证券代码:000809　　证券简称:*ST和展　　公告编号:2024-069

辽宁和展能源集团股份有限公司关于对深圳证券交易所有关重大资产出售问询函回复的公告

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

2024年11月20日,辽宁和展能源集团股份有限公司(以下简称“公司”或“上市公司”)董事会收到深圳证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售的问询函》(并购重组问询函〔2024〕第10号)。根据问询函的有关要求,公司及相关方就问询函中所涉及的问题进行了认真核查,并已按照要求向深圳证券交易所逐项进行回复,现将回复有关情况公告如下:

如无特别说明,本回复中所用的术语、名称、简称与《辽宁和展能源集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》中“释义”所定义的术语、名称、简称具有相同含义。

问题1:关于本次估值

根据草案,截至评估基准日2024年6月30日,铁岭财京投资有限公司(以下简称“标的公司”)经资产基础法评估净资产账面价值为256,296.93万元,评估价值248,128.76万元,评估价值较账面价值减值额为8,168.17万元,减值率为3.19%。根据审计报告,标的公司合并口径净资产账面净资产为230,601.56万元。请你公司:

(1)根据《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称《重组办法》),重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的,评估机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值。说明本次交易仅采用资产基础法对标的资产进行评估的原因及合规性。

(2)说明标的公司合并口径净资产账面净资产低于标的公司全部权益的市场价值,但仍表述为评估减值的原因。

(3)请结合评估关键参数、选取依据、评估过程,分析本次估值减值的原因及合理性,估值是否公允,是否有利于维护上市公司股东利益。

(4)2023年8月,你公司将标的公司23.32%股权转让给铁岭源盛资产管理有限公司(以下简称“源盛资产”),该次转让的评估基准日为2023年6月30日,按照资产基础法的净资产评估值为257,351.71万元。请结合两次评估基准日期间标的公司业务开展及盈利情况,说明本次估值下降的原因及合理性。

(5)你公司于2024年8月26日召开董事会审议通过了《关于控股子公司增资扩股暨公司放弃优先认缴出资权的议案》,同意源盛资产以80,000.00万元认购标的公司13,876.75万元新增注册资本。请你公司按照前述增资完成后标的公司净资产的账面价值或评估值,模拟测算本次交易价格,并结合测算情况说明本次交易仅按照评估基准日2024年6月30日的估值进行定价是否合理、公允。

(6)标的公司主营业务为土地一级开发业务,但是2023年及2024年1月至6月,标的公司未能实现土地开发补偿收入,收入主要来自于供水业务收入。结合标的公司业务情况、资产规模、盈利能力等,说明在进行标的公司估值与同行业上市公司估值对比、本次交易与市场交易可比案例对比时,选取的可比公司是否合理准确,是否具有可比性。

请财务顾问和评估师对上述事项核查并发表明确意见。

[回复]

一、根据《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称《重组办法》),重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的,评估机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值。说明本次交易仅采用资产基础法对标的资产进行评估的原因及合规性。

(一)本次交易采用资产基础法对标的资产进行评估的原因

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法(又称资产基础法)三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。本次评估选用的评估方法为资产基础法,选择理由如下:

1、选取资产基础法评估的理由

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。财京投资评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别,评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料,可以对财京投资资产及负债展开全面的调查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

2、不选收资产收益法评估的理由

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、在用价值的角度评价资产,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,财京投资主营业务是土地一级开发,由于土地使用权出让除受市场因素影响外,还受到诸如:拟出让土地取得建设用地指标的时间、自然资源管理部门对入库土地储备计划能否顺利予以备案及省政府是否批准等因素的影响,另外,财京投资已连续数年亏损(2024年1至6月亏损4092.74万元,2023年亏损10009.85万元,2022年亏损3148.00万元),因此,企业未来财务状况预测存在不确定性,企业管理层目前无法合理预计未来的盈利水平,因此本次评估不适用收益法。

3、不选取市场法评估的理由

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。

从市场法适用条件来看,由于目前国内资本市场缺乏与标的企业类似或相近的可比性较强的企业、股权交易信息公开度不高,缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例,故本次评估不采用市场法评估。另外,由于财京投资主营业务为土地一级开发业务,在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法:上市公司比较法是指通过对资本市场上与被估值企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被估值企业比较分析的基础上,得出估值对象价值的方法;交易案例比较法是指通过分析与被估值企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被估值企业比较分析的基础上,得出估值对象价值的方法。

经查询证监会分类M水利、环境和公共设施管理业的上市公司,未找到在主营业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业,不具备使用上市公司比较法的条件;另外,财京投资历史主营业务为该地区土地一级开发和部分城市供水业务,其区域性特性较强,在产权交易市场及周边市场难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

(二)仅采用一种评估方法符合《重组办法》等相关法律法规的规定

根据《重组办法》第二十条,评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值。

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第二十三条,“当存在下列情形时,资产评估专业人员可以采用一种评估方法:……(二)由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法;……。”

根据《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》,“对股权进行评估时,应逐一分析资产基础法、收益法和市场法等3种基本评估方法的适用性。在持续经营前提下,原则上应当采用两种以上方法进行评估。除被评估企业不满足其中某两种方法的适用条件外,应合理采用两种或两种以上方法进行评估。如果只采用了一种评估方法,应当有充分依据并详细论证不能采用其他方法进行评估的理由。”

综上所述,虽然《重组办法》等相关法律法规要求原则上采用两种以上的方法进行评估或者估值,但在被评估企业不满足其中某两种方法的适用条件时,亦可仅采用一种评估方法。本次评估对三种基本评估方法的适用情况进行了说明,仅选用资产基础法进行评估符合标的公司的实际情况,符合《重组办法》等相关法律法规和评估准则的规定。

二、说明标的公司合并口径净资产账面净资产低于标的公司全部权益的市场价值,但仍表述为评估减值的原因。

本次评估中母公司账面价值、合并口径股东权益账面价值及评估值情况如下表:

单位:万元

项目	标的公司	
	母公司口径	合并口径
净资产账面价值	256,296.93	230,601.56
净资产评估值	248,128.76	248,128.76
评估增值率	-3.19%	7.59%

财京投资对长期股权投资按《企业会计准则第2号——长期投资》采用成本法核算,而财京投资的各全资子公司长期亏损,所有者权益母公司单体报表口径账面价值大于合并报表账面价值,故评估结果与单体报表口径所有者权益账面价值比较为减值,与合并报表口径所有者权益账面价值比较为增值。

本次评估中采用母公司口径的个别资产负债表,评估范围中包括对子公司的长期股权投资项目,即在母公司个别资产负债表中,母公司对子公司的权益是通过长期股权投资项目来体现的。

《资产评估执业准则——企业价值》第三十八条:“用资产基础法进行企业价值评估,应当对长期股权投资项目进行分析,根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素,确定是否将其单独评估。”财京投资的各子公司均为全资子公司,但各子公司主营业务差异较大,因此本次对各长期股权投资采用单独评估的方式进行评估。

近年来上市公司披露的资产基础法评估采用母公司口径的部分案例如下:

公司简称	交易类型	被评估资产	评估基准日	资产基础法披露口径
中交设计(600720.SH)	重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金	甘肃祁连山水泥集团有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债	2022年5月31日	母公司口径
爱迪科技(603960.SH)	重大资产出售	绵阳折磨新能源科技有限公司在评估基准日的全部资产及负债	2024年8月31日	母公司口径
益田路(000888.SZ)	发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金	深圳市益港港口运营有限公司的全部资产及负债	2022年10月31日	母公司口径

三、请结合评估关键参数、选取依据、评估过程,分析本次估值减值的原因及合理性,估值是否公允,是否有利于维护上市公司股东利益。

(一)本次估值减值的原因及合理性

本次评估采用资产基础法,主要资产评估增减值情况如下:

单位:元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	4,078,707,610.20	4,196,016,900.99	117,309,290.79	2.88
货币资金	10,215,241.14	10,215,241.14	–	–
应收账款	6,921,611.93	6,921,611.93	–	–
预付款项	3,636,891.79	3,636,891.79	–	–
其他应收款	6,373,156.13	6,373,156.13	–	–
存货	4,061,560,709.21	4,168,870,000.00	117,309,290.79	2.90
二、非流动资产合计	368,374,673.54	169,383,720.75	-198,990,952.79	-54.03
长期股权投资	300,500,000.00	93,601,968.91	-206,898,031.09	-68.85
投资性房地产	19,832,400.57	22,254,900.00	2,422,499.43	12.21
固定资产	11,263,616.88	12,468,924.00	1,205,307.12	10.70
无形资产	18,000.00	18,000.00	–	–
长期待摊费用	71,480.00	71,480.00	–	–
递延所得税资产	13,839,447.87	13,839,447.87	–	–
其他非流动资产	12,849,728.22	17,129,000.00	4,279,271.78	33.30
三、资产总计	4,427,082,283.74	4,365,400,621.77	-61,681,661.97	-1.84

评估增值较大的资产为存货—开发成本,评估减值较大的资产为长期股权投资。标的公司长期股权投资评估结果如下:

单位:元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
财京投资	300,000,000.00	95,049,006.68	-204,950,993.32	-68.32
铁岭财京传媒有限公司	500,000.00	757,979.39	257,979.39	51.60
铁岭财京贸易有限公司	–	-2,205,017.16	-2,205,017.16	–
铁岭财京物业管理有限责任公司	–	–	–	–
合计	300,500,000.00	93,601,968.91	-206,898,031.09	-68.85

长期股权投资企业账面采用成本法核算,即企业账面价值中未考虑被投资单位历年的经营亏损情况。标的公司各子公司情况如下:

1、财京公司两年一期经营情况及资产负债情况如下:

财京公司两年一期主营业务收入及利润情况(合并口径)

单位:元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
营业收入	9,982,672.39	19,142,581.24	17,940,148.56
营业利润(亏损以“-”号填列)	-6,730,044.13	-9,211,672.11	-12,689,907.34
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-6,730,094.13	-9,760,634.62	-12,703,831.39
净利润(净亏损以“-”号填列)	-6,730,094.13	-9,760,634.62	-12,703,831.39

财京公司两年一期资产负债情况(合并口径)

单位:元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产合计	152,971,045.95	146,804,238.80	141,402,389.00
非流动资产合计	110,043,408.22	114,516,377.90	123,157,008.79
资产总计	263,014,454.17	261,320,616.70	264,559,397.79
流动负债合计	114,584,399.50	104,450,996.50	94,510,200.17
非流动负债合计	102,696,149.31	104,405,620.71	107,824,543.51
负债合计	217,280,548.81	208,856,617.21	202,334,743.68
所有者权益合计	45,733,905.36	62,463,999.49	62,224,654.11

截至评估基准日,财京公用账面所有者权益为45,733,905.36元,低于财京投资长期股权投资——财京公用的账面价值300,000,000.00元,主要系财京公用历年经营亏损。

本次财京公用评估基准日资产负债评估情况如下:

单位:元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	154,641,420.28	155,318,475.56	677,055.27	0.44
货币资金	3,042,876.95	3,042,876.95	–	–
应收账款	16,628,644.61	16,628,644.61	–	–
预付款项	920,567.97	920,567.97	–	–
其他应收款	130,157,076.91	130,157,076.91	–	–
存货	3,873,599.41	4,550,654.68	677,055.27	17.48
其他流动资产	18,654.43	18,654.43	–	–
二、非流动资产合计	110,951,747.72	128,711,130.63	17,759,382.91	16.01
长期股权投资	1,000,000.00	-1,745,886.33	-2,745,886.33	-274.59
固定资产	79,173,960.44	91,556,736.00	12,382,775.56	15.64
无形资产	23,635,792.84	38,041,389.00	14,405,596.16	60.95
长期待摊费用	87,891.96	87,891.96	–	–
其他非流动资产	7,054,102.48	771,000.00	-6,283,102.48	-89.07
三、资产总计	265,593,168.00	284,029,606.18	18,436,438.18	6.94
四、流动负债合计	114,480,599.50	114,480,599.50	–	–
短期借款	39,909,450.00	39,909,450.00	–	–
应付账款	64,185,301.55	64,185,301.55	–	–
预收款项	2,988,390.39	2,988,390.39	–	–
应付职工薪酬	250,309.36	250,309.36	–	–
应交税费	152,252.24	152,252.24	–	–
其他应付款	5,067,729.31	5,067,729.31	–	–
一年内到期的非流动负债	1,927,166.65	1,927,166.65	–	–
五、非流动负债合计	102,696,149.31	74,500,000.00	-28,196,149.31	-27.46
长期借款	74,500,000.00	74,500,000.00	–	–
专项应付款	28,196,149.31	–	-28,196,149.31	-100.00
六、负债总计	217,176,748.81	188,980,599.50	-28,196,149.31	-12.98
七、净资产(所有者权益)	48,416,419.19	95,049,006.68	46,632,587.49	96.32

截至评估基准日,财京公用所有者权益评估增值96.32%。

2、铁岭财京传媒有限公司(以下简称“财京传媒”)两年一期经营情况及资产负债情况如下:

财京传媒两年一期主营业务收入及利润情况

单位:元

项目	2024年1-6月	2023年	2022年
一、营业收入	825.08	76,288.51	51,796.70
二、营业利润	-11,414.82	-121,875.80	-181,585.22
三、利润总额	-11,414.82	-121,875.80	-181,585.22
四、净利润	-11,414.82	-121,875.80	-181,585.22

财京传媒两年一期资产负债情况

单位:元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、流动资产合计	61,567.74	82,080.05	122,158.12
二、非流动资产合计	277,868.89	349,898.26	493,957.00
三、资产总计	339,436.63	431,978.31	616,115.12
四、流动负债合计	14,904.35	38,770.83	101,031.84
五、非流动负债合计	–	–	–
六、负债合计	14,904.35	38,770.83	101,031.84
七、净资产(所有者权益)	324,522.28	393,207.48	515,083.28

截至评估基准日,财京传媒账面所有者权益为324,522.28元,低于财京投资长期股权投资——财京传媒账面价值500,000.00元,主要系财京传媒历年经营亏损。

本次财京传媒评估基准日资产负债评估情况如下:

单位:万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	61,567.74	61,567.74	–	–
货币资金	61,567.74	61,567.74	–	–
二、非流动资产合计	277,868.89	711,326.00	433,457.11	156.00
固定资产	277,868.89	711,326.00	433,457.11	156.00
三、资产总计	339,436.63	772,893.74	433,457.11	127.70
四、流动负债合计	14,904.35	14,904.35	–	–
合同负债	3,300.35	3,300.35	–	–
应交税费	11,604.00	11,604.00	–	–
六、负债总计	14,904.35	14,904.35	–	–
七、净资产(所有者权益)	324,522.28	757,989.39	433,467.11	133.57

截至评估基准日,财京传媒所有者权益评估增值133.57%。

3、铁岭财京贸易有限公司(以下简称“财京贸易”)两年一期经营情况及资产负债情况如下:

财京贸易两年一期主营业务收入及利润情况

单位:元

项目	2024年1-6月	2023年	2022年
一、营业收入	–	–	–
二、营业利润	-34,199.54	-251,063.40	-318,747.57
三、利润总额	-34,199.54	-251,063.40	-318,747.57
四、净利润	-34,199.54	-251,063.40	-318,747.57

财京贸易两年一期资产负债情况

单位:元

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
一、流动资产合计	90,089.77	87,242.41	115,885.52
二、非流动资产合计	49,029.13	49,029.13	49,029.13
三、资产总计	139,118.90	136,271.54	164,914.65
四、流动负债合计	2,651,306.93	2,614,260.03	2,391,849.74
五、非流动负债合计	–	–	–
六、负债合计	2,651,306.93	2,614,260.03	2,391,849.74
七、净资产(所有者权益)	-2,512,188.03	-2,477,988.49	-2,226,935.09

截至评估基准日,财京贸易所有者权益为-2,512,188.03元,低于财京投资长期股权投资——财京贸易账面价值0元,主要系财京贸易历年经营亏损。

本次财京贸易评估基准日资产负债评估情况如下:

单位:万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	90,089.77	90,089.77	–	–
货币资金	11,000.13	11,000.13	–	–
应收账款	75,600.00	75,600.00	–	–
预付款项	3,389.64	3,389.64	–	–
其他流动资产	104.00	104.00	–	–
二、非流动资产合计	49,029.13	356,200.00	307,170.87	626.51
固定资产	49,029.13	356,200.00	307,170.87	626.51
三、资产总计	139,118.90	446,289.77	307,170.87	220.80
四、流动负债合计	2,651,306.93	2,651,306.93	–	–
其他应付款	2,651,306.93	2,651,306.93	–	–
五、非流动负债合计	–	–	–	–
六、负债总计	2,651,306.93	2,651,306.93	–	–
七、净资产(所有者权益)	-2,512,188.03	-2,205,017.16	307,170.87	12.23

截至评估基准日,财京贸易所有者权益评估增值12.23%。

4、铁岭财京物业管理有限责任公司截至评估基准日尚未开展生产经营。

本次财京投资股东全部权益评估减值主要是财京投资账面对各长期股权投资单位采用成本法核算,而子公司长期亏损,财京投资所有者权益母公司单体报表口径账面价值大于合并报表账面价值,因此,财京投资评估结果与母公司单体报表口径所有者权益账面价值比较为减值,与合并报表口径所有者权益账面价值比较为增值。

(二)评估关键参数、选取依据、评估过程

本次评估财京投资中存在增减值的项目主要包括存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、其他非流动资产。分析说明如下:

1、本次对存货的评估是按照国家有关法规与行业规范的要求,履行了以下评估程序:

(1)由企业进行账面值、数量、单价等基础信息申报,评估人员与企业明细账进行核对。

(2)完成申报后与企业协调进行实物现场盘点,由于存货为土地一级开发成本,因此本次采用全面盘点方法,根据现场盘点日的数量与明细表核对,分析企业申报数据的可靠性,最终确定以企业申报的数量为基础测算评估结果;对于企业申报的账面价值,评估人员查验了开发成本形成过程中各项工程施工合同、采购合同、拆迁合同、政府收费单据、土地使用权出让情况等资料,并对当地土地收储部门进行了书面访谈,确定了开发成本形成及历史销售情况。

(3)存货为土地一级开发成本,本次确定采用市场法评估。

首先预计土地使用权的出让收入,然后按照财京投资与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于2007年12月22日签订《土地一级开发协议书》及后续修订资料、《铁岭市凡河新城区控制性详规》等资料确定财京投资开发成本预计销售收入,再根据预计收入扣除预计后续开发成本、资金成本、销售费用以及相关税费确定评估值。

计算公式:

开发成本评估值=预计销售收入-预计续建成本-后续资金成本-预计销售费用-相关税费

具体程序如下:

1)确定评估基准日各性质土地开发成本预计售价。预计同区域土地使用权出让价格,依据《土地一级开发协议书》中约定的扣除项目扣除后,确定土地开发成本预计售价。

《土地一级开发协议书》约定财京投资收益确认公式如下:

A. 出让地收益

财京投资收益=土地使用权出让价-农业发展基金-国有土地收益基金-土地出让金

对于土地使用权的预计出让价格采用市场比较法测算,在委估宗地所在的同一地区或同一供求范围内,选取与委估宗地相类似的三个交易实例进行比较,并对三个案例的成交价格作逐当修正,以此估算评估对象宗地客观合理的价格的方法。

农业发展基金:国有土地收益基金、土地出让金根据《土地一级开发协议书》约定计算公式:

农业发展基金:土地出让面积(平方米)×35元×15%

国有土地收益基金:土地使用权出让金-规费×5%

土地出让金:使用权出让金(=45万/亩,5000元/亩;使用权出让金)45万/亩,5000元/亩,按超出部分的35%加收土地出让金

B. 划拨地收入

根据《土地一级开发协议书》:“政府方划拨土地的,应该按照成本向财京公司支付相应的土地一级开发费用”、“政府方按照规定划拨土地的,政府方应该按照成本向公司支付相应的土地一级开发费用,其他划拨用地支付公司的费用由双方另行协商,但不得低于每亩25万元”;经核查2021年12月及2022年12月企业分别有两块地完成划拨,划拨结算价格36.2万元/亩,至评估基准日2021年划拨的土地尚有4,888,947.00元尚未收回,2022年9月公告的一块地(13号地块,面积18.91亩)划拨手续完成,至评估基准日已交付,但至评估报告日企业尚未取得铁岭市土储中心及财政部门的收款凭证;综上所述,根据划拨地收款情况,土地一级开发协议的规定及评估基准日账面土地开发成本,本次采用最近划拨地收款单价作为评估单价。

2)预计续建成本

根据各地块后续开发可预见的尚需支出成本分别预计。

3)后续资金成本

根据后续开发时间及相应的LPR利率计算。

4)确定销售费用

由于铁岭凡河新区建设已经具有相当规模,财京投资没有再做大型宣传的计划,没有大额宣传费用发生,以有销售的最近三年的销售费用发生额及土地销售面积的平均比值计算确定销售费用。

5)确定相关税费

财京投资从事的土地一级开发业务,根据《土地一级开发协议》企业自负盈亏。经评估人员了解,根据国家税务总局公告2013年第15号,不属于营业税征收范围,不征收营业税,2016年营改增后,国家及辽宁省税务机关均未重新出台与土地一级开发收入相关的相关流转税政策,财京投资涉及土地开发成本的收入部分也未实际征收相关流转税。另外,财京投资已连续三年亏损,存货负担的所得税为零。

(4)本次存货评估遵循了国家有关法规与行业规范的要求,所采用的方法参数不存在重大差异,本次存货的评估结果具有合理性、公允性。

2、本次对长期股权投资的评估是按照国家有关法规与行业规范的要求,履行了以下评估程序:

(1)对评估范围内的长期股权投资的构成情况进行初步了解,由企业对投资期限、投资成本、持股比例、账面价值等基础信息进行申报,评估人员与企业明细账进行核对。

(2)完成申报后,根据财京投资评估申报明细表,企业对被投资单位采用成本法核算,而子公司长期亏损,财京投资所有者权益母公司单体报表口径账面价值大于合并报表账面价值,因此,财京投资评估结果与母公司单体报表口径所有者权益账面价值比较为减值,与合并报表口径所有者权益账面价值比较为增值,具有合理性。

(三)评估关键参数、选取依据、评估过程

本次评估财京投资中存在增减值的项目主要包括存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、其他非流动资产。分析说明如下:

1、本次对存货的评估是按照国家有关法规与行业规范的要求,履行了以下评估程序:

(1)由企业进行账面值、数量、单价等基础信息申报,评估人员与企业明细账进行核对。

(2)完成申报后与企业协调进行实物现场盘点,由于存货为土地一级开发成本,因此本次采用全面盘点方法,根据现场盘点日的数量与明细表核对,分析企业申报数据的可靠性,最终确定以企业申报的数量为基础测算评估结果;对于企业申报的账面价值,评估人员查验了开发成本形成过程中各项工程施工合同、采购合同、拆迁合同、政府收费单据、土地使用权出让情况等资料,并对当地土地收储部门进行了书面访谈,确定了开发成本形成及历史销售情况。

(3)存货为土地一级开发成本,本次确定采用市场法评估。

首先预计土地使用权的出让收入,然后按照财京投资与铁岭市政府、铁岭市土地储备中心于2007年12月22日签订《土地一级开发协议书》及后续修订资料、《铁岭市凡河新城区控制性详规》等资料确定财京投资开发成本预计销售收入,再根据预计收入扣除预计后续开发成本、资金成本、销售费用以及相关税费确定评估值。

计算公式:

开发成本评估值=预计销售收入-预计续建成本-后续资金成本-预计销售费用-相关税费

具体程序如下:

1)确定评估基准日各性质土地开发成本预计售价。预计同区域土地使用权出让价格,依据《土地一级开发协议书》中约定的扣除项目扣除后,确定土地开发成本预计售价。

《土地一级开发协议书》约定财京投资收益确认公式如下:

A. 出让地收益

财京投资收益=土地使用权出让价-农业发展基金-国有土地收益基金-土地出让金

对于土地使用权的预计出让价格采用市场比较法测算,在委估宗地所在的同一地区或同一供求范围内,选取与委估宗地相类似的三个交易实例进行比较,并对三个案例的成交价格作逐当修正,以此估算评估对象宗地客观合理的价格的方法。

农业发展基金:国有土地收益基金、土地出让金根据《土地一级开发协议书》约定计算公式:

农业发展基金:土地出让面积(平方米)×35元×15%

国有土地收益基金:土地使用权出让金-规费×5%

土地出让金:使用权出让金(=45万/亩,5000元/亩;使用权出让金)45万/亩,5000元/亩,按超出部分的35%加收土地出让金

B. 划拨地收入

根据《土地一级开发协议书》:“政府方划拨土地的,应该按照成本向财京公司支付相应的土地一级开发费用”、“政府方按照规定划拨土地的,政府方应该按照成本向公司支付相应的土地一级开发费用,其他划拨用地支付公司的费用由双方另行协商,但不得低于每亩25万元”;经核查2021年12月及2022年12月企业分别有两块地完成划拨,划拨结算价格36.2万元/亩,至评估基准日2021年划拨的土地尚有4,888,947.00元尚未收回,2022年9月公告的一块地(13号地块,面积18.91亩)划拨手续完成,至评估基准日已交付,但至评估报告日企业尚未取得铁岭市土储中心及财政部门的收款凭证;综上所述,根据划拨地收款情况,土地一级开发协议的规定及评估基准日账面土地开发成本,本次采用最近划拨地收款单价作为评估单价。

2)预计续建成本

根据各地块后续开发可预见的尚需支出成本分别预计。

3)后续资金成本

根据后续开发时间及相应的LPR利率计算。

4)确定销售费用

由于铁岭凡河新区建设已经具有相当规模,财京投资没有再做大型宣传的计划,没有大额宣传费用发生,以有销售的最近三年的销售费用发生额及土地销售面积的平均比值计算确定销售费用。

5)确定相关税费

财京投资从事的土地一级开发业务,根据《土地一级开发协议》企业自负盈亏。经评估人员了解,根据国家税务总局公告2013年第15号,不属于营业税征收范围,不征收营业税,2016年营改增后,国家及辽宁省税务机关均未重新出台与土地一级开发收入相关的相关流转税政策,财京投资涉及土地开发成本的收入部分也未实际征收相关流转税。另外,财京投资已连续三年亏损,存货负担的所得税为零。

(4)本次存货评估遵循了国家有关法规与行业规范的要求,所采用的方法参数不存在重大差异,本次存货的评估结果具有合理性、公允性。

2、本次对长期股权投资的评估是按照国家有关法规与行业规范的要求,履行了以下评估程序:

(1)对评估范围内的长期股权投资的构成情况进行初步了解,由企业对投资期限、投资成本、持股比例、账面价值等基础信息进行申报,评估人员与企业明细账进行核对。

(2)比对被评估长期股权投资评估申报明细表;根据实际情况,由于纳入评估范围的子公司均为全资子公司,且各子公司均连续多年亏损,因此确定采用资产基础法进行评估,然后以被投资单位整体评估后的股东全部权益价乘以持股比例确定其评估价值。

(4)本次长期股权投资评估遵循了国家有关法规与行业规范的要求,所采用的方法参数不存在重大差异,本次长期股权投资的评估结果具有合理性、公允性。

3、本次对投资性房地产的评估是按照国家有关法规与行业规范的要求,履行了以下评估程序:

(1)由企业对投资性房地产坐落位置、建成年月、建筑结构、建筑面积等基础信息进行申报,评估人员与企业明细账进行核对。

(2)评估人员根据产权持有人提供的资产评估申报明细表,会同产权持有方有关人员,对实物资产逐项进行核实,核实各类建筑的名称、面积、结构型式和建工时间等,完善评估明细表,做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属,查阅、核实有关证明资产权属的资料,房屋购建合同资料等,核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

(3)依据评估明细表,评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察。评估人员对地上评估对象逐一进行了详尽的现场查看,对房屋的外形、结构型式、层次、高度、内外装修、水、暖、电安装情况,维修保养、改建、扩建情况,进行记录,填写勘察表。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查,并取得物业照片。对在现场勘察中发现与调查评估明细表不符的问题,及时同企业陪同人员进行沟通解决。

同时,向有关部门进行调查咨询,搜集本次评估所需的资料,包括当地房地产交易资料,各种税刊、杂志、年鉴及房地产交易网上有关的信息资料,或直接向房地产销售商收集相售房地产实例资料。

(4)根据评估依据、评估资料,确定采用的评估方法,并进行测算、确定委估资产在评估基准日的市场价值。

(5)评估方法的确定:对于经多方查询同类型、同档次房屋建筑物目前租售交易不活跃,无法查询到足够的出租、出售案例的投资性房地产采用成本法评估,对于目前租赁交易活跃的房屋建筑物采用收益法评估。

1)收益法评估过程及参数选取:

计算公式:

式中:V—收益价格;

ai—第i年的房地产净收益;

a—第1年以后无变化的房地产年净收益;

t—纯收益有变化的年限;

n—未来可获收益年期;

b—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值;

i房地产—还原利率;

R—收益期结束时点房屋或土地使用权的剩余价值对应的还原利率

A. 每年房地产净收益=年租金收入+年押金收入+年其他收入-年运营费用

其中:年租金收入采用市场租金确定,理由:根据估价委托人提供资料和评估人员现场勘察、调查所获取信息,按市场租金计算。经计算农民新村和盛发公寓案例的租金单价分别为22.68元/月·平方米和31.39元/月·平方米;

年运营费用主要有:管理费、维修费、房屋年保险费、房屋出租年税金及其他费用:管理费:本次估价的管理费按不含增值税年总收入的1.00%计算;维修费:参考评估对象的实际状况,维修费按房屋重置价的1.00%计算;房屋年保险费:一般按房屋现值的0.2%计算;房屋出租年税金:房产税12%,按不含增值税年租金收入计算;增值税5%,按不含增值税年租金收入计算;附加税为城市维护建设税5%,教育费附加3%,地方教育费附加2%,按增值税税金计算;

B. 房地产还原利率(折现率),采用安全利率加风险调整值法,本次房地产还原利率为6%。

2)成本法评估过程及参数选取:

成本法评估采用房地分估方式。

房屋建筑物评估值测算基本公式为:评估值=重置成本×综合成新率,其中:重置成本计算公式为:重置成本=不含税建安综合造价+不含税前期费用+资金成本;综合成新率计算公式为:综合成新率=理论成新率×40%+完损等级打分法成新率×60%。

本次投资性房地产-如意大厦13层重置价为3,531.32元/平方米,综合成新率78%。

分摊的土地使用权评估采用成本逼近法,以开发土地所耗费的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推算土地价格的估价方法。

开发土地所耗费的各项费用之和的单位成本为290.66元/平方米;

利润:按评估对象宗地用途、开发周期确定开发投资利润率10%~20%,综合委估宗地所处区域工业用地开发情况,本次取10%;

利息:参照评估基准日《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年6月22日公布的贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率》公布的一年期以内贷款利率3.45%估算;

税费:耕地开垦费:委估宗地原为水田,耕地开垦费征收标准为84元/平方米;耕地占用税:根据辽宁省出台《辽宁省耕地占用税适用税额的决定》(2019年8月10日),耕地占用税按20.00元/平方米计征;

土地增值收益:根据近年来铁岭市国土资源局的土地出让情况和土地增值收益收取标准分析,参考《农村集体经营性建设用地入市指征收增值收益调节金》、《沈北新区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收使用管理办法(试行)》等文件,结合用地性质,综合确定土地增值收益为成本价格(土地取得费及税费、土