

# 关于对深圳金鑫绿建股份有限公司的 年报问询函的回复

## 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。

回复：

一、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；

### 1、行业现状、下游客户需求

2023 年中国经济总体恢复性增长，波浪式发展、曲折中前进，国际环境仍风高浪急，发展任务仍艰巨复杂，区域经济恢复的节奏不一致，产业发展的格局有区别，不同地区面临房地产市场持续低迷等多重挑战。

建筑行业受下游房地产市场需求疲软和基建投资增速回落等因素影响，行业集中度进一步提升。虽然我国经济持续回升向好，经济韧性强、潜力足、回旋余地广，长期向好的基本面没有改变。但短期内公司受下游客户的影响，导致业绩下滑。2023 年，国内外经济环境仍错综复杂，建筑市场竞争继续加剧。

### 2、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

2023 年公司全年新签合同 22 个，标的金额约 5.07 亿元，其中 8 个中标项目当期未开工，14 个已开工项目整体施工进度较慢，其中白云机场三期扩建项目因甲方原因在 2023 年 11 月开始停工，于 2024 年 4 月复工；广州益海嘉里项目因甲方原因 8 月底停工，2023 年 10 月初复工。当年新签合同当年开工项目在 2023 年完成的产值约为 8800 万元左右，占当期新签合同的 17.54%，导致 2023 年收入整体下降。

### 3、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

根据当前的市场环境、公司中标情况以及甲方回款情况，公司预计收入下降趋势可能会持续。

我国经济虽然存在结构性问题和周期性矛盾，但我国经济持续回升向好，经济韧性强、潜力足、回旋余地广，长期向好的基本面没有改变。随着《关于规划

建设保障性住房的指导意见》（国发【2023】14号文）下发，推动商品房+保障房的住房双轨制改革，保障房需求进一步提升。同时基建投资仍将发挥稳增长的“压舱石”作用，新能源、生态环保、超大特大城市城中村改造、“平急两用”基础设施、县域补短板基础设施等细分市场将迎来快速发展期。2023年是“一带一路”十周年，中亚五国峰会召开、多国领导人访华促进形成“一带一路”新循环，主要市场有望从非洲转向中亚、东南亚等经济实力更好的国家，“一带一路”沿线国家业务发展空间广阔。内需稳步扩大，重大项目、重点工程建设加快推进，海外市场的拓展以及宏观调控力度加大，更多“逆周期”政策出台，财政、货币、民生等政策都会继续加码，预计2024年中国经济仍能保持整体回升向好的态势。

但是，近年来建筑行业集中度进一步提升，建筑市场竞争继续加剧，公司的主要客户也面临着较大的市场压力。因此，未来公司的市场渠道和项目承接质量可能会发生变化，进而影响公司未来的预计收入。为此，公司拟采取的应对措施如下：

1、积极调整市场目标。公司原有的市场目标重点为超高层建筑、大跨度空间结构以及新型装配式钢结构建筑，这类项目往往体量大、技术难度高、市场竞争相对较小。但近两年国内经济形势变化，除了基本民生工程外，各地许多大型项目、地标项目（特别是政府投资新开项目）都出现了不同程度的停工缓建现象。公司充分发挥20余年的行业经验和技術沉淀，坚守原有市场的同时，尝试开拓以装配式钢结构在城市运营产品、快捷文旅地产、美丽乡村等领域的装配式钢结构产品类新市场，以管理大项目的经验做好小项目履约，为客户创造价值。

2、努力调整市场营销策略。重新审视大客户战略的重要性，减少对大客户的市场依赖。公司之前承接的项目主要以主结构为钢结构的大项目/超大项目为多，客户主要为大型央企或国企，其丰富和扎实的管理经验让公司获益匪浅。但随着大项目的减少和存量市场竞争加剧，公司努力开拓政府部门、事业单位、大型企业、设计院以及个人等多样化的客户资源，不同的客户采取不同的市场营销。

3、积极尝试走出国门。近些年来，“一带一路”日益成为各国建筑业团结应对挑战的合作之路、释放发展潜力的增长之路。2024年，公司在努力稳定国内市场的情况下，积极尝试拓展东南亚市场，努力承接更多优质海外项目。

4、大力提升管理水平。要通过调整管理模式和考核方式以激发员工工作热情，带动广大员工与企业共同进退；积极引进先进管理理念和管理工作，提升精益建造和精益管理的能力；在保证施工安全和施工质量的前提下，进一步开展降本增效、颗粒归仓经营管理工作的落地，提升市场竞争力。

二、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；

1、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

(1) 2023年，公司主要正在施工的在手订单如下：

序号	项目名称	合同年度	项目类型	工程状态	合同金额	2023 年度确认收入金额
1	木头龙小区更新项目	2020 年度	一体化钢结构服务	在施	286,858,201.34	59,573,359.37
2	新华保险	2021 年度	一体化钢结构服务	在施	121,222,646.93	40,943,111.45
3	华强方特大厦	2019 年度	一体化钢结构服务	在施	93,733,844.99	55,126,236.26
4	无锡中电创新园 8 号楼	2022 年度	一体化钢结构服务	分步分项竣工	24,441,482.50	9,049,200.52
5	上海士卓曼项目	2022 年度	一体化钢结构服务	分步分项完工	32,036,249.74	24,200,495.46
6	贵州文化广场	2023 年度	一体化钢结构服务	在施	20,498,729.15	7,684,433.21
7	东莞 OPPO	2023 年度	一体化钢结构服务	在施	21,264,654.66	15,597,235.00
8	广州益海嘉里项目	2023 年度	一体化钢结构服务	在施	100,228,010.06	15,082,122.08
9	深圳机场货运楼项目（二期）	2023 年度	钢结构加工	分步分项完工	13,116,709.98	11,607,707.94
10	白云机场三期扩建项目	2023 年度	一体化钢结构服务	在施	54,559,856.09	4,092,217.52
	合计				767,960,385.43	242,956,118.81

(2) 报告期内，公司综合毛利率如下：

	2023 年	2022 年
营业收入	321,299,537.03	513,160,584.28
其中：一体化钢结构服务	282,124,842.42	471,418,977.94
综合毛利率%	21.56%	22.03%
其中：主营业务毛利率	21.27%	21.68%

合同预计成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的费用，包含材料费、人工费、分包费、其他直接费用等。项目实施过程中，公司根据合同施工图纸编制预算总成本，预算总成本如发生大额变动预期时，调整预算总成本；项目完工时，根据实际发生的成本，调整预算总成本为实际合同成本。

合同预计总成本实行动态管理，定期调整。一般每半年调整一次，当施工期间人工、材料等发生大于±5%左右变动对总成本影响较大时，也要随时进行调整。

公司基于自身业务的性质和特点，合同实际成本采用按项目进行归集并依照项目进行明细核算，即对所有合同单独立项，与项目相关的直接成本（包括直接材料成本、直接人工成本、直接分包成本及其他直接成本）全部在该项目中归集，非直接成本（制造费用）按完工产品的直接人工费分配到当期入库产品中。

项目成本归集后，对归集于项目的累计实际成本，采用与项目收入相配比的方式结转至主营业务成本。当期实际结转的成本=合同预计总成本×履约进度-以前年度确认的累计成本。

公司 2022 年综合毛利为 22.03%，其中主营业务毛利率为 21.68%，2023 年综合毛利率为 21.56%，其中主营业务毛利率为 21.27%，整体毛利率变动较小。

(3) 报告期内，各类业务毛利率变动如下表所示：

类别	2023 年度			
	营业收入	营业成本	业务占比	毛利率
一体化服务	285,432,484.73	220,498,107.21	89.66%	22.75%
钢结构加工	31,598,728.79	29,193,416.27	9.93%	7.61%
其他	1,315,927.32	933,394.59	0.41%	29.07%
合计	318,347,140.84	250,624,918.07	100.00%	21.27%

(续上表)

类别	2022 年度			
	营业收入	营业成本	业务占比	毛利率
一体化服务	495,068,720.36	388,213,167.09	96.92%	21.58%
钢结构加工	14,628,890.47	10,798,115.94	2.86%	26.19%
其他	1,115,933.17	1,048,125.00	0.22%	6.08%
合计	510,813,544.00	400,059,408.03	100.00%	21.68%

(续上表)

类别/项目	2023 年度毛利率%	2022 年度毛利率%	毛利率比上年同期增减%
一体化服务	22.75%	21.58%	1.17%
钢结构加工	7.61%	26.19%	-18.57%
其他	29.07%	6.08%	22.99%

2023 年和 2022 年主营业务毛利率分别为 21.27%和 21.68%，主营业务毛利率变动不大，系公司的主要业务大都采用“设计、制造与安装”一体化经营模式。在生产工厂产能充足时，公司会采取专业化经营模式，根据客户的个性化需求制造不同类型的钢结构产品，以充分利用产能。

一般情况下，一体化业务的毛利率，特别是设计、安装业务的毛利率较高；公司以一体化业务为主，公司 2023 年一体化业务占比较 2022 年略有下降，但是 2023 年一体化业务毛利率略高于 2022 年，导致 2023 年和 2022 年主营业务毛利率相差不大。

(4) 一体化服务 2023 年和 2022 年毛利率分别为 22.75%和 21.58%，2023 年比上期同期增加了 1.17%，主要系：

2023 年，公司前十大一体化服务工程占该类业务收入的比重为 85.12%，毛利率平均为 20.23%；2022 年，公司前十大一体化服务工程占该类业务收入的比重为 74.22%，毛利率平均为 19.07%。2023 年公司前十大一体化服务工程毛利贡献率比 2022 年公司前十五大一体化服务工程高出 3.07 个百分点。

项目	2023 年度	2022 年度
前十大一体化服务工程占该类收入的比重	85.12%	74.22%
前十大一体化服务工程平均毛利率	20.23%	19.07%
前十大一体化服务工程毛利贡献率	17.22%	14.15%

注：毛利贡献率=单项业务毛利率\*单项业务收入占比

(5) 钢结构加工业务 2023 年和 2022 年毛利率分别为 7.61%和 26.19%，毛利率比上期同期减少 18.58%。主要系 2023 年收入整体下滑，公司的加工生产任

务不饱和，急于充分发挥产能，公司承接了毛利率较低的钢结构加工制作项目。

(6) 主营业务—其他 2023 年和 2022 年毛利率分别为 29.07%和 6.08%，毛利率比上期同期增加 22.99%，具体如下：

项目	2023 年度			2022 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
工程设计	182,642.20	141,509.45	22.52%			
集成房屋制作	1,133,285.12	791,885.14	30.12%	1,105,933.17	1,015,999.20	8.13%
零星加工				10,000.00	32,125.80	-221.26%
合计	1,315,927.32	933,394.59	29.07%	1,115,933.17	1,048,125.00	6.08%

主营业务—其他中核算的主要是发生频率较少的主营业务，所以同期毛利率的可比性不高。主要发生的是集成房屋制作，因为制作内容具有定制的特点，所以毛利率变动较大。

## 2、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

同行业公司	主营业务	2023 年毛利率
鸿路钢构 (002541)	公司产品广泛应用于超高层建筑、公共建筑、商品房、商业中心、大型场馆、工业厂房、产业孵化器、桥梁、石化设备支架等领域	11.13%
精工钢构 (600496)	公司主要从事轻型、高层用钢结构产品及新型墙体材料生产销售，钢结构设计、施工安装；拖拉机、联合收割机、配套农机具及其他农机产品生产、销售。	12.45%
杭萧钢构 (600477)	公司主要从事钢结构工程的设计、制作与安装。	15.40%
富煌钢构 (002743)	公司产品主要为重型钢结构、轻型钢结构和实木复合门等，主要用于大中型工业厂房、高层级超高层建筑、会展中心、市政桥梁、住宅建筑等。	15.43%
百甲科技 (835857)	公司产品包括大跨度空间钢结构、重型钢结构和轻型钢结构、屋顶分布式光伏电站和移动式光伏电站等类型。	18.91%
公司毛利率		21.56%

与同行业相比，公司综合毛利率较高，同行业的毛利率具有一定的参考性，但是由于公司目前的经营规模与上述公司相比有一定的差距，公司的主营业务相对其他上市公司较为单一等因素的影响，公司的毛利率和同行业公司具有一定的差异。

公司的主营业务与同行业百甲科技 (835857) 比较接近，都是以一体化钢结构业务和钢结构加工业务为主，因此两者毛利较为接近，双方差异主要受业务区域的分布、具体业务的执行、当期结算等因素的影响。



因此公司在细分业务毛利率处在正常水平。

### 3、总承包业务毛利率为负的原因及合理性

公司本期未承接和开工新的总承包业务，主要为原合同本期施工履约收入，总承包业务毛利率为负主要是上期正在建设的防城港美墅馆项目本期结算，结算金额小于预计合同总金额，对账面确认收入进行调整所致。

三、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；

#### 1、一体化服务、钢结构加工的具体服务内容

公司提供一体化服务钢结构业务分为建筑钢结构一体化服务和装配式钢结构建筑一体化服务。

建筑钢结构一体化服务系指公司为客户提供钢结构建筑研发、设计、制造、安装一体化的全过程解决方案和服务。公司目前的建筑钢结构主要为超高层钢结构、大跨度空间钢结构和非标设备钢结构。公司一般与业主或总包方（甲方）签订合同，根据项目的需求，公司进行图纸详图深化、加工制造、运输安装项目所需的钢结构构件，现场安装形成钢结构建筑。构件的现场安装作业一般是在公司的管理下，由公司委托的、经过培训的专业劳务队伍完成。

装配式钢结构建筑一体化服务系指公司为客户提供装配式钢结构建筑从研发、设计、制造、安装一体化的全过程解决方案和服务。公司一般与业主或总包方签订合同，负责工程项目管理。公司根据设计图纸，采用公司自主研发和自有知识产权的技术体系，进行图纸深化，在工厂进行钢结构件的加工制造，在市场上采购墙板等围护材料，电脑上模拟对结构件和墙、门、窗、水、电等试拼无误后，在现场对结构件和墙、门、窗、水、电等构件组装，基本为干法作业，形成装配式钢结构建筑。现场安装作业通常是在公司的管理下，由公司委托的、经过培训的专业劳务队伍完成。

钢结构加工制造业务主要指钢构件的生产制造，并将加工后的成品交付给工程总包方/承包方或业主，一般为单独签订钢构件的生产制造合同。钢构件系指根据设计要求，在生产车间以数字化管理的方式，使用自动化/半自动化设备将型钢、钢板、钢管等钢材，经过下料、组装、焊接等环节加工而成的钢结构构件。

钢构件在进行除锈、涂装、编码、包装后，以钢结构产品的形式运输至项目现场组装。钢构件的加工制造一般在自有工厂内完成。

## 2、一体化服务、钢结构加工的收入确认依据

公司的一体化服务、钢结构加工属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

## 3、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；

公司从事的业务周期较长，且在各付款节点之间持续向客户提供的工程服务具备商业价值，相关成本投入是随着项目履约进度持续投入的过程，成本投入与项目进度之间关系紧密，按投入法作为履约进度确认收入符合发行人业务实际。

公司从事的业务，工程施工周期一般集中在 1-2 年之间，甲方或业主一般按月或季度向公司出具形象进度单，而形象进度单的获取依赖于甲方或业主对工程量的评估，存在滞后的情形。同时甲方或业主更关注项目整体交付的使用，对于阶段性的成果，对于客户只是工程施工过程中的一项管理，保证工程进度可控，确认的形象进度只是作为达到合同约定付款节点的依据。故公司采用投入法确定履约进度更为合理。

公司与同行业可比公司就履约进度确认方法对比情况如下：

同行业公司	收入分类	收入确认政策
鸿路钢构 (002541)	销售钢结构等产品	公司销售钢结构等产品属于在某一时点履行履约义务，钢结构产品收入在客户签收、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。
	钢结构安装服务	公司提供钢结构安装服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，鸿路钢构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。
精工钢构 (600496)	销售商品收入	公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。
	钢结构业务收入	公司提供的建造服务，由于本公司履约过程中所提供的建造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，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。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于

同行业公司	收入分类	收入确认政策
		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。
杭萧钢构 (600477)	钢结构业务收入	公司提供的钢结构制作及（或）建造业务其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。按照投入法确认履约进度，包括按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。于资产负债表日，公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。
富煌钢构 (002743)	钢结构产品销售业务	公司钢结构产品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在公司已根据合同约定将产品送至合同约定交货地点并由客户确认接受、已收取货款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认。
	钢结构制造、安装以及装配式建筑总承包服务	公司提供建筑钢结构制造、安装以及装配式建筑总承包服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。
百甲科技 (835857)	商品销售合同	本公司与客户之间的销售商品合同包含转让合同商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的已转移； 外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品报关，取得提单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。
	建造合同	本公司与客户之间的建造合同包含钢结构加工建设的履约义务，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。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

公司按投入法确认工程收入符合企业会计准则的规定和行业惯例，符合企业会计准则的规定。

四、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。

一体化服务是公司为客户提供装配式钢结构建筑从研发、设计、制造、安装一体化的全过程解决方案和服务。钢结构加工制造业务主要指钢构件的生产制造，

并将加工后的成品交付给工程总包方/承包方或业主。一体化服务包含了钢结构加工制造业务，甲方或业主一般会选择两种方式中的一种与公司签订合同，部分情况下，甲方也会把钢结构加工制造业务单独进行招标。

公司目前的业务不存在同一客户或同一项目同时存在一体化服务和钢结构加工的情形。

## 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。

回复：

一、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；

**1、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**

公司名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	账龄	坏账准备期末余额	说明
中国建筑一局（集团）有限公司	70,384,388.87	83,082,041.80	153,466,430.67	1年以内	7,673,321.53	
	22,487,573.75	77,107,276.96	99,594,850.71	1至2年	14,939,227.61	
	7,572,519.39	18,173,371.70	25,745,891.09	2至3年	7,723,767.33	
	773,160.47	128,880.99	902,041.46	3至4年	451,020.73	
	12,500.00	4,251,100.00	4,263,600.00	4至5年	3,410,880.00	
中国建筑第七工程局有限公司	7,488.13	216,315.29	223,803.42	1至2年	33,570.51	
	2,449,325.49	8,167,021.74	10,616,347.23	2至3年	3,184,904.17	
	-	251,824.46	251,824.46	3至4年	125,912.23	
	20,000.00	-	20,000.00	5年以上	20,000.00	
	-	15,352,501.18	15,352,501.18	1至2年	2,127,377.50	有保障债权单独计提坏账
	19,584,232.73	23,897,884.24	43,482,116.97	2至3年		
9,264,565.15		9,264,565.15	3至4年			
中国建筑第八工程局有限公司		6,024,490.30	6,024,490.30	1至2年	903,673.55	
	17,569,794.20	12,697,390.66	30,267,184.86	2至3年	9,080,155.45	
中国电子系统工程第二建设有限公司	2,000,000.00	19,602,038.49	21,602,038.49	1年以内	1,080,101.92	
	3,463,775.34	8,466,389.41	11,930,164.75	1至2年	1,789,524.72	
中建八局新型建造工程有限公司	3,706,002.20	7,023,009.02	10,729,011.22	1年以内	536,450.56	
	864,073.89	-	864,073.89	5年以上	864,073.89	
合计	160,159,399.61	284,441,536.24	444,600,935.85		53,943,961.70	

**2、应收账款及合同资产期末余额与收入金额匹配，收款进度与完工进度、合同约定不存在重大差异。客户主要项目、合同金额、完工进度、累计收款进度、合同支付条款等详细情况及差异说明见下表：**

序号	客户名称	项目名称	合同条款	工程状态	合同金额	完工进度	收入金额	收款比例
1	中国建筑一局(集团)有限公司	木头龙小区更新项目	乙方每月20日上报上月21日至本月20日完成产值交由甲方审核,甲方于次月30日前向乙方支付审定量的75%;乙方承包范围内施工内容全部完成并通过五方(建设单位、甲方、监理单位、设计院、物业)验收,30天内支付至审核价款的85%;通过项目竣工验收备案。取得竣工验收备案回执证明后,30天内支付至审核价款的90%,若因非乙方原因在竣工验收之日起60日内未能完成项目竣工验收,则在竣工验收之日起90日内支付至协议价款的90%;双方办理完结算手续后,60天内甲方向乙方支付至结算总价款的97%,剩余3%作为保修金待本工程竣工验收满二年后一个月内无息支付(扣除所有扣款后的费用总额),但并不免除乙方所承包工程在保修期内的保修责任;	在施	286,858,201.34	87.35%	229,878,480.20	75%
2	中国建筑一局(集团)有限公司	新华保险	预付款合同价扣除措施费后的10%(每期抵扣50%);措施费总价在合同签订后随预付款支付100%;月进度款75%(其中5%作为履约保证金暂扣,贴息费用过程由我方垫付,贴息费用待双方结算完成随余款一并支付,提供银行贴息回单及发票索要);竣工验收85%,结算97%,保修金3%,保修期2年	在施	121,222,646.93	99.76%	110,946,870.81	70%
3	中国建筑一局(集团)有限公司	华强方特大厦	甲方审核后于次月30日之前,支付甲方审核的乙方向上月完成产值的80%(其中5%作为履约保证金在进度款中予以暂扣,该保证金中不包含人工费,工人工资发放比例为100%),月度实付比例为甲方审核的乙方向上月完成产值的75%;本工程通过竣工验收且乙方向甲方提交竣工验收备案所需的竣工档案资料后付至审定量的85%,结算完毕后三个月内付至结算总价的97%,剩余3%作为保修金待竣工验收满两年后一个月内无息支付(扣除所有扣款后的费用总额),但并不免除乙方所承包工程在保修期内的保修责任;	在施	93,733,844.99	76.02%	65,377,194.81	75%
4	中国电子系统工程第二建设有限公司	无锡中电创新园8号楼	施工过程中支付比例不超过当期结算金额的70%,剩余30%中包括质量保证金3%、务工人员工资保证金10%;钢结构主体安装完成付至结算总额的80%,项目整体移交发包入后21天内支付务工人员工资保证金10%至结算总额的80%;	分步分项竣工	24,441,482.50	100.00%	22,423,378.40	80%

5	中国电子系统工程第二建设有限公司	上海士卓曼项目	<p>钢结构主体验收合格、项目决算完成后付至决算总额的 97%；</p> <p>工程竣工验收合格 1 年期满后，支付质量保证金的 0%至结算总额的 97%；承包人在工程竣工验收合格 2 年期满（工程缺陷责任期满）后，工程无质量问题的，在扣除返工费、维修费后，支付质量保证金 3%至结算总额的 100%</p> <p>施工过程中支付比例不超过当期结算金额的 70%，剩余 30%中包括质量保证金 3%、务工人员工资保证金/%；</p> <p>工程完工后支付至结算总额的_%，项目整体移交给发包人后 21 天内支付务工人员工资保证金/%至结算总额的/%；</p> <p>审计报告或者咨询报告出具后双方办理未次结算、签订《封账协议》后 21 天内付至未次结算总额的 97%；</p> <p>承包人在工程竣工验收合格 2 年期满（工程缺陷责任期满）后，工程无质量问题的，在扣除返工费、维修费后，支付质量保证金即 3%至结算总额的 100%。</p>	分步分项完工	32,036,249.74	100.00%	29,391,054.73	70%
6	中建一局集团第三建设有限公司	贵州文化广场	<p>预付款 10%，月进度款 70%，主体结构工程验收合格付至 85%，结算完成付至 97%，质保金 3%于工程整体竣工验收合格两年后无息付清。</p>	在施	20,498,729.15	40.86%	7,684,433.21	70%
7	中国建筑一局（集团）有限公司	东莞 OPP0	<p>1. 合同无预付款；2. 投标人每月 20 日上报上月 21 日至本月 20 日现场安装完成产值交招标人审核，招标人审核后于次月 30 日前向投标人支付招标人审核的上月现场安装完成产值；3. 招标人每月支付审核上月钢结构安装完成产值的 70%；4. 全部安装完成；若投标人按招标文件中工期表要求的完成时间完成全部钢结构工作，招标人每月支付审核钢结构安装完成产值的 80%；5. 本工程结算完毕后三个月内支付至总结算额的 97%，剩余 3%作为保修金待竣工验收收满二年后一个半月内无息支付（扣除所有扣款后的费用总额），但并不免除投标人所承包工程在保修期内的保修责任；</p> <p>6. 因设计图纸变更、工程量增减而发生的费用增减、索赔及现场发生的签证，投标人编制预算，由招标人审定后随当月进度款一并支付，并纳入计入结算总价中。</p>	在施	21,264,654.66	79.95%	15,597,235.00	70%

8	中国建筑一局 (集团)有限公司	广州益海嘉里 项目	<p>材料进场后支付合同额的10%作为备料款(乙方开具同等金额备料款保函后支付)。</p> <p>每月预结算一次,预结算截止日期为每月15日。工程款的支付为每月25日前支付上月预结算额的65%(不回扣备料款),其中人工费由总包方代付;所有当月罚款、违约金及签证、洽商变更等相关费用均计入月度预结算中,如施工过程中业主及甲方对本工程质量提出书面不合格文件或停工甲方工程部分的进度款,甲方有权针对业主意见对乙方进行停工工程款措施。本分包工程竣工验收后,支付至已完工程量的85%(包含备料款),甲乙双方于工程施工完成通过验收后6个月内办理完正式结算(乙方在工程施工完成通过验收后2个月内上报结算,且甲方按此结算对本工程进行审计),且项目整体竣工验收后付至结算额的97%,剩余3%为质保金。待保修期满后14天内无其他费用一次性无息付清。(以上付款节点遇节假日顺延)</p>	在施	100,228,010.06	16.40%	15,082,122.08	65%
9	中建八局新型 建设工程有限 公司	深圳机场货运 楼项目(二期)	本工程无预付款;按月度累计支付至累计结算额的80%,验收合格且按照招标方要求提供完整的结算资料后一个月内付至审定量的85%,结算完毕后六个月内付至结算总价的97%,剩余3%保修金待竣工验收满二年后一个月无息支付。	分步分 项完工	13,116,709.98	100.00%	11,607,707.94	80%
10	中国建筑一局 (集团)有限 公司	白云机场三期 扩建项目	甲方收到预付款保函后一周内向乙方支付合同额40%的预付款,预付款在进度款支付至材料费总额后开始分两次等额扣回。①合同签订后乙方于每月20日前上报产值,经审核后甲方于次月支付至已完产值的75%,农民工工资由甲方代付,包含在75%以内;②完工且钢结构分项工程竣工验收合格后三个月内完成结算,支付至总结算额的80%;③全部工程竣工验收合格后,6个月内分批次支付至总结算额的97%;④剩余的3%作为质量保证金;项目整体工程竣工验收合格后即进入保修期,在乙方完全履行保修义务的前提下,缺陷责任期满后由甲方向乙方一次性支付该质量保证金,不计利息。	在施	54,559,856.09	8.18%	4,092,217.52	75%
		合计			767,960,385.43		512,080,694.70	



(续上表)

序号	项目名称	应收账款余额	合同资产余额	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
1	木头龙小区更新项目	-	14,875,395.24	不匹配	因工程涉及保交楼,为缓解公司资金压力,一方面甲方预付部分款项,方便公司备料,二方面,公司向总承包争取先按预期施工进度付款,年末尚未达施工进度
2	新华保险	-	29,972,114.61	不匹配	公司向总承包争取收到5%的履约保证金款
3	华强方特大厦	997,571.59	17,815,285.61	匹配	差异较小
4	无锡中电创新园8号楼	-	3,442,048.26	匹配	差异较小
5	上海士卓曼项目	-	9,063,261.46	匹配	差异较小
6	贵州文化广场	863,222.55	2,512,809.66	不匹配	甲方未足额支付进度款
7	东莞 OPP0	3,712,037.39	5,100,295.85	不匹配	甲方未足额支付进度款
8	广州益海嘉里项目	-3,547,286.90	-	不匹配	预付款尚未抵完
9	深圳机场货运楼项目(二期)	1,622,087.98	2,623,342.00	不匹配	甲方未足额支付进度款
10	白云机场三期扩建项目	-9,539,482.85	-	不匹配	预付款尚未抵完
	合计	-5,891,850.24	85,404,552.69		

二、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。

1、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

客户名称	项目名称	应收账款余额	合同资产余额	应收账款和合同资产期末余额	房屋抵债金额	未以房抵债的部分
中国建筑第七工程局有限公司	上海力波啤酒厂转型项目	28,848,797.88	39,250,385.42	68,099,183.30	59,000,000.00	9,099,183.30
防城港津西博运房地产开发有限公司	防城港美墅馆	-	5,038,365.76	5,038,365.76	1,838,512.00	3,199,853.76

上述两个项目尚未办理结算，中建七局、津西博运与公司签订的以房抵债协议是工程款的一部分，存在部分债权未以房抵债，该部分尚未支付的工程款，在项目结算后，尚需继续支付。

2、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。

(1) 以房抵债中相关房屋信息如下：

客户名称	项目名称	房屋坐落位置	面积 (m <sup>2</sup> )	是否现房	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	同地区、同类型房屋的估值情况
中国建筑第七工程局有限公司	上海力波啤酒厂转型项目	上海市闵行区虹梅南路379弄《力波商务中心》32号3层、4层、	1164.75	是	50,000.00	48000-56000之间
防城港津西博运房地产开发有限公司	防城港美墅馆	防城港市防城区津西·美墅馆5号楼5-1-1601、5-1-1602、5-1-1701、5-1-1702、	每套均为88.39	是	5,000.00	5100-5400之间

(2) 中国建筑第七工程局有限公司（以下简称“中建七局”）承接了力波酿酒（上海）有限公司（以下简称“上海力波”）所开发的“力波商务中心项目”主体总承包工程，公司与中建七局合同约定由公司施工“总承包合同”中的钢结构工程。该工程现已施工完毕。为加快公司应收款项回收，防范经营风险，经双方协商，同意以上海力波所开发的力波商务中心花瓣楼办公32号楼3/4层抵偿

所欠公司的部分工程款。上海力波、中建七局和公司三方于 2023 年 12 月 26 日签订《工程款抵购房款合同》。此次债务重组，涉及公司债权的账面金额为 59,000,000.00 元，因在 2023 年 12 月 31 日，尚未办理网签等手续，公司未终止确认对应的应收账款。

中国建筑第七工程局有限公司减值准备如下：

项目	应收账款和合同资产期末余额		合计
	以房抵债部分	剩余部分	
应收账款和合同资产期末余额	59,000,000.00	9,099,183.30	68,099,183.30
抵债房产净收回评估	58,237,500.00		58,237,500.00
减值准备	762,500.00	1,364,877.50	2,127,377.50

(3) 公司与防城港津西博运房地产开发有限公司（甲方）于 2021 年 9 月 10 日就甲方开发的津西·美墅馆项目签署《津西·美墅馆 5#楼施工总承包工程合同》（以下简称“施工合同”），根据上述施工合同的约定，截至 2023 年 10 月 20 日，甲方尚未支付的公司工程进度款 1,838,512.00 元。双方于 2023 年 11 月 27 日签订《工程款抵付协议书》，双方协商一致，以甲方新建商品房抵偿应付而未付的工程款。此次债务重组，涉及公司债权的账面金额为 1,838,512.00 元，因在 2023 年 12 月 31 日，尚未办理网签等手续，公司未终止确认对应的应收账款。

防城港津西博运房地产开发有限公司减值准备如下：

项目	应收账款和合同资产期末余额		合计
	以房抵债部分	剩余部分	
应收账款和合同资产期末余额	1,838,512.00	3,199,853.76	5,038,365.76
抵债房产净收回评估	1,767,800.00		1,767,800.00
减值准备	70,712.00	159,992.69	230,704.69

(4) 公司在取得以房抵债资产时，已签订抵房协议，明确锁定房产信息，拥有了获取该房产的权利，但并未实际持有抵债房产，不满足固定资产或者投资性房地产的确认条件；同时公司为节省相关交易税费等成本以及寻找合适的买受人进行磋商需要合理时间，上述房产尚未办理网签手续，公司基于谨慎性原则，未终止确认该部分以房抵债的应收款项，并结合对抵债房产的评估情况，按照应收款项原值超过抵债房产公允价值部分，全额计提减值准备。除该部分以房抵债的应收款项之外，剩余应收款项仍按账龄计提减值准备。上述应收款项单项计提比例充分。

### 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。

回复:

一、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;

1、债务重组的业务背景及债务重组协议的主要内容如下:

(1) 公司与中建一局集团建设发展有限公司于 2018 年 03 月 20 日签订《佳兆业中央广场二期 4 栋钢结构工程分包合同》(合同编号为 2017-31-01FT002); 中建一局集团建设发展有限公司应向公司支付工程款金额为: 2,746,596.35 元; 于 2019 年 01 月 04 日签订了《佳兆业中央广场二期 4 栋钢结构工程分包合同二》(合同编号为 2017-31-01FT002(2)); 中建一局集团建设发展有限公司应向公司支付工程款金额为 799,868.51 元; 于 2018 年 10 月 30 日签订了《佳兆业中央广场二期 5 栋钢结构工程分包合同》(合同编号为 2017-31-02FT004); 中建一局集团建设发展有限公司应向公司支付工程款金额为: 5,227,759.98 元; 合计应向公司支付工程款金额 8,774,224.84 元。

公司与中国建筑一局(集团)有限公司于 2018 年 09 月 30 日签订了《金沙湾国际乐园项目 09-01 地块钢结构工程分包合同》(合同编号为 2018-10-01FT009); 中国建筑一局(集团)有限应向公司支付工程款金额为 1,357,600.63 元; 于 2018 年 09 月 28 日签订了《金沙湾国际乐园项目 06-02 地块钢结构工程分包合同》(合同编号为 2018-09-01FT013); 中国建筑一局(集团)有限应向公司支付工程款金额为: 9,266,201.53 元; 合计应向公司支付工程款金额 10,623,802.16 元。

中建一局集团建设发展有限公司与中国建筑一局(集团)有限公司属于同一集团下属公司,三方于 2023 年 5 月签订《以房抵款协议书》,三方协商一致,以深圳市南山区臻林天汇大厦第 1 栋一单元/座 16 层 1602 房新建商品房抵偿应付而未付的工程款。此次债务重组,涉及公司债权的账面金额为 19,398,027.00 元,截至 2023 年 12 月 31 日,公司已办妥产权证,公司终止确认对应的应收账款。因该房屋公司计划自用,故在固定资产核算。

(2) 公司与中国建筑一局(集团)有限公司签订《深圳龙岗区启迪协信科技园 19、20、21、22 栋钢结构加工制作运输安装工程分包合同》(合同编号: BD0104-FB-004,简称“主合同 1”),合同预结额: 11,253,654.31 元,签订《宇宏大厦项目之钢结构加工制作运输、安装分包合同》(合同编号: 华北 18-36-一合 TB.012,简称“主合同 2”),合同结算额: 31,200,000.00 元。签订《深圳北理莫斯科大学建设工程施工总承包 I 标段钢结构工程分包合同》(合同编号: 华北 16-23-一合 TB016,简称“主合同 3”),合同结算额: 9,856,233.27 元。

签订《安居百泉阁施工总承包工程项目之型钢制安工程分包合同》（合同编号：华北 19-15-合 TB·012，简称“主合同 4”），合同结算额：4,600,000.00 元；签订《华为产品研发园项目钢结构工程合同（北区）》（合同编号：华北 16-01-合 TB009，简称“主合同 5”），合同结算额：3,405,892.90 元。签订《华为产品研发园总承包工程（南区）屋面钢结构工程合同》（合同编号：华北 17-09-合 TB007，简称“主合同 6”），合同结算额：5,910,060.61 元。签订《华为产品研发园总承包工程（南区）钢结构工程合同》（合同编号：华北 17-09-合 TB006，简称“主合同 7”），合同结算额：740,105.26 元。签订《文科大厦施工总承包工程项目之钢结构加工制作运输、安装分包合同》（合同编号：BD0310-FB-011，简称“主合同 8”），合同结算额：382,279.70 元。

中国建筑一局（集团）有限公司基于主合同 1、主合同 2、主合同 3、主合同 4、主合同 5、主合同 6、主合同 7、主合同 8 现有的结算金额及已付金额得出，对公司负有 13,075,064.24 元（人民币大写：壹仟叁佰零柒万伍仟零陆拾肆元贰角肆分）的到期分包工程款债务。2023 年 5 月 8 日，公司与深圳龙岗启迪协信科技园发展有限公司及中国建筑一局（集团）有限公司签订《债权债务转让及抵房协议》，三方约定中国建筑一局（集团）有限公司以深圳龙岗启迪协信科技园项目 3 套商铺折抵所负的上述债务中的 10,933,376.00 元到期债务。

2、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；

客户名称	是否存在 关联关系	重组债权金额	是否满足终 止确认条件	判断依据	重组进展及 时间	清偿 方式	入账价值及计 算过程
中建一局集团 建设发展有限 公司	否	8,774,224.84	是	取得不动 产权证书	截至 2023 年 12 月 31 日已完成	以房 抵债	8,774,224.84
中国建筑一局 （集团）有限 公司	否	10,623,802.16	是	取得不动 产权证书	截至 2023 年 12 月 31 日已完成	以房 抵债	10,623,802.16
中国建筑一局 （集团）有限	否	10,933,376.00	是	取得不动 产权证书	截至 2023 年 12 月 31	以房 抵债	10,933,376.00

公司					日已完成		
----	--	--	--	--	------	--	--

公司按抵债时的房屋市场价作为入账价值的计量依据。经公司与客户协商确认需要进行房屋抵债时，双方就以房抵债事项签署工抵协议，同时公司与房地产开发商按市场价签署商品房买卖合同，公司以合同价格作为抵债房屋的入账价值计量依据。根据以房抵债办理进度，具体相关会计处理方式如下：

抵债进度	会计处理
抵债房产未完成网签备案前	公司不终止确认客户应收款项，并于各个资产负债表日评估其相关客户信用风险，计提坏账准备。
抵债房产完成网签备案手续但尚未取得房屋控制权前	对于已办理网签备案手续但尚未交付的抵债房产，公司按照债务重组准则进行会计处理，终止确认应收款项，确认其他非流动资产，差额计入当期损益。
取得房屋控制权时	<p>(1) 考虑取得的工抵物业，公司后续将对外出售或处置，不作为固定资产经营使用，在后续抵债房产达到交付条件，公司完成收楼手续时，公司终止确认其他非流动资产，按原其他非流动资产账面价值以及实际发生的税费，确认投资性房地产，后续投资性房地产以公允模式计量。</p> <p>(2) 考虑取得的工抵物业，公司后续将自用，作为固定资产经营使用，在后续抵债房产达到交付条件，公司完成收楼手续时，公司终止确认其他非流动资产，按原其他非流动资产账面价值以及实际发生的税费，确认固定资产。</p>

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十一条的规定：“金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。”

根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》第七条的规定：“企业在发生金融资产转移时，应当评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：（一）企业转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。（二）企业保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，应当继续确认该金融资产。（三）企业既没转移也没保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（一）、（二）之外的其他情形），应当根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：1. 企业未保留对该金融资产控制的，应当终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。2. 企业保留了对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入被转移

金融资产的程度继续确认相关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。”

公司与客户签订工抵协议，约定应收款项抵购房款的具体事项，公司与房地产开发商签订《商品房买卖合同》，约定购买房产的具体信息。商品房买卖合同签订完毕后，房地产开发商主导办理网签备案手续、房屋交付手续。当公司办理网签备案手续但尚未取得房屋控制权时，公司金融资产所有权上的风险和报酬已经发生转移，应收款项转为预付购房款列示于其他非流动资产，取得房屋控制权时，转为固定资产或投资性房地产，符合企业会计准则的规定。

二、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，并结合地区、同类型房屋的估值情况，说明期末公允价值是否准确；

房屋类别	取得时间及方式	坐落位置	面积 (m <sup>2</sup> )	产权证情况	期末公允价值	依据	是否出租	租金情况 (元/m <sup>2</sup> .月)
办公	2017年购买	盛唐大厦 1104	393.12	粤(2017)深圳市不动产权第0118131号	12,579,840.00	粤深融资评字第(2024)SZ第040051号	是	136.50
商业	2023年以房抵债	启迪协信科技园二期21区-8栋商业-120	68.82	粤(2023)深圳市,不动产权第0550396号	3,096,900.00	粤深融资评字第(2024)SZ第040051号	是	220.50
商业	2023年以房抵债	启迪协信科技园一期-5栋B座商业-B07	40.8	粤(2023)深圳市不动产权第0550404号	1,917,600.00	粤深融资评字第(2024)SZ第040051号	是	122.55

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》第二条，投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。第六条，投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；（二）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。公司将上述房产出租给相关的承租方收取租金，符合投资性房地产定义（为赚取租金而持有房地产），按合同约定的收款日期收取租金满足投资性房地产确认条件中的与投资性



房地产有关的经济利益很可能流入企业，并且满足成本能可靠地计量的条件，故作为投资性房地产进行核算。

评估报告采用比较法和收益法两种不同的方法分别测算估价对象价值，对两种方法得到的结果进行比较分析，综合确定估价对象公允价值。通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素进行比较。

按比较法，盛唐大厦 1104 估值为 33100 元/平方米，收益法为 22100 元/平方米，加权平均后，估值为 32000 元/平方米。

按比较法，启迪协信科技园二期 21 区-8 栋商业-120 估值为 49400 元/平方米，收益法为 25000 元/平方米，加权平均后，估值为 45000 元/平方米。

按比较法，启迪协信科技园一期-5 栋 B 座商业-B07 估值为 49400 元/平方米，收益法为 25000 元/平方米，加权平均后，估值为 47000 元/平方米。

综上所述，投资性房地产期末公允价值正确。

三、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。

房屋类别	用途	取得时间及方式	坐落位置	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	依据
办公	自用	2023 年以房抵债	臻林天汇大厦一单元 1602	239.2	14,352,000.00	粤深融资评字正 (2024) SZ 第 040051 号
住宅	自用	2022 年以房抵债	海盐凭澜居 1-504	103.89	935,010.00	粤深融资评字正 (2024) SZ 第 040051 号
住宅	自用	2022 年以房抵债	海盐凭澜居 1-502	103.89	935,010.00	粤深融资评字正 (2024) SZ 第 040051 号
住宅	自用	2022 年以房抵债	海盐凭澜居 1-501	103.89	935,010.00	粤深融资评字正 (2024) SZ 第 040051 号

报告期评估方法、假设、重要参数选取、评估过程如下：

#### 1、评估方法

评估报告采用比较法和收益法两种不同的方法分别测算估价对象价值，对两种方法得到的结果进行比较分析，综合确定估价对象公允价值。

根据国家标准《房地产估价规范》，常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地

查勘及对周边区域同类房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点，最终决定选取比较法和收益法进行评估。理由如下：

（1）估价对象用途为办公、商业、住宅，通过调查周边区域同类房地产市场交易较活跃，近期有较多交易案例，适用比较法估价。

（2）估价对象可出租，具有收益或潜在收益，是收益性房地产，适用收益法估价。

（3）估价对象不能独立进行开发建设，且在已经选用比较法和收益法的情况下，不再选用成本法估价。

（4）估价对象已经建成，且维持现状继续使用是其最高最佳使用方式，不具有再开发的潜力，不适用假设开发法估价。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## 2、评估假设

（1）估价对象面积、用途等数据来自于估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》等产权证明，并以产权登记数据为准。估价人员未向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，但对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常安全使用。

（3）估价委托人未明确估价对象是否存在用益物权及占有使用等情况，注册房地产估价师经过实地查勘和尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

（4）本次估价价值时点为 2023 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2024 年 4 月 11 日、2024 年 4 月 15 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

## 3、主要参数及计算过程

比较法：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法根据估价对象的特点，本次选择基于单价、采用百分比调整的直接比较法。

比较法计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

比较法步骤：（1）搜集交易实例；（2）选取可比实例；（3）建立比较基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行市场状况调整；（6）进行房地产状况调整；（7）计算比较价值。

收益法定义：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据估价对象的特点，本次选用报酬资本化法中的持有加转售模式。

计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V—收益价值

A<sub>i</sub>—房地产未来第 i 年净收益

V<sub>t</sub>—期末转售收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率

Y<sub>t</sub>—期末转售报酬率

t—持有期

假定持有期内净收益按一定比率递增，房价也按一定比率递增，报酬率不变，则上式可转化成：

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] \div \left[ 1 - (1-c) \times (1+k)^t \div (1+Y)^t \right]$$

式中：V—收益价值 A—未来第一年净收益 Y—报酬率

g—持有期净收益年均增长率 t—持有期

c-持有期末转售税费率 k-持有期同类房价年均增长率

收益法步骤：（1）测算持有期；（2）测算未来收益；（3）确定报酬率；  
（4）计算收益价值。

#### 4、评估过程

##### （1）臻林天汇大厦一单元 1602 测算过程

##### 1) 比较法

##### ①计算公式

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产  
状况调整系数

##### ②搜集交易实例与选择可比实例

估价机构和估价人员平时通过市场调查、走访等形式，运用各种方式方法，搜集、整理了一些房地产交易案例，形成了案例数据库。根据替代原则，估价人员从中选取近期同一区域三个同类房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、使用权类型等与估价对象相同或相似的房地产）的正常交易案例作为可比实例。其基本情况见下表：

可比实例基本情况表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业位置	太子湾大成广场	太子湾云滨大厦	太子湾望海大厦
物业用途	办公	办公	办公
交易方式	三级市场价	三级市场价	三级市场价
交易日期	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 11 月
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	360.32	264.53	314.91
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）	65.500	63,200	60,000
价值类型	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

##### ③建立价格比较基础，统一价格内涵

以上三个可比实例交易价格均为二手房市场成交价格，均为正常交易，计价货币均为人民币，均以建筑面积计价，税费负担按法律规定由买卖双方各自承担，均为正常的融资条件，这些均与本报告的价值类型相符，与估价对象评估价格内涵已经统一，因而不需再行调整，直接作为共同比较的基础。

##### ④建立《比较因素条件说明表》

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 11 月	
房地产状况 区位状况	道路通达度	区域内路网密集，主次干道交织，道路通达度高	区域内路网密集，主次干道交织，道路通达度高	区域内路网密集，主次干道交织，道路通达度高	区域内路网密集，主次干道交织，道路通达度高
		高	高	高	高
	公交便捷度	周边有多路公交车经过，交通便捷	周边有多路公交车经过，交通便捷	周边有多路公交车经过，交通便捷	周边有多路公交车经过，交通便捷
		好	好	好	好
	配套完善度	区域内商办类房地产聚集，学校、医院、银行、超市、餐馆等配套设施完善，能满足日常生活、工作需要	区域内商办类房地产聚集，学校、医院、银行、超市、餐馆等配套设施完善，能满足日常生活、工作需要	区域内商办类房地产聚集，学校、医院、银行、超市、餐馆等配套设施完善，能满足日常生活、工作需要	区域内商办类房地产聚集，学校、医院、银行、超市、餐馆等配套设施完善，能满足日常生活、工作需要
		完善	完善	完善	完善
	办公集聚度	该区域已发展成熟，居住商办类建筑密集，人口较多	该区域已发展成熟，居住商办类建筑密集，人口较多	该区域已发展成熟，居住商办类建筑密集，人口较多	该区域已发展成熟，居住商办类建筑密集，人口较多
		成熟	成熟	成熟	成熟

		环境状况	绿化率较高、 空气质量较 好，整体环境 质量较好	绿化率较高、 空气质量较 好，整体环境 质量较好	绿化率较高、 空气质量较 好，整体环境 质量较好	绿化率较高、 空气质量较 好，整体环境 质量较好
			优	优	优	优
		楼层	中层	中层	中层	中层
			中	中	中	中
实物状况		景观	城市景象好	城市景象好	城市景象好	城市景象好
			好	好	好	好
		建筑外观	现代建筑，外 观好	现代建筑，外 观好	现代建筑，外 观好	现代建筑，外 观好
			好	好	好	好
		设施完备	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓等
			齐全	齐全	齐全	齐全
		建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	239.2	360.32	264.53	314.91
			适中	适中	适中	适中
		内部装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		层高(米)	3	3	3	3
			较好	较好	较好	较好
		写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
			好	好	好	好
		维护保养	较为完好	较为完好	较为完好	较为完好
		成新率	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新
好			好	好	好	
权益状况	土地剩余年期 (年)	30-40	40-50	30-40	30-40	
	其他权利状况	无	无	无	无	

⑤建立《比较因素条件指数表》

交易情况修正：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易，因此无需对交易情况进行修正。

市场状况调整：可比实例交易时间为 2023 年 12 月、2023 年 12 月、2023 年 11 月，与价值时点接近。根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解，近期该区域同类房地产价格保持基本稳定，因此，无需进行市场状况调整。

房地产状况调整：

区位状况

a. 道路通达度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量及道路畅通程度等情况，分为通达度高、通达度较高、通达度一般三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的道路通达度条件指数分别为 100、100、100。

b. 公交便捷度：根据估价对象所在区域公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的公交便捷度条件指数分别为 100、100、100。

c. 配套完善度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的配套完善度条件指数分别为 100、100、100。

d. 办公集聚度：根据项目所在区位的商业氛围，分为繁华、一般、不繁华三个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，分数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的办公集聚度条件指数分别为 100、100、100。

e. 环境状况：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的环境状况条件指数分别为 100、100、100、100。

f. 楼层：根据估价对象所处楼宇的楼层状况，分为好、中、差三个等级，

以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的楼层条件指数分别为 100、100、100。

g. 景观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的景观条件指数分别为 100、100、100。

#### 权益状况

a. 土地剩余年期（年）：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正-1。因此，确定估价对象和可比实例 A、B、C 的土地剩余年期（年）条件指数分别为 100、101、100、100。

b. 其他权利状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，确定估价对象和可比实例 A、B、C 的其他权利状况条件指数分别为 100、100、100、100。

#### 实物状况

a. 建筑外观：按其造型是否美观、新颖，分为造型好、较好、一般、较差、差五个等级，每上升或下降一个等级，以估价对象为 100，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的建筑外观条件指数分别为 100、100、100。

b. 设施完备：按内部配套设施是否齐全，分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的设施完备条件指数分别为 100、100、100。

c. 建筑面积（ $m^2$ ）：分为面积适中、面积较适中、面积偏大三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的建筑面积（ $m^2$ ）条件指数分别为 100、100、100。

d. 内部装修：分为精装修、普通装修、毛坯三个等级，每上升或下降一个等



级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的内部装修条件指数分别为 100、100、100。

e. 层高（米）：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，层高每增加或减少 0.5 米即为上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的层高（米）条件指数分别为 100、100、100。

f. 写字楼等级：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的写字楼等级条件指数分别为 100、100、100。

g. 维护保养：分为完好、较为完好、较差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的维护保养条件指数分别为 100、100、100。

h. 成新率：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的成新率条件指数分别为 100、100、100。

根据前述《比较因素条件说明表》和调整说明，编制《比较因素条件指数表》如下：

比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		因素打分	调整系数	因素打分	调整系数	因素打分	调整系数
可比实例价格（元/㎡）	—	65,500		63,200		60,000	
交易情况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
市场状况（价格指数）	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
道路通达度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000

		公交便捷度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		配套完善度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		办公集聚度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		环境状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		楼层	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		景观	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
实物状况		建筑外观	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		设施完备	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		内部装修	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		层高 (米)	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		写字楼等级	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		维护保养	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		成新率	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
权益状况		土地剩余年期 (年)	100	101	0.9901	100	1.0000	100	1.0000
		其他权利状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000

⑥建立《比较因素调整系数表》、测算比较价值

比较因素调整系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m <sup>2</sup> )	65,500	63.200	60.000
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
房地产状况调整系数	0.9901	1.0000	1.0000
综合调整系数	0.9901	1.0000	1.0000
比较价值 (元/m <sup>2</sup> )	64,852	63.200	60.000

根据估价人员市场调查结果并经过综合分析比较后,估价人员认为三个可比实例与估价对象均比较接近,故采用简单算术平均法计算本次估价结果,即:

估价对象价格(单价)=(64,852+63,200+60,000)/3=62,700元/m<sup>2</sup>(取整到百位)

## 2) 收益法

### ① 计算公式

根据估价对象特点,本次选用持有加转售模式测算收益价值。计算公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中:

V—收益价值

A<sub>i</sub>—房地产未来第 i 年净收益

V<sub>t</sub>—期末转售收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率

Y<sub>t</sub>—期末转售报酬率

t—持有期

假定持有期内净收益按一定比率递增,房价也按一定比率递增,报酬率不变,则上式可转化成:

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] \div \left[ 1 - (1-c) \times (1+k)^t \div (1+Y)^t \right]$$

式中: V—收益价值 A—未来第一年净收益 Y—报酬率

g—持有期净收益年均增长率 t—持有期

c—持有期末转售税费率 k—持有期同类房价年均增长率

### ② 确定持有期 t

根据当地市场上投资者对同类房地产的一般持有时间,结合《房地产估价规范》要求,确定持有期为 10 年。

### ③ 测算未来第 1 年净收益 A

因同类房地产出租情况较多较普遍,本报告以租赁模式测算估价对象净收益。

#### A. 租约影响

根据估价人员实地查勘,估价对象现状为出租,由于委托人要求本次估价暂不考虑租赁权的存在对房地产价值的影响。

### B. 确定出租面积

当地同类房地产出租时，一般按建筑面积出租。根据估价委托人提供的产权资料，确定有效出租面积为 239.2m<sup>2</sup>。

### C. 确定月租金

本报告运用比较法确定月租金。比较法过程与前述测算估价对象比较价值步骤相同，本报告不再赘述，只列示几个主要的测算表格。需要说明的是，本报告所选用的可比实例中的租金均是正常的市场租金，均以建筑面积计价，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担，因而已经有了共同的比较基础。

编制租金比较因素条件说明表如下

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	深圳市南山区南头街道臻林天汇大厦一单元 1602	汉京金融中心	中国储能大厦	海信南方大厦
月租金（元/m <sup>2</sup> ）		190	180	185
交易日期	2023年12月	2023年12月	2023年12月	2023年12月
租金内涵	租金价含室内装修，租赁面积为建筑面积，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	租金价含室内装修，租赁面积为建筑面积，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	租金价含室内装修，租赁面积为建筑面积，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	租金价含室内装修，租赁面积为建筑面积，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担

房地 产状 况	实 物 状 况	配套设施完 备程度	齐全	齐全	齐全	齐全
		规模	239.2	336	336	256
		内装修情况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
		层高(米)	3	3	3	3
		成新率	九五成新	九五成新	九成新	九成新
	区 位 状 况	道路通达度	高	高	高	高
		公共交通便 捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
		区域公共配 套完善程度	完善	完善	完善	完善
		办公集聚度	成熟	成熟	成熟	成熟
		环境质量	好	好	好	好
		楼层	中层	中层	中层	中层
		景观	好	好	好	好

编制租金比较因素修正指数表如下

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
月租金 (元/m <sup>2</sup> )			190.0	180.0	185.0	
交易日期		100	100	100	100	
租金内涵		100	100	100	100	
房地 产状 况	实 物 状 况	配套设施完 备程度	100	100	100	100
		规模	100	100	100	100
		内装修情况	100	102	102	102
		层高(米)	100	100	100	100
		成新率	100	100	98	98
	房 地 产 状 况	道路通达度	100	100	100	100
		公共交通 便捷度	100	100	100	100
		区域公共 配套完善	100	100	100	100

区 位 状 况	程度				
	办公集聚度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100

编制租金比较因素修正系数表、计算比较租金如下

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		190.0	180.0	185.0	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
房 地 产 状 况	实 物 状 况	配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100
		规模	100/100	100/100	100/100
		内装修情况	100/102	100/102	100/102
		层高 (米)	100/100	100/100	100/100
		成新率	100/100	100/98	100/98
	区 位 状 况	道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		区域公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
		办公集聚度	100/100	100/100	100/100
		环境质量	100/100	100/100	100/100
		楼层	100/100	100/100	100/100
		景观	100/100	100/100	100/100
	累积修正系数		0.9804	1.0004	1.0004
月租金单价 (元/m <sup>2</sup> )		186	180	185	
比较单价 (元/m <sup>2</sup> )		184			

通过比较法测算, 得到估价对象正常月租金单价为 184 元/m<sup>2</sup>。

#### D. 确定空置率

根据周边同类物业出租和市场供求情况,考虑估价对象寻租时所必需的空置期,确定空置率为 20%。

#### E. 确定运营费用

根据当地房屋租赁市场状况,房屋租赁过程中运营费用如下:

费用项目	计算方法
房产税	不含增值税年租金收益×12%
增值税	不含增值税年租金收益×5%
教育费附加	增值税×3%
地方教育费附加	增值税×2%
城市建设维护税	增值税×7%
印花税	不含增值税年租金收入×0.1%
管理费	年租金收益×1%
维修保养费	年租金收益×1%
保险费	年租金收益×0.1%

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用,包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出,并应根据合同租金的内涵决定取舍,其中由承租人负担的部分不应计入。

房产税是以房屋为征税对象,按房屋的计税余值或租金收入为计税依据,向产权所有人征收的一种财产税。房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据。按房产租金收入计征的,年税率为 12%。

增值税及其附加:包括增值税、城市维护建设税及其教育费附加,根据税法及深圳市税务部门资料,共取年租金收入的 5.33% (增值税为年租金收入的 5%,城市维护建设税为增值税的 7%,教育费附加为增值税的 3%,地方教育费附加为增值税的 2%)。

印花税是对经济活动和经济交往中树立、领受具有法律效力的凭证的行为所征收的一种税。房屋租赁合同印花税按租赁金额 0.1%贴花。

管理费,根据同类房地产的一般管理费水平并结合本项目实际情况,取年租金收益的 1%。

维修保养费,是指保障房屋正常使用,每年需支付的修缮费。取年租金收益的 1%。

保险费,指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.1%~0.2%,本次评估按年租金收益的0.1%计算。

#### F. 确定其他收入

同类物业出租时需承租方支付一定的押金(目前一般按3个月租金收取),此部分押金可获得一定的利息收入。押金为3个月租金,利息按一年期存款利率1.5%计,则:

其他收入(押金)=月租金×3×年利率

#### G. 确定年净收益 A

净收益=月租金×12×(1-空置率)+押金收益-运营费用

#### ④确定报酬率 Y

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

**安全利率:**安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率,利率为1.5%;

**投资风险补偿率:**是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时,必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为估价对象同类房地产行业投资风险补偿率为4.5%;

**管理负担补偿率:**是指一项投资所要求的操劳越多,其吸引力就会越小,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为0.1%;

**缺乏流动性补偿率:**是指投资者考虑投资房地产时,要投入大笔资金,而房地产开发周期长、变现时间也长,希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为1.0%;

**投资带来的优惠率:**是指投资房地产可向银行申请抵押贷款,易获得融资,投资者往往会因此而降低所要求的报酬率,一般为0.5%;又如投资房地产往往



可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
安全利率	1.50%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%
投资风险补偿率	4.50%	目前同类房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按 4.5%考虑
管理负担补偿率	0.10%	按照估价人员的经验按 0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	1.00%	按照估价人员的经验按 1.0%考虑
易于获得融资的优惠率	0.50%	按照估价人员的经验按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.60%	按照估价人员的经验按 0.6%考虑
报酬率	6.00%	

通过上述测算，得到估价对象报酬率为 6.0%。

⑤确定年净收益递增率  $g$  及年均房价增长率  $k$

通过市场调查及分析得出的类似房地产出租过程中的运营费用与租金大致保持一定的比例关系，净收益增长率与租金增长率基本同步。因此，在持有期内，预计当地同类房地产净收益年均增长率为 3.0%，房价年均增长率为 3.0%。

⑥确定转售税费率  $c$

按照当地现行房屋销售税费政策，估价对象在持有期末转售时，卖方需承担的税费包括增值税及附加、佣金等销售费用，具体见下表：

期末转售税费项	计算标准	税费率(占期末转售价格的比例)
增值税	$(\text{期末转售价格} - \text{价值时点价格}) \times 5\% \div (1+5\%)$	1.22%
城市维护建设税	增值税的 7%	0.09%
教育费及附加	增值税的 3%	0.04%
地方教育附加	增值税的 2%	0.02%
印花税	期末转售价格 $\times 0.05\% \div (1+5\%)$ ，个人销售住宅免征	0.05%
土地增值税	核定征收率按不含税销售收入的 10%，期末转售价格 $\times 10\% \div (1+5\%)$ ，个人销售住宅免征	9.52%

销售费用	按期末转售价格的 1%	1%
合计		11.94%

综上，确定估价对象转售税费率为 11.94%。

⑦计算收益价值 V

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] \div \left[ 1 - (1-c) \times (1+k)^t \div (1+Y)^t \right]$$

=8,446,456 元

得到估价对象收益价值单价为 35,300 元/m<sup>2</sup>，总价为 8,446,456 元。

3) 综合确定估价对象市场价值

以上比较法得到估价对象价值为 62,700 元/m<sup>2</sup>，收益法为 35,300 元/m<sup>2</sup>，两者差距较大。评估人员认为比较法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

本次比较法比较直观，公信力强，其测算结果与客观价值最为接近，是首选评估方法，故本报告采用加权平均法对比较法取权重 0.9，收益法 0.1 求取最终结果，即：

评估单价=60,000 元/m<sup>2</sup>

市场价值=239.20m<sup>2</sup> × 60,000 元/m<sup>2</sup>=14,352,000 元

(2) 海盐县武原街道观海路 56 号凭澜居 1 幢 501 室测算过程 (以此为例测算)

1) 比较法

①计算公式

比较价值=可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

②搜集交易实例与选择可比实例

估价机构和估价人员平时通过市场调查、走访等形式，运用各种方式方法，搜集、整理了一些房地产交易案例，形成了案例数据库。根据替代原则，估价人员从中选取近期同一区域三个同类房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、使用权类型等与估价对象相同或相似的房地产）的正常交易案例作为可比实例。其基本情况见下表：

可比实例基本情况表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业位置	海盐县武原街道观海路 56 号凭澜居某套	海盐县武原街道观海路 56 号凭澜居某套	海盐县武原街道观海路 56 号凭澜居某套
物业用途	住宅	住宅	住宅
交易方式	三级市场价	三级市场价	三级市场价
交易日期	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	103.97	89.34	88.82
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	10.100	9,600	9.100
价值类型	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

## ③建立价格比较基础，统一价格内涵

以上三个可比实例交易价格均为二手房市场成交价格，均为正常交易，计价货币均为人民币，均以建筑面积计价，税费负担按法律规定由买卖双方各自承担，均为正常的融资条件，这些均与本报告的价值类型相符，与估价对象评估价格内涵已经统一，因而不需再行调整，直接作为共同比较的基础。

## ④建立《比较因素条件说明表》

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
房地产状况	区位状况	道路通达度	区域内路网较密集，主次干道交织，道路通达度一般	区域内路网较密集，主次干道交织，道路通达度一般	区域内路网较密集，主次干道交织，道路通达度一般
		一般	一般	一般	一般
		公交便捷度	周边有较少线路公交车经过，交通便捷	周边有较少线路公交车经过，交通便捷	周边有较少线路公交车经过，交通便捷

			一般	一般	一般	一般
	配套完善度	区域内居住房地 产聚集，学 校、医院、银 行、超市、餐 馆等配套设 施较完善，能 满足日常生活 、工作需要	区域内居住房地 产聚集，学 校、医院、银 行、超市、餐 馆等配套设 施较完善，能 满足日常生活 、工作需要	区域内居住房地 产聚集，学 校、医院、银 行、超市、餐 馆等配套设 施较完善，能 满足日常生活 、工作需要	区域内居住房地 产聚集，学 校、医院、银 行、超市、餐 馆等配套设 施较完善，能 满足日常生活 、工作需要	
		较完善	较完善	较完善	较完善	
	区域成熟度	该区域已发展 成熟，居住类 建筑较密集， 人口一般	该区域已发展 成熟，居住商 办类建筑较 密集，人口一 般	该区域已发展 成熟，居住商 办类建筑较 密集，人口一 般	该区域已发展 成熟，居住商 办类建筑较 密集，人口一 般	
		成熟	成熟	成熟	成熟	
	环境状况	无特别自然景 观或人文景观	无特别自然景 观或人文景观	无特别自然景 观或人文景观	无特别自然景 观或人文景观	
		一般	一般	一般	一般	
	楼层	中层	中层	中层	高层	
		中	中	中	好	
	景观	城市景象好， 位居杭州湾以 及靠近海域	城市景象好， 位居杭州湾以 及靠近海域	城市景象好， 位居杭州湾以 及靠近海域	城市景象好， 位居杭州湾以 及靠近海域	
		好	好	好	好	
实物状况	建筑外观	现代建筑，外 观较好	现代建筑，外 观较好	现代建筑，外 观较好	现代建筑，外 观较好	
		较好	较好	较好	较好	
	设施完备	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓、燃气 等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓、燃气 等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓、燃气 等	供水、排水、 电、视、讯、 宽带、电梯、 消防栓、燃气 等	
		齐全	齐全	齐全	齐全	

		建筑面积	103.89	103.97	89.34	88.82
		(m <sup>2</sup> )	适中	适中	适中	适中
		内部装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		层高(米)	3	3	3	3
			较好	较好	较好	较好
		空间布局	户型方正, 布局合理, 便于利用	户型方正, 布局合理, 便于利用	户型方正, 布局合理, 便于利用	户型方正, 布局合理, 便于利用
			较好	较好	较好	较好
		维护保养	较为完好	较为完好	较为完好	较为完好
		成新率	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新
			好	好	好	好
权益状况	土地剩余年期(年)	50 以上	50 以上	50 以上	50 以上	
	其他权利状况	无	无	无	无	

⑤建立《比较因素条件指数表》

交易情况修正：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易，因此无需对交易情况进行修正。

市场状况调整：可比实例交易时间为 2023 年 12 月、2023 年 12 月、2023 年 12 月，与价值时点接近。根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解，近期该区域同类房地产价格保持基本稳定，因此，无需进行市场状况调整。

房地产状况调整：

区位状况

a. 道路通达度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量及道路畅通程度等情况，分为通达度高、通达度较高、通达度一般三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的道路通达度条件指数分别为 100、100、100。

b. 公交便捷度：根据估价对象所在区域公交线路多少，是否有地铁站点，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修 2。因此，根据《比较因素

条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的公交便捷度条件指数分别为100、100、100。

c. 配套完善度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的配套完善度条件指数分别为100、100、100。

d. 区域成熟度：根据项目所在区位的商业氛围，分为繁华、一般、不繁华三个等级，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，分数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的区域成熟度条件指数分别为100、100、100。

e. 环境状况：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的环境状况条件指数分别为100、100、100、100。

f. 楼层：根据估价对象所处楼宇的楼层状况，分为好、中、差三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的楼层条件指数分别为100、100、100。

g. 景观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例A、B、C的景观条件指数分别为100、100、100。

#### 权益状况

a. 土地剩余年期（年）：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正-2。因此，确定估价对象和可比实例A、B、C的土地剩余年期（年）条件指数分别为100、100、100、100。

b. 其他权利状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。因此，确定估价对象和可比实例A、B、C的其他权利状况条件指数分别为100、100、100、100。

#### 实物状况

a. 建筑外观：按其造型是否美观、新颖，分为造型好、较好、一般、较差、差五

个等级，每上升或下降一个等级，以估价对象为 100，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的建筑外观条件指数分别为 100、100、100。

b. 设施完备：按内部配套设施是否齐全，分为齐全、较齐全、不齐全三个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的设施完备条件指数分别为 100、100、100。

c. 建筑面积（m<sup>2</sup>）：分为面积适中、面积较适中、面积偏大三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的建筑面积（m<sup>2</sup>）条件指数分别为 100、100、100。

d. 内部装修：分为精装修、普通装修、毛坯三个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 5。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的内部装修条件指数分别为 95、95、100。

e. 层高（米）：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，层高每增加或减少 0.5 米即为上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的层高（米）条件指数分别为 100、100、100。

f. 空间布局：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的空间布局条件指数分别为 100、100、100。

g. 维护保养：分为完好、较为完好、较差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的维护保养条件指数分别为 100、100、100。

h. 成新率：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 1。因此，根据《比较因素条件说明表》中的内容，确定比较实例 A、B、C 的成新率条件指数分别为 100、100、100。

根据前述《比较因素条件说明表》和调整说明，编制《比较因素条件指数表》如下：

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C		
			因素打分	调整系数	因素打分	调整系数	因素打分	调整系数	
可比实例价格 (元/m <sup>2</sup> )		—	10,100		9,600		9,100		
交易情况		100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000	
市场状况 (价格指数)		100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000	
房地产状况	区位状况	道路通达度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		公交便捷度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		配套完善度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		区域成熟度	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		环境状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		楼层	100	100	1.0000	100	1.0000	102	0.9804
	实物状况	景观	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		建筑外观	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		设施完备	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		内部装修	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		层高 (米)	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		空间布局	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
		维护保养	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
	权益状况	成新率	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
土地剩余年期 (年)		100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000	
其他权利状况		100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000	

⑥建立《比较因素调整系数表》、测算比较价值

比较因素调整系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
----	--------	--------	--------



可比实例价格 (元/m <sup>2</sup> )	10,100	9,600	9,100
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
房地产状况调整系数	1.0000	1.0000	0.9804
综合调整系数	1.0000	1.0000	0.9804
比较价值 (元/m <sup>2</sup> )	10,100	9,600	8,922

根据估价人员市场调查结果并经过综合分析比较后,估价人员认为三个可比实例与估价对象均比较接近,故采用简单算术平均法计算本次估价结果,即:

估价对象价格(单价)=(10,100+9,600+8,922)/3=9,400 元/m<sup>2</sup> (取整到百位)

## 2) 收益法

### ①计算公式

根据估价对象特点,本次选用持有加转售模式测算收益价值。计算公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中:

V—收益价值

A<sub>i</sub>—房地产未来第 i 年净收益

V<sub>t</sub>—期末转售收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率

Y<sub>t</sub>—期末转售报酬率

t—持有期

假定持有期内净收益按一定比率递增,房价也按一定比率递增,报酬率不变,则上式可转化成:

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] \div \left[ 1 - (1-c) \times (1+k)^t \div (1+Y)^t \right]$$

式中: V—收益价值 A—未来第一年净收益 Y—报酬率

g—持有期净收益年均增长率 t—持有期

c—持有期末转售税费率 k—持有期同类房价年均增长率

### ②确定持有期 t

根据当地市场上投资者对同类房地产的一般持有时间，结合《房地产估价规范》要求，确定持有期为 10 年。

### ③测算未来第 1 年净收益 A

因同类房地产出租情况较多较普遍，本报告以租赁模式测算估价对象净收益。

#### A. 租约影响

估价对象为空置，无租约影响。

#### B. 确定出租面积

当地同类房地产出租时，一般按建筑面积出租。根据估价委托人提供的产权资料，确定有效出租面积为 103.89m<sup>2</sup>。

#### C. 确定月租金

本报告运用比较法确定月租金。比较法过程与前述测算估价对象比较价值步骤相同，本报告不再赘述，只列示几个主要的测算表格。需要说明的是，本报告所选用的可比实例中的租金均是正常的市场租金，均以建筑面积计价，房屋出租过程中的水费、电费、燃气费、物业管理费等由承租人按实承担，房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担，因而已经有了共同的比较基础。

编制租金比较因素条件说明表如下

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例	可比实例 C
物业名称	浙江省嘉兴市 海盐县武原街 道观海路 56 号 凭澜居 1 幢 501 室	海盐县武原街 道观海路 56 号 凭澜居某套	海盐县武原街 道观海路 56 号 凭澜居某套	海盐县武原街 道观海路 56 号 凭澜居某套
月租金（元/m <sup>2</sup> ）		17	18	20
交易日期	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月	2023 年 12 月
租金内涵	租金价含室内 装修，租赁面 积为建筑面 积，房屋出租过 程中的水费、电 费、电费、燃 气费、物 业管理费等由承 租人按实承担，	租金价含室内装 修，租赁面积为 建筑面积，房屋 出租过程中的水 费、电费、燃 气费、物 业管理费等由承租 人按实承担，	租金价含室内装 修，租赁面积为 建筑面积，房屋 出租过程中的水 费、电费、燃 气费、物 业管理费等由承租 人按实承担，	租金价含室内装 修，租赁面积为 建筑面积，房屋 出租过程中的水 费、电费、燃 气费、物 业管理费等由承租 人按实承担，

			房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担	房屋及设施的维修费、管理费、保险费、税费等由出租人承担
房地产状况	实物状况	配套设施完备程度	齐全	齐全	齐全	齐全
		规模	103.89	110	100	89
		内装修情况	毛坯	普通装修	普通装修	普通装修
		层高(米)	3	3	3	3
		成新率	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新
	区位状况	道路通达度	一般	一般	一般	一般
		公共交通便利度	一般	一般	一般	一般
		区域公共配套完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
		区域成熟度	成熟	成熟	成熟	成熟
		环境质量	一般	一般	一般	一般
		楼层	中层	中层	中层	中层
		景观	好	好	好	好

编制租金比较因素修正指数表如下

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
月租金 (元/m <sup>2</sup> )			17	18	20
交易日期		100	100	100	100
租金内涵		100	100	100	100
房地产状况	实物状况	配套设施完备程度	100	100	100
		规模	100	100	100
		内装修情况	100	102	102
		层高(米)	100	100	100
		成新率	100	100	100

区位状况	道路通达度	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	区域公共配套完善程度	100	100	100	100
	区域成熟度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100

编制租金比较因素修正系数表、计算比较租金如下

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		17	18	20	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
房地产状况	实物状况	配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100
		规模	100/100	100/100	100/100
		内装修情况	100/102	100/102	100/102
		层高(米)	100/100	100/100	100/100
		成新率	100/100	100/100	100/100
	区位状况	道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		区域公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
		区域成熟度	100/100	100/100	100/100
		环境质量	100/100	100/100	100/100
		楼层	100/100	100/100	100/100
		景观	100/100	100/100	100/100
	累积修正系数		0.9804	0.9804	0.9804
月租金单价 (元/m <sup>2</sup> )		17	18	20	
比较单价 (元/m <sup>2</sup> )		18			

通过比较法测算，得到估价对象正常月租金单价为 18 元/m<sup>2</sup>。

#### D. 确定空置率

根据周边同类物业出租和市场供求情况，考虑估价对象寻租时所必需的空置期，确定空置率为 5%。

#### E. 确定运营费用

根据当地房屋租赁市场状况，房屋租赁过程中运营费用如下：

费用项目	计算方法
房产税	不含增值税年租金收益×12%
增值税	不含增值税年租金收益×5%
教育费附加	增值税×3%
地方教育费附加	增值税×2%
城市建设维护税	增值税×7%
印花税	不含增值税年租金收入×0.1%
管理费	年租金收益×1%
维修保养费	年租金收益×1%
保险费	年租金收益×0.1%

运营费用是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出，并应根据合同租金的内涵决定取舍，其中由承租人负担的部分不应计入。

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。按房产租金收入计征的，年税率为 12%。

增值税及其附加：包括增值税、城市维护建设税及其教育费附加，根据税法及深圳市税务部门资料，共取年租金收入的 5.33%（增值税为年租金收入的 5%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%）。

印花税是对经济活动和经济交往中树立、领受具有法律效力的凭证的行为所征收的一种税。房屋租赁合同印花税按租赁金额 0.1%贴花。

管理费，根据同类房地产的一般管理费水平并结合本项目实际情况，取年租金收益的 1%。

维修保养费，是指保障房屋正常使用，每年需支付的修缮费。取年租金收益的1%。

保险费，指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险费率一般为0.1%~0.2%，本次评估按年租金收益的0.1%计算。

#### F. 确定其他收入

同类物业出租时需承租方支付一定的押金（目前一般按3个月租金收取），此部分押金可获得一定的利息收入。押金为3个月租金，利息按一年期存款利率1.5%计，则：

其他收入(押金)=月租金×3×年利率

#### G. 确定年净收益 A

净收益=月租金×12×(1-空置率)+押金收益-运营费用

#### H. 确定报酬率 Y

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在价值时点由中国人民银行公布的同一时期一年定期存款利率，利率为1.5%；

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为估价对象同类房地产行业投资风险补偿率为4.0%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为0.1%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为1.0%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 0.5%；又如投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，一般为 0.6%。因此，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%。

累加法求取报酬率一览表

项目	数值	取值理由
安全利率	1.50%	价值时点一年期定期存款利率 1.5%
投资风险补偿率	4.00%	目前同类房地产经营稳定，因此投资风险补偿率按 4.0%考虑
管理负担补偿率	0.10%	按照估价人员的经验按 0.1%考虑
缺乏流动性补偿率	1.00%	按照估价人员的经验按 1.0%考虑
易于获得融资的优惠率	0.50%	按照估价人员的经验按 0.5%考虑
所得税抵扣的优惠率	0.60%	按照估价人员的经验按 0.6%考虑
报酬率	5.50%	

通过上述测算，得到估价对象报酬率为 5.5%。

⑤确定年净收益递增率  $g$  及年均房价增长率  $k$

通过市场调查及分析得出的类似房地产出租过程中的运营费用与租金大致保持一定的比例关系，净收益增长率与租金增长率基本同步。因此，在持有期内，预计当地同类房地产净收益年均增长率为 2.0%，房价年均增长率为 2.0%。

⑥确定转售税费率  $c$

按照当地现行房屋销售税费政策，估价对象在持有期末转售时，卖方需承担的税费包括增值税及附加、佣金等销售费用，具体见下表：

期末转售税费项	计算标准	税费率（占期末转售价格的比例）
增值税	$(\text{期末转售价格} - \text{价值时点价格}) \times 5\% \div (1+5\%)$	0.86%
城市维护建设税	增值税的 7%	0.06%
教育费及附加	增值税的 3%	0.03%
地方教育附加	增值税的 2%	0.02%

印花税	期末转售价格×0.05%÷(1+5%)，个人销售住宅 免征	0.05%
土地增值税	核定征收率按不含税销售收入的5%，期末转售 价格×5%÷(1+5%)，个人销售住宅免征	4.76%
销售费用	按期末转售价格的1%	1%
合计	—	6.78%

综上，确定估价对象转售税费率为6.78%。

#### ⑦计算收益价值V

$$V = \frac{A}{Y-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] \div \left[ 1 - (1-c) \times (1+k)^t \div (1+Y)^t \right]$$

=424,296 元

得到估价对象收益价值单价为4,100元/m<sup>2</sup>，总价为424,296元。

#### 3) 综合确定估价对象市场价值

以上比较法得到估价对象价值为9,500元/m<sup>2</sup>，收益法为4,100元/m<sup>2</sup>，两者差距较大。评估人员认为比较法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值，收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

本次比较法比较直观，公信力强，其测算结果与客观价值最为接近，是首选评估方法，故本报告采用加权平均法对比较法取权重0.9，收益法0.1求取最终结果，即：

评估单价=9,000元/m<sup>2</sup>

市场价值=103.89m<sup>2</sup>×9,000元/m<sup>2</sup>=935,010元

同理，运用同样的方法，可以测算得出凭澜居1幢502室、凭澜居1幢504室评估单价均为9,000元/平方米。

综上，根据评估结果，固定资产房屋建筑物资产减值准备计提充分。

#### 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。

回复：

一、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

1、报告期内暂停或工期延缓的项目如下：

项目名称	存货类别	金额	库龄分布	复工日期
白云机场三期扩建项目	库存商品	5,434,233.55	6个月以内	2024年4月
	委托加工物资	4,501,146.49	6个月以内	
	在产品	837,578.12	6个月以内	
	原材料	163,328.23	6个月以内	
广州益海嘉里项目	委托加工物资	3,708,754.53	6个月以内	2023年10月初复工,后期正常施工
	合同履约成本	376,975.49	6个月以内	
	在产品	37,887.52	6个月以内	
	原材料	111,318.92	6个月以内	

上述项目2024年均已正常施工，不存在库存积压的情况。

二、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

1、跌价准备计提方法

(1) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(2) 各类存货可变现净值的确定依据如下：

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，

确定其可变现净值。

资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，应当分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

合同履约成本、开发成本、期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

存货跌价准备按单个存货项目（或存货类别）计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

2、具体而言，公司主要存货是否需要计提存货跌价准备的情况如下：

公司库存商品主要为已经加工完成，尚未发货至施工现场的构件，该类存货属于定制类产品，专用于已经与甲方签订合同的工程项目，合同的金额均高于其账面价值，不存在减值迹象。

公司原材料主要是为了完成与甲方签订的合同而采购的钢材，故已采购的原材料具有合同或订单支持，且合同或订单的金额均高于原材料账面价值，不存在减值迹象。

公司委托加工物资主要为了完成与甲方签订的合同，而委托第三方加工的构件，该类存货同样属于定制类产品，专用于已经与甲方签订合同的工程项目，且合同或订单的金额均高于其账面价值，不存在减值迹象。

公司在产品主要是为了完成与甲方签订的合同，在期末尚未完成加工的构件，故在产品具有合同或订单支持，且合同或订单的金额均高于在产品账面价值，不存在减值迹象。

公司合同履约成本主要是已经发货至施工现场尚未安装的构件，合同的金额均高于合同履约成本账面价值，不存在减值迹象。

综上所述，公司于各期末对存货进行全面清查，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。经减值测试，公司报告期内存货不存在可变现净值低于成本的情形，不需要计提存货跌价准备。

## 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。

回复：

一、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；

1、使用权资产明细情况

(1) 企业自 2021 年 1 月 1 日起开始执行新租赁准则，报告期租入的使用权资产主要包括：生产用地、金鑫办公楼、库马克大厦部分楼层。

(2) 租赁合同签订及会计处理情况

1) 生产用地租用合同及会计处理情况

租赁资产	出租方名称	是否关联关系	租赁地址	租赁面积(平方米)	租赁期限	合同约定租金(按月含税)	租赁方式	租金支付方式
土地租赁(二)	深圳市年丰股份有限公司	否	位于宗地号为 G10311-0245 地块内，系黄沙河与龙岗河交汇处	12,777.00	2016 年 12 月 1 日 -2021 年 11 月 30 日	46,955.48	长期租赁	按月支付
					2021 年 12 月 1 日 -2026 年 11 月 30 日	49,303.27		
					2026 年 12 月 1 日 -2031 年 11 月 30 日	51,785.18		
					2031 年 12 月 1 日 -2036 年 8 月 31 日	54,334.19		
土地租赁(一)	深圳市龙岗区坪地镇		深圳市龙岗区坪地街道年丰社区新丰二路 9 号	13,962.92	2004 年 11 月 1 日 -2009 年 10 月 31 日	32,254.35	长期租赁	按月支付
					2009 年 11 月 1 日	33,867.06		

租赁资产	出租方名称	是否关联关系	租赁地址	租赁面积(平方米)	租赁期限	合同约定租金(按月含税)	租赁方式	租金支付方式
	年丰村	否			-2014年10月31日			
					2014年11月1日 -2019年10月31日	35,479.78		
					2019年11月1日 -2024年10月31日	37,239.11		
					2024年11月1日 -2029年10月31日	39,145.05		
					2029年11月1日 -2034年10月31日	41,050.98		
					2034年11月1日 -2039年10月31日	43,103.53		

生产用地出租方与公司不存在关联关系，交易价格为市场价格，交易价格公允；租赁合同为长租合同，本公司自2021年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号—租赁》，在首次执行日，本公司选择不重新评估此前已存在的合同是否为租赁或是否包含租赁，并将此方法一致应用于所有合同，因此仅对上述在原租赁准则下识别为租赁的合同采用该准则衔接规定。租赁内含利率4.35%，略低于同期的中长期贷款利率，会计处理符合会计准则规定。

### 2) 金鑫办公楼租用合同及会计处理情况

租赁资产	出租方名称	是否关联关系	租赁地址	租赁面积(平方米)	租赁期限	合同约定租金(按月含税)	租赁方式	租金支付方式
金鑫办公楼	荣慧	是，荣慧为公司实际控制人	深圳市龙岗区坪地街道年丰社区新丰二路9号	1,003.00	2022年1月1日至2026年12月31日	15,045.00	长期租赁	先租后付，一年一付

金鑫办公楼出租方荣慧为公司实际控制人，为关联交易；交易价格为市场价格，交易价格公允。2022年1月1日签订租赁协议，租期5年，先租后付，一年一付，2022年和2023年租金于2023年12月份一起支付，公司2022年未对该项租赁进行账务处理，因交易金额较小，对2022年当期及2023年期初数影响较小，直接调整本期数（2023年），未对期初数进行调整。租赁内含利率4.65%，参考5年以上贷款利率，会计处理符合会计准则规定。

### 3) 库马克大厦租用相关合同及会计处理情况

### ①租用业务背景

2016年8月12日，金鑫绿建与深圳市库马克新技术股份有限公司签订《库马克大厦委托代建合同》；2016年9月30日，金鑫绿建作为代建单位与深圳市库马克新技术股份有限公司（建设单位，以下简称“库马克公司”）、中国建筑第七工程局有限公司（承包单位）签订了《深圳市建设工程施工（单价）合同》。

### ②租赁范围、租赁期限、租赁价款

2019年7月，在库马克大厦办理竣工结算后，深圳市库马克新技术股份有限公司无法一次性支付公司出资垫付的工程款。双方出于各自企业资金周转与经营管理风险管控的考虑，经多次协商，2021年12月，公司与库马克公司最终达成一致，同意将库马克大厦的部分楼层租赁给金鑫绿建，以房屋租金抵偿金鑫绿建在项目建设期间垫付的工程款；双方已于2021年12月30日签订租赁合同，并于2022年3月在深圳市不动产登记中心办理了库马克大厦的抵押登记手续。

#### A. 项目结算情况

2019年11月15日，深圳市广智工程咨询有限公司出具的竣工结算书，项目结算价款为105,260,538.93元，其中代建费2,063,932.14元，工程施工费103,196,606.79元。工程施工过程中金鑫绿建代深圳市库马克新技术股份有限公司支付的款项金额为3,427,402.60元，合计108,687,941.53元。

B. 2021年12月30日，金鑫绿建与库马克公司签订《房屋租赁合同》和《租赁合同的补充合同》，约定金鑫绿建租赁库马克大厦的9-17层全层（测绘建筑面积1,588.76\*9=14,298.84平方米）和8层的23.68%（测绘建筑面积376.22）。

详见下表所示：

期间	年限	月租金	年租金	合计
2019年7月12日至2039年7月11日	20年	215,650.68	2,587,808.13	51,756,162.63
2039年7月12日至2059年7月11日	20年	215,650.68	2,587,808.13	51,756,162.63
2059年7月12日至2061年7月11日	2年	215,650.68	2,587,808.13	5,175,616.26
合计				108,687,941.53

③交易价格是否公允、公司与交易对方之间交易对手是否存在关联关系等说明

A. 本次租赁是交易双方出于各自企业资金周转与经营管理风险管控的考虑，经多次协商，达成的一种以租金抵偿债务的重组方式；

B. 公司与深圳市库马克新技术股份有限公司在整个交易过程中，以公司代垫的实际款项为基础，并经独立第三方审计结算，最终经双方多次沟通协商达成，整个过程符合工程行业的特点，并且相关合作事宜经过双方公司的董事会和股东会决议，不存在其他未披露的协议安排，交易价格公允；

C. 交易双方不存在关联关系。

根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》第六十二条关于关联法人（或者其他组织）的规定，具体分析如下：

判断条件	是否符合	认定依据
1、直接或者间接地控制上市公司的法人（或者其他组织）	否	不存在相关情形
2、由前项所述法人（或者其他组织）直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）	否	不存在相关情形
3、关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）	否	不存在相关情形
4、持有上市公司百分之五以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人	否	不存在相关情形
5、在过去十二个月内或者根据相关协议安排在未来十二个月内，存在上述情形之一的	否	不存在相关情形
6、中国证监会、证券交易所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人（或者其他组织）	否	不存在相关情形

同时，根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》第四条所列关联方的情形，就是否存在关联关系比照分析如下：

判断条件	是否符合	认定依据
1、该企业的母公司	否	不存在相关情形
2、该企业的子公司	否	不存在相关情形
3、与该企业受同一母公司控制的其他企业	否	不存在相关情形
4、对该企业实施共同控制的投资方	否	不存在相关情形
5、对该企业施加重大影响的投资方	否	不存在相关情形
6、该企业的合营企业	否	不存在相关情形
7、该企业的联营企业	否	不存在相关情形
8、该企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者	否	不存在相关情形
9、该企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成	否	不存在相关情形

员,是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员		
10、该企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业	否	不存在相关情形

综上所述,公司与交易对方之间交易对手不存在关联关系。

④相关计算过程及会计处理是否符合企业会计准则的相关规定

公司的使用权资产初始入账价值,会计处理如下表所示:

事项	分录	借方金额	贷方金额
1、公司在确认代建管理费时			
	应收账款	2,063,932.14	
	其他业务收入		1,893,515.72
	应交税费-增值税-销项税		170,416.42
2、确认库马克大厦项目以租赁方式抵偿支付工程款及以租赁方式偿还借款时,确认使用权资产			
	使用权资产	99,713,707.83	
	应交税费-进项税	8,974,233.70	
	开发成本		94,285,919.98
	应收账款-代建管理费		2,063,932.14
	其他应收款-代垫款项		3,427,402.60
	应交税费-销项税		8,520,821.13
	营业外收入		389,865.68

根据《企业会计准则第21号——租赁(2018年修订)》第二条规定:

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

《〈企业会计准则第21号——租赁〉应用指南2019》中进一步指出:一项合同要被分类为租赁,必须要满足三要素:一是存在一定期间;二是存在已识别资产;三是资产供应方向客户转移对已识别资产使用权的控制。

综上所述,使用权资产与租赁负债期末余额差异较大合理,相关计算过程及会计处理符合企业会计准则的相关规定,与库马克公司不存在关联关系,不存在利益输送。

二、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。

1、使用权资产处置收益计算的准则依据

根据《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》第二十九条规定：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、使用权资产处置业务背景

(1) 公司（甲方）与聂尔凤（乙方）关于调整库马克大厦物业使用面积的协议

2023 年 3 月双方签订关于调整库马克大厦物业使用面积的协议，协议约定：甲乙双方就转让位于深圳市光明新区高新区双明大道南侧、高新路西侧库马克大厦部分物业使用权（共计建筑面积 794.38 平方米，含分摊公用面积）的事项，经平等自愿协商达成以下协议：

1) 乙方已向甲方支付人民币 5,401,784 元（大写：伍佰肆拾万壹仟柒佰捌拾肆元整）。

2) 乙方现将库马克大厦面积为 418.16 平方米所对应的物业使用权转回给甲方；甲方转给乙方 2,843,488.00 元（大写：贰佰捌拾肆万叁仟肆佰捌拾捌元整）。

3) 调整后，乙方从甲方获得拥有使用权的物业面积为 376.22 平方米，（并将楼层从 9 楼调整为 8 楼，两层的结构、户型、布局完全一致），向甲方支付的使用权转让费调整为 2,558,296.00 元（大写：贰佰伍拾伍万捌仟贰佰玖拾陆元）。

4) 甲乙双方原约定的相关权责，除本协议中的面积和转让费用发生变化外，其余均不发生变化。

## (2) 公司（甲方）与曹永芝（乙方）房屋租赁补充协议

2023 年双方签订房屋租赁补充协议，协议主要内容：

鉴于：

1、甲乙双方就租赁位于深圳市光明新区高新区双明大道南侧、高新路西侧库马克大厦第 11 层（建筑面积共计 1,588.76 平方米）房屋的事项，于 2021 年 12 月 30 日签订了《房屋租赁合同》《房屋租赁合同补充协议》以及上述两份协议的《补充协议》（以上统称为“原协议”）。

2、根据原协议，乙方需向甲方支付人民币 9,153,200.00 元（大写：玖佰壹拾伍万叁仟贰佰元整）（以下简称“乙方款项”），用于支付乙方承租库马克



大厦第 11 层房屋 42 年的全部租金。除上述乙方款项外，乙方无需再另行支付甲方任何款项，甲方也无需再向乙方支付任何款项。截至本协议签订日，甲方已收到乙方支付的人民币 7,837,880.00 元（大写：柒佰捌拾叁万柒仟捌佰捌拾元整），尚余人民币 1,315,320.00（大写：壹佰叁拾壹万伍仟叁佰贰拾元整）未支付。

3、乙方已经于 2021 年 12 月正式搬入并使用库马克大厦第 11 层房屋，已实际使用面积为 636.23 平方米，该部分场地折价（按照原价人民币 5,761.22 元/平方米折算）共计人民币 3,665,462.65 元（大写：叁佰陆拾陆万伍仟肆佰陆拾贰元陆角伍分）。甲乙双方经平等自愿协商，根据《中华人民共和国民法典》等相关法规，就上述事项达成如下补充协议条款：

#### 一、第 11 层部分房屋使用权转回给甲方

1、库马克大厦按照原价人民币 5,761.22 元/平方米折算，乙方未实际使用的库马克大厦第 11 层房屋建筑面积 952.53 平方米的使用权（“标的房屋使用权”）价格为人民币 5,487,737.35 元。双方一致同意，乙方将上述建筑面积 952.53 平方米的房屋使用权以人民币 5,487,737.35 元转回给甲方。

#### 3、使用权资产处置收益计算过程

（1）聂尔风转回已租用的位于库马克大厦物业使用权，面积 418.16 平方米，转回的使用权资产按初始入账价值调整增加，增加使用权资产原值 2,841,298.59 元（ $99,713,707.83 / (14,298.84 + 376.22) * 418.16$ ），冲回应交金-增值税销项税 234,783.41，减去应支付给聂尔风的银行存款 2,843,488.00 元，余额 232,594.00 元即为本次使用权资产处置收益。

（2）曹永芝转回已租用未使用的库马克大厦物业使用权，面积 952.53 平方米，转回的使用权资产按初始入账价值调整增加，增加使用权资产原值 6,472,216.72 元（ $99,713,707.83 / (14,298.84 + 376.22) * 952.53$ ），冲回应交金-增值税销项税 453,115.93 元，减去应转回曹永芝款项 5,487,737.35 元，余额 1,437,595.30 元即为本次使用权资产处置收益。

（1）及（2）本期使用权资产处置收益合计为 1,670,189.30 元。

综上，使用权资产本期无减少但存在使用权资产处置收益是合理的。

#### 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。

回复:

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。

公司建立了较为完善的薪酬管理制度, 人员薪酬主要包括基本工资、浮动工资、奖金及福利补贴等。其中, 浮动工资主要与加班时长及月度绩效考核结果挂钩, 奖金主要取决于当年度生产任务总量及完成情况。

1、报告期, 公司列入的各类人员数量及平均薪酬情况如下:

分类	2023 年度			2022 年度		
	人数	金额	平均工资	人数	金额	平均工资
管理人员薪酬	86	11,281,623.64	131,948.81	101	9,961,672.91	99,121.12
销售人员薪酬	11	3,588,155.75	341,729.12	14	7,550,870.24	539,347.87
研发人员薪酬	35	3,516,025.74	101,913.79	41	6,396,871.56	157,947.45
生产人员薪酬	108	19,330,271.89	178,984.00	114	18,910,266.71	166,610.28
合计	239	37,716,077.02	158,138.69	269	42,819,681.42	159,477.40

注: 上述平均薪酬系根据各期期初期末平均人数计算得出。

公司 2023 年平均工资为 158,138.69 元, 2022 年平均工资为 159,477.40 元, 基本持平, 无异常。分类平均工资差异较大, 主要是受两方面影响: 第一, 人员离职和新员工入职时间差异和工资差异造成的影响; 第二, 人员调岗和公司内部各部门职能调整, 导致期末人员统计口径和工资统计口径存在一定的差异。

2、报告期内, 公司与同行业可比公司管理人员平均薪酬对比情况如下:

同行业公司	2023 年	公司地址
鸿路钢构 (002541)	114,189.43	合肥市
精工钢构 (600496)	158,107.46	上海市

杭萧钢构（600477）	153,983.44	杭州市
富煌钢构（002743）	145,238.16	巢湖市
百甲科技（835857）	113,048.28	徐州市
平均值	136,913.35	
公司	158,138.69	深圳市

报告期内，公司与同地区平均薪酬水平对比情况如下：

项目	2023年
平均薪酬	158,138.69
深圳市2023年城镇私营单位就业人员年平均工资	94,215.00

经对比，公司平均薪酬高于同行业可比公司平均薪酬，但是与精工钢构（600496）、杭萧钢构（600477）的平均工资较为接近，主要原因为：受经济发展等因素影响，公司总部地处深圳，各地域平均薪酬水平存在一定差异。

报告期公司人均工资高于同地区平均薪酬，同时受行业等因素的影响，所以公司平均工资高于当地平均工资。

深圳金鑫绿建股份有限公司



2024年8月30日

