

《关于对北京清水爱派建筑设计股份有限公司的 年报问询函》的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

北京清水爱派建筑设计股份有限公司（以下简称“清水爱派”或“公司”）自收到贵司《关于对北京清水爱派建筑设计股份有限公司的年报问询函》（公司二部年报问询函【2022】第 232 号）后，对贵司所提的问题逐项进行了认真分析，现具体回复如下：

1、关于经营业绩

报告期内，你公司实现营业收入99,461,997.90元，同比下降14.02%；归属于挂牌公司股东的净利润为-23,326,859.34元，较上年同期由盈转亏；经营活动产生的现金流量净额为-4,264,617.84元，去年同期为9,383,787.73元。

按照业务分类，报告期内你公司实现设计收入61,335,320.97元，同比下降23.16%，毛利率16.95%，同比下降23.75个百分点；实现工程收入36,263,929.97元，同比增长1.86%，毛利率2.78%，同比下降10.57个百分点。年报披露，受新冠肺炎疫情及房地产行业萧条两方面影响，你公司主营业务收入大幅下滑；同时固定成本的上升以及收入确认证据取得难度加大，造成毛利率下降幅度较大。

报告期末，你公司递延所得税资产的账面余额为8,378,443.14元，同比增长121.84%，其中可弥补亏损相关的递延所得税资产为2,513,513.52元，上期末为245.63元。请你公司：

(1) 结合疫情影响、主营业务构成、业务模式、收入确认政策、同行业可比公司情况等，说明你对主营业务收入大幅下滑、固定成本的上升以及收入确认证据取得难度加大等事项的具体情况及应对措施，并结合期后进展情况说明是否存在业绩持续下滑、持续经营能力不确定的风险；

答复：报告期内公司主营业务构成、业务模式、收入确认政策等均没有发生重大变化。



1) 主营业务构成为建筑设计及其延伸业务，包括建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划以及其他咨询设计类业务、EPC总承包及施工业务。

2) 业务模式主要通过项目招投标（公开招标、邀请招标）和客户直接委托两种方式获取业务。

3) 收入确认的政策：本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

a、提供设计服务合同

本公司与客户之间的提供设计服务合同通常包含提供建筑及室内设计、风景园林设计、城乡规划等履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司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，故本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

b、工程施工合同

本公司与客户之间的工程施工合同通常包含装饰工程、安装工程等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

c、工程总承包合同

本公司与客户之间的工程总承包合同通常包含工程建设项目的的设计、采购、施工等履约义务，经评估本公司认为“设计”、“采购”、“施工”之间存在重大整合，不满足新收入准则规定的单项履约义务条件，与合同中承诺的其他商品或服务不可单独区分，应作为一项履约义务。由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司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，故本公司将其作

为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

4) 同行业可比公司情况：

同行业可比公司营业收入、归属于挂牌公司股东的净利润及经营活动产生的现金流量净额分析如下：

营业收入				
对比公司	2021 年度	2020 年度	变动额	变动率
清水爱派	99,461,997.90	115,681,391.09	-16,219,393.19	-14.02%
杰恩设计	381,527,325.00	311,565,523.06	69,961,801.94	22.45%
中设咨询	228,192,749.01	216,829,342.09	11,363,406.92	5.24%
新城市	400,800,331.19	415,615,201.21	-14,814,870.02	-3.56%
景森设计	138,644,948.11	158,233,357.30	-19,588,409.19	-12.38%
迪歆设计	16,049,822.93	18,546,949.98	-2,497,127.05	-13.46%

归属于挂牌公司股东的净利润				
对比公司	2021 年度	2020 年度	变动额	变动率
清水爱派	-23,326,859.34	7,076,519.86	-30,403,379.20	-429.64%
杰恩设计	17,113,572.98	20,321,214.16	-3,207,641.18	-15.78%
中设咨询	27,395,200.45	25,571,961.76	1,823,238.69	7.13%
新城市	81,856,430.38	100,802,098.72	-18,945,668.34	-18.79%
景森设计	-703,854.55	-594,923.02	-108,931.53	-18.31%
迪歆设计	450,692.55	-3,835,064.72	4,285,757.27	111.75%

经营活动产生的现金流量净额				
对比公司	2021 年度	2020 年度	变动额	变动率
清水爱派	-4,264,617.84	9,383,787.73	-13,648,405.57	-145.45%
杰恩设计	19,394,734.09	41,120,856.07	-21,726,121.98	-52.83%
中设咨询	-19,977,345.77	-4,590,386.92	-15,386,958.85	-335.20%
新城市	-22,793,302.47	66,785,426.99	-89,578,729.46	-134.13%
景森设计	-11,991,963.13	-9,412,439.37	-2,579,523.76	-27.41%
迪歆设计	-1,808,461.09	3,799,917.59	-5,608,378.68	-147.59%

结合上表分析，多数同行业可比公司的营业收入、归属于挂牌公司股东的净利润2021年度较2020年度呈下降态势，经营活动产生的现金流量净额更是普遍下跌。本公司归属于挂牌公司股东的净利润下降较大的原因，主要是收入下降的同时成本上升，毛利率大幅下降，同时投资收益减少较多（2020年度为649万元，2021年度为110万元）、信用资产减值增加较多（2021年度1515万元，较2020年度增加了513万元），多

种因素共同作用所致；本公司营业收入及经营活动产生的现金流量净额变动趋势基本与同行业可比公司趋同。

5) 本公司2021年主营业务收入大幅下滑、固定成本的上升的主要原因：

主营业务收入对比			
年度	合并	母公司	子公司
2020	115,681,391.09	88,252,999.49	27,428,391.60
2021	99,461,997.90	85,012,373.11	14,449,624.79
变动额	-16,219,393.19	-3,240,626.38	-12,978,766.81

a、主营业务收入大幅下滑的分析：

公司合并报表2021年度营业收入较2020年度减少了约1622万元，其中母公司减少约324万元，子公司减少约1,299万元。

2021年业绩下滑主要原因：

①子公司澳斯派克（北京）景观规划设计有限公司（以下简称“澳斯派克”）2020年EPC项目营收为1183万元，2021年为0万元，下滑幅度为100%。EPC项目承接具有偶然性，同时具有合同额大、占用资金大、对报表影响较大的特点，新冠疫情以来，鉴于整体经济形势不佳，公司经营更加趋于谨慎，尤其是对资金占用大、付款条件不好、需要垫资的EPC项目采取了尽量规避的态度，致使公司在2021年没有新增的EPC项目，对公司尤其是控股子公司澳斯派克的经营业绩造成了较大的影响。

另外，由于疫情防控，限制人员流动，造成工程不能按照原计划开展，致使公司部分延续的EPC总承包及施工项目出现停工、延期等情况，例如九华山禅修旅游综合开发项目观山公寓1#、5#楼精装修工程项目停工，滁州寻星1#厂房工程项目、朝阳宾馆装修工程项目延期，也导致了工程施工成本上升、毛利率下降。

②房地产整体形势严峻，2021年之前的行业调控从供需两端层层加码，土地市场和销售市场断崖式下滑，房企债务压力陡升，2021年全国销售市场进入衰退期，导致房企尤其是以恒大地产为首的大型民营房企陆续暴雷，对房地产行业造成重大打击，本公司地产设计项目也遭受不利影响，2020年公司地产类设计项目营收为1261万元，2021年为1025万元，下降幅度为19%。

③疫情期间，各地政府计划新开工的项目减少，同时因地产类项目锐减导致

很多设计单位涌入政府类设计项目的竞争，造成政府类项目的竞争更加激烈，动辄数十家参与竞标，市场竞争激烈，也对公司经营造成一定的影响。

④本公司2020年新增文旅项目合同额635万元，2021年新增文旅项目合同额为131万元，下降79%；2020年确认收入346万，2021年确认收入179万元，下降48%。下降主要原因是，由于疫情防控限制人员聚集、流动，对旅游业产生了较大的不利影响，直接造成本公司部分文旅类项目停工或延期、签订的文旅类合同的金额和数量呈下滑趋势，导致本公司文旅类项目营收下降较多。

⑤2021年由于整体经济环境不佳，一方面部分大客户或政府由于内部流程复杂，对公司已完成的设计成果仅做口头确认不提供书面证据，同时，项目阶段验收与付款进度相关，部分客户确认阶段验收手续较长且复杂，导致有的项目较难及时取得验收资料。例如某地方政府主导的某地岳侯线项目已完成的120万元合同额因无法取得收入确认证据且未支付款项而不能确认收入；还有部分客户因为结算方式的原因，无法做到及时确认，例如2021年新增大客户某公司因规定在收到业主相关费用后再使用劳务考勤方式结算，造成285万元的结算延长到下一个报告期确认收入，然而按照本公司会计政策，发生的相关成本在当期列支。另一方面多种原因造成公司取得收入确认证据取得难度加大或周期延长，造成2021年的营业收入减少，但未确认收入的项目发生相关成本，按照本公司会计政策，在2021年度报表列支，致使毛利率大幅下降。

b、固定成本的上升分析：

主营业务成本对比			
年度	2020	2021	变动额
金额	78,184,751.81	86,193,844.83	8,009,093.02

本公司成本上升约800万元，主要由于外包工程成本和人工成本的增加，及未确认收入的项目发生的相关成本。其中人工成本的增加约227万元，主要是由于社保减免政策于2020年12月31日终止，造成2021年社保费用较2020年大幅上升；部分未能及时确认收入的项目的相关成本，按照本公司会计政策，在2021年度报表列支，对2021年设计成本造成一定的影响；由于疫情造成部分工程延期，导致EPC及工程施工成本有一定程度的增加。

固定成本是指其总额在一定时期及一定业务量范围内，不直接受业务量变动

的影响而保持固定不变的成本。2021年固定成本较2020年上涨396.86万元，主要原因是由于2020年公司享受社保减免政策，2021年不再享受该政策，导致社保支出较2020年大幅上升232万元。

6) 公司面临的主要风险及应对措施:

a、行业政策调控风险：房地产项目、政府投资项目和企事业单位自建项目是公司传统的三大主要市场，前两个市场均受政策的影响起伏较大，轻则项目推迟，重则项目暂停或终止。为此，公司密切关注国家及地方相关政策的变化，尽量做好市场预判，提前做出项目的退出和跟进预案。国有大型地产公司的抗风险能力和履约能力都较强，公司尽量争取国有大型地产公司客户。同时，公司努力增加与其他领域的大型公司的战略合作，例如能源行业的神华集团、科技行业的华为公司等，增加在新能源建筑方面的研发力度，力争突破传统建筑设计行业的限制，形成新的业务增长点，其中公司与神华集团所属神华工程技术有限公司2021年度签署设计合同金额1252.05万元（2020年为零），与华为技术有限公司、华为投资控股有限公司签署设计合同金额1250.316万元（2020年为184.772万元）。2022年公司的经营策略调整为主攻以下几个方向：城市更新、文体+文旅、新能源建筑、工业园区项目，房地产项目占比已降至25%以下，以有效应对房地产市场不利之情况。

b、新冠肺炎疫情疫情影响风险：一是加大市场开拓力度，保证充足的新增合同业务量；二是保持现有的人员规模，内部挖潜，不盲目扩张；三是严格管理支出审批，避免不必要的开支；四是大力推行网络办公、视频会议等互联网方式提高工作效率；五是多渠道筹措资金，保证公司现金流充裕，提升公司的整体抗风险能力。

鉴于公司针对各种风险采取的改善措施，结合2022年6月30日公告的半年报显示公司业绩趋于稳定，2021年度毛利率11.69%，2022年上半年已回升至 37.73%，2022年上半年已扭亏为盈，盈利约378万元，预计2022年度全年将实现盈利，未出现业绩持续下滑、持续经营能力不确定的风险。具体情况如下：

营业收入和营业成本				
项目	2022年1-6月		2021年1-6月	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
主营业务	19,948,110.10	37.73%	15,309,777.93	27.58%
其他业务	-324,850.13	-46.90%	-92,223.05	-5.07%
合计	19,623,259.97	36.64%	15,217,554.88	26.54%

指标	2022年1-6月	2021年1-6月	变动额	变动率
归属于挂牌公司股东的净利润	3,780,404.71	3,359,482.22	420,922.49	12.53%
经营活动产生的现金流量净额	-4,815,249.70	-7,797,228.19	2,981,978.49	38.24%

(2) 说明判断未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来冲抵可抵扣暂时性差异的依据及合理性，相关递延所得税资产的确认是否符合企业会计准则的相关规定。

答复：根据《企业会计准则第18号——所得税》第十三条规定：“企业应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。”本公司基于未来5年的盈利预测情况，认为未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来冲抵可抵扣暂时性差异。未来5年盈利预测情况如下：

1) 清水爱派（母分）未来5年盈利预测情况如下：

项目	基期	预测期				
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
计算出的收入增长率		-1%	5%	5%	5%	5%
营业收入	85,012,373.11	84,217,864.95	88,428,758.20	92,850,196.11	97,492,705.91	102,367,341.21
减：营业成本	78,201,745.51	54,741,612.22	57,478,692.83	60,352,627.47	63,370,258.84	66,538,771.79
税金及附加	302,407.95	303,184.31	318,343.53	334,260.71	350,973.74	368,522.43
销售和管理费用	20,545,881.31	20,545,881.31	21,387,460.81	22,271,119.29	23,198,960.69	24,173,194.16
税前经营利润	-14,037,661.66	8,627,187.11	9,244,261.03	9,892,188.64	10,572,512.64	11,286,852.83

2) 澳斯派克未来5年盈利预测情况如下：

项目	基期	预测期				
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
计算出的收入增长率		5%	5%	5%	5%	5%
营业收入	15,825,628.95	16,616,910.40	17,447,755.92	18,320,143.71	19,236,150.90	20,197,958.44
减：营业成本	11,715,747.86	10,800,991.76	11,341,041.35	11,908,093.41	12,503,498.08	13,128,672.99
税金及附加	38,846.14	55,832.82	58,624.46	61,555.68	64,633.47	67,865.14
销售和管理费用	3,402,329.22	3,519,654.33	3,889,228.42	4,172,568.56	4,328,405.64	4,492,034.57
税前经营利润	668,705.73	2,240,431.49	2,158,861.69	2,177,926.06	2,339,613.71	2,509,385.74

2、关于应收账款报告期末，你公司应收账款账面余额127,333,478.91元，其中账龄在3年及以上的应收账款占比51.32%；按组合计提坏账准备的应收账款账面余额为99,052,470.23元，预期信用损失率为31.08%。你公司披露划分应收账款组合分别

为：组合1应收设计业务、组合2应收施工业务、组合3应收合并范围内关联方，并参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测计算预期信用损失。年报披露，报告期内以恒大地产为代表的头部房地产企业陆续暴雷，对公司业务尤其是住宅类建筑设计业务造成极大的负面影响。报告期内，你公司核销的应收账款合计1,464,239.56元，原因均为预计无法收回。

请你公司：

(1) 结合期后回款情况，说明长账龄应收账款占比长账龄应收账款占比比较高的原因，是否与同行业可比公司一致，是否存在无法收回的风险；并说明你对恒大地产旗下各房地产企业的应收账款余额、账龄、坏账准备计提方式及计提比例等情况；

答复：报告期内，本公司账龄在3年及以上的应收账款占比为11.56%，本公司及同行业可比公司长账龄应收账款占应收账款余额比例（截至2021年12月31日）情况如下：

序号	公司名称	3年以上应收账款余额	应收账款余额	账龄3年以上占比
1	清水爱派	14,714,994.80	127,333,478.91	11.56%
2	苏交科	1,996,743,089.77	6,106,130,560.30	32.70%
3	杰恩设计	54,924,787.67	315,945,278.96	17.38%
4	中设咨询	139,022,276.48	428,192,360.75	32.47%
5	新城市	61,017,946.15	257,425,624.11	23.70%
6	景森设计	37,074,710.27	93,406,087.70	39.69%
7	迪歆设计	5,071,251.50	10,638,681.19	47.67%

通过对同行业长账龄应收账款占比进行分析，本公司账龄长的应收账款占比处于同行业较低水平。截至2022年8月16日，本公司3年以上应收账款回款83.79万元，占3年以上应收账款余额的5.69%。对于账龄长的应收账款，存在无法收回的风险，本公司已对3年以上应收账款余额100%计提了信用风险损失。

报告期内，恒大地产旗下各房地产企业的应收账款余额、账龄、坏账准备计提方式及计提比例（截至2021年12月31日）具体情况：

序号	客户名称	应收账款余额	账龄			坏账计提方式	计提比例	计提金额
			1~2年	2~3年	3年以上			
1	忻州恒大国信房地产开发有限公司	465,864.04		301,237.77	164,626.27	按单项计提坏账准备	100%	465,864.04

2	太原恒大德盛房地产开发有限公司	181,490.64		181,490.64		按单项计提坏账准备	100%	181,490.64
3	太原恒大鸿博房地产开发有限公司	14,280.00	14,280.00			按单项计提坏账准备	100%	14,280.00
合计		661,634.68	14,280.00	482,728.41	164,626.27			661,634.68

(2) 说明不同组合计提预期信用损失的具体计算依据及测算过程，量化说明账龄划分对不同组合预期信用损失计提的影响；说明预期信用损失计提的充分性，是否存在低估损失的情况；

答复：预期信用损失的计算原理：企业通过应收账款历史回款情况，计算历史回收率；再进行前瞻性调整确定本年末各账龄段的预期信用损失率。

不同组合计提预期信用损失的具体计算依据及测算过程，以及账龄划分对不同组合预期信用损失计提的影响如下：

清水母分组合计提：应收设计业务的预期信用损失率

账龄	2021.12.31 预期回收率			调整后的迁徙率	2021.12.31 预期信用损失率
	历史回收率	前瞻性调整	预期回收率		
1年以内	69.28%	5.00%	65.82%	34.18%	5.69%
1-2年	67.41%	5.00%	64.04%	35.96%	16.64%
2-3年	56.56%	5.00%	53.73%	46.27%	46.27%
3年以上	72.83%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%

澳斯派克合并设计项目

账龄	2021.12.31 预期回收率			调整后的迁徙率	2021.12.31 预期信用损失率
	历史回收率	前瞻性调整	预期回收率		
1年以内	70.38%	5.00%	66.86%	33.14%	4.93%
1-2年	80.96%	5.00%	76.91%	23.09%	14.88%
2-3年	37.41%	5.00%	35.54%	64.46%	64.46%
3年以上	61.80%	100.00%	0.00%	100.00%	100.00%

清水母子组合计提：应收工程施工业务的预期信用损失率

账龄	2021.12.31 预期回收率			调整后的迁徙率	2021.12.31 预期信用损失率
	历史回收率	前瞻性调整	预期回收率		
1年以内	84.32%	5.00%	80.11%	19.89%	7.90%
1-2年	21.64%	5.00%	20.56%	79.44%	39.72%
2-3年				50.00%	50.00%
3年以上				100.00%	100.00%

结合上表分析，本公司应收账款账龄达到2~3年的，计提比例基本达到50%左右，3年以上账龄的应收账款全额计提信用风险损失。针对客户出现特殊情况无法按照约定条款还款的，本公司将其列为单项计提项目，单独计提信用风险损失。

同行业预计信用损失具体情况如下：

对比公司	2021年度期末余额	2021年坏账准备金额	计提比例
清水爱派	127,333,478.91	38,284,467.05	30.07%
苏交科	6,106,130,560.30	1,562,612,374.41	25.59%
杰恩设计	315,945,278.96	88,185,229.78	27.91%
中设咨询	428,192,360.75	187,797,205.13	43.86%
新城市	257,425,624.11	68,496,170.09	26.61%
景森设计	93,406,087.70	33,387,947.07	35.74%
迪歆设计	10,638,681.19	3,248,161.52	30.53%

综上所述，本公司预期信用损失计提充分，不存在低估损失的情况。

(3) 结合核销的应收账款的形成原因、账龄、客户资信情况、期后回款情况等，说明你公司对该类存在信用风险的客户的信用政策、管理方式、采取的催收措施，相关坏账准备计提是否充分；说明核销款项对应业务的收入确认是否审慎。

答复：本公司2021年度核销应收账款的形成原因、账龄、客户资信情况、期后回款情况如下：

序号	单位名称	应收账款形成原因	核销金额	账龄	期后回款	计提坏账比例(%)	备注
1	太原晨地房产开发有限公司	提供设计服务	504,000.00	3年以上	0.00	100.00	客户为公司市场开拓提供较大帮助，公司管理层决定免除对方债务。
2	河南田博汽车产业园有限公司	提供设计服务	322,553.50	3年以上	0.00	100.00	客户失去履约能力，已列入失信名单，公司管理层判断无继续追索价值。
3	河南昌博汽车产业园有限公司	提供设计服务	144,295.31	3年以上	0.00	100.00	客户失去履约能力，已列入失信名单，公司管理层判断无继续追索价值。
4	北京雁栖万方资产管理有限公司	提供设计服务	141,750.00	2-3年	0.00	19.56	客户为公司市场开拓提供较大帮助，公司管理层决定免除对方债务。
5	北京湾秀教育科技有限公司	提供设计服务	66,000.00	3年以上	0.00	100.00	客户失去履约能力，已列入失信名单，公司管理层判断无继续追索价值。
合计			1,178,598.81				

本公司以前年度确认的应收账款及收入均是按照收入确认原则，在取得相关劳务确认单及外部证据的情况下记录应收账款及收入。随着市场环境变化及疫情影响，部分客户的经营情况出项问题，故无法收回款项。针对该类存在信用风险的客户，公司加强应收账款管理，对于账龄长的客户进行追踪，并予以催款，涉及金额较大的公司采取诉讼方式追款。公司2021年度核销的应收账款中已计提97.64%的信用风险损失，其中北京雁栖万方资产管理有限公司2020年年末账龄为1-2年，且当时评估不存在无法收回的风险，故未全额计提信用风险损失，结合公司的实际情况，认为公司目前的坏账准备计提充分。

3、关于其他非流动资产报告期末，你公司其他非流动资产账面余额为7,394,451.00元，全部为预付购房款，较期初无变动。请你公司结合预付对象名称、预购房产项目情况、款项长期未结算原因、期后结算情况等，说明相关款项是否存在违约或无法收回的风险；与之相关的业务是否具有商业实质，是否构成潜在的资金占用或其他损害挂牌公司利益的行为。

答复：本公司于2020年12月10日与甲方（包括：太原晨光房地产开发有限公司（甲1）、北京气象风云投资有限公司（甲2）、风云气象科技产业园南京发展有限公司（甲3）、山西中建置业开发有限公司（甲4））签订《以房抵债协议》，同意将甲4所有的位于山西省太原市的太原香颂小区5套期房转让给本公司，以抵偿甲方应付本公司的设计费。甲方于2020年12月31日将本合同涉及房屋为本公司办理预售合同及网签备案，2021年受疫情影响，期房工期延长，截至2021年12月31日未竣工。本公司于2022年7月25日收到山西中建置业开发有限公司出具的《交房通知书》，显示以房抵账的商品房于2022年8月1日达到交付使用条件。目前公司正在与开发商协商，由开发商进行对商品房进行再销售，将售房款直接转入本公司账户。该交易具有商业实质，不构成潜在的资金占用或其他损害挂牌公司利益的行为。

4、关于存货报告期末，你公司存货的账面余额为1,429,104.09元，同比下降29.17%，全部为合同履行成本且未计提存货跌价准备。请你公司结合在手项目的具体情况说明合同履行成本的项目进展、期后结转情况，说明合同履行成本是否存在减值迹象，说明未计提减值准备的合理性。

答复：本公司截至2020年12月31日的存货账面余额202万元，系燕子矶公园提档升级改造工程项目发生的合同履行成本。本公司于2021年已经取得竣工结算审核报告，故

2021年已将存货结账转至营业成本。

本公司2021年12月31日存货账面余额142万元，系当年发生的中国化工新材料（嘉兴）园区景观综合提升项目的合同履行成本，该项目虽已完成竣工验收手续，但工程结算财政审计尚未完成，故将已发生合同履行成本列示于存货中。预计该项目在2022年完成工程结算审计工作，待取得相关结算审核凭据后确认收入，并将存货全部结转至营业成本。该项目合同金额1,455万元，其中在2020年确认收入1,182万元，2021确认收入0万元，预计在2022年确认收入188万元，款项将会收回。按照准则规定，可变现净值大于存货成本，不计提减值准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。经合理预估测算本公司的存货的可变现净值大于合同履行成本，所以不需要计提减值准备。

北京清水爱派建筑设计股份有限公司

2022年8月25日



110108