证券代码:002096　证券简称:南岭民爆　公告编号:2021-029

湖南南岭民用爆破器材股份有限公司关于深交所对公司 2020 年年报问询函的回复公告

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。

湖南南岭民用爆破器材股份有限公司(下称“公司”)于 2021 年 5 月 28 日收到深圳证券交易所《关于对湖南南岭民用爆破器材股份有限公司 2020 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2021〕第 214 号)。公司对问询函所提出的问题进行了认真核查和确认，现将有关问题及回复公告如下：

一、报告期内，你公司实现营业收入 199,909.35 万元，净利润 2,596.58 万元，经营活动产生的现金流量净额为 52,876.32 万元。各季度营业收入分别为 36,441.8 万元、56,298.02 万元、53,673.59 万元和 53,495.94 万元，扣非后净利润分别为-3,650.82 万元、5,081.78 万元、1,213.29 万元和 4,480.67 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 1,348.58 万元、20,796.38 万元、10,766.22 万元和 19,965.15 万元。2019 年至 2020 年，你公司营业收入、扣非后净利润和经营活动产生的现金流量净额的变动幅度分别为-20.72%、500.61%和 92.63%。

(一)请结合同行业可比公司情况、公司业务模式、产品类别、毛利率变化等情况，说明 2020 年度你公司营业收入下降同时扣非后净利润大幅上升的原因。

公司回复：

1、同行业可比公司情况、公司业务模式如下：

公司	主要业务	经营情况
南岭民爆	公司产品与服务主要包括工业炸药、工业雷管、工业导爆管及工业导爆索、军用雷管等产品和一体化的民爆系统集成服务。	2020 年营业收入 199909.35 万元，同比 2019 年减少 52248.04 万元，减少 20.72%；归母净利润 2012.11 万元，同比 2019 年减少 374.53 万元，减少 15.69%，扣非后净利润 7124.92 万元，同比 2019 年增加 5938.63 万元，增长 500%。
雅化集团	公司的主营业务包括民爆业务和锂业务两大板块。民爆主要产品包括工业炸药、工业雷管和工业索类。	2020 年营业收入 325015.85 万元，同比 2019 年增加 5341.92 万元，增加 1.67%；归母净利润 32384.33 万元，同比 2019 年增加 25216.34 万元，增加 351.79%；扣非后净利润 29912.78 万元，同比增加 35494.64 万元，增加 635.89%。
雪峰科技	主要产品或服务为：膨化硝铵炸药、乳化硝酸炸药、工业雷管、工业导爆索等民用爆破器材等。	2020 年营业收入 202858.83 万元，同比 2019 年减少 10610.67 万元，减少 4.97%；归母净利润 10580.5 万元，同比 2019 年增加 1060.55 万元，增加 11.14%；扣非后净利润 9114.4 万元，同比 2019 年增加 1161.55 万元，增加 14.61%。
同德化工	公司从事的主要业务是民用炸药的研发、生产、销售(流通)，以及为客户提供爆破工程的整体解决方案等相关服务。公司民用炸药的主导产品有：乳化铵油炸药、乳化炸药、现场混装炸药等。	2020 年营业收入 96252.28 万元，同比 2019 年增加 11963.07 万元，增加 14.19%；归母净利润 15320.41 万元，同比 2019 年增加 97.31 万元，增加 0.64%；扣非后净利润 15301.11 万元，同比增加 3925.55 万元，增加 34.51%；。
国泰集团	本公司主要从事乳化炸药、改性铵油炸药、膨化炸药、导爆管雷管、电雷管、电子雷管、导爆索等民爆产品的生产销售及矿山与工程爆破服务，以及轨道交通领域的电气化工程和信息化工程服务。	2020 年营业收入 170438.25 万元，同比 2019 年增加 26534.39 万元，增加 18.44%；归母净利润 19333.62 万元同比 2019 年增加 4974.3 万元，增加 34.64%；扣非后净利润 17121.24 万元，同比增加 5191.23 万元，增加 43.51%；。

2、同行业可比公司产品类别及毛利情况如下：

项目	工业炸药		工业导爆(索)		工业雷管		工程爆破		运输配送		其他产品	
	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年	2020 年	2019 年
南岭民爆	36.25%	42.49%	25.96%	34.02%	36.23%	42.94%	19.05%	16.88%	34.49%	25.74%	53.74%	31.70%
雅化集团	42.76%	40.07%			45.05%	41.86%	27.12%	32.11%				
雪峰科技	48.46%	46.08%					17.71%	15.54%	28.30%	25.67%		
同德化工	37.97%	37.28%					46.98%	50.81%				
国泰集团	40.93%	44.90%					31.36%	31.44%				
平均值	41.27%	42.16%	25.96%	34.02%	40.64%	42.40%	28.44%	29.36%	31.40%	25.71%	53.74%	31.70%

3、2020 年度公司营业收入及扣非后净利润情况

公司 2020 年营业收入 1,999,093,525.09 元，同比下降 20.72%，其中贸易业务减少 592,383,327.62 元，下降 86.56%；主营业务收入为 1,866,031,284.00 元，同比增加 64,362,611.55 元，增长 3.57%。各产品营业收入及毛利情况如下：

产品名称	2020 年		2019 年		毛利率	
	营业收入(元)	营业成本(元)	营业收入(元)	营业成本(元)	2020 年	2019 年
工业炸药	1,040,938,869.21	663,555,599.10	1,128,479,396.72	649,026,848.09	36.25%	42.49%
工业导爆管(索)	36,917,725.14	27,333,840.38	28,357,614.27	18,709,197.06	25.96%	34.02%
工业雷管	332,705,658.25	212,173,904.59	292,408,443.85	166,862,065.44	36.23%	42.94%
工程爆破	346,295,097.70	280,318,285.37	241,065,887.37	200,382,542.45	19.05%	16.88%
运输配送	8,231,397.35	5,392,199.05	8,374,525.04	6,218,597.33	34.49%	25.74%
其他	100,942,536.35	46,692,756.38	102,982,805.20	70,337,062.25	53.74%	31.70%
合计	1,866,031,284.00	1,235,466,584.87	1,801,668,672.45	1,111,536,312.62	33.79%	38.31%

公司 2020 年扣非后净利润 71,249,150.36 元，同比增加 59,386,399.15 元，主要是主营业务收入同比增加 64,362,611.55 元，剔除按照新收入准则要求，原在“销售费用-运输费 92,849,944.11 元”调整至“主营业务成本”列示的影响，同口径增加利润 33,282,283.41 元，财务费用减少 6,496,173.50 元，扣非所得税费用减少 16,922,344.18 元所致。

(二)请结合公司主要业务开展情况、季度销售特点、销售结算及回款模式变化补充说明报告期内公司各季度以及近两年公司营业收入、扣非后净利润和公司经营活动产生的现金流量净额变动幅度不匹配的原因。

公司回复：

1、公司主要业务开展情况：2020 年，公司实现营业收入为 199,909.35 万元，同比下降 20.72%；其中主营业务收入 186,603.13 万元，同比增长 3.57%，其他业务收入 13,306.22 万元，同比下降 81.52%。营业收入减少的主要原因：生产板块炸药销量同比减销 12,339 吨；塑料导爆索同比减销 515 万米；贸易收入同比减少 59,238 万元，主要原因是按湖南省国资委要求，非主业贸易业务退出。如下：

营业收入构成	2020 年		2019 年		同比增减
	金额(元)	比重	金额(元)	比重	
民爆器材产品	1,410,562,252.60	70.56%	1,449,245,454.84	57.47%	-2.67%
工程爆破	346,295,097.70	17.32%	241,065,887.37	9.56%	43.65%
运输配送	8,231,397.35	0.41%	8,374,525.04	0.33%	-1.71%
其他主营业务收入	100,942,536.35	5.05%	102,982,805.20	4.08%	-1.98%
其它业务收入(含贸易)	133,062,241.09	6.66%	719,905,296.20	28.55%	-81.52%
营业收入合计	1,999,093,525.09	100%	2,521,573,968.65	100%	-20.72%

2、公司民爆产品季度销售特点：第一季度销售量受春节、南方雨季的影响，销售处于低位；第二季度销售量快速回升，第三、四季度销售量趋于平稳期。如：2020 年剔除贸易业务，第一季度营业收入为 32,654.22 万元，第二季度营业收入为 53,352.64 万元，环比增长 63.39%，第三季度营业收入为 52,849.75 万元，环比小幅波动-0.94%，第四季度营业收入为 51,852.28 万元，环比小幅波动-1.89%。

3、销售结算及回款模式：按照合同约定进行销售结算及回款。民爆产品销售，货到、发票到进行结算，公司从 2019 年开始，对客户进行信用额度管理，加大了货款催收力度，考核力度，要求当年度销售产品回款率不低于 98%，对欠款时间长的客户进行重点催收，并采取必要的司法手段进行催收。爆破服务按照合同约定，按照完工进度进行结算、回款。2020 年应收账款周转率为 4.05 次，账期基本上在 30-90 天内。

4、2020 年各季度营业收入、扣非后净利润和公司经营活动产生的现金流量净额变动情况如下：

单位：元

财务指标		营业收入	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	经营活动产生的现金流量净额
第一季度	2020 年	364,417,979.01	-34,507,379.99	-36,508,162.13	13,485,780.15
	2019 年	479,111,857.32	-25,447,656.02	-26,961,340.69	-117,219,237.96
	增减额	-114,693,878.31	-9,059,723.97	-9,546,821.44	130,705,018.11
	变动幅度	-23.94%	-35.60%	-35.41%	111.50%
第二季度	2020 年	562,980,207.79	51,007,266.88	50,817,791.33	207,963,766.50
	2019 年	657,394,652.48	39,167,437.80	36,926,127.17	88,976,229.99
	增减额	-94,414,444.69	11,839,829.08	13,891,664.16	118,987,536.51
	变动幅度	-14.36%	30.23%	37.62%	133.73%
第三季度	2020 年	536,735,944.92	15,024,906.46	12,132,860.55	107,662,163.85
	2019 年	769,557,504.51	14,598,107.24	13,082,982.34	94,916,241.72
	增减额	-232,821,559.59	426,799.22	-950,121.79	12,745,922.13
	变动幅度	-30.25%	2.92%	-7.26%	13.43%
第四季度	2020 年	534,959,393.37	-11,403,642.34	44,806,660.61	199,651,452.23
	2019 年	615,509,954.34	-4,451,439.62	-11,185,017.61	207,822,784.94
	增减额	-80,550,560.97	-6,952,202.72	55,991,678.22	-8,171,332.71
	变动幅度	-13.09%	-156.18%	500.60%	-3.93%

说明：公司 2020 年度第一季度营业收入同比下降 23.94%，主要是贸易业务同比减少 111,999,872.18 元，降幅 74.73%；扣除疫情的影响公司一季度处于复工复产阶段，固定性成本增加所致；经营活动产生的现金流量净额同比增加 130,705,018.11 元，主要是公司一季度收回垫付 169 棚户区资金 5790 万元，因贸易业务减少而增加现金流量净额 3996 万元，支付其他经营活动产生的现金减少 1141 万元，支付给职工以及为职工支付的现金减少 996 万元。

公司第二季度营业收入同比下降 14.36%，主要是贸易业务减少 157,239,070.79 元，降幅 84.22%，民爆器材产品增加 20,466,679.95 元，增幅 3.17%，爆破服务增加 48,800,317.98 元，增幅 59.47%；扣除非经常性损益的净利润同比增加 13,891,664.16 元，主要是民爆产品销量、爆破服务收入增加，社保减免等政策性红利减少支出所致；经营活动产生的现金流量净额同比增加 118,987,536.51 元，主要是公司二季度收回垫付 169 棚户区资金 8759 万元，支付其他经营活动产生的现金减少 1130 万元，支付给职工以及为职工支付的现金减少 693 万元，支付各项税费减少 389 万元。

公司第三季度营业收入同比下降 30.25%，主要是贸易业务减少 236,562,117.01 元，降幅 96.63%；扣除非经常性损益的净利润同比减少 950,121.79 元，变化不大；经营活动产生的现金流量净额同比增加 12,745,922.13 元，主要是支付给职工以及为职工支付的现金减少 994 万元。

第四季度营业收入同比下降 13.09%，主要是贸易业务减少 86,582,267.64 元，降幅 84.05%；扣除非经常性损益的净利润同比增加 55,991,678.22 元，主要是军品增加收入 1218 万元，增加毛利 684 万元，信用减值损失减少 3004 万元，所得税费用减少 1852 万元。

5、近两年公司营业收入、扣非后净利润和公司经营活动产生的现金流量净额变动情况如下：

项目	2020 年	2019 年	本年比上年增减
营业收入(元)	1,999,093,525.09	2,521,573,968.65	-20.72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	71,249,150.36	11,862,751.21	500.61%
经营活动产生的现金流量净额(元)	528,763,162.73	274,496,018.69	92.63%

公司 2020 年营业收入 1,999,093,525.09 元，同比下降 20.72%，主要是贸易业务减少 592,383,327.62 元，剔除贸易业务，2020 年营业收入为 1,907,088,806.77 元，2019 年为营业收入 1,837,185,922.71 元，增长 3.8%。

公司 2020 年扣非后净利润 71,249,150.36 元，同比增加 59,386,399.15 元，主要是主营业务收入同比增加 64,362,611.55 元，剔除按照新收入准则要求，原在“销售费用-运输费 92,849,944.11 元”调整至“主营业务成本”列示的影响，同口径增加利润 33,282,283.41 元，财务费用减少 6,496,173.50 元，所得税费用减少 16,922,344.18 元所致。

公司 2020 年经营活动产生的现金流量净额 528,763,162.73 元，同比增加 254,267,144.04 元，与营业收入、扣非后净利润不匹配的主要原因系本年应收账款余额减少 10700.79 万元及收回垫付 169 公司棚改资金 15295.14 万元所致。

二、年报显示，你公司全资子公司湖南神斧集团一六九化工有限责任公司(以下简称“一六九公司”)收到湖南省娄底市中级人民法院民事判决书[(2020)湘 13 民终 619 号]，根据娄底市中院终审判决结果，一六九公司棚改项目所涉部分资产、负债由一六九公司承接，于 2020 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围。你公司报告期就一六九公司棚改项目形成的在建工程计提 5740.8 万元减值准备，导致本期净利润相比上期大幅下滑。经查，2013 年 1 月，一六九公司与百弘房地产公司签订开发建设合同。2017 年 7 月，法院受理一六九公司与百弘房地产公司合同纠纷。2018 年 6 月，法院就该案作出初次裁定。2019 年 3 月，湖南省国资委复函原则同意该项目托管主体由一六九公司转移为你公司关联方湖南神斧投资管理有限公司(以下简称“神斧投资”)。2020 年 1 月，法院就该案作出一审判决，一六九公司再次提起上诉。2021 年 2 月，法院就该案作出终审判决。请你公司就一六九棚户项目下列事项予以说明：

(一)请说明一六九棚户区项目的建设背景，是否符合当时政策法规要求，是否已在当时取得所有需要的审批程序，上述开发建设合同规定的一六九公司的权利与义务，建设用地产权归属，建设完成后相关房屋产权归属，并结合上述情况及合同主要条款说明该合同是否属于委托代建合同，说明你公司自 2012 年以来各年对该一六九棚户区项目相关的会计处理，以及做出相关会计处理的事实依据，以及所依据的《企业会计准则》的相关条款。

公司回复：

1、根据《湖南省人民政府关于对中央下放煤矿棚户区实施改造的通知》(湘政发[2010]5 号)关于实施范围、异地新建问题的规定，因一六九公司在历史上曾属于煤炭部下辖企业，符合文件实施棚户区改造的范围。2011 年 4 月，经涟源市、娄底市逐级申报审核，一六九独立工矿区棚户区异地改造工程经获得湖南省发改委(湘发改投资[2010]780 号)、(湘发改投资[2011]458 号)、(湘发改投资[2011]1358 号)批复文件立项，并针对一六九棚户区改造项目可研报告及工程初步设计进行了行政批复，该项目符合湘政发[2010]5 号文件相关规定，在当时已经取得所有需要的审批程序。项目建设地点位于娄底市万宝新区(临湘中大道主干道)，项目规划用地 132.77 亩，土地性质为国有划拨地，国有土地使用证登记的产权归属为一六九公司。

2、2012 年 12 月 18 日，由娄底市政府相关部门主导，在娄底市公共资源交易中心对该项目进行邀请招标，湖南百弘房地产开发有限公司(以下简称“百弘房地产公司”)中标。2013 年 1 月 31 日，一六九公司与百弘房地产公司正式签订《湖南神斧集团一六九化工有限责任公司棚户区改造项目开发建设合同书》(以下简称《开发建设合同》)；2014 年 8 月，双方签署《开发建设合同补充协议》。根据《城市房地产管理法》第二条、第八条、第二十五条、第二十六条、《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十二条的规定，房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。合作开发房地产合同，是指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险合作开发房地产为基本内容的合同。公司认为，一六九棚改项目的项目应当分两部分进行性质认定。一方面是一六九公司职工认购的住宅、车库、车位部分的房屋建设合同条款应属于委托代建性质的合同。具体理由为：一六九棚改项目的项目用地为划拨用地，并非国有出让地。而且根据《开发建设合同》的约定，一六九公司职工认购的住宅、车库、车位，由百弘房地产公司承诺以固定单价向一六九公司职工交付相关认购的房屋，且合同明确约定百弘房地产公司不得以物价上涨、基础超深、重大变更等任何理由对价格做出任何调整，项目由百弘房地产公司自负盈亏。一六九公司负责将土地划拨至一六九棚改项目，并成立相应机构协助和监管百弘房地产公司开发建设，百弘房地产公司负责项目开发建资金(含划拨土地款)和专业管理团队。因此，一六九公司实质上是作为其所属职工的代理人与百弘房地产公司签署系列开发建设协议，百弘房地产公司与一六九公司之间就职工认购的房屋应确定为委托代建关系。

另一方面，涉及一六九公司职工认购以外的住宅、车库、车位及商业门面的建设合同条款应属于合作开发房地产性质的合同。具体理由为：根据合同约定，未认购部分房产由百弘房地产公司进行商业运作并负责办理土地变性手续，即完成该部分土地由划拨用地转变为国有出让用地，并由百弘房地产公司负责该部分的建设资金，百弘房地产公司享有该部分房产的处置权和收益权，具有项目建设的用工自主权。一六九公司负责与政府部门配合项目报建、报批、办证等手续。商业运作部分销售均价超过 12000 元/㎡以上部分的获利，双方按 5:5 分成。从该内容来看，关于一六九公司职工未认购的住房、车库、车位及商业门面的房屋建设的约定，应属于带有一定合作开发性质的合同条款。但是，该部分合作所涉及资产的比重不大，因此《开发建设合同》的主体部分仍然是委托代建关系，且从娄底市同类区域当时的地产价格水平来看，上述约定的超额售价收益分成方式，其分成能否实现存在很大的不确定性。

3、根据《开发建设合同》及补充协议的约定，建设完成后一六九公司职工认购的住宅、车库、车位的产权归属应当为一六九公司职工。而一六九公司职工认购以外的住宅、车库、车位，在百弘房地产公司能够顺利完成项目建设的情况下，该部分房屋的处分权和收益权由百弘房地产公司享有，一六九公司虽然作为本项目的土地使用权人，但对于该部分房屋建成后，并不享有完全的所有权权益。

4、公司自 2012 年以来各年对该一六九棚户区项目相关的会计处理以及所依据的《企业会计准则》的相关条款说明如下：

根据上述协议安排，为确保双方权利义务实现，该棚改项目以“一六九公司棚户区改造项目指挥部”的名义，在一六九公司基本户下开立 1 个一般存款账户对棚户区改造项目相关的款项进行独立收支、独立核算，一六九公司仅对其实施托管，不享有项目相关的权益与收益。

故在 2020 年 12 月法院对一六九公司与百弘房地产公司的棚户区改造项目合同诉讼下达终审判决以前，一六九公司未将该棚户区改造项目作为投资项目核算，仅通过“其他应收款-一六九棚户区改造专项资金”和“其他非流动资产-棚户区改造专项资金”核算公司为棚户区改造项目垫付的项目资金。其中，一六九公司根据《开发建设合同》约定，垫付且尚未收回的棚改项目土地款 3,000.00 万元在 2012 年-2017 年列报于“其他非流动资产”，2018 年转入“其他应收款”。

2012 年-2017 年“其他应收款-一六九棚户区改造专项资金”按照账龄分析法计提坏账损失。根据湖南省国资委于 2019 年 3 月下发的《湖南省国资委关于新天地集团一六九公司棚改项目托管主体转移等有关事项的复函》(湘国资发展函[2019]33 号)，及 2020 年 3 月一六九公司与神斧投资签订《项目托管移交协议书》，考虑一六九棚户区改造专项资金(含代垫土地款)未来收回时包含垫支的资金及相关成本，预计未来现金流量现值不低于其账面价值，故 2018 年、2019 年，“其他应收款-一六九棚户区改造专项资金”未计提坏账准备，并对前期已累计计提的坏账准备予以冲回。

2012 年-2019 年，一六九公司棚户区改造专项资金会计核算如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末
1、其他应收款账面余额	31.63	31.63	31.63	31.63	615.43	892.43	14,448.93	18,281.51
减：坏账准备	1.58	3.16	6.33	15.82	51.33	55.39		
其他应收款账面价值	30.05	28.47	25.31	15.82	564.10	837.04	14,448.93	18,281.51
2、其他非流动资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00		
合计	3,030.05	3,028.47	3,025.31	3,015.82	3,564.10	3,837.04	14,448.93	18,281.51

注：2018 年 6 月，一六九棚改项目正式复工，一六九公司依据法院裁定全面托管该项目建设，支付部分项目建设资金，故垫付资金大幅增加。

2020 年，根据《项目托管移交协议书》的约定，神斧投资向棚改项目部支付前期由一六九公司垫付的本金及相应利息。棚改项目部收款后支付给一六九公司，一六九公司收回全部的代垫款项及相应利息。

2021 年 2 月，一六九公司收到湖南省娄底市中级人民法院民事判决书[(2020)湘 13 民终 619 号]，判决日期为 2020 年 12 月 24 日。根据娄底市中院终审民事判决书，该棚改项目涉及的“商业开发房部分应退还给土地使用权人一六九公司”，结合判决书其他有关内容，涉案的部分资产由一六九公司承接。截至 2020 年 12 月 31 日，一六九公司将涉案的一六九棚户区改造项目资产纳入公司财务报表，增加资产总额 50,921.78 万元，增加负债总额 56,723.84 万元，确认在建工程减值损失 5,740.80 万元，确认其他应收款信用减值损失 61.26 万元。

2012 年至法院下达终审判决前，公司根据《企业会计准则应用指南》规定，其他应收款科目核算企业除存出保证金、买入返售金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、应收代位追偿款、应收分保账款、应收分保合同准备金、长期应收款等以外的其他各种应收及暂付款项。对代垫的一六九棚改项目资金列报于其他应收款核算，考虑流动性，其中代垫的土地款列报于“其他非流动资产”。

根据《企业会计准则-基本准则》规定，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。负债是指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》关于业务的定义，业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，但不构成独立法人资格的部分。一六九棚户区项目不构成独立法人，作为独立运作的房产开发项目，其满足具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入要素，符合业务合并的定义。法院下达终审判决以前，一六九公司履行托管责任，并在 2020 年 3 月通过与神斧投资签订《项目托管移交协议书》，将托管责任移交给神斧投资，一六九公司不享有资产所有权，仅履行管理人职责，不能控制该项目。自法院下达终审判决后，根据终审民事判决书，该棚改项目涉及的“商业开发房部分应退还给土地使用权人一六九公司”，涉案的部分资产、负债由一六九公司承接，一六九公司取得商业开发房部分的处置、收益权利，棚改项目由一六九公司控制，吸收纳入一六九公司财务报表。

(二)2013 年 1 月，一六九公司签订的开发建设合同显示，一六九棚户区项目总投资约 56,000 万元。2021 年 4 月，你公司公告显示，一六九棚户区项目市场价值评估结果为 48,151.00 万元，相关在建工程账面价值为 53,891.80 万元，报告期内你公司对该项在建工程计提减值准备 5,740.80 万元。请列表比较说明 2013 年及 2020 年你公司就该项目市场价值评估的评估方法、主要参数、评估过程、评估结论，并结合 2013 年至今房地产行业发展情况、该项目周围楼盘均价变化等因素说明相关参数变化、评估结论差异的合理性。进一步说明你公司就在建工程计提减值准备计提合理性。

公司回复：

经公司核查，2013 年一六九公司未对该项目的市场价值进行过评估，“一六九棚户区项目总投资约 56,000 万元”系在当时的背景下，根据初步可行性报告的粗略测算所得。故现重点就该项目 2020 年进行市场价值评估，所采纳的评估方法、主要参数、评估过程、评估结论说明如下(列表，不适用)(公司聘请了独立第三方机构开元资产评估有限公司进行市场价值评估，并出具了《湖南神斧集团一六九化工有限责任公司对一六九星城棚改房地产开发项目进行减值测试涉及的资产组市场价值资产评估报告》(开元评报字[2021]186 号))：

1、评估方法：本次评估根据其实际情况及评估目的，故采用假设开发法进行评估。假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，其基本原理为：在建工程评估值=预计开发完成后房地产价值-后续需投入开发成本-管理费用-销售费用-销售税费-投资利息-开发利润以上扣减项目为评估基准日后至开发完成所需要支出的一切合理、必需的费用、税金及应获得的利润。

2、主要参数：本次评估涉及的主要参数如下：后续待实现销售收入 55,223.85 万元，尚需投入开发成本(待支付土地价款)1,885.75 万元，后续投入销售费用 527.72 万元。后续投入管理费用 82.00 万元、后续需支付税金及附加费用 683.83 万元、后续需支付土地增值税 2,879.27 万元、后续需支付投资利息 1,014.37 万元。

3、评估过程：评估过程如下：

(1)预计开发完成后房地产价值：

1)项目已完工并由政府进行竣工验收，正在进行交房工作；其中电梯房共认购 1324 套(其中：棚改合规房认购 985 套)，楼梯房认购 269 套(其中：棚改合规房认购 212 套)，已认购地下车位 716 个，已认购车库 131 个，根据《湖南集团一六九化工有限责任公司棚户区改造项目不合规认购房的处置方案》(169 发[2020]116 号)中定价政策，故已认购房产价值为 38,324.74 万元(不含税)，另已网签房产价值 21,998.16 万元，其中 18,282.16 万元已冲减成本。

2)根据经娄底市国土资源测绘院出具不动产测量报告书结合项目建筑工程规划许可证等确定项目后续可出售的物业类型的建筑面积或数量(住宅共计 22,268.27㎡其中：电梯房 18,959.85㎡、楼梯房 3,308.42㎡；商业 26,286.56㎡其中：-1 层商业 2,020.56㎡、1 层商业 9,986.60㎡、2 层商业 6,363.65㎡、3 层商业 3,957.89㎡、4 层商业 3,957.86㎡；车位 495 个、车库 21 个、杂房 24 个)。

3)通过对项目周边的房地产市场进行了调研，与楼盘营销人员、已购房业主的沟通，对包括住宅、商铺、车位、车库的市场行情进行了调查。确定非棚户区改造待售部分的物业价格进行估算。具体见下表：

物业类型	可售面积㎡/个数	评估单价(元/个、㎡)	含税价值(万元)	不含税价值(万元)
住宅	22,268.27		–	–
其中：电梯房	18,959.85	5500	10,427.92	9,931.35
楼梯房	3,308.42	4000	1,323.37	1,260.35
商业	26,286.56		–	–
其中：-1 层商业	2,020.56	5500	1,111.31	1,058.39
1 层商业	9,986.60	12000	11,182.40	10,649.91
2 层商业	6,363.65	7200	4,100.92	3,905.64
3 层商业	3,957.89	6000	2,374.73	2,261.65
4 层商业	3,957.86	5500	2,176.82	2,073.16
二二层独立商业	1,335.86	10000	1,335.86	1,272.25
车位	495	55000	2,722.50	2,592.86
车库	21	65000	136.50	130.00
杂房	24	20000	48.00	45.71
合计			36,940.33	35,181.27

4)综上汇总计算：后续待实现销售收入= 已认购部分-已网签冲减部分+未售部分=38,324.74-18,282.16+35,181.27=55,223.85 万元

(2)后续投入开发成本：

委估在建工程为一六九星城棚户区改造项目，其所在宗地为划拨用地，故除棚户区安置房外，其余商业和住宅如需上市交易，均需补缴土地出让金；2021 年 3 月 18 日娄底市市委召集娄底市政法委、国资委、解难办、财政局等部门专题研究了 169 棚户区项目土地变性等问题。169 公司党委书记与纪委书记参与了该会议，出具书面记录并签字确认。资产评估专业人员据此会议精神及娄底市各政府部门协调情况估算该项目后续需补缴的土地出让金。由此确定后续投入开发成本为 1,885.75 万元。

(3)后续需投入销售费用

后续需投入销售费用主要为营销推广费用、销售人员薪酬等，根据市场状况与项目的实际情况，按销售收入的 1.5%计算，则后续销售费用为 35,181.27×1.5%=527.72 万元。

(4)后续需投入管理费用

后续需投入管理费用主要为管理人工薪酬、办公开支等，根据市场状况与项目的实际情况，按棚改项目复工后至评估基准日平均管理费为基础进行估算，则后续管理费用为 82.00 万元。

(5)后续需投入税金及附加

在开发过程中支出的税金及附加为增值税附加，增值税为销售收入的 5%(老项目)，棚户区免征增值税，增值税附加按增值税的 12%缴纳；根据《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》财税[2013]101 号，“对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税税予以免征”，故合规棚改房免征印花税，后续可售物业按 0.05%计征印花税；先以划拨方式取得土地使用权，后经批准改为出让方式取得该土地使用权的，应依法缴纳契税，其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用，故契税为 4%。明细详见下表：

项目	费率	金额(万元)
增值税附加	5%*12%	284.21
印花税	0.05%	22.47
契税	4%	377.15

即后续税金及附加为 683.83 万元。

(6)后续需支付土地增值税

因一六九星城为棚改项目，根据税法有关规定，土增税清算需分业态计算。按实际测绘后的面积进行分摊，其中土地成本分摊至计容面积中，建筑安装工程费分摊至总建筑面积，公共设施对应的土地及建安成本分摊至可售物业中，具体测算如下表：

金额单位：人民币万元

内容	住宅(棚户区)	住宅(非棚户区)	商业
项目总销售收入(1)	23,769.92	21,588.43	21,221.00
土地及建安开发成本(2)	33,359.48	23,382.05	9,208.22
房地产开发费用(销售、管理及财务费用)(3)	3,335.95	2,338.21	920.82
房地产转让税费(4)	–	189.80	494.03
加计金额(5)	6,671.90	4,676.41	1,841.64
扣除项目金额合计(6)	43,367.32	30,586.47	12,464.72
增值额(7)	-19,597.40	-8,998.04	8,756.28
增值额与扣除项目金额之比(8)	-45%	-29%	70%
土地增值税-按规定计算	-5,879.22	-2,699.41	2,879.27
土地增值税-评估取值	0.00	0.00	2,879.27
合计土增税	2,879.27		

即后续需支付土地增值税为 2,879.27 万元。

(7)后续支付利息支出：以上述项目开发成本、管理费用的合计为基数，结合开发项目的投资规模，估计项目剩余开发时间为 0.5 年、利率按 6%计算(资金来源为内部单位借款，总借款 33,812.26 万元，无借款会员)，假设开发成本、费用均匀投入，则投资利息为：(1,885.75+82.00)×[(1+6%)^0.5/2)-1]+33,812.26×6%/12×6=1,014.37 万元。

(8)开发利润与所得税的计算：经计算，项目的所得税前利润为所得税前利润-8,344.63 万元，该项目为亏损项目，所得税与开发利润均为负数，估算时不予考虑。

(9)在建工程的公允价值估算：结合以上数据，在建工程的公允价值=预计开发完成后房地产价值-后续需投入开发成本-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-投资利息-开发利润，求得在建工程的评估值为 48,151.00 万元。

4、评估结论：企业申报评估的在建工程(一六九棚改项目)于评估基准日的账面价值为 53,891.80 万元，经上评估过程，在建工程的评估值为 48,151.00 万元，评估减值 5,740.80 万元，增值率-10.65%。

经过市场调查和查阅有关数据，结合 2013 年至今房地产行业发展情况，该项目周围楼盘均价变化等因素，有关情况分析如下：

1、根据购集团的娄底市 2013-2020 年国民经济和社会发展统计公报、经整理 2013 年至 2020 年各年娄底市房地产开发市场情况见下表：

年份/项目	房地产开发投资金额(亿元)		商品房销售面积		商品房销售金额		商品房待售面积	
	金额(亿元)	较上期增长率	单位(万平方米)	较上期增长率	单位(亿元)	较上期增长率	单位(万平方米)	较上期增长率
2013 年	119.36	47.10%	371.30	24.00%	114.13	/	80.10	73.00%
2014 年	109.71	-8.10%	171.92	-53.70%	50.56	-55.70%	44.44	-44.50%
2015 年	107.94	-1.60%	197.10	14.70%	57.55	13.80%	72.68	63.50%
2016 年	92.89	-13.90%	242.00	22.80%	88.72	54.20%	80.80	11.20%
2017 年	73.05	-21.40%	292.40