

# 北京紫竹慧建设服务股份有限公司

## 关于年报问询函的回复

### 1、关于营业收入与毛利率

你公司主营业务为大型垂直运输设备的整体施工方案设计、租赁安装、拆卸、维修、保养等一体化服务。你公司 2021-2023 年度营业收入分别为 2.11 亿元、1.38 亿元、1.37 亿元，近三年营业收入增长率分别为-28.96%、-34.61%、-0.54%；近三年综合业务毛利率分别为 14.66%、-64.70%、-20.79%，公司综合业务毛利率大幅波动。

请你公司：

(1) 结合业务开展情况，说明公司近三年经营业绩持续下降的原因及合理性，是否属于行业惯例，与同业可比公司业绩差异情况，结合期后在手及意向性订单、出租资产情况说明公司未来持续经营能力是否存在重大不确定性；

(2) 结合主要项目的施工进度、收入确认、成本归集、同期市场价格差异等情况，分析说明报告期内公司综合业务毛利率大幅变动的的原因，毛利率为负的原因及合理性，收入和成本是否匹配，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

回复：

(1) 结合业务开展情况，说明公司近三年经营业绩持续下降的原因及合理性，是否属于行业惯例，与同业可比公司业绩差异情况，结合期后在手及意向性订单、出租资产情况说明公司未来持续经营能力是否存在重大不确定性。

受国内宏观经济增速放缓、下游房地产深度调整、工程有效开工率不足等影响，公司近三年订单减少导致设备出租率下滑，同时近两年设备出租的单价较之前年度下降导致经营业绩持续下降。2023 年度国内工程机械租赁行业下行仍在持续，新开工项目减少，施工企业对供应商的垫资要求越来越高，付款周期不仅较以前年度普遍延长，且以供应链平台票据代替现金以拉长账期，企业为了求得生存，不得不接受更低的价格、更苛刻的付款条件。

据国家统计局数据显示，2023 年全国房地产开发投资同比下降 9.6%，新开工面积同比下降 7.2%，房地产开发企业到位资金同比下降 13.6%。反映到工程机械租赁市场，则供求关系失衡，内卷加剧，导致公司近三年设备出租数量及单价下滑，公司近三年经营业绩持续下降具有合理性。

表 1：公司与同行业近三年营业收入增长情况

单位：万元

项目	2021 年 收入	2022 年 收入	2023 年 收入	2021 年收 入增长率	2022 年收 入增长率	2023 年收 入增长率
建设机械	472,461.63	388,766.77	322,770.17	18.08%	-17.71%	-16.98%
达丰设备	79,295.90	86,702.00	77,075.20	6.45%	9.34%	-11.10%
紫竹慧	21,130.88	13,817.14	13,742.11	-28.96%	-34.61%	-0.54%

注 1：建设机械（股票代码 600984）子公司上海庞源机械租赁有限公司为全球工程机械租赁行业龙头企业，与公司为同行业；

注 2：达丰设备（02153.HK）2021 年、2022 年及 2023 年度对应的期间分别为 2020.04.01-2021.03.31、2021.04.01-2022.03.31 及 2022.04.01-2023.03.31。

注 3：据中国工程机械工业协会施工机械化分会统计数据显示，2023 年塔机租赁行业景气指数（TPI）同比下降 25.9%，2023 年度累计新单总额同比下降 14.5%。

受国内宏观经济增速放缓、下游房地产深度调整、工程有效开工率不足等影响，国内机械设备租赁行业均有不同程度的下滑，但因公司较建设机械、达丰设备等同行业公司规模较小，抵御环境变动因素能力较弱，因此公司前两年的经营业绩下滑比较明显，但公司近三年与同行业的经营业绩不具有重大差异，公司近三年经营业绩的持续下滑符合行业惯例。

截止 2024 年 6 月 20 日，公司已签订业务合同尚未确认收入金额约 3362 万元，如和中国能源建设集团湖南火电建设签订的大湾电厂项目、株洲淦田电厂项目，和中交第二航务工程局有限公司签订的塘山段公路 A 标项目等，且有多个正在接洽尚未签订的项目。

截止 2024 年 6 月 20 日，公司机器设备出租台数为 288 台，出租率为 40.45%，较 2023 年末的 384 台和出租率 50.39%有所下降，公司目前仍在正常运转中，未来持续经营能力不存在重大不确定性。

(2)结合主要项目的施工进度、收入确认、成本归集、同期市场价格差异等情况,分析说明报告期内公司综合业务毛利率大幅变动的的原因,毛利率为负的原因及合理性,收入和成本是否匹配,相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

表 2：公司 2021 年-2023 年收入及成本归集情况

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	21,130.88	13,817.14	13,742.11
营业成本	18,033.93	22,757.26	16,599.18
其中：折旧费	6,570.99	13,200.37	7,316.69
职工薪酬	7,672.30	6,086.37	5,877.14
其他（吊运费、差旅费、材料费等）	3,790.64	3,470.52	3,405.35
毛利率	14.66%	-64.70%	-20.79%

公司整体毛利率大幅下降的原因主要为公司于 2022 年对固定资产折旧年限进行了会计估计变更，将部分机器设备的折旧年限由 15 年变更为 8-10 年，导致 2022 年营业成本-折旧费调增 7,794.18 万元；2023 年对固定资产折旧按会计估计变更后的年限进行计提，导致 2023 年营业成本-折旧费调增 2077 万元，2023 年的整体毛利率为负。经测算如按原使用年限计提折旧，扣除会计估计变更后的影响，2021 年-2023 年公司综合毛利率分别为 14.66%、-8.29% 及 -5.37%。此外，整体毛利率下降还受出租设备数量下降及出租单价下降的影响。



表 3: 公司 2020 年-2023 年年末设备出租数量

(单位: 台)

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
设备出租数量	773	461	413	384

表 4: 公司近三年主要型号塔机出租单价 (裸机) 与同期市场价格对比:

(单位: 元/月)

塔机型号	2021 年		2022 年		2023 年		2022 年出租 单价增长率	2023 年出租 单价增长率
	出租单价	同期市场价格	出租单价	同期市场价格	出租单价	同期市场价格		
	WA6013-6A	20,890.00	20000-22000	18,540.00	18000-20000	16,480.00		
QTPA200 (7015)	40,000.00	28000-35000	29,000.00	26000-28000	17,510.00	14000-16000	-27.50%	-39.62%
QTZ80 (TC5610)	16,350.00	17000-19000	12,000.00	13000-15000	9,300.00	8000-10000	-26.61%	-22.50%
WA6513-8B	28,340.00	26000-28000	18,633.00	18000-21000	15,500.00	15000-18000	-34.25%	-16.81%

由上表可见, 2021 年-2023 年公司的设备租出数量及单价均处于逐年递减状态, 公司拥有 QTZ80 (TC5610) 型塔机数量较多, 成新度较低, 市场竞争力较弱, 故而多以低于市场价格出租; 公司其他机型的设备, 市场竞争力较强, 租出的价格处于或超过行业中上水平。公司主要设备的出租价格与同期市场价格比较接近, 不具有重大差异。

公司挑选 2021 年-2023 年度收入确认金额较大的五个项目列示如下：

表 5：2021 年收入、成本、毛利率对比：

(单位：万元)

客户名称	项目	施工 进度	报告期 不含税收入	成本归集金额				毛利率
				折旧费	职工薪酬	其他	合计	
中建八局广西建设有限公司	威宁青运村项目	完工	533.80	23.22	259.32	44.47	327.02	38.74%
中建海峡建设发展有限公司	广州曾江项目	完工	563.41	31.41	265.85	74.00	371.26	34.10%
中建四局贵州投资建设有限公司	雷榕高速四标	在施	451.40	34.98	115.45	72.40	222.83	50.64%
中铁大桥局集团第五工程有限公司	川南城际铁路临港长江大桥项目	完工	364.00	87.29	36.00	103.78	227.07	37.62%
富利建设集团有限公司	春湖生态青城 3-A3 地块一期项目	完工	356.35	19.09	139.56	44.22	202.87	43.07%
合计			2,268.96	196.00	816.19	338.87	1,351.06	40.45%

表 6：2022 年收入、成本、毛利率对比：

(单位：万元)

客户名称	项目	施工 进度	报告期 不含税收入	成本归集金额				毛利率
				折旧费	职工薪酬	其他	合计	
中铁大桥局集团有限公司机械管理中心	黄茅海大桥项目	在施	368.35	72.74	51.36	110.00	234.10	36.45%
中建桥梁有限公司	宏发新时代商业广场项目	在施	470.29	63.64	160.11	59.50	283.24	39.77%

中铁上海工程局集团第六工程有限公司	宜宾职业技术学院项目	在施	419.46	45.57	247.09	32.60	325.25	22.46%
中交二航局建筑工程有限公司	2021 嘉秀洲-015 地块	在施	405.21	42.87	230.86	60.39	334.11	17.55%
中建四局贵州投资建设有限公司	雷榕高速四标段	在施	337.82	25.91	86.14	53.60	165.64	50.97%
合计			2,001.13	250.72	775.55	316.09	1342.36	32.92%

表 7：2023 年收入、成本、毛利率对比：

(单位：万元)

客户名称	项目	施工 进度	报告期 不含税收入	成本归集金额				合计	毛利率
				折旧费	职工薪酬	其他			
中铁大桥局集团有限公司机械管理中心	黄茅海大桥项目	在施	521.06	78.11	118.24	133.66	330.01	36.67%	
中交第二航务工程局有限公司	黄河高速 1 标项目	在施	566.25	264.14	24.20	147.60	435.94	23.01%	
中交第二航务工程局有限公司	雄安未来城	在施	493.96	59.42	237.68	77.34	374.44	24.20%	
中国葛洲坝集团路桥工程有限公司六安 高速第 LATJ-11 项目经理部	六安公路 11 标	在施	404.80	93.07	0.00	157.36	250.43	38.13%	
中交第二航务工程局有限公司第五工程 分公司	邯郸市西填埋池（一期） 棚户区-塔吊	在施	394.48	61.22	137.88	66.10	265.20	32.77%	
合计			2,380.55	555.96	518.00	582.06	1656.02	30.44%	

注 1：中建四局贵州投资建设有限公司雷榕高速四标段及中建桥梁有限公司宏发新时代商业广场项目 2022 年的毛利率较其他项目偏高，原因为此两个项目 2021 年签订并开始执行，合同单价执行的为 2021 年价格；

注 2：中铁大桥局集团有限公司机械管理中心黄茅海大桥项目及中国葛洲坝集团路桥工程有限公司六安高速第 2-ATJ-11 项目经理部六安公路 11 标项目 2023 年毛利率较其他项目偏高，原因为此两个项目为 2022 年签订并开始执行，合同单价执行的为 2022 年价格。



如上，公司单项合同施工的项目毛利率均为正数，收入和成本具有匹配性，2021年-2023年收入较大的五个项目的综合毛利率依次为40.45%、32.92%、30.44%，受设备出租单价降低影响，综合毛利率呈逐年下降趋势。公司整体毛利率为负数主要因为公司存在部分闲置的设备，此部分闲置设备的折旧计提计入了营业成本，导致整体毛利率为负数。

公司主要为客户提供机器设备的租赁服务，根据合同及双方签字认可的结算单确认收入；公司账面成本主要归集为折旧费、职工薪酬及其他与项目有关的费用，公司按月计提折旧费及职工薪酬并根据资产和人员部门分别分配至成本和期间费用，根据《关于严格执行企业会计准则切实做好企业2022年年报工作的通知》财会〔2022〕32号规定：“企业应当按照固定资产准则、《企业会计准则第6号——无形资产》（财会〔2006〕3号）等相关规定，在停工停产期间继续计提固定资产折旧和无形资产摊销，并根据用途计入相关资产的成本或当期损益。例如，企业因需求不足而停产或因事故而停工检修等，相关生产设备应当继续计提折旧，并计入营业成本”，公司将用于出租但目前闲置的固定资产折旧计提计入成本具有合理性，综上公司针对收入确认及成本归集的账务处理符合企业会计准则的规定。



## 2、关于应收款项与投资性房地产

报告期末，你公司应收账款账面价值 1.61 亿元，较年初减少 14.47%，应收账款累计计提坏账准备 1.52 亿元，投资性房地产账面价值 1,009.75 万元，同比增长 1,279.66%。公司解释称应收账款期末余额减少系近两年收入减少、收回前期欠款所致，投资性房地产期末余额增加系本期增加工程款抵房、公司将房转租获取收益所致。

请你公司：

(1) 说明应收账款期后回款情况，说明报告期内应收账款涉及的项目名称、客户、应收金额、逾期金额及占比、逾期时间、预计归还时间；

(2) 说明公司对逾期应收账款是否持续催收，相关客户是否与公司保持联络，是否存在无法回款的现时风险，对于长期未回款客户是否形成回款计划，公司采取的风险应对措施；

(3) 说明与地产商采取以房抵债方式进行交易的商业背景及商业合理性，是否存在为客户变相融资、是否存在纠纷或潜在纠纷；抵债房产的公允价值能否覆盖应收款项原值，发行人对相关债权能否终止确认；

(4) 说明抵债房产的具体情况，包括用于抵债房产的位置、面积、抵债价值、市场价格、住宅或商业公寓，是否存在抵押、查封或其他权利受限情况，以房抵债合同的主要条款，相关合同约定是否合法合规，房屋目前是否已备案，是否存在债权无法收回的风险；

(5) 说明相关房产交接、权属证明获取是否存在潜在障碍，抵债房产的未来处置计划；

(6) 说明债权转让和以房抵债业务是否存在关联方利益输送或其他利益安排。

回复：

(1) 说明应收账款期后回款情况，说明报告期内应收账款涉及的项目名称、客户、应收金额、逾期金额及占比、逾期时间、预计归还时间；

截止 2024 年 6 月 20 日，公司合计回款 7922.65 万元（含现金及金融供应链平台票据等回款）。



8	宏发新时代商业广场项目	中建桥梁有限公司	321.05	321.05	321.05	100.00%	1年以上 2年以下	-	预计 2025 年 3 月 结清
9	雄安未来城	中交第二航务工程局有限公司	295.79	143.45	171.79	48.50%	6 个月	171.79	预计 2025 年 3 月 结清
10	平潭福平铁路 FPZQ-3 标项目	中铁大桥局集团第四工程有限公司	286.16	286.16	257.00	100.00%	4 年以上 5 年以下	257.00	双方已签订债务重组公司让利结清
11	玉林恒大悦龙台项目	中建四局第三建设有限公司	280.32	280.32	-	100.00%	3 年以上 4 年以下	-	已诉讼判决, 执行终本, 已追加中建四局为被执行人
12	玉林绿地	中国建筑第四工程局有限公司	279.24	279.24	-	100.00%	1 年以上 2 年以下	-	诉讼中
13	2021 嘉秀洲-015 地块	中交二航局建筑工程有限公司	255.21	122.38	63.00	48.15%	6 个月	63.00	预计 2025 年 3 月 结清
14	常德澧县艳洲枢纽工程	中交二航局第三工程有限公司	215.62	133.89	130.00	62.10%	3 个月	130.00	预计 2024 年 12 月 结清
15	宝能科技城	深圳建业工程集团股份有限公司	213.25	213.25	-	100.00%	1 年以上 2 年以下	-	诉讼已判决对方偿付对方尚未偿付
合计			5,325.88	4,765.50	1,197.69	89.48%		1,197.69	



(2) 说明公司对逾期应收账款是否持续催收，相关客户是否与公司保持联络，是否存在无法回款的现时风险，对于长期未回款客户是否形成回款计划，公司采取的风险应对措施；

房开市场的持续低迷，使得施工单位的资金支付也日趋恶劣，逾期支付已成惯例，且存在无法回款的现时风险，面对种种不利因素，公司积极开拓新基建、公共设施等业务，以弥补房开业务锐减带来的影响，持续深耕行业，加大与资金较好的国央企合作，已中标多家全国性施工企业的年度集采合作招标。针对逾期应收账款，公司与现有客户保持密切联系，采取多项措施控制坏账风险，对于长期未回款客户，公司制定了相应的回款目标，有计划、有组织地将法务融入清欠工作，目前收效尚好。

(3) 说明与地产商采取以房抵债方式进行交易的商业背景及商业合理性，是否存在为客户变相融资、是否存在纠纷或潜在纠纷；抵债房产的公允价值能否覆盖应收款项原值，发行人对相关债权能否终止确认；

表 9：公司抵债的房产信息主要如下：

单位：万元

抵债房产名称	客户名称	商业背景及商业合理性	房产初始计量金额	抵债金额	备注
福建万科澜悦花园 1007-1010	中国建筑第四工程局有限公司	公司承接中国建筑第四工程局有限公司（以下简称中建四局）万科天成花园、正荣财富中心 A1 地块、恒大翡翠华庭等项目产生应收账款，账龄主要在三年以上，中建四局承建万科房地产商的项目并应收其工程款，公司与中建四局及房开公司签订房屋抵账协议，以公允价值为 316.29 万元的福建万科澜悦花园 1007-1010 房屋抵减相应金额的应收款项，公司综合考虑目前房地产行情，通过以房抵债的方式控制应收账款坏账风险，公司通过抵房抵消债权进而取得房产具有商业合理性。	316.29	316.29	

<p>昆明碧桂园春城映象8-1803</p>	<p>中建五局第三建设有限公司</p>	<p>公司承接中建五局第三建设有限公司（以下简称中建五局）碧桂映象北城项目、昆明保利天御花园、长沙金茂梅溪大厦等项目产生应收账款，账龄主要在三年以上，中建五局承建碧桂园房开项目并应收其工程款，公司与中建五局及碧桂园房开公司签订房屋抵账协议，以公允价值为160.72万元的昆明碧桂园春城映象8-1803房及车位冲减相应金额的应收款项，公司综合考虑目前房地产行情，通过以房抵债的方式控制应收账款坏账风险，公司通过抵房抵消债权进而取得房产具有商业合理性。</p>	<p>147.44</p>	<p>160.72</p>	<p>差异13.28万元为房屋进项税</p>
<p>株洲市芦淞区北大资源未名1898项目19栋-101号及1-753号车位</p>	<p>五矿二十三冶建设集团有限公司</p>	<p>公司承接五矿二十三冶建设集团建设工程有限公司、五矿二十三冶建设集团有限公司（以下统称五矿公司）贵阳观山湖一期工程项目、遵义北大资源梦想开发项目、北大资源株洲天池项目四期等项目产生应收账款，账龄2-3年。五矿公司以其公允价值为243.73万元的房屋抵减其应付公司同等金额的应收款项，公司综合考虑目前房地产行情，通过以房抵债的方式控制应收账款坏账风险，公司通过抵房抵消债权进而取得房产具有商业合理性。</p>	<p>243.73</p>	<p>243.73</p>	

北京国际社区 B11-1-1002	中国 建筑 第二 工程 局有 限公 司	公司承接中国建筑第二工程局有限公司（以下简称中建二局）北京经济技术开发区 E9R2、E9A2 地块居住用地、北京新机场生活保障基地首期等项目产生应收款项，账龄 2-3 年。中建二局承建北京城建集团有限公司项目并应收其工程款，公司与中建二局及北京城建集团签订抵房协议，以公允价值为 272.9 万元的北京国际社区 B11-1-1002 冲减相应金额的应收款项，公司综合考虑目前房地产行情，通过与客户及第三方公司以房抵债的方式控制应收账款坏账风险，公司通过抵房抵消债权进而取得房产具有商业合理性。	272.90	272.90	
贵阳恒大文化旅游城一期 51 地块 9 栋 101、9 栋 1404	深圳 中铁 二局 工程 有限 公司	公司承接深圳中铁二局工程有限公司（以下简称深铁二局）花果园 N 区分部项目产生应收账款，账龄 3 年以上。深铁二局承建恒大地产项目并应收其工程款，深铁二局取得恒大地产部分房产并以公允价值为 93.37 万元的贵阳恒大文化旅游城一期 51 地块 9 栋 101、9 栋 1404 房屋冲减相应金额的应收款，公司综合考虑目前房地产行情，通过与客户以房抵债的方式控制应收账款坏账风险，公司通过抵房抵消债权进而取得房产具有商业合理性。	93.37	93.37	
合计			1073.73	1,087.01	



公司抵债所取得的房屋为抵取应收客户的债权，公司并无应收地产商的款项，公司抵债所取得的房屋不存在向地产商变相融资情形，公司抵债时所取得的房屋均为现房，公司以债权抵取的房屋不存在纠纷或潜在纠纷。

公司取得抵债房产时均是以房产的公允价值金额来进行抵减应收客户相同金额的款项，不存在多冲减应收客户款项情形，抵债房产的公允价值可以覆盖应收款项原值。

根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的规定，金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移且该转移满足《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

公司与客户签署以房抵债协议取得房产，公司应收款项的终止确认符合企业会计准则相关规定。

**(4) 说明抵债房产的具体情况，包括用于抵债房产的位置、面积、抵债价值、市场价格、住宅或商业公寓，是否存在抵押、查封或其他权利受限情况，以房抵债合同的主要条款，相关合同约定是否合法合规，房屋目前是否已备案，是否存在债权无法收回的风险；**

表 10：公司抵债房产信息如下表：

房产名称	房产位置	面积 (m <sup>2</sup> )	抵债价值 (万元)	抵债时市场价格 (万元)	类型	是否存在抵押、查封或其他权利受限情况	抵债合同主要条款	抵房时的状态	是否已备案
福建万科澜悦花园 1007-1010	福州市台江区	121.80	316.29	316.29	写字楼	否	甲方(万科)、乙方(中建四局)丙方(公司)各方同意:乙方以其与甲方签订的施工合同享有的上述未付工程款债权代丙方一次性支付该房屋购房款 3162899 元,购房款与甲方依施工合同约定支付的未付工程款债权相抵。乙方自愿代丙方一次性支付该房屋购房款,购房款与甲方依施工合同约定支付的未付工程款债权等额相抵。本协议一旦生效,相应工程款即抵扣完成,视为甲方已向乙方支付工程款 3162899 元。	现房	是
昆明碧桂园春城映象	昆明市五华区	124.49	160.72	160.72	住宅	否	甲(碧桂园所属公司)、乙(中建五局第三建设有限公司)、丙(碧桂园所属公司)、	现房	是

8-1803	株洲市芦淞区北大资源未名1898项目19栋-101号及1-753号车位	208.82	243.73	243.73	住宅、车位	否	<p>丁（公司）四方一致同意：甲方应付给乙方的该笔工程款 1607160 元，与乙方应付丁方的该笔应收账款 1607160 元，以及丁方应付丙方的该笔购房款 1607160 元进行等额冲抵。</p> <p>甲（五矿二十三冶建设集团第二工程有限公司）乙（公司）丙（甲方项目经理）三方确认，乙方拟用北大资源株洲天池项目四期工程应收账款中 140681.61 元、遵义市万润观山湖一期工程应收款中 1274519.13 元、北大资源梦想城项目部应收款项中 1022144.26 元购买该房产并更名至乙方名下，甲、丙方同意以上述结算款等额抵消乙方应付之购房款，抵消后甲方和乙方结算的租赁费中等额扣除，扣除后剩余租赁费甲方依据双方签订的租赁合同约定以现金支付予乙方账户。</p>	现房	是
--------	-------------------------------------	--------	--------	--------	-------	---	--	----	---



北京国际社 区 B11-1-1002	北京市 顺义区	89.25	272.90	272.90	住宅	否	甲（北京城茂房地产开发有限公司，隶属于北京承建集团）乙（中建二局）丙（公司）约定，本协议生效后，即视为甲方方向乙方履行了 2729038.00 元的债务，乙方向丙方履行了 2729038.00 元的债务，丙方向甲方履行了 2729038.00 元的债务，丙方不再就这部分债务向乙方、甲方主张任何支付及违约责任。	现房	是
贵阳恒大文化旅游城一期 51 地块 9 栋 101、9 栋 1404	贵阳市 花溪区	110.13	93.37	93.37	住宅	否	甲方（深圳中铁二局工程有限公司）以贵阳恒大凯源旅游开发有限公司开发的贵阳恒大文化旅游城一期-51#地块楼盘 9 栋 101 房、1404 房 933,678.00 元抵付甲方所欠乙方（公司）的工程款 933,678.00 元。	现房	是
合计		654.49	1087.01	1087.01					

公司与上述单位签订房屋抵债协议时，均是各方真实意思表示，所签订的合同具有法律效力，相关合同约定合法合规；

公司取得了抵债的房产，拥有对房屋的所有权和控制权，相关的应收账款已经实现，不存在相关债权无法收回的风险。

**(5) 说明相关房产交接、权属证明获取是否存在潜在障碍，抵债房产的未来处置计划；**

公司取得抵债房产时均为现房，且签订抵房合同，相关房产交接不存在障碍，截至 2024 年 6 月 20 日，福建万科澜悦花园 1007-1010 房屋已办理完毕房产证，剩余房屋权证正在办理中，预计 2024 年-2025 年可以办理完毕。

公司主营业务为建筑起重机械的租赁、安装拆卸等一体化服务，未来仍会聚焦于主营业务，抵债所取得的房屋未来均会出售或出租。

**(6) 说明债权转让和以房抵债业务是否存在关联方利益输送或其他利益安排**

公司抵债的债权均为正常生产经营过程中应收的款项，公司与客户及第三方均不存在关联方关系，公司通过以房抵债业务可以控制应收账款坏账风险，公司综合考虑目前房地产市场行情，接受客户以房产抵偿其所欠公司款项具有合理性，公司债权转让和以房抵债业务不存在关联方利益输送或其他利益安排。

**3、关于流动性风险**

报告期末，你公司货币资金余额为 300.37 万元，应付账款余额为 1,539.29 万元，短期借款余额为 1,088.30 万元，一年内到期的非流动负债余额为 3,327.20 万元。2023 年度经营活动产生的现金流量净额为 1,844.67 万元。

请你公司：

(1) 结合营运周期、债务融资和贷款到期日期、筹资能力、回款安排等，说明你公司是否存在资金链断裂的风险，具体应对措施；

(2) 结合期后回款及经营现金流情况，说明公司资金情况是否能够满足开展日常业务的需求。

回复：

**(1) 结合营运周期、债务融资和贷款到期日期、筹资能力、回款安排等，说明你公司是否存在资金链断裂的风险，具体应对措施；**

公司应付账款主要核算的是项目发生过程中材料费及吊装转运费等，短期借款 1,088.30 万元核算的均为向金融机构贴现不满足终止确认的票据，相应的短期借款未来票据到期时均无需偿还，截至 2024 年 6 月 20 日，该部分票据已到期金额 460.61 万元；一年

内到期的非流动负债 3,327.20 万元核算的是通过融资租赁购买的设备款等，截止到 6 月 20 日已偿还 1,650.53 万元，剩余 1,676.67 万元将于本年按期陆续支付。

截至 2024 年 6 月 20 日，公司回款、偿还 2023 年末流动负债及货币资金余额情况详见下表 11：

单位：万元

项目	2023 年 12 月末 余额	2024 年 1-6 月 20 日还款金额	截止 2024 年 6 月 20 日剩余金额
货币资金	300.37	/	492.72
交易性金融资产（购买的 银行理财）	190.33	/	1,180.00
应付账款	1,539.29	937.81	601.48
短期借款	1,088.30	/	627.69
一年内到期的非流动负债	3,327.20	1,650.53	1,676.67
回款情况	/	7,922.65	/

注：上表中的 2024 年 1-6 月 20 日回款情况 7,922.65 万元为现金及金融供应链平台票据等回款。

2024 上半年，公司各方面生产经营均有序的进行，不存在逾期未付的流动性负债。

公司年初已制定现金流回款目标，并对分公司负责人及经营人员制定了详细的年度季度回款考核指标，工资与回款业绩挂钩，截止 2024 年 6 月 20 日现金流入 5,679.06 万元，现金净流入 1,735.63 万元，应收账款回收状况接近预期，公司截至 2024 年 6 月 20 日货币资金余额 492.72 万元，理财余额 1,180 万元，合计可以使用的流动资金 1,672.72 万元，公司经营不存在资金链断裂的风险。

**(2)结合期后回款及经营现金流情况，说明公司资金情况是否能够满足开展日常业务的需求。**

截止 2024 年 1-6 月 20 日公司现金流回款、经营现金净流量、货币资金余额情况详见下表 12：

项目	金额 (单位：万元)
截止 2024 年 6 月 20 日现金流入量	5,679.06
2024 年 6 月 20 日经营活动现金净流量	1,735.63



2024年6月20日货币资金余额	492.72
2024年6月20日理财余额	1,180.00

截止2024年6月20日公司已回款合计7,922.65万元（含现金及金融供应链平台票据回款等），公司按月偿还融资租赁款项，不存在逾期未付融资租赁款项，公司现金流可按时支付供应商的材料及吊装转运费、采购的设备款和员工薪酬，公司资金情况可以满足开展日常业务的需求。

