证券代码:603706 证券简称:东方环宇 编号:2019-049

新疆东方环宇燃气股份有限公司关于上海证券交易所《关于对公司重大资产购买预案信息披露的问询函》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个别及连带责任。

新疆东方环宇燃气股份有限公司(以下简称“公司”、“上市公司”、“东方环宇”)于2019年8月13日收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案信息披露的问询函》(上证公函【2019】1153号)(以下简称“《问询函》”)。

根据《问询函》的相关要求,公司及相关中介机构对有关问题进行了认真分析,现对《问询函》中提及的问题回复公告如下:

如无特别说明,本回复中的简称或名词与《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》中“释义”所定义的简称或名词具有相同含义。

1.关于交易的商业合理性。预案披露,上市公司目前主营业务主要为昌吉市区域的城市燃气供应,标的公司伊宁市供热有限公司(以下简称伊宁供热)主营业务为城市集中供热。请结合上市公司和标的公司的主营业务和经营区域情况,说明本次收购标的资产的主要考虑及合理性,以及对公司业务经营的具体影响。请财务顾问发表意见。

答复:

一、上市公司和标的公司的主营业务和经营区域情况

(一)上市公司的主营业务及经营区域情况

公司是以城市燃气供应为主,包括CNG汽车加气、居民生活用气、工商业客户用气,覆盖燃气供应管网建设和供热业务,以及围绕燃气市场开发的设备安装等业务,并为客户量身订制燃气供应解决方案的燃气综合服务商。公司的业务经营主要集中于新疆昌吉市行政区域范围(含主城区、各乡镇、园区)。

报告期内,上市公司的主营业务主要由天然气销售业务、天然气设施设备安装业务、供热业务构成,具体情况如下所示:

1、天然气销售业务

公司从天然气供应商中国石油购入天然气,以管道方式、车载方式进行天然气运输配送;公司天然气自上游供气方交界点接入公司天然气管道,通过调压、过滤、计量、加臭等处理,经由接收站、门站、传输管网等将处理后的天然气对居民用户、工商业用户及部分CNG汽车加气站供气。

2、天然气设施设备安装业务

根据城市总体天然气市场开发利用的规划及居民用户、工商业用户的用气需要,为用户量身订制燃气供应解决方案并提供燃气设施、设备的安装服务,依据合同约定向用户收取相关的安装工程费,主要业务为居民用户入户工程、工商业用气工程以及供热用户工程。

3、供热业务

公司以采购的天然气为燃料,通过燃气热水锅炉系统对水加热,通过城市供热管网向城市热力供应商销售热能或采用分布式能源供热系统向用户终端直接供热。

(二)标的公司的主营业务及经营区域情况

伊宁供热的主营业务为集中供热,系伊宁市规模最大、最主要的热力供应企业,占据伊宁市城区主要核心商圈和大型生活社区,用热负荷稳定、市场地位稳固。伊宁供热的业务主要有两种经营模式,一种是通过向上游热源生产单位采购热能并通过供热管网为终端热用户提供供热服务;另一种是通过燃煤集中锅炉燃烧煤炭产热为终端热用户提供供热服务。

二、本次收购标的资产的主要考虑及合理性,以及对公司业务经营的具体影响

(一)本次收购标的资产的主要考虑及合理性

本次重大资产重组系上市公司通过新疆产权交易所参与竞买伊宁国资持有的伊宁供热80%的股权。公司本次收购标的资产主要基于以下考虑:

1.扩展上市公司的经营区域,增强区域多样性,降低市场集中风险

目前,上市公司的业务集中于新疆昌吉回族自治州昌吉市,业务具有一定的区域集中性。根据《基础设施和公用事业特许经营管理办法》《新疆维吾尔自治区市政公用事业特许经营条例》等相关法律法规,新疆维吾尔自治区对供热行业等公共事业实行特许经营,获取特许经营资质的企业在一定区域、时间范围内具有特许经营的权利。目前上市仅拥有根据《昌吉市城市区域集中供热区域划分方案》规定的昌吉市供热特许经营权,在新疆地区其他区域开展供热业务受到特许经营资质的限制。

而本次交易的标的公司位于新疆伊犁哈萨克自治州伊宁市,且已与伊宁市城市管理局签订了特许经营协议并取得供热特许经营权证,系伊宁市规模最大、最主要的热力供应企业,在伊宁市的集中供热市场具有较强的竞争力与较大的影响力。本次交易完成后,上市公司将进一步拓展业务覆盖区域,提升上市公司业务的区域多样性,降低目前上市公司面临的市场较为集中的风险。本次重组符合上市公司扩大经营区域的发展战略,将进一步提升上市公司在新疆地区的影响力。

2.扩张上市公司经营规模,提升上市公司的资金使用效率

根据新疆产权交易所发布的信息,截至2018年12月31日,伊宁供热的净资产为5.29亿元,占上市公司净资产的947.77%;2018年度,伊宁供热营业收入2.87亿元,占上市公司营业收入的68.36%。本次交易完成后,上市公司的经营规模及资产规模均将进一步扩大,有利于优化资金使用结构,提升上市公司的资金使用效率。

3.优化产业布局,扩大上市公司的综合竞争力与影响力

本次收购前,供热业务是公司的重要业务,公司具备丰富的城市供热经营经验。标的公司作为伊宁市规模最大的集中供热企业,在伊宁市的集中供热市场具有较强的竞争力与较大的影响力。本次交易完成后,上市公司将进一步强化供热业务板块的实力,进一步优化产业布局,扩大上市公司的综合竞争力与影响力,进一步提升上市公司的企业价值。

综上所述,公司本次收购标的资产具有商业合理性。

(二)本次收购对公司业务经营的具体影响如下:

本次收购对公司业务经营的具体影响如下:

1.本次收购将助力上市公司扩展经营区域,形成新的盈利增长点

本次交易前,东方环宇是以城市燃气供应为主,包括CNG汽车加气、居民生活用气、工商业客户用气,覆盖燃气供应管网建设和供热业务,以及围绕燃气市场开发的设备安装等业务,并为客户量身订制燃气供应解决方案的燃气综合服务商。公司全部营业收入均在新疆昌吉市获得。

东方环宇自上市以来,除了加强现有业务区域的建设和发展,还积极寻求外延式的扩张机会。本次交易标的公司伊宁供热主营业务为城市集中供热,业务经营所在地位于新疆伊犁州哈萨克自治州伊宁市。若本次交易完成,从经营区域方面,上市公司业务覆盖区域将扩展至伊犁州,有利于公司通过地域扩展形成新的盈利增长点,实现跨越式发展,进一步提升东方环宇在新疆地区的影响力。

2.本次收购有助于推动公司向城市公用事业综合服务商战略转型

上市公司在新疆地区拥有超过十年从事公用事业行业投资、运行、经营和管理的经验。公司所从事的城市燃气的输配、销售及供热供暖与伊宁供热从事的集中供热均属于公用事业,若本次交易完成,公司供热业务板块收入占比将有所提高,有利于推动公司由城市燃气供应商向城市公用事业综合服务商进行战略转型。

因此,本次交易符合上市公司未来发展战略布局。

三、补充披露情况

上市公司的主营业务及经营区域情况已在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“第二章 上市公司基本情况”之“三、最近一年主营业务发展情况”中进行补充披露;标的公司的主营业务及经营区域情况已在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“第四章 标的公司基本情况”之“五、伊宁供热主营业务情况”中进行补充披露;本次交易的商业合理性已在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“第一章 本次交易概述”之“一、本次交易的背景和目的”中补充披露;本次收购对公司业务经营的具体影响已在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“第七章 本次交易对上市公司的影响”之“一、本次交易对上市公司主营业务的影响”中进行补充披露。

四、中介机构核查意见

经核查,独立财务顾问认为:

上市公司主营业务为天然气销售业务、天然气设施设备安装业务以及供热业务,主要经营主要集中于新疆昌吉市行政区域范围(含主城区、各乡镇、园区);伊宁供热的主营业务为集中供热,系伊宁市规模最大、最主要的热力供应企业,占据伊宁市城区主要核心商圈和大型生活社区,用热负荷稳定、市场地位稳固。

本次交易主要系出于:扩展上市公司的经营区域,增强区域多样性,降低市场集中风险;扩张上市公司经营规模,提升上市公司的资金使用效率以及优化产业布局,扩大上市公司的综合竞争力与影响力的考虑,具有商业合理性。

本次交易完成后,上市公司将实现经营区域的扩张并新增盈利增长点,增强上市公司供热业务板块实力,从而推动公司由城市燃气供应商向城市公用事业综合服务商进行战略转型,符合上市公司未来发展战略布局。

2.关于交易的资金来源。预案披露,标的资产伊宁供热80%股权的交易作价为6.98亿元,上市公司拟通过自有资金、自筹资金等方式筹集支付交易价款。截至2019年3月31日,公司货币资金期末余额为9488万元,与交易对价相差较大。请公司补充披露:(1)本次收购资金的具体来源及筹资安排,目前资金到位情况及未来支付安排;(2)结合公司收购前后的财务状况和资产负债率,分析本次收购对公司营运资金和偿债能力的影响,是否可能大幅增加公司财务负担,并就上述事项作重大风险提示。请财务顾问、会计师发表意见。

答复:

一、本次收购资金的具体来源及筹资安排,目前资金到位情况及未来支付安排

2019年7月26日,新疆产权交易所向公司出具《交易结果通知书》:截至2019年7月25日,挂牌期满,公司是唯一符合报名条件的意向受让方。公司被确定为本次股权转让的受让方。根据新疆产权交易所公告的交易方式,公司受让伊宁供热80%股权的成交价格为本次股权转让之转让标的的挂牌底价,即69,828.09万元。公司可以采取一次性支付或分期支付的方式。

公司拟采取分期方式支付,根据新疆产权交易所的交易公告,付款进度安排如下表所示:

单位:万元

付款日期	付款进度	付款金额
已于2019年7月24日支付	保证金	10,000.00
《产权交易合同》生效后5个工作日内	成交价格的50%	24,914.05
股东变更登记完成之日起3个月内	成交价格的50%	34,914.05
合计		69,828.09

注:已缴纳的保证金转为首期交易价款的一部分

截至本回复出具日,公司尚未与伊宁国资签署《产权交易合同》。

公司本次交易所需的资金主要来源如下:

1、自有资金:预计约2.5亿元。自有资金主要来源于公司自身经营利润积累及其他现有流动资金。截至2019年3月31日,上市公司货币资金余额9,488.13万元,自有资金理财产品(主要为保证收益型理财产品)余额22,890.00万元,合计32,378.13万元,2017年度与2018年度,上市公司经营活动现金流出现金分别为38,592.33万元与38,644.33万元,平均每月经营活动现金流出3,216.03万元与3,220.36万元,主要用于原材料采购,包括天然气与安装工程材料等。按照1-2月资金储备测算,上市公司日常生产经营资金需求约5,000万元,扣除上市公司日常生产经营所需货币资金及其他投资、筹资类现金支出,自有资金可支付现金约2.5亿元。

2、银行并购贷款:预计约4.1亿元。上市公司与当地商业银行维持多年业务合作关系,融资渠道畅通。目前公司已与中国工商银行新疆区分行就收购股权贷款达成合作意愿,贷款银行已向公司出具了贷款意向书,授信额度4.1亿元,待股权收购事项获得批准后,双方将签订正式借款合同并发放股权收购贷款。

二、结合公司收购前后的财务状况和资产负债率,分析本次收购对公司营运资金和偿债能力的影响,是否可能大幅增加公司财务负担,并就上述事项作重大风险提示

由于与本次交易相关的审计、评估工作尚未最终完成,尚无法对本次交易完成后上市公司财务状况和资产负债率进行分析,标的公司的具体财务数据将以审计结果和资产评估结果为准。上市公司将在重大资产购买报告书中详细分析本次交易对上市公司财务状况及盈利能力的具体影响。

(一)对营运资金的影响

本次对外投资交易拟使用自有资金及自筹资金支付股权交易价款,支付完成后短期内将导致公司日常营运资金有所减少。经初步测算,上市公司日常生产经营资金需求约5,000万元,交易完成后,上市公司剩余自有资金可基本满足公司的日常生产经营。截至本回复报告出具日,公司已取得且尚未使用的用于日常经营的银行授信额度为25,000.00万元,公司可在该授信额度内随时取得银行借款以补充公司日常营运资金,有效规避大额支付现金、营运资金减少的风险,保证公司经营的持续、稳定。因此,营运资金短期内减少不会对公司造成重大不利影响。

(二)对偿债能力的影响

截至2019年3月31日,上市公司无短期借款与长期借款,债务负担较小,资产负债率为15.90%,流动比率与速动比率分别为6.03倍与5.88倍,偿债能力较好。伊宁供热主营业务为城市集中供热,拥有良好的经营现金流,伊宁供热自身也具有较强的银行融资能力。截至2018年末,伊宁供热无短期借款,且伊宁供热已分别于2019年3月与2019年5月将中国工商银行股份有限公司伊犁哈萨克自治州分行的借款与中国银行股份有限公司伊犁哈萨克自治州分行的借款提前归还。因此,公司短期债务压力较小。本次股权收购不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

假设公司2019年1-3月经营业绩为2019年全年经营业绩的四分之一,且公司在2019年9月末之前完成对伊宁供热80%股权的收购。根据公司2019年7月8日第二届董事会第七次会议审议通过的《关于公司2019年度向银行申请综合授信额度的议案》,2019年度银行授信额度不超过4.1亿元,目前公司已取得中国工商银行新疆区分行的贷款意向书。据此,以借款余额4.1亿元测算,本次交易完成后,公司资产负债率将有所上升,达到34.77%。上述测算的上市公司本年全年业绩仅为假设,不构成盈利预测,投资者不应据此进行投资决策。

因此,本次收购不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

(三)本次收购不会大幅增加公司财务负担

本次收购一定程度上会增加公司财务负担。假设新增并购贷款金额4.1亿元,利率按1-3年中长期贷款基准利率4.75%测算,对财务费用的年化影响金额为1,947.50万元,对净利润的年化影响金额为1,460.63万元,公司采取分期付款的方式,短期内不会大幅增加公司负担。根据伊宁国资聘请的天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的伊宁供热2018年审计报告(天健审(2019)14-1号),伊宁供热2018年经营活动产生的现金流量净额达12,853.56万元,公司将及时归还并购贷款,减少并购贷款对公司业绩的影响。

因此,本次收购不会大幅增加公司财务负担。

三、重大风险提示

公司已就上述风险在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“重大风险提示”及“第八章 风险因素分析”之“一、与本次交易有关的风险”补充被露如下:

“(八)上市公司资产负债率上升风险

本次交易拟主要采用公司自有资金和银行并购贷款的长期负债融资方式,交易完成后,上市公司流动比率及速动比率将会降低,资产负债率将会上升,上市公司偿债风险将会增加。”

四、补充披露情况

本次交易收购资金来源、本次收购对公司营运资金和偿债能力的影响已在《新疆东方环宇燃气股份有限公司重大资产购买预案(修订稿)》“第一章 本次交易概述”之“二、本次交易具体方案”之“(六)支付方式”中补充披露。

五、中介机构核查意见

经核查,独立财务顾问、会计师认为:

本次交易拟主要采用公司自有资金和银行并购贷款的长期负债融资方式,公司已在重大资产购买预案(修订稿)中补充披露了现金对价支付计划、截至目前取得相关金融机构授信的情况,以及自筹资金对公司财务费用及净利润的具体影响。根据目前的初步测算,本次收购对上市公司营运资金和偿债能力无重大不利影响,不会大幅增加上市公司财务负担。后续待标的公司的审计、评估报告出具后,上市公司将在重大资产购买报告书中详细披露对本次交易对公司财务状况的影响。

3.关于估值合理性。预案披露,本次交易价格为标的资产的挂牌底价6.98亿元,其中,标的公司全部权益评估值为9.78亿元,2018年末标的公司全部权益账面价值为5.29亿元,评估增值较高。请公司补充披露:(1)交易对方对的资产的具体评估过程;(2)结合近期行业可比交易、可比公司情况,说明标的资产本次评估增值较高的原因及合理性,上市公司判断标的资产评估及挂牌价合理性的依据,并提示相关估值风险。请财务顾问和评估师发表意见。

答复:

一、交易对方对标的资产的具体评估过程

本次交易对方聘请北京天健兴业资产评估有限责任公司(以下简称“天健兴业”)以2018年12月31日为评估基准日,对标的资产伊宁供热的全部权益进行了评估,并出具了“天兴评报字(2019)第0346号”《伊宁市国有资产投资经营(集团)有限责任公司拟转让伊宁市供热有限公司股权项目资产评估报告》(以下简称“《资产评估报告》”)。根据《资产评估报告》,天健兴业采用收益法和资产基础法对标的公司分别进行了评估,并最终选取收益法评估结果作为评估结论,经收益法评估,标的资产股权全部权益价值为9.78亿元,较账面净值5.29亿元增值4.49亿元,增值率为84.80%。

公司已聘请具有从事证券期货业务资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司(以下简称“国融兴华”)对本次交易的进行评估。截至本回复出具之日,评估工作尚在进行中,待全部评估工作完成后,具体评估结果、相关依据及合理性分析将在重大资产购买报告书中予以披露。

根据新疆产权交易所查询相关信息,就交易对方对标的资产的具体评估过程补充披露如下:

(一)评估方法的选择

天健兴业对标的资产分别采用了资产基础法和收益法两种方法进行了评估,评估方法选择的理由如下:

资产基础法是以资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法,结合评估情况,被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料,可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估,因此评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论,即对投资者来讲,企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据-资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看,由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据,根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平,并且未来收益的风险可以合理量化,因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于缺乏可比性较强的市场可比案例,无法获取相关资料,故未选择采用市场法对被评估单位进行评估。

因此,评估选用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法具体评估过程

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的评估结果如下:

单位:万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	42,234.63	42,252.12	17.49	0.04
2	非流动资产	43,039.01	71,907.29	28,868.28	
3	其中:长期股权投资				
4	投资性房地产				
5	固定资产	41,381.12	70,579.47	29,198.35	70.56
6	在建工程	821.06	821.06	–	
7	无形资产	797.72	467.65	-330.07	-41.38
8	土地使用权	761.60	431.53	-330.07	-43.34
9	其他	39.11	39.11	–	
10	资产总计	85,273.64	114,159.41	28,885.77	33.87
11	流动负债	4,708.11	4,708.11		
12	非流动负债	27,650.82	27,486.09	-164.73	-0.60
13	负债总计	32,358.93	32,194.20	-164.73	-0.51
14	净资产(所有者权益)	52,914.71	81,965.21	29,050.50	54.90

各类资产及负债的评估过程说明如下:

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产;负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延收益。

(1)货币资金

包括库存现金、银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、取得了审计的银行函证并进行复核等,以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款和其他应收款

各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,参照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

(4)存货

外购存货:主要包括原材料、低值易耗品等,对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的,以核实后的账面价值确定评估值,对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

(5)其他流动资产

评估人员在核实无误的基础上,通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表,通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实,企业税款且金额与申报数相符,故以核实后账面值做为评估值。

(6)负债

各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目,按零值计算。

2、非流动资产的评估

(1)房屋建(构)筑物

基于本次评估之特定目的,结合各待评建筑物的特点,本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质,主要采用重置成本法进行评估。对于外购商品房等,采用市场法或收益法进行评估。

A、成本法

评估值=重置全价×综合成新率

a、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

I.建安工程造价的确定

对价值较高的建(构)筑物,评估人员根据委估房屋建筑物具体情况选出典型工程,收集典型工程的竣工决算、竣工验收、施工图纸等资料,核实工程量,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。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工程费;对无法查找到竣工决算等资料的房屋建筑物评估操作中采用重编预算法或类比法调整确定直接费用。评估中套用现行的《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》,《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》,《全国统一安装工程预算工程量计算规则》,建设工程工程量清单计价规范及《2011年伊犁地区单位估价表》,执行建筑行业现行相关法令性文件,对建筑材料价格进行调整,按资产评估操作规范与当地规定的计费程序计算建安工程费。

II.前期费用及其它费用确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境评价费等。

III.资金成本

资金成本:资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常情况周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期费用及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

本次评估采用增值税计价方法计算待估房屋的建安工程造价可以抵扣的增值税率按10%计算;前期费用中建设单位管理费属于不能抵扣增值税项,除建设单位管理费外其他前期费用可抵扣的增值税率按6%计算。

可抵扣增值税=建安工程总造价/1.1×10%+除建设单位管理费外的前期费 /1.06×6%

b、综合成新率的评定

建(构)筑物成新率的确定方法,根据不同类型、不同价值量的建(构)筑 物,将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建(构)筑物采用综合成 新率方法确定,采用勘查成新率和理论成新率两种方法计算,经加权平均得出综 合成新率。对于一般建(构)筑物采用年限法,并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算计公式为:

成新率=勘查成新率×0.6+理论成新率×0.4

I.勘查成新率

将影响房屋成新率的因素分三大部分(结构、装饰和设备部分),通过各项因素对建(构)筑物造价的影响程度,确定不同结构类型建(构)筑物各因素的标准分值,根据勘察情况给出不同的分值,并据此确定勘查成新率。

II.理论成新率的确定

理论成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

c、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

B、市场法

对于市场交易活跃,可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物,采用市场比较法评估,以同一供需圈内房屋交易的市场价格,通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行:

a、搜集交易实例的有关资料;

b、选取有效的可比市场交易实例;

c、建立价格可比基础;

d、进行交易情况修正;

e、进行交易日期修正;

f、进行区域因素修正;

g、进行个别因素修正;

h、求得比准价格,调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

(2)设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通 过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定机器设备评估价值的方法。

设备的重置价一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用,如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。评估采用的计算公式为:

评估价值=重置价值×综合成新率

A、机器设备的评估

a、机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备,不需要安装的设备,重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的,则直接用不含税购置价作为重置价值。

I.设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,则采用类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格。

II.运杂费

对于国产设备,运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用,评估考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素,按不同运杂费率计取。

III.设备基础费

对于设备的基础费,根据设备的特点,参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》,以购置价为基础,按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设,在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

IV.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,参考《评估常用参数》,以购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备,不考虑安装调试费。

V.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投 标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境评价费等。

VI.资金成本

根据建设项目的合理建设工期,按评估基准日适用的贷款利率,资金成本按 建设期内均匀性投入计评估时对于大、中型设备,合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率/建设工期/2。

b、综合成新率的确定

I.对大型、关键设备,采用勘查成新率和理论成新率按权重确定:

综合成新率=勘查成新率×0.6+理论成新率×0.4

II.勘查成新率

勘查成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况,依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分,确定勘查成新率。

III.理论成新率

理论度据设备的经济寿命年限(或尚可使用年限)和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备,使用如下计算公式:

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

IV.对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用时间,结合维修保养情况,以使用年限法确定成新率。

c、评估值的计算

评估值=重置全价*综合成新率

B、车辆的评估

a、车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

b、综合成新率的确定

对于车辆,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。

年限成新率=(车辆法定行驶年限-已行驶年限)/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=(车辆法定行驶里程-累计行驶里程)/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时,对于基本能够正常使用的设备(车辆),成新率一般不低于15%。

c、车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

C、电子及办公设备的评估

a、电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、复印机、空调等设备,由经销商负责运送安装调试,重置成本直接以市场采购价确定。

b、成新率的确定

电子及办公设备成新率,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

c、评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早,已停产且无类比价格的车辆及电子设备,主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3)在建工程

在建工程-待建费用:对于纯费用类在建项目无物质实体,经核实所发生的费 用支出对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值确定评估价值,否则按零值处理。

在建工程-工程物资:被评估单位账面的工程物资,是基建科为确定项目所采购的材料,其购进日期接近于评估基准日且价格变动很小,因此本以核实后账面值确认评估值。

(4)无形资产-土地使用权

本基准日委估的土地使用权为国有划拨土地,被评估单位已于评估报告出具日前,缴纳了国有建设用地使用权出让价款,并取得了不动产证书,用地性质为出让。伊宁市自然资源局聘请了新疆驰远天合土地房屋地产土地评估有限责任公司对这四宗土地的出让价格分别进行了评估,并出具了新驰天中土 2019(估)字第 1-032号、第1-033号、第1-034号、第1-035号《土地估价报告》,评估师取得 了《土地估价报告》及《土地估价技术报告》,根据该《土地估价报告》显示,土地评估范围、评估对象、评估基准日均与本资产评估报告均一致,土地评估方法采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估,评估结果已经获得伊宁市自然资源局的确认。评估方法满足经济行为及本评估报告的要求。

评估报告按照土地估价机构出具的《土地估价报告》中的评估单价及不动产证书中的登记的面积确定出让土地价值,并以此出让土地价值减本国有建设用地使用权出让价款确定评估值。

(5)无形资产-其他

其他无形资产为外购软件,本次评估按照无形资产的剩余使用年限测算的摊余价值确定评估值。

(6)递延所得税资产

在核查账簿,原始凭证的基础上,以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(三)收益法具体评估过程

收益法评估采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流,通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据,采用适当折现 率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、计算模型

E=V-D 公式一

V=P+C1+C2 公式二

上式中:

E:股东全部权益价值;

V:企业整体价值;

D:付息债务评估价值;

P:经营性资产评估价值;

C1:溢余资产评估价值;

C2:非经营性资产评估价值;

2、模型中关键参数的确定

(1)预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后,向公司权利要求者 支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用*(1-税率T)-资本性支出-营运资金变动。

(2)收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预 测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中,第一阶段为2019年至2024年,在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划,收益状况处于变化中;第二阶 段2025年起为永续经营,在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

(3)折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径,按照收益额与折现率口径一致的原则,本次 评估收益额口径为企业自由现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定。

(4)付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款,按其市场价值确定。

(5)溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,一 般指超额货币资金和交易性金融资产等;非经营性资产是指与企业收益无直接关 系的,不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

3、标的公司收益法评估下的主要参数取值、选择过程及依据

单位:万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	永续期
一、营业收入	31,162.34	33,988.43	35,754.67	37,119.92	38,520.20	39,318.36	39,318.36
减:营业成本	24,041.67	25,538.36	26,463.33	26,808.11	27,424.39	25,424.52	25,424.52
税金及附加	137.15	80.56	82.10	81.91	82.01	82.05	82.05
管理费用	2,772.16	2,910.50	3,138.22	3,380.83	3,646.65	3,929.95	3,929.95
财务费用	634.20	1,092.02	1,092.02	1,092.02	1,092.02	1,092.02	1,092.02
二、营业利润	3,577.16	4,367.00	4,979.00	5,757.05	6,275.14	8,789.82	9,032.18
三、利润总额	3,577.16	4,367.00	4,979.00	5,757.05	6,275.14	8,789.82	9,032.18
所得税率	15%	15%	25%	25%	25%	25%	25%
减:所得税	536.57	655.05	1,244.75	1,439.26	1,568.79	2,197.46	2,258.05
四、净利润	3,040.59	3,711.95	3,734.25	4,317.79	4,706.35	6,592.36	6,774.13
加:折旧及摊销	7,574.16	8,617.98	8,665.89	8,189.75	7,964.73	5,333.68	5,091.32
加:税后利息支出	575.29	964.44	850.97	850.97	850.97	850.97	850.97
减:资本性支出	20,874.61	6,988.30	2,139.26	3,533.09	5,202.19	998.61	5,203.06
减:营运资金追加	486.48	-281.06	-8.01	9.66	-16.52	287.17	
五、自由现金流量	-10,171.05	6,587.12	11,119.86	9,815.76	8,336.39	11,491.24	7,513.37

(1)营业收入的预测

A、伊宁市供热现状

伊宁市现状集中热源共有1座电厂(国投伊犁电厂)和4座燃煤集中锅炉房(伟伯热力锅炉房、解放西路锅炉房、北环路锅炉房和英阿亚提锅炉房)。现