证券代码：603555 证券简称：ST 贵人 公告编号：临 2021-106
债券代码：122346 债券简称：14 贵人鸟

贵人鸟股份有限公司
关于上海证券交易所《关于对贵人鸟股份有限公司重大资产出售预案信息披露的问询函》之回复公告

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个别及连带责任。

贵人鸟股份有限公司（以下简称“贵人鸟”或“公司”）于 2021 年 11 月 18 日收到上海证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对贵人鸟股份有限公司重大资产出售预案信息披露的问询函》（上证公函【2021】2899 号）（以下简称“《问询函》”）。公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真的核查、分析与研究，现就《问询函》相关内容作如下回复说明，并根据《问询函》对《贵人鸟股份有限公司重大资产出售预案》（以下简称“预案”）进行了相应的修改和补充披露。

如无特别说明，本回复中的简称均与预案中释义的含义相同。

具体回复及补充内容回复如下：

问题 1

预案披露，公司拟以现金方式出售位于泉州市台商投资区东园镇阳光村厂区内的土地及地上建筑物（以下简称置出资产或厂区）。公司主营业务为运动鞋服的设计、研发、生产和销售。请公司补充披露：（1）目前厂区的使用情况，包括不限于人员、固定资产使用情况等，后续公司对厂区现有人员及其他固定资产的处置安排；（2）本次交易的具体付款安排；（3）结合公司经营计划，说明本次交易完成后，公司收到出售款项后的具体安排，是否有利于增强公司持续经营能力。请财务顾问发表意见。

回复：

一、目前厂区的使用情况，包括不限于人员、固定资产使用情况等，后续公司对厂区现有人员及其他固定资产的处置安排

本次交易标的房屋建筑物共计 11 栋楼，总建筑面积 167,600.92 平方米。其中 4# 楼车间、5# 楼车间为名鞋库仓储使用，4# 楼-副楼作为宿舍使用，6# 楼部分车间作为公司物流管理中心使用，使用面积总计约为 60,497.86 平方米，占总建筑面积的比例为 36.10%；其余房屋建筑物均处于闲置状态，闲置面积占总建筑面积的比例为 63.90%。厂区内目前仍有 47 名员工在职，本次交易完成后，所有员工均原职留用。

公司本次交易拟出售厂区固定资产使用具体情况如下：

幢号	使用情况	层数（层）	建筑面积（㎡）	使用面积（㎡）	空调（台）	排风设备（台）	电梯（台）	配电房（间）
1# 楼车间	闲置	3	16,433.47	–	0	0	2	1
2# 楼车间	闲置	3	16,433.47	–	3	9	2	2
3# 楼车间	闲置	3	16,227.47	–	3	29	2	1
4# 楼车间	名鞋库	4	21,481.67	21,481.67	5	38	2	4
4# 楼车间－副楼	宿舍楼	5	3,227.4	3,227.4	52	0	1	0
5# 楼车间	名鞋库	4	21,790.67	21,790.67	3	36	4	4
6# 楼车间	物流管理中心	3	41,994.36	13,998.12	6	69	6	3
7# 楼车间	闲置	5	12,107.51	–	0	18	2	2
8# 楼厂房（总配电房）	闲置	4	2,563.19	–	0	3	0	1
9# 楼配套用房	闲置	2	2,730.55	–	22	0	0	1
10# 楼配套用房	闲置	2	4,561.06	–	43	0	0	1
11# 楼办公室	闲置	5	8,050.10		0	0	0	
合计			167,600.92	60,497.86	137	202	21	20
占总建筑面积的比例			100%	36.10%				

注：4# 楼包含 4# 楼车间和 4# 楼车间-副楼，其中 4# 楼车间-副楼为宿舍楼。

除上述本次交易的固定资产外，厂区剩余的其他固定资产不包含在本次交易中并将留存上市公司自用，具体情况如下：

资产类别	资产数量(台)	固定资产净值(元)	主要资产
电子设备	96	20,404.83	无线 AP，电子台秤，打印机等
机器设备	4	111,791.00	标准光源箱，环保节能型单胶槽复合机，新型环保节能复合机
其他设备	45	6,730.02	手动搬运车，仓储架
运输设备	8	461.52	搬运车，叉车
合计	153	139,393.37	

二、本次交易的具体付款安排

根据《不动产买卖合同》约定，本次交易的具体付款安排如下：

1、《不动产买卖合同》签订之日起两个工作日内，盛时投资应当将交易定金 1,000 万元转入公司指定银行账户。公司已于 2021 年 11 月 9 日收到该笔 1,000 万元定金；

2、《不动产买卖合同》签订且生效后，盛时投资向公司支付人民币壹亿肆仟万元整（?：140,000,000.00 元整）（含定金），此款作为抵押物业的解押款，公司在收款之日起 3 个工作日内开始办理抵押物业解押手续，解押完成之日起 3 个工作日，公司根据实际情况为转让标的办理因政府征收土地减少面积而更换不动产权证，新不动产权证办理完成后 8 个工作日内，买卖双方共同至主管部门办理转让标的过户手续；

3、转让标的过户到盛时投资名下且盛时投资领取到转让标的不动产权证之日起三日内，盛时投资应向公司支付人民币肆仟万元整（?：40,000,000.00 元整）；

4、剩余人民币叁仟万元整（?：30,000,000.00 元整）作为交房保证金，在《不动产买卖合同》所述的房产税及土地使用税的清缴凭证、相关交接确认文件齐备前提下，盛时投资应当在 3 个工作日内将交房保证金支付给公司；

5、若公司未能按照《不动产买卖合同》要求完成全部交接义务，或者存在房产税欠缴情形，则自交房保证金中扣除相应款项，剩余部分由盛时投资支付给公司。

三、结合公司经营计划，说明本次交易完成后，公司收到出售款项后的具体安排，是否有利于增强公司持续经营能力

根据《贵人鸟股份有限公司重整计划》（以下简称“重整计划”），公司在司法重整后，有财产担保债权在担保财产评估价值范围内优先受偿的部分予以留债，本次留债金额共计 6.6 亿元，留债期限为自福建省泉州市中级人民法院（以下简称“泉州中院”）裁定批准重整计划之日起三年，具体留债明细如下所示：

科目名称	债权申报人	留债金额(元)	所占比例(%)
中国建设银行股份有限公司晋江支行	中国建设银行股份有限公司晋江分行	100,496,795.00	15.20
中国工商银行股份有限公司晋江陈埭支行	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	130,199,952.25	19.69
中国银行股份有限公司晋江分行	中国银行股份有限公司晋江分行	132,402,348.00	20.02
福建华通银行股份有限公司	福建华通银行股份有限公司	11,366,630.00	1.72
中国民生银行泉州晋江分行	中国东方资产管理股份有限公司福建省分公司	254,369,268.52	38.47
华润深国投信托－长期借款		32,385,891.07	4.90
合计		661,220,884.84	100.00

2021 年 8 月 31 日，公司发布公告，全资子公司贵人鸟（厦门）有限公司将持有的厦门市湖里区泗水道 629 号翔安商务大厦的部分闲置物业出售给自然人王玉治，转让成交价格为人民币 3,584 万元。此次交易完成后，公司出售所得款项已全部用于偿还相关的留债债权。

中国银行股份有限公司晋江分行（以下简称“中行晋江分行”）在本次重整的留债金额为 132,402,348 元，占重整计划留债总额的 20.02%。根据《中国银行股份有限公司福建省分行与中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司债权转让通知暨债务催收联合公告》以及中行晋江分行与中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司（以下简称“信达资产”）签署的《债权转让协议》，中国银行股份有限公司福建省分行（含各支分行）已将中行晋江分行持有的上述留债债权全部依法转让给了信达资产。因此，在公司本次重大资产出售交易完成且收到出售款项后，出售款项中的 1.4 亿元（含定金）将优先用于偿还信达资产相应债权及利息并解除抵押，剩余出售款项扣除本次交易相关税费的余额将按照当前实际留债金额的比例分别向各债权人偿还。

2021 年 7 月 2 日，公司收到泉州中院送达的（2020）闽 05 破 26 号之二《民事裁定书》，确认公司重整计划执行完毕。司法重整后，集中精力做大做强主业，优化公司资产负债结构、降低财务成本、提高资产使用效益，既是重整计划的总体指导思路，也是公司的现实性、战略性需求。2021 年 7 月 14 日，经公司第四届董事会第二次会议、第四届监事会第二次会议审议通过，并于 2021 年 7 月 30 日经公司 2021 年第三次临时股东大会审议通过，公司作出经营模式调整，将运动鞋产品自主生产为主的生产模式调整为外协加工采购模式。经营模式优化调整后，公司运动鞋服相关产品均采用外协加工采购模式，公司与生产相关的人员和业务将大部分不再保留，相关资产也需重新规划用途。鉴于上述调整事项，公司股东大会授权公司经营管理层根据经营模式调整和公司实际情况制定厂房、生产设备及其他相关生产资料、生产人员和生产业务等的安排、处理方案。

本次交易的 11 栋房产建筑物除 4# 楼、5# 楼车间和 6# 楼部分车间在使用外，其余房屋建筑物均已处于闲置状态，继续保留将承担不必要的折旧和财务费用。若本次交易成功实施，虽然公司总资产规模将有一定幅度的下降，但公司可盘活存量资产，提高公司资产管理和使用效率，资产负债结构将得到优化，偿债能力将得以加强，财务费用支出将进一步下降，有利于提升公司综合竞争力，实现公司股东利益最大化，增强公司可持续经营能力。

四、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易的 11 栋房产建筑物除 4# 楼、5# 楼车间和 6# 楼部分车间在使用外，其余房屋建筑物均已处于闲置状态。通过本次交易，公司将回笼大量资金，缓解负债压力，有利于公司盘活资产，提高持续经营能力。

2、本次交易付款安排合理，本次交易所得款项，优先支付给信达资产；剩余出售款项扣除本次交易相关税费的余额将按照当前实际留债金额的比例分别向各债权人偿还。

问题 2

预案披露，本次交易对方为盛时（泉州）投资有限公司（以下简称盛时投资），成立于 2021 年 10 月 27 日，为盛时投资相关股东专为本次交易设立的法人主体。公开信息显示，交易对方持股 10% 的股东盛润（泉州）投资有限公司（以下简称盛润投资）成立于 2021 年 10 月 21 日。请公司补充披露：（1）盛润投资是否专为本次交易设立，是否以持有标的公司为目的。如是，请穿透披露最终出资人，包括最终出资的自然人和非专设法人；（2）盛时投资及其出资人是否与公司、控股股东、第二大股东存在关联关系或一致行动关系；（3）说明本次交易的资金来源。请财务顾问发表意见。

回复：

一、盛润投资是否专为本次交易设立，是否以持有标的公司为目的。如是，请穿透披露最终出资人，包括最终出资的自然人和非专设法人

盛润投资系专为本次交易设立的公司，盛润投资股权结构如下所示：

序号	名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	陈景华	196	98
2	邓凤	4	2
合计		200	100

盛润投资最终出资人为陈景华和邓凤，二者系夫妻关系。盛润投资实际控制人陈景华与盛荣集团实际控制人陈志阳的妻子陈浩颖为兄妹关系。

盛润投资实际控制人陈景华，男，1981 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历，现为盛润投资法定代表人及实际控制人，宏捷（泉州）机绣花边有限公司法定代表人及泉州市盛誉投资发展有限公司总经理。

二、盛时投资及其出资人是否与公司、控股股东、第二大股东存在关联关系或一致行动关系

关于盛时投资及其出资人是否与公司、控股股东、第二大股东存在关联关系或一致行动关系，独立财务顾问采用了以下核查方式：

（1）通过企查查、同花顺 iFinD 及其他互联网检索工具等进行了股权关系、管理关系和业务关系核查；

（2）核查公司重整债权人清单，比对与盛时投资及其出资人是否存在关联关系；

（3）核查盛时投资三大股东的实际控制人存款或其他金融凭证；

（4）访谈上市公司独立董事王商利先生、监事庄黎明女士、高级管理人员苏志强先生和黄亚惠先生；

（5）访谈盛时投资实际控制人之一林时乐先生；

（6）访谈盛时投资总经理刘丹心先生和财务总监郭钦招先生；

（7）访谈盛荣集团实际控制人陈志阳先生。

盛时投资、控股股东以及股东已出具相关承诺函“本公司与上市公司及其控股股东、第二大股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系或一致行动关系。”

盛时投资最终出资人以及董事、监事和高级管理人员出具相关承诺函“本人与上市公司及其控股股东、实际控制人、第二大股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系或一致行动关系。”

上市公司、控股股东、实际控制人以及第二大股东已出具相关承诺“本公司/本人与交易对方盛时（泉州）投资有限公司及其控股股东、实际控制人、出资人、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系或一致行动关系。”

经以上核查，财务顾问未发现盛时投资及其出资人与公司、控股股东、第二大股东存在关联关系或一致行动关系，后续将进一步核查并出具重大资产出售报告书及独立财务顾问报告。

三、说明本次交易的资金来源

本次交易资金来源分别为：

（1）本次交易定金为 1,000 万元，全部来源为盛时投资注册资本；

（2）本次交易剩余 2 亿元按照各股东的持股比例以股东借款形式给予盛时投资并按照《不动产买卖合同》约定方式进行支付。

本次交易资金主要来源于时颖投资、盛荣集团以及盛润投资各自的实际控制人自有资金，资金来源合法。盛润投资实际控制人陈景华、盛荣集团实际控制人陈志阳、时颖投资实际控制人林时乐及郑颖敏已提供个人银行存款证明或可快速变现的金融资产凭证，证明其有实力按股权比例提供给盛时投资借款，以保证本次交易顺利进行。

盛时投资及其全部出资人均已出具资金来源合法证明，主要内容如下：

“本公司/本人本次购买贵人鸟股份有限公司不动产权资产的资金来源为合法、安全的自有资金，不存在不诚实经营、诈骗客户资金等违法经营行为所得或盗窃、受贿、侵占挪用公司财产、毒品犯罪、黑社会性质的组织犯罪、恐怖活动犯罪、走私犯罪、贪污贿赂犯罪、破坏金融管理秩序犯罪、金融诈骗犯罪等行为所得资金，不存在洗钱行为来掩饰其资金非法来源，获取不法收益的行为。不涉及与洗钱相关的大额现金交易、可疑交易、恐怖融资交易。”

四、补充披露情况

公司已在预案修订稿“重大事项提示”之“十、本次交易相关方所作出的重要承诺”中补充披露盛时投资所出具的《盛时（泉州）投资有限公司出资声明》。

五、独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为盛润投资系专为本次交易设立的公司且以持有标的资产为目的，盛润投资最终出资人为陈景华和邓凤；

独立财务顾问未发现盛时投资及其出资人与上市公司及其控股股东、第二大股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员之间存在关联关系或一致行动关系，后续将进一步核查并出具重大资产出售报告书及独立财务顾问报告；

本次交易资金主要来源于时颖投资、盛荣集团以及盛润投资各自的实际控制人自有资金，交易对手方有足够经济实力支付本次交易的价款。

问题 3

预案显示，截止 2021 年 9 月 30 日，置出资产中的房屋建筑物类固定资产评估值 1.76 亿元，评估增值率为-2.29%。根据评估报告，房屋建筑物主要为惠南生产区厂房、车间及物流仓库，均为 2010 年底建成，账面原值共计 2.95 亿元，截止 2021 年 9 月 30 日，相关资产账面净值仅 1.8 亿元。同时，本次房屋建筑物采用重置成本法评估，评估价值为重新购置全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本乘以成新率，根据评估报告，相关资产成新率为 62%-65%。此外，本次交易中对土地使用权和房屋建筑物的评估分别仅采用一种评估方法。请公司：（1）结合生产区厂房、车间及物流仓库资产的账面原值、已使用和预计使用年限、减值及折旧等情况，说明相关资产账面净值的计量是否符合会计准则的要求；（2）结合房屋建筑物类固定资产成新率等关键评估参数的计算过程，说明相关资产评估及定价是否符合公允；（3）分别说明对土地使用权和房屋建筑物评估方法选择的原因及合理性，是否符合重组办法等相关规定。请评估师和财务顾问发表意见。

回复：

一、结合生产区厂房、车间及物流仓库资产的账面原值、已使用和预计使用年限、减值及折旧等情况，说明相关资产账面净值的计量是否符合会计准则的要求

本次交易标的包括房屋建筑物及相应的附属设施和土地使用权，其中房屋建筑物及附属设施的账面原值 294,561,472.51 元，折旧年限为 20 年，截至 2021 年 9 月 30 日已累计计提折旧 114,426,252.62 元，账面净值 180,135,219.89 元；土地使用权账面原值 32,737.900 元，使用期限为 527 个月，截至 2021 年 9 月 30 日已摊销 127 个月，截至 2021 年 9 月 30 日已累计摊销 7,865,300.50 元，账面净值 24,772,599.50 元。土地使用权及房屋建筑物作为整个资产组是公司的物流仓储基地，公司按照制订的固定资产折旧及无形资产摊销政策每年对该项目计提折旧及无形资产摊销，未发现该资产组项目发生减值迹象。根据修订后的评估报告，整个资产组项目最终评估值为 20,907.19 万元，高于该资产组项目账面价值 20,490.78 万元，未发生减值情况，故相关资产账面净值的计量符合会计准则的要求。

二、结合房屋建筑物类固定资产成新率等关键评估参数的计算过程，说明相关资产评估及定价是否符合公允

房屋建筑物类固定资产采用重置成本法进行评估，评估过程的关键评估参数补充说明如下：

1、建筑安装工程费

本次评估根据企业提供的情况及评估对象房屋建筑物工程资料收集情况，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装工程费。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。以评估案例 6# 为例，选取类似工程造价案例，并比照可比造价实例工程特征，通过将实例的造价指标编制基期的造价指数调整到评估基准日，结合评估对象建筑物设备、层高等个别因素的工程特征情况，进行个别因素比较、综合分析测算确定建安工程造价。

单位工程	分布分项工程		造价案例指标		造价指数调整	层高调整	其他工程调整		调整至评估基准日评估对象建安造价	
			平米指标（元/㎡）	占单位工程总造价比%			调整金额	调整说明	平米指标（元/㎡）	占单位工程总造价比%
一般土建工程	桩基工程	桩基础	79	5.18%	1.0241	101.30%			81.96	5.26%
		土石方	4.83	0.32%	1.0241	101.30%			5.01	0.32%
		预制钢筋混凝土桩	12.76	0.84%	1.0241	101.30%			13.24	0.85%
		灌注混凝土桩	0	0.00%	1.0241	101.30%			0	0.00%
		砖砌体	41.87	2.74%	1.0241	101.30%	-20	6# 物流库内无隔墙较造价案例砌体工程少	23.44	1.50%
		砌筑垫层	1.29	0.08%	1.0241	101.30%			1.34	0.09%
		现浇混凝土	213.64	14.00%	1.0241	101.30%			221.63	14.23%
		钢筋工程	326.2	21.37%	1.0241	101.30%			338.4	21.73%
		屋面工程	10.91	0.71%	1.0241	101.30%			11.32	0.73%
		防水工程	15.97	1.05%	1.0241	101.30%			16.57	1.06%
		伸缩缝、变形缝、止水带、屋面泛水	6.82	0.45%	1.0241	101.30%			7.08	0.45%
		其他工程	63.4	4.15%	1.0241	101.30%			65.77	4.22%
装饰工程		门	16.65	1.09%	1.0241	101.30%			17.27	1.11%
		金属窗	83.55	5.47%	1.0241	101.30%			86.68	5.57%
		门窗配套	0.05	0.00%	1.0241	101.30%			0.05	0.00%
		保温、隔热	12.34	0.81%	1.0241	101.30%			12.8	0.82%
		找平层	28.66	1.88%	1.0241	101.30%			29.73	1.91%
		整体面层	97.96	6.42%	1.0241	101.30%			101.63	6.52%
		块料面层	20.11	1.32%	1.0241	101.30%			20.86	1.34%
		踢脚板	0.51	0.03%	1.0241	101.30%			0.53	0.03%
		楼梯、台阶面层	4.36	0.29%	1.0241	101.30%			4.52	0.29%
		墙、柱面及零星抹灰	40.16	2.63%	1.0241	101.30%			41.66	2.67%
		镶贴块料面层及墙柱面饰面	22.83	1.50%	1.0241	101.30%			23.68	1.52%
		隔断	2.54	0.17%	1.0241	101.30%			2.64	0.17%
		天棚抹灰	7.24	0.47%	1.0241	101.30%			7.51	0.48%
		天棚吊顶	1.54	0.10%	1.0241	101.30%			1.6	0.10%
		油漆、涂料、裱糊工程	50.53	3.31%	1.0241	101.30%			52.42	3.37%
		其他装饰工程	3.86	0.25%	1.0241	101.30%			4	0.26%
措施项目费		不可竞争费用	30.31	1.99%					30.93	1.99%
		脚手架工程	53.65	3.51%					54.74	3.51%
		混凝土模板及支架支撑工程	178.08	11.67%					181.7	11.67%
		垂直运输工程	66.03	4.33%					67.37	4.33%
		大型机械设备进出场及安拆	8.27	0.54%					8.44	0.54%
		其他	20.62	1.35%					21.04	1.35%
建筑工程小计			1,526.54	100.00%					1,557.56	100.00%
安装工程	机械设备安装工程		0.25	0.18%	1.0241	1.013			0.26	0.20%
	电气设备安装工程		62.15	45.19%	1.0241	1.013	-30	6# 物流库内成套配电箱、电缆桥架及室内敷设电缆工程量较造价案例小，进行修正	34.48	25.99%
	自动化控制仪表安装工程		0.01	0.01%	1.0241	1.013			0.01	0.01%
	消防工程		50.43	36.67%	1.0241	1.013			52.32	39.44%
	给排水、采暖、燃气工程		15.17	11.03%	1.0241	1.013			15.74	11.86%
	刷油、防腐蚀、绝热工程		1.97	1.43%	1.0241	1.013			2.04	1.54%
	其他		1.11	0.81%	1.0241	1.013			1.15	0.87%
	电梯工程						20	根据 6# 物流货梯及装拖数量及购置安装价格确定修正金额	20	15.07%
	措施费	不可竞争费用	3.03	2.20%	1.0241	1.013			3.14	2.37%
		其他	3.4	2.47%	1.0241	1.013			3.53	2.66%
安装工程小计			137.52	100.00%					132.67	100%
建安工程合计			1,664.06						1,690.23	

备注：案例来源漳州造价网公布的造价案例指标，具体详见 http//www.zzszj.cn/newsDetail.asp?id=4701 及 http//www.zzszj.cn/newsDetail.asp?id=4702

标的资产 6# 选取的工程造价案例系漳州市造价网公布的造价案例，公信度较高。近三年，漳州市造价网共公布了三例工业厂房类造价案例，其中 2019 年造价案例与标的资产 6# 厂房建筑面积规模，建筑特征相近，而 2020、2021 年造价案例与标的资产 6# 厂房建筑面积规模差异分别为 18% 和 78%；从建筑特征比较来看，2020 年造价案例内墙装饰差异较大，2021 年造价案例信息中其他工程内容无法获知，无法进行比较调整，故本次以 2019 年造价案例指标为基准并进行造价指数、个别因素调整确定建安造价。

另外，通过与厦门市建设局公布的 2021 年各类建筑工程综合平米造价指标进行对比，厦门市公布的多层（7 层以下）工业厂房的综合平米造价指标为 1,679 元/平方米，而本次标的资产 6# 厂房的建安单价与厦门同类建筑的造价指标相近，较能客观反映本次评估建安造价取值的公允性。

2、基础设施及附属工程费

基础设施及附属工程费主要包括生产车间配套的辅助设施如：道路，围墙、大门、供电、雨污排水管网、消防、绿化以及路灯等，本次估算根据同类工程的一般造价按地上房屋建筑物面积分摊确定，明细如下表所示。

序号	项目	工程量	单方造价（元）	总造价（元）	总建筑面积（㎡）	换算平米单价（元/㎡）
1	道路及地坪	31,272.24717	180	5,629,004	167,600.92	33.59
2	砖砌围墙	810	1,200	972,000	167,600.92	5.8
3	室外消防管网	DN150:1.33KM; DN100:1.36KM;	648.33	1,744,000	167,600.92	10.41
4	绿化工程	4,285.07	450	1,928,282	167,600.92	11.51
5	门卫房及大门工程	2 座	1,878,500	3,757,000	167,600.92	22.42
6	电力管网工程	167,600.92	35	5,866,032	167,600.92	35
7	雨污管网工程	167,600.92	25	4,190,023	167,600.92	25
8	路灯工程	167,600.92	3	502,803	167,600.92	3
小计						146.73，取整为 150

备注：基础设施及附属工程费取值主要系依据评估机构掌握的同类工程一般造价水平取值，其中道路及地坪系通过重编预算价方式确定单方造价，门卫房及大门工程系按照原工程造价调整后确定，其余工程系按照掌握的同类工程一般造价结合标的资产配套设施的建造标准及容积率情况综合考虑确定。

3、成新率

资产评估专业人员通过现场勘查及市场调查后，对房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的基础、主体承重结构、墙体、楼面、屋盖、防水及地面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行勘察记录，采用年限法和分值法确定房屋建筑物的实体成新率。另根调查了解，近年来鞋服行业市场竞争激烈，产能相对过剩，且标的资产自建成以来利用率一直不高，部分厂房长期闲置，据此判断，标的资产还存在经济性等其他贬值，并通过生产设施的功能情况、所属行业行情、生产设施的通用性等三方面进行分析确定。

采用年限法估算标的资产成新率时，原购置取得的房产所采用的建成时间系根据原评估报告记载建成时间，同时比照同时期的卫星云图影像综合判断确定。本次评估房屋建筑物采用年限法估算的资产平均理论成新率（仅考虑年限法成新率下的估值总额/评估原值总额）为 78.91%；结合分值法确定房屋建筑物实体成新率（仅考虑实体成新率下的估值总额/评估原值总额）为 79.18%；评估范围内的房屋建筑物的账面平均成新率（账面净值总额 /账面原值总额）为 61.15%，两者相差约 18%。

以评估案例 6# 为例，实体成新率测算确定过程如下：

（1）年限法

建筑物使用年限：该幢房屋为建成于 2010 年 11 月的生产性钢混结构用房，其规定耐用年限为 50 年，残值率 0%，则剩余使用年限为 39.17 年。

建筑物成新率的确定：

尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）=78.34%

（2）分值法

分值法是通过现场勘察、结合建筑物的实际使用情况，一般按不同结构类型房屋根据其结构部分，装修部分、设备（水电）部份，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。成新率的评分修正系数为：

建筑物名称	惠南生产区（6）号楼物流仓库			结构	钢混	
层数	3 层			已用年限	10.83	
竣工日期	2010/11/30			耐用年限	50	
序号	分项		标准分	评定分	评定依据	
1	结构	基础	25	20	基础基本稳定，未见不均匀沉降	
2		承重构件	25	20	承重构件基本完好，未见破损	
3		非承重墙	15	12	墙体较完好，无明显裂纹	
		屋面	20	15	屋面基本完好，未见渗漏痕迹	
4		楼地面	15	10	楼地面有一定程度磨损	
5	小计		100	77	权重 80%	
6	装饰	门窗	30	20	门窗基本完好，推拉未卡顿	
7		外墙	35	24	外墙饰面基本完好，未见明显破损或脱落	
8		内墙	35	24	面层基本完好，局部有裂纹	
9	小计		100	68	权重 10%	
10	设备	水卫	40	30	管道较通畅	
11		电照	60	45	照明设施基本完好，未见明显老化	
12	小计		100	75	权重 10%	
合计	77×80%+68×10%+75×10%=76					

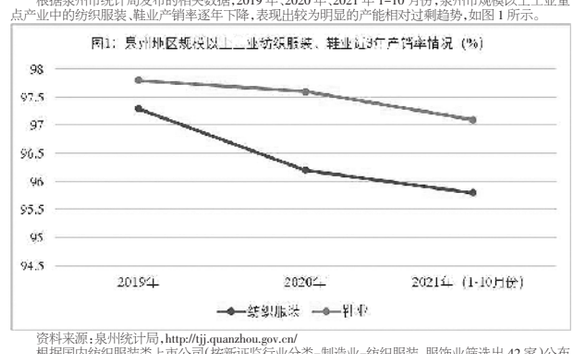
（3）成新率确定：

本次评估成新率以年限法成新率和分值法成新率的加权平均值确定，则：

成新率=78.34%×0.4+76%×0.6=77%（取整）

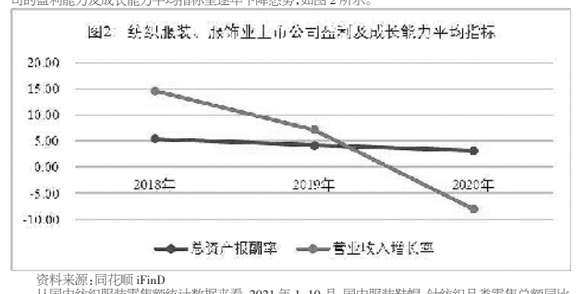
在确定其他贬值因素时，评估师主要从近几年所属行业产销率、同类上市公司盈利状况、国内纺服零售景气情况及当地同类企业破产、法拍情况几方面综合分析行业市场状况。

根据泉州市统计局发布的相关数据，2019 年、2020 年、2021 年 1-10 月份，泉州市规模以上工业重点产业中的纺织服装、鞋业产销率逐年下降，表现出较为明显的产能相对过剩趋势，如图 1 所示。



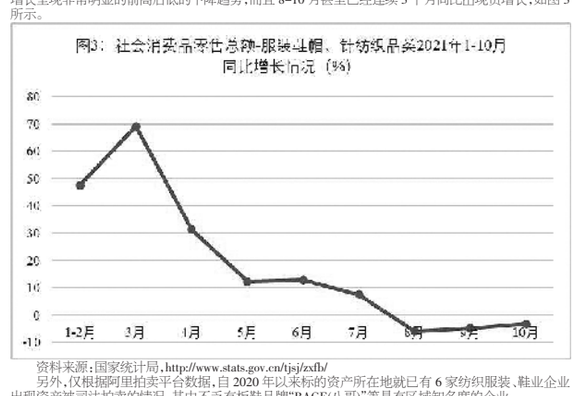
资料来源：泉州统计局，http://tjj.quanzhou.gov.cn/

根据国内纺织服装类上市公司（按新证监行业分类-制造业-纺织服装、服饰业筛选出 42 家）公布的年报数据统计，2018 年营业利润大于 0 的企业共 34 家，利润平均 41,936 万元，营业利润小于 0 的企业共 8 家，利润平均-39,680 万元；2019 年营业利润大于 0 的企业共 32 家，利润平均 45,648 万元，营业利润小于 0 的企业共 10 家，利润平均-67,180 万元，而 2020 年营业利润大于 0 的企业减少到 29 家，平均利润减少到 38,591 万元，营业利润小于 0 的企业则增加到 13 家，利润平均-51,700 万元，亏损幅度显著增加。另外，根据国内纺织服装类上市公司公布的年报相关数据，近三年纺织服装类上市公司的盈利能力及成长能力平均指标呈逐年下降态势，如图 2 所示。



资料来源：同花顺 iFinD

从国内纺织服装零售额统计数据来看，2021 年 1-10 月，国内服装鞋帽、针纺织品类零售总额同比增长呈现非常明显的前高后低的下降趋势，而且 8-10 月甚至已经连续 3 个月同比出现负增长，如图 3 所示。



资料来源：国家统计局，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/

另外，仅根据阿里拍卖平台数据，自 2020 年以来标的资产所在地就已有 6 家纺织服装、鞋业企业出现资产被司法拍卖的情况，其中不乏有板鞋品牌“BAGE（八哥）”等具有区域知名度的企业。

综上，考虑到近几年来泉州地区鞋服行业产能相对过剩、国内纺织服装上市企业盈利能力和成长能力逐年下降、国内纺织服装零售额 2021 年度同比增长下降以及标的资产所在地同行业企业出现资产被司法拍卖甚至破产等情况，且加之标的资产实际利用率不高，本次评估主要通过定性分析确定，经济性贬值率取值 10%，过程如下表：

贬值因素		标准分值	评定分值	评定依据
市场行情因素分析	市场行情较好，产品供求正常，企业正常生产经营，生产设施利用率高	0%	-10%	标的资产利用率仅 53% 左右，利用率一般，资产长期闲置，所在地标的资产所在地同行业企业出现较多企业倒闭、破产等情况，标的资产权属企业自身状况亦是如此，故基于谨慎原则，考虑 10% 经济性贬值
	市场行情一般，产品供给略大于需求，企业降低产能适应市场，生产设施利用率不高	-5%		
	市场行情较差，产品需求减少，产能相对过剩，企业间歇生产，生产设施利用率一般	-10%		
	市场竞争加剧，产能过剩，产品去化周期较长，生产经营出现亏损，阶段性停产，生产设施利用率较低	-20%		
	市场竞争激烈，生产能力严重过剩，产品滞销，处于行业周期性低谷，生产设施未来行业复苏前长时间闲置	-30%		
	市场竞争激烈，生产能力严重过剩，产品销售困难，停止生产且在可预见的未来生产设施无法再利用	-40%		

从经济性贬值的定量分析来看，若采用规模经济效益指数法定量分析其经济性贬值，规模经济效益指数为 0.8 时，经济性贬值率约为 39.8%（1-（53%）^0.8=39.8%），但考虑到虽然房屋建筑物的外部经济导致的贬值是不可修复的，但它可能是阶段性，故可以通过收益损失资本化来估算，由于缺乏周边同类资产的客观收益资料，本次采用近几年企业绩效评价中标的资产所属行业的总资产报酬率平均指标确定标的资产的投资报酬，假设已利用部分