

关于对深圳金鑫绿建股份有限公司的 年报问询函

公司一部年报问询函【2024】第 304 号

深圳金鑫绿建股份有限公司（金鑫绿建）董事会、上会会计师事务所
(特殊普通合伙):

1、关于经营业绩及会计政策变更

你公司 2023 年度实现营业收入 321,299,537.03 元，同比下降 37.39%，年报解释主要原因系报告期内新签项目合同额较上年减少，部分在施项目工期延缓或暂停。毛利率本期 21.56%、上期 22.03%。按产品类别分类，一体化服务收入 282,124,842.42 元，同比下降 40.15%，毛利率 23.39%，同比增加 1.56 个百分点，解释系报告期内新签项目合同额较上年减少，部分在施项目工期延缓或暂停；总承包业务收入 3,307,642.31 元，同比下降 86.01%，毛利率-31.57%，同比减少 48.15 个百分点，解释系本报告期内无新签总承包项目，本期为原合同施工履约收入；钢结构加工收入 31,598,728.79 元，同比增加 116.00%，毛利率 7.61%，同比减少 18.58 个百分点，解释系报告期内公司承接加工合同较上年同期有所增加。

你公司 2022 年报显示自 2022 年 1 月 1 日对收入核算方法执行会计政策变更，由产出法转变为投入法并对未履行完所有义务的合同进行追溯调整。更正后的会计政策显示一体化服务、钢结构加工作为在某一时段内履行的履约义务，按照投入法确定履约进度。

请你公司：

(1) 结合行业现状、下游客户需求、新增项目数量、标的金额、工期延缓或暂停项目情况及期后复工情况等,说明本期收入大幅下降的原因,下降趋势是否仍在持续,公司拟采取的应对措施及成效,对未来持续经营是否产生重大不利影响;

(2) 结合主要产品的在手订单、项目内容、相关成本构成、归集情况、销售单价变动情况等,量化分析各类产品收入类别毛利率变动的原因及合理性,并结合同行业可比公司说明细分业务毛利率是否处在正常水平;说明总承包业务毛利率为负的原因及合理性;

(3) 说明一体化服务、钢结构加工的具体服务内容及收入确认依据,作为在某一时段内履行的履约义务由产出法变更为投入法的原因及合理性,是否符合企业会计准则的规定;

(4) 是否存在对同一客户或同一项目同时存在一体化服务、钢结构加工的情形,若存在,请说明两项服务是否密切相关,是否具备单独确认为一项履约义务的条件,是否存在提前确认收入的情形。

2、关于应收账款与合同资产

你公司应收账款期末账面价值 165,335,876.77 元,较上期末增长 23.61%,年报解释主要原因系报告期内公司的回款不及预期,且以保理融资形式收款较上年增加,期末尚未达到终止确认条件的保理融资较上年增加。合同资产期末账面价值 297,939,687.25 元,较上期末下降 2.57%。应收账款及合同资产未披露前五户情况。

你公司应收账款及合同资产中中国建筑第七工程局有限公司(以

下简称“中建七局”)账面余额分别为 28,848,797.88 元、39,250,385.42 元、坏账准备分别为 0 元、2,127,377.50 元,均为单项计提,计提理由为有保障债权。合同资产中防城港津西博运房地产开发有限公司(以下简称“津西博运”)账面余额 5,038,365.76 元,坏账准备 230,704.69 元,计提理由为有保障债权。其他重要事项中披露的中建七局、津西博运重组债权账面金额分别为 59,000,000.00 元、1,838,512.00 元,两者金额差异较大。

请你公司:

(1) 说明应收账款及合同资产前五户的客户名称、期末余额、账龄、坏账金额,并结合客户主要项目、合同金额、完工进度、累计收款进度、合同支付条款等,说明应收账款及合同资产期末余额与收入金额是否匹配,收款进度与完工进度、合同约定是否存在重大差异,若是,请说明原因及合理性;

(2) 说明中建七局、津西博运应收账款及合同资产与其他重要事项中披露的债务重组债权账面金额差异较大的原因,是否存在未以房抵债的部分,并结合抵债房屋的坐落位置、面积、是否现房、同地区、同类型房屋的估值情况等,说明减值准备的测算过程及依据,单项计提比例是否充分。

3、关于债务重组

你公司投资性房地产期末公允价值 17,594,340.00 元,较上期末增长 36.04%,其中本期新增债务重组转入 6,119,589.09 元。固定资产

期末账面价值 23,140,427.81 元，较上期末增长 116.38%，其中固定资产房屋建筑物本期债务重组增加原值 17,796,355.05 元，本期计提减值准备 4,967,033.20 元，期末账面价值 17,157,030.00 元。

你公司年报其他重要事项中披露重要债务重组涉及原重组债权债务应收账款账面价值为 25,874,097.00 元，方式为以房抵债。

请你公司：

(1) 详细说明报告期内涉及的债务重组的具体情况，包括但不限于逐项说明债务重组的业务背景、债务人名称、是否存在关联关系、重组债权金额、是否满足终止确认条件及判断依据、债务重组协议的主要内容、重组进展及时间、清偿方式、抵债资产情况、入账价值及计算过程、相关会计处理及依据，是否符合企业会计准则的相关规定；

(2) 列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于房屋类别、取得时间及方式、坐落位置、面积、产权证情况、期末公允价值及依据、是否出租、租金情况、作为投资性房地产核算的依据等，并结合同地区、同类型房屋的估值情况，说明期末公允价值是否准确；

(3) 列示固定资产房屋建筑物的具体情况，包括但不限于类别、用途、取得时间及方式、坐落位置、面积、账面价值等，详细说明固定资产房屋及建筑物减值测试的过程，包括但不限于评估方法、假设、重要参数的选取、同地区、同类型房屋的估值情况等，说明减值准备计提是否充分。

4、关于存货

你公司存货期末账面价值 30,647,340.27 元，较上期末增长 70.76%，年报解释主要原因系报告期内部分项目暂停或工期延缓，采购的材料暂停加工、已加工的构件停止安装无法确认收入结转成本。存货均未计提存货跌价准备。

请你公司列示因项目暂停或工期延缓所涉及的存货类别、金额及库龄分布，说明是否存在库存积压，并结合跌价准备计提方法说明存货是否存在跌价，未计提存货跌价准备是否恰当。

5、关于使用权资产与租赁负债

你公司使用权资产期末账面价值 50,436,394.51 元，系土地及房屋建筑物；其他应收款中使用权资产转让款期末账面余额 6,046,625.00 元；租赁负债期末余额 10,474,884.87 元，一年内到期的租赁负债 956,261.74 元。使用权资产处置收益 1,670,189.30 元，但未见使用权资产本期减少。

请你公司：

(1) 说明使用权资产与租赁负债期末余额差异较大的原因及合理性，包括但不限于说明租赁及转租赁业务背景、租赁方式、交易对手、关联关系、租赁金额、租赁期限、对应资产、交易安排及会计处理等，是否符合企业会计准则的规定，关联交易定价是否公允，是否存在利益输送；

(2) 说明使用权资产本期无减少但存在使用权资产处置收益的原因及合理性，使用权资产处置收益的计算过程及业务背景。

6、关于职工薪酬

你公司应付职工薪酬本期计提数 37,716,077.02 元，同比下降 11.92%，其中销售费用职工薪酬 3,588,155.75 元，同比下降 52.48%，管理费用职工薪酬 11,281,623.64 元，同比增长 13.25%，研发费用人员人工费 3,516,025.74 元，同比下降 45.04%。在职员工期初 250 人，期末 227 人。

请你公司结合经营情况、薪酬政策、各部门职工人数、平均薪酬变动情况，量化分析各部门职工薪酬增减变动的原因及合理性，与同行业、同地区平均薪酬水平是否存在显著差异。

请就上述问题做出书面说明，并在 2024 年 8 月 23 日前将有关说明材料报送我部（nianbao@neeq.com.cn），同时抄送监管员和主办券商；如披露内容存在错误，请及时更正。

特此函告。

挂牌公司管理一部

2024 年 8 月 9 日