证券代码:000659 证券简称:珠海中富 公告编号:2019-036

珠海中富实业股份有限公司
关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

珠海中富实业股份有限公司(以下简称“公司”或“珠海中富”)于2019年5月20日收到深圳证券交易所(以下简称“深交所”)公司管理部送达的《关于对珠海中富实业股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函〔2019〕第78号),公司经核查后对所述问题进行回复,现将公司对该函的回复公告如下:

问题1. 关于偿债能力。年报显示,你公司流动负债余额较年初增长76.83%至13.10亿元,公司负债结构出现明显变化,流动负债占总负债比例由35.97%上升至69.81%,流动比率从1.04降至0.50。请你公司:

(1)列示截至2018年底你公司主要融资方式、主要债权人、融资金额、期限、资金成本及担保措施(如有),如涉及浮动利率请说明利率变动对你公司偿债金额和盈利能力的影响。

答复:

我司截止2018年底融资情况如下:

单位:万元				
融资方式	债权人	融资金额	期限	担保措施
金融机构贷款	银团	56,750	2017年3月至2020年3月	抵押
	鞍山银行	65,000	2017年3月至2019年3月	抵押
	鞍山银行	14,400	2018年9月至2019年9月	抵押
非金融机构借款	新余优奈特创业投资合伙企业(有限合伙)	4,000	2017年4月至2018年4月	无
	非金融机构A	5,000	2018年5月至2019年5月	无
	自然人B	1,000	2018年8月至2018年12月	无
合计		146,150		

说明:1、以上融资均不涉及浮动利率;

2、新余优奈特创业投资合伙企业的4000万元借款已于2019年1月偿还;

3、非金融机构A的5000万元借款已延期至2020年5月23日;

4、自然人B的1000万元借款已延期至2019年7月31日。

(2)结合生产经营现金流情况、未来资金支出安排与偿债计划、公司融资渠道和能力等,评估公司的偿债能力,充分披露可能存在的财务风险及拟采取的应对措施。

答复:

1、生产经营现金流情况

2018年度公司经营活动产生的现金流量净额约为2.50亿元,公司根据2019年预算数据进行了现金流测算:2019年预算经营性营业利润扣除财务费用后利润净额为1.01亿元,另外预算2019年长期资产(包括固定资产、无形资产、长期待摊费用)的折旧为1.65亿元,因此推算2019年度公司经营活动净现金流约为2.66亿元,另外我司最近三年的销售收入与2019年预算销售收入基本保持一致,最近三年的经营性现金流分别为:2018年250亿元、2017年2.88亿元、2016年2.60亿元,2019年经营性现金流测算保持在最近三年的平均水平。

同时公司2019年度仍会积极推进闲置资产变现工作,使得闲置资产能给公司带来现金流。

2、未来资金支出安排及偿债计划

银团协议项下款项按照计划2019年需还款8100万元,其中在2019年1月已经偿还了4500万元,仍需偿还3600万元。

非金融机构借款通过续贷协议后预计2019年需偿还5600万元,其中在2019年1月已经偿还了4000万元,仍需偿还1600万元。

3、融资渠道和能力

公司目前融资渠道主要为包括目前合作中的以交通银行珠海分行为牵头行的银团、鞍山银行等金融机构和非金融机构。

鞍山银行6.5亿的长期借款于2019年3月到期后已与对方签订一年期展期合同;另外鞍山银行还有1.44亿元的短期借款将于2019年9月22日到期,公司目前与鞍山银行有良好的合作基础,预计未来将继续展期续贷。

公司本年仍计划处置部分关停厂的资产用于偿还借款,减少公司利息支出,降低公司营运成本。

2018年及2019年现金流情况统计:

单位:万元		
项目	2018年实际	2019年预测
经营性现金流量净额	25,009	26,600
投资性现金流量净额	-4,637	-500
其中:收陈西股权转让款		4,500
预计2019年度固定资产投资		-5,000
筹资性现金流量净额	-24,549	-20,500
其中:收非金融机构借款		4,500
偿还银团贷款		-8,100
偿还非金融机构借款		-5,600
支付借款利息		-11,300
现金净增加额	-4,177	5,600

备注:另外2019年仍会处置部分关停厂资产,预计会增加投资性现金流净流入。

综上所述,公司经营性现金流持续稳定保持净流入,公司大额债务已有妥善解决方案,一年内无到期不能偿还债务,公司认为未来12个月内公司不存在其他财务风险。

(3)补充披露截至本回询函发出日,你公司短期负债偿还情况,相关债务中逾期债务情况及占比(如有)。

答复:

截止目前,我司的短期负债偿还情况如下:

(一)、根据银团的还款进度安排,我司已于2019年1月14日偿还银团4500万元;

(二)、新余优奈特创业投资合伙企业的4000万元逾期债务已于2019年1月25日偿还本息;

截止目前公司未有其他逾期债务未偿还。

问题2. 关于第一大股东。截至2019年5月6日,陕西新丝路进取一号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“新丝路进取一号”)持有你公司12.38%股份,成为你公司第一大股东。根据你公司5月16日披露的《关于对珠海中富实业股份有限公司的关注函》的复函,陕西西咸新区新丝路资产管理有限公司(以下简称“新丝路资管”)作为新丝路进取一号的执行事务合伙人,具有独占及排他地执定、执行合伙企业的投资及其他事务的权利,但同时新丝路资管以合伙企业的名义,决定合伙企业取得、持有、管理、维持和处置(包括在合伙企业资产上设置抵押、质押)合伙企业的资产须取得全体合伙人一致同意。请你公司函询新丝路进取一号,说明新丝路资管上述两项权利是否存在矛盾,新丝路进取一号的决策机制与过程,判断新丝路资管为新丝路进取一号控股股东的依据与合理性。

答复:

公司收到新丝路进取一号回函,全文如下:

“为了进一步明确新丝路进取一号的执行事务合伙人及其普通合伙人、有限合伙人的权利义务,避免歧义,2019年5月21日,新丝路进取一号召开全体合伙人会议并作出决议,同意对《陕西新丝路进取一号投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》有关条款进行修订,主要内容如下:

(1)合伙协议第十二条第一款关于执行事务合伙人独占及排他的权利第2项内容由“在取得全体合伙人一致同意后,以合伙企业的名义,决定合伙企业取得、持有、管理、维持和处置(包括在合伙企业资产上设置抵押、质押)合伙企业的资产,包括但不限于投资性资产、非投资性资产等”修改为“决定合伙企业取得、持有、管理、维持和处置(包括在合伙企业资产上设置抵押、质押)合伙企业的资产,包括但不限于投资性资产、非投资性资产等”。

(2)合伙协议第十二条第一款关于执行事务合伙人独占及排他的权利第3项内容由“在事项存在全体合伙人一致同意后,处置合伙企业在正常经营业务过程中持有的资产及其他财产权利”修改为“处置合伙企业在正常经营业务过程中持有的资产及其他财产权利”。

修订后的合伙协议约定:“执行事务合伙人享有对合伙企业事务独占及排他的执行权,包括但不限于:①决定、执行合伙企业的投资及其他事务;②决定合伙企业取得、持有、管理、维持和处置(包括在合伙企业资产上设置抵押、质押)合伙企业的资产,包括但不限于投资性资产、非投资性资产等;③代表合伙企业行使作为权益人所享有的权利,包括但不限于对相关事项作出决定并行使表决权;④采取为维持合伙企业合法存续、以合伙企业身份开展经营活动所必需或适合的一切行动;⑤开立、维持和撤销合伙企业的银行账户、证券账户,开具支票和其他付款凭证;⑥聘用专业人士、中介及顾问机构向合伙企业提供服务;⑦为合伙企业的投资项目或合伙企业决定的其他事项;⑧订立与合伙企业投资管理、行政管理、日常运营管理有关的协议;⑨为合伙企业的利益提起诉讼、应诉、进行仲裁、与争议对方进行谈判、和解、采取其他法律行动或履行其他法律程序;⑩采取行动以保障合伙企业的财产安全,减少因合伙企业的财务状况、合伙企业的业务活动而对合伙企业、合伙人及其财产可能带来的风险;根据适用法律和规范的规定及税务监管的要求,处理合伙企业的涉税事项;代表合伙企业对外签署、交付和履行协议或其他有约束力的文件而无需任何合伙人或其他人士的任何进一步行动、批准或表决;采取为实现合伙企业目的、维护或争取合伙企业合法权益所必需的、符合适用法律和规范或本协议约定的其他行动。

“全体合伙人特此确认,执行事务合伙人可独立决定合伙企业的下列事项:①变更合伙企业的名称;②变更合伙企业的主要经营场所;③变更其委派的执行事务合伙人委派代表;④变更合伙企业的期限;⑤按照本协议的约定,批准有限合伙人转让合伙权益或退出合伙企业;⑥处置合伙企业在正常经营业务过程中持有的资产及其他财产权利;⑦为合伙企业聘任和解聘中介机构。”

新丝路进取一号的投资决策由执行事务合伙人全权负责。下列事项应当经全体合伙人一致同意:“①修改合伙协议内容;②决定合伙企业提前解散及清算;③委托或更换执行事务合伙人;④决定以合伙企业名义为所投资的项目提供担保”。

综上,新丝路资管作为新丝路进取一号的普通合伙人,执行事务合伙人的权利不存在矛盾,新丝路资管对新丝路进取一号的投资决策及其他合伙企业事务拥有控制权,新丝路进取一号的决策机制与过程清晰、明确,因此新丝路资管为新丝路进取一号的控股股东依据充分、合理。”

问题3. 关于主营业务。年报显示,你公司主营饮料塑料包装生产销售业务,报告期你公司实现营业收入161,870.11万元,同比增长0.24%;发生营业成本129,890.67万元,同比上升2.16%。请你公司:

(1)详细说明报告期内国内饮料包装产品销售价格波动情况,市场竞争环境情况,你公司行业占有率、主要原材料和人工成本价格变化情况,你公司主要竞争对手收入与毛利情况等,并结合上述情况说明报告期内你公司毛利率变动的原因及合理性。

答复:

1、价格情况及市场竞争环境

公司所属饮料包装行业为市场充分竞争的成熟行业。目前装行业的销售价格比较透明,价格波动的幅度主要源于原料价格的波动。根据我国的气候特征,饮料行业在每年一、四季度为传统淡季,二、三季度随着天气炎热为行业旺季,公司作为饮料行业配套包装产品的生产服务商,具有上述周期性特点。公司在PET饮料包装行业内属于国内两大龙头企业之一,生产网络遍布全国。

2、主要原材料及人工成本价格变化情况

我司主要原材料PET的价格波动主要受国际、国内石油价格的影响,其中2017年平均采购价格为8169元;2018年平均采购价格为9709元,2018年比2017年PET原料价格增长18.9%左右。

受各地区最低工资标准调整的影响,以及为了稳定员工队伍,公司每年的人工单位工资均会有所上涨,2018年我司生产人工平均单位工资较2017年增长4.3%左右。

3、主要竞争对手情况

公司在行业主要竞争对手为上海紫江企业集团股份有限公司,其与公司相同产品PET瓶及瓶胚、OEM饮料两部分的2018年度合计营业收入约22亿元。我司与上海紫江2018年毛利率对比情况如下,紫江企业数据来源为该公司对外公告数据:

单位:万元			
期间	项目	珠海中富	紫江(同产业)
2018年	营业收入	161,870	221,845
	营业成本	129,891	168,298
	毛利率	19.76%	24.14%
2017年	营业收入	161,485	213,117
	营业成本	127,140	153,806
	毛利率	21.27%	27.83%
2018年较2017年毛利率下降		-1.51%	-3.69%

从上表中可以看出,紫江2018年与我司相同产品PET瓶及瓶胚、OEM饮料两部分的毛利率达到了24.14%,远高于我司毛利率19.76%,其主要原因为紫江2018年的销售收入比我司高出37%,其边际贡献远高于我司,但上海紫江2018年毛利率下降3.69%,而我司仅下降了1.51%

综上所述,我司2018年实现营业收入161,870.11万元,同比增长0.24%;发生营业成本129,890.67万元,同比上升2.16%,毛利率下降1.51%的主要原因为2018年原料价格波动较大以及人工成本上涨等因素造成,对比同行业2018年毛利率的变动幅度,我司处于合理的变化区间。

(2)从业务分类看,报告期内你公司饮料加工业务实现营业收入24,364.60万元,较上年同期下降20.13%,毛利率8.22%,较上年同期下降5.99%。从区域分布看,你公司在华南地区实现营业收入57,844.54万元,较上年同期下降5.94%,毛利率为15.25%,较上年同期大幅下降11.55%。请你公司结合业务和地域布局变化及未来发展规划,说明上述变化的原因及合理性。

答复:

(一)、我司饮料加工业务于二'2018年较2017年减少了营业收入6140万元,下降了20.13%,毛利率下降了5.99%,销售业务变化如下:

单位:万元		
业务主体	销售变化原因说明	销售额同比增减
OEM水	因客户合同到期,终止合作,销售减少	-5,656
其他饮料加工	受客户订单影响,销售减少	-485
小计		-6,140

(二)、我司华南地区工厂'2018年较2017年减少了营业收入3652万元,下降了5.94%,毛利率下降了11.55%,销售业务变化如下:

单位:万元		
业务主体	销售变化原因说明	销售额同比增减
碳酸瓶	因客户合同到期,终止合作,销售减少	-2,573
OEM水及其他	受客户订单影响,销售减少	-1,079
小计		-3,652

综上分析,我司的业务变化主要因与客户业务到期,合作终止及客户订单减少,致使我司销售额下降,因销售的下降使我司部分工厂的固定单位成本大幅增加,导致毛利率同等下降。未来我司将继续加大力度开拓市场,盘活闲置资产,利用我司现有的工厂资源布局优势,寻求更多的优质客户合作,弥补以上的业务缺口。

(3)报告期内你公司销售商品、提供劳务收到的现金为189,502.59万元,较上年同期增长9.94%。请你公司结合销售模式及信用政策,说明报告期内营业收入较上年基本持平的情况下,销售商品、提供劳务收到的现金流入上升的原因及合理性。

答复:

报告期内我司销售商品、提供劳务收到的现金为189,502.59万元,较上年同期增长9.94%,现金流增加的主要原因如下:

(一)、我司管理层针对货款的回收,加强了应收账款账龄的管理,制订了行之有效的管理方案,将应收账款的回收与工厂负责人考核绩效方案挂钩,提高了各子公司收款的积极性,我司2018年期末的应收账款余额为19,276万元,比2017年期末的应收账款余额24,292万元降低了21%。

(二)、我司在2018年加强了应收账款风险的管控,针对小客户的销售模式采取了预收款的方式进行销售,有效提升了小客户的货款回收。

(4)2016年至2018年,你公司前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例分别为24.66%、27.04%和34.69%,呈逐年上升趋势。请你公司说明客户集中度持续升高的原因,并对比前五大客户的变化情况,说明你公司客户与业务的稳定性。

答复:

2016年至2018年,我司前五名客户销售总额占比统计如下:

客户名称	各年销售占比		
	2018年	2017年	2016年
客户A	13.98%	10.11%	
客户B	6.62%	4.31%	
客户C	5.33%	4.43%	4.37%
客户D	4.74%	3.93%	4.92%
客户E	4.02%	4.26%	
客户F			6.04%
客户G			4.90%
客户H			4.43%
小计	34.69%	27.04%	24.66%

我司客户集中度持续升高的主要原因为:1、前五大客户群体保持稳定,每年业务处于上涨趋势,从而带动我司的销售增长;2、基于经营风险的考虑,我司对小客户的销售政策采取预收款的销售模式,从而淘汰了部分不达标的小客户,致使我司的小客户销售额较上年有所下降。因此在总体销售额基本持平的前提下,五大客户群体的销售占比持续升高。

从上表可以看出,我司前五大客户相对较为稳定,其中2017年及2018年前五大客户均保持不变,但前五大客户比较集中的原因为:

①、我司主营饮料塑料包装生产销售业务,报告期你公司实现营业收入161,870.11万元,同比增长0.24%;发生营业成本129,890.67万元,同比上升2.16%。

(5)年报第13至14页,部分产品的生产量、销售量或库存量变动幅度超过30%,请补充说明相关数据变动幅度较大的原因。

答复:

我司2018年部分产品的生产量、销售量或库存量变动幅度超过30%的项目如下:

行业分类	项目	单位	2018年	2017年	同比增减
产品A	库存量	支	1,233,837.00	2,824,422.00	-56%
产品D	库存量	个	134,863.00	220,736.00	-39%
产品G	销售量	个	14,600.00	8,356,400.00	-100%
	生产量	个	-	21,475,177.00	-100%
	库存量	个	3,207,550.00	13,118,777.00	-76%
产品H	销售量	支	174,016,183.00	89,060,377.00	95%
	生产量	支	174,019,723.00	89,060,377.00	95%
	库存量	支	3,540.00	-	100%

以上变化主要原因如下:

(一)、产品A及产品D主要为库存量变化,其中产品A库存变化虽然达到了56%,但因产品A实际生产量均较大,2018年及2017年期末的库存量相对较小,分别只占生产量的0.05%及0.12%,库存量均在合理范围内;产品D库存同比减少了39%,主要为此品种总体业务有所下降,产销量分别同比下降了29%及20%,因此库存的下降主要源于业务量的下降。

(二)、产品G在2018年已处于停产状态,因此对比同期数据出现较大的异常。

(三)、产品H主要为我司2018年有新品种生产线投入,致使产销及库存均有较大的增幅。

(6)报告期你公司营业收入与上期基本持平,但销售费用同比减少534万元,下降比例为12.92%,具体下降原因如下:

1、运输费用减少332万元,主要为我司对部分地区的生产供应区域进行了调整,减少了远距离的长途运输;另外部分客户的代工模式发生了调整,由客户自行采购瓶胚后再提供给我们的吹瓶厂进行生产,减少了我们内部配送环节的运输费用;

2、其他销售费用减少了202万元,主要因小客户群体减少,减少了市场拓展费用。

问题4. 关于折旧摊销。根据年报,报告期内你公司计提固定资产折旧14,261.27万元,无形资产摊销313.64万元,分别较上年同期下降14.32%、57.72%。请你公司详细说明以下问题,年审会计师核查并发表明确意见:

(1)根据年报,2017年与2018年营业成本、管理费用、研发费用中折旧及摊销金额合计分别为13,015.14万元和11,987.34万元,小于年报中固定资产折旧与无形资产摊销金额之和。请你公司说明2017年至2018年,你公司折旧与摊销的主要归属科目与相应金额,前述差异产生的原因。

答复:

我司2018年实际计提无形资产及固定资产折旧摊销金额为14574.91万元,年报中可从项目明细查询到的折旧摊销金额为11987.33元,差异原因主要为数据归集口径上的差异,例如年报中披露的数据为营业成本,而我们实际入账是通过制造费用归集成本后再根据费用的性质结转至生产成本环节,生产成本与营业成本数据受存货存在的影响,存在口径上的差异,另外我司的生产成本中有部分折旧费属于停工损失,入账科目最终转至“营业外支出-停工损失”或“管理费用-停工损失”。我司实际计提金额与费用成本中的入账金额一致并不存在差异,具体统计明细如下:

固定资产计提及入账核对情况:

单位:万元			
分类	项目	2018年	2017年
计提	固定资产折旧	14,261.27	16,645.61
费用及成本科目入账	制造费用-折旧费	13,131.31	15,224.78
	管理费用-折旧费	223.48	514.08
	营业费用-折旧费	1.99	2.25
	其他业务支出-折旧费	904.49	904.49
入账小计		14,261.27	16,645.61
计提与入账差异		-	-

无形资产计提及入账核对情况:

单位:万元			
分类	项目	2018年	2017年
计提	无形资产摊销	313.64	741.76
费用及成本科目入账	管理费用-无形资产摊销	210.57	599.31
	制造费用-无形资产摊销	103.06	138.18
	其他业务成本	-	4.26
入账小计		313.64	741.76
计提与入账差异		-	-

(2)报告期内,按扣除减值准备后的固定资产期初和期末账面原值的平均值计算,你公司房屋及建筑物、机械设备、运输设备和其他设备的折旧计提比例分别为2.09%、3.23%、3.03%和2.64%。而财务报告附注显示,上述四类固定资产的年折旧率分别为2.25%-9.5%、6%-19%、9%-19%、9%-19%。请你公司说明产生上述差异的原因,结合固定资产折旧计提政策、已提完折旧的固定资产占比等因素说明折旧计提是否充分。

答复:

报告期内按扣除减值准备后的固定资产期初和期末账面原值的平均值计算,我公司房屋及建筑物、机械设备、运输设备和其他设备的折旧计提比例分别为2.09%、3.23%、3.03%和2.64%。与我公司的上述四类固定资产的年折旧率分别为2.25%-9.5%、6%-19%、9%-19%、9%-19%存在差异。

我公司采用的折旧方法为年限平均法,残值率为5%-10%,折旧年限和计算的理论年折旧率区间如下表:

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率区间
房屋及建筑物	年限平均法	10-40年	5%-10%	2.25%-9.5%
机械设备	年限平均法	5-15年	5%-10%	6%-9%
运输设备	年限平均法	5-10年	5%-10%	9%-19%
其他设备	年限平均法	5-10年	5%-10%	9%-19%

实际期初期末固定资产的原值和减值准备的金额均包含已提足折旧的资产,而此部分资产报告期内无折旧产生,因此直接按扣除减值准备后的期初期末平均值计算屋及建筑物、机械设备、运输设备和其他设备计算的折旧计提比例2.09%、3.23%、3.03%和2.64%会低于理论区间。

本报告期初期末已提足折旧的资产原值和减值准备占比如下:

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	其他设备	合计
期初已提足折旧的本币原值占比	11.64%	46.86%	77.93%	59.88%	43.89%
期初已提足折旧的减值准备占比	1.45%	41.14%	93.69%	58.47%	38.58%
期末已提足折旧的本币原值占比	19.32%	47.83%	74.88%	65.25%	46.25%
期末已提足折旧的减值准备占比	3.57%	41.60%	93.38%	57.90%	39.63%

剔除已提足折旧资产按原值扣除减值准备后的固定资产期初期末账面平均值计算报告期房屋及建筑物、机械设备、运输设备和其他设备的折旧计提比例如下:(单位:万元)

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	其他设备	合计
期初原值减减值准备(已剔除提足折旧部分)	43,344	202,677	733	7,975	254,728
期末原值减减值准备(已剔除提足折旧部分)	31,522	201,538	810	6,659	240,528
以上平均	37,433	202,107	771	7,317	247,628
年折旧比例	2.52%	6.29%	10.22%	7.19%	5.76%

以上房屋及建筑物的年折旧比率2.52%、机械设备的年折旧比率6.29%、运输设备的年折旧比率10.22%和其他设备的年折旧比率7.19%在按公司政策计算的房屋及建筑物年折旧率理论区间2.25%-9.5%、机械设备年折旧率理论区间6%-19%、运输设备年折旧率理论区间9%-19%、其他设备年折旧率理论区间9%-19%之内。已按折旧政策充分计提折旧。

(3)报告期内,按扣除减值准备后的无形资产期初和期末账面原值的平均值计算,你公司无形资产摊销计提比例约为1.97%,其中土地使用权摊销比例为0.86%。请你公司补充披露主要无形资产计提摊销涉及的相关会计估计(包括但不限于摊销年限、残值率、摊销比例等),并将实际摊销比例与会计估计进行对比,说明是否存在差异。

答复:

我公司本报告期末无形资产的总账面价值为8487.7万元,其中土地使用权的金额为8175.8万元,占总无形资产的比例为96.33%,土地使用权是我公司的主要无形资产。

我公司对土地使用权按年限平均法在使用期限内平均摊销,我公司现有的无形资产的使用期限在20年-60年之间,残值率为0,由此计算我公司年摊销比例在1.67%-5%之间。

本报告期土地使用权摊销总金额为107.62万元,其中本报告期正常摊销金额299.62万元、其它原因摊销金额为-192万元。本报告期内正常摊销额占期初期末原值减减值准备平均值的比例为2.39%,在我公司年摊销比例1.59%-5%区间内,不存在差异情况。具体数据如下表:

土地、装饰工程典型案例建筑物概况表

案例建筑物位置	厂房工程		建成年月	2017年
案例单方造价	1500	元/m2	案例主体简况	钢混结构
案例情况	基础型式	现浇砼带形基础	墙体	蒸压灰砂砖
	内、外墙面及天棚面	混合砂浆抹灰	楼地面	水泥砂

将评估对象工程概况与典型工程概况进行比较,并对评估对象工程造价作修正计算。修正情况详见下表:

典型实例与评估对象的土建、装饰工程概况比较表

项目名称	案例情况	评估对象情况	比较说明	修正
区位调整	西安市	西安市	二者相当,不作修正	0%
建筑时间	2017年12月	2018年10月31日	案例与评估基准日相差约一年,修正+3%	+3%
结构修正	钢混结构	钢混结构	二者相当,不作修正	0%
基础修正	现浇砼带形基础	现浇砼带形基础	二者相当,不作修正	0%
跨度	大于18米	大于18米	二者相当,不作修正	0%
层高	层高3.5米	层高3.5米,局部大于3.5米	修正+3%	+3%
墙体	蒸压灰砂砖	混合砂砖抹白色涂料	修正+3%	+3%
内、外墙面及天棚面	混合砂浆抹灰	混合砂砖抹白色涂料	修正+2%	+2%
楼地面	水泥砂	水泥铺砖	修正+2%	+2%
合计				+13%

土建装饰工程单价=1500×(1+13%)

=1700元/平方米(取整)

其次:安装工程单方造价的确定

参考类似工程确定评估对象安装工程单方造价为150元/平方米,实际取200元/平方米。

编号	项目	单价(元/m2)
1	水电工程	70
2	通风工程	40
3	智能化工程	
4	电梯工程	
5	消防工程	50
6	采暖、燃气工程	40
7	合计	200

建安造价=土建装饰造价单价+安装造价单价

=1700+200

=1900(元/平方米)

②勘察设计和期间工程费

序号	费用名称	计费标准(%)	计算公式	单价	备注
1	前期工程咨询费	建安费用	0.20%	3.80	计价格〔1999〕1283号
2	环境影响咨询服务费	建安费用	0.17%	3.23	计价格[2002]125号
3	勘察费、设计费	建安费用	0.50%	9.50	国家物价局建设部2002价字10号
4	城市基础设施配套费	建筑面积	240元/㎡	240.00	西安市财发〔2013〕140号
5	工程监理费	建安费用	1.04%	19.74	发改价〔2007〕670号
6	招标代理费	建安费用	0.70%	13.30	计价格[2002]1980号
7	竣工图编制费	建安费用	0.10%	1.90	计价格[200]计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》2]10号
8	合计			291.47	

③管理费管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用,包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等,根据对同类房地产开发项目的调查,目前管理费用比率一般在3%-5%,估价人员根据评估对象的基本情况,结合市场调查及估价经验,确定评估对象房地产开发的管理费用比率取房屋成本与专业费用之和的3%,因管理费用为65.74元/平方米。

④不可预见费

不可预见费一般不超过3%,本次评估取建造成本、前期费用、管理费之和的2%,因为45.14元/平方米。

⑤投资利息

投资利息指房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。评估对象开发期为1.0年,假设在建期内均匀投入。至价值时点,中国人民银行公布的1年期贷款基准利率为4.35%,因投资利息为49.54元/平方米。

⑥开发利润

开发利润是指房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。目前类似房地产市场投资利润率约8-15%,本次估价投资利润率取10%,因开发利润为230.24元/平方米。

⑦销售税费

销售税费包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及堤围防护费、综合基金等,本次评估的房产属于自建房,不考虑税费。

⑧求取重置成本单价

重置成本单价=开发成本+专业费用+管理费用+不可预见费用+开发利润+利息=2582(元/平方米,取整至个位)

(2)求取建筑物成新率

评估对象类似框架结构建筑物耐用年限为50年,该建筑物于2003年1月建成,至价值时点已使用年限15.83年。根据上地使用权出让合同约定,上地出让期限届满时,西安经济技术开发区有权无偿收回地块的使用权,由于本次评估建筑物剩余使用年限长于土地的剩余使用年限,因此本次建筑物剩余经济使用年限取土地的剩余年限。土地于1997年取得,土地使用权出让年限为50年,而土地使用权剩余年限为29.17年,因此尚可使用年限29.17年,则按年限计算成新率=29.17/45=65%,根据估价人员的现场查勘,本次评估成新率按建筑物综合成新率考虑,详见下表:

建筑物综合成新率计算表

类别	名称	评定标准	标准分值	现场勘察情况	评估人评分	修正系数	分项评分
结构部分	1.基础	承载能力充分、无不均匀下沉	20	基本无下沉	18.0		
	2.承重构件	完好无损、无变形	25	基本完好	18.0		
	3.非承重构件	平直完好、无倾斜、弓凹	15	基本完好	12.0		
	4.屋面、屋架	完好平整、无渗漏	25	基本完好	18.0		
	5.楼地面	平整牢固、无裂缝	15	基本完好	10.0		
结构得分合计			100		76.0	0.75	57.00
装饰部分	1.门窗工程	完好无损、开关灵活	60	基本完好	45.0		
	2.外墙装饰	完整、无空鼓裂缝	20	基本完好	12.0		
	3.内墙、地面装饰	完整、无破损	20	基本无破损	12.0		
	4.天花装饰	完整、无变形、下垂	0	无	0.0		
	5.细木装饰	完整牢固、油漆完好	0	无	0.0		
装饰得分合计			100		69.0	0.05	3.45
设备部分	1.水卫	通畅、无锈蚀、器具完好	50	基本完好	35.0		
	2.电照(力)	线路、装置完好	50	基本完好	35.0		
	3.冷暖设备	设备管道完好、无堵塞滴漏	0	无	0.0		
设备得分合计			100		70.0	0.20	14.00
A、完损等级成新率%				74.45%			
按年限计算成新率%							
B、	耐用总年限(年)	已用年限(年)	尚可使用(年)		65.00%		
	50.00	15.83	29.17				
综合成新率							
C、	完损权重%	年限权重%			71%		
	60.00%	40.00%					

(3)求取评估对象“工业厂房”建筑物重置总价

评估对象“工业厂房”建筑物总价=重置单价×建筑面积=2,582.00×10,049.46= 25,947,705.72 元

(4)求取评估对象“工业厂房”建筑物重置净值

评估对象“工业厂房”建筑物重置净值=重置总价×成新率

=25,947,705.72×71.00%=18,422,870.00 元(百位取整)

例2:《固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表》第1项:大棚

(1)工程概况

评估对象“大棚”建成日期为2005年4月,结构为砖混。

(2)重置全价的计算

①建安工程费

评估对象大棚面积约为600平方米,目前该结构现行建安工程费约800元/平方米,总计为480,000.00元

②开发成本的确定

a、前期工程费

主要指在取得土地开发权之后,项目开发期间的筹建、规划、设计、水文地质勘察、测绘等前期费用,包括:筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等,比率一般为建安工程费的3%-5%,本次评估取建安工程费的4%。

b、开发成本的确定

开发成本单价=前期工程费+建筑安装工程费+开发过程中的税费及其他间接费用=480,000.00×(1+4.00%)=499,200.00元(取整至元)

③管理费用

管理费用是指为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用,包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等,本次评估取开发成本的1%,即

管理费用=499,200.00×1%=4,992.00元

④利息

假设建设期为0.5年,各项费用均匀投入,利息率取三个月至半年期利率4.35%,则

投资利息=(建筑物开发成本+管理费用)×4.35%×0.5×0.5

=5,483.00元

⑤开发利润

开发利润是指房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。因该构筑物没有权属证无法单独过户,不考虑。

⑥销售税费

销售税费包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及堤围防护费、综合基金等,因该构筑物属于自建,不考虑税费。

⑦构筑物重置总价

构筑物重置总价=开发成本+管理费用+利息+利润+销售税费

=509,675.00元(取整)

③成新率

评估对象建成日期为2006年12月,至评估基准日已使用9.76年,钢结构大棚的一般经济耐用年限为20年,故年限成新率为:

年限成新率=剩余使用年限/(已使用年限+剩余使用年限)×100%

=10.24/20×100%=51%

经实地查勘,发现评估对象使用状况良好,确定实勘成新率为40%,故综合成新率为:

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

=40%×60%+51%×40%=44.40%(取整)

(4)评估值计算

评估净值=509,675.00×44.40%=226,296.00元(取整)

3、评估结果

经上述评估,房屋建筑物及构筑物合计账面净值19,223,148.14元,评估现值21,386,324.00元,增值率11.25%。

增值主要原因是:建筑物在评估基准日时的建造成本比入账时较大涨幅,且企业计算折旧年限遵循相关会计准则,而评估采用的成新率主要考虑经济耐用年限的导致两者的不一致。

三、无形资产——土地使用权

本次评估的宗地位于国家级开发区西安经济技术开发区内,原始入账价值6,191,010.00元,账面价值2,748,555.68元。宗地的具体情况如下:

1、土地权属状况

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	使用权性质	开发程度	面积	土地状况	备注
1	西经国用2004出字第34号	陕西中富联体包装容器有限公司用地	西安经济技术开发区风城二路39号	1997年12月	国有出让	工业用地	五通一平	14,400.00	已办理土地证,使用年限50年,剩余年限29.17年	

2、地价定义

根