

证券代码：000993 证券简称：闽东电力 公告编号：2018临-24

## 福建闽东电力股份有限公司 关于公开出让宁德市东晟房地产有限公司 100%股权的公告

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。

### 特别提示：

1. 公司拟按核准评估值62,679.29万元作为东晟公司100%股权的挂牌出让底价，在产权交易机构公开挂牌出让东晟公司100%股权。
2. 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
3. 本次交易因涉及公开挂牌，交易成功与否存在不确定性，交易对方和最终交易价格尚不明确，目前无法判断是否涉及关联交易。
4. 本次公开出让事项已取得宁德市国资委核准，尚需提交公司股东大会审议。
5. 公司将根据本次交易的后续实施进展及时披露有关信息。

### 一、交易概述

宁德市东晟房地产有限公司（以下简称“东晟公司”）是由福建闽东电力股份有限公司（以下简称“公司”）全资设立的子公司。公司2016年非公开发行股票的过程中大股东宁德市国有资产投资经营有限公司做出承诺：“按照市场化原则，通过包括但不限于置换、收购、合并、重组、转让等方式将上市公司房地产业务进行剥离”。为了履行承诺，避免同业竞争，公司拟按核准评估值62,679.29万元作为东晟公司100%股权的挂牌出让底价，在产权交易机构公开挂牌出让东晟公司100%股权。

公司于2018年10月8日召开了第六届董事会第二十八次临时会议，审议通过了《关于公开出让宁德市东晟房地产有限公司100%股权的议案》（同意9票；反对0票；弃权0票），董事会对东晟公司100%股权的评估事项发表了意见，独立董事对东晟公司100%股权的评估事项及转让事项发表了同意的独立意见。本次公开出让事项已取得宁德市国资委《关于〈福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告〉的核准意见》

(宁国资产权〔2018〕30号)，该事项尚需提交股东大会审议。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易因涉及公开挂牌，交易成功与否存在不确定性，交易对方和最终交易价格尚不明确，目前无法判断是否涉及关联交易。

## 二、交易对方的基本情况

本次交易因涉及公开挂牌，交易成功与否存在不确定性，交易对方尚不明确，公司将根据《企业国有资产交易监督管理办法》及有关法律法规的规定在产权交易机构公开挂牌，并根据深圳证券交易所《股票上市规则》等相关规定履行信息披露义务。

## 三、交易标的基本情况

### 1. 标的资产概况：

(1) 公司名称：宁德市东晟房地产有限公司

(2) 公司类型：其他有限责任公司

(3) 住所：宁德市东侨经济开发区闽东东路10号2幢701

(4) 股东：福建闽东电力股份有限公司持有100%股权

(5) 法定代表人：陈文跃

(6) 经营范围：房地产开发经营、物业管理等（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(7) 注册资本：人民币12,000万元

(8) 成立日期：2009年5月19日

东晟公司是由公司全资设立的子公司，初始注册资本800万元，经三次增资，目前注册资本12000万元。

### 2. 标的公司最近一年又一期财务数据如下（经审计）：

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产总额	758,597,999.67	833,578,539.42
负债总额	312,322,406.53	390,092,391.87
所有者权益	446,275,593.14	443,486,147.55
应收款项	13,587,059.00	139,999.00
经营活动产生的现金	1,987,330.43	1,059,888.53

流量净额		
存 货	470,140,135.26	555,643,509.97
投资性房地产	11,703,217.03	11,393,433.19
	2017年1-12月	2018年1-6月
营业收入	385,856,786.14	18,306,765.10
营业利润	65,615,230.67	-559,348.46
净利润	49,927,427.48	-2,789,445.59

审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

评估机构：万隆（上海）资产评估有限公司

致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务许可证，万隆（上海）资产评估有限公司具有证券期货相关业务评估资格证书，均具备本次资产评估的胜任能力。

3. 万隆（上海）资产评估有限公司对东晟公司进行资产评估，评估结果如下：

（1）资产基础法评估结果

① 资产账面值 833,578,539.42 元，评估值 939,181,579.67 元，增值 105,603,040.25 元，增值率为 12.67%。

② 负债账面价值为 390,092,391.87 元，评估值 390,092,391.87 元，增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

③ 净资产账面值为 443,486,147.55 元，评估值为 549,089,187.80 元，增值 105,603,040.25 元，增值率为 23.81%。

经资产基础法评估，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益市场价值评估值为大写人民币伍亿肆仟玖佰零捌万玖仟叁佰元整（RMB54,908.93 万元）。

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30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
一、流动资产	1	79,383.84	86,758.47	7,374.62	9.29
二、非流动资产	2	3,974.01	7,159.70	3,185.69	80.16

其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	1,139.34	2,557.20	1,417.86	124.45
固定资产	5	2,321.83	4,578.66	2,256.83	97.20
在建工程	6				
无形资产	7	0.37	2.38	2.01	543.24
长期待摊费用	8	482.97		482.97	-100.00
递延所得税	9	29.50	21.46	-8.04	-27.25
其他非流动资产	10				
资产总计	11	83,357.85	93,918.17	10,560.32	12.67
三、流动负债	12	38,750.33	38,750.33		
四、非流动负债	13	258.91	258.91		
负债总计	14	39,009.24	39,009.24		
净资产（股东全部权益）	15	44,348.61	54,908.93	10,560.32	23.81

## （2）收益法评估结果

### ①收益法模型及参数的选择

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

#### (A)企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值（企业自由现金流量折现值）+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的子公司权益价值

#### (a)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金

流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F<sub>n</sub>：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。(g一般取0)

其中，企业自由现金流量计算如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+未单独评估的子公司投资收益-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：k<sub>e</sub>：权益资本成本；

k<sub>d</sub>：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

#### (b) 溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

#### (B) 明确的预测期

被评估单位于2009年成立，主营业务方向稳定，未来发展战略明确，运营状况稳定，另外被评估单位目前仅有东晟广场项目，预计2024年可以实现销售完毕，没有其他土地储备和开发计划，故明确的预测期选取确定稳定期2024年末。

#### (C) 收益期

由于被评估企业目前只有“东晟广场”项目，没有其他土地开发和储备计划，收益年限根据“东晟广场”的经营开发销售等年限确定，根据被评估企业提供的资料，“东晟广场”2024年可以实现销售完毕，故收益期确定为2024年。

#### ② 企业整体价值计算如下：

金额单位：人民币万元

项目\预测期	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
企业自由现金流	-354.25	-22,661.19	29,874.47	38,538.61	15,617.35	15,151.79	2,545.36

折现率	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%	8.97%
折现期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00
折现系数	0.98	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	0.60
收益现值	-346.74	-20,796.17	25,157.29	29,782.64	11,075.83	9,860.79	1,520.34
收益现值合计							56,253.98

股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

收益现值合计	56,253.98
加：溢余资金	0.00
加：非经营性资产	31,109.25
减：非经营性负债	10,744.77
减：有息负债	13,939.17
加：子公司价值	
评估值	62,679.29

经收益法评估，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆亿贰仟陆佰柒拾玖万贰仟玖佰元（RMB62,679.29万元）。

### （3）评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表

（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	44,348.61	62,679.29	18,330.68	41.33%
资产基础法	44,348.61	54,908.93	10,560.32	23.81%
差异	0	7,770.36	7,770.36	14.15%

本次评估采用收益法得出的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值为62,679.29万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值54,908.93万元，高7,770.36万元，高14.15%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法是基于企业的资产构成角度分析，是对各单项可确指资产在基准日最有可能实现的市场价值累加；而收益法是基于企业所有资产整体运营产生综

合效益的价值体现，其所涵盖的价值范围更为全面。对于一个企业来讲，各单项资产之间并不是孤立的、静止的，而是一个有机的整体，各种资产之间相互依存、相互影响。而且对于投资者而言，更为关注的是企业投资后的未来获利能力。因此收益法评估结果能更为全面地反映被评估单位的股东全部权益价值。综合以上，采用收益法作为本次评估结论，即：评估结论：采用收益法评估结果，宁德市东晟房地产有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为人民币陆亿贰仟陆佰柒拾玖万贰仟玖佰元（RMB62,679.29 万元）。

（4）本次评估结论没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

4. 东晟公司不属于失信被执行人。

5. 截止2018年8月31日，公司应收东晟公司的款项为164,026,443.84元，明细如下：

单位：元

序号	挂账科目	借/贷	金额	用途
1	应收股利	借	105,274,975.56	东晟公司2016年度利润分红款
2	其他应收款	借	176,150,360.73	东晟公司向公司的借款本金及利息
3	其他应付款	贷	117,398,892.45	东晟公司归集到公司的日常资金
合 计			164,026,443.84	

该款项及2018年9月1日至股权交割日之间东晟公司与公司产生的往来款项，受让方在受让股权时一并偿还公司。

6. 公司不存在为东晟公司提供担保、委托其理财的情况。东晟公司产权清晰，不存在抵押、质押、担保及其他任何限制转让的情况，不涉及重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。名下物业资产除“东晟广场”项目外，已无其他土地储备和地产开发项目。

#### 四、本次交易的主要内容

公司董事会同意按如下方案在产权交易机构公开挂牌出让东晟公司100%股权：

1. 转让方式：按《企业国有资产交易监督管理办法》及有关法律法规的规定，在产权交易机构公开挂牌出让东晟公司100%股权。



2. 转让价格：按核准评估值62,679.29万元作为东晟公司100%股权的挂牌出让底价。

3. 评估基准日至股权交割日期间东晟公司产生的经营性损益由受让方承担。

4. 交易结算方式：采用分期付款方式，股权受让方应在股权转让合同生效之日起5个工作日内支付交易总价款的50%至公司指定的银行账户；并在合同生效之日起25个工作日内，将剩余的股权转让款项、东晟公司欠公司的所有款项及相关利息等全部款项支付至公司指定的银行账户。待上述全部款项支付完毕后方可办理东晟公司的资产移交、经营权转移以及东晟公司100%股权和董监事的工商变更登记手续。若股权受让方到期未全部支付上述款项，公司有权单方解除股权转让合同，并要求股权受让方支付相应违约金。

董事会授权公司经营层办理有关具体事项，并要求公司经营层全程合法依规避免一切风险办理公开出让东晟公司100%股权的相关事宜。

#### **五、涉及出售资产的其他安排**

1. 东晟公司职工大会已审议通过《宁德市东晟房地产有限公司员工分流安置方案》，现有44名员工的分流安置问题已妥善解决。

2. 本次交易因涉及公开挂牌，目前无法判断是否涉及关联交易，公司将根据本次交易的后续实施进展及时披露有关信息。

#### **六、出售资产的目的和对公司的影响**

##### **1. 出售资产的目的**

(1) 东晟公司和宁德市国投公司的全资子公司宁德市金禾房地产有限公司在房地产业存在同行业现象，不符合《上市公司治理准则（2018年修订）》第六十八条的规定，有必要剥离转让东晟公司股权。

(2) 公司2016年非公开发行股票的过程中大股东宁德市国有资产投资经营有限公司做出承诺：“针对上市公司运营的地产项目，本公司将尊重上市公司的意愿并支持上市公司（结合上市公司经营情况、地产项目运营情况、交易对方谈判情况等因素，五年时间内），按照市场化原则，通过包括但不限于置换、收购、合并、重组、转让等方式将上市公司房地产业务进行剥离”。为了履行承诺，避免同业竞争，公司拟公开挂牌出让东晟公司100%股权。

##### **2. 对公司的影响**

公开出让东晟公司股权，符合公司发展战略，所获得的股权转让款有利于公司改善资产质量和财务状况，增加公司的运营资金，改善公司短期支付及抗风险能力。股权挂牌转让完成后，东晟公司将不再纳入公司合并报表范围。本次交易不会对公司经营状况和财务产生不利影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 七、董事会意见

本次交易的评估机构为万隆（上海）资产评估有限公司，该机构具有证券从业资格和有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质，能胜任本次评估工作。万隆（上海）资产评估有限公司及经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，评估机构具有相应的独立性，选聘程序符合有关规定。本次评估的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。本次评估充分考虑了东晟公司各项资产的价值；本次评估结论采用的收益法是基于企业所有资产整体运营产生综合效益的价值体现，其所涵盖的价值范围较资产基础法更为全面，更能全面地反映被评估单位的股东全部权益价值，采用的折现率等重要评估参数、预期各年收益等重要依据合理、准确，评估结论合理。

## 八、独立意见

1. 独立董事关于公开出让宁德市东晟房地产有限公司 100%股权评估事项的独立意见：

（一）万隆（上海）资产评估有限公司具有从事证券、期货相关资产评估业务资格，具备本次资产评估的胜任能力。

（二）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）万隆（上海）资产评估有限公司及经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，评估机构具有相应的独立性。

（四）本次交易标的资产采用资产基础法和收益法两种方式进行评估，并最终收益法作为评估结论，符合中国证监会的相关规定。

（五）在本次评估过程中，万隆（上海）资产评估有限公司根据有关资产评

估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。

综上所述，公司聘请评估机构的程序合法、有效，评估机构具有独立性，并胜任所承担的评估工作，所出具的资产评估报告的评估结论合理。

2. 独立董事关于公开出让宁德市东晟房地产有限公司100%股权的独立意见：

本次股权转让的交易价格以致同会计师事务所（特殊普通合伙）和万隆（上海）资产评估有限公司出具的宁德市东晟房地产有限公司审计报告和评估报告为依据，此项交易符合公司和全体股东的利益，交易事项符合市场原则，决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

## 九、备查文件

1. 第六届董事会第二十八次临时会议决议；
2. 独立董事关于第六届董事会第二十八次临时会议相关事项的独立意见；
3. 宁德市东晟房地产有限公司2015-2017年度审计报告及2018年1-6月审计报告；
4. 《福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（万隆评报字（2018）第10148）；
5. 宁德市东晟房地产有限公司股权转让法律意见书；
6. 宁德市国资委《关于〈福建闽东电力股份有限公司拟股权转让涉及的宁德市东晟房地产有限公司股东全部权益价值资产评估报告〉的核准意见》（宁国资产权〔2018〕30号）。

特此公告。

福建闽东电力股份有限公司董事会

2018年10月9日