证券代码:000881 证券简称:中广核技 公告编号:2018-086

中广核核技术发展股份有限公司关于业绩承诺补偿股份11股回购注销完成的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:

1.本次回购注销的应补偿股份涉及股东1名,回购注销的股份数量为11股,公司已于2018年12月27日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司以0元总价完成回购注销手续。

2.应补偿股份30,600,100股已于2018年8月28日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成回购注销手续。

3.综上,公司向中广核核技术应用有限公司或其指定的其它交易对方回购注销重大资产重组2017年度应补偿股份30,600,111股已全部完成回购注销手续。

一、本次业绩补偿事项已履行的审批程序

1.公司于2018年4月8日召开的第八届董事会第十三次会议,审议通过了《关于定向回购重大资产重组交易对方2017年度应补偿股份的议案》,同意公司以1元总价回购注销交易对方中广核核技术应用有限公司(以下简称"中广核核技术")或其指定的其它交易对方共计3,060.01万股股份,上述事项已经公司2017年年度股东大会审议通过。具体内容详见《第八届董事会第十三次会议决议公告》(公告编号2018-013)、《关于定向回购重大资产重组交易对方2017年度应补偿股份的公告》(公告编号2018-018)、《2017年年度股东大会决议公告》(公告编号2018-029)。

2.公司于2018年10月12日召开的第八届董事会第二十次会议,审议通过了《关于定向回购重大资产重组交易对方2017年度剩余应补偿股份的议案》,董事会同意公司向中广核核技术应用有限公司或其指定的其它交易对方回购注销重大资产重组2017年度剩余应补偿股份11股,上述事项已经公司2018年第四次临时股东大会审议通过。具体内容详见《第八届董事会第二十次会议决议公告》(公告编号2018-062)、《关于定向回购重大资产重组交易对方2017年度应补偿股份的公告》(公告编号2018-065)、《2018年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号2018-068)。

二、本次业绩承诺补偿股份回购注销完成情况

(一)业绩承诺完成情况

根据信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《重大资产重组购入资产业绩承诺实现情况鉴证报告》(XYZH/2018CSA20433),六家目标公司2016年、2017年累计完成净利润608,107,873.99元,较同期累计承诺利润681,904,200.00元,累计未完成净利润为73,796,326.01元。根据《中国大连国际合作(集团)股份有限公司非公开发行股份购买资产之盈利补偿协议(修订稿)》的约定,2017年中广核核技术应用有限公司及其指定的其他交易对方应向本公司的盈利补偿金额合计为268,362,967.87元,折算补偿股份数合计为30,600,111股。具体如下:

单位:元

项目	业绩承诺数	盈利实现数	完成率(%)	差异数
2016年度六家目标公司扣除非经常性损益后直接归属于上市公司的净利润	301,309,900.00	312,263,855.57	103.64	10,953,955.57
2017年度六家目标公司扣除非经常性损益后直接归属于上市公司的净利润	380,594,300.00	296,844,018.42	77.73	-84,750,281.58
两年累计实现	681,904,200.00	608,107,873.99	89.18	-73,796,326.01

当期盈利补偿金额=(截至当期期末累计承诺净利润数-截至当期期末累计实现净利润数)÷业绩承诺期内各年的承诺净利润数总和×六家目标公司的资产交易价格总和-累计盈利已补偿金额=(681,904,200.00元-608,107,873.99元)÷1,155,157,200.00元×4,200,770,300.00元-0元=268,362,967.87元。

当期盈利补偿股份数量=当期盈利补偿金额÷本次交易的股票发行价格(即人民币8.77元/股)=268,362,967.87元÷8.77元/股=30,600,111股。

(二)回购注销价格

根据《中国大连国际合作(集团)股份有限公司非公开发行股份购买资产之盈利补偿协议(修订稿)》的约定,公司将以总价人民币1元的价格定向回购补偿义务人业绩承诺期内应补偿股份30,600,111股,并予以注销。其中30,600,100股已于2018年8月28日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司以总价人民币1元完成注销手续,剩余应回购注销的股票数量共计为11股,已于2018年12月27日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司以0元总价完成回购注销手续。

(三)业绩承诺补偿股份11股回购注销的减资公告相关情况

2018年11月1日,公司在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)披露了《减资公告》(2018-073),"公司的总股本将减少11股,公司总股本将变更为1,024,997,876股"。自上述公告发布后的45日内,公司未收到债权人关于本公司清偿债务或提供相应担保的要求。

(四)本次回购注销股份明细

具体补偿股份的交易对方如下:

序号	股东姓名/名称	回购注销股份数量(股)	股份性质
1	中广核核技术应用有限公司	11	限售股
合计		11	-

三、本次回购注销前后公司股本结构情况

单位:股

股份性质	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例(%)	股份回购	数量	比例(%)
一、限售条件流通股/非流通股	716,943,487	69.95	-11	716,943,476	69.95
1、高管锁定股				0	-
2、首发后限售股	716,079,487	69.86	-11	716,079,476	69.86
3、首发前限售股	864,000	0.08		864,000	0.08
二、无限售条件股份	308,054,400	30.05		308,054,400	30.05
三、股份总数	1,024,997,887	100.00	-11	1,024,997,876	100.00

特此公告。

中广核核技术发展股份有限公司
董事会
2018年12月28日

证券代码:000881 证券简称:中广核技 公告编号:2018-087

中广核核技术发展股份有限公司2018年第五次临时股东大会决议公告

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。

特别提示:

1、本次股东大会未出现否决议案的情形。

2、本次股东大会不涉及变更以往股东大会已通过的决议。

一、会议召开和出席情况

(一)会议召开情况

1、会议召开的日期、时间:

(1)现场会议召开日期、时间:2018年12月27日(星期四)下午2:30

(2)网络投票日期、时间:2018年12月26日至12月27日

其中:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的日期、时间为2018年12月27日上午9:30至11:30、下午1:00至3:00;通过互联网投票系统投票的日期、时间为2018年12月26日下午3:00至2018年12月27日下午3:00期间的任意时间。

2、会议召开方式:本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式。

3、现场会议召开地点:深圳市福田区深南大道2002号中广核大厦北楼1618会议室。

4、召集人:公司董事会。

5、主持人:公司董事长林坚先生。

6、会议召开的合法、合规性:本次股东大会的召开符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规和《公司章程》的规定。

(二)会议出席情况

1、股东出席会议的总体情况

通过现场和网络投票的股东48人,代表股份728,668,973股,占上市公司总股份的71.0898%。其中:通过现场投票的股东47人,代表股份728,662,773股,占上市公司总股份的71.0892%;通过网络投票的股东1人,代表股份6,200股,占上市公司总股份的0.0006%。

2、中小股东出席的总体情况

通过现场和网络投票的股东1人,代表股份6,200股,占上市公司总股份的0.0006%。其中:通过现场投票的股东0人,代表股份0股,占上市公司总股份的0.0000%;通过网络投票的股东1人,代表股份6,200股,占上市公司总股份的0.0006%。

3、公司董事林坚、胡冬明、程超、吴明日及独立董事颜立新、刘澄清、张先治,监事姜建国,高级管理人员冯毅、鹿浩、邓学飞、杨新春出席了会议。

4、公司聘请的上海市锦天城律师事务所委派孙亦涛律师、黄友川律师对本次股东大会进行见证,并出具《法律意见书》。

二、议案审议表决情况

本次股东大会议案采用现场投票与网络投票相结合的表决方式,表决结果如下:

议案1:《关于审议2018年度财务审计和内控审计机构审计费用的议案》

表决情况:同意728,662,773股,占出席会议所有股东所持股份的99.9991%;反对6,200股,占出席会议所有股东所持股份的0.0009%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0000%。

其中,中小股东表决情况:同意0股,占出席会议中小股东所持股份的0.0000%;反对6,200股,占出席会议中小股东所持股份的100.0000%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.0000%。

表决结果:通过。

议案2:《关于变更部分募集资金投资项目实施主体的议案》

表决情况:同意728,662,773股,占出席会议所有股东所持股份的99.9991%;反对6,200股,占出席会议所有股东所持股份的0.0009%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0000%。

其中,中小股东表决情况:同意0股,占出席会议中小股东所持股份的0.0000%;反对6,200股,占出席会议中小股东所持股份的100.0000%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.0000%。

表决结果:通过。

议案3:《关于新加坡大新控股有限公司为其下属公司向银行申请抵押贷款提供担保的议案》

表决情况:同意728,662,773股,占出席会议所有股东所持股份的99.9991%;反对6,200股,占出席会议所有股东所持股份的0.0009%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议所有股东所持股份的0.0000%。

其中,中小股东表决情况:同意0股,占出席会议中小股东所持股份的0.0000%;反对6,200股,占出席会议中小股东所持股份的100.0000%;弃权0股(其中,因未投票默认弃权0股),占出席会议中小股东所持股份的0.0000%。

表决结果:通过。

三、律师出具的法律意见

律师事务所名称:上海市锦天城律师事务所

律师姓名:孙亦涛律师、黄友川律师

结论性意见:公司2018年第五次临时股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格、召集人资格以及会议表决程序、表决结果等事宜,均符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》等法律、行政法规和其他规范性文件及《公司章程》的有关规定,本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

四、备查文件

1、2018年第五次临时股东大会决议;

2、上海市锦天城律师事务所出具的《法律意见书》。

特此公告。

中广核核技术发展股份有限公司
董事会
2018年12月28日

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2018-118

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司关于归还暂时补充流动资金的闲置募集资金的公告

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

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司(以下简称:本公司)2018年1月18日召开第六届董事会2018年度第二次临时会议及第六届监事会2018年度第一次临时会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司使用非公开发行股票闲置的募集资金不超过1.1亿元暂时补充公司流动资金,使用期限不超过董事会批准之日起12个月,到期将归还至募集资金专户(详见本公司2018年1月19日公告,公告编号:2018-004、2018-005、2018-006)。

2018年12月27日,公司已将上述用于暂时补充流动资金的1.1亿元募集资金全部归还至银行的募集资金专户,并及时通知保荐机构和保荐代表人。至此,公司本次使用的暂时补充流动资金的募集资金全部归还完毕。

备查文件:

《网上银行交易凭证》。

特此公告

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
董事会
二〇一八年十二月二十七日

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2018-120

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司关于公司收到中标通知书的自愿性信息披露公告

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

一、项目中标情况

公司于近日收到北京泛华国金工程咨询有限公司发出的《中标通知书》,经评标委员会综合评审,公司成为《海淀区2018年社区老年宜居环境建设试点项目》(招标公告详见:中国政府采购网(http://www.ccgp.gov.cn/)、北京市财政局(http://www.bjcz.gov.cn/)、北京市海淀区财政局(http://czj.bjhd.gov.cn/zfcg/)、北京市海淀区公共资源交易信息网(http://ggzyjy.bjhd.gov.cn/))的中标人,成交金额11,229,640.03元。

二、中标项目主要情况

1、项目名称:海淀区2018年社区老年宜居环境建设试点项目

2、项目编号:FG-DLP-2018-1113-8

3、采购人:北京市海淀区民政局

4、采购代理机构:北京泛华国工程咨询有限公司

5、项目预算:财政性资金,1,140.064978万元(编号:海采(2018)1525 号)

6、投标保证金:人民币 22.8万元

7、总服务期:自合同签订之日起至 2020 年 12 月 31 日止。

8、项目实施地点:北京市海淀区南二社区

9、建设改造内容:

包括小区外围环境、小区外围绿化、人行系统、车行系统、无障碍坡道、小区公共区域的紧急救助功能。小区老人室内居住环境适老化改造、小区老人智能穿戴设备,24 小时健康数据检测,紧急求助功能,老人与子女视频可视系统。大数据分析平台,应急救助站等。

10、服务内容:

完成海淀区2018年社区老年宜居环境建设试点项目,履行招标人职能、包括但不限于:项目前期策划,经济分析、专项评估与投资确定;项目实施方案编制及报审;编制项目的管理方案;投资控制与资金管理;调查摸底、宣传动员;依法组织招标;与中标单位签署合同;办理施工许可;工程质量与安全监督;进行工程竣工结算和工程决算,处理工程索赔,竣工验收、项目移交(含资料整理移交等)、工程保修期管理、根据小区实际情况开展后续服务管理等。

三、中标项目对公司的影响

该项目符合公司发展战略,积极推动公司"医药大健康业务"发展,与公司养老产业产生协同效应,对公司经营业绩有一定积极影响。

四、风险提示

截至本公告日,该项目尚未签署正式合同。公司将根据项目进展情 况及时履行信息披露义务,敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

备查文件:

《中标通知书》

特此公告

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
董事会
二〇一八年十二月二十七日

证券代码:000931 证券简称:中关村 公告编号:2018-121

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司重大诉讼进展公告

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。

就本公司申请福州华电房地产公司(以下简称:"福州华电")强制执行一案,福州市中级人民法院向我公司及福州华电下发(2010)榕执行字149号《告知评估结果及拍卖通知书》,法院在依法委托福州海峡房地产资产评估有限公司对福州华电所有的位于福州市鼓楼区六一环岛东南角"福州友谊大厦"7-15层房产【国有土地使用证:榕国用(2013)第00303405075号】进行市场价值评估,该评估机构作出了闽海房估字【2018】第F20104号《房地产估价报告》,确定上述评估对象在估价时点2018年1月15日的评估总价值为人民币贰亿玖仟玖佰零壹万肆仟元整(小写:￥299,014,000元)(详见2018年5月24日,公告编号2018- 038)。

2018年7月和8月,福州市中级人民法院通过淘宝网福州中院司法拍卖平台先后启动两次拍卖程序,均以流拍告终(详见2018年7月6日,公告编号2018-054;2018年8月16日,公告编号2018-067)。

近日,福州市中级人民法院下发(2010)榕执字第149-8号执行裁定书,裁定如下:

1、将登记在被执行人福州华电名下位于福州市鼓楼区六一环岛东南角"福州友谊大厦"12层办公房产,作价人民币18,800,000元抵偿本公司等额债务。同时解除对上述办公房产、土地所有的查封;

2、本公司可持本裁定书到不动产管理机构办理相关产权过户登记手续。

一、本案基本情况详见公司2004年-2018年历史公告(详见2018年1月5日,公告编号2018-001;2018年3月23日,公告编号2018-016;2018年5月25日,公告编号2018-038;2018年7月6日,公告编号2018-054;2018年8月16日,公告编号2018-067)。

二、其他尚未披露的诉讼、仲裁事项

无

三、对本公司的影响

我公司以前年度已对该案件全额计提预计负债,此次将福州华电名下"福州友谊大厦"12层办公房产作价人民币18,800,000元抵偿本公司等额债务,公司全额计入2018年营业外收入,对本期利润影响18,800,000元。公司将对上述案件进展情况保持关注,及时履行披露义务。

特此公告

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
董事会
二〇一八年十二月二十七日

证券代码:002200 证券简称:云投生态 公告编号:2018-135

云南云投生态环境科技股份有限公司关于对深交所问询函回复的公告

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

云南云投生态环境科技股份有限公司(以下简称"公司")于2018年12月18日收到深圳证券交易所中小板公司管理部的《关于对云南云投生态环境科技股份有限公司的问询函》(中小板问询函【2018】第877号)。公司高度重视,组织相关部门对有关问题进行了核实,现根据问询函要求将回复具体内容公告如下:

问题:2018年12月17日,你公司对外披露公告,称拟向公司控股股东云南省投资控股集团有限公司(以下简称"云投集团")转让成都云投生态园林景观工程有限公司(以下简称"成都云投")100%股权及金殿基地土地使用权及地上附着物,交易价格分别为3,007.11万元和11,689.5万元,本次交易构成重大关联交易。

我部对此表示关注,请你公司就以下问题认真自查并做出书面说明:

1、请你公司参照《中小企业板信息披露业务备忘录第13号:上市公司信息披露公告格式》的相关要求,补充披露以下信息:

(1)云投集团主要业务最近三年发展状况和最近一个会计期末的净资产等财务数据;

(2)成都云投最近一年及最近一期的应收款项总额,或者事项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)、营业收入、营业利润、净利润和经营活动产生的现金流量净额等财务数据(注明是否经审计)。如成都云投净利润中包含较大比例的非经常性损益,请予以特别说明;

(3)你公司针对成都云投100%股权采用的评估方法是资产基础法,对金殿基地土地使用权及地上附着物采用的评估方法是市场法和资产基础法,请详细披露资产评估情况。

2、截至2018年8月31日,成都云投净资产为485.29万元,评估作价3,007.11万元,增值率为519.65%;截至2018年12月4日,金殿基地土地使用权及地上附着物账面值为1,303.48万元,评估作价11,699.5万元,增值率为797.56%。请结合上述评估情况说明本次交易价格的公允性、采用资产基础法结论作为评估结果的原因,并分析本次评估增值的合理性,以及按此评估价格作为本次交易作价的原因。

3、你公司披露称上述交易将分别将增加当期或期后利润约2,000万元、5,000万元,请说明你公司作出上述预计的原因及合理性,并结合本次交易对手方与你公司的关联关系、关联交易对价款支付安排、股权交割安排、资产过户安排等,说明本次交易的收益确认时点与金额、具体会计处理,是否属于权益性交易以及是否符合《企业会计准则》的相关规定。

4、本次交易完成后,成都云投成为你公司关联方,请详细说明你公司未来避免与成都云投发生同业竞争或者发生显失公允的关联交易拟采取的具体措施,相关具体措施的保障机制。

5、你公司认为应当说明的其他事项。

回复:

一、请你公司参照《中小企业板信息披露业务备忘录第13号:上市公司信息披露公告格式》的相关要求,补充披露以下信息:

(一)云投集团主要业务最近三年发展状况和最近一个会计期末的净资产等财务数据;

云投集团是云南省国有综合型投资控股公司,投资涉及能源、铁路、金融、信息、旅游文化、农林、医疗大健康和扶贫等重点领域,在云南省重点项目建设中累计完成投资超过1,570亿元,累计融资突破2,712亿元,带动社会投资超4,521亿元,为助推云南省产业转型发展和经济稳增长发挥了重要的骨干作用。近年来,云投集团保持稳中求进的总体发展态势,净资产、总资产、收入规模不断扩大、资产质量稳步提升,企业信用评级得到积极维护,各产业板块发展势头良好,产业协同产业互补作用明显,抗风险能力不断增强。

各板块中,铁路板块投资规模不断加大,政府注入资本金持续稳定;林纸板块,纸浆产能规模突破26万吨,生活用纸产能突破3万吨,受益于近年来国际纸浆价格上升,板块效益不断提升,盈利能力得到明显改善;旅游板块年收入已超10亿元,各大景区健康有序发展;参股电力企业和金融板块作为云投集团利润主要来源,近三年来维持稳中向好发展;房地产板块,随着云投中心项目的建成,板块运营能力和管控能力不断提升,"雨林源筑"项目和林语澜郡先项目正有序推进,云投集团产业板块间协同效益不断凸显。

云投集团近3年及2018年三季度末主要财务数据如下表:

金额单位:万元

科目	2018年3季度	2017年度	2016年度	2015年度
总资产	28,564,166.30	25,728,791.35	19,823,867.76	15,576,065.67
总负债	19,423,251.94	17,440,333.06	13,831,121.72	10,328,795.30
净资产	9,140,914.36	8,288,458.29	5,992,746.04	5,247,270.37
总收入	7,436,229.29	8,951,740.60	6,983,106.26	5,382,585.57
利润总额	65,628.66	118,888.58	202,881.51	56,454.44
净利润	43,188.40	86,948.91	186,619.00	39,200.46

(二)成都云投最近一年及最近一期的应收款项总额,或者事项涉及的总额(包括担保、诉讼与仲裁事项)、营业收入、营业利润、净利润和经营活动产生的现金流量净额等财务数据(注明是否经审计)。如成都云投净利润中包含较大比例的非经常性损益,请予以特别说明;

成都云投2017年度、2018年1-8月、2018年1-9月财务数据详见下表:

金额单位:人民币 万元

项目	2017年度	2018年1-8月	2018年1-9月
资产总额	4,468.66	6,361.33	6,453.70
其中:应收款项总额	3,008.89	4,141.05	4,091.99
负债总额	3,970.05	5,876.04	5,976.10
其中:或有事项	-	-	-
资产负债率	88.84%	92.37%	92.6%
所有者权益总额	498.61	485.29	477.60
其中:实收资本	1,000.00	1,000.00	1,000.00
营业收入	2,796.46	4,864.81	5,121.59
营业利润	-2.49	-12.91	-21.01
净利润	1.11	-13.32	-21.42
经营活动产生的现金流量净额	78.83	-113.82	-169.68
是否经审计	是	是	否
提供审计的中介机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	-
审计报告编号	XYZH/2018KMA30324	XYZH/2018KMA30476	-

截止目前,成都云投净利润中无较大比例的非经常性损益。

(三)你公司针对成都云投100%股权采用的评估方法是资产基础法,对金殿基地土地使用权及地上附着物采用的评估方法是市场法和资产基础法,请详细披露资产评估情况。

1.公司聘请中和资产评估有限公司(以下简称"中和评估")对本次拟出售的成都云投100%股权价值进行了评估。中和评估以2018年8月31日为评估基准日并采用资产基础法对成都云投100%股权价值进行了评估。经评估,成都云投股东全部权益评估价值为3,007.11万元,增值额为2,521.82万元,增值率519.65%。具体评估情况如下:

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。其中:

(1)固定资产采用重置成本法进行评估

评估值=重置全价×成新率

(2)存货采用市场法进行评估

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×(1-营业税金及附加率-销售费用率-所得税率-适当数额的净利润率)。

(3)土地采用成本逼近法进行评估

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

土地使用权价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区域及个别因素修正系数)

2.公司聘请了深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称"深圳鹏信")对本次拟出售的金殿基地土地使用权及地上附着物价值进行了评估,深圳鹏信以2018年12月4日为评估基准日并采用市场法及和成本法对金殿基地土地使用权及地上附着物价值进行了评估。经评估,金殿基地土地使用权及地上附着物市场价值为11,699.50万元,大写人民币壹亿壹仟陆佰玖拾玖万伍仟元整。相对其于评估基准日的账面值1,303.48万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。具体评估情况如下:

评估采用市场法及和成本法进行评估。其中:土地使用权选用市场法及成本法进行评估;房屋建筑物类资产及机器设备选用成本法进行评估:

资产评估中的市场法,是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类似分析以估测资产价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法,是指估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除确定被评估资产价值,确定评估对象价值的评估方法。其中:

(1)固定资产——房屋建筑物类

房屋建筑物类采用成本法评估,评估值计算公式如下:

评估价值=重置全价×综合成新率

(2)固定资产——机器设备

机器设备主要采用成本法评估,计算公式如下:

评估价值=重置全价×综合成新率

(3)无形资产——土地使用权

根据当地地产市场发育情况,结合评估对象的具体特点及评估目的等,本次评估选用了以下评估方法:

①市场比较法,简称比较法,是上地评估方法中最重要、最常用的基本方法之一。市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及实物状况等差别,修正得出待估土地的评估时日地价的方法。其计算公式如下:

V=VB×A×B×C×D

式中:

V——待估宗地价格;

VB——比较实例价格;

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数;

B——待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

C——待估宗地区域状况条件指数/比较实例宗地区域状况条件指数;

D——待估宗地实物状况条件指数/比较实例宗地实物状况条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

A.用途类型相同;

B.交易类型相同;

C.属于正常交易;

D.区域及个别条件相近;

E.统一价格基础。

②成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

计算宗地价格公式:V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3

式中:V:土地价格;Ea:土地取得费;Ed:土地开发费;T:税费;R1:利息;R2:利润;R3:土地增值。

综合上述,本次均采用市场比较法和成本逼近法对土地使用权进行评估。最后,对由上述评估方法得出的两个评估结果进行比较分析,综合确定最终评估结果。

二、截至2018年8月31日,成都云投净资产为485.29万元,评估作价3,007.11万元,增值率为519.65%;截至2018年12月4日,金殿基地土地使用权及地上附着物账面值为1,303.48万元,评估作价11,699.5万元,增值率为797.56%。请结合上述评估情况说明本次交易价格的公允性、采用资产基础法结论作为评估结果的原因,并分析本次评估增值的合理性,以及按此评估价格作为本次交易作价的原因。

(一)成都云投100%股权评估及交易作价情况说明

1.评估方法选取原因:根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,采用资产基础法进行评估。

从成都云投生态园林景观工程有限公司历史经营分析所知,成都云投生态园林景观工程有限公司主要业务是通过母公司云南云投生态环境科技股份有限公司分包给成都云投生态园林景观工程有限公司,历史年度的经营业绩较差,基本上是处于亏损状态,截止评估基准日未分配利润为-519.65万元,基于历史经营状况,未来的经营模式将不断调整,评估基准日对未来的收益状况不易预测,故本次评估不宜采用收益法。

由于市场上未能搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例,以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料,不具备采用市场法进行评估的操作条件,本次评估不宜采用市场法。

2.评估结论。经资产基础法评估,成都云投生态园林景观工程有限公司总资产账面价值为6,361.33万元,评估价值为8,883.15万元,增值额为2,521.82万元,增值率为39.64%;总负债账面价值为5,876.04万元,评估价值为5,876.04万元,无增值;股东全部权益账面价值为485.29万元,股东全部权益评估价值为3,007.11万元,增值额为2,521.82万元,增值率为519.65%。评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2018年8月31日

金额单位:人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	5,639.79	6,593.60	953.81	16.91
2	非流动资产	721.54	2,289.55	1,568.01	217.31
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	399.25	633.87	234.62	58.77
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	322.29	1,655.68	1,333.39	413.72
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	6,361.33	8,883.15	2,521.82	39.64
21	流动负债	5,744.29	5,744.29	-	-
22	非流动负债	131.75	131.75	-	-
23	负债合计	5,876.04	5,876.04	-	-
24	股东权益(净资产)	485.29	3,007.11	2,521.82	519.65

3.评估结果与账面值比较变动情况及原因

成都云投生态园林景观工程有限公司净资产账面价值485.29万元,评估价值为3,007.11万元,增值额为2,521.82万元,增值率为519.65%,主要增值原因如下:

(1)存货-产成品评估值为2,036.04万元,评估增值934.96万元,增值率84.91%,主要原因是:账面价值为企业生产成本及养护费用,而评估价值为市场价值。

(2)存货-在产品评估值为12.84万元,评估增值1.19万元,增值率10.23%,主要原因是:评估基准日苗种的市场价值有所增长。

(3)固定资产-房屋建筑物评估值为606.27万元,评估增值215.02万元,增值率54.96%,主要原因是:

①基准日较资产构建日其建筑物所在地的人工市场定额单价、材料价格有所增长,造成重置成本的增加;

②房屋的经济使用年限大于企业会计折旧年限,故对评估增净值增值影响较大。

(4)固定资产-设备评估值为27.60万元,评估增值19.60万元,增值率245.23%,评估增值的主要原因为:

①设备评估增值的主要原因为:企业计提折旧年限较评估经济年限短,企业大部份设备购置时间较早,计提完折旧的资产仍在正常使用,本次按资产的实际使用状况确定成新率,造成评估增值。

②车辆增值原因是企业计提折旧年限较评估经济年限短。

(5)无形资产-土地使用权评估值为1,655.68万元,评估增值1,333.39万元,增值率413.72%。土地使用权评估增值主要原因是评估基准日土地使用权的账面价值为历史成本的摊余价值,历史成本取得时较低。一方面近年来,国土资源管理部门不断的出台土地征收的相关政策,土地取得成本相应的也发生增长,另一方面随城市的建设发展,交通设施、周边建设条件和基础设施的不断完善,导致土地在区位条件的变化,推动土地本身的增值。

4.评估价格作为本次交易作价的原因

(1)本次评估资产中房屋除办公楼和住宅外均未取得相关产权证,共计11项,明细如下(金额单位:人民币元):

序号	名称	结构	建成年月	面积m2	账面价值		评估净值
					原值	账面净值	
1	值班室	砖混	1999-04	24.52	391,000.00	27,239.51	32,740.00
2	宿舍	砖木	1999-07	560.10	320,000.00	124,126.63	548,730.00
3	生产用房	砖木	1999-12	291.00	21,373.10	2,165.99	267,100.00
4	材料仓库	砖木	2001-12	42.50	7,492.25	1,470.68	41,900.00
5	塑料温室大棚	钢架	2014-08	3456.00	578,000.00	344,661.08	826,120.00
6	研发展示大棚	钢架	2002-12	2383.00	1,419,479.68	70,973.98	665,190.00
7	厕所	砖木	2001-10	63.00			32,940.00
8	入口处配电房	砖混	2002-01	29.25			38,400.00
9	别墅旁电房	砖混	1999-07	28.14			31,830.00
10	塑料大棚	钢架	1999-07	324.00			25,140.00
11	猪圈	砖木	1999-07	12.00			6,160.00
合计				7213.51	2,737,345.03	570,637.87	2,516,250.00

以上房屋中大棚不能办理产权证,其余房屋属于临时性生产用房,未取得产权证。评估中,公司已给评估机构出具权属承诺函,故本次交易标的的资产评估及作价未考虑以上因素,以上瑕疵对本次交易价格不存在影响。

(2)本次交易的金殿基地土地使用权及地上附着物不存在抵押、担保、诉讼等权利限制问题及没有争议。

(3)本次交易的金殿基地土地使用权已取得不动产权证,用途为商务金融和住宅用地,取得方式出让,不属现行法规或政策限制或禁止交易的划拨用地或农业用地。若涉及规划调整或变更的,由此产生的土地收益或相关费用由购买方享有或承担。

(4)本次交易的金殿基地土地使用权,已按国家现行标准足额缴纳土地出让税费。

综上所述,本次金殿基地土地使用权及地上附着物评估结果具有公允性,故公司采用评估值作为本次交易的价格。

三、你公司披露称上述交易将分别将增加当期或期后利润约2,000万元、5,000万元,请说明你公司作出上述预计的原因及合理性,并结合本次交易对手方与你公司的关联关系、关联交易对价款支付安排、股权交割安排、资产过户安排等,说明本次交易的收益确认时点与金额、具体会计处理,是否属于权益性交易以及是否符合《企业会计准则》的相关规定。

(一)公司作出上述预计的原因及合理性说明

1.出售金殿基地综合用地地块及附着物收益的预计

依据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《云南云投生态环境科技股份有限公司拟对外出售金殿基地土地使用权及地上附着物项目》(鹏信资估报字(2018)第YKM015号)的评估报告。评估方法:市场法、成本法。评估结论:采用市场法及成本法评估的云南云投生态环境科技股份有限公司金殿基地土地使用权及地上附着物于评估基准日的评估值为:11,699.50万元人民币。截至2018年12月4日,本次出售资产的账面价值为1,303.48万元,其中土地使用权账面价值1,123.30元,固定资产账面价值180.18万元。详见下表:

金额单位:人民币 万元

科目名称	账面值	评估值	评估增减值	增减率%
房屋建筑物类合计	175.50	534.63	359.13	204.63%
固定资产-房屋建筑物	140.85	436.