

深圳宏业基岩土科技股份有限公司
申请首次公开发行股票并在主板上市的
审核中心意见落实函的回复

大华核字[2023]0015023 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
申请首次公开发行股票并在主板上市的
审核中心意见落实函的回复

目 录	页次
一、 申请首次公开发行股票并在主板上市的 审核中心意见落实函的回复	1-48

深圳宏业基岩土科技股份有限公司
申请首次公开发行股票并在主板上市的
审核中心意见落实函的回复

大华核字[2023]0015023 号

深圳证券交易所：

由招商证券股份有限公司转来的《关于深圳宏业基岩土科技股份有限公司申请首次公开发行股票并在主板上市的审核中心意见落实函》，（以下简称“上市委问询问题”）已收悉。我们已审核中心意见落实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”）财务事项进行了审慎核查，现回复如下：

本落实函回复中，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、关于经营业绩

申报材料显示：

(1) 报告期内，发行人实现营业收入分别为 115,437.77 万元、146,884.48 万元、122,935.19 万元，实现扣非后净利润分别为 8,612.97 万元、5,200.66 万元、7,617.14 万元。根据 2023 年一季度审阅报告，发行人实现营业收入 23,658.97 万元，同比基本持平，实现归母净利润 1,810.42 万元，同比下降 24.77%。

(2) 报告期内，发行人收入均来自于华南地区。

请发行人：

(1) 结合 2023 年 1-6 月主要财务数据、市场发展及景气度变化、主要客户资信变化、重要项目施工进展、在手订单、毛利率水平变化、资产减值损失计提等情况，说明期后业绩是否存在大幅下滑的风险，业绩增长可持续性，并在招股说明书中进行充分的重大风险提示。

(2) 结合现有技术、核心工艺、客户开拓能力等，进一步说明是否存在跨区域开拓业务的实质性障碍，并就以上情况以及收入地域集中度高特点在招股说明书中进行充分的重大风险提示。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复：

一、发行人情况说明

(一) 结合 2023 年 1-6 月主要财务数据、市场发展及景气度变化、主要客户资信变化、重要项目施工进展、在手订单、毛利率水平变化、资产减值损失计提等情况，说明期后业绩是否存在大幅下滑的风险，业绩增长可持续性，并在招股说明书中进行充分的重大风险提示。

1、2023 年 1-6 月主要财务数据

根据大华会计师出具的《审计报告》，发行人主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	变动幅度
营业收入	53,981.73	56,619.07	-4.66%
营业成本	43,452.02	45,900.65	-5.33%
利润总额	4,644.79	6,078.68	-23.59%
净利润	4,192.50	5,338.18	-21.46%

科目	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	变动幅度
归属母公司股东的净利润	4,014.90	5,338.18	-24.79%
扣除非经常性损益后 归属于母公司股东的净利润	3,903.59	5,259.84	-25.79%
财务指标	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月	变动幅度
毛利率	19.51%	18.93%	0.58%
扣除非经常性损益后 归属于母公司股东的净利润率	7.23%	9.29%	-2.06%

根据以上表格，公司 2023 年 1-6 月营业收入较去年同期小幅下降，毛利率基本持平略有增长；扣非归母净利润同比下降 **1,356.25 万元**，下降幅度 **25.79%**，主要系信用及资产减值损失、期间费用的影响，具体如下：

（1）信用及资产减值损失影响

2022 年 1-6 月，公司与深圳能源环保股份有限公司就老虎坑项目达成仲裁和解，收回工程款 1,842.47 万元；公司与中建三局集团有限公司就昭通文体项目达成以房抵债，收回工程款 1,438.41 万元；老虎坑及昭通文体两个项目当期回款导致信用及资产减值损失转回 523.65 万元。受此影响，2022 年上半年，公司信用及资产减值损失整体为转回 486.40 万元。2023 年 1-6 月信用及资产减值损失计提 299.70 万元，较上年同期增加 786.10 万元，同比减少扣非归母净利润 668.19 万元。

另外，2022 年公司信用及资产减值损失为 2,012.33 万元，扣非归母销售净利率为 6.20%，而 2022 年上半年扣非归母销售净利率达到了 9.29%，远高于 2022 年全年水平。因此，2023 年上半年净利润同比下滑具有阶段性特点，主要是由于 2022 年上半年受信用及资产减值损失转回的影响净利润较高，预计全年净利润同比受此影响较小。

（2）期间费用影响

2023 年 1-6 月期间费用合计 **5,631.86 万元**；较去年同期增加 **591.51 万元**，同比减少扣非归母净利润 **502.78 万元**，主要系子公司广东宏凯、深圳宏珏于上半年开始大力拓展岩土新材料新技术业务，人员数量较去年同期增加约 60 人，人力成本及销售费用等增加较多。随着两个子公司业务规模不断扩大，上述因素对利润的影响将会下降。

综上所述，受上年同期信用及资产减值损失转回、子公司新业务拓展影响，

扣非归母净利润同比出现阶段性下滑，但发行人收入规模、毛利率水平与上年同期基本持平，全年净利润出现大幅下滑的可能性较小。

2、市场发展及景气度变化

岩土工程行业作为建筑行业的子行业，桩基础、基坑支护工程及新材料技术业务涉及高科技产业园区及总部大楼、商用住宅、市政及民生工程等众多建筑工程项目。

①高科技产业园区及总部大楼市场发展及景气度变化

2017 年，中国共产党第十九次全国代表大会首次提出“高质量发展”表述，表明中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段。2023 年，十四届全国人大一次会议江苏代表团审议，集中系统地阐述了全面建设社会主义现代化国家的首要任务为“高质量发展”。

高科技产业园区及总部大楼是推动区域经济高质量发展的重要力量，随着中国经济的不断发展，中国高新技术产业园的市场也在不断扩大，市场规模也不断增长。中国高新技术产业园的市场规模将保持较快的增长态势，预计到 2025 年，中国高新技术产业园的市场规模将达到 6.3 万亿元。高科技产业园区及总部大楼的市场景气度将稳步上行。

②商用住宅市场发展及景气度变化

2020 年以来，连续出台了“三道红线”、“五档分类”、“集中供应土地”等相关房地产调控政策后，房地产行业景气度持续下降。为促进房地产市场平稳健康发展，2022 年末以来，房地产行业外部因素发生了积极变化，支持房企融资的信贷、债券、股权政策“三箭齐发”，房地产行业的政策支持显现。

2023 年 7 月以来，党中央、国务院及相关部门陆续出台了推动房地产行业健康发展的政策。2023 年 7 月 24 日，中央政治局召开会议指出：“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。2023 年 7 月 28 日，住房和城乡建设部召开企业座谈会并指出，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保

交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

相关部门适时调整优化房地产政策，是为了适应当前中国房地产市场的新形势，防范和化解重点领域风险，支持各地从当地实际出发完善房地产政策。相关政策调整将有助于促进房地产市场的稳定发展。2023 年上半年，房地产行业景气度全面下行；2023 年下半年，在一系列利好政策支持下，房地产行业景气度将逐渐回暖。

③市政及民生工程市场发展及景气度变化

近年来随着城市人口持续增加和工业化程度的不断提高，中国的城镇化率已经由 2014 年的 54.8%逐步增长至 2022 年的 65.22%。

2022 年 7 月，国家发展和改革委员会日前发布《“十四五”新型城镇化实施方案》（以下简称“方案”），提出 40 余项推进新型城镇化的措施，包括完善城市住房体系、有序推进城市更新改造、加大内涝治理力度等内容。方案要求，推进以县城为重要载体的城镇化建设。推进市政公用设施提档升级，健全市政交通、市政管网、防洪排涝、防灾减灾设施，加强数字化改造，实施老旧小区改造。

2023 年以来，中央多次强调“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”。今年 4 月 28 日政治局会议首次提出后，7 月 21 日国常会审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，7 月 24 日政治局会议及近期住建部座谈会均有提及。此次，国家发改委发布的《关于恢复和扩大消费的措施》再次提及。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

城中村改造是超大城市的民生工程，根据第七次全国人口普查数据，超大城市有上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津 7 城（城区常住人口 1,000 万以上），特大城市共 14 座，分别是武汉、东莞、西安、杭州、佛山、南京、沈阳、青岛、济南、长沙、哈尔滨、郑州、昆明、大连（城区常住人口 500 万-1,000 万）。2023 年初，广州明确 2023 年计划推进 127 个城中村改造项目，预计完成固定资产投资 983 亿元，占全年城市更新固定资产投资目标的 49%。

我国市政建设行业的整体市场规模已从 2017 年的 27,586 亿元增至 2022 年的 31,151 亿元，年增长率约 3%至 4%，市政及民生工程市场景气度稳步上行。

综合以上分析，公司主要来源的高科技产业园区及总部大楼、商用住宅、市

政及民生工程市场发展前景良好且景气度回暖或稳步上升，公司经营的桩基础、基坑支护工程及新材料技术业务市场需求将进一步提升，有利于公司业绩增长。

3、主要客户资信变化

报告期内，公司主要客户的资信情况如下：

序号	客户名称	资信情况	资信不利变化
1	中集集团	中集集团（股票代码：000039.SZ）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，流动比率为 1.22， 报告期内该客户收入 43,835.69 万元，报告期内回款 43,107.33 万元，期后回款 1,435.62 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
2	腾讯集团	腾讯集团（股票代码：0700.HK）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 年度经营活动现金净流量净额为 1,460.91 亿元，流动比率为 1.30， 报告期内该客户收入 48,721.29 万元，报告期内回款 44,397.79 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
3	OPPO 集团	OPPO 集团是全球领先的智能设备创新者，提供智能手机、影音设备和移动互联网等产品与服务，根据 IDC 公布的数据显示，OPPO 品牌手机在 2022 年出货量为 1.03 亿台，位居全球手机品牌第四名， 报告期内该客户收入 44,209.87 万元，报告期内回款 38,878.90 万元，期后回款 887.66 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
4	绿景中国地产	绿景中国地产（股票代码：0095.HK）是深圳知名的综合性房地产开发及商业物业运营商，长期专注于珠三角地区，特别是深圳城市更新的住宅和商业发展项目，目前已跻身深圳市房地产综合实力前六强及华南品牌企业前十强。根据绿景中国地产公开披露信息显示，该集团 2022 年末总资产为 997.05 亿元，流动比率为 2.09， 报告期内该客户收入 23,384.44 万元，报告期内回款 15,423.84 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
5	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，获评 2022 年深圳市房地产开发行业综合实力二十强（排名第 11 位）， 报告期内该客户收入 16,594.85 万元，报告期内回款 14,750.94 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
6	京东集团	京东集团（股票代码：9618.HK）是以供应链为基础的技术与服务企业，目前业务已涉及零售、科技、物流、健康、产发、工业、自有品牌、保险和国际等领域，根据其公开披露信息显示，该集团 2022 年末总资产为 5,952.50 亿元，资产负债率为 53.95%，2022 年度经营活动现金净流量净额为 578.19 亿元，流动比率为 1.32， 报告期内该客户收入 19,397.59 万元，报告期内回款 10,205.27 万元，期后回款 2,461.80 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
7	中国建筑	中国建筑（股票代码：601668.SH）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，流动比率为 1.31， 报告期内该客户收入 63,178.86 万元，报告期内回款 63,335.94 万元，期后回款 2,333.17 万元 ，客户资信情况良好，无公	否

序号	客户名称	资信情况	资信不利变化
		开债务违约情况。	
8	恒泰基	恒泰基是隶属花伴里集团下属的总包公司，花伴里创立于 1998 年，是国内较早从事城市更新行业的企业之一，旗下员工逾千人，资产规模超过 350 亿元，花伴里聚焦粤港澳大湾区范围内深圳、东莞、广州等核心城市，在运作的城市更新项目超 20 个， 报告期内该客户收入 10,733.88 万元，报告期内回款 7,460.56 万元，期后回款 114.88 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
9	万科集团	万科集团（股票代码：000002.SZ）是国内领先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 年度经营活动现金净流量净额为 27.50 亿元，流动比率为 1.31， 报告期内该客户收入 23,496.51 万元，报告期内回款 17,847.58 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
10	易瑞生物技术	易瑞生物技术（股票代码：300942.SZ）是一家致力于食药安全、临床诊断、公共安全等领域的国家高新技术企业和国家级专精特新小巨人企业，是国内 A 股首家食品安全快速检测上市公司。2022 年末总资产为 128,245.56 万元，资产负债率为 24.78%，2022 年度经营活动现金净流量净额为 15,255.45 万元，流动比率为 3.38， 报告期内该客户收入 9,394.78 万元，报告期内回款 8,592.30 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
11	中海地产	中海地产（股票代码：00688.HK）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，2022 年末流动资产净值为人民币 3,832.50 亿元，流动比率为 2.4 倍，净借贷比率为 45.20%，在手现金人民币 1,103.10 亿元，属于“三道红线”绿档企业。2022 年，惠誉、穆迪和标普维持了中海地产「A-／稳定」、「Baa1／稳定」、「BBB+／稳定」信用评级， 报告期内该客户收入 18,948.03 万元，报告期内回款 17,574.58 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
12	今日头条科技	今日头条科技是全球知名移动互联网内容服务提供商，官方数据显示，据 2022 今日头条生机大会透露，今日头条的日活跃用户数超过 1.2 亿人，人均使用时长超过 80 分钟，每周有近 40 万兴趣创作者活跃，周发文超过 300 万， 报告期内该客户收入 9,645.26 万元，报告期内回款 8,419.62 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
13	智飞登科技	智飞登科技是由 A 股上市公司光启技术（股票代码：002625.SZ）控股股东光启合众持股 25%，另由光启伟业持股 75% 的，是一家以从事计算机、通信和其他电子设备制造业为主的企业， 报告期内该客户收入 5,269.88 万元，报告期内回款 5,735.14 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
14	分期乐网络科技	分期乐网络科技是国内领先新消费数字科技服务商，旗下业务包括中国首家线上分期购物商城分期乐，全场景信用消费产品乐花卡，新型分期购物平台买吖，助力金融机构数字化转型云犀科技，为优质工薪、优质小微等普惠人群提供信贷服务乐信普惠等，连续多年入围“中国服务业企业 500 强”、“中国互联网百强企业”等榜单， 报告期内该客户收入 5,172.66 万元，报告期内回款 3,884.23 万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
15	花样年地产	花样年地产（股票代码：1777.HK）是港交所上市地产公司，地产开发业务重点布局粤港澳大湾区、长三角都市圈、成渝都市圈等核心一二线城市及都市圈， 报告期内该客户收入 5,166.17 万元，报告期内回款 4,727.22 万元 。花样年地产于 2021 年出现公开债务违约，客户资信存在不利变化；2023 年 7 月 18 日，花样年地产公告其境外及境内债重组均已获得实质性进展，境外重组支持协议已于 2023 年 3 月	是，详见 ① 花样年地产

序号	客户名称	资信情况	资信不利变化
		9日正式生效，境内三只债券亦将最晚还款时间延长到2028年6月30日。2023年7月，花样年地产旗下子公司彩生活（股票代码：01778.HK）已实现复牌； 2023年8月，花样年地产（股票代码：01777.HK）亦已实现复牌 ，其流动性风险已逐步化解，资信情况逐渐好转。	
16	五冶集团	五冶集团是中国五矿、中冶集团头部企业、四川省建筑业龙头企业、成都市建筑业首强企业，是集工程总承包、钢结构及装配式、房地产开发、项目投资为一体的大型综合企业集团，根据其公开披露信息显示，该集团2022年末总资产为471.76亿元，2022年度经营活动现金净流量净额为786.32亿元， 报告期内该客户收入4,651.34万元，报告期内回款4,129.29万元，期后回款90.82万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
17	电连技术	电连技术（股票代码：300679.SZ）是一家专业从事连接器、连接线，天线以及电磁屏蔽产品研发和制造的供应商，根据其公开披露信息显示，2022年末总资产为580,978.22万元，资产负债率为24.98%，2022年度经营活动现金净流量净额为32,537.57万元，流动比率为2.62， 报告期内该客户收入4,394.02万元，报告期内回款4,675.54万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
18	华润置地	华润置地（股票代码：1109.HK）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12.30亿元，流动比率为1.35， 报告期内该客户收入19,493.94万元，报告期内回款18,881.01万元，期后回款1,161.78万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	否
19	恒大集团	恒大集团（股票代码：3333.HK）是港交所上市地产公司， 报告期内该客户收入1,207.04万元，报告期内回款10,707.66万元，期后回款238.43万元 。2021年上半年出现流动性风险，其下属子公司出现票据逾期无法兑付，客户资信存在不利变化。恒大集团已于2023年7月披露了财务报告并积极推进债务重组及复牌事宜，恒大集团旗下子公司恒大汽车（00708.HK）已实现复牌。	是，详见② 恒大集团
20	振邦智能	振邦智能（股票代码：003028.SZ）是知名是电动工具、智能生活电器、清洁机器人等行业控制解决方案的创新引领者，2022年末总资产为180,004.01万元，资产负债率为22.27%，2022年度经营活动现金净流量净额为38,622.19万元，流动比率为1.08， 报告期内该客户收入4,534.00万元，报告期内回款3,904.11万元，期后回款49.53万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	
21	烯创研究院	烯创研究院是从事石墨烯复合材料、无机聚合物胶凝材料、高分子材料、超材料、柔性力感材料等高新技术开发、成果转化、产业投资的创新型研发机构。2016作为深圳市重点引进项目和团队成立，于2017年获得深圳市“孔雀团队”认定，2018年获得深圳市发改委重点工程实验室认定，同年取得了深圳市高新技术企业认定， 报告期内该客户收入4,027.61万元，报告期内回款2,990.98万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	
22	宝龙达	宝龙达是从事高性能电脑系列板卡、笔记本电脑、台式机、一体机、云盒子、服务器等信息技术产品的专业ODM企业，属于《福布斯中国潜力企业榜》上榜企业，总部位于深圳市南山区，现有员工1,500余人，拥有多项自主知识产权，多项技术为国内首创，达到业界领先水平，主要合作伙伴为国内外各大知名企业，为国内笔记本电脑及板卡领域ODM龙头企业， 报告期内该客户收入3,525.84万元，报告期内回款86.21万元，期后回款533.50万元 ，客户资信情况良好，无公开债务违约情	

序号	客户名称	资信情况	资信不利变化
		况。	
23	中国铁建	中国铁建（股票代码：601186）由国资委管理的特大型建筑企业中国铁道建筑集团有限公司发起设立。2008 年 3 月 10 日和 3 月 13 日，公司人民币内资股（A 股）和境外上市外资股（H 股）分别在上海证券交易所和香港联交所上市，连续入选《财富》杂志“世界 500 强”企业，2022 年排名第 39 位；连续入选“中国企业 500 强”，2022 年排名第 11 位；在美国《工程新闻纪录》（ENR）杂志公布的“全球 250 家最大承包商”中稳居前 3 位；连续入选 ENR “全球工程设计企业 150 强”，2022 年排名第 14 位，报告期内该客户收入 4,137.86 万元，报告期内回款 1,649.70 万元，期后回款 19.00 万元，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	
24	粤水电	粤水电（股票代码：002060）是一家集设计、施工、建设、运营、管理全过程服务于一体的建筑行业国有控股上市公司、国家高新技术企业、广东省水利水电工程研究中心。公司从事的主要业务是水利水电及轨道交通等工程建设，水力、风力、太阳能光伏清洁能源发电业务以及风电塔筒、光伏支架装备制造业务，报告期内该客户收入 2,421.21 万元，报告期内回款 582.04 万元，期后回款 337.91 万元，客户资信情况良好，无公开债务违约情况。	

注：期后回款截至本回复出具日。

①花样年地产

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 **4,727.22 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于 2022 年 11 月完工，已于 2023 年 5 月完成 6-11#楼结算，并实现回款 503.88 万元；12#楼目前处于验收过程中，验收周期未超过 12 个月，属于正常验收周期范围内，对应剩余合同资产及存货将待完成验收、结算后实现回款。

一方面，截至 2023 年 8 月，花样年境内外债务重组方案取得重大进展，子公司彩生活（股票代码：01778.HK）已实现复牌；**2023 年 8 月，花样年控股（股票代码：1777.HK）亦已实现复牌**，其流动性风险已逐步化解，资信情况逐渐好转，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，发行人评估花样年地产资信变化导致的回款风险后，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。

花样年地产相关的应收款项信用及资产减值准备已充分计提，相关客户资信不利变化不会对发行人未来业绩产生重大不利影响。

②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，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**恒大都会**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%的比例单项计提坏账准备。截至 **2023 年 6 月末**，发行人针对恒大集团相关资产整体坏账计提比例为 **87.98%**，坏账计提充分。

恒大集团相关的应收款项信用及资产减值准备已充分计提，相关客户资信不利变化不会对发行人未来业绩产生重大不利影响。

综合以上分析，公司主要客户除花样年地产及恒大集团外，主要为上市公司或其子公司、央企或国企、国内外知名企业，在行业里面具有较高的行业地位，实力雄厚，资信情况良好且无公开债务违约情况；虽然花样年地产及恒大集团的资信存在不利变化，花样年地产及恒大集团相关的应收款项信用及资产减值准备已充分计提，且花样年地产及恒大集团的债务重组及复牌工作目前有序推进中，预计不会对发行人未来业绩产生重大不利影响。

4、重要项目施工进度

公司报告期末重要项目施工进度情况如下：

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
1	中集集团	中集产城前海中心	46,638.19	2018 年 12 月	/	大于 57 个月	在建	否	否	注 1
2	中集集团	前海五街坊产业园	6,650.76	2021 年 9 月	/	大于 23 个月	在建	否	否	注 2
3	绿景中国地产	白石洲一期旧改	22,055.68	2021 年 8 月	/	大于 25 个月	在建	否	否	注 3
4	腾讯集团	腾讯大铲湾总部	24,277.77	2021 年 10 月	/	大于 23 个月	在建	否	否	注 4
5	京东集团	京东深圳总部	22,391.10	2022 年 2 月	/	大于 19 个月	在建	否	否	注 5
6	中国建筑	虎牙三龙湾总部	6,407.13	2022 年 5 月	/	大于 16 个月	在建	否	否	注 6
7	华润置地	华润石梅湾度假区	14,358.55	2022 年 9 月	/	大于 12 个月	在建	否	否	注 7
8	振邦智能	振邦科技园	5,381.52	2022 年 6 月	/	大于 15 个月	在建	否	否	注 8
9	宝龙达	宝龙达基地	4,203.69	2023 年 4 月	/	大于 5 个月	在建	否	否	注 9
10	万科集团	万科沙步旧改	3,374.22	2023 年 5 月	/	大于 4 个月	在建	否	否	注 9
11	中国铁建	穗莞深奔涌外运	3,179.50	2023 年 4 月	/	大于 5 个月	在建	否	否	注 9

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
12	粤水电	蕉岭县路面工程	2,910.21	2023 年 5 月	/	大于 4 个月	在建	否	否	注 9
13	中国建筑	美的科技园	2,818.70	2023 年 6 月	/	大于 3 个月	在建	否	否	注 9
14	OPPO 集团	OPPO 滨海湾人才房	22,823.95	2021 年 8 月	2023 年 7 月	23 个月	待验收	否	否	注 10
15	OPPO 集团	OPPO 智能制造办公	5,550.44	2021 年 8 月	2023 年 7 月	23 个月	待验收	否	否	注 11
16	五冶集团	玉塘文体中心	5,099.94	2022 年 9 月	2023 年 5 月	9 个月	待验收	否	否	注 12

注：项目状态、未完工项目施工周期统计截至本回复出具日。

公司施工周期主要分为前期准备阶段、施工前准备阶段、施工生产阶段以及收尾阶段四个阶段：①前期准备阶段：成立项目部、同步确定供应商，人员进场并协助甲方办理施工许可证等资料。②施工前准备阶段：临建、临水及临电布置及施工平面布置、对设计图纸提出意见及建议并参加设计图纸会审、场地测量及移交、施工前技术及安全交底工作。③根据项目施工工序及施工部署安排基坑支护施工、根据设计施工图纸要求及地质情况布置施工设备并根据场地的移交顺序安排桩基施工工作。④收尾阶段：平整施工场地、对场地移交等收尾工作。

公司验收周期主要分为检测及等待验收阶段、资料完善阶段、出具验收证明阶段三个阶段：①检测及等待验收阶段：公司基坑工程完工后验收的基本条件为基坑开挖后且通常需要回填完成，并确保无安全隐患后，才能沟通组织竣工验收工作；公司桩基工程完工后验收的基本条件通常受基坑开挖及总包进行承台施工的进度影响，发行人需配合检测工作，时长主要与总包的开挖速度相关。②资料完善阶段：分项工程达到资料合格，质量控制资料完整，完成归档汇总相关数据及验收资料。③甲方完成内部的竣工验收流程并出具证明。

报告期内，公司项目平均执行的施工周期介于 6-24 个月内，具体施工时长通常取决于项目规模、实际开工时间、图纸下发时间及设计变更、工程量变更、工作面移交及天气影响等多方面因素影响；公司项目平均执行的验收周期介于 3-12 个月，具体验收时长通常取决于其他分包方的工程进度、总包方的工程进度、项目规模及验收流程的复杂程度等。

截至本回复出具日，公司重要项目施工进展情况如下：

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 17 个月以上;综合以上原因,该项目实际施工周期大于 57 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,不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 2:前海五街坊产业园项目施工周期较长,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	项目目临建	2021.9-2021.10	项目目临建施工	完工
2	南侧、西侧	2021.10-2021.11	南侧、西侧咬合桩施工	完工
3	西侧、北侧	2021.11-2021.12	西侧、北侧咬合桩施工	完工
4	西侧、北侧	2021.11-2021.12	西侧、北侧咬合桩施工	完工
5	东侧	2021.12-2022.1	东侧咬合桩施工	完工
6	穿插施工	2022.9-2022.9	工程桩试桩施工	完工
7	北侧裙楼	2022.10-2022.10	北侧裙楼工程桩施工	完工
8	南侧裙楼	2022.10-2022.11	南侧裙楼工程桩施工	完工
9	场地内	2022.11-2022.12	立柱桩施工	完工
10	塔楼区域	2022.12-2023.1	塔楼区域工程桩、塔吊桩施工	完工
11	第一道支撑	2023.2-2023.4	第一道支撑及封板施工、土方开挖	完工
12	第二道支撑	2023.4-2023.5	第二道支撑施工、土方开挖	完工
13	第三道、四道	2023.5-至今	第三道、四道支撑施工、土方开挖	在建

14	施工现场, 生活区	2022.2-至今	场地照管, 生态围挡养护	在建
----	-----------	-----------	--------------	----

前海五街坊产业园项目合同规模较大, 初始合同金额 6,650.76 万元, 合同约定工期为 2021 年 9 月至 2023 年 4 月, 约定工期 19 个月, 项目分区域有序施工, 因业主设计调整、工程桩图纸未定等原因导致延期 4 个月以上; 综合以上原因该项目实际施工周期大于 23 个月, 工期较长; 项目目前属于正常施工状态中, 不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 3: 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 5 个月以上; 综合以上原因, 该项目实际施工周期已大于 25 个月, 工期较长; 项目目前属于正常施工状态中, 不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 4: 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
3	06 地块	2022.9-2023.7	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

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; 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, 综合以上原

因，该项目实际施工周期已大于 **23** 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 5：京东深圳总部项目合同规模较大，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	1-1 剖面、2-2 剖面、3-3 剖面、1a-1a 剖面、3a-3a 剖面、4-4 剖面、5-5 剖面、6-6 剖面、7-7 剖面	2022.2-2022.11	咬合桩施工、地连墙施工、微型桩施工、旋喷桩施工、土石方工程等施工	完工
2	塔楼、裙楼	2022.11-2023.07	桩基施工、立柱桩施工、土石方工程等施工	完工
3	西北角撑 2 层、东北角撑 2 层、东南角撑 3 层、西南角撑 3 层、中间对撑 2 层	2023.4-至今	内支撑施工、土石方工程等施工	在建

京东深圳总部项目合同规模较大，初始合同金额 2.24 亿元，合同约定工期为 2022 年 2 月至 2023 年 9 月，约定工期 19 个月；**施工过程中因施工许可证办理及工程桩设计图纸出图滞后等原因，工期延长 1 个月以上，该项目实际施工周期已大于 19 个月；**项目目前属于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 6：虎牙三龙湾总部项目的合同规模较大，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	3#楼	2022.5-2022.10	支护桩、咬合桩、搅拌桩及工程桩施工	完工
2	4#-9#楼	2022.8-2022.11	支护桩、咬合桩及工程桩施工	完工
3	1#-2#楼	2022.11-2022.12	工程桩施工	完工
4	1#-9#楼	2023.1-至今	出土、工程桩配合检测	在建

虎牙三龙湾总部项目合同规模较大，初始合同金额 0.64 亿元，合同约定工期为 2022 年 5 月至 2023 年 3 月，约定工期 10 个月；因施工过程中，配合检测、总包坑中坑施工进度缓慢等原因，工期延长 **6** 个月以上；综合以上原因，该项目实际施工周期已大于 **16** 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 7：华润石梅湾度假区项目合同规模较大，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	区域 1-24 段	2022.9-2023.2	工程桩，部分边坡支护、土石方工程	完工
2	区域 25-33 段	2023.3-2023.4	工程桩，部分边坡支护，土石方工程	完工
3	区域 34-38 段	2023.5-2023.6	工程桩，部分边坡支护，排水系统施工，土石方工程	在建
4	区域 32-36 段收尾	2023.7-至今	部分工程桩边坡支护，土石方工程	在建

华润石梅湾度假区项目合同规模较大，初始合同金额 1.44 亿元，合同约定工期为 2022 年 8 月至 2023 年 6 月，约定工期 10 个月，实际开工延期 1 个月；因施工过程中，因设计变更增加工程量、恶劣天气及前期甲方市政水电供应不足导致无法施工等原因，工期延长 1 个月以上；综合以上原因，该项目实际施工周期已大于 12 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 8：振邦科技园项目施工周期较长，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	1-1 至 8-8 剖面	2022.6 -2022.7	土方挖运、三轴搅拌桩、支护桩	完工
2	A、B、C 区域	2022.10 -2022.12	灌注桩、预应力管桩	完工
3	1-1 至 5-5、8-8 剖面	2023.1 -2023.4	土方挖运；锚索、钢花管土钉、冠梁、腰梁、挂网喷锚	完工
4	A 区域	2023.5 -2023.6	抗浮锚杆、截（凿）桩头	完工
5	6-6、7-7 剖面	2023.7 -至今	钢花管土钉、挂网喷锚	在建

振邦科技园项目合同规模较大，初始合同金额 5,381.52 万元，合同约定工期为 2022 年 6 月至 2023 年 3 月，约定工期 8 个月，项目分区域有序施工，因施工过程恶劣天气、物流受阻及总包开挖进度等原因导致延期 7 个月以上；综合以上原因该项目实际施工周期大于 15 个月，工期较长；项目目前属于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 9：宝龙达基地、万科沙步旧改、穗莞深弃渣外运、蕉岭县路面工程及美的科技园项目均为 2023 年二季度新开工项目，该等项目处于正常施工状态中，不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

注 10：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为 23 个月，工期较长；项目已于 2023 年 7 月完工，目前处于验收过程中的检测及等待验收阶段。

注 11：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，工期预计延长 14 个月以上；综合以上原因，该项目实际施工周期为 24 个月，工期较长；项目已于 2023 年 7 月完工，目前处于验收过程中的检测及等待验收阶段。

注 12：玉塘文体中心项目合同规模较大，初始合同金额 0.51 亿元，合同约定工期为 2022 年 8 月至 2023 年 2 月，约定工期 6 个月，实际开工延期 1 个月；施工过程中因设计及工程量变更等原因导致延期 2 个月；综合以上原因，该项目实际施工周期为 8 个月；项目已于 2023 年 5 月完工，目前处于验收过程中的检测及等待验收阶段。

综上所述，公司重要项目施工进展不存在重大不利变化情况，中集产城前海中心及白石洲一期旧改因产值规模超 2 亿元较大且施工过程中分区域施工、工程量变更等因素导致施工周期超过公司项目平均执行周期，但均属于正常施工状态中且不存在客户资信发生不利变化及停工情形。

5、毛利率水平变化

（1）报告期内毛利率变化情况及与同行业可比公司对比分析

岩土行业由于每个项目的客户要求、施工方案、项目所处地区地质条件、周边环境以及工艺特长各不相同，各公司的综合毛利率存在一定差异。公司与同行业可比公司的综合毛利率对比情况如下：

财务指标	公司名称	主营业务	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
综合毛利率	城地香江注	岩土工程	24.91%	23.75%	20.58%	19.53%
	中化岩土	岩土工程	8.79%	0.34%	9.74%	18.14%
	中岩大地	岩土工程	16.10%	3.52%	18.35%	25.17%
	平均值		16.60%	9.20%	16.22%	20.95%
	本公司		19.51%	17.56%	19.46%	18.76%

注：城地香江于 2019 年收购香江科技股份有限公司，业务范围新增互联网数据中心（IDC 业务），**2023 年半年报未披露岩土工程毛利率，此处为综合毛利率。**

资料来源：Wind、上市公司年报。

根据以上表格，发行人 2020 年毛利率低于行业平均水平，2021 年及 2022 年毛利率高于行业平均水平，其中：2021 年与剔除中化岩土后的行业平均毛利率水平趋于一致、2022 年及 **2023 年 1-6 月**与城地香江建筑业的毛利率水平不存在重大差异。

整体而言，**2020 年-2022 年**，行业平均毛利率呈现下降趋势，发行人毛利率相对平稳但亦存在小幅下降。近年来，同行业可比公司中化岩土和中岩大地毛利率因全国化布局受房地产行业及经济下行等因素影响较大出现不同程度下滑；发行人和城地香江因岩土工程业务区域分别主要分布在华南区域深圳市和华东区域上海市，相关地区因经济发达客户结构良好，受房地产行业及经济下行等因素影响相对较小，经营情况趋于平稳，毛利率未出现大幅下降。**2023 年 1-6 月**，市场景气度随着利好政策出台有所回暖，行业平均毛利率呈现上升趋势，发行人毛利率亦呈现小幅上升。

基于前述，发行人毛利率下降幅度低于同行业可比公司平均值存在合理性。

（2）毛利率波动敏感性分析

报告期内，公司所在的岩土工程行业项目因施工方案、项目体量、地理位置及周边环境、客户要求、原材料及人工价格波动和市场环境等各种因素的影响，单个项目毛利率本身存在一定差异，公司的毛利率水平会由于承接项目的个体差异导致各年有所波动。

报告期内，2021 年以来房地产市场下行压力较大，大量民营房地产企业暴雷以及经济下行因素叠加影响，房地产行业属于岩土工程行业市场重要的业务来源之一，相关市场萎缩导致行业内业务总量阶段性的减少，岩土工程行业内企业竞争的环境更为激烈，公司面临的市场竞争激烈风险加大，2022 年毛利率小幅下降。若未来房地产市场及经济持续下行，相关市场萎缩情况不能尽快得到恢复，导致行业内业务总量持续性的减少，则公司的毛利率、经营业绩和财务状况等可能会受到不利影响。

报告期内，公司平均毛利率为 **18.82%**；报告期各期毛利率与平均毛利率相比波动幅度为**-1.26%至 0.69%**，具体如下：

财务指标	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	平均毛利率	波动幅度
------	--------------	---------	---------	---------	-------	------

财务指标	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	平均毛利率	波动幅度
综合毛利率	19.51%	17.56%	19.46%	18.76%	18.82%	-1.26%至 0.69%

假设其他条件不变，公司毛利率分别变动 0.5 个百分点-1 个百分点，则对公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润的敏感性分析如下：

单位：万元

年份			2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入			53,981.73	122,935.19	146,884.48	115,437.77
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润			3,903.59	7,617.14	5,200.66	8,612.97
情形 1	毛利率变动 0.5 个百分点	扣除非经常性损益后归属于 母公司所有者的净利润 波动	+/-229.42	+/-522.47	+/-624.26	+/-490.61
情形 2	毛利率变动 1 个百分点	扣除非经常性损益后归属于 母公司所有者的净利润 波动	+/-458.84	+/-1,044.95	+/-1,248.52	+/-981.22

(3) 期后毛利率水平变化情况

近期，国家层面及各地陆续出台房地产支持政策，包括降低市场贷款利率、放松限购、降低首付比例、提高公积金贷款额度、给予住房补贴等，房地产企业融资环境日渐改善，未来公司面临的市场竞争激烈风险将会逐渐回落。公司报告期内来自房地产行业的收入占比较小且均未超过 30%，前述发行人面临的市场竞争激烈风险加大的变化预期不会对发行人产生较大不利影响。2023 年 1-6 月，公司毛利率为 19.51%，**毛利率已有所上升**，发行人经营业绩情况稳定，期后毛利率大幅下降导致业绩大幅下滑风险较小。

6、资产减值损失计提情况

2021 年以来房地产市场下行压力较大，大量民营房地产企业暴雷，公司于 2021 年及 2022 年针对恒大集团、花样年地产及龙光地产预期回收风险高的部分资产按照 90%/50%的比例单项计提了坏账或减值准备导致 2021 年及 2022 年信用/资产减值损失金额较大，进而对经营业绩产生了一定不利影响。

报告期内，公司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	应收账款及票据		合同资产		存货		期后 回款	以房 抵债	剩余敞口 原值	已计提 金额	备注
		原值	坏账	原值	减值	原值	跌价					
花样年家天下小区	花样年地产	-	-	747.70	373.85	9.12	4.56	-	-	756.81	378.41	
龙光天宸注	龙光地产	186.43	19.80	254.84	127.42	205.51	102.75	-	173.21	473.56	249.97	以房抵债

项目名称	客户	应收账款及票据		合同资产		存货		期后回款	以房抵债	剩余敞口原值	已计提金额	备注
		原值	坏账	原值	减值	原值	跌价					
天境海岸注		-	-	223.37	111.68	81.52	40.76	-	-	304.89	152.45	
龙光玖龙山注		155.83	83.98	-	-	-	-	-	155.83	-	83.98	以房抵债
湛江丽景湾 1	阳光城	58.37	2.92	-	-	-	-	-	57.10	1.27	2.92	以房抵债
恒大都会等项目注	恒大集团	11,427.49	10,036.07	1,734.05	1,553.63	351.40	309.74	-	238.43	13,274.51	11,899.44	
合计	—	11,828.12	10,142.77	2,959.96	2,166.59	647.55	457.81	-	624.57	14,811.05	12,767.17	

注：湛江丽景湾项目剩余合同资产已签订人防车位以房抵债协议，抵房后不存在风险敞口；

公司已于 2021 年及 2022 年针对前述涉及公开市场违约、无法偿还债务、三道红线全部踩线的房地产客户充分单项计提了信用/资产减值损失，截止 2023 年 6 月末相关房地产客户风险敞口原值为 14,811.05 万元，已计提信用/资产减值损失 12,767.17 万元，剩余风险敞口净值为 2,043.89 万元，整体计提比例为 86.20%，坏账已充分计提。

公司主要客户除恒大集团、花样年地产、龙光地产及阳光城外，主要为上市公司或其子公司、央企或国企、国内外知名企业，在行业里面具有较高行业地位，实力雄厚，资信情况良好且无公开债务违约情况，该等客户发生重大信用/资产减值损失可能性较小。

7、在手订单及增长可持续性、期后业绩预测

公司的未来收入增长具有可持续性，原因如下：

(1) 每年新增订单及期末在手订单充足

报告期新增订单及各期末在手订单情况如下：

单位：亿元

年份	新增订单	期末在手订单
2023 年 1-6 月	5.98	9.23
2022 年	13.55	8.62
2021 年	17.33	9.17
2020 年	13.50	8.30

报告期各期，公司新增订单金额分别为 13.50 亿元、17.33 亿元、13.55 亿元及 5.98 亿元，2021 年以来房地产市场及经济下行压力较大，房地产行业属于岩土工程行业市场重要的业务来源之一，相关市场萎缩导致行业内业务总量阶段性的减少后公司 2022 年新增订单较 2021 年有所下降，但仍较 2020 年有所增长。

报告期各期末，公司在手订单情况（剔除已确认收入部分）金额分别为 8.30 亿元、9.17 亿元、8.62 亿元及 **9.23 亿元**。**2023 年 7 月初**至本回复出具日，公司进一步新增订单金额 **2.38 亿元**。截至本回复出具，公司在手订单合同金额 **28.09 亿元**，上述合同截至 **2023 年 6 月末**已确认产值 **16.48 亿元**，尚未履行金额 **11.61 亿元**，发行人在手订单充足。

（2）公司下游市场发展良好、景气度回暖或稳步上升

公司业务主要来源的高科技产业园区及总部大楼、商用住宅、市政及民生工程市场发展前景良好且景气度回暖或稳步上升，公司经营的桩基础、基坑支护工程及新材料技术业务市场需求将进一步提升，有利于公司业绩增长，详见本题“2、市场发展及景气度变化”之相关回复。

8、招股说明书中的重大风险提示

针对上述公司期后业绩情况，公司已在招股书说明书“第二节 概览”之“一、重大事项提示”之“（一）重大风险”之“1、财务报告审计截止日后主要财务信息、经营状况及相关风险”以及“第三节 风险因素”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务报告审计截止日后主要财务信息、经营状况及相关风险”更新了风险提示的相关内容，具体如下：

公司财务报告审计基准日为 **2023 年 6 月 30 日**。财务报告审计截止日至本招股说明书签署日，公司经营状况良好，经营模式、采购模式、销售模式等未发生重大不利变化，未发生导致公司经营业绩异常波动的重大不利因素。

结合市场供需情况以及公司自身经营情况，公司预计 **2023 年 1-9 月**实现营业收入为 **79,000 万元至 89,000 万元**，同比增长**-5.52%至 6.44%**；预计归属于母公司股东的净利润为 **5,700 万元至 6,400 万元**，同比下降 **11.04%至 20.77%**；预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 **5,650 万元至 6,350 万元**，同比下降 **9.51%至 19.48%**，主要系信用及资产减值损失和期间费用的影响，具体详见招股说明书“第六节 财务会计信息与管理层分析”之“十四、财务报告审计截止日后主要财务信息、经营状况”的相关内容。

针对上述可能影响公司期后业绩的因素，公司已在招股书说明书“第二节 概览”之“一、重大事项提示”之“（一）重大风险”之“2、房地产开发商客户应收款项减值风险”以及“第三节 风险因素”之“一、与发行人相关的风险”之“（二）房地产开发商客户应收款项减值风险”更新了风险提示的相关内容，具体如下：

报告期各期，公司信用/资产减值损失分别为 880.54 万元、10,401.50 万元、2,012.33 万元及 **299.70 万元**。2021 年及 2022 年信用/资产减值损失金额较大，主要系 2021 年以来房地产市场下行压力较大，大量民营房地产企业暴雷，公司于 2021 年及 2022 年针对恒大集团、花样年地产及龙光地产预期回收风险高的部分资产按照 90%/50%的比例单项计提了坏账或减值准备导致 2021 年及 2022 年信用/资产减值损失金额较大，进而对经营业绩产生了一定不利影响。截至招股说明书签署日，相关客户剩余资产风险敞口净值为 **2,043.89 万元**。若国内经济结构性调整、房地产调控政策执行等因素继续压缩房地产市场空间，相关客户资信情况进一步恶化导致剩余资产全部或部分无法收回的情况下，需要对相关剩余资产风险敞口计提信用/资产减值损失，将对公司的经营业绩产生不利影响。

针对上述可能影响发行人期后业绩的因素，发行人已在招股书说明书“第二节 概览”之“一、重大事项提示”之“（一）重大风险”之“4、市场发展及下游行业景气度影响风险”以及“第三节 风险因素”之“一、与发行人相关的风险”之“（四）市场发展及下游行业景气度影响风险”更新了风险提示的相关内容，具体如下：

公司所处的岩土工程行业与下游房地产行业、其他固定资产投资领域的景气度密切相关。房地产行业方面，2020 年以来，受“三道红线”等房地产调整政策影响，房地产市场景气度持续下降，大量民营房地产企业相继暴雷，其市场萎缩导致岩土工程行业业务总量呈现阶段性的减少，使行业内企业竞争的环境更为

激烈，公司面临的市场竞争风险加大。固定资产投资方面，除 2021 年受突发公共卫生事件影响外，全国固定资产投资增速已从 2009 年开始连续 12 年下降，固定资产投资增速放缓趋势明显。此外，在当前经济形势下，企业面临的不确定性增加，投资意愿受到一定程度抑制，2023 年上半年，民间固定资产投资同比下降 0.1%。若房地产行业、其他固定资产投资领域等相关市场景气度持续下行，且市场投资意愿被持续抑制，市场萎缩不能尽快得到恢复，导致行岩土工程类业务总量持续性减少，则公司毛利率、经营业绩和财务状况等可能会受到不利影响。

假设其他条件不变，公司毛利率分别变动 0.5 个百分点至 1 个百分点，则对公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润的敏感性分析如下：

单位：万元

年份			2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入			53,981.73	122,935.19	146,884.48	115,437.77
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润			3,903.59	7,617.14	5,200.66	8,612.97
情形 1	毛利率变动 0.5 个百分点	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润波动	+/-229.42	+/-522.47	+/-624.26	+/-490.61
情形 2	毛利率变动 1 个百分点	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润波动	+/-458.84	+/-1,044.95	+/-1,248.52	+/-981.22

(二) 结合现有技术、核心工艺、客户开拓能力等，进一步说明是否存在跨区域开拓业务的实质性障碍，并就以上情况以及收入地域集中度高的特点在招股说明书中进行充分的重大风险提示。

1、结合现有技术、核心工艺、客户开拓能力等，进一步说明是否存在跨区域开拓业务的实质性障碍

(1) 报告期内，发行人地域收入构成情况如下：

单位：万元

区域		2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年		2020 年		报告期合计	报告期占比
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
华南区域		53,817.77	99.85%	122,776.81	100.00%	146,761.77	100.00%	115,309.03	100.00%	438,665.38	100.00%
广东省	深圳市	29,965.65	55.60%	73,893.68	60.20%	120,690.32	82.29%	86,528.45	75.04%	311,078.10	70.92%
	广州市	4,174.64	7.75%	8,851.67	7.21%	6,328.50	4.32%	8,815.65	7.65%	28,170.46	6.42%
	东莞市	3,394.50	6.30%	25,331.17	20.64%	13,389.81	9.13%	9,450.98	8.20%	51,566.46	11.76%
	汕尾市	-	0.00%	-5.20	0.00%	311.40	0.21%	1,676.45	1.45%	1,982.65	0.45%

区域	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年		2020 年		报告期合计	报告期占比
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比		
肇庆市	-	0.00%	240.88	0.20%	250.37	0.17%	305.07	0.26%	796.32	0.18%
惠州市	427.72	0.79%	1,434.07	1.17%	2,597.40	1.77%	-	0.00%	4,459.19	1.02%
湛江市	2,489.37	4.62%	-	0.00%	102.10	0.07%	3,455.12	3.00%	6,046.59	1.38%
佛山市	2,146.47	3.98%	5,821.00	4.74%	11.81	0.01%	483.99	0.42%	8,463.27	1.93%
其他	2,656.22	4.93%	1,803.33	1.47%	1,690.52	1.15%	1,207.35	1.05%	7,357.42	1.68%
海南省海口市等	7,606.91	14.11%	4,740.98	3.86%	1,389.54	0.95%	3,385.98	2.94%	17,123.41	3.90%
广西省北海市等	956.29	1.77%	665.23	0.54%	-	0.00%	-	0.00%	1,621.52	0.37%
其他区域	81.74	0.15%	-23.30	0.00%	-103.00	0.00%	-	0.00%	-44.56	-0.01%
合计	53,899.51	100.00%	122,753.51	100.00%	146,658.77	100.00%	115,309.03	100.00%	438,620.82	100.00%

根据以上表格，公司业务主要集中在经济发达的粤港澳大湾区的深圳市、广州市及东莞市，相关地区因经济发达、客户及项目更为优质。

公司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；公司经 20 多年发展，积累了不同区域施工的项目经验，培养了大批经验丰富的工程管理人才，积累了大量全国性高质量客户，具备开拓全国市场的能力。2021 年以来房地产市场及经济下行的压力较大，大量民营房地产、总包企业暴雷，发行人倾向于承接经济发达地区的资信良好客户的优质项目，因此公司选择凭借竞争优势深耕粤港澳大湾区市场。

（2）发行人现有技术、核心工艺具备在其他区域进行市场拓展的能力

对于岩土工程行业而言，工程对象是项目所在位置的土地，因不同区域地形地貌及地质条件差异，决定所采用的工艺类型、设备种类、施工方法等存在较大差异。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丰富的创新技术和经验。	否
湿陷性	陕西、甘肃、宁夏、	1.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术；	发行人在湿陷性黄土地区暂无	是

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
黄土	山西东部等黄土高原地区	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。	相关施工技术经验积累。	
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、卵石土	山东、辽宁、贵州、重庆、广西等河岸地区，长江中下游平原局部地区	1.超深灌注桩多断面复式后注浆关键技术； 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。	该地层在粤港澳大湾区不多见，发行人在成都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。	否
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关键技术； 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、云南等国内地区以及南亚的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。公司主要核心工艺、技术储备除不适用于分布在部分西北地区的黄土高原湿陷性黄土地质项目外，能适用于大部分其他地质条

件的项目。

(3) 发行人具备在其他区域进行客户拓展的能力

公司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西北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。

报告期前，公司承接了上述部分客户在华南区域外大型项目，具体情况如下：

单位：万元

客户名称	项目名称	合作区域	项目地点	合同金额	开工时间
中国建筑	昭通文体项目	西南区域	云南省	13,756.33	2017 年
中国建筑	滇中项目	西南区域	云南省	1,695.43	2017 年
中国建筑	丽江翔鹭酒店	西南区域	云南省	601.00	2017 年
中国建筑	昆明养鸡场	西南区域	云南省	800.00	2016 年
中国建筑	螺蛳湾项目	西南区域	云南省	15,164.59	2011 年
中国建筑	瑞丽航空项目	西南区域	云南省	5,162.22	2014 年
中国中铁	重庆 101 大厦	西南区域	重庆市	3,500.00	2015 年
中国建筑	成都雅颂居第二期	西南区域	四川省	2,057.11	2014 年
中国铁建	赣江特大桥	华东区域	江西省	1,321.56	2014 年
百荣百尚	宜春百尚城	华东区域	江西省	3,634.10	2014 年
中国冶金	宝山区美罗家园	华东区域	上海市	1,916.57	2019 年

根据以上表格，公司与中国建筑、中国中铁及中国铁建等全国性高质量知名客户保持多年紧密稳定合作，报告期前承接过众多位于其他区域的大型项目，公司具备在其他区域进行客户拓展的能力。

(4) 跨区域开拓业务是否存在实质性障碍

公司主要核心工艺、技术储备不适用于分布在部分西北地区的黄土高原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，不存在跨区域开拓业务的实质性障碍。

(5) 收入地域集中度高是否对公司业绩增长造成重大不利影响

目前，我国岩土工程行业在各区域集中度均较低，发行人在华南区域的市场占有率仍有较大提升空间，随着房地产市场及宏观经济环境的回暖，公司将凭借竞争优势进一步提高公司在粤港澳大湾区的市场占用率，业绩增长具有可持续性。

2、就以上情况以及收入地域集中度高的特点在招股说明书中进行充分的重
大风险提示

针对上述收入地域集中度高的情况，公司已在招股书说明书“第二节 概览”之“一、重大事项提示”之“（一）重大风险”之“3、客户及业务区域集中风险”以及“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”更新了风险提示的相关内容，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%、100.00%和 99.85%，前五大客户收入占比分别为 70.28%、54.69%、55.76%和 55.07%，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，但若未来出现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、公司未能凭借竞争优势进一步提高公司在华南区域的市场占用率、公司未能拓展华南地区外的业务布局等不利情况，公司将面临经营状况及业务下滑的风险。此外，岩土工程作为专业性较强的行业，针对不同地质所涉及的核心技术存在一定差异，且项目承接过程中甲方通常也会看重施工方的项目经验优势，虽然公司的主要核心工艺、技术储备能够适用于大部分地质条件的项目，但承接华南地区以外的项目数量有限且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。

二、中介机构核查情况

（一）核查程序

1、获取发行人的销售收入成本明细表、预算表等资料，结合对营业收入及成本的核查程序，分析发行人报告期内及期后主要经营业绩情况；

2、查阅最新建筑行业及房地产行业政策动态及景气度变化，评估相关政策变化情况对发行人期后经营业绩的影响；

3、查阅发行人主要客户的官方网站、上市公司信息披露文件、新闻报道以及国家企业信用信息公示系统公布的信息等，分析客户的经营状况、经济实力、融资情况、信用情况及履约能力，评估相关客户资信变化情况、回款能力、回款风险，并对坏账计提充分性进行核查；

4、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；

5、选取重要工程承包服务项目，现场走访查看、访谈项目经理并了解工程进度，跟踪了解相关项目施工进度；

6、关注项目实际施工周期与合同约定施工周期的匹配性，分析部分项目的建设周期较长合理性；

7、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，分析发行人报告期内及期后毛利率变化情况，并与报告期内同行业可比上市公司的毛利率变化情况进行分析对比；

8、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；

9、查阅发行人与客户签署的业务合同及台账，分析发行人报告期内及期后合同签订情况、报告期各期末在手订单情况，评估发行人期后业绩是否存在大幅下滑的风险及业绩增长可持续性；

10、查阅发行人在招股说明书“重大事项提示”中的重大风险提示情况；

11、查阅了同行业可比上市公司公开披露信息，了解同行业可比上市公司收入地区分布，并与发行人进行对比，分析发行人是否具备跨区域开拓业务的能力。

（二）核查结论

经核查，申报会计师认为：

1、**2023 年 1-6 月**，受上年同期信用及资产减值损失转回、子公司新业务拓展影响，扣非归母净利润同比出现阶段性下滑，但发行人收入规模、毛利率水平与上年同期基本持平，全年净利润出现大幅下滑的可能性较小，不存在期后业绩大幅下滑情况；

2、公司业主主要来源的高科技产业园区及总部大楼、商用住宅、市政及民生工程市场发展前景良好且景气度回暖或稳步上升，公司经营的桩基础、基坑支护工程及新材料技术业务市场需求将进一步提升，有利于公司业绩增长；

3、公司主要客户除花样年地产及恒大集团外，主要为上市公司或其子公司、央企或国企、国内外知名企业，在行业里面具有较高的行业地位，实力雄厚，资

信情况良好且无公开债务违约情况；虽然花样年地产及恒大集团的资信存在不利变化，花样年地产及恒大集团相关的应收款项信用及资产减值准备已充分计提，且花样年地产及恒大集团的债务重组及复牌工作目前有序推进中，预计不会对发行人未来业绩产生重大不利影响；

4、公司重要项目中在建项目均属于正常施工状态中。中集产城前海中心、白石洲一期旧改及OPPO智能制造办公项目因产值规模接近或超1亿元较大且施工过程中分区域施工、工程量变更等因素导致施工周期超过公司项目平均执行周期，但均属于正常施工状态中且不存在客户资信发生不利变化及停工情形；

5、截至报告期各期末，公司在手订单情况（剔除已确认收入部分）金额分别为8.30亿元、9.17亿元、8.62亿元及**9.23亿元**；**2023年7月初**至本回复出具日，公司进一步新增订单金额**2.38亿元**；截至本回复出具，公司在手订单合同金额**28.09亿元**，上述合同截至**2023年6月末**已确认产值**16.48亿元**，尚未履行金额**11.61亿元**，发行人在手订单充足，业绩增长具备可持续性；

6、受房地产市场及经济下行等因素的影响，报告期内行业平均毛利率呈现下降趋势，发行人毛利率相对平稳但亦存在小幅下降；2023年1-6月，公司毛利率为19.51%，**毛利率已有所上升**，发行人期后经营业绩情况稳定，期后毛利率大幅下降导致业绩大幅下滑风险较小；

7、公司主要客户除恒大集团、花样年地产、龙光地产及阳光城外，主要为上市公司或其子公司、央企或国企、国内外知名企业，在行业里面具有较高行业地位，实力雄厚，资信情况良好且无公开债务违约情况，该等客户发生重大信用/资产减值损失可能性较小；

8、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。

9、鉴于岩土工程行业在各区域集中度仍均较低，发行人在华南区域的市场占有率仍有较大提升空间，随着房地产市场及宏观经济环境回暖，发行人将凭借竞争优势进一步提高公司在粤港澳大湾区的市场占用率，业绩增长具有可持续性。

10、发行人在招股说明书“重大事项提示”中就财务报告审计截止日后主要财务信息、经营状况及相关风险；房地产开发商客户应收款项减值风险；市场发展及下游行业景气度影响风险及客户及业务区域集中风险进行了充分披露。

问题 2、关于客户

申报材料显示：

（1）报告期内，发行人客户以科技型企业为主，收入占比分别为 55.20%、55.58%、68.63%。

（2）报告期内，发行人对恒大集团、龙光地产、花样年地产相关应收账款及合同资产、存货等，按单项计提资产减值准备。

请发行人：

（1）说明报告期内的主要项目与业主方直接合作的原因及合理性，是否符合行业惯例。

（2）结合已上市或拟上市公司对相关客户减值准备计提方法及比例、合作项目的进展及期后回款、保护性条款（如有）、相关客户期后资信变化、违约事件等情况，充分论证对相关客户减值准备计提比例的合理性、充分性。

请保荐人、申报会计师发表明确意见。

回复：

（一）说明报告期内的主要项目与业主方直接合作的原因及合理性，是否符合行业惯例。

1、公司承接业务的方式

报告期内，公司主要通过与业主方直接合作或与承接业主方建设工程的施工总承包单位合作的两种方式承接业务。报告期各期，公司直接面对业主方及面对总包方实现收入情况具体如下：

单位：万元

客户类型	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业主方	39,174.42	72.68%	99,027.96	80.67%	118,430.54	80.75%	80,237.00	69.58%
总包方	14,725.09	27.32%	23,725.54	19.33%	28,228.23	19.25%	35,072.03	30.42%
合计	53,899.51	100.00%	122,753.51	100.00%	146,658.77	100.00%	115,309.03	100.00%

根据以上表格，报告期各期，公司主要与业主方直接合作，按照合同的约定对承接的岩土工程项目进行施工。

2、主要项目与业主方直接合作的原因及合理性

（1）业主方与专业承包方均更倾向于采用直接合作的模式

在建设工程领域中，业主方出于控制预算、保证质量等因素及可以先与主体

工程提前对桩基及基坑部分工程招标开工等方面考虑，在施工所在地允许地基基础工程单独报建的前提下往往自行选择地基基础施工单位。

岩土工程专业承包企业从总包方承接的项目，通常项目体量相对较小且项目利润率通常低于业主方直接发包的项目，同时，总包方工程款审批和支付通常会先考虑业主方资金安排及审批流程，导致回款周期更长。公司出于项目体量、利润空间及回款保障等多方面考虑，往往也希望直接与业主方合作。

（2）深圳等地区地基基础项目可单独报建使得业主方直接发包的项目数量相对较多

早期建筑工程开工流程一般为：业主方需要先行选定施工总包单位、总包单位报建并办理施工许可证，再将地基基础专业分包单位登记为总包单位下的分包单位，办理完成前述审批手续后才能合规地启动地基基础工程施工。前述总包遴选、报建以及审批手续通常耗时较长，通常会对业主方的建设进度产生较大压力。

近年来，为解决行政审批流程相对较长的客观情况与业主方赶工期需求之间的矛盾，部分地方已开启“地基基础工程施工单独报建”、“办理桩基及基坑工程施工许可证”的政策试点，使得地基基础工程作为整个建设项目施工的首个分部工程能够在确保质量安全可控的前提下先行施工。

公司总部位于深圳市，主要项目分布也主要在深圳市，根据《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》（深圳市人民政府令第 328 号）第二十八条：“房建类项目取得用地预审与选址意见书或者用地规划许可（或者规划设计要点）、依规定确定施工单位、监理单位及采取保证工程质量安全措施且完成了基坑支护工程、土石方工程或者桩基础工程施工图设计的，可以向住房建设部门申请办理基坑支护工程或者土石方工程或者桩基础工程施工许可（含质量安全监督登记）。”因此，深圳市的地基基础项目可单独报建。此外，公司周边的广州、佛山等区域的地基基础工程陆续也放开可以单独报建。

基于前述，公司主要的业务来源地区深圳市等地基基础项目可单独报建使得业主方直接发包的项目数量相对较多，为公司大量、直接面向业主承接项目提供了便利条件。

综上所述，在地方允许地基基础项目单独报建的情况下，业主方与专业承包方均更倾向于采用直接合作的模式，因此报告期内公司的主要项目与业主方直接

合作具备合理性。

3、是否符合行业惯例

公司的同行业可比上市公司中，中岩大地及城地香江未披露业主方和总包方的收入构成情况；中化岩土在其年度报告中披露了其面对业主方和面对总包方的收入构成情况，具体如下：

单位：万元

主营业务收入	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业主方	未披露	未披露	100,948.73	46.37%	242,586.42	46.89%	341,402.74	60.29%
总包方	未披露	未披露	114,381.21	52.55%	245,242.75	47.40%	209,611.49	37.02%
其他	未披露	未披露	2,346.97	1.08%	29,559.38	5.71%	15,263.90	2.69%
合计	未披露	未披露	217,676.91	100.00%	517,388.55	100.00%	566,278.13	100.00%

根据以上表格，中化岩土与业主方直接合作的项目收入占比亦较高，但比例相对低于公司，主要系中化岩土采用全国化布局经营方式，部分项目所在地暂未开启“地基基础工程施工单独报建”、“办理桩基及基坑工程施工许可证”的政策试点，因此其与业主方直接合作的项目收入占比低于公司。

综上所述，公司主要项目与业主方直接合作的模式符合行业惯例，公司与业主方直接合作项目收入占比高于中岩大地主要系公司主要项目所在地集中在已开启“地基基础工程施工单独报建”、“办理桩基及基坑工程施工许可证”的政策试点的深圳、广州等地，业主方直接发包的项目数量相对较多。公司主要项目与业主方直接合作的模式符合实际经营情况，不存在重大异常。

（二）结合已上市或拟上市公司对相关客户减值准备计提方法及比例、合作项目的进展及期后回款、保护性条款（如有）、相关客户期后资信变化、违约事件等情况，充分论证对相关客户减值准备计提比例的合理性、充分性。

1、报告期内，发行人与花样年地产、龙光地产及恒大集团交易及资产情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	报告期内 累计销售收入	报告期内 累计回款	报告期末 应收账款	报告期末 合同资产	报告期末 存货	计提方法	期后回款	期后以房 抵债	剩余敞口 原值	期末已计提 坏账金额
1	花样年地产	5,166.17	4,727.22	-	747.70	9.12	主要单项计提	-	-	756.81	378.41
2	龙光地产	4,001.24	3,646.16	342.26	478.21	287.03	主要单项计提	-	329.04	778.46	486.40
5	恒大集团	1,207.04	10,707.66	11,427.49	1,734.05	351.40	主要单项计提	-	238.43	13,274.51	11,899.44

注：期后回款数据截至本回复出具日，下同。

2、花样年地产合作项目的进展及期后回款、保护性条款（如有）、相关客

户期后资信变化、违约事件

(1) 花样年地产合作项目进展及期后回款

①合作项目的进展

单位：万元

项目名称	客户	报告期内 累计销售收入	报告期内 累计回款	应收账款及票据		合同资产		存货		期后 回款	期后以房 抵债	剩余敞口 原值	坏账金 额
				原值	坏账	原值	减值	原值	跌价				
花样年家天下小区	花样年	5,166.17	4,727.22	-	-	747.70	373.85	9.12	4.56	-	-	756.81	378.41

公司仅承接了花样年地产位于深圳的花样年家天下小区项目。报告期内，公司对该项目确认收入 5,166.17 万元，回款金额为 **4,727.22** 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于 2022 年 11 月完工，已于 2023 年 5 月完成 6-11#楼结算，并实现回款 503.88 万元；12#楼目前处于验收过程中，验收周期未超过 12 个月，属于正常验收周期范围内，对应剩余合同资产及存货将待完成验收、结算后实现回款。

②报告期内回款及期后回款

虽然花样年地产出现公开债务违约，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，公司对深圳花样年家天下小区项目确认收入 5,166.17 万元，回款金额为 **4,727.22** 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，具体如下：

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 1-7 月	-	503.88	-462.27	503.88	503.88	-	对应合同资产不含税回款金额为 462.27 万元
合计	5,166.17	4,727.23	829.27	4,727.22	3,905.22	1,300.26	—

花样年家天下小区项目已于 2022 年 11 月完工，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 6-11#楼结算，并实现回款 503.88 万元；12#楼目前处于验收过程中，验收

周期未超过 12 个月，属于正常验收周期范围内。**截至 2023 年 6 月 30 日**具体情况如下：

单位：万元

施工区域	主要施工周期	主要施工内容	合同资产	存货	验收、结算进度	回款情况
6-11#楼	2020.9-2021.1	冲孔桩等工程施工	-	-	已完成验收、结算	除未到期质保金外已全部回款
12#楼	2021.4-2022.11	冲孔桩、全回转等工程施工	747.69	9.12	验收过程中，结算工程量核对中	预计验收、结算后有序回款

（2）花样年地产保护性条款

公司与花样年地产签订的工程施工合同中未就工程款收款明确约定保护性条款，但根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十五条、第三十六条以及《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，公司作为建设工程施工合同的承包人对其建设工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，公司的应收账款在发包人破产清算以及建设工程被拍卖或变卖情况下优先于抵押债权和普通债权得到清偿，坏账风险较低。

（3）花样年地产期后资信变化及违约事项情况

花样年地产（股票代码：1777.HK）是港交所上市公司，地产开发业务重点布局粤港澳大湾区、长三角都市圈、成渝都市圈、华中都市圈、环渤海都市圈等核心一二线城市及都市圈。花样年地产于 2021 年出现公开债务违约；2023 年 7 月 18 日，花样年地产公告其境外及境内债务重组均已获得实质性进展，境外重组支持协议已于 2023 年 3 月 9 日正式生效，境内三只债券亦将最晚还款时间延长到 2028 年 6 月 30 日。2023 年 7 月，花样年地产旗下子公司彩生活（股票代码：01778.HK）已实现复牌，**2023 年 8 月，花样年地产（股票代码：01777.HK）亦已实现复牌。**

基于前述，花样年地产流动性风险已逐步化解，资信情况逐渐好转。

（4）花样年地产坏账计提充分性评估

发行人承接的花样年地产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，可售货值远高于仍需支出建安成本及尚欠供应商款，该项目资信

的情况良好，发行人就该项目的验收、结算及回款事宜与花样年地产稳步推进中。

花样年家天下小区项目于 2022 年 11 月完工，截止 2023 年 6 月末已完成 6-11# 楼结算，并实现回款；12#楼目前处于验收过程中，验收周期未超过 12 个月，属于正常验收周期范围内，对应剩余合同资产及存货将待完成验收、结算后实现回款。针对花样年地产无期后回款的剩余合同资产及存货，发行人评估回款风险后已按照 50%的比例单项计提坏账，坏账计提充分。

3、龙光地产合作项目的进展及期后回款、保护性条款（如有）、相关客户期后资信变化、违约事件

（1）龙光地产合作项目进展及期后回款

①合作项目的进展

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	报告期内 累计收入	报告期内 累计回款	应收账款及 票据		合同资产		存货		期后回款	期后以房 抵债	剩余敞口 原值	坏账金额
				原值	坏账	原值	减值	原值	跌价				
汕头 80 亩	龙光地产	1,081.46	1,178.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
龙光玖龙山		6.89	-	155.83	83.98	-	-	-	-	-	155.83	-	83.98
天境海岸		1,577.72	1,476.25	-	-	223.37	111.68	81.52	40.76	-	-	304.89	152.33
龙光天宸		1,335.16	991.12	186.43	19.80	254.84	127.42	205.51	102.75	-	173.21	473.56	249.97

公司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等项目。报告期内，公司对该客户确认收入 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。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，期后已通过抵房实现 173.21 万元回款；前述以房抵债完成后，发行人针对龙光地产基本不存在逾期应收。天境海岸及龙光天宸项目分别于 2021 年 8 月和 2021 年 9 月完工，均为单一桩基项目，目前处于验收过程中，验收周期超过 12 个月，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，受总包开挖进度影响导致验收周期较长，目前已与客户同步推进验收、结算及回款事宜。

②报告期内回款及期后回款

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等项目；报告期内，公司对该等项目确认收入 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，具体如下：

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 1-7 月	-	-	-	-	-	-	龙光天宸及龙光玖龙山项目分别签订了 173.21 万元及 155.83 万元以房抵债协议
合计	4,001.23	3,912.90	408.92	3,646.16	3,646.16	—	

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；龙光天宸项目期末应收余额 186.43 万元，期后已通过抵房实现 173.21 万元回款，抵房后基本不存在逾期应收，剩余合同资产及存货待结算后将有序收回；天境海岸项目不存在逾期应收，剩余合同资产及存货待结算后将有序收回。

龙光地产剩余应收款项的收回正通过以房抵债和银行转账等方式有序推进，龙光地产具备履约回款能力且资信评级及流动性风险、债务风险及可持续经营风险方面不存在重大不利影响，剩余欠款预计可实现收回。

（2）龙光地产保护性条款

公司与龙光地产签订的工程施工合同中未就工程款收款明确约定保护性条款，但根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十五条、第三十六条以及《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，公司作为建设工程施工合同的承包人对其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，公司的应收账款在发包人破产清算以及承建工程被拍卖或变卖情况下优先于抵押债权和普通债权得到清偿，坏账风险较低。

截至本回复出具日，公司与龙光天宸及天境海岸项目就剩余合同资产及存货

以房抵债事宜已形成备忘录。

（3）龙光地产期后资信变化及违约事项情况

龙光地产（股票代码：3380.HK）是港交所上市公司，列入恒生综合指数大型股，龙光地产坚持聚焦主业和区域深耕，土储集中于粤港澳大湾区和长三角两大核心都市圈。

虽然 2022 年龙光地产出现了公开债务违约，2023 年龙光地产的流动性风险已逐步化解，资信情况如下：

①在资信评级及流动性风险方面：根据龙光地产 2022 年度报告，该集团获全球著名指数编制公司 MSCI 给予「A」级 ESG 评级、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，流动比率为 1.19 倍；整体来看龙光地产资信评级情况良好，不存在重大短期流动性风险。

②在债务风险方面：2022 年，龙光地产主动推动境内外整体债务管理，完成了 21 笔境内公开市场债券整体展期工作，并于 2023 年 3 月 20 日实现债券复牌。

③在可持续经营风险方面：截止 2022 年 12 月 31 日，龙光地产中短期可开发土储建筑面积约 2,862 万平方米，其中粤港澳大湾区和长三角区域土储货值占比约七成。2022 年，龙光地产全年共计完成项目交付 6.2 万套，合约交付率为 100%。预计龙光地产位于深圳市南山区的楼王康佳旧改项目 2023 年预售后，将进一步改善龙光地产的现金流。

基于前述，龙光地产流动性风险已逐步化解，资信情况逐渐好转。

（4）龙光地产坏账计提充分性评估

龙光地产的资信评级为 AAA 最高评级且经营情况、财务状况良好，具备履约回款能力且资信评级及流动性风险、债务风险及可持续经营风险方面不存在重

大不利影响；发行人承接的龙光地产相关项目在期后完成以房抵债方式回款后，基本不再存在逾期应收，剩余合同资产及存货待结算后将有序收回。针对龙光地产剩余应收款项，发行人正通过以房抵债和银行转账等方式有序推进，针对暂未确定明确抵债房源的剩余合同资产及存货，发行人评估回款风险后已按照 50% 的比例单项计提，坏账计提充分。

4、恒大集团合作项目的进展及期后回款、保护性条款（如有）、相关客户期后资信变化、违约事件

（1）恒大集团合作项目进展及期后回款

报告期内，发行人来自于恒大集团的收入分别为 879.95 万元、-85.42 万元、412.51 万元及 0.00 万元，分别占营业收入的 0.76%、-0.06%、0.34%和 0.00%，收入金额小且占比低，主要情况如下：

单位：万元

项目名称	客户名称	报告期内 累计收入	报告期内 累计回款	应收账款 及票据		合同资产		存货		期后 回款	期后以 房抵债	剩余敞口 原值	坏账金额
				原值	坏账	原值	减值	原值	跌价				
恒大都会等	恒大集团	1,207.04	10,707.66	11,427.49	10,036.07	1,734.05	1,553.63	351.40	309.74	0.00	238.43	13,274.51	11,899.44

2018 年，公司进行战略转型，主动降低房地产开发商客户比例，加强对房地产开发商客户承接前进行项目资质及回款风险评估，并未再新承接恒大集团项目，报告期内，公司对该恒大集团仅确认收入 1,207.04 万元，回款金额为 10,707.66 万元。2021 年上半年，恒大流动性风险暴露后，公司成立董事长负责的清欠小组，积极了解恒大各项目复工复产、项目资金监管、可抵债房产情况等，加大催收力度。

报告期内，公司针对恒大集团应收款项风险敞口净值下降情况如下：

2021 年末恒大集团单项计提后，应收款项风险敞口净值 2,853.43 万元，2023 年 6 末风险敞口净值 1,625.26 万元，较 2021 年末下降了 1,228.17 万元。

单位：万元

回款类型	金额
银行转账回款	1,323.07
其他项目水电费抵扣等方式	11.06

回款类型	金额
合计	1,334.13

公司 2021 年末至报告期末：收到恒大集团银行回款合计 **1,334.13** 万元，主要为恒大都会项目回款 833.70 万元、华强北项目回款 **401.72** 万元、汕尾恒大御景湾项目回款 87.65 万元。

（2）恒大集团保护性条款

公司与恒大集团签订的工程施工合同中未就工程款收款明确约定保护性条款，但根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十五条、第三十六条以及《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，公司作为建设工程施工合同的承包人对其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，公司的应收账款在发包人破产清算以及建设工程被拍卖或变卖情况下优先于抵押债权和普通债权得到清偿，坏账风险较低。

截至本回复出具日，公司与恒大集团茂名恒大御湖城项目就剩余合同资产及存货与地方国企茂名市高地智慧城综合开发有限公司已达成三方债权债务转让协议，恒大集团尚欠公司 143.05 万元工程款将由茂名市高地智慧城综合开发有限公司承担。

（3）恒大集团期后资信变化及违约事项情况

2021 年 6 月末，恒大集团（股票代码：3333.HK）出现流动性风险，其下属子公司出现票据逾期无法兑付，客户资信存在不利变化。恒大集团已于 2023 年 7 月披露了财务报告并积极推进债务重组及复牌事宜，恒大集团旗下子公司恒大汽车（00708.HK）已实现复牌。各级地方政府积极协调处理恒大集团债务危机，逐步化解相关违约风险。公司积极采取应对措施，通过多种方式取得保障资产，相关恒大集团应收款项逐步实现银行回款、以房抵债或由地方国企接手等。

①报告期后，公司针对恒大集团应收款项风险敞口净值下降情况如下：

2023 年 6 月末至本回复出具日，恒大集团应收款项已实现风险处置 **381.48**

万元。

单位：万元

回款类型	金额	备注
以房抵债	238.43	以汕尾恒大悦珑湾二期 11 栋 2902 室抵偿工程款
债权债务转让	143.05	与地方国企达成转让协议
合计	381.48	

公司 2023 年 6 月末至本回复出具日：①实现恒大集团以房抵债回款合计 238.43 万元，为汕尾恒大御景湾项目以房抵债 238.43 万元；②与地方国企间三方债权债务转让合计 143.05 万元，为茂名恒大御湖城项目与公司及茂名市高地智慧城综合开发有限公司达成 143.05 万元债权债务转让协议。

②报告期后，公司针对恒大集团应收款项剩余风险敞口净值的可回收性

截止 2023 年 6 月 30 日，公司对恒大集团应收款项原值金额为 13,525.32 万元，已计提坏账 11,900.06 万元，剔除期后已实现的风险处置部分的应收款项风险敞口净值为 1,243.78 万元。恒大集团流动性风险暴露后，公司成立了董事长负责的清欠小组，积极了解恒大各项目复工复产、项目资金监管、可抵债房产情况等，加大催收力度。

截至本回复出具日，公司恒大集团剔除期后已实现的风险处置部分的应收款项风险敞口中，部分公司应收款项催收进展顺利、可回收性较高，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	金额原值	净值	催收进展
揭阳恒大翡翠华庭首期	514.50	51.45	揭阳市成立处置恒大集团风险的工作专班办公室，根据《关于加强揭阳恒大四个项目资金管理相关工作的函》，市工作专班办公室严格把控监管账户资金支付，确保资金全部用于保交楼建设。该项目已完成结算，将由政府统一协调安排付款。
揭阳恒大中央公园	401.54	40.15	
揭阳恒大绿洲 C1 区	135.08	13.51	
揭阳恒大翡翠华庭二期	1,009.55	100.95	揭阳市成立处置恒大集团风险的工作专班办公室，根据《关于加强揭阳恒大四个项目资金管理相关工作的函》，市工作专班办公室严格把控监管账户资金支付，确保资金全部用于保交楼建设。该项目结算书在办理盖章，预计结算完成后将由政府协调付款。
肇庆恒大鼎湖豪庭	1,631.33	163.13	2022 年初，肇庆住建局代表政府接手该项目，项目部分被统管为回迁房，剩余部分待完善交楼条件后对外销售，目前项目处于待验收状态并已经开始销售且销量情况良好，前期资金先用

项目名称	金额原值	净值	催收进展
			于保交楼，剩余部分逐步偿还供应商欠款。
湛江恒大帝景	570.46	57.05	该项目已对大部分业主交楼，目前当地政府正积极与恒大进一步促谈交楼及销售具体方案，预计剩余销售回款资金逐步偿还供应商欠款。
深圳华强北项目	406.75	340.21	该项目地处深圳市福田区，2022 年 6 月，深圳市福田区住建局出具《说明》：“珺睿大厦项目已复工复产，各项工作正常推进。”中航信托已接手该项目，并已于 2022 年 9 月末完成股权变更，目前在装饰装修施工阶段，正常销售中，平均备案均价 74,159.57 元/平方米。该项目 2021 年至本回复出具日，陆续银行转账回款 403.43 万元，剩余部分有序请款、回款中。
合计	4,669.21	766.45	—

恒大地产上述 4,669.21 万元应收款项的项目实现复牌或复工复产进展顺利，且复工复产均由政府有关部门专管，相关风险敞口的可回收性较高，完全无法收回的风险较小。

另外，恒大汽车（0708.HK）股票于 2023 年 7 月 28 日实现复牌，复牌日开盘价格 1.01 港元/每股。恒大汽车表示，其业务营运在所有重大方面仍照常进行，恒驰 5 已实现量产并销售。整体而言恒大汽车已恢复正常运营，并于 2023 年 8 月与纽顿集团（NWYN）达成协议，恒大汽车将获 5 亿美元战略投资。随着恒大汽车业务营业回复正常，公司应收恒大汽车 2,256.21 万元应收款项的风险敞口的可回收性较高，完全无法收回的风险较小。

（4）恒大集团坏账计提充分性评估

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恒大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 年末及 2023 年 6 月末，发行人针对恒大集团相关资产整体坏账计提比例为 87.56%和 87.98%，坏账计提充分。

公司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。

5、已上市或拟上市公司对恒大集团、龙光地产及花样年地产相关应收款项减值准备计提方法及比例

经检索已上市或拟上市花样年、龙光地产及恒大集团的主要供应商（应收款项金额大于 1,000 万元）披露的财务数据，该等公司针对花样年、龙光地产及恒大集团的坏账计提情况如下：

（1）花样年地产及龙光地产

单位：万元

上市公司	单项计提客户	应收款项	计提比例	具体情况
久盛电气 (301082.SZ)	龙光地产	1,865.14	3.54%	根据账龄组合充分计提坏账准备， 截止 2022 年末已计提比例 3.54%
天安新材 (603725.SH)	龙光地产	9,193.09	18.99%	根据账龄组合充分计提坏账准备， 截止 2022 年末已计提比例 18.99%
新明珠 (深主板在审)	花样年地产	1,255.31	30.00%	对花样年地产按 30%的比例单项计提坏账准备
江山欧派 (603208.SH)	花样年地产	1,340.72	50.00%	对花样年地产按 50%的比例单项计提坏账准备

公司基于谨慎性考虑，针对花样年地产无期后回款的剩余应收款项和龙光地产暂未确定明确抵债房源的剩余应收款项，参考已上市或拟上市的花样年及龙光地产主要供应商针对前述地产客户最高单项计提比例 50%进行了单项计提。

（2）恒大集团

①已上市或拟上市公司恒大集团单项计提情况

单位：万元

行业分类	公司名称	原值	坏账准备	比例	类型
E47	重庆建工	237,100.00	29,500.00	12.44%	应收账款
E48	园林股份	4,637.44	4,637.44	100.00%	应收账款
E48	浙江建投	676,900.00	241,600.00	35.70%	应收款项
E48	中化岩土	20,675.66	12,040.72	58.24%	应收账款
E48	文科园林	177,784.98	142,227.98	80.00%	应收账款、应收票据
E48	绿地控股	12,126.51	4,726.35	38.98%	合同资产
E48	安徽建工	14,041.07	10,530.80	75.00%	应收账款
E49	深桑达 A	8,456.22	4,228.11	50.00%	应收账款
E50	全筑股份	227,825.59	115,826.53	50.84%	应收账款
E50	建艺集团	124,712.16	76,697.98	61.50%	应收账款
E50	瑞和股份	259,476.28	168,542.54	64.95%	应收账款
E50	广田集团	884,281.65	680,896.87	77.00%	应收账款、合同资产
E50	宝鹰股份	150,307.06	120,245.65	80.00%	应收账款、合同资产
E	建筑业算术平均值	215,255.74	123,977.00	60.36%	应收款项
E	建筑业加权平均值	215,255.74	123,977.00	57.60%	应收款项
C21	江山欧派	71,347.97	57,078.37	80.00%	应收账款
C21	喜临门	3,557.11	1,778.56	50.00%	应收账款

行业分类	公司名称	原值	坏账准备	比例	类型
C21	好莱客	1,770.66	1,416.53	80.00%	应收账款
C21	梦天家居	4,445.89	2,222.95	50.00%	应收账款
C21	顶固集创	10,783.33	8,667.53	80.38%	应收账款
C21	我乐家居	32,439.74	25,951.79	80.00%	应收账款
C21	皮阿诺	99,252.44	79,401.95	80.00%	应收账款
C21	索菲亚	77,052.29	61,641.83	80.00%	应收账款、应收票据
C26	三棵树	70,229.76	45,649.35	65.00%	应收账款
C26	亚士创能	42,095.46	33,676.37	80.00%	应收账款
C26	国光股份	2,740.53	2,740.53	100.00%	应收账款
C29	公元股份	55,518.41	44,411.17	79.99%	应收账款
C30	凯伦股份	20,481.60	14,337.12	70.00%	应收账款
C30	新明珠	120,281.02	108,252.92	90.00%	应收款项
C30	耀皮玻璃	12,579.25	7,547.55	60.00%	应收账款
C30	天安新材	10,606.75	10,076.41	95.00%	应收账款
C30	箭牌家居	9,291.81	9,291.81	100.00%	应收账款
C30	马可波罗	51,018.48	40,814.78	80.00%	应收款项
C33	坚朗五金	1,582.29	1,582.29	100.00%	应收账款
C33	海鸥住工	6,494.70	3,247.35	50.00%	应收账款
C35	航天电子	1,311.63	918.14	70.00%	应收款项
C36	山子股份	1,425.00	1,140.00	80.00%	其他应收款
C38	天正电气	8,685.35	8,685.35	100.00%	应收账款
C38	奥普家居	9,164.05	8,247.65	90.00%	应收账款
C38	三雄极光	15,947.55	12,758.04	80.00%	应收账款
C38	金龙羽	21,445.32	17,156.26	80.00%	应收账款
C39	利亚德	4,703.19	2,404.43	51.12%	应收账款
C39	洲明科技	1,691.63	1,136.27	67.17%	应收款项
C41	友邦吊顶	15,324.14	11,457.65	74.77%	应收账款
C	制造业算数平均值	27,009.22	21,506.59	77.36%	应收款项
C	制造业加权平均值	27,009.22	21,506.59	79.63%	应收款项
I64	利欧股份	33,380.93	33,380.93	100.00%	应收账款
I65	城地香江	9,148.08	6,403.65	70.00%	应收账款
I	软件和信息技术 服务业算数平均值	21,264.51	19,892.29	85.00%	应收款项
I	软件和信息技术 服务业加权平均值	21,264.51	19,892.29	93.55%	应收款项
M74	中衡设计	11,615.21	9,403.99	80.96%	应收账款
M74	山水比德	4,597.49	4,597.49	100.00%	应收账款
M74	华阳国际	9,092.49	7,273.99	80.00%	应收账款
M74	建研设计	2,403.21	2,206.93	91.83%	应收账款
M	科学研究和技术 服务算数平均值	6,927.10	5,870.60	88.20%	应收款项
M	科学研究和技术	6,927.10	5,870.60	84.75%	应收款项

行业分类	公司名称	原值	坏账准备	比例	类型
	服务加权平均值				
全行业	综合算术平均值	76,079.78	47,888.73	73.98%	应收款项
全行业	综合加权平均值	76,079.78	47,888.73	62.95%	应收款项

将以上已上市或拟上市公司恒大集团单项计提比例采用四舍五入进行统计分析后统计得出：48 家公司中 18 家公司采用 80%的坏账计提比例，80%坏账计提比例为最多采纳比例。鉴于大部分公司采用 80%的单项计提比例针对恒大集团应收款项单项计提坏账，公司在参考大部分公司采用 80%单项计提比例同时，进一步基于谨慎性将预期回收风险高的相关资产单项计提比例提高至 90%。

根据以上表格，建筑业可比公司对恒大集团坏账计提比例算术平均值为 60.36%，加权平均值为 57.60%；48 家恒大集团供应商上市公司对恒大集团坏账计提比例算术平均值为 73.98%；加权平均值为 62.95%。建筑业可比公司因作为建设工程施工合同的承包人对其承建工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，对恒大集团坏账计提比例低于其他行业。

发行人针对预期回收风险高的恒大应收，按 90.00%单项计提信用/资产减值损失，整体坏账计提比例为 **87.98%**，计提比例高于建筑业可比公司及全行业 48 家恒大集团供应商公司，具备谨慎性。

②同行业可比公司恒大集团单项计提情况

报告期末，公司与同行业公司中化岩土、城地香江均对应收恒大集团应收款项单项计提坏账，公司单项计提坏账政策与同行业对比情况如下：

单位：万元

公司名称	原值	坏账准备	比例	类型
中化岩土	20,675.66	12,040.72	58.24%	应收款项
城地香江	9,148.08	6,403.65	70.00%	应收款项
中岩大地 注 1	—	—	—	—

注：根据中岩大地 2022 年业绩说明会/路演活动信息，其不涉及恒大单项计提事项

同行业可比上市公司中，两家涉及恒大应收款项，坏账计提比例算术平均值为 64.12%，加权平均值为 61.84%，发行人针对预期回收风险高的恒大应收款项，按 90.00%单项计提信用/资产减值损失，整体坏账计提比例为 **87.98%**，高于同行业可比上市公司的计提比例，具备谨慎性。

③针对恒大集团单项计提比例充分性说明

A.已上市或拟上市公司恒大集团单项计提情况

单位：万元

单项计提比例（%） 注	公司家数	占比	平均应收款项原值
10	1	2.08%	237,100.00
40	2	4.17%	344,513.25
50	6	12.50%	42,580.45
60	4	8.33%	104,360.84
70	6	12.50%	19,697.81
80	18	37.50%	95,956.62
90	3	6.25%	43,949.43
100	8	16.67%	9,440.32
合计	48	100.00%	76,079.78

注：计提比例按百分比*100 后取整。

经检索已上市或拟上市恒大集团的主要 48 家供应商（应收款项金额大于 1,000 万元）披露的财务数据，该等公司针对恒大集团的坏账计提比例主要介于 70%-80%。

公司针对预期回收风险高的恒大应收，按 90.00%单项计提信用/资产减值损失，整体坏账计提比例为 **87.98%**，高于大部分已上市或拟上市恒大集团的主要供应商计提比例。

B.公司对恒大集团整体坏账计提比例确定依据

公司针对恒大集团整体坏账计提比例略低于其他部分已上市或拟上市公司，主要原因系：第一，公司结合报告期内及期后的回款情况、催收进展情况，评估应收恒大集团款项不存在完全无法收回的情况，相关回款、催收有序推进中；第二，公司作为承包人对承建工程被拍卖或变卖享有优先受偿权，已上市或拟上市建筑业可比公司对恒大集团坏账计提比例普遍低于其他行业；第三，恒大集团破产清算且公司完全无法收回剩余应收款项可能性较低。具体分析如下：

第一，报告期内及报告期后，恒大集团应收款项持续回款中

公司 2021 年末至报告期末，恒大集团应收款项持续回款中。公司应收款项风险敞口净值由 2021 年末的 2,853.43 万元，下降至 **2023 年 6 月末的 1,625.26 万元**，下降了 **1,228.17 万元**。报告期后，公司进一步通过风险处置实现了应收

款项风险敞口净值下降 **381.48** 万元。

第二，公司作为承包人对建设工程被拍卖或变卖享有优先受偿权

根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十五条、第三十六条以及《中华人民共和国企业破产法》的相关规定，公司作为建设工程施工合同的承包人对其建设工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，公司的应收账款在发包人破产清算以及建设工程被拍卖或变卖情况下优先于抵押债权和普通债权得到清偿，完全无法收回风险较低。

经检索 13 家已上市或拟上市建筑业可比公司对恒大集团坏账计提比例算术平均值为 60.36%，加权平均值为 57.60%；而整体 48 家恒大集团已上市或拟上市供应商上市公司对恒大集团坏账计提比例算数平均值为 73.98%，加权平均值为 62.95%。建筑业可比公司因作为建设工程施工合同的承包人对其建设工程的价款就工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权，对恒大集团坏账计提比例低于其他行业。

第三，恒大集团破产清算且公司完全无法收回剩余应收款项可能性较低

根据中国恒大（3333.HK）2022 年度报告显示，截止 2022 年末，中国恒大资产总额为 18,383.38 亿元，负债总额为 24,374.12 亿元，净资产为 -5,990.74 亿元；2022 年度，恒大实现收入 2,300.67 亿元。随着各地方政府及大型国有企业积极参与恒大项目的复工复产，2022 年以来，恒大集团逐步恢复销售，并实现了一定金额的回款，**恒大汽车于 2023 年 7 月复牌并获 5 亿美元战略融资，恒大集团亦于 2023 年 8 月实现复牌。**2022 年以来，国家持续加大对“保交楼、稳民生”工作的推进力度，结合 2023 年 7 月以来房地产政策利好等多方面影响，恒大集团债务危机预计将通过多种风险处置方式化解。即便恒大破产清算，基于其目前的资产负债情况来看，完全无法收回剩余应收款项可能性较低。

综上所述，公司针对恒大集团的减值准备计提比例与已上市或拟上市公司对该等客户相关应收款项减值准备计提方法及比例相比更具备谨慎性，减值准备计提比例合理，未按照 100%计提坏账主要系：第一，公司结合报告期内及期后的回款情况、催收进展情况，评估应收恒大集团款项不存在完全无法收回的情况，相关回款、催收有序推进中；第二，公司作为承包人对建设工程被拍卖或变卖享

有优先受偿权，已上市或拟上市建筑业可比公司对恒大集团坏账计提比例普遍低于其他行业；第三，恒大集团破产清算且公司完全无法收回剩余应收款项可能性较低。公司对恒大集团应收款项的坏账计提会计估计符合公司实际经营情况，坏账计提已充分、合理且具备谨慎性。

6、花样年地产、龙光地产及恒大集团减值准备计提比例的合理性、充分性

公司针对花样年地产、龙光地产及恒大集团的减值准备计提比例与已上市或拟上市公司对该等客户相关应收款项减值准备计提方法及比例相比更具备谨慎性，减值准备计提比例合理，公司已充分计提等客户相关应收款项的减值准备。

二、中介机构核查情况

（一）核查程序

1、访谈发行人市场部、工程部负责人，了解发行人主要项目与业主方直接合作的原因及合理性；

2、查阅发行人主要业务所在地关于桩基基础工程施工许可管理的有关规定，分析发行人主要项目与业主方直接合作的合规性；

3、查阅同行业可比上市公司年度报告等公开信息披露资料，了解发行人及可比上市公司直接与业主方合作收入占比情况，并对差异原因进行分析；

4、查阅发行人房地产客户的官方网站、上市公司信息披露文件、新闻报道以及国家企业信用信息公示系统公布的信息等，分析客户的经营状况、经济实力、融资情况、信用情况及履约能力，评估相关客户资信变化、回款能力、回款风险，了解相关客户违约事项的最近进展情况，并对坏账计提充分性进行核查；

5、访谈发行人工程部、财务部负责人，了解公开市场违约、无法偿还债务、“三道红线”的房地产客户项目进展及期后回款情况，获取相关项目签订的保护性条款等协议文件；

6、查询已上市或拟上市公司针对花样年地产、龙光地产及恒大集团的坏账计提情况，对比分析发行人针对前述房地产客户的坏账计提是否充分。

（二）核查结论

经核查，申报会计师认为：

1、深圳等地区地基基础项目可单独报建使得业主方直接发包的项目数量相

对较多，在地方允许地基基础项目单独报建情况下，业主方与专业承包方均更倾向于采用直接合作的模式，因此报告期内发行人主要项目与业主方直接合作具备合理性；

2、经查阅同行业可比上市公司年度报告等公开信息披露资料，中岩大地及城地香江未披露面对业主方和面对总包方的收入构成，中化岩土亦存在较高比例的收入来自直接与业主合作；发行人主要项目与业主方直接合作的模式符合行业惯例，公司与业主方直接合作项目收入占比高于中岩大地主要系公司主要项目所在地集中在已开启“地基基础工程施工单独报建”、“办理桩基及基坑工程施工许可证”的政策试点的深圳、广州等地，业主方直接发包的项目数量相对较多；公司主要项目与业主方直接合作的模式符合实际经营情况，不存在重大异常；

3、发行人针对房地产客户中资信情况存在不利变化且仍然存在风险敞口的花样年地产、龙光地产及恒大集团单项计提了资产减值准备，发行人已分别结合相关客户项目的进展及期后回款、签订保护性条款协议文件情况、相关客户期后资信变化及违约事项评估了剩余风险敞口的可收回性，针对恒大集团、花样年地产及龙光地产预期回收风险高的部分资产按照 90%/50%的比例单项计提了坏账或减值准备，坏账计提充分且符合发行人的实际业务情况，具备谨慎性和合理性；

4、发行人针对花样年地产、龙光地产及恒大集团的减值准备计提比例与已上市或拟上市公司对该等客户相关应收款项减值准备计提方法及比例相比更具谨慎性，减值准备计提比例合理，发行人已充分计提等客户相关应收款项的减值准备。

专此说明，请予察核。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为大华核字[2023]0015023 号审核中心意见落实函的回复之签字盖章页）

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



杨谦

中国注册会计师：



谭智青

二〇二三年八月三十一日