

2020年9月25日 星期五

(上接A46版)
国家的号召,打造绿色环保城市,对湖滨镇原有的纺织行业进行整顿和整体搬迁,因此武进购物中心东侧星火路以东所有工业区改造,陆续开发很多楼盘,累计投入住宅面积超两百万平方,这些小区结合原有已开发的小区(以交易对方天禄建设自己开发的文苑居为代表)以购物中心为圆点,形成方半径两公里的一个半圆。



(武进购物中心周边部分学校位置图)

鉴于武进购物中心中心周边学校林立,在武进购物中心商圈内已经形成教育培训规模化、产业化,但这些培训机构多为以个人、名师为主导,设施、规模、宣传都属于各自规划,有待进一步整合提升。

③武进购物中心现状发展空间

目前商圈内常州天禄申中建设开发有限公司自有六万多平方米的物业,由于管理落后,陈设老旧,对大品牌进驻吸引大打折扣。该物业租赁租金目前约1元每平方米每天,远低于周边商业物业的租金。

武进购物中心整个教育为主导商圈的商家氛围已经形成,K12教育及课余兴趣提升,提升购物中心已经成为本区居民首选场所,后续如通过重新整改升级,定位以教育为主业的商业,租金水平将有较大提升空间。

(2)标的公司持有的资产为投资性房地产,考虑到交易对方对资产所在地的市场竞争的熟悉程度,上市公司为了保障收购标的公司后投资性房地产的对外租赁业务能平稳过渡,也希望常州武进购物中心管理有限公司能够对商业项目进行整体承包和管理。

本次收购的标的公司持有的投资性房地产,目前的租金水平约为1元每平方米每天,且2019年开始交易对方有整体出售的意向后部分到期的租户未进行续租。常州武进购物中心管理有限公司租赁后拟投入一定资金进行装修改造,统一规划商业地产、重点招商,基于目前商业地产的商家氛围为前提,拟打造武进区最大的教育培训机构。鉴于常州武进购物中心管理有限公司租赁后需要投入一定的资金和时间后才可以进行新的招租工作,出租方给与承租方半年的免租期。考虑到租金水平及新的商业形态需要一定时间,租赁合同期为五年,第一年租金1500万元左右,以后每年以30%左右的增速递增,5年合计租金为1.4亿元具有合理性。

3.五年后续签的可能性,若无法续签,标的公司是否有其他安排

租约期为6年(《租赁合同》签订于2020年5月8日,租期从2020-5-19至2025-11-15,含半年免租期),如考虑交易对方现金流,在五年租期届满的公司可对外进行部分商业物业的销售,租赁合同约定,交易对方将引起承包面积发生变化的,租金相应调整。五年租期满后,根据上市公司的业务规划和届时的租金水平,标的公司将与常州武进购物中心管理有限公司重新商定是否续签。

如合同履行情况良好且租金合适,标的公司拟继续与常州武进购物中心管理有限公司续签,如不继续续签,标的公司也可以直接对外租赁。

4.请结合上述情况说明标的公司是否具备持续盈利能力,此次交易是否有利于增强上市公司的持续经营能力

结合上述项目情况,租赁合同相关情况,本次交易完成后,标的公司将融资偿付和付款项,同时执行与常州武进购物中心管理有限公司签订的5年租赁合同,因租赁后所有的经营成本都由承租方承担,资产经营将产生向现金流入。应付付款项到期后需要融资解贷,长期可以通过租赁收入和出售部分物业尽快现金流回解决,其自身具备持续盈利能力,同时,因公司拟置出的两项应收债权账款余额较大且付款存在较大不确定性,通过本次资产置换可以降低公司其他应收款的回收风险,提高公司资产流动性,交易完成后可以消除上市公司对两项应收债权导致的保值意见,可以为公司资本市场融资扫除相关障碍,从而可以加强上市公司对持续经营能力。

5.评估机构说明估值过程中是否考虑无法续签的风险

租约期到期后未考虑是否续签的影响,租约期内租金按照《天禄商务广场》合同约定的金额进行预测;合同到期后租期外的租金按照评估基准日市场平均租金水平对当地平均增长率预测至合同满期日计算的市场租金,租期外前10年按每年5%递增预测,10年后按每年4%递增预测,再10年后按每年3%递增预测。

(四)分析说明采用资产基础法与收益法对标的公司模拟权益进行评估时评估值存在重大差异的原因及合理性。

回复:

采用资产基础法与整体收益法对标的公司模拟权益进行评估时,两种方法各年租金收入明显差异如下:

项目名称	2020年-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	178,077	482,14	1,926,79	2,504,62	3,081,50	400,00
整体出租法租金收入	178,077	482,14	1,926,79	2,604,62	3,081,50	399,94
差异	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	3,736,68	3,846,07	4,037,96	4,239,98	4,451,84	4,674,43
整体出租法租金收入	3,800,02	3,798,42	3,972,09	4,176,74	4,389,58	4,604,05
差异	126,00	57,24	60,10	63,11	60,27	60,98

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	6,266.03	6,600.22	6,872.00	7,148.04	7,434.49	7,719.06
整体出租法租金收入	6,299.30	6,532.02	6,801.43	7,073.40	7,364.42	7,650.00
差异	66.73	69.40	72.17	75.06	78.06	81.19

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	544.82	585.70	628.46	673.24	720.45	770.15
整体出租法租金收入	544.82	585.70	628.46	673.24	720.45	770.15
差异	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	8,041.14	8,315.11	8,564.57	2,889.03		
整体出租法租金收入	8,051.61	8,324.58	8,573.02	2,899.03		
差异	10.47	69.40	144.45	0.00		

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	4,069.00	4,069.38	5,300.18	5,633.54	5,959.05	6,368.40
整体出租法租金收入	4,069.00	4,069.38	5,300.18	5,633.54	5,959.05	6,368.40
差异	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	1,151.36	1,208.26	1,267.37	1,326.65	1,392.62	1,469.26
整体出租法租金收入	1,152.09	1,208.46	1,267.54	1,326.82	1,392.79	1,469.36
差异	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	918.04	962.08	1,041.16	1,049.70	1,097.25	1,146.64
整体出租法租金收入	918.04	962.08	1,041.16	1,049.70	1,097.25	1,146.64
差异	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
单项出租法租金收入	1,198.02	2,481.74	1,377.75	4,323.06		
整体出租法租金收入	1,198.02	2,481.74	1,377.75	4,323.06		
差异	0.00	0.00	0.00	0.00		

续表