地区以外区域收入 11.54 亿元基本匹配。因此, 2019 年城地香江收购香江科技后, 新增分布华东区域外的收入主要为 IDC 业务收入而非岩土工程收入, 城地香江岩土工程业务仍集中在华东区域。根据城地香江 2022 年分



部报告，其岩土工程业务东部地区分部占比为 99.08%。

根据以上分析，城地香江的岩土工程业务收入地域集中度基本集中于东部地区，属于区域化经营策略。

## ②中岩大地及中化岩土

中化岩土及中岩大地分别于 2011 年及 2020 年于深交所主板上市，根据其披露的招股说明书、年度报告及公开转让说明书数据，2011 年以来该公司的收入地域集中度如下：

单位：%

中化岩土	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
东部	37.84	31.04	17.58	27.96	30.12	41.30	27.96	35.54	39.96	10.68	34.66	59.94
北部	22.66	16.11	9.32	21.32	25.91	24.70	27.73	29.45	36.14	49.68	46.66	15.82
南部	13.46	15.25	15.00	21.15	20.65	27.32	39.40	33.79	22.74	26.68	13.34	10.27
西部	24.62	25.88	47.05	18.22	12.40	3.44	1.27	0.99	0.94	12.97	5.15	13.46
其它	1.42	11.72	11.05	11.35	10.92	3.24	3.64	0.23	0.22	-0.01	0.19	0.51
合计	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
中岩大地	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	2012年	2011年
东部	未披露	未披露	5.89	9.29	14.21	43.58	10.82	15.10	-	-	/	/
北部	未披露	未披露	47.83	43.65	44.81	33.69	48.87	68.43	52.49	50.35	/	/
南部	未披露	未披露	36.36	43.61	37.01	21.79	33.14	16.47	46.85	49.65	/	/
西部	未披露	未披露	9.23	3.45	3.89	0.77	6.68	-	-	-	/	/
其它	未披露	未披露	0.69	-	0.08	0.17	0.49	-	0.66	-	/	/
合计	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

注：中岩大地首次公开披露业务区域分布情况为其 2015 年公开转让说明书中披露的 2013 年相关数据；2021 年及之后中岩大地未在年报中公开披露业务区域分布情况；中岩大地最近一次公开披露业务区域分布为 2021 年半年报，业务区域分布以华东、华北、西南为主。

根据以上表格，中化岩土及中岩大地的岩土工程业务收入地域集中度较低，属于全国化经营策略。

## (2) 发行人收入地域集中度明显更高的原因及合理性

对岩土工程行业而言，其工程对象是项目所在位置的土体，因不同区域地形、地貌的不同以及地质条件的差异，就决定了不同区域所采用的工艺类型、设备种类、施工方法等存在一定差异。部分公司基于规模效应、优化资源配置选择区域化经营策略，例如：发行人和城地香江；部分公司基于市场拓展选择全国化经营策略，例如：中岩大地和中化岩土。

由于岩土工程行业是资金密集型行业，在资金资源有限情况下，发行人更



倾向于承接珠三角等经济发达地区的优质客户的优质项目，因此发行人采用区域化经营策略收入地域集中在华南区域，与城地香江更倾向于承接长三角等经济发达地区的优质客户的优质项目的区域化经营策略一致。

根据以上分析，发行人收入地域集中度高主要系资金资源有限的情况下基于规模效应、优化资源配置并择优选择客户的区域化经营策略所致，与同行业公司城地香江的区域化经营策略相同，具备合理性。

## 2、发行人现有核心工艺、技术储备、客户储备是否具备在其他区域进行市场拓展的能力，对于业绩可持续性是否存在重大不利影响，并进行充分的风险提示

(1) 发行人现有核心工艺、技术储备具备在其他区域进行市场拓展的能力

根据不同地质分类，我国地质可大致分为9类，发行人针对不同地质的技术储备及推广难度情况如下：

地质分类	主要分布区域	需要的核心技术	发行人技术储备情况	是否存在推广难度
淤泥、冲填土等软弱土	珠三角、长三角地区，福建、浙江及天津等滨海滩涂地带，内陆湖周边地区	1.深厚填石+淤泥层旋挖硬切割咬合桩精细控制高质量成桩技术； 2.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术； 3.深厚软弱土边坡的网状支挡施工技术； 4.加固软土的固化剂新材料及施工技术。	粤港澳大湾区冲填土、淤泥、淤泥质土等软弱土分布范围极广，发行人在该地区的深基坑支护、桩基础施工、软基加固、土石方工程等方面拥有20多年的相关创新技术和经验。	否
岩石表层风化土	除东北平原、华北平原、长江中下游平原以外地区	1.基坑钢筋混凝土内支撑及栈桥一体化关键技术； 2.预应力锚索支护基坑微变形控制关键施工技术； 3.小型车载移动式渣土筛分洗砂压滤减量化处置技术； 4.废弃泥浆调制改性循环使用及清孔关键技术。	粤港澳大湾区靠内陆方向均为低山丘陵地带，分布大量的岩石以及上部覆盖风化土层，发行人在该地区的深基坑支护、桩基础施工、高边坡支护、土石方工程、渣土资源利用方面积累了多年的创新技术和经验。	否
湿陷性黄土	陕西、甘肃、宁夏、山西东部等黄土高原地区	1.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术； 2.超长冲击式预应力钢花管锚杆施工技术； 3.预应力锚索支护基坑微变形控制关键施工技术。	发行人在湿陷性黄土地区暂无相关施工技术经验积累。	是
红土	云贵高原、四川东部、两湖和两广北部地区	1.岩溶地区全套管全回转联合旋挖工艺大直径超长桩施工关键技术； 2.超深孔泥浆面以下混凝土浇灌标高探测技术； 3.复杂地质条件下锚索成孔关键技术； 4.预应力锚索支护基坑微变形控制关键施工技术。	红土工程地质性质好，强度高于普通砂土，发行人在广东软弱、富水地质条件下的深基坑支护技术、软基加固技术以及桩基础技术储备完全满足简单的红土地区施工工艺需求。	否
普通粘性土、砂土	全国均有分布	1.密实砂层混凝土管桩穿透施工技术； 2.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术； 3.复杂地质条件下锚索成孔关键技术； 4.基坑钢筋混凝土内支撑及栈桥一体化关键技术； 5.加固软土的固化剂新材料及施工技术； 6.小型车载移动式渣土筛分洗砂压滤减量化处置技术； 7.废弃泥浆调制改性循环使用及清孔关键技术。	该地层属于常见普通地层，粤港澳大湾区分布较多，发行人在该地层经过多年实践，积累了大量创新技术和相关经验。	否
碎石、卵石	山东、辽宁、贵	1.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术；	该地层在粤港澳大湾区不多见，发行人在成都	否



地质分类	主要分布区域	需要的核心技术	发行人技术储备情况	是否存在推广难度
土	州、重庆、广西等河岸地区，长江中下游平原局部地区	2.复杂地质条件下锚索成孔关键技术； 3.预应力锚索支护基坑微变形控制关键施工技术； 4.小型车载移动式渣土筛分洗砂压滤减量化处置技术； 5.废弃泥浆调制改性循环使用及清孔关键技术。	分公司以及云南分公司通过大量基坑、桩基础工程实践，积累了大量施工技术和经验。	
块石、填石	全国各地采用块石回填的场地	1.土层全套管旋挖微扩孔嵌岩咬合桩施工技术； 2.深厚填石+淤泥层旋挖硬切割咬合桩精细控制高质量成桩技术； 3.复杂地质条件下锚索成孔关键技术； 4.小型车载移动式渣土筛分洗砂压滤减量化处置技术。	粤港澳大湾区滨海地带分布大量的块石、填石地层，发行人在该地区的深基坑支护、桩基础施工、土石方工程、渣土资源利用方面积累了多年的创新技术和经验。	否
岩溶岩	广西、贵州及云南东部分布较多，湖南西部，湖北西部，四川东部，江西西南部，山东、山西局部以及广东局部	1.岩溶地区全套管全回转联合旋挖工艺大直径超长桩施工技术； 2.岩溶地区超深工程桩清障及成桩技术； 3.加固软土的固化剂新材料及施工技术； 4.空气能气体致裂破岩技术。	广州花都地区，深圳龙岗地区以及江西西南部也分布大量岩溶岩，发行人及下属的云南分公司在上述地层经过多年深基坑支护、桩基础施工积累了大量创新技术及施工经验。	否
坚硬岩石	除东北平原、华北平原、黄土高原、长三角地区等深厚覆盖层以外地区	1.土层全套管旋挖微扩孔嵌岩咬合桩施工技术； 2.预应力锚索支护基坑微变形控制关键施工技术； 3.空气能气体致裂破岩技术。	广州、深圳北部大量低山地区存在坚硬的花岗岩地层，发行人在上述地层经过多年施工探索，在深基坑支护、桩基础施工、石方爆破及渣土资源循环利用方面积累了大量创新技术和施工经验。	否

公司深耕地基基础工程施工领域多年，除华南区外，曾在上海、重庆、四川、江西、云南、黑龙江等国内地区以及南亚的斯里兰卡、巴基斯坦等国家承接了众多项目，积累了不同区域，不同地质的施工工艺技术。发行人的主要核心工艺、技术储备除不适用于分布在黄土高原地区的湿陷性黄土地质项目外，能适用于大部分其他大部分地质条件的项目。

(2) 发行人现有客户储备具备在其他区域进行市场拓展的能力

发行人积累了大量全国性高质量知名客户，例如：腾讯集团、OPPO集团、京东集团、字节跳动、中集集团、中国建筑、中国中铁、华润集团、万科集团等，该等客户的产品、服务等均覆盖全国市场，发行人现有客户储备为其在黄土高原地区外进行市场拓展奠定了客户基础及品牌效应。

(3) 区域化经营对于业绩可持续性是否存在重大不利影响

发行人在华南地区因具备人才与团队优势、技术优势、项目经验优势等核心竞争力树立了品牌效应，具有较强的竞争优势，在华南粤港澳大湾区尤其是



深圳区域市场占有率方面已经走在行业前列，尤其体现在产业园类、科技型企业以及外资企业客户类等明星业务市场。经过发行人前述业务领域的重点培育，并通过良好履约，发行人在客户行业内带来的宣传效应，使得众多产业园类、科技型企业及外资企业客户在有项目开发时主动与公司进行业务联系，为后续业务发展奠定了良好基础。

发行人的主要核心工艺、技术储备不适用于分布在黄土高原地区的湿陷性黄土地质项目，获取相关地区客户的项目存在一定困难，但发行人的主要核心工艺、技术储备能够适用于除黄土高原地区的湿陷性黄土地质外其他大部分地质条件的项目，不属于技术受限导致无法拓展其他区域业务的重大不利情况。

因此，区域化经营对于发行人业绩可持续性不存在重大不利影响。

#### (4) 区域化经营相关的风险提示

发行人已在招股书说明书“第三节 风险因素”之“一、与发行人相关的风险”之“（三）客户及业务区域集中风险”进行了区域化经营相关补充风险提示，具体如下：

“报告期内，公司源于华南地区的业务收入占比分别为 100.00%、100.00% 和 100.00%，前五大客户收入占比分别为 70.28%、54.69%和 55.76%，占比均较高。虽然近年来华南地区受大湾区等政策的支持基础建设投资规模较大、发展较快，公司主要客户或项目也为各行业的龙头企业或标志性项目，但若未来华南地区基础建设投资规模发生重大不利变化，公司不能保持与主要客户的长期良好合作，且未能拓展华南地区外的业务布局，公司将面临经营状况及业务下滑的风险。此外，虽然发行人的主要核心工艺、技术储备能够适用于大部分地质条件的项目，但针对部分黄土高原地区的湿陷性黄土地质条件的项目仍存在一定推广难度，发行人在相关区域获取客户存在一定困难。”

(五) 对于施工周期、验收周期明显较长的项目，结合客户资信变化情况、



债务违约情况、报告期内收入确认与回款匹配情况，说明项目是否已实质上处于停工状态、是否存在重大回款风险，相关应收账款、合同资产、存货计提的减值准备是否充分。

1、对于施工周期明显较长的项目，结合客户资信变化情况、债务违约情况、报告期内收入确认与回款匹配情况，说明项目是否已实质上处于停工状态、是否存在重大回款风险，相关应收账款、合同资产、存货计提减值准备是否充分

报告期内，发行人主要项目施工周期超过 2 年的项目如下：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	初始合同金额	开始时间	完工时间	施工周期	项目状态	是否停工	客户资信是否变化	备注
<b>施工周期超过 2 年的项目</b>										
1	中集集团	中集产城前海中心	46,638.19	2018.12	未完工	大于 53 个月	在建	否	否	注 1
2	腾讯集团	腾创未来大厦	42,908.28	2019.4	2022.10	43 个月	待验收	已完工	否	注 2
3	鹏瑞地产	鹏瑞半山云璟小区	10,171.11	2020.11	2023.1	26 个月	待验收	已完工	否	注 3
4	万科集团	南山联合大厦	13,097.62	2020.3	2023.3	37 个月	待验收	已完工	否	注 4
5	中海地产	亚运城 C 地块	8,881.00	2021.1	2022.12	24 个月	待验收	已完工	否	注 5
6	中国建筑	龙岗三院	12,467.86	2020.6	2023.3	33 个月	待验收	已完工	否	注 6
7	中国建筑	华富村旧改	12,700.00	2019.7	2022.10	40 个月	部分结算	已完工	否	注 7
8	花样年地产	花样年家天下小区	1,909.79	2020.9	2022.11	27 个月	待验收	已完工	是	注 8
9	中海地产	亚运城 E 地块	7,234.86	2019.9	2022.7	34 个月	待验收	已完工	否	注 5
10	华润置地	海口华润中心	19,550.57	2017.10	2020.10	37 个月	已结算	已完工	否	注 9

注：项目状态、未完工项目施工周期统计截至 2023 年 4 月 30 日。

注 1：中集产城前海中心：该项目客户为 A+H 股上市公司中集集团，中集集团是世界领先的物流装备和能源装备供应商，根据其公开披露信息显示，2022 年末总资产为 1,459.00 亿元，资产负债率 57.06%，2022 年度经营活动现金净流量为 146.17 亿元，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对该客户确认收入 37,260.06 万元，回款金额为 36,650.66 万元，期后回款情况良好，收入确认与回款情况基本匹配。该项目整体工程体量大、分地块施工，项目目前处于 08 地块管廊、07 及 10 地块风井导改基坑支护、土石方工程施工过程中，未处于停工状态。

注 2：腾创未来大厦：该项目客户为腾讯集团，腾讯集团是全球领先的互



联网科技公司，根据其公开披露信息显示，2022 年末总资产为 15,781.31 亿元，资产负债率 50.39%，2022 年度经营活动现金流量净额为 1,460.91 亿元，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对该客户确认收入 28,147.70 万元，回款金额为 28,535.60 万元，收入确认与回款情况基本匹配。项目已于 2022 年 10 月完工，目前处于待验收状态。该项目中基坑工程部分的验收条件为基坑开挖且回填完成，并确保无安全隐患后才能组织验收，该项目基坑工程较深导致回填时间长，因此仍处于验收过程中。

注 3：鹏瑞半山云璟小区：该项目客户为鹏瑞地产，鹏瑞地产是深圳市实力雄厚的综合地产运营商，开发了包括深圳标杆地产项目深圳湾一号在内的众多项目，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对该客户确认收入 13,330.31 万元，回款金额为 10,784.67 万元，收入确认与回款情况基本匹配。鹏瑞半山云璟小区项目是桩基与基坑工程混合项目，项目已于 2023 年 1 月完工，目前处于验收过程中。

注 4：南山联合大厦：该项目客户为万科集团，万科集团是国内领先的城乡建设与生活服务商，根据其公开披露信息显示，2022 年末总资产为 17,571.24 亿元，2022 年度经营活动现金流量净额为 27.50 亿元，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对该项目确认收入 10,359.39 万元，回款金额为 9,473.59 万元，收入确认与回款情况基本匹配。南山联合大厦项目是桩基与基坑工程混合项目，项目已于 2023 年 3 月完工，目前处于验收过程中。

注 5：亚运城 E 地块、C 地块：该项目客户为中海地产，中海地产是拥有 44 年房地产开发与不动产运营管理经验的行业领军企业，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对前述两项目确认收入合计 12,979.28 万元，回款金额合计为 10,735.65 万元，收入确认与回款情况基本匹配。项目已分别于 2022 年 7 月、2022 年 12 月完工，目前处于验收过程中，因甲方场地分



段开发导致基坑回填及桩基开挖进度较慢，因此仍处于验收过程中。

注 6：华富村旧改、龙岗三院：该项目客户为中国建筑，中国建筑是全国最大的国企房屋建筑承包商，根据其公开披露信息显示，2022 年末总资产为 26,529.03 亿元，2022 年度经营活动现金净流量净额为 38.29 亿元，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，发行人对华富村旧改项目确认收入 5,772.20 万元，回款金额为 8,156.88 万元，收入确认与回款情况基本匹配；发行人对龙岗三院项目确认收入 7,408.26 万元，回款金额为 5,533.02 万元，收入确认与回款情况基本匹配，报告期末应收账款余额较小。华富村旧改项目采用分段验收结算的方式，其中基坑工程已于 2022 年 7 月结算，桩基工程已于 2022 年 10 月完工，目前处于待验收状态，总包单位正组织协调各方单位进行验收签字、盖章；龙岗三院项目已于 2023 年 3 月完工，目前处于验收过程中。

注 7：花样年家天下小区：发行人承接的深圳花样年家天下小区项目位于深圳区域且属于地铁口物业，虽然花样年于 2021 年出现公开债务违约，但其每个项目的贷款及销售回款严格用于项目自身周转。报告期内，发行人对该客户确认收入 5,166.17 万元，回款金额为 4,223.34 万元，收入确认与回款情况基本匹配，该项目应收账款均已收回，不存在逾期应收账款。花样年家天下小区项目已于 2022 年 11 月完工，因该项目按楼栋分栋开发，发行人与花样年地产就该项目验收、结算及回款协商结果为分段进行验收、结算及回款，已于 2023 年 5 月完成部分楼栋结算并实现回款 503.88 万元。一方面，截至 2023 年 5 月，花样年境内外债务重组方案取得重大进展，流动性风险逐步化解，资信情况好转，发行人已于 2023 年 5 月完成部分楼栋结算并实现回款 503.88 万元；另一方面，发行人评估该项目的回款风险后，已针对花样年地产部分预期回收风险高的资产按照 50%的比例补提坏账或减值，相关应收账款、合同资产、存货计提减值准备充分，具备谨慎性。



注 8：海口华润中心：该项目客户为华润置地，华润置地是行业领先的城  
市投资开发运营商，根据其公开披露信息显示，2022 年末总资产为 10,813.32  
亿元，2022 年度经营活动现金净流量净额为 16.09 亿元，客户资信情况良好，  
不存在债务违约情况。报告期内，发行人对海口华润中心项目确认收入  
2,658.30 万元，回款金额为 4,419.83 万元。海口华润中心项目已于 2021 年 12  
月结算，剩余应收账款的请款流程有序推进中，华润置地作为央企，信誉较好  
且偿债能力较强，剩余款项预计将有序完成审批付款。

综上所述，除花样年地产外，发行人施工周期较长的项目对应的客户资信  
情况未发生重大不利变化、未出现债务违约、报告期内收入确认与回款情况匹  
配，相关项目未处于停工状态，相关项目均不存在重大回款风险，发行人已按  
信用风险组合计提了相关资产减值准备，具备谨慎性和充分性。

虽然花样年地产 2021 年出现公开债务违约，但一方面，截至 2023 年 5 月，  
花样年境内外债务重组方案取得重大进展，流动性风险逐步化解，资信情况好  
转，发行人已于 2023 年 5 月完成部分楼栋结算并实现回款 503.88 万元；另一  
方面，发行人评估该项目的回款风险后，已针对花样年地产部分资产按照 50%  
的比例补提坏账或减值，相关应收账款、合同资产、存货计提减值准备充分，  
具备谨慎性。

**2、对于验收周期明显较长的项目，结合客户资信变化情况、债务违约情  
况、报告期内收入确认与回款匹配情况，说明项目是否已实质上处于停工状态、  
是否存在重大回款风险，相关应收账款、合同资产、存货计提减值准备是否充  
分**

报告期内，发行人主要项目验收周期超过 1 年的项目仅有亚运城 H 地块项  
目，项目客户为中海地产，中海地产是拥有 44 年房地产开发与不动产运营管理  
经验的行业领军企业，客户资信情况良好，不存在债务违约情况。报告期内，



发行人对亚运城 H 地块项目确认收入 5,788.77 万元，回款金额合计为 5,754.75 万元，收入确认与回款情况基本匹配。该项目已于 2021 年 12 月完成验收，合同约定结算需在主体正式交付后开始办理且结算期为 1 年，该项目主体尚未正式交付，因此仍处于待结算状态。

综上所述，发行人验收周期较长的项目对应的客户资信情况未发生重大不利变化、未出现债务违约、报告期内收入确认与回款情况匹配，相关项目未处于停工状态，相关项目均不存在重大回款风险，发行人已按信用风险组合计提了相关资产减值准备，具备谨慎性和充分性。

(六) 说明报告期内主要项目毛利率波动原因及合理性，并结合项目情况说明报告期内单一桩基、单一基坑工程毛利率波动较大的原因及合理性。

### 1、说明报告期内主要项目毛利率波动原因及合理性

单位：万元

排名	项目名称	各年收入			各年成本			各年毛利率			毛利率变化原因
		2022 年	2021 年	2020 年	2022 年	2021 年	2020 年	2022 年	2021 年	2020 年	
1	中集产城前海中心	2,763.62	14,498.77	19,997.67	2,025.71	10,608.92	14,364.58	26.70%	26.83%	28.17%	注 1
2	腾创未来大厦	1,309.17	13,342.20	13,496.33	1,105.28	11,824.24	11,058.83	15.57%	11.38%	18.06%	注 2
3	OPPO 滨海湾人才房	16,966.14	7,302.27	-	13,138.93	5,655.03	-	22.56%	22.56%	-	
4	白石洲一期旧改	4,150.77	19,233.67	-	3,186.62	14,766.00	-	23.23%	23.23%	-	
5	腾讯大铲湾总部	12,227.43	5,378.44	-	9,455.83	4,159.30	-	22.67%	22.67%	-	
6	鹏瑞半山云璟小区	5,636.16	7,322.17	371.98	4,544.28	6,049.42	307.32	19.37%	17.38%	17.38%	注 3
7	京东深圳总部	12,859.44	-	-	10,600.04	-	-	17.57%	-	-	
8	宝安一水回迁房	2,175.98	3,211.11	7,159.73	1,803.52	2,556.97	5,701.22	17.12%	20.37%	20.37%	注 4
9	和合时代大厦	554.16	10,179.71	-	413.36	7,593.13	-	25.41%	25.41%	-	
10	南山联合大厦	-	3,864.41	6,494.98	-	3,204.22	5,385.38	-	17.08%	17.08%	
11	宝安生物检测产业园	1,683.20	7,711.58	-	1,321.03	6,052.29	-	21.52%	21.52%	-	
12	亚运城 C 地块	4,009.40	4,025.96	-	3,580.40	3,595.28	-	10.70%	10.70%	-	
13	字节跳动后海总部	2,431.13	5,532.19	-	2,015.35	4,586.07	-	17.10%	17.10%	-	
14	福利中心	6,106.80	1,517.07	-	5,009.18	1,244.39	-	17.97%	17.97%	-	
15	龙岗三院	716.98	2,782.31	3,908.97	571.15	2,216.37	3,113.86	20.34%	20.34%	20.34%	
16	OPPO 智能制造办公	5,562.33	1,651.49	-	5,113.13	1,442.02	-	8.08%	12.68%	-	注 5
17	虎牙三龙湾总部	5,808.08	-	-	4,744.05	-	-	18.32%	-	-	
18	亚运城 H 地块	-	-	5,788.77	-	-	4,684.82	-	-	19.07%	
19	华富村旧改	116.15	-	5,656.05	110.83	-	5,537.74	4.58%	-	2.09%	注 6
20	光启未来大厦	-	176.08	5,093.81	72.92	269.97	4,832.69	-	-53.32%	5.13%	注 7
21	乐信总部	2,210.18	2,962.48	-	1,985.04	2,660.70	-	10.19%	10.19%	-	
22	花样年家天下小区	-	4,235.79	930.38	-	3,151.18	816.77	-	25.61%	12.21%	注 8
23	亚运城 E 地块	1,200.16	1,550.64	2,193.12	1,085.26	1,402.20	2,032.79	9.57%	9.57%	7.31%	注 9
24	玉塘文体中心	4,678.84	-	-	3,943.32	-	-	15.72%	-	-	
25	深圳科技馆	1,295.74	1,368.09	1,970.81	967.98	1,037.65	1,494.79	25.30%	24.15%	24.15%	注 10
26	OPPO 智能制造中心	-	684.74	3,847.35	-	674.13	3,267.06	-	1.55%	15.08%	注 11
27	电连产业园	1,829.06	2,564.96	-	1,456.60	2,042.64	-	20.36%	20.36%	-	



排名	项目名称	各年收入			各年成本			各年毛利率			毛利率变化原因
		2022年	2021年	2020年	2022年	2021年	2020年	2022年	2021年	2020年	
28	华润石梅湾度假区	4,273.25	-	-	3,480.14	-	-	18.56%	-	-	
29	观澜大水坑车场	2.91	2,428.49	1,241.06	86.97	1,940.77	1,013.18	-2,888.66%	20.08%	18.36%	注 12
30	巴斯夫基地	-	105.47	3,455.12	-0.32	93.31	2,912.74	-	11.53%	15.70%	注 13
31	海口华润中心	-	-1.89	2,660.19	16.76	9.50	2,313.36	-	602.65%	13.04%	注 14

注 1：中集产城前海中心项目在 2020 年签订补充协议，新增了入岩工程产值，导致预算毛利率由 25.54%提高至 26.70%，使 2020 年实际毛利率上升至 28.17%；2021 年及 2022 年毛利率与预算毛利率 26.70%基本一致；

注 2：腾创未来大厦项目在 2021 年因工期延长导致项目管理费上升，预算毛利率由 18.06%下降至 15.57%，使 2021 年实际毛利率下降至 11.38%；2022 年毛利率与预算毛利率 15.57%一致；

注 3：鹏瑞半山云璟小区项目在 2022 年签订补充协议，新增了土石方、灌注桩和基坑支撑等工程导致预算毛利率由 17.38%提高至 18.22%，使 2022 年实际毛利率上升至 19.37%；

注 4：宝安一水回迁房项目 2022 年毛利率较 2021 年变动系该项目 2022 年 3 月结算；

注 5：OPPO 智能制造办公项目在 2022 年签订补充协议，新增了土石方、管桩等工程，其中毛利率较低的管桩工程量较大导致预算毛利率由 12.68%下降至 9.13%，使 2022 年实际毛利率下降至 8.08%；

注 6：华富村旧改项目 2019 年为保证与新客户长久合作，发行人前期选择战略性让利，初始预算毛利率为 7.07%；2020 年因原材料上涨和检测费增加，预算毛利率由 7.07%下降至 4.58%，使 2020 年实际毛利率下降至 2.09%；2022 年毛利率与预算毛利率 4.58%一致；

注 7：光启未来大厦项目 2020 年由于土石方工程占比较高及运输服务成本上涨，毛利率较低；2021 年毛利率较 2020 年变动系该项目 2021 年 11 月结算，结算调整收入及成本金额较小；

注 8：花样年家天下小区项目在 2021 年签订补充协议，新增了溶洞处理和全套管全回转工程，其中毛利率较高的溶洞处理工程量较大导致预算毛利率由 12.21%上升至 23.20%，使 2021 年实际毛利率上升至 25.61%；



注 9：亚运城 E 地块项目 2021 年因业主新增需求，劳务和材料相关成本增加，预算毛利率由 12.88%下降至 9.57%，使 2020 年实际毛利率下降至 7.31%；

注 10：深圳科技馆项目 2022 年毛利率较 2021 年变动系该项目 2022 年 3 月结算；

注 11：OPPO 智能制造中心项目在 2021 年签订补充协议，新增了合同外的补桩工程，其中补桩工程毛利率较低且工程量较大导致预算毛利率由 15.08%下降至 13.04%，使 2021 年毛利率下降至 1.55%；

注 12：观澜大水坑车场项目在 2021 年因新增补充协议，新增了灌注桩产值导致预算毛利率由 18.36%上升至 19.50%，使 2021 年实际毛利率上升至 20.08%；2022 年毛利率变动系该项目 2022 年 11 月结算，结算调整收入及成本金额较小；

注 13：巴斯夫基地项目 2021 年毛利率较 2020 年变动系该项目于 2021 年 7 月结算；

注 14：海口华润中心项目 2021 年毛利率较 2020 年变动系该项目于 2021 年 11 月结算，结算调整的收入及成本金额较小。

## 2、结合项目情况说明报告期内单一桩基、单一基坑工程毛利率波动较大的原因及合理性

(1) 报告期内发行人主要业务毛利、毛利率情况如下：

单位：万元

项目类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
单一桩基工程	674.35	5.23%	1,606.62	10.27%	4,647.98	17.43%
单一基坑工程	4,117.97	18.70%	3,762.12	29.20%	965.60	10.42%
桩基与基坑工程混合	16,305.57	19.09%	22,961.86	19.70%	15,827.40	20.08%
其他	428.78	17.80%	183.37	11.66%	161.18	27.86%
合计	21,526.68	17.54%	28,513.98	19.44%	21,602.16	18.73%

(2) 报告期内，发行人单一桩基工程毛利率波动较大的原因及合理性

单一桩基工程按客户类型划分的营业收入、营业成本及毛利率情况如下：

单位：万元

单一桩基工程	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入						
房地产开发商客户	1,704.87	13.21%	9,674.01	61.85%	16,453.31	61.72%
知名科技企业客户	10,663.83	82.64%	5,593.40	35.76%	6,916.92	25.95%
建筑总承包企业客户	534.95	4.15%	374.02	2.39%	3,289.33	12.34%
合计	12,903.65	100.00%	15,641.43	100.00%	26,659.57	100.00%



单一桩基工程	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业成本</b>						
房地产开发商客户	1,871.89	15.31%	8,453.88	60.24%	13,733.01	62.39%
知名科技企业客户	9,653.52	78.94%	5,256.02	37.45%	5,555.64	25.24%
建筑总承包企业客户	703.90	5.76%	324.92	2.32%	2,722.93	12.37%
<b>合计</b>	<b>12,229.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,034.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,011.58</b>	<b>100.00%</b>
<b>毛利率</b>						
房地产开发商客户	-9.80%		12.61%		16.53%	
知名科技企业客户	9.47%		6.03%		19.68%	
建筑总承包企业客户	/		13.13%		17.22%	
<b>合计</b>	<b>5.23%</b>		<b>10.27%</b>		<b>17.43%</b>	

如上表所示，报告期内，发行人单一桩基工程的毛利率分别为 17.43%、10.27%及 5.23%，毛利率持续下降。

①2021年，发行人单一桩基工程业务毛利率同比下降 7.16 个百分点，主要原因系：

A. 2021年，因部分知名科技企业客户拓展、结算调整及桩基施工工艺等原因，导致毛利率下降，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	恒大智能汽车	-126.80	168.14	-294.93	/
2	OPPO 智能制造厂房	684.74	674.13	10.61	1.55%
3	嘉宏国际大厦	-33.36	155.49	-188.85	/
4	顺丰粤东智慧供应链	940.95	852.28	88.67	9.42%
	<b>合计</b>	<b>1,465.53</b>	<b>1,850.04</b>	<b>-384.51</b>	<b>-26.24%</b>

注：收入为负的情况下毛利率无意义，故不列示，下同。

如上表所示，2021年，恒大智能汽车项目结算冲减收入 126.80 万元，结算确认成本 168.14 万元，当期毛利率为负；OPPO 智能制造厂房项目因合同外新增补桩工程毛利率低，导致项目整体毛利率下降，该项目当期毛利率为 1.55%；嘉宏国际大厦结算冲减收入 33.36 万元，结算确认成本 155.49 万元，当期毛利率为负；新开工的顺丰粤东智慧供应链项目因战略性拓展知名客户及管桩项目工期短成本可控等原因，毛利率为 9.42%。

B.2021年新增房地产开发商客户中毛利率较低，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	华润石梅湾 36#	1,295.21	1,199.76	95.44	7.37%
2	阳江恒大悦龙府	164.17	195.74	-31.57	-19.23%
3	亚运城 F 地块	155.31	185.90	-30.59	-19.70%
4	鹏瑞颐璟东区	693.37	698.86	-5.49	-0.79%



序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
	合计	2,308.05	2,280.27	27.78	1.20%

2021年以来，受房地产行业低迷影响，发行人在评估项目资质及回款风险后，更多选择与部分回款风险较小且现金回款比例较高的房地产开发商客户保持合作，此部分房地产开发商客户项目毛利率相对偏低，因此发行人新开工房地产开发商客户单一桩基工程的毛利率较2020年有所下降，其中：华润石梅湾36#项目毛利率仅为7.37%；同时，部分房地产项目因结算或预算毛利率调整导致当期毛利率为负或较低，其中：阳江恒大悦龙府项目当期毛利率-19.23%、亚运城F地块项目当期毛利率-19.70%，鹏瑞颐璟东区项目当期毛利率-0.79%。

若剔除上述因素影响，2021年单一桩基工程业务毛利率具体情况如下：

单位：万元

项目	收入	成本	毛利率
单一桩基工程收入、成本及毛利率	15,641.43	14,034.81	10.27%
减：上述部分知名科技企业项目	1,465.53	1,850.04	-26.24%
减：上述部分房地产客户项目	2,308.05	2,280.27	1.20%
单一桩基工程剔除上述项目后收入、成本及毛利率	11,867.85	9,904.50	16.54%

如上表所示，剔除上述毛利率较低项目的影响因素后，发行人2021年单一桩基工程业务毛利率为16.54%，较2020年单一桩基工程业务毛利率17.43%相比不存在重大差异。

②2022年，发行人单一桩基工程业务毛利率进一步下降5.04个百分点，主要原因系：

A.2022年部分房地产开发商客户预算毛利率下降导致当期毛利为负，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	华润石梅湾25#	273.48	551.91	-278.43	-101.81%
	合计	273.48	551.91	-278.43	-101.81%

如上表所示，2022年，华润石梅湾25#项目因预计工程量变化、机械进退场及道路变更成本增加等原因，预算毛利率从17.15%下降至11.28%，并于年末结算时确认结算成本57.03万元，最终当期收入273.48万元，当期成本551.91万元，当期毛利为负。



B. 2022年部分建筑总承包企业客户因结算调减产值冲回部分收入及新承接部分毛利率较低的管桩，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	人才安居秀项目	-122.93	-3.09	-119.84	/
2	龙华樟坑径项目	656.99	611.26	45.73	6.96%
	<b>合计</b>	<b>534.06</b>	<b>608.17</b>	<b>-74.11</b>	<b>-13.88%</b>

如上表所示，2022年，人才安居秀项目结算调减产值冲回收入122.93万元，当期毛利为负；当期新承接的龙华樟坑径项目属于预制桩项目，因施工工艺简单且工期较短，毛利率较低仅为6.96%。

C. 2022年部分知名科技企业客户项目预算毛利率下降导致当期毛利率较低，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	顺丰粤东智慧供应链	1,153.71	1,149.84	3.87	0.34%
	<b>合计</b>	<b>1,153.71</b>	<b>1,149.84</b>	<b>3.87</b>	<b>0.34%</b>

如上表所示，2022年，顺丰粤东智慧供应链项目因预计机械成本增加等原因，预算毛利率从9.42%下降至4.42%，当期收入1,153.71万元，当期成本1,149.84万元，当期毛利率较低。

若剔除以上因素，2022年单一桩基工程业务毛利率具体情况如下：

单位：万元

项目	收入	成本	毛利率
单一桩基工程收入、成本及毛利率	12,903.65	12,229.30	5.23%
减：上述部分房地产客户项目	273.48	551.91	-101.81%
减：上述部分建筑总承包企业客户项目	534.06	608.17	-13.88%
减：上述部分知名科技企业客户项目	1,153.71	1,149.84	0.34%
单一桩基工程剔除上述项目后收入、成本及毛利率	10,942.40	9,919.38	9.35%

如上表所示，剔除上述影响因素后，发行人2022年单一桩基工程业务毛利率为9.35%，较2021年单一桩基工程业务毛利率10.27%相比不存在重大差异。

(3) 报告期内，发行人单一基坑工程毛利率波动较大的原因及合理性

单一基坑工程按客户类型划分的营业收入、营业成本及毛利率情况如下：



单位：万元

单一基坑工程	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>						
房地产开发商客户	333.54	1.51%	1,437.99	11.16%	367.56	3.97%
知名科技企业客户	21,320.12	96.82%	7,479.93	58.06%	5,262.58	56.81%
建筑总承包企业客户	366.64	1.67%	3,965.83	30.78%	3,632.92	39.22%
合计	22,020.30	100.00%	12,883.75	100.00%	9,263.06	100.00%
<b>营业成本</b>						
房地产开发商客户	659.93	3.69%	1,198.81	13.14%	369.28	4.45%
知名科技企业客户	16,792.57	93.80%	5,925.00	64.96%	5,057.37	60.95%
建筑总承包企业客户	449.83	2.51%	1,997.82	21.90%	2,870.80	34.60%
合计	17,902.33	100.00%	9,121.62	100.00%	8,297.45	100.00%
<b>毛利率</b>						
房地产开发商客户	-97.86%		16.63%		-0.47%	
知名科技企业客户	21.24%		20.79%		3.90%	
建筑总承包企业客户	-22.69%		49.62%		20.98%	
合计	18.70%		29.20%		10.42%	

如上表所示，报告期内，发行人单一基坑工程的毛利率分别为 10.42%、29.20%及 18.70%，2021 年毛利率较高，2020 年毛利率较低。

①2020 年，部分知名科技企业客户单一基坑工程业务毛利率相对较低，具体项目情况如下：

单位：万元

序号	项目	收入	成本	毛利润	毛利率
1	光启未来大厦	5,093.81	4,832.69	261.12	5.13%
2	广州挂绿新城医院	6.47	73.34	-66.87	-1,033.54%
	合计	5,100.28	4,906.03	194.25	3.81%

如上表所示，2020 年，发行人光启未来大厦项目由于土石方工程占比较高及运输成本上涨，毛利率较低，该项目当期确认产值 5,093.81 万元；广州挂绿新城综合医院项目结算确认收入 6.47 万元，结算确认成本 73.34 万元，毛利率为负。若剔除上述项目的影响，2020 年单一基坑工程业务毛利率具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年		
	收入	成本	毛利率
单一基坑工程收入、成本及毛利率	9,263.06	8,297.45	10.42%
减：上述部分知名科技企业客户项目	5,100.28	4,906.03	3.81%
单一基坑工程剔除上述项目后收入、成本及毛利率	4,162.78	3,391.42	18.53%

如上表所示，2020 年剔除部分知名科技企业客户单一基坑工程业务毛利率的项目后，发行人 2020 年单一基坑项目毛利率为 18.53%，与 2022 年单一基坑项目的毛利率 18.70%相比不存在重大差异。



②2021年，部分政府及事业单位客户存在土石方工程价格调差签证，具体情况如下：

2021年，发行人老虎坑垃圾焚烧发电厂三期项目因土石方工程价格调差签证确认产值1,457.22万元。若剔除该项目影响，2021年单一基坑工程业务毛利率具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年		
	收入	成本	毛利率
单一基坑工程收入、成本及毛利率	12,883.75	9,121.62	29.20%
减：老虎坑垃圾焚烧发电厂三期项目	1,529.85	52.91	96.54%
单一基坑工程剔除上述项目后收入、成本及毛利率	11,353.90	9,068.71	20.13%

如上表所示，2021年剔除老虎坑项目后，发行人2021年单一基坑项目毛利率为20.13%，与2022年单一基坑项目的毛利率18.70%相比不存在重大差异。

(七) 结合与同行业公司对比情况，说明报告期内经营活动现金流量净额持续下降的原因及合理性。

### 1、说明报告期内经营活动现金流量净额持续下降的原因及合理性

(1) 报告期各期，发行人经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年	2021年度	2020年度
销售商品、提供劳务收到的现金	112,350.18	120,736.34	94,309.48
收到的税费返还	853.43	792.35	172.34
收到其他与经营活动有关的现金	742.03	990.92	612.59
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>113,945.65</b>	<b>122,519.61</b>	<b>95,094.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	99,115.20	103,647.51	67,741.68
支付给职工以及为职工支付的现金	10,354.86	10,846.98	8,651.06
支付的各项税费	4,414.52	2,225.64	2,154.34
支付其他与经营活动有关的现金	5,404.10	5,755.67	3,844.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>119,288.69</b>	<b>122,475.80</b>	<b>82,391.73</b>
经营活动现金流量净额	-5,343.04	43.81	12,702.68

报告期各期，公司销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例分别为81.70%、82.20%和91.39%。报告期各期，公司购买商品、接受劳务支付的现金占同期营业成本的比例分别为72.23%、87.62%和97.79%。

2020年，公司购买商品、接受劳务支付的现金占同期营业成本的比例72.23%低于销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例81.70%，因此经营活动现金流为正；2021年以来公司购买商品、接受劳务支付的现金占同



期营业成本的比例高于销售商品、提供劳务收到的现金占同期营业收入的比例，2021年以来购买商品、接受劳务支付的现金增加导致经营活动现金流量呈下降趋势。

根据以上分析，报告期内经营活动现金流量净额持续下降的原因主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

(2) 报告期内，公司购买商品、接受劳务支付现金与营业成本费用比例情况如下：

单位：万元

序号	项目	2022年	2021年度	2020年度
1	营业成本	101,353.05	118,298.67	93,787.15
2	存货增加（期末-期初）	3,746.15	8,207.90	1,316.17
3	应付账款的减少（期初-期末）	-1,948.95	-10,265.69	-1,021.30
4	应付票据的减少（期初-期末）	7,794.76	-2,266.35	-16,170.60
5	专项储备（期初-期末）	-84.18	4.68	1.98
6	预付账款的增加（期末-期初）	2,281.90	506.24	406.33
7	应付设备款增加（期末-期初）	-89.00	66.45	-33.57
8	当期购买商品、接受劳务支付的进项税	8,410.83	9,351.75	6,637.67
9	非购买商品支出-职工薪酬	-5,514.63	-6,509.88	-4,883.09
10	非购买商品支出-折旧摊销费	-1,859.57	-2,065.37	-1,427.40
11	应收票据背书支付购买商品	-5,939.86	-6,612.79	-7,108.80
12	信用证支付购买商品	-8,909.09	-4,420.00	-3,000.00
13	投资性房地产出租及销售确认的成本	-126.22	-153.77	-79.95
14	应收与应付的抵消	-	-273.87	-692.39
15	其它	-	-220.47	9.46
16	<b>购买商品、接受劳务支付的现金 (16=1+2+3+.....+15)</b>	<b>99,115.19</b>	<b>103,647.51</b>	<b>67,741.68</b>

2020年，发行人经营活动现金流量净额较高，主要系：为最大限度降低财务成本，发行人当年增加采用开立银行承兑汇票的方式来支付采购款项的规模，期末应付银行承兑汇票增加16,170.60万元的情况下经营活动现金流出减少同等金额，因此2020年整体经营活动现金流量净额流入12,702.68万元。

2021年，发行人经营活动现金流量净额同比大幅下降，主要系：①2020年开具的应付票据在本期兑付18,883.00万元；②中集产城前海中心、字节跳动后海总部等大型项目存货余额增加8,207.90万元；上述因素导致经营活动现金流出增加。

2022年，发行人经营活动现金流量净额大额为负，主要系：①2021年开具的应付票据在本期兑付21,149.35万元；②因公司通过预付货款模式采购管桩以



及为锁定较低土方运输价格增加预付管桩材料款及土方运输款，发行人预付采购款增加了 2,281.90 万元；③白石洲一期旧改、腾讯大铲湾总部等大型项目存货余额增加 3,746.15 万元；上述因素导致经营活动现金流出增加。

根据以上分析，报告期内购买商品、接受劳务支付的现金增加主要系票据结算兑付、存货采购支出所致，其中票据结算兑付为主要影响因素。

### (3) 剔除应收票据及应付票据的影响

报告期各期，发行人因通过应收票据回款及背书、贴现及通过应付票据方式支付供应商款项的模式变化导致其经营活动现金流量净额波动较大，若剔除应收票据及应付票据的影响，发行人经营活动现金流量净额如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	113,945.65	122,519.61	95,094.41
剔除票据影响：			
减：应收票据减少对应的回款	3,048.18	4,411.63	4,402.33
加：应收票据背书对应的回款	5,939.86	6,612.79	7,108.80
加：应收票据贴现到期的回款	705.65	4,612.11	2,414.20
<b>剔除票据影响后经营活动现金流入小计</b>	<b>117,542.98</b>	<b>129,332.88</b>	<b>100,215.08</b>
经营活动现金流出小计	119,288.69	122,475.80	82,391.73
剔除票据影响：			
加：应付票据增加对应的付款	-7,794.76	2,266.35	16,170.60
加：应收票据背书对应的付款	5,939.86	6,612.79	7,108.80
<b>剔除票据影响后经营活动现金流出小计</b>	<b>117,433.79</b>	<b>131,354.94</b>	<b>105,671.13</b>
<b>剔除票据影响后经营活动现金流量净额</b>	<b>109.19</b>	<b>-2,022.06</b>	<b>-5,456.05</b>

根据以上表格，若剔除应收/应付票据的影响后经营活动现金流量净额，发行人经营活动现金流量净额整体波动相对不大，且报告期呈向好趋势。

## 2、与同行业公司对比情况

报告期各期，发行人与同行业可比公司经营活动现金流量净额对比情况如下：

单位：万元

公司	经营活动产生的现金流量净额		
	2022 年	2021 年	2020 年
中岩大地	-9,538.10	-15,339.27	1,190.98
中化岩土	29,998.58	21,540.06	-20,795.78
城地香江	36,709.27	-28,732.86	31,874.39



公司	经营活动产生的现金流量净额		
	2022 年	2021 年	2020 年
发行人	-5,343.04	43.81	12,702.68

(1) 发行人与同行业可比公司经营活动现金流量净额波动趋势

报告期内，发行人与同行业可比公司经营活动现金流量净额基本呈现一定波动且部分年份净流出较大，主要原因系：

第一，岩土工程行业的业主或总包工程款支付进度一般滞后于实际完工进度，从而影响经营性现金流入，以发行人为例：公司与客户签订的施工合同，进度款通常为产值的 70%-85%，验收付至产值的 80%-90%，竣工结算后支付至结算价款的 95%-97%，余下 3%-5%质保期满后支付；

第二，岩土工程的公司通常会采用票据的形式支付工程款，发行人经营活动现金流量受到结算方式、票据期限等多方面因素影响；

第三，部分岩土工程的公司将应收票据附追索权贴现融资取得银行借款或将部分应收账款附追索权保理融资，该种情形收到的现金作为筹资活动中取得借款收到的现金列示，不会形成经营活动现金流入。

基于前述原因，发行人与同行业公司经营活动现金流量净额基本均呈现一定波动且部分年份净流出较大。

(2) 发行人与同行业可比公司经营活动现金流量净额对比情况

①同行业可比公司中岩大地经营活动现金流量净额波动趋势与发行人基本一致

中岩大地与发行人均为 2020 年经营活动现金流量净额流入，2021 年及 2022 年经营活动现金流量净额流出或持平。

②同行业可比公司中化岩土、城地香江经营活动现金流量净额与发行人相比较好

中化岩土 2021 年及 2022 年经营活动现金流量净额相对较好，主要系关联方销售回款情况较好：中化岩土报告期内关联方销售占营业收入的比例较高，



分别为 46.03%、25.67%和 25.27%；2020 年中化岩土经营活动现金流量净额为负，2021 年及 2022 年为正，若剔除关联方应收销售回款，2021 年及 2022 年经营活动现金流量净额分别为-13,592.54 万元及-8,432.86 万元。

城地香江经营活动现金流量净额相对较好，主要系 IDC 服务业销售回款情况较好：2019 年，城地香江开始进入 IDC 业务领域，报告期内收入占比分别为 53.35%、46.57%及 65.22%，由于 IDC 业务回款周期明显短于建筑业，故其经营活动现金流相对较好；城地香江 2022 年建筑业收入规模同期相比大幅下降 39.84%，而 IDC 服务业收入规模同期相比增长 29.29%，因此其 2022 年的经营活动现金流量净额为正。

综上所述，报告期内发行人及同行业可比公司的经营活动现金流量净额均存在一定程度的波动；中化岩土、城地香江 2022 年经营活动现金净额为正的原因主要系关联方应收账款回款及 IDC 服务业回款所致；发行人与中岩大地的经营活动现金流量净额波动趋势基本一致，符合行业惯例。

## 二、申报会计师核查情况

### （一）核查程序

1、获取并检查经业主或监理方确认的产值确认单、验收报告、结算报告等，向主要客户函证及走访确认项目的名称、产值金额、应收款项、开工日期、验收日期及结算日期等；

2、选取重要的工程承包服务项目，现场走访查看、访谈项目经理并了解工程进度；

3、关注项目实际施工周期与合同约定施工周期的匹配性，分析建设周期较长或较短的合理性；

4、获取发行人的销售收入成本明细表及预算表，结合对营业收入及成本的审计及核查程序，检查报告期内各类项目的分类及毛利率变动情况；



5、查阅同行业公司披露的年度报告等公开信息数据，分析发行人收入地域集中度高是否符合行业惯例及是否具备合理性；将报告期内发行人经营活动现金流量净额的波动情况与同行业公司进行对比；

6、对发行人报告期各期主要项目的预算毛利率变动及预算毛利率与结算毛利率的差异进行复核性分析。

## （二）核查结论

1、发行人已列示报告期内主要项目的基本情况。报告期内，发行人因承接了众多大型项目，大型项目通常分地块施工且涉及诸多复杂的工程内容，导致存在部分项目的施工周期较长；发行人报告期内施工周期较短的项目主要为预制桩项目，预制桩项目通常工艺相对简单，施工周期通常较短。发行人主要项目的施工周期符合项目的实际情况，具备合理性；

2、发行人根据与客户签订的工程合同中的具体施工内容将工程划分为单一桩基工程、单一基坑工程、桩基及基坑混合工程。2021年单一桩基工程收入及占比下降主要系发行人主动降低了来自房地产客户业务及当年建筑总承包企业客户预制桩项目较去年同期相比减少所致。2021年，发行人桩基与基坑混合工程业务收入占比上升主要系部分知名科技企业客户桩基与基坑工程及白石洲一期旧改、鹏瑞半山云璟小区等桩基与基坑工程收入大幅增长。2022年，发行人桩基与基坑混合工程业务收入占比下降，主要系中集产城前海中心、白石洲一期旧改等项目2022年完工进程较高，收入较2021年较少。发行人报告期内各类型工程收入波动符合其实际经营情况，具备合理性；

3、发行人收入地域集中度高主要系资金资源有限的情况下基于规模效应、优化资源配置并择优选择客户的区域化经营策略所致，与同行业公司城地香江的区域化经营策略相同，具备合理性。发行人现有核心工艺、技术储备、客户储备具备在其他大部分区域进行市场拓展的能力，对于业绩可持续性不存在重



大不利影响。发行人已在招股书说明书“第三节 风险因素”之“一、与发行人相关的风险”之“（三）客户及业务区域集中风险”进行了区域化经营相关的补充风险提示；

4、除花样年地产外，发行人施工周期、验收周期较长的项目对应的客户资信情况未发生重大不利变化、未出现债务违约、报告期内收入确认与回款情况匹配，相关项目未处于停工状态，相关项目均不存在重大回款风险，发行人已按信用风险组合计提了相关资产减值准备，具备谨慎性和充分性。虽然花样年地产 2021 年出现公开债务违约，但一方面，截至 2023 年 5 月，花样年境内外债务重组方案取得重大进展，流动性风险逐步化解，资信情况好转，发行人已于 2023 年 5 月完成部分楼栋结算并实现回款 503.88 万元；另一方面，发行人评估该项目的回款风险后，已针对花样年地产部分资产按照 50%的比例补提坏账或减值，相关应收账款、合同资产、存货计提减值准备充分，具备谨慎性；

5、报告期内，发行人主要项目的毛利率基本稳定，部分项目因新增补充协议、原材料价格波动、项目延期等原因存在合理波动，报告期内单一桩基、单一基坑工程毛利率波动符合实际经营情况具备合理性。报告期内结算的项目实际毛利率与预算毛利率不存在重大差异，发行人预算成本内控制度运行有效；

6、发行人报告期内经营活动现金流量净额持续下降主要系票据结算兑付及存货采购支出导致购买商品、接受劳务支付的现金增加所致，若剔除应收/应付票据的影响后经营活动现金流量净额，发行人经营活动现金流量净额整体波动相对不大，且报告期呈向好趋势。报告期内同行业可比公司的经营活动现金流量净额也存在一定程度的波动；中化岩土、城地香江 2022 年经营活动现金净额为正的原因主要系关联方应收账款回款及 IDC 服务业回款所致；发行人与中岩大地的经营活动现金流量净额波动趋势基本一致，均为 2020 年经营活动现金流量净额流入，2021 年及 2022 年经营活动现金流量净额流出或持平，符合行业



惯例。

### 三、申报会计师专项说明

(一) 请保荐人、申报会计师发表明确意见，并就前次发审会后发行人所属行业相关产业政策、技术路线、核心工艺、竞争格局，以及发行人经营情况、在手订单、盈利能力、主要项目执行情况、客户稳定性、客户资信及回款能力等方面是否存在重大变化出具专项核查报告，说明核查过程、核查结论。

申报会计师已就前次发审会后发行人所属行业相关产业政策、技术路线、核心工艺、竞争格局，以及发行人经营情况、在手订单、盈利能力、主要项目执行情况、客户稳定性、客户资信及回款能力等方面是否存在重大变化出具专项核查报告，具体参见《发行人会计师关于深圳宏业基岩土科技股份有限公司前次发审会后相关事项的专项核查报告》《发行人会计师关于深圳宏业基岩土科技股份有限公司客户资信情况专项核查报告》。

#### 问题 2.关于营业成本

申报材料显示：

(1) 报告期内，发行人主营业务成本主要由直接材料、劳务分包和运输费用构成，占比约 85%；其中，劳务外包费主要为将相关非核心工序外包而采购的服务费。

(2) 报告期内，发行人对外采购的运输服务主要为土石方外运，采购金额占比分别为 98.77%、99.24%、98.90%。

(3) 报告期内，发行人工程管理人员数量分别为 256 人、365 人、290 人。

请发行人：

(1) 说明报告期内各类成本的确认原则及归集过程，是否符合《企业会计准则》的相关规定；劳务分包成本的确认方法，是否需经客户或第三方对相关工作量予以确认，成本归属期间的准确性、合理性，各期确认成本与相关劳务外包量之间的匹配性。



(2) 说明报告期内营业成本中运输费用的支出与相关土方外运工程量及相关收入的匹配性。

(3) 说明 2022 年工程管理人员减少较多的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，重点说明发行人财务报表中确认和计量的成本、费用是否真实、准确、完整，与成本相关的内部控制制度是否健全且有效运行。

回复：

### 一、发行人情况说明

(一) 说明报告期内各类成本的确认原则及归集过程，是否符合《企业会计准则》的相关规定；劳务分包成本的确认方法，是否需经客户或第三方对相关工作量予以确认，成本归属期间的准确性、合理性，各期确认成本与相关劳务外包量之间的匹配性。

#### 1、报告期内各类成本的确认原则及归集过程

发行人岩土工程地基基础业务按照不同项目建立辅助账，对实际发生的各类成本在合同履约成本科目中进行归集、核算及结转。成本项目包括直接成本和间接成本两类。直接成本主要包括原材料、劳务分包、运输服务、机械租赁、直接人工等；间接成本主要包括间接人工费用、间接折旧费用等。在会计处理上根据履约进度和合同约定的进度款结算比例确认收入和应收账款的同时结转成本。

成本类型	归集和确认原则
原材料	原材料供应商将项目所需材料运至施工现场并提交的送货单，项目部每月依据送货单编制验工计价审核表等资料，经审核后提交财务部门，财务部根据审核后的验工计价审核表按项目归集确认原材料成本
劳务分包	劳务分包供应商组织相关人员进场施工，供应商每月编制工程量汇总表等资料，经审核后提交财务部，财务部根据审核后的验工计价审核表按项目归集确认劳务分包成本
运输服务	运输服务供应商组织相关运输车辆进场运输，供应商每月编制实际运输量工程量清单等资料，经审核后提交财务部，财务部根据审核后的验工计价审核表按项目归集确认运输服务成本
机械租赁	机械租赁供应商组织相关机械设备进场施工，供应商每月汇总进出场记录及工程量清单等资料，经审核后提交财务部，财务部根据审核后的验工计价审核表按项目归集确认机械租赁成本
直接人工	人力资源部门负责每月考核项目施工人员的出勤记录，根据考勤结果形成的月度考勤汇总表，财务部每月根据施工人员考勤天数按项目归集确认人工成本
间接成本	间接成本主要是工程部为组织和管理施工生产活动所发生的费用，包括工程管理人员工资薪酬和固定资产折旧等；每月各项费用均经过审批后，财务部门按项目、费用类别进行归集确认后分摊至当期在施项目



## 2、《企业会计准则》及其应用指南的相关规定

### (1) 发行人成本的归集符合企业会计准则的规定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》，第二十六条规定，企业为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：（一）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（二）该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；（三）该成本预期能够收回。

基于前述，发行人按项目对实际发生的各类成本（包括原材料、劳务分包、运输服务、机械租赁及其他间接成本等）在合同履约成本科目中进行归集、核算符合企业会计准则的相关规定。

### (2) 发行人成本的结转符合企业会计准则的规定

《企业会计准则第 14 号——收入》第十一条规定，满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（一）客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；（二）客户能够控制企业履约过程中在建的商品；（三）企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能轻易地将商品用于其他用途。有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

一方面，发行人向甲方提供地基基础工程服务时在甲方控制的场地实施建筑活动，同时甲方项目团队及甲方的监理单位在项目现场实时参与、监督项目



的现场施工情况，故客户能够控制发行人履约过程中在建工程，满足上述准则规定的第（二）条；另一方面，由于岩土工程服务的特殊性，发行人履约过程中所产出的地基基础工程基于实际可行性限制具有不可替代用途，且发行人按照合同的约定有权定期向甲方收取已完成的履约部分的进度款项且通常能够覆盖其已发生成本和合理利润，满足上述准则规定的第（三）条。

基于前述，发行人按时段法根据履约进度确认收入并相应结转成本，符合新收入准则的要求。此外，发行人同行业可比公司中岩大地、中化岩土及城地香江亦均按时段法根据履约进度确认收入并相应结转成本。

综上所述，公司各类成本的确认原则及归集过程符合《企业会计准则》的相关规定，各类成本能清晰、准确分类进行核算和归集。

### **3、劳务分包成本的确认方法，是否需经客户或第三方对相关工作量予以确认，成本归属期间的准确性、合理性**

#### **（1）劳务分包成本的确认方法**

劳务分包供应商安排组织相关人员进场施工，每月末根据施工记录及合同约定单价编制工程量汇总表等，与公司项目部进行工程量确认，提交盖章后的验工计价审核表，经公司项目部经理审核后，交至工程部等部门项目专管员审核、工程部等部门经理（或授权人）签字确认后提交财务部门，财务部门根据审核签字后的验工计价审核表按项目归集确认劳务分包成本，劳务分包成本的归属期间准确且具备合理性。

#### **（2）是否需经客户或第三方对相关工作量予以确认**

根据发行人与劳务供应商的合同工程量确认条款，合同工程量按照工程量清单计量，需结合施工记录、设计图纸、设计变更及发行人监理业主现场核认、批准的发生数量为依据，最终以发行人项目负责人签字后报公司审核通过为准。

根据以上合同条款，劳务供应商与发行人确认工程量时，最终以发行人项



目经理签字后报公司审核通过为准，无需客户或第三方对相关工作量予以确认。

#### 4、各期确认成本与相关劳务外包量之间的匹配性。

##### (1) 劳务外包成本与劳务外包量的匹配性

发行人采购的劳务种类众多，除零星用工以工日计价外，其余各种劳务作业通常以工程量为计价单位，而不同的劳务作业工程量的单位各不相同，如旋挖劳务、冲孔劳务、入岩劳务、地连墙导墙和连续墙施工以元/立方米为计量单位，锤击桩、静压桩、钢管桩和旋喷桩劳务以元/米为计量单位，钢筋笼劳务以元/吨为计量单位，桩头剔凿劳务以个数为单位。由于不同劳务、不同的计价单位之间存在着差异，难以用一种统一的计价单位呈现公司全部的劳务分包量。

以发行人报告期内前十大项目主要劳务类型中的旋挖劳务为例，前述项目在报告期内旋挖劳务分包成本与旋挖劳务工程量的匹配情况如下：

单位：万元、万立方米、元/立方米

项目名称	2022 年旋挖劳务			2021 年旋挖劳务			2020 年旋挖劳务			实际结算单价区间	采购合同单价区间
	金额	工程量	单价	金额	工程量	单价	金额	工程量	单价		
中集产城前海中心	97.16	0.67	145	280.85	2.55	110	355.68	1.96	182	110-182	117-192
腾创未来大厦							1,314.67	7.00	188	188	163-233
OPPO 滨海湾人才房	46.09	0.47	97	18.54	0.15	125				97-125	82-153
白石洲一期旧改	103.33	0.59	175	756.42	5.12	148				148-175	110-192
腾讯大铲湾总部	254.76	2.20	116	106.11	0.96	111				111-116	71-163
鹏瑞半山云璟小区	114.67	0.64	178	135.37	0.90	151				151-178	105-193
京东深圳总部	367.12	2.96	124							124	112-149
宝安一水回迁房				87.38	0.59	147	333.26	2.21	151	147-151	117-175
和合时代大厦	24.66	0.21	115	210.42	1.48	142				115-142	97-192
南山联合大厦							327.72	2.07	158	158	140-177

发行人因不同施工区域、桩基类型、桩基孔径、施工工艺等原因，桩基对应的旋挖劳务单价存在差异，通常工程桩单价高于支护桩单价、实桩单价高于空桩单价、小桩径单价高于大桩基单价。例如：腾创未来大厦因地质存在填石和厚层淤泥、入岩深且需进行长护筒护壁等原因，旋挖劳务单价较其他项目相比较为高，该项目桩径 1.0m 实桩工程桩的价格为 233 元/立方米，相对较高；OPPO 人才房项目因项目位于东莞、桩长较短且地质较好等原因，旋挖劳务单价较其他项目相比较为低，该项目桩径 1.2m 空桩支护桩的价格为 82 元/立方米，相对较低。



整体而言，发行人报告期内前十大项目的平均结算单价区间均属于采购合同签订的价格区间内，平均结算单价存在合理性，旋挖劳务分包成本与旋挖劳务的外包量具备匹配性，不存在重大异常。

## (2) 主营业务成本与劳务外包费用的匹配性

### ①按季度分析劳务分包费用情况

通常而言，发行人劳务外包量与劳务外包费用呈现较强的正比例线性关系，因此将报告期内各季度确认的主营业务成本与各季度确认的劳务分包费用进行对比分析，以此说明各期确认成本与劳务外包量具备匹配性。

发行人报告期各期劳务分包费用与主营业务收入及成本情况如下：

单位：万元

项目	一季度		二季度		三季度		四季度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
2022年	收入	24,314.27	19.81%	32,240.76	26.26%	26,967.67	21.97%	39,230.80	31.96%
	成本	19,755.68	19.52%	26,090.29	25.77%	22,331.51	22.06%	33,049.35	32.65%
	劳务分包	2,538.54	14.62%	4,889.49	28.17%	3,421.25	19.71%	6,510.11	37.50%
2021年	收入	17,022.63	11.61%	29,687.64	20.24%	36,020.01	24.56%	63,928.48	43.59%
	成本	14,001.87	11.85%	23,662.70	20.03%	28,420.08	24.06%	52,060.14	44.06%
	劳务分包	3,322.58	16.49%	4,722.79	23.44%	5,192.04	25.76%	6,915.04	34.31%
2020年	收入	4,455.49	3.86%	20,803.12	18.04%	37,958.29	32.92%	52,092.12	45.18%
	成本	3,775.65	4.03%	17,036.94	18.18%	30,951.90	33.03%	41,942.38	44.76%
	劳务分包	-92.87	-0.55%	3,026.60	18.07%	4,806.49	28.70%	9,007.09	53.78%

如上表所示，发行人确认收入成本和劳务分包存在一定的季节性波动。岩土工程行业季节性波动主要源于春节长假、南方雨季雨水等因素影响。通常，春节后及夏季降水较多，此时地下水受季节性降水的影响会引起流动性及水位的变化，进而改变施工引起的地下水排水路径及地下水的承压性等，这容易造成地基基础工程事故，因此，雨季施工进度相对会慢。而下半年，尤其是春节前三、四个月，雨水逐渐减少，岩土工程施工受降雨及地下水的影响较少，气候条件适于岩土工程施工，该阶段为施工旺季。

同时，发行人承接的岩土工程项目随工程施工进程的不同，劳务成本投入存在一定差异。岩土工程项目中，通常的施工顺序依次为桩基工程、基坑支护



工程、土石方工程，其中非管桩桩基工程的劳务分包成本占比高，基坑支护工程劳务分包成本占比次之，土石方工程基本无劳务分包成本。因此，发行人季度成本构成中劳务分包成本占比随着当季项目施工情况的实际进程不同存在一定合理波动。

## ②劳务分包费用与收入及成本季度波动一致性分析

发行人报告期劳务分包费用各季度占比和收入及成本季度占比情况如下：



如上图所示：发行人劳务分包费用占比分布季度性波动和收入成本占比分布季度性波动基本保持一致。报告期各期四季度收入占比为全年最高、一季度为全年收入最低，与行业季节性特点一致。2020 年一季度占比较低，主要是受一季度无法施工影响，而四季度较往年高，主要是为保障完成甲方/业主的全年目标任务加大了赶工进度；2022 年四季度占比较低，主要是受当年 12 月部分项目施工进度缓慢所致。

基于前述，发行人报告期各期确认成本与劳务分包费具备匹配性，相应说明了发行人报告期各期确认成本与劳务分包量具备匹配性。

综上所述，发行人劳务外包成本与劳务外包量具备匹配性，主营业务成本与劳务外包费用亦具备匹配性，发行人劳务分包成本确认、归集及结转具备合理性。

## (二) 说明报告期内营业成本中运输费用的支出与相关土方外运工程量及



相关收入的匹配性。

## 1、营业成本中运输费用的构成

报告期内，发行人营业成本中运输费用的构成情况如下：

单位：万元

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土石方外运费用	27,689.15	98.90%	29,706.04	99.24%	20,784.75	98.77%
其他运输费用	307.26	1.10%	227.08	0.76%	259.24	1.23%
<b>运输费用合计</b>	<b>27,996.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,933.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,043.99</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，发行人运输费用主要为土石方外运费用及其他运输费用。其中，土石方外运费用主要包括基坑土外运费用和桩芯土外运费用，其他运输费用主要包括物流运输费和装卸费等。

通常而言，发行人与供应商确认土石方外运费用时包含基坑土外运工程量和桩芯土外运工程量，发行人每月与供应商确认土石方外运费用工程量时通常不会区分基坑土外运工程量及桩芯土外运工程量；发行人与客户确认土石方外运工程量时仅包含基坑土外运工程量产值，桩芯土外运工程量产值与桩基产值一并计量，具体情况如下：

土石方外运 具体类型	占比	与供应商工程量确认		与客户工程量确认	
		确认周期	确认单位	确认周期	确认单位
基坑土外运	90%左右	每月与供应商确认	元/车，元/立方米	定期与客户确认	元/立方米
桩芯土外运	10%左右	每月与供应商确认	元/车，元/立方米	—	—

虽然桩芯土外运费用无对应与客户确认的土石方外运工程量及收入，但考虑到桩芯土外运费用占土石方外运费用比例较低，一般仅为10%左右，故将桩芯土外运费用与基坑土外运费用合并分析土石方外运费用与土石方外运工程量及收入的匹配性。

## 2、运输费用与土方外运工程的匹配性

(1) 发行人运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程量的匹配性

项目	2022年度	2021年度	2020年度
土石方外运费用（万元）	27,689.15	29,706.04	20,784.75
土石方外运工程量（万立方米）	310.96	331.82	181.02
<b>单位土石方外运工程量运输费用（元/立方米）</b>	<b>89.04</b>	<b>89.52</b>	<b>114.82</b>



根据以上表格，报告期内发行人单位土石方外运工程量运输费用分别为 114.82 元/立方米、89.52 元/立方米和 89.04 元/立方米。其中，2020 年度单位土石方外运工程量运输费用的价格相对较高，2021 年及 2022 年单位土石方外运工程量运输费用的价格相对较低，主要原因系：2020 年发行人土石方工程主要分布在深圳区域，深圳区域的土方运输服务价格高；2021 年以来，发行人陆续新增广东省东莞、佛山、广州、珠海及海南省等地土石方工程，该等区域土石方运输服务价格相对较低。报告期内，发行人土石方工程产值分布的具体情况如下：

单位：万元

区域	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
深圳市	17,926.57	53.14%	37,145.12	83.93%	22,588.83	91.24%
东莞市	12,156.12	36.03%	6,450.97	14.58%	1,692.53	6.84%
广州市	1,687.88	5.00%	663.15	1.50%	9.69	0.04%
佛山市	1,086.87	3.22%	-	-	-	-
珠海市	315.90	0.94%	-	-	-	-
汕尾市	-	-	-	-	467.68	1.89%
海南省	563.70	1.67%	-	-	-	-
合计	33,737.04	100.00%	44,259.24	100.00%	24,758.73	100.00%

2020 年，深信服大厦、光峰科技总部、三一云都产业园、光启未来大厦及学府小学项目因位于深圳且运距远、土质较差等原因，该等项目单位土石方外运工程量运输费用价格较高。2021 年，OPPO 智能制造 B 区项目、OPPO 滨海湾人才房项目因位于东莞且运距近等原因，该等项目单位土石方外运工程量运输费用价格较低。2022 年，OPPO 智能制造 B 区项目、OPPO 滨海湾垃圾土项目因位于东莞且运距近等原因，该等项目单位土石方外运工程量运输费用价格较低；重链生物产业园项目因位于珠海，珠海属于缺土区域，土石方运输服务供应商可以将外运土石方资源再利用，因此报价低，导致该项目单位土石方外运工程量运输费用价格较低。

报告期内，前述项目的具体情况如下：



单位：万元、万立方米、元/立方米

2020年	土石方外运费	土石方外运工程量	单位土石方外运工程量运输费用
深信服大厦	1,258.25	7.14	176.23
光峰科技总部	1,145.90	7.03	163.00
三一云都产业园	1,649.72	13.49	122.29
光启未来大厦	4,068.58	25.84	157.45
学府小学项目	557.57	3.57	156.18
<b>合计</b>	<b>8,680.02</b>	<b>57.07</b>	<b>152.09</b>
2021年	土石方外运费	土石方外运工程量	单位土石方外运工程量运输费用
OPPO 智能制造 B 区项目	1,210.45	15.80	76.61
OPPO 滨海湾人才房项目	1,632.57	29.52	55.30
<b>合计</b>	<b>2,843.02</b>	<b>45.32</b>	<b>62.73</b>
2022年	土石方外运费	土石方外运工程量	单位土石方外运工程量运输费用
OPPO 智能制造 B 区项目	1,264.49	16.24	77.86
OPPO 滨海湾垃圾土项目	1,426.34	21.85	65.28
重链生物产业园	81.58	9.72	8.39
<b>合计</b>	<b>2,772.41</b>	<b>47.81</b>	<b>57.99</b>

剔除前述项目影响后，报告期内发行人单位土石方外运工程量运输费用价格情况如下：

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
土石方外运费（万元）	27,689.15	29,706.04	20,784.75
剔除前述项目土石方外运费	2,772.41	2,843.02	8,680.02
<b>剔除后土石方外运费（万元）</b>	<b>24,916.74</b>	<b>26,863.02</b>	<b>12,104.73</b>
土石方外运工程量（万立方米）	310.96	331.82	181.02
剔除前述项目土石方外运工程量	47.81	45.32	57.07
<b>剔除后土石方外运工程量（万立方米）</b>	<b>263.15</b>	<b>286.50</b>	<b>123.95</b>
<b>剔除后单位土石方外运工程量运输费用价格（元/立方米）</b>	<b>94.69</b>	<b>93.76</b>	<b>97.66</b>

根据以上表格，剔除个别单位土石方外运工程量运输费用价格较高或较低的项目影响后，报告期内单位土石方外运工程量运输费用价格基本保持稳定，发行人运输费用中的土石方外运费与土石方外运工程量具备匹配性。

(2) 发行人运输费用中的土石方外运费与土石方外运工程收入的匹配性

报告期各季度，发行人土石方外运费与土石方外运工程收入的情况如下：

单位：万元

季度	2020年一季度	2020年二季度	2020年三季度	2020年四季度
土石方外运工程收入	445.34	9,485.68	7,483.52	7,344.20
土石方外运费	973.27	6,161.70	8,083.51	5,566.27
季度	2021年一季度	2021年二季度	2021年三季度	2021年四季度
土石方外运工程收入	3,173.51	8,481.32	11,610.42	20,994.00
土石方外运费	3,171.86	5,108.68	7,475.11	13,950.39
季度	2022年一季度	2022年二季度	2022年三季度	2022年四季度
土石方外运工程收入	7,275.81	7,306.37	6,930.49	12,224.38
土石方外运费	5,821.70	6,416.75	6,429.10	9,021.60



报告期各季度，发行人土石方外运费用与土石方外运工程收入匹配性折线图如下：

图如下：



根据以上图表，整体而言，发行人运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程收入具有一定匹配性，但部分月份波动幅度存在一定差异，主要原因系：一方面，发行人土石方外运费用中桩芯土外运费用无对应土石方外运工程收入，桩芯土外运费用占比较高的月份可能导致土石方外运费用与土石方外运工程收入波动幅度存在差异。另一方面，公司项目实施过程中，公司每月末按实际完成情况与供应商进行工程量确认；而公司向客户上报的工程量后，客户需要结合施工记录、签证单等工程资料对工程量审核，由于工程量较大，该过程一般时间较长，客户对公司确认工程量时，可能由于部分工程量未能及时审核完毕；前述情况下发行人与供应商工程量确认及客户与发行人工程量确认的时间性差异可能导致发行人土石方外运费用与土石方外运工程收入波动幅度存在差异。

综上所述，因各期桩芯土外运费用占比波动、发行人与供应商工程量确认及客户与发行人工程量确认的时间性差异，导致运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程收入波动幅度存在一定合理差异；但整体而言，发行人运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程收入具备匹配性。

### (三) 说明 2022 年工程管理人员减少较多的原因及合理性。

#### 1、发行人工程管理人员的人均实现产值情况



2022 年，工程管理人员减少较多，主要原因系：公司为应对房地产行业景气度及经济下滑的风险，公司对人员进行了优化。报告期各期，发行人工程管理人员的人均实现产值实现情况如下：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务收入（万元）	122,753.51	146,658.77	115,309.03
工程管理人员人数（人）	290	365	256
人均产值（人/万元）	<b>423.29</b>	<b>401.80</b>	<b>450.43</b>

注：工程管理人员人数=∑各年度 1-12 月人数/12。

根据以上表格，报告期内，发行人工程管理人员的人均实现产值基本保持稳定，工程管理人员人数与产值实现情况匹配，具备合理性。

## 2、发行人工程管理人员按项目类型分布情况

单位：人

项目类型	2022 年度			2021 年度			2020 年度		
	人数	人数占比	产值占比	人数	人数占比	产值占比	人数	人数占比	产值占比
产业园客户项目	189	65.17%	68.63%	178	48.77%	55.58%	114	44.53%	55.20%
房地产客户项目	55	18.97%	16.97%	93	25.48%	29.16%	37	14.45%	16.63%
总承包客户项目	30	10.34%	14.40%	81	22.19%	15.26%	77	30.08%	28.17%
间接费用	16	5.52%	—	13	3.56%	—	28	10.94%	—
合计	<b>290</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>365</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>256</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

根据以上表格，发行人分布在产业园客户项目人数占比随产业园项目产值占比的上升亦呈现增长趋势；发行人分布在房地产客户项目人数占比 2021 年随产值占比上升相应增加，2022 年随产值占比下降相应降低；发行人分布在总承包客户项目人数占比随产值占比下降呈现降低趋势。

发行人 2022 年工程管理人员人数减少主要系房地产客户项目及总承包客户项目的工程管理人员减少：受房地产行业景气度及经济下滑的影响，公司业务承接过程中更加注重稳健性，对目标客户及工程项目的遴选要求更加严格，放弃了部分有潜在经营风险的客户及项目；房地产客户项目及总承包客户项目产值减少的同时工程管理人员相应减少，相关人数变化情况符合发行人的实际经营情况，具备合理性。

此外，发行人的业务主要来源于产业园客户项目，该类型项目的工程管理人员人数稳定且小幅增长，相关业务开展不存在不利影响。



综上所述，报告期内发行人工程管理人员人数与产值实现情况匹配，2022年工程管理人员人数减少主要系房地产客户项目及总承包客户项目的工程管理人员减少，相关人数变化情况符合发行人的实际经营情况，具备合理性。发行人主要业务来源产业园客户项目的工程管理人员人数稳定且小幅增长，相关业务开展不存在不利影响。

## 二、申报会计师核查情况

### （一）核查程序

1、获取发行人与成本归集、核算相关的会计政策与具体操作方法，检查成本核算的规范性与准确性；

2、对报告期主要项目所发生的工程施工成本，检查其相关的采购合同、送货单、入库单、领料单、验工计价审核表等原始资料，确认成本费用发生的真实性、准确性；

3、获取并查阅经业主或监理方确认的产值确认单和工程款付款申请表，依据经确认的完工进度核算应结转的成本金额，复核期末结存的合同履约成本金额是否准确；

4、分析报告期各期确认的营业成本中的劳务分包成本与发行人当期劳务分包费用的匹配性；

5、分析报告期内营业成本中运输费用的支出构成及其与相关土石方外运工程量及相关收入的匹配性；

6、结合人均产值及各类型项目的工程管理人员人数变化，分析2022年工程管理人员减少较多的原因及合理性。

7、针对财务报表中确认和计量的成本、费用是否真实、准确、完整，与成本相关的内部控制制度是否健全且有效运行的主要核查程序如下：

（1）获取发行人与采购和费用管理业务相关的内部管理制度，了解发行人相关内部控制的建立和执行情况，并执行采购与付款业务穿行测试，核查内部控制运行的有效性；



(2) 对发行人毛利率水平、期间费用率水平等进行分析，了解波动的原因及合理性，并与同行业公司相关财务指标进行对比，核查是否存在异常情形；

(3) 对发行人主要供应商进行访谈，了解供应商基本情况、双方合作情况、交易的真实和完整性情况、是否存在关联关系等；

(4) 对主要供应商进行函证，核实与供应商采购额、往来余额的真实、准确、完整性；

(5) 抽查大额期间费用的记账凭证和原始凭证，核查相关费用的真实、准确性；

(6) 结合对发行人、实际控制人及其近亲属、董监高、关键岗位人员以及主要关联方的银行流水核查，关注是否存在体外垫付成本费用且未入账的情形。

## (二) 核查结论

1、发行人岩土工程地基基础业务按照不同项目建立辅助账，对实际发生的各类成本在合同履行成本科目中进行归集、核算及结转，主要包括直接材料、劳务分包、运输费用、机械租赁、直接人工及间接成本，在会计处理上根据履约进度和合同约定的进度款结算比例确认收入和应收账款的同时结转成本；

2、发行人按项目对实际发生的各类成本（包括原材料、劳务分包、运输服务、机械租赁、直接人工及间接成本等）在合同履行成本科目中进行归集、核算符合企业会计准则的相关规定。发行人按时段法根据履约进度确认收入并相应结转成本，符合新收入准则的要求。发行人与同行业可比公司中岩大地、中化岩土及城地香江根据履约进度确认收入并相应结转成本保持一致。公司成本的确认原则及归集过程符合《企业会计准则》的相关规定，各类成本清晰、准确分类进行核算和归集；

3、发行人劳务外包成本与劳务外包量具备匹配性，主营业务成本与劳务外包费用亦具备匹配性，发行人劳务分包成本确认、归集及结转具备合理性；

4、劳务供应商与发行人确认工程量时，最终以发行人项目经理签字后报公司审核通过为准，无需客户或第三方对相关工作量予以确认。



5、剔除因运距、土质等原因导致的个别单位土石方外运工程量运输费用较高或较低项目的影响后，报告期内单位土石方外运工程量运输费用价格基本保持稳定，发行人运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程量具备匹配性；虽然因各期桩芯土外运费用占比波动、发行人与供应商工程量确认及客户与发行人工程量确认的时间性差异，导致运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程收入波动幅度存在一定合理差异，但整体而言，发行人运输费用中的土石方外运费用与土石方外运工程收入具备匹配性；

6、2022年，公司为应对房地产行业景气度及经济下滑的风险，公司对人员进行了优化，导致工程管理人员减少较多，发行人工程管理人员的人均实现产值基本保持稳定，工程管理人员人数与产值实现情况匹配，具备合理性。2022年工程管理人员人数减少主要系房地产客户项目及总承包客户项目的工程管理人员减少，相关人数变化情况符合发行人的实际经营情况，具备合理性。发行人主要业务来源产业园客户项目的工程管理人员人数稳定且小幅增长，相关业务开展不存在不利影响。

综上所述，发行人财务报表中确认和计量的成本、费用真实、准确、完整，与成本相关的内部控制制度健全且有效运行。

### **问题 3.关于应收账款及合同资产**

#### **申报材料显示：**

(1) 2022年末，发行人应收账款及合同资产余额 142,395.47 万元，同比增长 12.87%，其中账龄在 1 年以内的占比由 2021 年末的 66.11%下降至 2022 年末的 46.75%。

(2) 报告期各期末，发行人逾期应收账款余额分别为 15,690.40 万元、29,025.93 万元、40,411.27 万元，占比分别为 34.00%、45.76%、60.27%。

(3) 报告期各期末，发行人对房地产客户的应收账款及合同资产余额分别为 33,406.33 万元、48,465.95 万元、45,779.13 万元，占比分别为 34.88%、38.42%、32.15%。

(4) 报告期内发行人客户存在以房抵债的情形，抵债金额 3,219.65 万元。



请发行人：

(1) 说明 2022 年营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长的原因及合理性。

(2) 说明对于逾期应收账款的认定标准及其变化情况，2022 年逾期应收账款同比增长较快的原因；列示 2022 年末主要逾期应收账款方情况，逐个说明项目情况、逾期原因、逾期账龄、坏账计提、预计回款时点，回款是否存在重大不确定性，坏账计提是否充分。

(3) 结合与房地产客户合作的相关项目回款情况，逐个充分说明对于涉及公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的房地产客户未按单项计提坏账准备的原因及合理性，坏账计提是否充分。

(4) 说明报告期内对于以房抵债事项相关会计处理，相关房产的价值确定依据、评估情况（如适用）及价格公允性；以房抵款的具体流程、交易对手方、收款情况、是否存在明确触发情形、具体负责及执行的业务部门及相关人员、相关的内控制度及实际执行情况，发行人以房抵款规模及相关房产处置情况与同行业可比公司是否存在明显差异。

(5) 说明客户以房抵债、发行人销售抵债房产的主要合同约定，包括但不限于交易各方权利义务、违约责任、结算安排等，相关约定是否符合行业惯例，相关文件或权属文件是否具有法律效力，是否存在纠纷或潜在纠纷；报告期各期末，发行人与客户约定以房抵债形成未办理过户商品房的减值测试情况，未计提减值损失的合理性。

请保荐人、申报会计师发表明确意见，并对发行人应收账款及合同资产坏账准备计提充分性、以房抵款相关交易的真实性发表明确核查结论。

回复：

一、发行人情况说明

(一) 说明 2022 年营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长的原因及合理性。

报告期各期末发行人应收账款及合同资产情况如下：



单位：万元

项目	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度	2020 年末/ 2020 年度
应收账款账面余额	67,048.91	63,436.85	46,144.91
合同资产账面余额	75,346.56	62,720.07	49,616.67
应收账款坏账准备	15,238.00	12,519.41	4,415.27
合同资产减值准备	4,001.51	3,175.00	2,513.48
应收账款及合同资产账面价值	123,155.97	110,462.50	88,832.84
营业收入	122,935.19	146,884.48	115,437.77
<b>账面余额占营业收入比例</b>	<b>115.83%</b>	<b>85.89%</b>	<b>82.96%</b>

2022 年末发行人营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长，主要原因系：1、恒大集团单项计提部分 1.27 亿元的应收账款及合同资产余额在 2022 年当期无对应收入；2、京东深圳总部项目因业主开展年末内部审计工作及业主项目管理人员变动暂停了工程款支付，该项目 2022 年末应收账款余额 7,656.17 万元，截止 2023 年 5 月 31 日，发行人已收到款项 4,872.57 万元；3、公司 2022 年度收入下降 2.39 亿元，主要系房地产市场景气度下降后发行人仅择优承接房地产客户的项目导致 2022 年度来自房地产客户的收入下降 2.19 亿元；剔除上述影响，该比例为 84.23%。前述原因分析的影响过程如下：

单位：万元

项目	2022 年末/2022 年度
应收账款账面余额	67,048.91
合同资产账面余额	75,346.56
<b>应收账款及合同资产余额合计</b>	<b>142,395.47</b>
剔除恒大集团应收账款及合同资产余额	12,722.06
剔除京东深圳总部项目的应收账款余额	7,656.17
<b>调整余额合计</b>	<b>20,378.23</b>
<b>调整后应收账款及合同资产余额合计</b>	<b>122,017.24</b>
营业收入	122,935.19
加回房地产客户收入下降金额	21,928.93
<b>调整后营业收入</b>	<b>144,864.12</b>
<b>剔除后余额占营业收入比例</b>	<b>84.23%</b>

根据以上表格，2022 年发行人营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长，主要原因系房地产市场景气度下降及京东深圳总部项目回款时间性影响，考虑到发行人已进一步优化了客户结构且单项计提了恒



大集团应收款项的坏账，预计不存在重大不利影响。

综合以上原因，2022 年发行人营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长具有合理性，符合发行人实际经营情况。

(二) 说明对于逾期应收账款的认定标准及其变化情况，2022 年逾期应收账款同比增长较快的原因；列示 2022 年末主要逾期应收账款方情况，逐个说明项目情况、逾期原因、逾期账龄、坏账计提、预计回款时点，回款是否存在重大不确定性，坏账计提是否充分。

**1、报告期内发行人逾期应收账款认定标准及逾期应收账款变化情况及 2022 年逾期应收账款同比增长较快的原因**

发行人与部分客户在合同中明确约定了 1-3 个月信用期；针对剩余部分未明确约定信用政策的客户，发行人为了更好地管理应收账款，并且督促相关人员及时催收各应收账款，结合应收账款整体周转情况，发行人将确认收入后 3 个月仍未收回的应收账款视为逾期应收账款，报告期内该逾期应收账款认定标准未发生变动。报告期内发行人各期末逾期应收账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末/2020 年度
应收账款余额①	67,048.91	63,436.85	46,144.91
逾期应收账款余额②	40,411.27	29,025.93	15,690.40
逾期占比②/①	60.27%	45.76%	34.00%
逾期应收期后回款金额③	8,460.85	17,942.96	9,253.47
回款占比③/②	20.94%	61.82%	58.98%

注：逾期期后回款统计截至 2023 年 4 月 30 日。

根据以上表格，报告期各期末，发行人应收账款逾期金额分别为 15,690.40 万元、29,025.93 万元、40,411.27 万元，占各期末应收账款余额比例分别为 34.00%、45.76%、60.27%，其中最近一期末增长较多，主要系受房地产及经济下行压力较大影响，部分房地产客户及总包业主客户的回款有所放缓。

**2、发行人 2022 年末主要逾期应收账款客户情况，坏账计提的充分性**

发行人 2022 年末占比 70% 以上的主要逾期应收账款具体情况如下：



单位：万元

序号	客户名称	项目情况	逾期金额	占比	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	坏账金额	坏账计提比例	坏账计提方式	期后回款	回款是否存在重大不确定性
1	恒大集团	恒大都会等	11,216.63	27.76%	-	4,951.46	2,976.80	3,288.37	9,795.43	87.33%	单项计提/组合计提	1.72	是
2	中国建筑	宝安一水回迁房等	9,968.15	24.67%	8,004.18	266.81	690.91	1,006.25	1,221.60	12.26%	组合计提	2,247.00	否
3	京东集团	京东深圳总部	4,884.04	12.09%	4,884.04	-	-	-	244.20	5.00%	组合计提	3,042.90	否
4	华润置地	海口华润中心等	3,707.66	9.17%	-	721.90	2,982.90	2.86	968.49	26.12%	组合计提	689.11	否
5	其他客户 (均小于5%)	其他项目	10,634.79	26.32%	4,569.71	4,702.02	314.61	1,048.45	1,612.90	15.17%	主要为组合计提	2,480.13	否
合计			<b>40,411.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,457.93</b>	<b>10,642.19</b>	<b>6,965.22</b>	<b>5,345.93</b>	<b>13,842.62</b>	<b>34.25%</b>	—	<b>8,460.85</b>	—

注：期后回款统计截至2023年4月30日。

### (1) 恒大集团

恒大集团逾期应收 11,216.63 万元，主要系：2021 年 6 月末，恒大集团出现流动性风险，其下属子公司出现票据逾期无法兑付。发行人管理层在出具 2021 年半年报时，审慎评估了应收恒大集团款项收回的可能性，针对已识别出存在特殊信用风险的恒大集团应收款项、应收票据、合同资产及其他非流动资产单项计提预期信用损失/资产减值损失；2021 年末，因恒大集团经营状况进一步恶化，发行人对恒大集团信用风险显著增加客户提高了减值的单项计提比例，同时进一步对恒大集团的存货单项计提了资产减值损失。

公司基于谨慎性考虑，2021 年末以来，对回款基本正常的深圳华强北和深圳坂田都会项目按预期信用组合计提坏账准备，对其他预期回收风险高的项目按 90%比例单项计提坏账准备。2022 年末应收账款坏账金额为 9,795.43 万元，整体坏账计提比例为 87.33%，坏账计提充分。

### (2) 中国建筑

报告期内，中国建筑项目收入及回款情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入金额				回款金额				逾期应收金额	
		2022年	2021年	2020年	合计	2022年	2021年	2020年	期后回款		合计
1	宝安一水回迁房	2,175.98	3,211.11	7,159.73	12,546.82	1,044.90	4,441.20	3,092.15	415.19	8,993.44	4,687.51
2	深圳科技馆	1,295.74	1,368.09	1,970.81	4,634.64	327.51	2,701.80	433.70	-	3,463.00	1,437.20
3	宝安人民医院	-	20.30	1,368.38	1,388.68	250.00	200.00	2,586.00	200.00	3,236.00	602.08
4	虎牙三龙湾总部	5,808.08	-	-	5,808.08	2,352.30	-	-	1,329.92	3,682.22	922.58
5	龙岗三院	716.98	2,782.31	3,908.97	7,408.26	1,063.60	2,571.90	1,897.52	415.47	5,948.49	119.48
6	华富村旧改	116.15	-	5,656.05	5,772.20	-	-	8,156.88	526.40	8,683.28	75.76
7	其他	902.88	5,356.65	11,934.54	18,194.07	4,884.79	9,045.59	13,915.15	993.08	28,838.62	2,123.54
合计		<b>11,015.81</b>	<b>12,738.46</b>	<b>31,998.48</b>	<b>55,752.75</b>	<b>9,923.10</b>	<b>18,960.49</b>	<b>30,081.40</b>	<b>3,880.07</b>	<b>62,845.06</b>	<b>9,968.15</b>



注：期后回款统计截至 2023 年 4 月 30 日。

报告期内，发行人承接了中国建筑的多个项目，该等项目报告期内实现累计收入 55,752.75 万元，实现累计回款 58,964.99 万元，收入与回款金额基本匹配，项目现金流量正常且持续回款中。

中国建筑逾期应收 9,968.15 万元，主要系：宝安一水回迁房项目应收 4,687.51 万元、深圳科技馆项目应收 1,437.20 万元、宝安人民医院项目 602.08 万元及虎牙三龙湾总部应收 922.58 万元。

宝安一水回迁房、深圳科技馆、宝安人民医院项目主要为回迁房及市政类项目，其中：宝安一水回迁房项目因业主宝安区工务署尚未支付总包工程款，总包相应未支付公司工程款导致逾期；深圳科技馆根据合同约定待业主向总包付款后才支付工程款；宝安人民医院项目未约定信用期，前述项目款项因账龄超过 3 个月视同逾期。前述项目的最终业主均为工务署，由于政府项目的款项支付流程较多，且通常需要经过造价站等审核，因此回款周期相对较长，不存在重大异常。

虎牙三龙湾总部项目因总包中建三局集团有限公司部分工程进度滞后，业主暂未支付总包部分工程款，总包因此亦暂未支付发行人部分工程款，该项目期后回款良好，不存在重大异常。

中国建筑作为大型国企集团客户，实力雄厚且目前经营状态良好，不存在无法履约风险。中国建筑主要项目报告期内回款与收入确认时间基本匹配，期末逾期应收账款主要系业主尚未支付总包工程款，总包相应未支付公司工程款导致逾期，预计将根据其收到业主款项后安排支付，发行人已按照预期信用损失对逾期应收账款计提相应的坏账准备，坏账计提充分。

### （3）京东集团

京东集团逾期应收 4,884.04 万元，主要系：京东深圳总部项目因业主开展年末内部审计工作及业主项目管理人员变动暂停了工程款支付，截止 2023 年 5



月 31 日已回款 4,872.57 万元，回款占比 99.77%，剩余款项预计将有序完成审批付款。京东集团作为信誉良好、资金实力较强的知名互联网公司，预计不存在无法履约风险，发行人已按照预期信用损失对逾期应收账款计提相应的坏账准备，坏账计提充分。

#### （4）华润置地

华润置地逾期应收 3,707.66 万元，主要系：第一，根据公司与华润集团签订的合同，海口华润中心等项目采用商业承兑汇票支付工程款；第二，受到房地产宏观调控政策的影响，房地产企业融资环境有所收紧，华润集团也受到一定程度的影响，相应会放缓其付款审批流程；第三，公司向华润集团提起的请款流程有序推进中，例如：发行人于 2023 年 1 月收到回款 1,403.20 万元，2023 年 4 月收到回款 911.28 万元，2023 年 5 月收到回款 1,351.02 万元。公司与华润集团属于常年战略合作伙伴，合作项目辐射广东、海南多地，历史上未曾发生过应收账款坏账或应收票据逾期情况；华润置地作为央企，信誉较好且偿债能力较强，未来出现应收账款坏账或应收票据逾期情况可能性较小，剩余款项预计将有序完成审批付款，发行人已按照预期信用损失对逾期应收账款计提相应的坏账准备，坏账计提充分。

综上所述，2022 年末发行人主要逾期的客户恒大集团回款存在重大不确定性，发行人于 2021 年末起对恒大集团信用风险显著增加客户按照 90% 单项计提坏账。其余主要逾期客户不存在回款重大不确定性，且其余主要逾期客户信用较好，未出现款项预计无法收回情形，不存在无法履约风险，发行人已按照预期信用损失对相关逾期应收账款计提相应的坏账准备，主要逾期客户坏账计提充分。

（三）结合与房地产客户合作的相关项目回款情况，逐个充分说明对于涉及公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的房地产客户未按单项计提坏



账准备的原因及合理性，坏账计提是否充分。

1、报告期内，发行人房地产客户收入、应收账款、合同资产及存货如下：

单位：万元

项目	2022年/2022年末		2021年度/2021年末		2020年度/2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产客户收入	20,835.69	16.97%	42,637.82	29.07%	19,425.04	16.84%
房地产客户应收账款及合同资产余额	45,779.13	32.15%	48,465.95	38.42%	33,406.33	34.88%
房地产客户存货余额	7,010.55	23.58%	5,050.62	19.44%	4,101.43	23.08%

注：上表房地产客户包含恒大智能汽车，下同。

根据以上表格，报告期内，发行人来自房地产客户的业务占比较低。

2、报告期内，发行人与房地产客户合作的相关项目及是否涉及公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的具体情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	报告期内累计收入	报告期内累计回款	报告期末应收账款	报告期末存货	报告期末合同资产	公开市场违约	无法偿还债务	三道红线	计提方法	坏账金额	期后回款	在手订单
1	恒大集团	1,207.04	10,705.94	11,216.63	351.28	1,929.59	是	是	三道	主要单项计提	11,828.83	1.72	—
2	绿景中国地产	23,384.44	13,692.80	1,231.04	2,469.64	9,692.84	否	否	一道	组合计提	158.48	1,731.04	1,830.39
3	华润置地	11,528.25	12,066.84	8,937.84	142.86	853.46	否	否	否	组合计提	1,299.89	2,314.47	9,700.70
4	中海地产	18,948.03	16,837.69	1,081.74	2,658.67	3,064.88	否	否	否	组合计提	255.33	736.90	567.62
5	鹏瑞地产	16,594.85	14,132.08	33.02	411.44	3,599.34	否	否	否	组合计提	79.70	585.41	—
6	花样年地产	5,166.17	4,223.34	—	36.83	1,291.54	是	是	三道	主要单项计提	437.68	—	—
7	龙光地产	4,001.24	3,646.16	342.26	298.79	478.21	是	是	三道	主要单项计提	477.07	—	—
8	金茂置地	319.25	1,260.43	63.46	—	—	否	否	否	组合计提	31.73	52.88	—
9	阳光城	1.68	284.32	—	—	32.71	是	是	三道	组合计提	18.05	—	—
10	万科地产	—	—	—	—	—	否	否	否	—	—	—	4,169.80
11	港中旅地产	—	—	—	—	—	否	否	否	—	—	—	3,158.31
12	其他	1,747.61	2,621.49	1,467.54	641.04	463.02	否	否	否	组合计提	448.84	487.92	1,130.00
合计		82,898.56	79,471.11	24,373.53	7,010.55	21,405.60	—				15,035.60	5,910.33	20,556.82

3、逐个充分说明对于涉及公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的房地产客户未按单项计提坏账准备的原因及合理性，坏账计提是否充分

报告期末，发行人与涉及公开市场违约、无法偿还债务、三道红线全部踩线的房地产客户的主要交易及资产情况如下：



单位：万元

项目名称	客户	收入			累计收入	回款金额			累计回款	应收账款及票据		合同资产		存货	
		2022年	2021年	2020年		2022年	2021年	2020年		原值	坏账	原值	减值	原值	跌价
单项计提项目	恒大集团	-	-224.39	634.83	410.44	87.65	2,088.61	5,390.20	7,566.46	10,809.88	9,728.89	1,912.18	1,720.96	344.04	309.64
组合计提项目		412.51	138.97	245.12	796.60	1,233.70	215.64	1,262.99	2,712.33	406.75	66.54	17.40	2.80	7.24	-
单项计提部分	花样年		-4,235.79	930.38	5,166.17	876.28	2,597.06	750.00	4,223.34	-	-	829.27	414.63	36.83	18.42
组合计提部分												462.27	4.62	-	-
单项计提部分	龙光集团	273.08	2,735.51	992.64	4,001.24	1,245.09	2,401.07	-	3,646.16	13.23	6.61	478.21	239.10	298.78	149.39
组合计提部分										329.03	81.97	-	-	-	-
组合计提项目	阳光城	-	1.68	-	1.68	-	208.51	75.81	284.32	-	-	32.71	18.05	-	-

(1) 恒大集团

2021年6月末，恒大集团出现流动性风险，其下属子公司出现票据逾期无法兑付。发行人管理层在出具2021年半年报时，审慎评估了应收恒大集团款项收回的可能性，针对已识别出存在特殊信用风险的恒大集团应收款项、应收票据、合同资产及其他非流动资产单项计提预期信用损失/资产减值损失；2021年末，因恒大集团经营状况进一步恶化，发行人对恒大集团信用风险显著增加客户提高了减值的单项计提比例，同时进一步对恒大集团的存货单项计提了资产减值损失。

公司基于谨慎性考虑，2021年末以来，对回款基本正常的深圳华强北和深圳坂田都会项目按预期信用组合计提坏账准备，对其他预期回收风险高的项目按90%比例单项计提坏账准备。

发行人对恒大集团按正常计提的项目为深圳区域回款基本正常的项目，包括深圳市恒盈泰投资有限公司的深圳华强北恒大珺睿大厦项目和深圳市永恒置业有限公司的深圳恒大都会广场项目。深圳华强北恒大珺睿大厦项目：2021年末，公司应收该项目款项余额896.07万元，无逾期票据，该项目持续回款中，截至2023年4月30日，公司应收该项目款项余额405.03万元，期后回款率54.80%，剩余款项拟分期申报完成收款。恒大都会广场项目：2021年末，公司应收该项目款项余额839.04万元，其中逾期票据57.07万元，该项目持续回款中，截至2023年4月30日，公司应收该项目款项余额9.15万元，期后回款率



98.91%。

发行人根据恒大集团项目回款情况及预期信用风险的不同分别将恒大集团项目应收款项划分为单项计提和组合计提部分，坏账计提金额已分别反映了不同项目的预期信用损失，坏账计提充分。

(2) 花样年地产

报告期，公司来自花样年地产业务收入及回款情况如下：

单位：万元

项目名称	客户	收入			累计收入	回款金额			累计回款	应收账款及票据		合同资产		存货	
		2022年	2021年	2020年		2022年	2021年	2020年		原值	坏账	原值	减值	原值	跌价
花样年家天下小区	花样年	-	4,235.79	930.38	5,166.17	876.28	2,597.06	750.00	4,223.34	-	-	1,291.54	419.26	36.83	18.42

2020年，发行人承接了花样年地产的深圳花样年家天下小区项目，该项目位于深圳区域且属于地铁口物业。虽然花样年于2021年出现公开债务违约，但其每个项目的贷款及销售回款严格用于项目自身周转，截止2022年12月31日，发行人不存在逾期应收花样年地产款项。

2020年以来，花样年家天下小区项目的收入及回款情况如下：

单位：万元

期间	收入	确认	确认	回款	其中：	其中：	备注
		应收账款	合同资产		银行回款	票据回款	
2020年	930.38	760.58	232.59	750.00	400.00	350.00	票据已到期兑付
2021年	4,235.79	3,462.77	1,058.95	2,597.06	1,646.80	950.26	票据到期后存在478.26万元逾期，但相关逾期票据款已于2022年9月支付
2022年	-	-	-	876.28	1,354.54	-	全部应收账款及票据兑付
2023年1-4月	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,166.17	4,223.35	1,291.54	4,223.34	3,401.34	1,300.26	-

根据以上表格，花样年家天下小区项目报告期内回款与收入确认时间基本匹配，虽然2022年一、二季度存在部分票据逾期未兑付，相关应收票据已于2022年9月全额回款。

花样年家天下小区项目已于2022年11月完工，因该项目按楼栋分栋开发，发行人与花样年地产就该项目验收、结算及回款协商结果为分段进行验收、结算及回款，已于2023年5月完成部分楼栋结算并实现回款503.88万元。一方面，截至2023年5月，花样年境内外债务重组方案取得重大进展，流动性风险



逐步化解，资信情况好转，发行人已于 2023 年 5 月完成部分楼栋结算并实现回款 503.88 万元；另一方面，发行人评估该项目的回款风险后，已针对花样年地产部分预期回收风险高的资产按照 50%的单项计提比例补提坏账，坏账计提充分。

### (3) 龙光地产

报告期，公司来自龙光地产主要业务收入及回款情况如下：

单位：万元

项目名称	客户	收入			累计收入	回款金额			累计回款	应收账款及票据		合同资产		存货	
		2022 年	2021 年	2020 年		2022 年	2021 年	2020 年		原值	坏账	原值	减值	原值	跌价
龙光玖龙山	龙光地产	-	6.89	-	6.89	-	-	-	-	155.83	68.78	-	-	-	-
龙光天宸		109.95	1,225.21	-	1,335.16	66.30	924.82	-	991.12	186.43	19.80	254.84	127.42	217.48	108.74
天境海岸		-	585.08	992.64	1,577.72	-	1,476.25	-	1,476.25	-	-	223.37	111.68	81.30	40.65
汕头 80 亩		163.13	918.33	-	1,081.46	1,178.79	-	-	1,178.79	-	-	-	-	-	-

发行人承接了龙光地产的汕头 80 亩地、龙光玖龙山、天境海岸及龙光天宸项目。截至 2022 年末，发行人龙光地产应收款项 1,119.25 万元，其中应收账款 342.26 万元，合同资产 478.21 万元，存货 298.78 万元。

2020 年以来，龙光地产涉及项目的收入及回款情况如下：

单位：万元

期间	收入	确认	确认	回款	其中：	其中：	备注
		应收账款	合同资产		银行回款	票据回款	
2020 年	992.64	877.06	188.00	-	-	-	
2021 年	2,735.51	2,566.56	378.38	2,401.07	2,401.07	-	
2022 年	273.08	469.28	-157.45	1,245.09	1,245.09	-	
2023 年 1-4 月	-	-	-	-	-	-	
<b>合计</b>	<b>4,001.23</b>	<b>3,912.90</b>	<b>408.92</b>	<b>3,646.16</b>	<b>3,646.16</b>	-	

根据以上表格，报告期内公司对龙光地产确认收入 4,001.23 万元，回款金额为 3,646.16 万元，收入确认与回款情况基本匹配。

龙光地产汕头 80 亩地项目，报告期末已实现全部回款；龙光玖龙山项目应收余额 155.83 万元，期后已通过抵房实现全部回款；天境海岸项目不存在逾期应收；龙光天宸项目期末应收余额 186.43 万元，其中 88.26 万元已签署抵房协议，剩余 98.17 万元应收账款中的 84.95 万元拟抵河源龙光城 5 期 9 号楼 2601 室房产，相关手续办理中；前述抵房完成后，发行人针对龙光地产基本不存在



逾期应收。

一方面，根据龙光地产 2022 年度报告，该集团已获得中诚信国际信用评级有限责任公司及联合资信评估股份有限公司给予 AAA 评级，截至 2022 年末，总资产约 2,783 亿元，流动资产约 2,153 亿元，资产负债率 76.60%，流动比率为 1.19 倍，流动性风险逐步化解，不存在重大短期流动性风险；另一方面，发行人评估该项目的回款风险后，已针对龙光地产部分预期回收风险高的资产按照 50%的单项计提比例补提坏账，坏账计提充分。

#### （4）阳光城

发行人承接了阳光城的湛江丽景湾项目。截至 2022 年末，发行人阳光城应收款项 32.71 万元，其中应收账款 0.00 万元、合同资产 32.71 万元，拟抵阳光城开发的广州市南沙区丽景湾雅苑五期 6 号楼负二层非人防车位，相关手续办理中。该项目将通过以房抵债实现全部应收款项的收回，发行人按组合计提阳光城项目坏账准备，已计提坏账金额 18.05 万元，坏账计提比例为 55.18%，坏账计提充分。

综上所述，发行人对涉及公开市场违约、无法偿还债务、三道红线全部踩线的房地产客户根据其具体经营情况、是否具备履约回款能力、预期回收风险等多方面因素进行评估，已针对预期回收风险高的资产恒大集团、花样年地产和龙光地产单项计提坏账，坏账计提充分且符合发行人实际经营情况，具备合理性。发行人阳光城应收款项将通过以房抵债实现全部应收款项的收回，发行人已按组合计提坏账准备，比例为 55.18%，坏账计提具备充分性，因此未再单项计提。

（四）说明报告期内对于以房抵债事项相关会计处理，相关房产的价值确定依据、评估情况（如适用）及价格公允性；以房抵款的具体流程、交易对手方、收款情况、是否存在明确触发情形、具体负责及执行的业务部门及相关人



员、相关的内控制度及实际执行情况，发行人以房抵款规模及相关房产处置情况与同行业可比公司是否存在明显差异。

### 1、以房抵债事项涉及的会计处理

#### (1) 报告期内，以房抵债事项账务处理原则

报告期内，发行人通过以房抵债方式获得的房产主要用于出租或拟用于对外出租、支付供应商款项，发行人结合《企业会计准则》规定，根据以房抵债的办理进度、房产是否交付，就相关交易进行的会计处理如下：

阶段	以房抵债办理进度	会计处理
协议阶段	已签订以房抵债协议，尚未办理网签备案	基于谨慎性，以房抵债相关应收账款仍在原科目核算，不作会计处理
网签备案阶段	已签订以房抵债协议，并办理网签备案，且拟用于对外出租	按抵债金额冲减应收账款，并计入其他非流动资产核算 借：其他非流动资产 贷：应收账款
	已签订以房抵债协议，并办理网签备案，且用于支付供应商款项	按抵债金额冲减应收账款，同时冲减应付账款核算 借：应付账款 贷：应收账款
交房阶段	已签订以房抵债协议，并办理网签备案，且自持用于对外出租，办理完毕交房手续	由其他非流动资产转入投资性房地产核算 借：投资性房地产 贷：其他非流动资产

报告期内，发行人聘请了专业资产评估公司对以房抵债方式获得房产的公允价值进行了评估，相关房产价值与抵债金额不存在重大差异。

#### (2) 报告期内，以房抵债事项具体账务处理

##### ①2020年度以房抵债财务处理：

单位：万元

客户	抵债房产	以房抵债办理进度	抵债金额	报表科目	借方	贷方
中国建筑	昆明西山区润城小区8套房产	已签订以房抵债协议，并办理网签备案，且自持用于对外出租，办理完毕交房手续	1,730.24	投资性房地产	1,709.07	-
				应交税费-增值税进项税	82.39	-
				应交税费-契税	-	49.43
				应收账款	-	1,730.24
				银行存款	-	11.79
				信用减值损失	-519.07	-
	应收账款坏账准备	-	-519.07			

##### ②2021年度以房抵债财务处理：

单位：万元

客户	抵债房产	以房抵债办理进度	抵债金额	报表科目	借方	贷方
恒大集团	深圳龙岗区恒大城市之光大厦1套房产	已签订以房抵债协议，并办理网签备案，且自持用于对外出租，办理完毕交房手续	138.12	投资性房地产	138.12	-
				应收账款	-	137.12
				其他应收款	-	1.00
				信用减值损失	-137.12	-
				应收账款坏账准备	-	-137.12



阳光城	广州增城区 翡莉花苑住宅 1套房产	已签订以房抵债协议， 并办理网签备案， 且拟用于对外出租	208.51	其他非流动资产	208.51	-
				应收账款	-	125.48
				合同资产	-	83.03
				信用减值损失	-37.64	
				应收账款坏账准备		-37.64
				资产减值损失	-41.52	
合同资产减值准备	-	-41.52				

③2022年度以房抵债财务处理：

单位：万元

客户	抵债房产	以房抵债办理进度	抵债金额	报表科目	借方	贷方
中国建筑	昆明 西山区润城 第三、四 大道7套房产	a.已签订以房抵债协议， 并办理网签备案， 且拟用于对外出租	1,061.57	其他非流动资产	767.39	-
				应收账款	-	767.39
				信用减值损失	-230.21	-
		应收账款坏账准备		-	-230.31	
		b.已签订以房抵债协议， 并办理网签备案， 且用于支付供应商款项		应付账款	294.18	-
				应收账款	-	294.18
信用减值损失	-88.25		-			
华润集团	汕尾中心商 务区万象华 府B区1套 房产	已签订以房抵债协议， 并办理网签备案， 且用于支付供应商款项	75.30	应付账款	75.30	-
				应收账款	-	75.30
				信用减值损失	-22.59	-
				应收账款坏账准备	-	-22.59

2、相关房产的价值确定依据、评估情况（如适用）及价格公允性

报告期内，发行人获取抵债的房产均聘请专业资产评估公司，采用市场法，以同地段房产市场价为基础对抵债房产进行评估，并出具评估报告，相关抵债房产入账价值公允，具体抵债房产评估情况如下：

单位：万元

期间	客户名称	房地产名称	所在地区	入账时间	建筑面积 m <sup>2</sup>	入账价值	以房抵债金额	评估价值	评估报告
2020年	中国建筑	润城小区8套房产	昆明 西山区	2020.8	1,309.76	1,709.07	1,730.24	1,885.15	中林评字[2020]369号资产评估报告
2021年	恒大集团	恒大城市之光大厦1套房产	深圳 龙岗区	2021.12	38.03	138.12	144.03	150.60	中林评[2022]28号资产评估报告
	阳光城	翡莉花苑住宅1套房产	广州 增城区	2021.12	96.03	208.51	208.51	215.11	中林评[2022]27号资产评估报告
2022年	中国建筑	润城第三、四大道7套房产	昆明 西山区	2022.6	183.79	1,061.57	1,061.57	1,214.40	深中洲评字（2022）第1-043/044/045号资产评估报告
	华润集团	万象华府B区1套房产	汕尾 中心商务区	2022.12	97.90	75.30	75.30	80.28	深中洲评字（2023）第1-006号资产评估报告

注：抵债金额与入账价值差异为税金。

3、以房抵款的具体流程、交易对手方、收款情况、是否存在明确触发情



## 形、具体负责及执行的业务部门及相关人员、相关的内控制度及实际执行情况

(1) 以房抵债的具体流程、交易对手方、收款情况、是否存在明确触发情形、具体负责及执行的业务部门及相关人员

发行人与以房抵债客户签订的工程合同中未明确约定以房抵债触发情形，均系发行人与客户协商催款过程中，客户因存在资金压力提出以房产抵偿工程款。

### ①云南螺蛳湾项目

2011年，发行人承接中国建筑下属公司中建三局集团有限公司昆明分公司的云南螺蛳湾项目。该项目于2017年1月完成结算，结算金额16,088.46万元，应收账款余额2,743.33万元，此后陆续收回了部分款项，截至2019年末，累计回款金额为14,154.52万元，该项目应收账款余额1,933.95万元。

2020年，因交易对手方存在资金压力，提出以商品房抵偿公司应收账款的请求，公司为有效保护自身债权权益，经过双方友好协商，达成以房抵债事宜。发行人项目经理对抵债房屋的产权、价值等情况进行调查，信息明确后提交抵债协议依次交给工程部、法务部、财务部、公司分管领导及董事长会签审批。2020年8月，发行人与中建三局集团有限公司签署了抵房协议书，约定其以润城小区8套房产作价1,730.24万元抵偿工程款。项目经理于2020年8月协同办公室行政部经理与甲方按协议约定办理了资产移交、过户手续。

### ②南油大厦项目

2015年，发行人承接恒大地产集团（深圳）有限公司下属公司前海君临实业发展（深圳）有限公司的南油大厦项目。该项目于2018年1月完成结算，结算金额5,253.98万元，截至2020年末，累计回款金额5,104.04万元，该项目应收账款余额149.93万元。

2018年，因交易对手方存在资金压力，提出以商品房抵偿公司应收账款的请求，公司为有效保护自身债权权益，经过双方友好协商，达成以房抵债事宜。



发行人项目经理对抵债房屋的产权、价值等情况进行调查，信息明确后提交抵债协议依次交给工程部、法务部、财务部及公司分管领导会签审批。2019年1月，发行人与前海君临公司同属恒大地产集团（深圳）有限公司下属公司的深圳市万京投资有限公司签署了房屋买卖合同，约定预付1万元购房款、以工程款人民币144.03万元抵扣恒大城市之光大厦1套房产购房款。项目经理于2021年12月协同行政部经理与甲方按签订的协议办理资产移交、过户手续。

### ③湛江丽景湾项目

2018年，发行人承接阳光城下属湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司的湛江丽景湾项目。该项目于2023年4月完成结算，截至2020年末，累计回款金额547.07万元，该项目应收账款余额85.92万元、合同资产余额145.18万元。

2021年，因交易对手方存在资金压力，提出以商品房抵偿公司应收账款的请求，公司为有效保护自身债权权益，经过双方友好协商，达成以房抵债事宜。发行人项目经理对抵债房屋的产权、价值等情况进行调查，信息明确后提交抵债协议依次交给工程部、法务部、财务部、公司分管领导及董事长会签审批。2021年11月、12月，发行人与湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司及同属阳光城集团股份有限公司下属公司广州市泽瑞鸿光房地产有限公司签署了抵债协议书和房屋买卖合同，约定以工程款人民币208.51万元抵扣翡莉花苑住宅1套房产，该房产为期房。

### ④昭通文体项目

2017年，发行人承接中国建筑下属公司中建三局集团有限公司的昭通文体项目。该项目于2019年11月完成结算，结算金额8,535.34万元，截止报告期初累计回款3,874.09万元，剩余应收账款1,857.64万元。截止2021年末，累计回款6,807.37万元，该项目应收账款余额为1,727.97万元。



2022年，因交易对手方存在资金压力，提出以商品房抵偿公司应收账款的请求，公司为有效保护自身债权权益，经过双方友好协商，达成以房抵债事宜。发行人项目经理对抵债房屋的产权、价值等情况进行调查，信息明确后提交抵债协议依次交给工程部、法务部、财务部及公司分管领导及董事长会签审批。2022年6月，发行人与中建三局集团有限公司签署抵房协议，约定其以润城第三、四大道7套房产作价抵偿工程款，该房产为期房。

#### ⑤汕尾华润城项目

2019年，发行人承接华润置地下属汕尾市润兴房地产开发有限公司的汕尾市华润城项目，该项目于2020年12月结算，结算金额为5,290.43万元。截止2021年末，累计回款5,209.46万元，应收账款余额为0万元，合同资产余额为80.97万元。

2022年，因交易对手方存在资金压力，提出以商品房抵偿公司应收账款的请求，公司为有效保护自身债权权益，经过双方友好协商，达成以房抵债事宜。发行人项目经理对抵债房屋的产权、价值等情况进行调查，信息明确后提交抵债协议依次交给工程部、法务部、财务部及公司分管领导会签审批。2022年8月，发行人与汕尾市润兴房地产开发有限公司签署抵房协议，约定以万象华府B区1套房产作为75.30万元抵偿工程款，该房产为期房。

### (2) 发行人相关的内控制度及实际执行情况

#### ①发行人相关的内控制度

发行人制定了包括《销售业务管理制度》《合同管理制度》在内的一系列与销售回款管理有关的内部控制制度。

《销售业务管理制度》规定：甲方以非货币性资产抵偿应收账款，由项目经理获取资产的市场价值信息，衡量资产的公允价值，获取或编制非货币性资产抵偿应收账款协议，列明甲方目前财务状况、非货币性资产的相关信息、抵



偿原因、拟抵偿应收账款金额等，按《合同管理制度》审批、签章。公司也可聘请专业资产评估机构评估用于抵偿应收账款的非货币性资产的价值，并出具评估报告。非货币性资产抵偿应收账款协议经审批后，项目经理协同办公室行政部经理与甲方按签订的协议办理资产移交、过户手续。

《合同管理制度》规定：经办人拟定合同初稿后，提请合同经办部门、法务部、财务部及公司分管领导会签审批，属于重大合同还需提交董事长审批，以房抵债类重大合同是指金额超过 200 万元以上的相关合同。

## ② 发行人实际执行情况

发行人在实际执行中，对以房抵债事项严格按照《销售业务管理制度》《合同管理制度》执行。报告期内，公司聘请了专业资产评估机构评估用于抵偿应收账款的非货币性资产的价值，并出具了评估报告。相关抵债协议等合同由项目经理获取或拟定后依次交给工程部、法务部、财务部及公司分管领导进行会签审批，其中云南螺蛳湾项目、湛江丽景湾项目、昭通文体项目因合同金额大于 200 万元提交至董事长审批。

## 4、发行人以房抵款规模及相关房产处置情况与同行业可比公司对比情况

### (1) 发行人以房抵款规模及相关房产处置情况

报告期内，发行人以房抵债金额分别为 1,730.24 万元、352.54 万元和 1,136.87 万元，相关抵债房产管理情况如下：

单位：万元

期间	客户名称	房地产名称	抵债规模	类型	是否交房	产权手续	管理情况
2020 年	中国建筑	润城小区 8 套房产	1,730.24	商铺	是	已办妥	已出租，作为出租房产管理
2021 年	恒大集团	恒大城市之光大厦 1 套房产	144.03	公寓住宅	是	已办妥	已出租，作为出租房产管理
	阳光城	翡莉花苑住宅 1 套房产	208.51	住宅	否	期房	拟出租，将作为出租房产管理
2022 年	中国建筑	润城第三、四大道 7 套房产	1,061.57	住宅/类住宅	否	期房	其中 2 套支付供应商款项，剩余 5 套拟出租，将作为出租房产管理



	华润集团	万象华府 B 区 1 套房产	75.30	住宅	否	期房	已支付供应商款项
--	------	-------------------	-------	----	---	----	----------

(2) 与同行业可比公司对比情况

报告期内发行人以房抵债当期发生金额占应收账款或营业收入与同行业可比公司对比情况如下：

单位：万元

2022 年度/2022/12/31					
项目	中化岩土	中岩大地	城地香江	平均值	发行人
以房抵债金额	665.50	772.05	-	718.78	1,136.87
应收账款余额	448,367.65	95,417.90	255,989.96	271,892.78	67,048.91
营业收入	217,676.91	89,670.91	268,357.31	153,673.91	122,935.19
以房抵债占应收账款比例	<b>0.15%</b>	<b>0.81%</b>	-	<b>0.26%</b>	<b>1.70%</b>
以房抵债占营业收入比例	<b>0.31%</b>	<b>0.86%</b>	-	<b>0.47%</b>	<b>0.92%</b>
2021 年度/2021/12/31					
项目	中化岩土	中岩大地	城地香江	平均值	发行人
以房抵债金额	15,495.50	1,413.62	-	8,454.56	352.54
应收账款余额	515,974.61	90,279.56	249,876.77	303,127.09	63,436.85
营业收入	517,388.55	137,735.87	290,717.36	327,562.21	146,884.48
以房抵债占应收账款比例	<b>3.00%</b>	<b>1.57%</b>	-	<b>2.79%</b>	<b>0.56%</b>
以房抵债占营业收入比例	<b>2.99%</b>	<b>1.03%</b>	-	<b>2.58%</b>	<b>0.24%</b>
2020 年度/2020/12/31					
项目	中化岩土	中岩大地	城地香江	平均值	发行人
以房抵债金额	-	234.61	-	234.61	1,730.24
应收账款余额	512,270.16	61,831.64	221,309.47	61,831.64	46,144.91
营业收入	566,278.13	112,921.64	393,340.31	112,921.64	115,437.77
以房抵债占应收账款比例	-	<b>0.38%</b>	-	<b>0.38%</b>	<b>3.75%</b>
以房抵债占营业收入比例	-	<b>0.21%</b>	-	<b>0.21%</b>	<b>1.50%</b>
报告期合计					
项目	中化岩土	中岩大地	城地香江	平均值	发行人
以房抵债金额	16,161.00	2,420.29	-	9,290.65	3,219.65
营业收入	1,301,343.58	340,328.42	952,414.98	820,836.00	385,257.44
以房抵债占营业收入比例	<b>1.24%</b>	<b>0.71%</b>	-	<b>1.13%</b>	<b>0.84%</b>

注：上表中平均值、合计值仅计算报告期存在以房抵债事项相关公司的数据。

根据以上表格，报告期内发行人同行业可比公司中化岩土及中岩大地均存在以房抵债事项，发行人及同行业可比公司均通过接受客户以房抵债保护自身债权权益并加速资金回流。整体而言，发行人报告期内以房抵债合计金额占收入合计金额的比例为 0.84%，低于同行业可比公司的平均比例为 1.13%。

(五) 说明客户以房抵债、发行人销售抵债房产的主要合同约定，包括但



不限于交易各方权利义务、违约责任、结算安排等，相关约定是否符合行业惯例，相关文件或权属文件是否具有法律效力，是否存在纠纷或潜在纠纷；报告期各期末，发行人与客户约定以房抵债形成未办理过户商品房的减值测试情况，未计提减值损失的合理性。

1、说明客户以房抵债、发行人销售抵债房产的主要合同约定，包括但不限于交易各方权利义务、违约责任、结算安排等，相关约定是否符合行业惯例，相关文件或权属文件是否具有法律效力，是否存在纠纷或潜在纠纷

报告期内，公司已执行完毕或尚在执行中的以房抵债协议情况如下：

单位：万元、套

期间	客户名称	以房抵债金额	房产位置	数量	进展情况
2020年	中国建筑	1,730.24	昆明西山区	润城小区8套房产	2020年8月交房，已获得不动产权证书
2021年	恒大集团	144.03	深圳龙岗区	恒大城市之光大厦1套房产	2021年12月交房，已获得不动产权证书
	阳光城	208.51	广州增城区	翡莉花苑住宅1套房产	2021年12月已办理网签
2022年	中国建筑	1,061.57	昆明西山区	润城第三、四大道7套房产	其中2套于2022年6月支付供应商款项；剩余5套于2022年6月已办理网签
	华润置地	75.30	汕尾中心商务区	万象华府B区1套房产	于2022年8月支付供应商款项
	龙光集团	155.42	惠州仲恺区	惠州玖瑞府2套房产	2022年12月签订抵债协议，尚未办理网签备案

报告期内，发行人客户以房抵债主要系发行人与中国建筑下属子公司签订的以房抵债协议，金额合计2,791.81万元，占全部以房抵债协议总额的82.71%；发行人销售抵债房产主要系2022年将中国建筑以润城第三、四大道7套房产抵债中的2套用于支付供应商款项；发行人前述交易与客户、供应商的主要合同约定具体情况如下：

(1) 发行人与客户以房抵债的主要合同约定

签订时间	合同甲方	合同约定	权利义务	违约责任、结算安排
2020年	中建三局集团有限公司昆明分公司	甲方以润城小区8套房产作价1,730.24万元抵偿乙方工程款	甲方协助乙方办理完毕以上房屋变更登记，使乙方完全取得以上房产的不动产权证书后；本协议签订后，2个月内乙方向甲方开具相应发票	乙方完全取得以上房产的不动产权证书后，视为甲、乙双方关于该笔金额的债权债务归于消灭



2022 年	中建三局集团有限公司	甲方以润城第三、四大道 7 套房产作价 1,102.28 万元抵偿工程款	甲方承诺保证开发商根据商品房购销合同约定的期限交楼并为发行人办理房屋产权转移登记手续使乙方完全取得以上房屋的不动产证	乙方完全取得以上房屋的不动产证，即视为指定购房人已履行完支付全部房款的支付义务
--------	------------	--------------------------------------	--	---

发行人客户以房产抵偿工程款的行为系发行人部分客户存在资金压力时，经协商一致共同作出的以房产代为清偿债务的安排，发行人为有效保护自身的债权权益，在合同条款中约定完全取得以上房产的不动产权证书前仍将保留追索权的条款具备合理性，符合行业惯例。

上述抵债房产在协议签署时点不存在任何物权争议或瑕疵，且未设定任何抵押或其他权利受限的情形，相关交易安排为各方真实意思表示，不存在侵害国家利益或其他债权人利益等情形，未违反法律、行政法规的强制性规定，相关以房抵债及网签备案协议等文件已经各方签字盖章生效，具备法律效力，不存在纠纷或潜在纠纷。

(2) 发行人与供应商以房抵债的主要合同约定

签订时间	合同乙方	合同约定	权利义务	违约责任、结算安排
2022 年	云南晟铭建筑劳务有限公司	甲方以润城第三、四大道 1 套房产作价 200.26 万元抵偿乙方工程款	乙方无权再向甲方主张该笔工程款。任何一方不得以商品房产权尚未过户、未开发票等理由，主张本协议无效或抵扣行为未完成；自本协议生效之日起，乙方应向甲方开具与抵扣工程款等额的发票。	自本协议生效之日起，即视为甲方按照本协议约定抵扣的工程款 200.26 万元，已支付给乙方
2022 年	深圳市中政建筑劳务分包有限公司	甲方以润城第三、四大道 1 套房产作价 93.92 万元抵偿乙方工程款	乙方无权再向甲方主张该笔工程款。任何一方不得以商品房产权尚未过户、未开发票等理由，主张本协议无效或抵扣行为未完成；自本协议生效之日起，乙方应向甲方开具与抵扣工程款等额的发票	自本协议生效之日起，即视为甲方按照本协议约定抵扣的工程款 93.92 万元，已支付给乙方

发行人将客户抵偿工程款的房产用于支付供应商款项，主要系为了提高资产周转率。发行人与供应商签订以房抵债协议时，相关房产均已同步完成网签备案，因此发行人与供应商明确约定，协议生效之日即视为甲方已将工程款支付给乙方，乙方无权再向甲方主张该笔工程款，相关条款具备合理性，符合行业惯例。

上述抵债房产在协议签署时点不存在任何物权争议或瑕疵，且未设定任何抵押或其他权利受限的情形，相关交易安排为各方真实意思表示，不存在侵害



国家利益或其他债权人利益等情形，未违反法律、行政法规的强制性规定，相关合同约定合法、合规、有效，不存在纠纷或潜在纠纷。

## 2、报告期各期末，发行人与客户约定以房抵债形成未办理过户商品房减值测试情况，未计提减值损失的合理性

发行人通过链家、安居客等网站，获取以房抵债暂未办理完毕过户且自持的房产同地理位置相似户型物业的市场价格信息如下：

单位：万元、万元/平方米

期间	客户	物业名称	所在地区	房屋	建筑面积 m <sup>2</sup>	入账价值	以房抵债 单价	链家	安居客
				性质				在售单价	在售单价
2021 年	阳光城	翡莉花苑住宅	广州市增城区新塘镇新绣北路 51 号之一 2404 房	住宅	96.03	208.51	2.17	1.67~2.58	1.62~2.10
2022 年	中国建筑	第三大道 8-1805	昆明市西山区前卫街道办事处日新路与前兴路交叉口	类住宅	135.74	140.36	1.03	1.20~1.31	1.21~1.46
		第三大道 8-2004	昆明市西山区前卫街道办事处日新路与前兴路交叉口	类住宅	135.74	141.75	1.04		
		第三大道 8-2005	昆明市西山区前卫街道办事处日新路与前兴路交叉口	类住宅	135.74	141.75	1.04		
		润城三区 8-2008	昆明市西山区前卫街道办事处日新路与前兴路交叉口	住宅	136.38	168.80	1.24		
		第三大道 8-2106	昆明市西山区前卫街道办事处日新路与前兴路交叉口	类住宅	143.00	174.73	1.22		

根据以上表格，以房抵债暂未办理完毕过户且自持房产不存在减值迹象，故未计提减值损失，具备合理性。

## 二、申报会计师核查情况

### （一）核查程序

1、分析 2022 年营业收入同比下降的情况下，应收账款及合同资产余额同比增长的合理性；

2、查阅发行人与主要客户签订的销售合同或订单，了解报告期主要客户的信用政策，确认报告期内信用政策是否存在变化，分析 2022 年逾期应收账款同比增长较快的合理性；

3、检查报告期各期应收账款期后回款情况，复核应收账款期后回款明细表，与客户信用政策进行对比，对主要逾期客户进行原因分析；



4、查询并获取发行人客户中公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的房地产客户，结合其具体经营情况、是否具备履约回款能力、预期回收风险等多方面因素进行评估，复核坏账计提是否充分。

5、查阅发行人以房抵债项目的协议文件等资料以及结合发行人相关内控制度，了解以房抵债具体流程、交易对手方、收款情况、是否存在明确触发情形等事项；

6、查阅同行业可比上市公司公开披露信息，了解发行人以房抵债规模及相关房产处置情况，并与同行业可比公司对比分析；

7、查阅发行人以房抵债的所属房产的估价报告，并通过二手房交易平台查询公司各抵债房产所在区域的房屋平均售价，判断抵债房产的价值是否公允。

## （二）核查结论

1、2022 年发行人营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长，主要原因系房地市场景气度下降及京东深圳总部项目回款时间性影响，考虑到发行人已进一步优化了客户结构且单项计提了恒大集团应收款项的坏账，预计不存在重大不利影响。2022 年发行人营业收入同比下降的情况下，期末应收账款及合同资产余额同比增长符合发行人实际经营情况，具备合理性。

2、2022 年末发行人主要逾期的客户恒大集团存在回款重大不确定性，发行人于 2021 年末起对恒大集团信用风险显著增加项目按照 90%单项计提坏账。其余主要逾期客户不存在回款重大不确定性，且其余主要逾期客户信用较好，未出现款项预计无法收回情形，不存在无法履约风险，主要逾期客户对坏账计提具有谨慎性和充分性。

3、发行人对涉及公开市场违约、无法偿还债务、三道红线全部踩线的房地产客户根据其具体经营情况、是否具备履约回款能力、预期回收风险等多方面



因素进行评估，已针对预期回收风险高的资产恒大集团、花样年地产和龙光地产单项计提坏账，坏账计提充分且符合发行人实际经营情况，具备合理性。发行人阳光城应收款项将通过以房抵债实现全部应收款项的收回，发行人已按组合计提坏账准备，比例为 55.18%，坏账计提具备充分性，因此未再单项计提。

4、发行人结合《企业会计准则》，以房抵债依据其进度情况确认会计处理，涉及的抵债房产发行人均聘请专业资产评估公司，采用市场法，以同地段房产市场价为基础对抵债房产进行评估，并出具评估报告，相关抵债房产入账价值公允；发行人与客户达成以房抵债事项具体流程均参照《销售业务管理制度》《合同管理制度》等制度规定执行，实际情况与内控制度一致。

5、发行人以房抵债、发行人销售抵债房产的主要合同约定，符合行业惯例，协议均未设定任何抵押或其他权利受限的情形，相关交易安排为各方真实意思表示，不存在侵害国家利益或其他债权人利益等情形，未违反法律、行政法规的强制性规定，相关合同约定合法、合规、有效，不存在纠纷或潜在纠纷。

6、发行人以房抵债单价在主流房地产中介网站查询结果范围内，整体而言，发行人与客户约定以房抵债形成未办理过户商品房，不存在减值迹象。

#### **问题 5.关于资金流水**

**请保荐人、申报会计师按照《监管规则适用指引——发行类第 5 号》的相关要求，对发行人、控股股东、实际控制人、主要关联方、董监高等关键主体的资金流水进行核查，并提交专项说明。**

回复：

#### **一、申报会计师核查情况**

##### **(一) 申报会计师进行的核查范围**

申报会计师充分评估了发行人所处经营环境、行业类型、业务流程、规范运作水平、主要财务数据水平及变动趋势等因素，根据《监管规则适用指引——发行类第 5 号》的要求，对发行人、发行人控股股东、实际控制人、主要关



关联方、董事、监事、高级管理人员及其他关键岗位人员开立的银行账户报告期资金流水进行了核查。

### 1、是否需要扩大资金流水核查范围

根据《监管规则适用指引——发行类第 5 号》“5-15 资金流水核查”要求，申报会计师综合考虑发行人是否存在以下情形，考虑是否扩大核查范围，具体情况如下

序号	关注情形	是否存在相关情形
1	发行人备用金、对外付款等资金管理存在重大不规范情形	否
2	发行人毛利率、期间费用率、销售净利率等指标各期存在较大异常变化,或者与同行业公司存在重大不一致	否
3	发行人经销模式占比较高或大幅高于同行业公司,且经销毛利率存在较大异常	否
4	发行人将部分生产环节委托其他方进行加工的,且委托加工费用大幅变动,或者单位成本、毛利率大幅异于同行业	否
5	发行人采购总额中进口占比较高或者销售总额中出口占比较高,且对应的采购单价、销售单价、境外供应商或客户资质存在较大异常	否
6	发行人重大购销交易、对外投资或大额收付款,在商业合理性方面存在疑问	否
7	董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员薪酬水平发生重大变化	否
8	其他异常情况	否

经申报会计师核查，发行人不存在以上需要扩大资金流水核查范围的情形。

### 2、核查主体范围

申报会计师对发行人及分子公司在报告期内的银行流水以及发行人控股股东、实际控制人、董事（不包括外部董事、独立董事）、监事（包括报告期内曾任监事）、高级管理人员及关键岗位人员（如关键销售人员、关键采购人员和出纳等），控股股东、实际控制人及其配偶及子女，以及控股股东、实际控制人控制的关联法人主体（以下简称“主要关联方”）等关键主体的 272 个银行账户资金流水进行了核查。

### 3、核查金额重要性水平

申报会计师对于相关法人主体，申报会计师针对单笔金额 50 万元以上的



交易进行重点核查；对于相关自然人银行流水，针对单笔金额 5 万元以上或者连续多笔交易合计 5 万元以上的交易进行重点核查。

#### 4、核查总体情况

报告期内，发行人及其分公司、子公司大额资金往来不存在重大异常，不存在与公司经营活动、资产购置、对外投资等不相匹配的情况；

发行人实际控制人及其配偶子女、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员的大额资金交易主要为股权投资/转让款、正常银行/个人借贷款、购房款和股票投资款项等；

发行人主要关联方与发行人之间不存在大额资金往来，发行人主要关联方的大额资金交易除正常经营款项和公司内部账户之间的资金划转外，主要为股权投资款、股权转让款等，不存在大额异常交易流水。

#### (二) 核查程序

##### 1、资金账户完整性的核查程序

###### (1) 发行人及其分公司、子公司银行流水

①申报会计师获取了发行人及其分子公司的报告期内的银行流水，及其基本户开户行盖章的《已开立账户清单》，并将其与银行存款账簿记录进行比对，确保公司流水的完整性；

②对发行人开户的所有银行账户进行函证，确认发行人在相关银行账户的存续情况；

③将发行人银行日记账和已获取的银行流水进行双向核对，确认是否存在未获取流水，是否存在未入账流水；

(2) 实际控制人及其配偶、子女、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员等

①申报会计师根据实际控制人及其配偶、子女、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员通过云闪付 APP “一键查卡” 功能查询的主要银行账户清单及其出具的银行账户完整性的承诺函，获取了上述人员报告期内的银行流水；

②根据取得的银行流水进行交叉比对，通过核对自身账户之间的转账交易



或其他个人银行流水中出现的与其发生交易的账户等方式，保证相关方银行账户的完整性；

### （3）主要关联方银行流水

对于发行人主要关联方，申报会计师获取了发行人主要关联方的《已开立账户清单》及银行流水，检查获取的银行流水是否完整。

## 2、发行人资金流水的核查程序

（1）取得并查阅了发行人的《财务管理制度》《资金运营管理制度》以及三会议事规则、《关联交易管理制度》等相关内部控制制度；

（2）对发行人财务总监进行访谈，了解发行人货币资金管理的运行情况；

（3）执行货币资金循环穿行测试，评价相关制度设计的合理性及执行的有效性等；申报会计师出具了《内部控制鉴证报告》（大华核字[2023]0012947 号）认为：“宏业基公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 2022 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效内部控制。”

（4）取得发行人及其分子公司的已开立银行结算账户清单，与发行人账面记载的银行账户进行核对；

（5）取得发行人及其分子公司银行账户流水及银行日记账，核查资金流水是否入账；

（6）对发行人及分子公司报告期各期末的银行账户余额等进行函证，发函及回函比例均为 100%；

（7）对发行人财务总监进行访谈，了解发行人银行账户的开立和销户情况、银行账户的用途、注销银行账户的原因等；

（8）在剔除发行人及分子公司主体间、账户间的内部转账后，以单笔金额 50 万元人民币或等值外币及以上的资金往来为标准，对银行流水、银行日记账中的大额资金往来进行筛选并交叉核对；

（9）取得发行人报告期内的客户及供应商名单，分析相关收支是否与发行



人的经营活动、资产购置、对外投资等活动相匹配，核查大额资金往来中是否存在非客户、供应商的情形；

(10) 取得控股股东、实际控制人及其控制的其他企业报告期内的银行账户流水，核查发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资金往来，了解原因及合理性，并取得相关凭证等；

(11) 取得董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员报告期内的银行账户流水，对发行人与上述人员除正常工资、奖金、报销、理财及家庭和个人账户资金互转等以外的其他大额往来逐笔进行核查；

(12) 取得发行人报告期内现金及银行存款明细账，结合银行账户流水，核查发行人是否存在大额或频繁取现的情形；

(13) 对发行人银行流水中单笔金额 50 万元人民币或等值外币及以上的資金往来逐笔进行核查，并在账户间交叉核对，核查是否存在金额、日期相近的异常大额资金进出的情形；

(14) 取得发行人报告期内管理费用、研发费用明细账，核查发行人是否存在购买商标、专利、咨询服务等无实物形态资产或服务的情形；

(15) 查阅发行人的专利证书、商标注册证、计算机软件著作权登记证书。

### 3、自然人资金流水的核查程序

(1) 取得发行人实际控制人及其配偶子女的全部银行账户流水、其通过云闪付 APP “一键查卡” 功能查询的主要银行账户清单及其出具的提供银行账户完整性的承诺；

(2) 对单笔金额 5 万元人民币或等值外币及以上的往来或取现逐笔进行核查，对实际控制人及其配偶、子女部分交易对方进行访谈，了解相关往来的背景和原因，分析其合理性；

(3) 实地走访并访谈发行人主要客户及供应商，核查是否存在发行人与客



户和供应商交易，但实际收款方或付款方为实际控制人的情形；

(4) 取得发行人报告期内的三会资料，核查发行人是否存在分红等相关情况；

(5) 取得发行人董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员工资表，与相关银行流水进行对比，核查是否存在从发行人获得大额异常薪酬的情形；

(6) 取得发行人实际控制人转让股份的相关协议，对发行人实际控制人进行访谈，了解其股权转让的原因及获得的资金用途等；

(7) 取得发行人报告期内的关联方名单、客户及供应商名单，通过国家企业信用信息公示系统及企查查等查询，取得发行人主要客户和供应商的股东、董事、监事、高级管理人员名单，将上述名单与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员的银行流水进行比对，核查是否存在异常大额资金往来；

(8) 实地走访并对发行人主要客户和供应商进行访谈，确认主要客户和供应商与发行人的主要关联方是否存在异常大额资金往来。

#### 4、主要关联方资金流水的核查程序

(1) 取得发行人报告期内的关联方名单、客户及供应商名单，与发行人主要关联方的银行账户流水进行比对，核查发行人主要关联方与发行人的客户、供应商是否存在资金往来；

(2) 执行采购与付款穿行测试、销售与收款穿行测试；

(3) 实地走访并访谈发行人主要客户和供应商，核查是否存在关联方代发行人收取客户款项或支付供应商款项的情形。

### (三) 核查结论

#### 1、发行人资金流水核查意见

(1) 发行人资金管理相关内部控制制度不存在较大缺陷；



(2) 报告期内，发行人不存在银行账户不受发行人控制或未在发行人财务核算中全面反映的情况，不存在发行人银行开户数量等与业务需要不符的情况；

(3) 报告期内发行人大额资金流入主要来源于发行人收到的工程款、银行借款等，资金流出主要包括支付采购货款、职工薪酬、偿还银行借款等；发行人大额资金往来不存在重大异常，不存在与公司经营活动、资产购置、对外投资等不相匹配的情形；

(4) 报告期内，发行人与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员等的资金往来具有合理性，不存在异常大额资金往来；

(5) 报告期内，发行人不存在大额或频繁取现的情形；发行人同一账户或不同账户之间，不存在金额、日期相近的异常大额资金进出的情形；

(6) 报告期内，发行人存在购买服务的情形，主要包括发行人为加强自身的财务管理及内控管理水平采购的财务咨询服务、品牌推广服务、中介服务等与公司经营相适应的服务，相关交易具有商业合理性。

## 2、自然人资金流水核查意见

(1) 发行人实际控制人个人账户不存在大额资金往来较多且无合理解释，或者频繁出现大额存现、取现的情形；

(2) 报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员未从发行人获得大额现金分红款或资产转让款，获得的薪酬或转让发行人股权获得的大额股权转让款的主要资金流向或用途不存在重大异常；

(3) 发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、关键岗位人员与发行人关联方、客户、供应商不存在异常大额资金往来。

## 3、主要关联方资金流水核查意见

报告期内，不存在关联方代发行人收取客户款项或支付供应商款项的情形。



#### 4、对发行人相关银行账户资金流水的整体核查意见

发行人内部控制健全有效，不存在体外资金循环形成销售回款、承担成本费用

费用的情形。

#### 二、申报会计师专项说明

申报会计师已按照《监管规则适用指引——发行类第 5 号》的相关要求，对发行人、控股股东、实际控制人、主要关联方、董监高等关键主体的资金流水进行核查，并提交专项说明，具体参见《发行人会计师关于深圳宏业基岩土科技股份有限公司资金流水核查的专项说明》。

（以下无正文）



(本页无正文，为大华核字[2023]0011449 号首次公开发行股票并在主板上市申请文件的审核问询函的回复之签字盖章页)

专此说明，请予察核。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：

杨谦



谭智青

二〇二三年六月六日

