

证券代码：605368 证券简称：蓝天燃气 公告编号：2025-041

转债代码：111017 转债简称：蓝天转债

河南蓝天燃气股份有限公司
关于公司 2024 年年度报告的信息披露监管问询函
的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

河南蓝天燃气股份有限公司（以下简称“公司”）于近期收到上海证券交易所《关于河南蓝天燃气股份有限公司 2024 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2025】0764 号）（以下简称“《问询函》”），根据《问询函》要求，公司对 2024 年年度报告相关事项回复并补充披露如下：

问题一、关于业绩承诺。年报及相关公告显示，前期公司发行股份收购长葛蓝天新能源有限公司（以下简称长葛蓝天）52%股权并将其纳入合并报表范围，交易对方设有 2022 年至 2024 年三年期业绩承诺。长葛蓝天主要从事河南省长葛市的燃气业务，分为天然气销售和燃气工程安装，2024 年合计扣非归母净利润为 6,888.09 万元，实现当年业绩承诺的比例为 104.09%。关注到，长葛蓝天 2022 年、2023 年业绩承诺完成率也分别为 101.65%、104.33%，已连续三年压线完成业绩承诺。此外，长葛蓝天被收购前气源已主要来自公司，2021 年占比 76.24%。

请公司补充披露：（1）长葛蓝天 2022 年至 2024 年资产负债表、利润表、现金流量表中主要会计科目数据及同比变化情况，并结合天

然气销售和燃气工程安装业务的市场开拓、毛利率变化等情况，说明长葛蓝天近三年利润变化的原因；（2）列示长葛蓝天 2022 年至 2024 年前五大客户及供应商情况，包括但不限于具体名称、与公司关联关系、是否为本年新增、实际销售或采购内容、交易金额、期末应收/应付款余额情况；（3）公司向长葛蓝天供气情况，包括收购前后定价方法、平均价格、供应量、占长葛蓝天采购总量比例，并与公司向其他方售气价格、长葛蓝天向其他方购气价格进行比较说明定价公允性，在此基础上进一步说明是否存在利益输送及公司低价供气协助长葛蓝天完成业绩承诺的情形。请年审会计师就上述问题发表意见。

一、公司补充披露：

（一）长葛蓝天 2022 年至 2024 年资产负债表、利润表、现金流量表中主要会计科目数据及同比变化情况，并结合天然气销售和燃气工程安装业务的市场开拓、毛利率变化等情况，说明长葛蓝天近三年利润变化的原因。

1. 资产负债表主要会计科目数据及同比变化情况(列示金额占总资产比例超过 5%的会计科目)

（1）2023-2024 资产负债表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2024 年期末 余额	2023 年期末 余额	变动幅度	情况说明
货币资金	7,851.08	11,171.42	-29.72%	2024 年度母公司分红、投资燃气管网建设及购置门站土地使用权造成同比减少
预付账款	9,944.28	9,326.60	6.62%	主要系预付燃气采购款
固定资产	3,612.76	3,136.44	15.19%	主要系管网资产增加所致

应付账款	1,079.62	666.26	62.04%	主要系本年度工程施工费用发生
合同负债	2,607.01	2,674.80	-2.53%	主要系预收燃气款下降
实收资本	2,000.00	2,000.00	0.00%	未发生变动
专项储备	1,116.33	1,199.49	-6.93%	主要系按照规定提取安全生产费达到上一年应计提金额三倍及以上的可以不再计提
盈余公积	2,471.43	2,471.43	0.00%	累计金额达到公司注册资本的 50%，不再继续提取
未分配利润	12,546.52	14,676.19	-14.51%	主要系分红减少所致

(2)2022-2023 资产负债表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2023 年期末余额	2022 年期末余额	变动幅度	情况说明
货币资金	11,171.42	1,129.76	888.83%	主要系票据到期收回及收购后 2022 年度预付给蓝天燃气燃气款导致同比增加所致
应收款项融资	3.95	3,369.96	-99.88%	主要系 2022 年收购后票据到期收回现金以及背书转让支付供应商燃气款以及材料款所致
预付账款	9,326.60	8,450.60	10.37%	主要系预付燃气采购款
固定资产	3,136.44	2,985.36	5.06%	主要系管网资产增加所致
合同负债	2,674.80	2,284.84	17.07%	主要系预收天然气款所致
实收资本	2,000.00	2,000.00	0.00%	未发生变动
专项储备	1,199.49	1,049.80	14.26%	主要系按规定计提安全生产费所致
盈余公积	2,471.43	1,792.35	37.89%	主要系当年净利润的 10%提取
未分配利润	14,676.19	8,564.52	71.36%	主要系本期净利润增加所致

2.利润表主要会计科目数据及同比变化情况（列示金额占营业收入比例超过 1%的会计科目）

（1）2023-2024 利润表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2024 年度	2023 年度	变动幅度	情况说明
营业收入	39,561.96	35,947.96	10.05%	主要系本期销售气量增加所致
营业成本	29,372.92	26,053.28	12.74%	营业收入增长导致营业成本同比增加
销售费用	488.06	428.50	13.90%	主要系公司营销费用增加所致
管理费用	391.11	366.65	6.67%	主要系劳务派遣费用以及中介机构费用所致
所得税费用	2,299.58	2,315.00	-0.67%	主要系递延所得税的影响所致

（2）2022-2023 利润表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2023 年度	2022 年度	变动幅度	情况说明
营业收入	35,947.96	37,678.32	-4.59%	主要系销售气量下降所致
营业成本	26,053.28	28,772.34	-9.45%	主要系收购后平均采购气价下降以及销售量下降导致成本下降
销售费用	428.50	424.48	0.95%	主要系公司营销费用增加所致
管理费用	366.65	514.53	-28.74%	主要系职工薪酬减少所致
所得税费用	2,315.00	2,032.67	13.89%	主要系利润总额增加导致所得税费用增加所致

3. 现金流量表主要会计科目数据及同比变化情况(列示金额占现金及现金等价物净增加额绝对值比例超过 10%的会计科目)

（1）2023-2024 现金流量表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2024 年度	2023 年度	变动幅度	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	41,336.44	41,441.30	-0.25%	主要系预收款项减少所致
购买商品、接受劳务支付的现金	30,507.40	27,243.79	11.98%	主要系天然气销售量的增加导致采购成本有所增加
支付的各项税费	3,756.93	2,828.31	32.83%	主要系本期支付的增值税及所得税相较于去年增加所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	687.82	673.51	2.12%	主要系燃气管网建设所致
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,000.00	-	100%	主要系本期支付分红款所致

(2)2022-2023 现金流量表主要会计科目数据及同比变化情况说明

单位：万元

主要会计科目	2023 年度	2022 年度	变动幅度	情况说明
销售商品、提供劳务收到的现金	41,441.30	38,781.11	6.86%	主要系天然气业务增加，收到的现金有所增加所致
购买商品、接受劳务支付的现金	27,243.79	36,499.56	-25.36%	主要系 2022 年度收购后预付的燃气款导致同比减少
支付给职工以及为职工支付的现金	603.26	679.14	-11.17%	支付给职工的薪酬减少所致
支付的各项税费	2,828.31	3,413.00	-17.13%	主要系 2022 年度缴纳增值税导致同比减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	673.51	332.74	102.41%	主要系 2023 年度预付门站土地使用权造成。

4. 并结合天然气销售和燃气工程安装业务的市场开拓、毛利率变化等情况，说明长葛蓝天近三年利润变化的原因。

(1) 长葛蓝天毛利率变化如下所示：

单位：万元

项 目	2024 年收 入	同比变动率	2024 年成 本	同比变动率	2024 年毛 利率	较上期变动
天然气销售	38,238.36	10.22%	28,706.65	13.00%	24.93%	-1.84%
燃气工程安 装	1,160.68	17.58%	601.84	9.50%	48.15%	3.83%
其他	162.92	-39.04%	64.43	-35.01%	60.45%	-2.45%
合 计	39,561.96	10.05%	29,372.92	12.74%	25.75%	-1.78%

(续)

项 目	2023 年收 入	同比变动率	2023 年成 本	同比变动率	2023 年毛 利率	较上期变动
天然气销售	34,693.57	-5.60%	25,404.49	-9.84%	26.77%	3.44%
燃气工程安 装	987.14	6.73%	549.64	-7.68%	44.32%	8.69%
其他	267.25	-	99.14	-	62.90%	-
合 计	35,947.96	-4.59%	26,053.28	-9.45%	27.53%	3.89%

(续)

项 目	2022 年收入	2022 年成本	2022 年毛利率
天然气销售	36,752.80	28,176.96	23.33%
燃气工程安装	924.88	595.38	35.63%
合 计	37,677.68	28,772.34	23.64%

备注：其他收入主要为燃气具相关销售，占主营业务收入的比

较小。

(2) 长葛蓝天净利润变化如下所示：

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	6,870.33	6,790.74	5,773.93
变动率	1.17%		17.61%

(3) 长葛蓝天天然气业务收入具体明细情况如下：

单位：万元

会计期间	项 目	销售金额	同比变动率	销售量(万 m³)	同比变动率	平均售价
2024 年度	居民用户	1,950.86	13.93%	747.42	6.98%	2.61 元 /m³
	工商业用户	36,287.50	10.02%	10,541.28	19.16%	3.44 元 /m³
	合 计：	38,238.36	10.22%	11,288.69	18.27%	3.39 元 /m³

(续)

会计期间	项 目	销售金额	同比变动率	销售量(万 m³)	同比变动率	平均售价
2023 年度	居民用户	1,712.36	11.45%	698.64	6.84%	2.45 元 /m³
	工商业用户	32,981.20	-6.35%	8,846.62	-8.18%	3.73 元 /m³

	合 计:	34,693.57	-5.60%	9,545.25	-7.23%	3.63 元 /m³
--	------	------------------	--------	-----------------	--------	-----------------------------

(续)

会计期间	项 目	销售金额	销售量 (万 m³)	平均售价
2022 年度	居民用户	1,536.37	653.92	2.35 元/m³
	工商业用户	35,216.43	9,634.95	3.66 元/m³
	合 计:	36,752.80	10,288.87	3.57 元/m³

(4) 长葛蓝天天然气业务成本具体明细情况如下:

单位: 万元

项 目	2024 年度	同比变动 率	2023 年度	同比变动 率	2022 年度
天 然 气 成 本	28,470.29	13.96%	24,983.11	-10.07%	27,781.40
管 道 折 旧 成本	138.80	10.74%	125.34	13.03%	110.89
安 全 生 产 费成本	97.55	-67.05%	296.04	3.99%	284.68
合 计	28,706.65	13.00%	25,404.49	-9.84%	28,176.96

通过前述相关天然气业务表格列示可以看出:

- a、居民用户天然气业务部分: 长葛蓝天 2022 年至 2024 年平均销售价格和销售气量逐年增加;
- b、工商业用户天然气业务部分: 由于市场及采购价格疏导的原因, 2022 年至 2023 年度销售气量下降, 但是平均销售价格上升; 由

于上游平均采购单价下降，同时公司采取了一厂一策的销售机制，降低了销售价格，使得 2023 年至 2024 年销售气量有所增长。

综合上述，面对多变的市場供需因素，长葛蓝天及时调整销售策略，采取合理的销售机制，总体保持了天然气销售利润的增长，符合商业逻辑。

(5)长葛蓝天燃气工程安装业务收入及成本具体明细情况如下：

单位：万元

年度	2024 年度	同比变动率	2023 年度	同比变动率	2022 年度
居民用户收入	1,033.64	14.17%	905.34	9.97%	823.28
非居民用户收入	127.04	55.31%	81.80	-19.49%	101.60
收入合计：	1,160.68	17.58%	987.14	6.73%	924.88
工程安装成本	601.84	9.50%	549.64	-7.68%	595.38
毛利率	48.15%	3.83%	44.32%	8.69%	35.63%

长葛蓝天工程安装业务 2022 年-2024 年毛利率分别为 35.63%、44.32%、48.15%。居民安装业务毛利率近 3 年逐年增加，主要是居民用户中非城区用户增加，此部分安装单价较高，并且经营区域内的管道已经逐步铺设到位，安装业务逐年减少铺设新的燃气管网，造成毛利率有所增加。

公司燃气安装工程业务根据不同类别用户特点为其进行天然气

管道、设施设备的设计和安装，并提供相应的售后服务。在定价方式上，居民用户天然气安装服务业务则严格遵守经营区域内政府的指导定价政策，非居民类天然气工程安装业务主要由双方协议定价，收费模式为一户一议，不同项目的毛利率有所差异，因此不同年度的毛利率可比性较弱。燃气工程安装业务毛利率增加是因为本期安装业务用户有所增加，以前年度经营区域内的管道已经铺设到位，后续工程不用再新设大量燃气管道，因此燃气工程安装收入的毛利率有所增加。

综上所述，长葛蓝天的主要利润来源于天然气业务和安装工程业务，长葛蓝天 2022 年-2024 年净利润分别为 5,773.93 万元、6,790.74 万元、6,870.33 万元，同比增长分别为 17.61%、1.17%。长葛蓝天近三年净利润受到天然气销售业务以及工程安装业务影响变动具有合理性。

（二）列示长葛蓝天 2022 年至 2024 年前五大客户及供应商情况，包括但不限于具体名称、与公司关联关系、是否为本年新增、实际销售或采购内容、交易金额、期末应收/应付款余额情况。

1.长葛蓝天 2022 年至 2024 年前五大客户情况如下表所示：

单位：万元

年度	序号	客户名称	是否关联关系	是否本年新增	销售内容	交易金额	期末应收余额
2024 年度	1	禹州市石油天然气有限公司	否	是	天然气	12,284.69	-13.88
	2	河南蓝健陶瓷有限公司	否	否	天然气	1,995.33	-1.46
	3	长葛市恒尔瓷业有限公司	否	否	天然气	1,702.39	-48.12
	4	长葛市东宏智科陶瓷有限责任公司	否	是	天然气	1,292.38	-12.60
	5	河南金宝莱瓷业有限公司	否	否	天然气	1,282.65	-41.30

合 计:						18,557.44	-117.36
年度	序号	客户名称	是否关联 关系	是否本年 新增	销售内 容	交易金额	期末应收 余额
2023 年 度	1	无锡市新光电源 有限公司长葛分 公司	否	否	天然气	3,556.85	-40.68
	2	河南蓝健陶瓷有 限公司	否	否	天然气	2,377.07	-31.96
	3	长葛市恒尔瓷业 有限公司	否	否	天然气	2,021.39	-108.77
	4	河南洛多卫浴有 限公司	否	否	天然气	1,412.58	-13.65
	5	河南金宝莱瓷业 有限公司	否	否	天然气	1,331.71	-63.43
合 计:						10,699.60	-258.49
年度	序号	客户名称	是否关联 关系	是否本年 新增	销售内 容	交易金额	期末应收 余额
2022 年 度	1	无锡市新光电源 有限公司	否	否	天然气	2,422.49	0.00
		无锡市新光电源 有限公司长葛分 公司	否	否	天然气	2,294.75	-3.58
	2	河南蓝健陶瓷有 限公司	否	否	天然气	2,624.20	-13.85
	3	长葛市恒尔瓷业 有限公司	否	否	天然气	1,873.02	-12.04
	4	河南洛多卫浴有 限公司	否	否	天然气	1,557.67	-22.12
	5	河南金宝莱瓷业 有限公司	否	否	天然气	1,512.75	-18.69
合 计:						12,284.88	-70.28

备注：期末余额负值为预收账款，正值为应收账款。

2.长葛蓝天 2022 年至 2024 年前五大供应商情况如下表所示：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	是否关联 关系	是否本年 新增	采购内 容	交易金额	期末应付 余额
2024 年度	1	河南蓝天燃气股 份有限公司	是	否	天然气	28,472.37	-9,856.86
	2	长葛市宇豪市政 工程有限公司	否	否	工程施 工费	517.81	326.78
	3	湖南省工业设备	否	否	工程施	213.22	16.75

		安装有限公司			工费		
	4	浙江威星智能仪表股份有限公司	否	否	货款	101.24	15.03
	5	郑州海泰商贸有限公司	否	否	货款	92.81	33.51
合 计:						29,397.45	
年度	序号	供应商名称	是否关联关系	是否本年新增	采购内容	交易金额	期末应付余额
2023 年度	1	河南蓝天燃气股份有限公司	是	否	天然气	24,051.57	-9,267.64
	2	长葛市麟觉能源有限公司	是	否	天然气	932.78	0.00
	3	河南通科建设工程有限公司	否	否	工程施工费	386.30	171.11
	4	湖南省工业设备安装有限公司	否	是	工程施工费	112.08	5.77
	5	郑州海泰商贸有限公司	否	否	货款	92.86	23.03
合 计:						25,575.59	
年度	序号	供应商名称	是否关联关系	是否本年新增	采购内容	交易金额	期末应付余额
2022 年度	1	河南蓝天燃气股份有限公司	是	否	天然气	22,968.54	-8,328.46
	2	长葛市麟觉能源有限公司	是	否	天然气	4,255.94	-63.48
	3	河南通科建设工程有限公司	否	否	工程施工费	435.24	77.05
	4	驻马店市天然气储运有限公司	否	是	储气费	350.57	350.57
	5	郑州海泰商贸有限公司	否	是	货款	46.39	12.53
合 计:						28,056.68	

备注：期末余额负值为预付账款，正值为应付账款。

（三）公司向长葛蓝天供气情况，包括收购前后定价方法、平均价格、供应量、占长葛蓝天采购总量比例，并与公司向其他方售气价格、长葛蓝天向其他方购气价格进行比较说明定价公允性，在此基础上进一步说明是否存在利益输送及公司低价供气协助长葛蓝天完成业绩承诺的情形。

1. 收购前后长葛蓝天向蓝天燃气的天然气采购情况

项目	平均价格	供应量（m³）	占长葛蓝天采购总量比例
2021 年度(收购前)	2.23 元/m³	90,864,589.00	85.03%
2022 年度(收购后)	2.69 元/m³	83,213,004.00	83.63%
2023 年度(收购后)	2.64 元/m³	91,196,869.00	96.54%
2024 年度(收购后)	2.55 元/m³	111,577,123.00	100.00%

2. 收购前后长葛蓝天向其他供应商的天然气采购情况

项目	平均价格	供应量（m³）	占长葛蓝天采购总量比例	其他供应商名称
2021 年度（收购前）	2.12 元/m³	16,000,570.00	14.97%	长葛市麟觉能源有限公司
2022 年度（收购后）	2.56 元/m³	16,283,762.00	16.37%	长葛市麟觉能源有限公司
2023 年度（收购后）	2.85 元/m³	3,273,162.00	3.46%	长葛市麟觉能源有限公司
2024 年度（收购后）	/	/	/	无

定价原则：长葛蓝天每年与天然气供应商签署年度天然气购销合同，合同对于天然气价格、气量、品质规格、计量与交接、结算等事项进行了约定。如果天然气政策与市场行情发生变化，双方不定期签署补充协议对原合同进行修订。采购价格方面，双方在依据国家发改委发布的河南省天然气基准门站价格基础上，按照合同约定确定价格。采购气量方面，双方在购销合同中约定年合同量及月/半月合同量，超过合同量部分由交易双方协商确定。

通过上表，长葛蓝天 2021 年-2023 年采购其他供应商的平均价格

与采购蓝天燃气的平均价格均不相同，主要原因如下：

2021 年-2023 年，长葛蓝天天然气供应商除蓝天燃气外还有长葛市麟觉能源有限公司（以下简称“麟觉能源”），该公司为蓝天燃气收购长葛蓝天时一并收购的子公司。以下为麟觉能源 2021 年-2023 年采购供应商（销售给长葛蓝天的气源）的情况明细：

项目	供应商	平均价格	供应量（m ³ ）	占麟觉能源采购总量比例
2021 年度 （收购前）	中国石油天然气股份有限公司天然气销售河南分公司	2.08 元/m ³	16,000,570.00	100%
2022 年度 （收购后）	中国石油天然气股份有限公司天然气销售河南分公司	2.48 元/m ³	16,283,762.00	100%
2023 年度 （收购后）	中国石油天然气股份有限公司天然气销售河南分公司	2.76 元/m ³	3,273,162.00	62.54%

通过上述表格分析，2021 年-2024 年公司向长葛蓝天供气价格分别是 2.23 元/m³、2.69 元/m³、2.64 元/m³、2.55 元/m³。其中 2023 年平均价格低于其他供应商麟觉能源采气平均价格 2.85 元/m³，其他年度均高于长葛蓝天采购其他方供应商的采气平均价格。主要原因：2023 年度长葛蓝天因临时调峰需求采购麟觉能源的非常规管道天然气资源，该类型天然气的气量占长葛蓝天全年总采购气量的比例为 3.46%，该类型天然气的价格较高所致。

3. 蓝天燃气向其他方客户售气情况以及长葛蓝天向其他方供应商购气情况：

公司	年度	其他方客户	售气平均价格
蓝天燃气	2021 年度 （收购前）	河南省五洲燃气有限公司	2.14 元/m ³
		河南中油洁能永辉天然气有限公司	2.16 元/m ³

		平顶山燃气有限责任公司	2.33 元/m ³
	2022 年度 (收购后)	河南省五洲燃气有限公司	2.51 元/m ³
		河南中油洁能永辉天然气有限公司	2.55 元/m ³
		平顶山燃气有限责任公司	2.71 元/m ³
	2023 年度 (收购后)	河南省五洲燃气有限公司	2.62 元/m ³
		河南中油洁能永辉天然气有限公司	2.69 元/m ³
		平顶山燃气有限责任公司	2.83 元/m ³
	2024 年度 (收购后)	长葛市五洲燃气有限公司	2.60 元/m ³
		河南中油洁能永辉天然气有限公司	2.67 元/m ³
		平顶山燃气有限责任公司	2.73 元/m ³
公司	年度	其他方供应商	采气平均价格
长葛蓝天	2021 年度 (收购前)	长葛市麟觉能源有限公司	2.12 元/m ³
	2022 年度 (收购后)	长葛市麟觉能源有限公司	2.56 元/m ³
	2023 年度 (收购后)	长葛市麟觉能源有限公司	2.85 元/m ³
	2024 年度 (收购后)	无	

蓝天燃气主要从事河南省内的管道天然气业务，属于天然气产业链的中游；长葛蓝天主要从事河南省长葛市的城市燃气业务，位于天然气产业链的下游；蓝天燃气销售给长葛蓝天属于管道天然气业务，

公司从上游天然气供应商购入天然气，通过自建及经营的长输管道输送到长葛蓝天为其提供输气服务。由于蓝天燃气与长葛蓝天地理位置相近，长葛蓝天采购气源收购前后均需要通过蓝天燃气的管网设施输送，并且每年度蓝天燃气占长葛蓝天采购总量比例均高，所以采购蓝天燃气的天然气具有合理性和必要性。

鉴于长葛五洲燃气有限公司与长葛蓝天同为长葛市的燃气公司，具有可比性，2024 年度蓝天燃气对上述两个公司销售天然气定价情况具体如下：

月份	客户名称	中石油均 1 居民量价 格（元/ 方）	中石油均 1 居民 量（立方米）	中石油均 1 非居民量 价格 （元/方）	中石油均 1 非 居民量（立方 米）	中石油均衡量 2 固定气量价 格（元/方）	中石油均衡 量 2 固定气 量（立方米）	中石油均衡 量 2 浮动气 量价格（元/ 方）	中石油均衡 量 2 浮动气 量（立方米）	中石油调 峰量价格 （元/方）	中石油调峰量 （立主米）	管输费 （元/方）	平均价格（元 /方）
1 月	长葛蓝天	2.1505	59310	2.2440	2844690	3.4595	2217600	4.7104	158400	4.1140	0	0.15	2.9775
	五洲燃气	2.1505	100304	2.2440	455567	3.4595	424483	4.7104	30320	4.1140	0	0.15	2.9692
2 月	长葛蓝天	2.1505	55483	2.2440	1099517	3.4595	882000	3.5657	63000	4.1140	0	0.15	2.9417
	五洲燃气	2.1505	93832	2.2440	496406	3.4595	450727	3.5657	32195	4.1140	0	0.15	2.9360
3 月 上	长葛蓝天	2.1505	28698	2.2440	2336302	3.4595	1806000	3.0518	129000	4.1140	0	0.15	2.9281
	五洲燃气	2.1505	48534	2.2440	543854	3.4595	452369	3.0518	32312	4.1140	484007	0.15	3.3398
3 月 下	长葛蓝天	2.1505	30611	2.2440	2444389	3.4595	1890000	3.0518	135000	4.1140	0	0.15	2.9281
	五洲燃气	2.1505	51770	2.2440	580111	3.4595	482527	3.0518	34466	4.1140	311352	0.15	3.2101

月份	客户名称	中石油管制 气价格（元/ 方）	中石油管制 气量（立方 米）	中石油非管 制气固定价 格（元/方）	中石油非管 制气固定量 （立方米）	中石油非管 制气浮动价 格（元/方）	中石油非管 制气浮动量 （立方米）	中石油调峰 量价格 （元/方）	中石油调峰 量（立方米）	管输费 （元/方）	平均价格 （元/方）	
4 月	长葛蓝天	2.21595	5148000	3.1790	2534400	2.861	237600	0	0	0.15	2.6935	
	五洲燃气	2.21595	2087000	3.1790	1027446	2.861	96323	0	0	0.15	2.6935	
5 月	长葛蓝天	2.21595	5362500	3.1790	2640000	3.2230	247500	0	0	0.15	2.7043	
	五洲燃气	2.21595	1409300	3.1790	693809	3.2230	65045	0	0	0.15	2.7043	
6 月	长葛蓝天	2.21595	4491500	3.1790	2211200	3.4530	207300	0	0	0.15	2.7112	

	五洲燃气	2.21595	1386087	3.1790	682381	3.4530	63973	0	0	0.15	2.7112
7月	长葛蓝天	2.21595	3913000	3.1790	1926400	3.9450	180600	0	0	0.15	2.7260
	五洲燃气	2.21595	1240046	3.1790	610484	3.9450	57233	0	0	0.15	2.7260
8月	长葛蓝天	2.21595	4036500	3.1790	1987200	4.0150	186300	0	0	0.15	2.7281
	五洲燃气	2.21595	1133780	3.1790	558169	4.0150	52328	0	0	0.15	2.7281
9月	长葛蓝天	2.21595	5044000	3.1790	2483200	4.0950	232800	0	0	0.15	2.7305
	五洲燃气	2.21595	885899	3.1790	436135	4.0950	40888	0	0	0.15	2.7305
10月	长葛蓝天	2.21595	5369000	3.1790	2643200	4.3420	247800	0	0	0.15	2.7379
	五洲燃气	2.21595	5369000	3.1790	2643200	4.3420	247800	0	0	0.15	2.7379
11月上	长葛蓝天	2.21595	3752760	3.1790	2865744	4.1730	204696	3.74	356800	0.15	2.8819
	五洲燃气	2.21595	590630	3.1790	451027	4.1730	32216	3.74	58449	0.15	2.8839
11月下	长葛蓝天	2.21595	3752760	3.1790	2865744	4.1730	204696	3.74	526800	0.15	2.9052
	五洲燃气	2.21595	590630	3.1790	451027	4.1730	32216	3.74	129017	0.15	2.9429
12月	长葛蓝天	2.21595	4224000	3.1790	3225600	4.3370	230400	3.74	0	0.15	2.8341
	五洲燃气	2.21595	1220636	3.1790	932122	4.3370	66580	3.74	173541	0.15	2.9106

备注：“均衡量 1”资源构成包括但不限于除页岩气、煤制气、煤层气之外的国产气、进口管道气(除中俄东线管道进口气)等资源；“均衡量 2”资源包括气化后的 LNG、页岩气、煤制气、煤层气，“均衡量 2”价格由买卖双方协商确定；“调峰量”资源包括储气库气量、气化后的 LNG、中俄东线管道进口气等销售价格放开资源。

上表中价格为含税价格，长葛蓝天及长葛五洲燃气有限公司的采购价格年度平均采购价格(不含税)分别为 2.55 元/方、2.60 元/方。差异的主要原因系由于长葛蓝天及长葛五洲燃气有限公司的客户群体的差异（长葛五洲燃气有限公司的居民客户占比较多，而长葛蓝天的工业客户占比较多）导致在 3 月份和 12 月份长葛五洲燃气有限公司采购了更多价格高的调峰用气。

蓝天燃气管道天然气销售的销售价格由上游天然气价格、管输费组成。通过前述表格分析，长葛五洲燃气有限公司与长葛蓝天均为长葛市的燃气公司，长葛五洲燃气有限公司为公司的无关联第三方，其采购蓝天燃气的平均价格跟长葛蓝天采购蓝天燃气的平均价格相近；另蓝天燃气其他客户的平均价格亦不相同，主要原因系：1、蓝天燃气拥有多个气源，每个气源的价格均不相同；2、由于地域的差异导致省内管输价格亦不相同；3、蓝天燃气在跟下游客户确定综合价格时，按照统一的定价原则来确定综合价格：跟客户签订合同时约定，每月根据客户所签订的上游资源的月综合价格及占比，加上管输费确定每月综合价格。

综上所述，长葛蓝天按照统一的定价原则进行天然气采购，价格公允，该交易不存在关联方向长葛蓝天输送利润的情形，具有商业合理性和必要性。不存在公司低价供气协助长葛蓝天完成业绩承诺的情形。

二、年审会计师的核查程序及意见

针对上述问题，会计师执行的核查程序包括：

1.对长葛蓝天公司 2022 年至 2024 年度财务报表执行审计程序。分析资产负债表、利润表、现金流量表中主要会计科目数据同比变化情况；并分析长葛蓝天公司近三年利润变动合理性；

2.对长葛蓝天公司主要客户供应商执行函证程序和访谈程序；检查客户供应商是否存在关联方关系；执行细节测试程序，检查相关支持性文件，包括销售合同、销售发票、抄表记录、银行回款单据，检查相关采购合同，采购发票、与供应商的结算单、气量交接表和银行付款情况。分析收入增长及毛利率变动的合理性；

3.检查长葛蓝天公司与母公司蓝天燃气签订合同的条款和内容与其他第三方合同是否存在重大不一致条款,检查双方交易价格是否具有公允性;检查气量交接表,并核对其银行流水以及发票,验证其交易真实性;检查蓝天燃气与其他客户的定价原则和长葛蓝天公司的定价原则进行比对,分析长葛蓝天公司采购蓝天燃气气源的合理性及必要性。

基于执行的核查程序,会计师认为:

1.2022年至2024年长葛蓝天公司利润变化原因具有合理性;

2.蓝天燃气销售给长葛蓝天天然气价格定价公允,不存在利益输送及蓝天燃气低价供气协助长葛蓝天公司完成业绩承诺的情形。

问题二、关于货币资金及控股股东质押率。年报及相关公告显示,公司期末货币资金126,229.00万元,受限货币资金1,661.56万元,全年利息收入1,603.53万元,对应利息收益率约1.3%。与此同时,公司期末短期借款62,047.00万元,应付债券64,903.54万元。关注到,公司控股股东及其一致行动人质押率达78.30%。此外,公司于2025年4月26日披露购买控股股东控股子公司开发的办公楼房,采用市场法评估作价10,522.12万元。

请公司补充披露:(1)列示公司2024年月度货币资金余额,并结合货币资金的存储、使用及限制性等情况,说明公司利息收入与货币资金规模的匹配性和合理性,并核实是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况,以及货币资金是否存在其他受限情况或被对方实际使用的情况;(2)公司短期借款及债券融资的具体用途,

并结合公司业务规模及变动情况,说明在货币资金较为充裕的情况下大额举债的原因及合理性;(3)列示控股股东质押股票的原因、相关融资业务的具体情况、质押担保去向和情形,并结合控股股东的资产和信用情况,说明是否具备按期偿还所有质押融资款项的能力,是否存在履约障碍;(4)市场法估值办公楼房的详细计算过程,以及采用的关键参数及其选取依据,说明定价是否公允,以及是否存在利益输送。请年审会计师说明对货币资金的具体审计程序以及获取的审计证据,并对问题(1)(2)发表意见。

一、公司补充披露

(一)列示公司 2024 年月度货币资金余额,并结合货币资金的存储、使用及限制性等情况,说明公司利息收入与货币资金规模的匹配性和合理性,并核实是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况,以及货币资金是否存在其他受限情况或被他方实际使用的情况。

1.公司 2024 年各月度货币资金情况如下:

单位:万元

月度	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月
货币资金	168,936.99	168,754.16	173,266.42	114,850.60	116,331.98	123,649.00	120,395.07
月度	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	年度月均存款余额	
货币资金	124,569.41	98,310.96	98,766.43	113,137.96	126,229.00	128,933.17	

公司 2024 年利息收入 1,603.53 万元,均为银行利息收入。年度月均存款余额为 128,933.17 万元,公司年度综合存款利率(2024 年

利息收入/年度月均存款余额）约为 1.24%。

2.以下为公司在各类别银行存款利率统计：

银行类别		2024 年度
国有银行	活期存款利率	0.1%
	票据保证金利率	1.30%
	协定存款利率	0.54%、0.95%
股份制商业银 行	活期存款利率	0.1%、0.2%
	协定存款利率	0.6%、0.65%、0.95%、1.10%
城市商业银行	活期存款利率	0.01%
	协定存款利率	1.35%
农村商业银行	活期存款利率	0.01%

通过上表可以看出，各类银行存款利率区间为 0.1%-1.35%。公司为提高资金的使用效益，公司货币资金存入银行主要形式为协定存款及票据保证金等。2024 年度公司综合存款利率为 1.24%，在各银行存款利率范围内。

综上所述，公司利息收入与货币资金规模匹配，具有一定的合理性。

3. 公司期末货币资金存储情况如下：

单位：万元

类型	账户分布情况	货币资金余 额	占比	基本存款 账户数量
库存现金		43.89	0.03%	
国有银行		37,664.64	29.84%	

类型	账户分布情况	货币资金余额	占比	基本存款 账户数量
其中：工商银行	驻马店、海南澄迈县、 长葛市、郑州市	8,717.02	6.91%	13
农业银行	驻马店市、新乡地区、 新郑地区、长葛市、尉 氏县	3,952.95	3.13%	5
中国银行	驻马店市、新郑地区、 尉氏县	19,710.20	15.61%	8
建设银行	驻马店市、新郑地区、 尉氏县	4,767.00	3.78%	1
交通银行	新郑地区	442.98	0.35%	1
邮储银行	尉氏县	74.48	0.06%	
股份制商业银行		80,612.26	63.86%	
其中：中信银行	郑州市	3.93	0.00%	
光大银行	驻马店市、郑州市	14,512.59	11.50%	
浦发银行	郑州市	12,754.79	10.10%	
兴业银行	驻马店市、郑州市	43,325.57	34.32%	
浙商银行	郑州市	10,015.38	7.93%	
城市商业银行		7,630.55	6.05%	
其中：郑州银行	郑州市、新乡地区、尉 氏县	5.82	0.00%	

类型	账户分布情况	货币资金余额	占比	基本存款 账户数量
中原银行	驻马店市、新乡地区、 新郑地区、尉氏县	7,624.73	6.04%	1
农村商业银行	驻马店市、新乡地区、 新郑地区	277.65	0.22%	1
合计：		126,229.00	100.00%	30

备注：股份制商业银行中主要涉及募集资金存放专项账户余额 57,083.27 万元

公司 95%以上资金存放于国有银行、股份制商业银行、城市商业银行等国内知名银行，下属子公司根据属地经营需要在当地银行存放少量资金。公司经营使用的银行账户的地域分布、数量、金额均集中在母公司及子公司所在地驻马店等九县一区、新郑地区、新乡地区（封丘县、延津县、原阳县、长垣县）、长葛市、尉氏县和海南澄迈县，用于生产经营使用。

4. 公司 2024 年各季度资金使用情况如下：

单位：万元

项目	经营活动现金支出	投资活动现金支出	筹资活动现金支出	合计
一季度	145,947.74	4,801.08	18,112.89	168,861.72
二季度	240,804.86	7,723.59	117,345.38	365,873.83
三季度	338,981.27	11,143.57	157,410.33	507,535.16
四季度	449,399.45	19,944.97	177,454.62	646,799.03

月均支出	97,927.78	3,634.43	39,193.60	140,755.81
------	-----------	----------	-----------	------------

5. 截至 2024 年 12 月 31 日，因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	受限原因
其他货币资金	1,055.66	履约保函保证金
	450.00	票据保证金
	155.90	业务保证金
合计：	1,661.56	

除上述情况外，公司货币资金不存在其他限制性情况。公司期末货币资金总金额为 126,229.00 万元，存放于各对应银行的银行存款账户。

截至 2024 年末,货币资金余额合计为 126,229.00 万元,其中银行存款 124,523.55 万元,其他货币资金 1,661.56 万元,存放于银行等金融机构,包括国有银行、股份制商业银行、城市商业银行等国内知名银行。其中使用权受到限制的货币资金为 1,661.56 万元,主要系公司正常经营活动中产生的用于开具履约保函保证金、票据保证金及业务保证金。不存在其他质押、冻结等权利限制或其他潜在的限制性安排。公司配合年报审计会计师对各银行账户均执行了函证程序,相关银行回函均显示公司期末货币资金不存在控股股东或其他关联方联合或共管账户以及货币资金存在其他受限情况或其他方实际使用的情况。公司严格按照证监会及交易所对上市公司的各项管理要求规范运作,对货币资金的管理制定了相应的制度办法,积极防范资金被挪用、侵占、抽逃或遭受欺诈等风险。公司货币资金均存放于以公司及子公司名义开立的且独立拥有的银行账户,其中募集资金存放于募集资金专户,并按照公司募集资金管理制度的相关规定实行三方监管,专款专用。

根据以上情况，公司期末货币资金不存在控股股东或其他关联方联合或共管账户以及货币资金存在其他受限情况或其他方实际使用的情况。

（二）公司短期借款及债券融资的具体用途，并结合公司业务规模及变动情况，说明在货币资金较为充裕的情况下大额举债的原因及合理性。

1.截至 2024 年 12 月 31 日公司短期借款及债券融资的具体明细情况：

单位：万元

项目	银行/金融机构	本金/余额	主要用途
短期借款	上海浦东发展银行股份有限公司郑州分行	7,000.00	补充流动资金
	中国工商银行确山县支行	20,000.00	采购天然气
	中国建设银行股份有限公司驻马店政府新区支行	20,000.00	补充流动资金
	中国银行股份有限公司驻马店分行	15,000.00	采购天然气
可转债	募集资金专项账户余额	57,083.27	村村通以及利用工程

结合前述表格，公司期末货币资金总金额为 126,229.00 万元，其中受限资金 1,661.56 万元。2024 年末公司短期借款本金 62,000.00 万元，可转债募集资金净额 57,083.27 万元。

2.公司 2024 年 12 月 31 日可使用的货币资金具体明细情况如下：

单位：万元

项目	金额
货币资金余额	126,229.00
受限资金：其他货币资金	1,661.56
募集资金专户的存储余额	57,083.27
拟计划分红金额	32,158.57
剩余可用于日常经营活动的货币资金	35,325.60

公司 2024 年实现营业收入 475,538.70 万元，同比下降 3.87%。

公司是河南省天然气支干线管网覆盖范围较广、输气规模较大的综合性燃气企业。公司利用自身专业化、规模化的经营优势，不断扩大管网覆盖范围，目前拥有的长输管线可以实现河南省南北区域天然气管道的互连互通。公司拥有豫南支线、南驻支线、博薛支线、许禹支线四条高压天然气长输管道，全长 477.02 公里；拥有驻东支线（驻马店市至周边区县）、新长输气管道（卫辉首站至长垣、原阳、封丘、延津）两条地方输配支线，全长约 302.63 公里。公司向郑州市、新郑市、许昌市、漯河市、驻马店市、平顶山市、信阳市、新乡市、长葛市、尉氏县等地供应天然气。公司取得了驻马店等九县一区、新郑地区、新乡地区（封丘县、延津县、原阳县、长垣县）、长葛市、尉氏县等特定区域的燃气特许经营权，所在地区城市管网总长度约 3,980.77 公里。

公司近年来持续加大管网建设投资，扩大市场份额，流动资金需求增加，结合公司未来发展战略布局及目前日常流转资金情况，为确保公司流动资金充足，需要通过增加募集资金或者贷款的方式补充流动资金。

综上所述,公司借款符合实际日常经营需要。剔除受限货币资金、募投项目资金和拟计划分红的资金影响后,公司金融机构借款较高同时货币资金相对较低,不存在“存贷双高”的情况;2024年末,货币资金及金融机构借款较高系为满足公司产能扩充及日常经营资金需求,公司的存贷规模符合目前公司所处的发展阶段和实际的经营需求,具有合理性。

(三)列示控股股东质押股票的原因、相关融资业务的具体情况、质押担保去向和情形,并结合控股股东的资产和信用情况,说明是否具备按期偿还所有质押融资款项的能力,是否存在履约障碍。

控股股东河南蓝天集团股份有限公司(以下简称“蓝天集团”)主要经营甲醇批发经营、成品油批发销售、房地产开发销售、燃气管网运行建设及相关产业投资等业务。截至2024年末,蓝天集团资产总额135.62亿元,实现年度营业收入108.87亿元。蓝天集团主要资产为预付款项6.1亿元、股权投资43.3亿元、固定资产3.1亿元、存货31.9亿元,主要经营业务(除蓝天燃气外)如下:

1、蓝天集团本部主要经营甲醇批发业务及相关产业的投资业务,蓝天集团拥有危险化学品经营许可证,从事甲醇等危险化学品经营业务多年,对于行业发展趋势具有深入的认识和把握。2024年,蓝天集团本部实现甲醇年度销售收入29.1亿元。

2、持有驻马店中油销售有限公司(以下简称“中油销售”)100%的股权,中油销售主要经营车用乙醇汽油、煤油、柴油、石脑油等成品油批发及仓储租赁业务。中油销售具备《危险化学品经营许可证》与《成品油批发经营批准证书》,拥有一座储量5万吨(10个储罐×5000立方米)的国家二级危险品储存库,截至2024年12月31日,

驻马店中油销售有限公司资产总额 15.3 亿元，实现年度收入 30.1 亿元。

3、持有河南蓝天置业有限公司（以下简称“蓝天置业”）99%的股权，蓝天置业主要经营房地产开发销售，具备地产开发企业二级资质，致力于打造标准化、规范化、专业化的管理体系和人才队伍，形成了以中高端住宅开发为主，商业地产、安置房项目建设为辅的业务格局，在驻马店区域具有较强的竞争力。截至 2024 年 12 月 31 日，蓝天置业资产总额 38.2 亿元，实现年度收入 2.1 亿元。公司已建设完成 6 个房地产项目，其中商品房项目 3 个，安置房项目 3 个。商品房在建项目 2 个，其中世贸中心项目余 2 栋楼写字楼未开发建设、香溪湾项目余 1 栋公寓楼未开发建设，基于目前房地产市场行情，剩余未建设楼栋公司暂无投资计划，后期将视房地产市场情况进行开发建设。

蓝天集团除拥有上述子公司外，还直接持有河南皓联建设投资有限公司 49%的股份、武汉港蓝天化学品码头储运有限责任公司 33%的股份、长兴嵩山汇智投资合伙企业（有限合伙）19.61%的股份、中国平煤神马集团蓝天化工股份有限公司 18%的股份、华能驻马店风电有限责任公司 10%的股份、华能河南中原燃气发电有限公司 10%的股份、河南建业融资租赁有限公司 7.5%的股份、中原银行股份有限公司 1%的股份等相关参股公司。

截至本公告提交之日，公司控股股东蓝天集团累计质押数量为 237,160,000 股，累计质押数量占其持有公司总股数的 77.47%，占公司总股本的 33.19%。公司实际控制人李新华所持公司股份质押数量为 44,000,000 股。蓝天集团、李新华累计质押数量为 281,160,000 股，占蓝天集团、李新华合计持有公司股份总数的 79.67%，占公司股本

总数的 39.34%，具体质押情况列示如下：

质押人	质押权人	质押股份性质	质押股数（股）	担保本金余额（元）	被担保单位	质押用途
蓝天集团	中原银行	无限售流通股	8,970,000.00	80,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	中原银行	无限售流通股	11,200,000.00	100,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	中原银行	无限售流通股	12,760,000.00	114,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	中原银行	无限售流通股	11,200,000.00	100,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	中原银行	无限售流通股	11,200,000.00	100,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	中原银行	无限售流通股	5,830,000.00	52,000,000.00	中油销售	购甲醇
	郑州银行	无限售流通股	5,000,000.00	40,000,000.00	蓝天集团	置换他行贷款
	郑州银行	无限售流通股	19,600,000.00	150,000,000.00	蓝天集团	购货
	郑州银行	无限售流通股	18,200,000.00	180,000,000.00	中油销售	购货
	兴业银行	无限售流通股	35,200,000.00	240,000,000.00	蓝天集团	补充生产经营资金
	兴业银行	无限售流通股	5,140,000.00	35,000,000.00	中油销售	支付货款
	中行	无限售流通股	5,400,000.00	35,000,000.00	中油销售	购原材料
	工行	无限售流通股	43,860,000.00	250,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
	浦发银行	无限售流通股	10,000,000.00	80,000,000.00	蓝天集团	采购原材料
	中信银行	无限售流通股	10,000,000.00	80,000,000.00	中油销售	购甲醇
	光大银行	无限售流通股	5,600,000.00	40,000,000.00	中油销售	购甲醇
	河南资产	无限售流通股	18,000,000.00	200,000,000.00	蓝天能源	补充生产经营资金
小计			237,160,000.00	1,876,000,000.00		
李新华	建设银行	无限售流通股	44,000,000.00	300,000,000.00	蓝天集团	购甲醇
小计			44,000,000.00	300,000,000.00		
合计			281,160,000.00	2,176,000,000.00		

公司控股股东蓝天集团及实际控制人李新华将其所持公司部分股份用于质押，主要系因为满足蓝天集团及其关联公司资金需求而向金融机构申请贷款时，金融机构倾向于选择流通便捷的上市公司股份质押作为担保措施，质押融资所获取的资金，主要用于蓝天集团及其关联公司的生产经营活动,包括支付甲醇款、原材料货款及补充生产经营资金等。

截至 2024 年末，蓝天集团资产总额 1,356,139 万元，资产负债率 61.45%。其中，流动资产 746,672.36 万元，流动比率 1.08，具有较强的资产变现能力。2024 年度实现营业收入 1,088,734.88 万元，实现净

利润 49,668.34 万元,公司经营状况良好,保持着较好的盈利水平。近年来蓝天集团均按照借款协议按期还本付息,未出现借款逾期等异常情况,且借款人均均为非失信被执行人,资信状况良好,具备按期偿还所有质押融资款项的能力,不存在履约障碍,也不存在因偿债不确定影响质押股份安全的情形。

(四)市场法估值办公楼房的详细计算过程,以及采用的关键参数及其选取依据,说明定价是否公允,以及是否存在利益输送。请年审会计师说明对货币资金的具体审计程序以及获取的审计证据。

本次购买办公楼房,公司聘请了北京亚太联华资产评估有限公司进行了评估,具体情况如下:

1、办公楼评估采用市场法的具体技术思路为:

首先从待估房产中选取典型案例,按照市场法的要求选取 3 个可比案例,进行各因素差异分析修正得到比准价格,并按三比准单价的加权平均值确定典型案例的评估单价,据此按面积与评估单价的乘积确定该套房产的评估值。对典型案例之外的各房产,本次以典型案例为基础,对楼层、面积、位置方向等差异因素进行修正后确定其评估单价,据此按面积与评估单价的乘积确定该套房产的评估值。考虑本次拟采用资产整体打包购买方式,本次对上述确定的评估值另行给予适当的规模折扣,并按规模折扣后的单价与数量的乘积确定待估资产的评估值。

典型案例采用的市场法介绍如下:

市场法评估房屋的基本思路是:根据替代原理,将被评估房屋与类似房屋在基准日时点近期的交易价格进行比较分析,通过对交易情况、交易日期、区域因素、房屋状况等因素对交易价格进行适当修正,

得出被评估房屋在评估基准日的价值。基本公式为：

$$P=Pb \times A \times B \times C \times D \times E$$

符号含义：

P—被评估房屋的评估值；

Pb—可比交易案例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—房屋状况修正系数；

E—权益状况修正系数；

2、市场法估值办公楼的详细计算过程、采用的关键参数及其选取依据

(1) 典型案例的计算过程、采用的关键参数及其选取依据

本次选取固定资产-房屋建筑物评估明细表第49项即高端商务写字楼-10号楼2301号作为典型案例，对其计算过程、采用的关键参数及其选取依据说明如下：

典型案例的资产概况

该套写字楼位于蓝天世贸中心10号楼2301号，建筑面积525.09 m²，结构为钢混结构，建成时间为2021年8月。蓝天世贸中心10号楼总层数为36层，层高4.2米，写字楼的外立面为全玻璃幕墙。公共区域的通道、电梯、步梯、水箱间等装修已完成。

经现场勘查，待估对象位于第23层的东北向，套内为毛坯与其他房间用加气块砖墙分割各自独立、入户为玻璃门、消防设施及中央空调已通达各房间。

典型案例的权属状况

典型案例所在10号楼23层整层的权属状况：

已取得豫(2021)驻马店市不动产权第0029926号的不动产权证，

证载权利人为河南蓝天置业有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地，商业用地/高端商务写字楼，该层建筑面积合计为 2,151.35 m²（其中 2301 号房的建筑面积根据测绘报告确定为 525.09 m²）。

蓝天世贸中心项目所占用土地的权属状况：

对应的国有建设用地使用权证号为驻市国用（2015）第 8997 号，证载权利人为河南蓝天置业有限公司；土地使用权的起始日为 2013 年 9 月 6 日，终止日期为：商业 2053 年 9 月、住宅 2083 年 9 月；土地性质为出让；土地用途为商住；准用年限为商业 40 年、住宅 70 年；土地总面积为 69,242.00 m²（其中 2301 号房分摊的土地面积为 39.46 m²）。

根据被评估单位提供的有关资料，截止本次评估基准日，待估房地产不存在抵押，也不存在与其它资产共同为担保抵押额设定抵押金额的情形。

（2）详细计算过程、采用的关键参数及其选取依据

A、市场法评估可比交易案例的确定

委估蓝天世贸中心项目规划产品有地标级超甲级写字楼、SOHO 公寓、五星洲际酒店、环球港购物中心、潮流街区、精品购物超市、星级影院等多元物业，是一个集居住、商务、办公、购物、娱乐为一体的大型时尚综合体，是驻马店高铁商务板块开发体量、建筑层级、商业功能均优秀的航母级综合体。与周边楼盘相比该楼盘具有体量大、建筑层级高、品质好的特点，2021 年开盘售价 8000+元/m²，较 2021 年开盘的建业总部港开盘售价高 1000+元/m²，较 2020 年开盘的中环国际售价高 2000+元/m²。

综上所述，资产评估专业人员未将周边楼盘的交易案例作为可比交易案例，而是将蓝天世贸中心已售房作为交易案例。首先，评估人员通过网络搜查、走访房地产中介机构等途径，搜集了 1 套交易房产蓝天世贸中心 12 号楼共 25 层第 20 层 169.94 m²的写字楼，据此将其确定为可比交易案例 2；其次，评估人员对企业提供的 7 套蓝天世贸中心 10 号房产销售合同进行了审阅，据此选取了距评估基准日最近的 2 套房产作为交易案例。可比交易案例遴选过程及表格如下：

可比交易案例遴选统计表

序号	蓝天世贸中心楼号	建成时间	楼层	装修情况	成交时间	建筑面积 m²	成交总价（元）	单价（元/m²）	成交方式及单价内涵	询价来源	遴选分析
1	10 号楼 703	2021 年	7/共 36 层	毛坯	2024/7/24	272.12	2,212,886.00	8,132.00	签约合同价（202407001602）含税、一次性付款、购买人杨*明	委托人提供成交合同	案例 1
2	12 号楼 25 层第 20 层	2023 年	20/共 25 层	精装	2025/4/20	169.94	1,209,463.00	7,117.00	电话询价樊*贺 199*****, 不含税（加税 5%），可适当优惠（优惠 5%）一次性付款优惠（3%）；层高 3 米多；	贝壳网电话询价	案例 2
3	6 号楼 1828	2023 年	18/共 21 层	毛坯	2024/7/17	40.35	302,026.00	7,485.00	签约合同价（202407001389）含税、一次性付款、购买人余*杰	委托人提供成交合同	案例 3
4	10 号楼 2004	2021 年	20/共 36 层	毛坯	2020/1/24	153.96	1,283,957.00	8,340.00	签约合同价（20200033552）含税、一次性付款、购买人李*广	委托人提供成交合同	交易日期较早，不作为可比案例；
5	10 号楼 2001	2021 年	20/共 36 层	毛坯	2023/1/8	319.11	2,571,069.00	8,057.00	签约合同价（现 20230008265）含税、一次性付款、购买人河南省***	委托人提供成交合同	交易日期较早，不作为可

序号	蓝天世贸中心楼号	建成时间	楼层	装修情况	成交时间	建筑面积 m²	成交总价 (元)	单价 (元/ m²)	成交方式及单价 内涵	询价来源	遴选分析
									公司	同	比案例；
6	10 号楼 705	2021 年	7/共 36 层	毛坯	2023/2 /8	272.1 2	2,158,804. 00	7,933.0 0	签约合同价（现 20220010179）含 税、一次性付款、 购买人陈*	委托人提 供成交合 同	交易日期较 早，不 作为可 比案例；
7	10 号楼 706	2021 年	7/共 36 层	毛坯	2023/2 /8	226.1 6	1,803,289. 00	7,974.0 0	签约合同价（现 20230000032）含 税、一次性付款、 购买人陈*	委托人提 供成交合 同	交易日期较 早，不 作为可 比案例；
8	10 号楼 707	2021 年	7/共 36 层	毛坯	2023/2 /8	272.1 2	2,158,804. 00	7,933.0 0	签约合同价（现 20230000030）含 税、一次性付款、 购买人陈*	委托人提 供成交合 同	交易日期较 早，不 作为可 比案例；

三实例概况如下：

实例 A：蓝天世贸中心 10 号楼 703 号房，建筑面积为 272.12 m²，钢混结构，2021 年 8 月建成，装修状态为毛坯，层高 4.2 米。实例来源为销售方提供的 2024 年的商品房销售合同，评估人员经对该合同进行核查验证，合同编号：20240700****，签约合同价为 2,212,886.00 元（含增值税）、一次性付款、买受人为杨*明，单价为 8,132.00 元/m²(取整)。该价格为待估对象所在楼盘的实际成交价，非关联方之间的交易，单价具有真实性，因此测算过程中不需对该报价进行修正。

实例 B：蓝天世贸中心 12 号楼 25 层 20 层，建筑面积为 169.94 m²，钢混结构，2020 年建成，装修状态为精装。实例来源为 2025 年 4 月贝壳房产网询价，报价单价为不含增值税 7,356.00 元/平方米，可适当优惠，一次性付款可再享优惠。根据委托房产所在地房地产市场情

况，本次考虑 5% 的交易折扣，并同时考虑 3% 的一次性付款优惠，在此基础上按税法规定加计 5% 的增值税后确定参考价为 7,117.00 元/平方米。

实例 C：蓝天世贸中心 6 号楼 1828，建筑面积为 40.35 m²，钢混结构，2024 年建成，装修状态为毛坯。实例来源为销售方提供的 2024 年的商品房销售合同，评估人员经对该合同进行核查验证，合同编号：20240700****，签约合同价为 302,026.00 元（含增值税）、一次性付款、买受人为余*杰，单价为 7,485.00 元/m²(取整)。该价格为与待估对象所在楼盘近邻楼盘的实际成交价，非关联方之间的交易，单价具有真实性，因此测算过程中不需对该报价进行修正。

B、市场法评估比较因素的选择

通过对房地产市场的分析，根据影响写字楼价格的主要因素确定比较因素。结合资产评估专业人员收集的资料，参照交易实例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

①交易情况:考虑交易情况是否正常对房价的影响。

②市场状况:考虑市场状况的不同房价存在差异而进行市场状况修正。

③区域状况:主要有区域位置、交通便捷度、生活服务设施、教育配套设施完善度、自然人文环境、景观、楼层、周边环境、停车状况及临街状况等。

④个别因素状况:主要有房屋新旧程度、设施与设备、面积、建筑结构、建筑质量、朝向、装饰装修情况、内部布局和物业管理情况等。

⑤权益状况:主要有规划条件、地役权设立及相邻关系、租赁情况等。

(3) 编制比较因素条件说明表

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下:

比较因素条件说明表

评估对象及比较案例/比较因素		评估对象	实 例 A	实 例 B	实 例 C
项目位置		蓝天世贸中心 10 号楼 2301	蓝天世贸中心 10 号楼 703	蓝天世贸中心 12 号楼总 25 层第 20 层	蓝天世贸中心 6 号楼 1828
用 途		高端写字楼	高端写字楼	高端写字楼	高端写字楼
单价 (元/平方米)		待 估	8,132.00	7,117.00	7,485.00
交易日期		2025/4/18	2024/7/24	2025/4/20	2024/7/17
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	区域位置	较优越	较优越	较优越	较优越
	交通条件	较便利	较便利	较便利	较便利
	生活服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	教育配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	自然人文环境、景观	好	好	好	好
	楼层 (所在层/总层数)	23/36、层高 4.2m	7/36、层高 4.2m	20/25、层高 4m	18/21、层高 4.8m
	周边环境	好	好	好	好
	停车状况	车位数量较充裕，基本可满足停车需求	车位数量较充裕，基本可满足停车需求	车位数量较充裕，基本可满足停车需求	车位数量较充裕，基本可满足停车需求
	临街状况	二面临街	二面临街	二面临街	二面临街
	合计	---	---	---	---
个别因素	新旧程度	2021 年 8 月	2021 年 8 月	2020 年 6 月	2024 年 2 月
	设施与设备	设施、设备较齐备	设施、设备较齐备	设施、设备较齐备	设施、设备较齐备
	面积	525.09	272.12	169.94	40.35
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑质量	质量好	质量好	质量好	质量好
	朝向	东北向	西北向	西北向	南向

评估对象及比较 案例/比较因素		评估对象	实 例 A	实 例 B	实 例 C
	装饰装修	毛坯	毛坯	精装	毛坯
	户型	较合理	较合理	较合理	较合理
	物业管理	较完善	较完善	较完善	较完善
	合计	---	---	---	---
权益 因素	规划条件	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
	地役权设 立及相邻 关系	相似	相似	相似	相似
	租赁情况	相似	相似	相似	相似
	合计	---	---	---	---

C、编制比较因素条件指数表

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由资产评估专业人员根据市场交易情况，确定指数修正程度。

①交易日期情况：可比实例 A 成交日期为 2024 年 7 月 24 日、可比实例 B 询价日期为 2025 年 4 月 20 日、可比实例 C 成交日期为 2024 年 7 月 17 日，距评估基准日较近，房价几乎无变化，故不需进行交易日期修正。

②交易情况：由于房地产具有不可移动性,房地产市场一般是个不完全市场,因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响,必须将个别的特殊交易剔除,以上选取的三个案例的价格均在正常交易状况下进行,故不需进行交易情况修正。

③区位状况：

区位状况包含区域位置、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、自然人文环境、景观、楼层、周边环境、停车状况、临街状况。

a.区域位置：指所处的区域位置。待估对象与比较实例 A、B、C 均位于驻马店市的商业中心区域内，区域位置较优越，因此以待估对象区域位置指数为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

b.交通条件：周围交通主要主干道数量、距离、公交通达度。交通条件分为便利、较便利、一般、不便利、极不便利五个级别，条件越好越优，待估对象与可比实例 A、B、C 的交通条件均为便利。因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

c.生活服务设施：指周边的与日常生活配套的超市、卖场、菜市场、五金市场等。生活服务设施分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，待估对象与可比实例 A、B、C 的生活服务设施条件相同，均为较完善。因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

d.教育配套设施：指距离幼儿园、小学、初中、高中、大学以及各种培训班、特长班等设施条件，教育配套设施分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，待估对象与可比实例 A、B、C 的教育配套设施相同，均为较完善。因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

e.自然人文环境及景观：指距离植物园、公园、图书馆、博物馆等条件，自然人文环境分为好、较好、一般、不好四个级别，待估对象与可比实例 A、B、C 自然人文环境相同为较好，因此以待估对象指数为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

f.楼层及层高：待估对象与可比实例的楼层不同，因此需对其差异进行修正，正常情况下，办公楼用房一般随着楼层的升高，其景观视野相对较好，结果造成不同楼层的单价不同。本次参考被评估单位楼层定价差异确定楼层修正系数，并充分考虑层高差异，因此以待估对象为基准，三个可比实例指数分别为 97、98、99。

g.周边环境:待估对象与三个可比实例，处于同一区域，周边环境

一致为好，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

h.停车状况:待估对象与三个可比实例 A、B、C 的车位数量较充裕，基本可满足停车需求，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

i.临街状况:待估对象和可比实例 A、B、C 均两面临街，因此以待估对象为基准，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

④个别因素：

实物状况包含新旧程度、设施与设备、面积、建筑结构、建筑质量、朝向、装饰装修、户型、物业管理。

a) 新旧程度：房屋建筑年代与使用过程中的修缮情况对房屋新旧程度的影响，待估对象与可比实例 A 建成于 2021 年 8 月，可比实例 B 建成于 2020 年 6 月、可比实例 C 建成于 2024 年 2 月，本次分析房屋成新度的售价的影响后确定三个可比实例指数分别为 100、98、102。

b) 设施与设备：待估对象与三个可比实例的设施、设备较齐备，不需调整，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

c) 面积：待估对象与三个可比实例面积有差异，面积较大出售较不易，而面积较小者较容易出售，经访谈置业销售人员，本次以面积每相差 50 m²为 1 个等级，分值调整±1%，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 105、107、110。

d) 建筑结构：待估对象与三个可比实例的建筑结构均为钢筋混凝土结构，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、

100、100。

e) 建筑质量：按建筑质量分为好、较好、一般、较差、差五个级别，待估对象与三个可比实例建筑质量均为好，因此以待估对象为100，三个可比实例指数分别为100、100、100。

f) 朝向：待估对象和三个可比实例 A、B、C 的朝向不一致，需进行朝向的差异对单价的影响。根据企业楼盘销售定价表确认三个可比实例指数分别为 97.1、97.1、97.6。

g) 装饰装修：内部装修分为毛坯、简单装修、中等装修（普装）、精装修和豪华装修五个档次，以待估对象装修档次分值为基准 100，每相差一个档次，分值调整 $\pm 2\%$ 。待估对象为毛坯，可比实例 A、C 均为毛坯，可比实例 B 为精装，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、104、100。

h) 户型：待估对象和三个可比实例的户型均为较合理一致，不需进行修正，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

i) 物业管理：物业管理分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。待估对象和三个可比实例 A、B、C 的物业服务水平为较完善，不需进行修正，因此以待估对象为 100，三个可比实例指数分别为 100、100、100。

权益状况指数说明

权益状况包括规划条件、地役权设立及相邻关系、租赁情况。

a) 规划条件：指政府的市政规划以及与之相关的规划条件状况，该区域此时并未出现其他规划限制，比如征收等，故待估对象和三个可比实例指数均为 100。

b) 地役权设立及相邻关系：待估对象与三个可比实例在地役权设立及相邻关系基本一致，不需进行修正，故待估对象和三个可比实例指数均为 100。

c) 租赁情况：待估对象与三个可比实例均可用于出租等，不需进行修正，故待估对象和三个可比实例指数均为 100。

经过上述分析，各因素具体指数详见下表：

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例/比较因素		评估对象	实 例 A	实 例 B	实 例 C
项目位置		蓝天世贸中心 10 号楼 2301	蓝天世贸中心 10 号楼 703	蓝天世贸中心 12 号楼总 25 层第 20 层	蓝天世贸中心 6 号楼 1828
用 途		高端写字楼	高端写字楼	高端写字楼	高端写字楼
市场价		待 估	8,132.00	7,117.00	7,485.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	区域位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	自然人文环境、景观	100	100	100	100
	楼层（所在层/总层数）	100	97	98	99
	周边环境	100	100	100	100
	停车状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
合 计		100	97	98	99
个别因素	新旧程度	100	100	98	102
	设施与设备	100	100	100	100
	面积	100	105	107	110
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑质量	100	100	100	100
	朝向	100	97.1	97.1	97.6
	装饰装修	100	100	104	100
	户型	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	合 计	100	102	106	110
权益因素	规划限制	100	100	100	100

估价对象及比较案例/比较因素		评估对象	实 例 A	实 例 B	实 例 C
	地役权设立及相邻关系	100	100	100	100
	租赁情况	100	100	100	100
	合计	100	100	100	100

D、编制比较因素系数修正表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较案例交易情况、市场状况、区域因素及实物状况、权益状况，得到各因素修正系数，详见下表：

单价（元/平方米）	交易日期修正系数	交易情况调整系数	区域因素调整系数	个别因素调整系数	权益因素调整系数	比较单价（元/㎡）
8,132.00	100/100	100/100	100/97	100/102	100/100	8,219.00
7,117.00	100/100	100/100	100/98	100/106	100/100	6,851.00
7,485.00	100/100	100/100	100/99	100/110	100/100	6,873.00

E、待估房屋比准单价的确定

经过比较分析，三个比准价格的差距在合理范围之内，故本次取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法求取待估房屋的比准价格。

待估房屋的比准价格=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）/3

$$= (8,219.00 + 6,851.00 + 6,873.00) / 3$$

$$= 7,314.00 \text{ 元/（ m}^2\text{、取整）}$$

F、整体打包购买的规模交易折扣率的确定

因本次评估对象是公司拟购置的河南蓝天置业有限公司持有的多层写字楼，按量大从优的销售惯例，本次在单套房产评估单价的基础上给予了规模交易折扣。我们结合项目情况，经与企业销售方沟通，从去化时间、去化难度、房价变化趋势预期、潜在业主心理等四方面进行综合分析后确定规模交易折扣率为 5%。计算表如下：

交易方式折扣分析表

序号	项目	销售模式	
1	评估对象	整体打包一次付款出售	
2	可比案例	单套一次性付款出售	
序号	项目	差异分析	折扣率
1	去化时间因素	规模较大的物业，若采用单套出售，去化时间更长，物业会不同程度的滞留公司；故对整体打包出售给予较高折扣；	1.0%
2	去化难度因素	规模较大的物业，若采用单套出售，去化难度更大，企业投入营销成本较高；故对整体打包出售给予较高折扣；	1.0%
3	房价变化趋势预期因素	经济形势严峻，未来房价预期上涨的可能性较低，企业一般更倾向于折扣销售以更快回笼资金；	1%
4	潜在业主心理	一般情况，承租人都会议价降价，业主一般从高报价；	2%
	合计		5%

G、修正后待估房屋比准价格的确定

$$\begin{aligned} \text{修正后待估房屋的比准价格} &= 7,314.00 \text{ (元/ m}^2\text{)} \times (1-5\%) \\ &= 6,948.00 \text{ (元/ m}^2\text{、取整)} \end{aligned}$$

F、10#楼 2301 号房屋评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{10\#楼 2301 号房屋的评估值} &= \text{建筑面积} \times \text{待估房屋的比准价格} \\ &= 525.09 \times 6,948.00 \\ &= 3,648,300.00 \text{ (元、百位取整)} \end{aligned}$$

（3）典型案例之外房产的计算过程、采用的关键参数及其选取依据

对典型案例之外的各房产，本次以典型案例为基础，对楼层、面积、位置方向等差异因素进行修正后确定其评估单价，据此按面积与评估单价的乘积确定该套房产的评估值。

基本公式：

$$\text{典型案例之外的各房产评估值} = \text{典型案例评估单价} \times \text{楼层差异修}$$

正系数×面积差异修正系数×位置方向差异修正系数

a.楼层差异修正系数的确定

本次参考被评估单位楼层定价差异确定楼层修正系数，计算时以典型案例楼层（23层）对应的评分为100，其他各楼层销售均价与典型案例销售均价相比，售价越高评分越高，售价越低评分越低。

b.面积差异修正系数的确定

待估对象与三个可比实例面积有差异，面积较大出售较不易，而面积较小者较容易出售，经访谈置业销售人员，本次以面积每相差50 m²为1个等级，分值调整±1%，因此以待估对象为100。

c.位置方向差异修正系数的确定

本次参考被评估单位房源定价差异确定位置方向修正系数，计算时以典型案例（东北向）对应的评分为100，其他各方位单价与典型案例单价相比，售价越高评分越高，售价越低评分越低，具体如下：

位置方向	东北	北	西北	西	西南	南	东南	东
单价（元/m ² ）	10906	10640	10587	10853	10587	10640	10587	10853
修正系数	100	97.6	97.1	99.5	97.1	97.6	97.1	99.5

d.待估办公楼评估单价及评估价值评估计算结果

采用上述评估方法确定待估办公楼评估结果10,522.12万元，评估单价为6,984.00元/平方米。详见下表：

蓝天世贸中心10号楼评估结果表

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	所在层/总层数	朝向	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
合 计						15,066.79	6,984.00	105,221,200.00
1	豫(2021)驻马店市不动产权第0029877号	高端商务写字楼	10号楼1601号	16/36	东北	315.01	7,379.00	2,324,500.00
2		高端商务写字楼	10号楼1602号	16/36	北	265.38	7,281.00	1,932,200.00
3		高端商务写字楼	10号楼1603号	16/36	西北	315.01	7,177.00	2,260,800.00
4		高端商务写字楼	10号楼1604号	16/36	西	155.16	7,566.00	1,173,900.00

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	所在层/总层数	朝向	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)
			号					
5		高端商务写字楼	10 号楼 1605 号	16/36	西南	314.99	7,177.00	2,260,700.00
6		高端商务写字楼	10 号楼 1606 号	16/36	南	265.38	7,281.00	1,932,200.00
7		高端商务写字楼	10 号楼 1607 号	16/36	东南	315.01	7,177.00	2,260,800.00
8		高端商务写字楼	10 号楼 1608 号	16/36	东	155.16	7,566.00	1,173,900.00
9	豫(2021)驻马店市不动产权第0029876号	高端商务写字楼	10 号楼 1701 号	17/36	东北	317.64	7,167.00	2,276,500.00
10		高端商务写字楼	10 号楼 1702 号	17/36	北	267.82	7,069.00	1,893,200.00
11		高端商务写字楼	10 号楼 1703 号	17/36	西北	317.64	6,965.00	2,212,400.00
12		高端商务写字楼	10 号楼 1704 号	17/36	西	155.16	7,358.00	1,141,700.00
13		高端商务写字楼	10 号楼 1705 号	17/36	西南	317.64	6,965.00	2,212,400.00
14		高端商务写字楼	10 号楼 1706 号	17/36	南	267.82	7,069.00	1,893,200.00
15		高端商务写字楼	10 号楼 1707 号	17/36	东南	317.64	6,965.00	2,212,400.00
16		高端商务写字楼	10 号楼 1708 号	17/36	东	155.16	7,358.00	1,141,700.00
17	豫(2021)驻马店市不动产权第0029875号	高端商务写字楼	10 号楼 1801 号	18/36	东北	319.98	7,095.00	2,270,300.00
18		高端商务写字楼	10 号楼 1802 号	18/36	北	269.99	6,997.00	1,889,100.00
19		高端商务写字楼	10 号楼 1803 号	18/36	西北	319.98	6,893.00	2,205,600.00
20		高端商务写字楼	10 号楼 1804 号	18/36	西	155.16	7,288.00	1,130,800.00
21		高端商务写字楼	10 号楼 1805 号	18/36	西南	319.98	6,893.00	2,205,600.00
22		高端商务写字楼	10 号楼 1806 号	18/36	南	269.99	6,997.00	1,889,100.00
23		高端商务写字楼	10 号楼 1807 号	18/36	东南	319.98	6,893.00	2,205,600.00
24		高端商务写字楼	10 号楼 1808 号	18/36	东	155.16	7,288.00	1,130,800.00

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	所在层/总层数	朝向	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)
25		高端商务写字楼	10 号楼 1809 号	18/36	核心筒东	25.71	4,290.00	110,300.00
26		高端商务写字楼	10 号楼 1810 号	18/36	核心筒西	25.28	4,292.00	108,500.00
27	豫(2021)驻马店市不动产权第0029922号	高端商务写字楼	10 号楼 1901 号	19/36	东北	532.97	7,227.00	3,851,800.00
28		高端商务写字楼	10 号楼 1902 号	19/36	西北	532.97	7,025.00	3,744,100.00
29		高端商务写字楼	10 号楼 1903 号	19/36	西南	532.97	7,025.00	3,744,100.00
30		高端商务写字楼	10 号楼 1904 号	19/36	东南	532.97	7,025.00	3,744,100.00
31		高端商务写字楼	10 号楼 1905 号	19/36	核心筒东	25.71	4,555.00	117,100.00
32		高端商务写字楼	10 号楼 1906 号	19/36	核心筒西	25.28	4,553.00	115,100.00
33	豫(2021)驻马店市不动产权第0029924号	高端商务写字楼	10 号楼 2101 号	21/36	东北	317.38	7,237.00	2,296,900.00
34		高端商务写字楼	10 号楼 2102 号	21/36	北	267.58	7,139.00	1,910,300.00
35		高端商务写字楼	10 号楼 2103 号	21/36	西北	317.38	7,036.00	2,233,100.00
36		高端商务写字楼	10 号楼 2104 号	21/36	西	155.16	7,427.00	1,152,400.00
37		高端商务写字楼	10 号楼 2105 号	21/36	西南	317.38	7,036.00	2,233,100.00
38		高端商务写字楼	10 号楼 2106 号	21/36	南	267.58	7,139.00	1,910,300.00
39		高端商务写字楼	10 号楼 2107 号	21/36	东南	317.38	7,036.00	2,233,100.00
40		高端商务写字楼	10 号楼 2108 号	21/36	东	155.16	7,427.00	1,152,400.00
41		高端商务写字楼	10 号楼 2109 号	21/36	核心筒东	25.71	4,380.00	112,600.00
42		高端商务写字楼	10 号楼 2110 号	21/36	核心筒西	25.28	4,379.00	110,700.00
43	豫(2021)驻马店市不动产权第0029925	高端商务写字楼	10 号楼 2201 号	22/36	东北	530.77	6,948.00	3,687,800.00
44		高端商务写字楼	10 号楼 2202 号	22/36	西北	527.57	6,747.00	3,559,500.00
45		高端商务写字楼	10 号楼 2203 号	22/36	西南	529.21	6,747.00	3,570,600.00

序号	权证编号	建筑物名称	座落位置	所在层/总层数	朝向	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值(元)
	号		号					
46		高端商务写字楼	10 号楼 2204 号	22/36	东南	529.21	6,747.00	3,570,600.00
47		高端商务写字楼	10 号楼 2205 号	22/36	核心筒东	25.71	4,380.00	112,600.00
48		高端商务写字楼	10 号楼 2206 号	22/36	核心筒西	25.28	4,379.00	110,700.00
49	豫(2021)驻马店市不动产权第0029926号	高端商务写字楼	10 号楼 2301 号	23/36	东北	525.09	6,948.00	3,648,300.00
50		高端商务写字楼	10 号楼 2302 号	23/36	西北	525.09	6,747.00	3,542,800.00
51		高端商务写字楼	10 号楼 2303 号	23/36	西南	525.09	6,747.00	3,542,800.00
52		高端商务写字楼	10 号楼 2304 号	23/36	东南	525.09	6,747.00	3,542,800.00
53		高端商务写字楼	10 号楼 2305 号	23/36	核心筒东	25.71	4,380.00	112,600.00
54		高端商务写字楼	10 号楼 2306 号	23/36	核心筒西	25.28	4,379.00	110,700.00

3、说明定价是否公允及是否存在利益输送

鉴于本次评估选取有资质的评估机构进行评估,所选取的评估方法恰当、参数选取合理、依据充分、结果公允,基于该结果确定的定价公允,不存在利益输送。

二、年审会计师核查程序及意见

针对问题(1)(2),会计师执行的核查程序包括:

1.亲自获取蓝天燃气《已开立银行结算账户清单》、《企业信用报告》以及银行对账单,核对银行存款账户的存在和完整,并对包括银行存款、其他货币资金、银行借款在内的所有银行账户信息独立实施了函证程序,根据回函信息核对蓝天燃气账面余额与银行函证结果是否一致,核查银行存款是否存在被质押或限制使用的情况,核查是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况;

2.取得蓝天燃气报告期内利息收支明细，结合利息收入、利息支出、有息债务等，分析测算利息收入的合理性；

3.获取蓝天燃气借款合同，查阅蓝天燃气发行可转换公司债券募集说明书；了解短期借款的原因及合理性，核查短期借款实际用途等情况并进行利息测算；了解发行可转债的原因及合理性，核查募集资金实际用途等情况并测算检查发行可转债相关账务处理是否准确；

4. 查阅蓝天燃气相关内控制度规定，对蓝天燃气货币资金相关内控、筹资相关内控进行控制测试。

基于执行的核查程序，会计师认为：

1.报告期内，蓝天燃气报告期货币资金变动符合公司业务开展实际情况，未发现公司存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情况、以及货币资金存在其他受限情况或被对方实际使用的情况；

2.蓝天燃气在持有较大规模货币资金的同时维持较高债务、主要系所处行业对营运资金的需求较高，为满足管网建设资金周转的需要，导致期末借款余额较高，符合公司所处行业特点及自身发展需要，具备合理性。

问题三、关于应收账款及其他应收款。年报显示，公司期末应收账款余额为 18,868.34 万元，同比增长 36.07%，1 年以内应收账款占比 59.48%，坏账准备计提比例 10.18%。此外，公司其他应收款期末余额为 2,013.41 万元，坏账准备 1,259.81 万元，其中 5 年以上其他应收款期末余额 1,133.02 万元。

请公司补充披露：（1）按欠款方归集的前五名应收对象名称、是否为关联方、销售产品、交易金额、交易时间、期末应收账款余额、账龄及坏账计提情况等，并结合其资信情况说明是否存在回款风险；

(2) 结合同行业可比公司坏账准备计提比例，进一步说明公司应收账款坏账准备计提比例合理性,以及是否存在计提不充分的情况;(3) 5 年以上其他应收款涉及的主体名称、是否为关联方、金额、形成原因、款项性质、金额及回收情况、坏账准备计提情况及依据等。请年审会计师就上述问题发表意见。

一、公司补充披露

(一) 按欠款方归集的前五名应收对象名称、是否为关联方、销售产品、交易金额、交易时间、期末应收账款余额、账龄及坏账计提情况等，并结合其资信情况说明是否存在回款风险。

公司 2024 年度按欠款方归集的前五名应收对象具体情况如下所示：

单位：万元

欠款方单位名称	是否关联方	销售产品	2024 年交易金额	期末应收账款余额	账龄	坏账准备余额	交易时间	回款金额	经营资信（注册资本、经营状况）
新郑市和力热力有限公司	否	天然气款	5,602.25	12,254.62	1 年以下、1-2 年	889.94	2024 年，2023 年	2,000.00	10000 万人民币/国资企业
长垣县黄河滩区居民迁建工作办公室	否	安装费		703.55	3 至 4 年	351.77	2021 年	60.01	政府机关单位
平舆县公共资产管理有限公司	否	安装费	582.37	369.15	1 年以下	18.46	2024 年	230.69	30000 万人民币国资企业
河南省宏力房地产开发有限公司	否	安装费	261.47	285.00	1 年以下	14.25	2024 年		5200 万人民币/失信被执行人
河南瀚海港汇置业有限公司	否	安装费	605.06	203.42	1 年以下	10.17	2024 年	453.10	1500 万人民币/失信被执行人

报告期内，公司应收账款集中在一年以内，主要受客户预算安排及审批流程等因素影响，导致应收账款回款周期有所延长。

其中：

新郑市和力热力有限公司属于新郑市当地政府下设的单位企业，该企业采购天然气作为原材料，产生暖气供应当地居民，受到地方债务等诸多不利因素影响，地方财政对和力热力公司支持力度大幅下降，公司还不能轻易断供，导致应收账款余额较大。公司已经与和力热力公司以及当地政府部门进行了积极协调，款项预计将会逐期进行结算。

长垣县黄河滩区居民迁建工作办公室形成应收账款账龄较长主要是因为该客户为政府单位，评审以及审议等政府流程造成结算进度较慢。

平舆县公共资产管理有限公司、河南省宏力房地产开发有限公司和河南瀚海港汇置业有限公司的账龄为1年以内，均为工程安装业务形成的应收账款，其中宏力房地产开发有限公司和瀚海港汇置业公司被列为失信被执行人，宏力房地产开发有限公司客户经营情况正常，形成失信被执行人主要为客户房屋买卖纠纷。瀚海港汇置业公司客户经营情况正常，并且已经形成相关的业务回款。

公司依据客户的实际经营情况和信用状况评价客户应收款项的可收回性。公司制定了客户的定期评价制度，对客户信用状况进行动态管理，每年至少对其复查一次，出现大的变动，及时进行调整并加大应收账款催收力度。

综上所述，公司不存在应收账款无法收回的迹象，不存在较大的回款风险。

（二）结合同行业可比公司坏账准备计提比例，进一步说明公司

应收账款坏账准备计提比例合理性,以及是否存在计提不充分的情况。

报告期内,公司以信用风险特征组合为基础计提坏账准备,以下为同行业可比公司关于应收账款坏账准备的计提比例如下:

单位: 万元

公司名称	应收账款余额	坏账准备	坏账计提比例
深圳燃气	417,473.49	21,159.31	5.07%
皖天然气	11,300.97	743.70	6.58%
成都燃气	11,300.30	1,703.50	15.07%
重庆燃气	84,113.49	5,320.70	6.33%
贵州燃气	129,148.55	24,553.74	19.01%
同行业平均值	130,667.36	10,696.19	8.19%
蓝天燃气	18,868.35	1,920.77	10.18%

由上表可见,公司坏账计提比例高于深圳燃气、皖天然气及重庆燃气,低于成都燃气与贵州燃气,公司坏账计提比例与同行业可比公司坏账准备计提比例相近,公司坏账计提符合行业特点,未存在计提不充分的情况。

(三) 5 年以上其他应收款涉及的主体名称、是否为关联方、金额、形成原因、款项性质、金额及回收情况、坏账准备计提情况及依据等。请年审会计师就上述问题发表意见。

公司报告期 5 年以上主要其他应收款情况如下所示:

单位: 万元

主体名称	是否 为关 联方	金额	坏账准备 计提情况	款项性 质	形成原因	期后回 款
------	----------------	----	--------------	----------	------	----------

原阳县住房和城乡建设局	否	400.00	400.00	保证金	向原阳县住房和城乡建设局支付的保证金	100.00
河南科中实业有限公司	否	337.30	337.30	应收拆迁补偿款	政府道路规划需要对原有燃气管线进行拆改迁，道路工程由科中实业（当地国有控股）承接并进行实施，我司对汝河大道—铜山大道次高压燃气管道这部分实施拆改形成的款项	
西平县人民政府	否	200.00	200.00	保证金	支付给西平县财政局非税收入管理局的西平县乡镇市场项目燃气履约保证金	
河南省五洲燃气有限公司	否	160.00	160.00	保证金	供气保证金	
河南天畅万通公路建设有限公司	否	22.50	22.50	其他	汝南县城改线资产处置收益	
其他（注）	否	13.23	13.23			
合 计		1,133.03	1,133.03			100.00

注：由于 5 年以上其他应收款小额客户明细项目较多，本表列示主要的大额其他应收款客户。

公司其他应收款坏账计提依据为：公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，除了单项评估信用风险的金融资产外，公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，确定的组合具体包括：应收合并范围内关联方款项以及除应收合并范围内关联方款项外的应收款项。在组合的基础上评估信用风险。对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

由上表可见，公司 2024 年度 5 年以上其他应收款余额 1,133.03 万元，其他应收款前五名占比 98.83%，公司对其他应收款的欠款余额对应的款项大部分为履约保证金，相关款项的形成系公司作为项目施

工方，按照具体工程项目合同约定缴纳的一定金额的履约保证金，待达到合同约定的节点（一般为竣工验收），被施工单位退还相关履约保证金，目前企业已经按照会计政策对5年以上的客户进行全额计提坏账，坏账准备计提充分。

二、年审会计师核查程序及意见

针对上述问题，会计师执行的核查程序包括：

1. 了解与应收账款及其他应收款减值相关的内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

2. 对按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款及其他应收款，复核组合划分的合理性以及账龄划分的准确性，复核管理层对于迁徙率计算是否准确，复核基于迁徙率模型所测算出的预期信用损失率是否合理，检查坏账准备计提的准确性；

3. 结合应收账款及其他应收款函证和期后回款情况，评价管理层计提坏账准备的合理性；

4. 检查相关合同协议，了解主要客户的信用政策、结算条件和方式、执行情况及变化情况，了解应收账款余额波动原因；

5. 获取应收账款及其他应收款明细表，核查应收款项信用期内外情况、超期原因及期后回款情况，查询客户信用状况，分析应收账款及其他应收款可回收性；

6. 查阅同行业上市公司坏账准备计提比例，结合蓝天燃气历史坏账发生情况进行对比分析，检查坏账准备是否计提充分；

7. 通过国家企业信用信息公示系统等公开渠道查询主要客户资信情况。

基于执行的核查程序，会计师认为：

报告期内，蓝天燃气主要客户的信用政策变动不大，主要客户信用状况良好，应收账款不存在较大的回款风险；与同行业可比公司的坏账计提比例整体上不存在明显差异，符合行业惯例；账龄在 5 年以上的其他应收款主要系保证金、应收拆迁补偿款等，坏账准备计提充分。

特此公告。

河南蓝天燃气股份有限公司董事会

2025 年 7 月 5 日