

25信息披露

证券代码:600326 证券简称:西藏天路 公告编号:2026-009号
债券代码:188478 债券简称:21天路01

西藏天路股份有限公司 关于上海证券交易所有关 有关实物抵偿债务事项监管工作函回复的公告

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。

2026年1月6日，西藏天路股份有限公司（以下简称“公司”）披露了《关于关联方以实物资产抵偿暨关联交易的公告》。

近期，公司收到上海证券交易所《关于西藏天路股份有限公司有关实物抵偿债务事项的监管工作函》（上证上函[2026]0022号）（以下简称“监管工作函”），公司高度重视，认真核查，现就《监管工作函》相关问题回复情况如下：

问题1：关于本次交易的必要性及合理性。公告称，本次交易的核心目的为化解公司对厦门东翔的长期债权风险。鉴于厦门东翔偿付能力不足，通过厦门东翔债务人林芝毛纺厂以优质资产抵偿债务，可有效保障公司债权安全回收，避免债权悬空造成重大损失。请说明：(1)补充说明对厦门东翔应收账款的具体构成，包括账龄结构、形成背景、款项金额、账龄情况。历史期间内，是否逾期及公司前期催收情况等；(2)补充说明厦门东翔的主要财务数据、资信情况，结合问题1（说明未选择由厦门东翔继续支付回款的原因为：(3)补充说明债务的主要构成与决策过程，未选择通过现金方式解决公司与林芝毛纺厂、厦门东翔债务的原因，相关方有无其他抵偿资产或偿债方案可供选择，并结合前述问题，详细阐述本次交易的必要性及合理性，是否涉嫌向关联方利益倾斜；(4)补充说明资产抵偿应收账款后，对剩余应收款项的具体回收方案与还款计划制定安排。

答：(1)补充说明对厦门东翔应收账款的具体情况，包括形成时间、形成背景、款项金额、账龄情况、历史期间内，是否逾期及公司前期催收情况等；

1)形成时间与背景
林芝天路企业管理交流中心项目于2019年对外招租，林芝毛纺厂为该项目建设单位，厦门东翔中标成为该项目KPC总承包单位后，经公司公开招投并于2020年取得该项目，相关内容公司此前已披露在《2020年第三季度新签合同情况公告》（公告编号：临2020-44号）。林芝天路企业管理交流中心项目（一期、二期）基本情况如下：

①二期：林芝天路企业管理交流中心项目（一期）总建筑面积：49750㎡，其中地上建筑面积35963.48㎡，地下建筑面积13786.52㎡。林芝天路企业管理交流中心项目（二期）总建筑面积：29289.05㎡，无地下室。

②二期：林芝天路企业管理交流中心项目（二期）开工日期为2020年5月17日，竣工日期为2022年4月12日。林芝天路企业管理交流中心项目（二期）开工日期为2022年4月25日，竣工日期为2023年11月6日。

目前项目已竣工验收通过，一期审计报告于2024年11月20日出具，审定金额210,156,947.25元；二期审计报告于2025年9月出具，审定金额为118,414,504.14元。一期、二期审定建安费合计210,156,947.25+118,414,504.14=328,571,450.92元。

2)款项金额与账龄情况
截至2025年12月31日，公司对厦门东翔的应收账款账面余额为147,957,489.58元。2026年1月初，厦门东翔要求支付补偿的酒店内部装修、软装方案施工图纸等成果性文件一并转移，经协商由公司对接厦门东翔进行补偿和使用，补偿金额为4,523,148.43元，补偿后该项目酒店装修计成果，包括软装、软装方案立面装修方案所涉及的有关知识产权归厦门东翔转移交给公司，知识产权归公司所有。截至2026年1月20日，公司对厦门东翔的应收账款账面余额为143,434,341.15元。本次抵偿债务金额为128,910,200.00元，剩余未抵偿金额为14,524,141.15元。

2)账龄情况如下表所示：

| 单位：万元 | 2026年12月31日 | 2026年1月20日 |
|-------|--------------|------------|
| 序号 | 债务人 | 金额 |
| 1 | 厦门东翔工程设计有限公司 | 1,800.00 |
| 2 | | 5,211.21 |
| 3 | | 2,014.51 |
| 4 | | 1,233.60 |
| 5 | 合计 | 14,524.32 |

备注：因最终结算金额328,571,450.92元与表格中列示的结算金额328,571,450.92元存在差异0.47元，经双方后在厦门东翔要求的经济补偿中予以减除。

4)前期催收情况
公司于2024年8月至2025年10月期间，先后三次组织专人赴厦门东翔设计公司和林芝毛纺厂（建设单位）开展现场沟通，要求其尽快还款计划，但厦门东翔未能按还款计划落实还款。2024年12月9日向厦门东翔发出书面催款函，明确还款义务及违约责任。

(2)补充说明厦门东翔的主要财务数据、资信情况，结合问题1（说明未选择由厦门东翔继续支付回款的原因为：

本次对厦门东翔应收账款的评估，包括主要参数选择依据、评估与关联方账面成本及同区域可比房屋建筑物的对比情况及差异原因等，说明房屋建筑物价值是否公允合理；(3)请补充土地使用权评估过程，包括主要参数选择的取值依据、与关联方账面成本、周边区域近期类似成交案例的对比情况及可比性等，说明土地使用权估值是否公允合理。请评估机构发表明确意见。

答：(1)本次交易采用上述评估方法作为定价依据的原因及合理性，相关评估方法能否客观反映企业价值及其依据，是否有利于保护上市公司利益；

本次评估对象位于西藏自治区林芝市巴宜区八一镇，所在区域房地产市场活跃度较低，经查询西藏自治区公共资源交易平台及房产交易网，近年巴宜区八一镇商业用房市场成交量较少。评估基准日前林芝市巴宜区八一镇及周边区域与待评估资产在区域、规模、配套设施等方面相近的交易案例较少，无足够数量的可比案例，导致市场所需的可比案例筛选条件无法满足，因此本次评估采用市场法评估。

2)本次评估待估资产为毛坯状态，尚未开业经营，且建筑面积较大，市场上同区域、同用途、同规模的毛坯住宅出租交易案例较少，难以找到可直接对标的经营数据（如租金、租赁期限、空置率等），且无历史经营数据，未来预期根据无历史经营数据按行业基准，若采用成本法进行评估，需假设待估资产为出租状态，但不同类型的装修成本差异较大，装修周期较长且具有不确定性，其次出售价难以确定，再次待估资产面积较大，受众群体较少；综上未采用收益法评估。

③重置成本法通过测算建造成本、成新率等参数来确定评估对象价值，可以避免市场案例缺乏对评估结果的影响。通过方法三提供的文件以及市场调研测算建安工程费、前期工程费、基础设施费、资金成本、合理利润等要素，结合房屋建筑物的使用年限、维护状况等因素，能够客观反映待估建筑物的真实价值，故本次采用成本法评估房屋建筑物价值更合理。

2)土地使用权采用重置成本法评估的原因及合理性
①待估对象主要用于地产与市场的开发，有充足可比案例的区域。待估对象所在区域类似交易案例较少，不宜选择市场法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估对象所在区域没有类似物业出租，通过分析无法获得客观的租金水平，因此不宜采用收益法评估。

因待估对象为持有投资开发或待开发潜力的土地资产，纳入本次评估范围的酒店所占用的土地为已经开发的土地，酒店配套用地尚未确定具体规划指标，导致可开发不动产的性质和规模不确定，故本次采用成本法进行评估。

因成本法适用的法适用于开发土地的土地价格评估，纳入本次评估范围的土地使用权位于林芝市巴宜区老娘庙社区的城南边沿地带，属于已开发成熟的熟地，不为新开发的土地，所以采用成本法评估更合理。

②基地价是地方各级政府根据区域经济发展水平、土地利用状况、交通条件等因素，科学制定区域级别并确定的平均价格。本次评估的土地位于林芝市巴宜区八一镇二期项目22号，当地自然资源管理部门已建立完善的基地价体系，为采用基地价的使用年限、维护状况等因素，能够客观反映待估建筑物的真实价值，故本次采用成本法评估房屋建筑物价值更合理。

综上，本次采用重置成本法评估房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对土地使用权采用重置成本法进行评估进行评价，其选择具备充分的合理性及必要性，能够客观、真实地反映待估资产价值，保障了上市公司的利益。

(2)请补充房屋建筑物的评估过程，包括主要参数选择依据、评估与关联方账面成本及同区域可比房屋建筑物的对比情况及差异原因等，说明房屋建筑物价值是否公允合理。

1)评估过程
本次对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率，具体评估过程如下：

①重置成本
重置成本=建安综合造价（含增值税）+前期及其他费用（含增值税）+资金成本+合理利润

=8,553.78*806.74+292.98*1,069.77

=10,723.27元

A.建安综合造价
建安综合造价主要由部分分项工程费、其他项目费、规费、企业管理费等组成。本次评估对建安综合造价参考《西藏自治区建设工程预算定额》及西藏自2025年6月1日起执行信息价进行估算，经评估建安综合造价（含税）合计为8,553.78元，平均建安造价为4,334.83元/平方米。

B.前期及其他费用
前期及其他费用指地方政府征收收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建安造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费。一般以工程投资额的百分之几或建筑面积的固定比例收取。建设单位的其他费用指建设项目应当支出的工程费用以外的成本费用。

参照西藏自治区发改委《基本建设项目投资估算编制办法》（藏发改[2016]504号）文件以及市场行情，确定建安工程费管理费率2.23%，勘察设计费费率为3.33%，工程监理费费率为2.36%，前期工程费管理费率费率为0.32%，可行性研究费费率为0.60%，环境影响评价费费率为0.13%，后期工程费费率为0.3%，其他配套费用按照20元/平方米计算。经计算前期及其他费用为806.74万元。

具体计算公式如下：

前期及其他费用=建安综合造价×（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=806.74元

C.资金成本
资金成本根据房屋建筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款年利率以含税建安综合造价与前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设工期内均匀投入，合理计算工期参照《全国统一建筑工程工期定额》执行。

根据项目整体建设规模结合《全国统一建筑工程工期定额》以及实际建设周期，本次评估确定建设工期为2年；贷款利率采用中国人民银行公布的1年期和1年以上LPR利率，采用插值法计算两年期LPR利率为3.13%；计息基数为建安安装工程费、前期工程费及其他配套设施费之和。确定，经计算资金成本为292.98元，具体计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=292.98元

D.合理利润
合理利润参照《企业绩效评价标准》中房地产业的成本费用利润率以及通过同花顺iFind选取房地产行业上市公司成本费用利润率平均值，确定合理利润率为12.00%，以建安综合造价（含税）、前期及其他费用（含税）、资金成本为基础，由此计算出的合理利润为1,069.77万元。具体计算公式如下：

合理利润=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）+资金成本）×合理利润率

=（8,553.78*806.74+292.98）×12.00%

=1,069.77元

②综合成新率
A.年限法成新率
年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

待估资产的房屋结构为钢筋混凝土结构，按照房地分价原则扣除钢筋混凝土结构的经济耐用年限为60年，故本次评估按照房屋结构耐用年限60年确定，再根据回收年限确定经济耐用期为2022年4月12日，评估基准日为2025年12月22日，尚可使用年限56.78年，具体计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（60-3.22）/60

=95%

注：纳入本次评估范围内的房屋建筑物所占的土地，经评估后土地级别及不动产产权证确定法定使用年限为50年，到期时间为2057年2月12日，剩余年限为1.64年小于房屋尚可使用年限56.78年。本次评估计算年限参照房屋尚可使用年限56.78年考虑主要如下：

在房地产市场中，房屋经济使用年限与土地剩余使用年限不一致是普遍现象，二者属于房地产评估中两个独立且不可推度的指标。房屋建筑物的年限或成新率反映的是房屋建筑物实体的新程度和功能完好程度，其量值是房屋的使用寿命和经济年限。土地剩余年限是指评估基准日起，至土地使用权出让合同约定的终止日之间的剩余年限。土地使用权的使用寿命在存续期间，与房屋的物理状态无关。

参考《房地产计价规范》（GB/T50291-2015）相关规定，房屋的经济寿命应从建筑物完工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等情况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断确定。非住宅类房屋经济寿命等于土地的使用期限减去，且出合同约定期土地的使用期限届满后应继续以土地使用权人土地建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命作为建筑物完工后土地使用期限届满之日止的时间。“结合上述土地出让合同，该出让合同约定“土地使用权期限届满后应继续以土地使用权人土地建筑物”相关约定，故本次评估对房屋建筑物的尚可使用年限按照经济年限减去法定使用年限是合理的。

参考《华人民共和国土地管理法》第三十九条规定国有建设用地使用权期满自动续期，非住宅用地需依法办理续期，进一步区分土地权利期限与房屋实体寿命的独立性。

B.现场勘察成新率
现场勘察成新率是指通过现场考察建筑物的工程质屋、建筑主体、维护结构、水电设施、装修各方面维护情况，结合有关工程资料、更新改造情况、历来的维护管理状况、周边环境等，参照房屋完损等级评定标准（执行JGJ）城住字[1984]第678号），结合年限法或新率综合得分确定。现场勘察调整系数一般为±5%。

考虑到待估房屋建筑物施工起一直未投入使用的特点，本次评估确定现场勘察调整系数为0%。

综合年限法、现场勘察法、合理利润等因素，最终确定评估对象价值。

评估对象价值=重置成本×综合成新率+合理利润

=10,723.27元

综上，本次评估对象价值为10,723.27元。

2)土地使用权采用重置成本法评估的原因及合理性
①待估对象主要用于地产与市场的开发，有充足可比案例的区域。待估对象所在区域类似交易案例较少，不宜选择市场法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估对象所在区域没有类似物业出租，通过分析无法获得客观的租金水平，因此不宜采用收益法评估。

因待估对象为持有投资开发或待开发潜力的土地资产，纳入本次评估范围的酒店所占用的土地为已经开发的土地，酒店配套用地尚未确定具体规划指标，导致可开发不动产的性质和规模不确定，故本次采用成本法进行评估。

因成本法适用的法适用于开发土地的土地价格评估，纳入本次评估范围的土地使用权位于林芝市巴宜区老娘庙社区的城南边沿地带，属于已开发成熟的熟地，不为新开发的土地，所以采用成本法评估更合理。

②基地价是地方各级政府根据区域经济发展水平、土地利用状况、交通条件等因素，科学制定区域级别并确定的平均价格。本次评估的土地位于林芝市巴宜区八一镇二期项目22号，当地自然资源管理部门已建立完善的基地价体系，为采用基地价的使用年限、维护状况等因素，能够客观反映待估建筑物的真实价值，故本次采用成本法评估房屋建筑物价值更合理。

综上，本次采用重置成本法评估房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对土地使用权采用重置成本法进行评估进行评价，其选择具备充分的合理性及必要性，能够客观、真实地反映待估资产价值，保障了上市公司的利益。

(2)请补充房屋建筑物的评估过程，包括主要参数选择依据、评估与关联方账面成本及同区域可比房屋建筑物的对比情况及差异原因等，说明房屋建筑物价值是否公允合理。

1)评估过程
本次对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率，具体评估过程如下：

①重置成本
重置成本=建安综合造价（含增值税）+前期及其他费用（含增值税）+资金成本+合理利润

=8,553.78*806.74+292.98*1,069.77

=10,723.27元

A.建安综合造价
建安综合造价主要由部分分项工程费、其他项目费、规费、企业管理费等组成。本次评估对建安综合造价参考《西藏自治区建设工程预算定额》及西藏自2025年6月1日起执行信息价进行估算，经评估建安综合造价（含税）合计为8,553.78元，平均建安造价为4,334.83元/平方米。

B.前期及其他费用
前期及其他费用指地方政府征收收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建安造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费。一般以工程投资额的百分之几或建筑面积的固定比例收取。建设单位的其他费用指建设项目应当支出的工程费用以外的成本费用。

参照西藏自治区发改委《基本建设项目投资估算编制办法》（藏发改[2016]504号）文件以及市场行情，确定建安工程费管理费率2.23%，勘察设计费费率为3.33%，工程监理费费率为2.36%，前期工程费管理费率费率为0.32%，可行性研究费费率为0.60%，环境影响评价费费率为0.13%，后期工程费费率为0.3%，其他配套费用按照20元/平方米计算。经计算前期及其他费用为806.74万元。

具体计算公式如下：

前期及其他费用=建安综合造价×（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=806.74元

C.资金成本
资金成本根据房屋建筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款年利率以含税建安综合造价与前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设工期内均匀投入，合理计算工期参照《全国统一建筑工程工期定额》执行。

根据项目整体建设规模结合《全国统一建筑工程工期定额》以及实际建设周期，本次评估确定建设工期为2年；贷款利率采用中国人民银行公布的1年期和1年以上LPR利率，采用插值法计算两年期LPR利率为3.13%；计息基数为建安安装工程费、前期工程费及其他配套设施费之和。确定，经计算资金成本为292.98元，具体计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=292.98元

D.合理利润
合理利润参照《企业绩效评价标准》中房地产业的成本费用利润率以及通过同花顺iFind选取房地产行业上市公司成本费用利润率平均值，确定合理利润率为12.00%，以建安综合造价（含税）、前期及其他费用（含税）、资金成本为基础，由此计算出的合理利润为1,069.77万元。具体计算公式如下：

合理利润=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）+资金成本）×合理利润率

=（8,553.78*806.74+292.98）×12.00%

=1,069.77元

②综合成新率
A.年限法成新率
年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

待估资产的房屋结构为钢筋混凝土结构，按照房地分价原则扣除钢筋混凝土结构的经济耐用年限为60年，故本次评估按照房屋结构耐用年限60年确定，再根据回收年限确定经济耐用期为2022年4月12日，评估基准日为2025年12月22日，尚可使用年限56.78年，具体计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（60-3.22）/60

=95%

注：纳入本次评估范围内的房屋建筑物所占的土地，经评估后土地级别及不动产产权证确定法定使用年限为50年，到期时间为2057年2月12日，剩余年限为1.64年小于房屋尚可使用年限56.78年。本次评估计算年限参照房屋尚可使用年限56.78年考虑主要如下：

在房地产市场中，房屋经济使用年限与土地剩余使用年限不一致是普遍现象，二者属于房地产评估中两个独立且不可推度的指标。房屋建筑物的年限或成新率反映的是房屋建筑物实体的新程度和功能完好程度，其量值是房屋的使用寿命和经济年限。土地剩余年限是指评估基准日起，至土地使用权出让合同约定的终止日之间的剩余年限。土地使用权的使用寿命在存续期间，与房屋的物理状态无关。

参考《房地产计价规范》（GB/T50291-2015）相关规定，房屋的经济寿命应从建筑物完工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等情况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断确定。非住宅类房屋经济寿命等于土地的使用期限减去，且出合同约定期土地的使用期限届满后应继续以土地使用权人土地建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命作为建筑物完工后土地使用期限届满之日止的时间。“结合上述土地出让合同，该出让合同约定“土地使用权期限届满后应继续以土地使用权人土地建筑物”相关约定，故本次评估对房屋建筑物的尚可使用年限按照经济年限减去法定使用年限是合理的。

参考《华人民共和国土地管理法》第三十九条规定国有建设用地使用权期满自动续期，非住宅用地需依法办理续期，进一步区分土地权利期限与房屋实体寿命的独立性。

B.现场勘察成新率
现场勘察成新率是指通过现场考察建筑物的工程质屋、建筑主体、维护结构、水电设施、装修各方面维护情况，结合有关工程资料、更新改造情况、历来的维护管理状况、周边环境等，参照房屋完损等级评定标准（执行JGJ）城住字[1984]第678号），结合年限法或新率综合得分确定。现场勘察调整系数一般为±5%。

考虑到待估房屋建筑物施工起一直未投入使用的特点，本次评估确定现场勘察调整系数为0%。

综合年限法、现场勘察法、合理利润等因素，最终确定评估对象价值。

评估对象价值=重置成本×综合成新率+合理利润

=10,723.27元

综上，本次评估对象价值为10,723.27元。

2)土地使用权采用重置成本法评估的原因及合理性
①待估对象主要用于地产与市场的开发，有充足可比案例的区域。待估对象所在区域类似交易案例较少，不宜选择市场法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估对象所在区域没有类似物业出租，通过分析无法获得客观的租金水平，因此不宜采用收益法评估。

因待估对象为持有投资开发或待开发潜力的土地资产，纳入本次评估范围的酒店所占用的土地为已经开发的土地，酒店配套用地尚未确定具体规划指标，导致可开发不动产的性质和规模不确定，故本次采用成本法进行评估。

因成本法适用的法适用于开发土地的土地价格评估，纳入本次评估范围的土地使用权位于林芝市巴宜区老娘庙社区的城南边沿地带，属于已开发成熟的熟地，不为新开发的土地，所以采用成本法评估更合理。

②基地价是地方各级政府根据区域经济发展水平、土地利用状况、交通条件等因素，科学制定区域级别并确定的平均价格。本次评估的土地位于林芝市巴宜区八一镇二期项目22号，当地自然资源管理部门已建立完善的基地价体系，为采用基地价的使用年限、维护状况等因素，能够客观反映待估建筑物的真实价值，故本次采用成本法评估房屋建筑物价值更合理。

综上，本次采用重置成本法评估房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对土地使用权采用重置成本法进行评估进行评价，其选择具备充分的合理性及必要性，能够客观、真实地反映待估资产价值，保障了上市公司的利益。

(2)请补充房屋建筑物的评估过程，包括主要参数选择依据、评估与关联方账面成本及同区域可比房屋建筑物的对比情况及差异原因等，说明房屋建筑物价值是否公允合理。

1)评估过程
本次对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率，具体评估过程如下：

①重置成本
重置成本=建安综合造价（含增值税）+前期及其他费用（含增值税）+资金成本+合理利润

=8,553.78*806.74+292.98*1,069.77

=10,723.27元

A.建安综合造价
建安综合造价主要由部分分项工程费、其他项目费、规费、企业管理费等组成。本次评估对建安综合造价参考《西藏自治区建设工程预算定额》及西藏自2025年6月1日起执行信息价进行估算，经评估建安综合造价（含税）合计为8,553.78元，平均建安造价为4,334.83元/平方米。

B.前期及其他费用
前期及其他费用指地方政府征收收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建安造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费。一般以工程投资额的百分之几或建筑面积的固定比例收取。建设单位的其他费用指建设项目应当支出的工程费用以外的成本费用。

参照西藏自治区发改委《基本建设项目投资估算编制办法》（藏发改[2016]504号）文件以及市场行情，确定建安工程费管理费率2.23%，勘察设计费费率为3.33%，工程监理费费率为2.36%，前期工程费管理费率费率为0.32%，可行性研究费费率为0.60%，环境影响评价费费率为0.13%，后期工程费费率为0.3%，其他配套费用按照20元/平方米计算。经计算前期及其他费用为806.74万元。

具体计算公式如下：

前期及其他费用=建安综合造价×（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.33%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=806.74元

C.资金成本
资金成本根据房屋建筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款年利率以含税建安综合造价与前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设工期内均匀投入，合理计算工期参照《全国统一建筑工程工期定额》执行。

根据项目整体建设规模结合《全国统一建筑工程工期定额》以及实际建设周期，本次评估确定建设工期为2年；贷款利率采用中国人民银行公布的1年期和1年以上LPR利率，采用插值法计算两年期LPR利率为3.13%；计息基数为建安安装工程费、前期工程费及其他配套设施费之和。确定，经计算资金成本为292.98元，具体计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=8,553.78*806.74×[1+（3.13%+2.23%+2.36%+0.32%+0.60%+0.13%+2.0%）]

=292.98元

D.合理利润
合理利润参照《企业绩效评价标准》中房地产业的成本费用利润率以及通过同花顺iFind选取房地产行业上市公司成本费用利润率平均值，确定合理利润率为12.00%，以建安综合造价（含税）、前期及其他费用（含税）、资金成本为基础，由此计算出的合理利润为1,069.77万元。具体计算公式如下：

合理利润=（建安综合造价（含税）×前期及其他费用（含税）+资金成本）×合理利润率

=（8,553.78*806.74+292.98）×12.00%

=1,069.77元

②综合成新率
A.年限法成新率
年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

待估资产的房屋结构为钢筋混凝土结构，按照房地分价原则扣除钢筋混凝土结构的经济耐用年限为60年，故本次评估按照房屋结构耐用年限60年确定，再根据回收年限确定经济耐用期为2022年4月12日，评估基准日为2025年12月22日，尚可使用年限56.78年，具体计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（经济耐用年限-已使用年限）/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=（60-3.22）/60

=95%

注：纳入本次评估范围内的房屋建筑物所占的土地，经评估后土地级别及不动产产权证确定法定使用年限为50年，到期时间为2057年2月12日，剩余年限为1.64年小于房屋尚可使用年限56.78年。本次评估计算年限参照房屋尚可使用年限56.78年考虑主要如下：