

证券代码：000993 证券简称：闽东电力 公告编号：2018临-36

福建闽东电力股份有限公司 关于公开出让武汉楚都房地产有限公司 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23,487.45万元作为武汉楚都100%股权的挂牌出让底价在产权交易机构公开挂牌出让。
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. 本次交易不会对公司本年度经营状况和财务状况产生重大影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形。
6. 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

武汉楚都房地产有限公司（以下简称“武汉楚都”）为福建闽东电力股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司。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23,487.45万元作为挂牌出让底价在产权交易机构公开挂牌出让武汉楚都100%股权。

公司于2018年11月9日召开了第六届董事会第三十次临时会议，审议通过了《关于公开出让武汉楚都房地产有限公司100%股权的议案》（同意9票；反对0票；弃权0票），董事会对武汉楚都100%股权的评估事项发表了意见，独立董事对武汉楚都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

的武汉楚都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〕34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：武汉楚都房地产有限公司

（2）公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

（3）住所：武汉市江汉区新华路129号远东花苑商铺A308号

（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：李锦秋

（6）经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑材料、装饰材料批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

（7）注册资本：14700.00万元人民币

（8）成立日期：2002年04月05日

武汉楚都成立于2002年4月5日，初始注册资本3200万元，经三次增资及数次股权变更转让，目前系公司全资子公司，注册资本14700万元。

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9月30日
资产总额	196,499,709.55	197,775,902.91
负债总额	24,158,230.42	24,332,080.78
所有者权益	172,341,479.13	173,443,822.13
应收款项	165,838,440.59	167,181,046.17
经营活动产生的	-17,519,427.48	535,871.51

现金流量净额		
存 货	10,823,732.61	8,530,957.18
投资性房地产	17,202,289.23	18,854,032.31
项 目	2017年1-12月	2018年1-9月
营业收入	10,895,005.89	2,480,527.09
营业利润	2,786,648.21	1,388,762.59
净利润	1,960,142.73	1,102,343.00

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，具备本次资产评估的胜任能力。

3. 交易标的的评估情况

万隆（上海）资产评估有限公司以2018年6月30日为评估基准日，对武汉楚都进行资产评估，并出具了万隆评报字（2018）第10246号评估报告，评估结果如下：

（1）资产账面值为197,204,197.20元，评估值259,325,468.53元，增值62,121,271.33元，增值率为31.50%。

（2）负债账面价值为24,450,858.77元，评估值24,450,858.77元，增值0.00元，增值率为0.00%。

（3）净资产账面值为172,753,338.43元，评估值为234,874,609.76元，增值62,121,271.33元，增值率为35.96%。

经资产基础法评估，武汉楚都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贰亿叁仟肆佰捌拾柒万肆仟伍佰元整（RMB23,487.45万元）。

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	17,879.79	20,731.13	2,851.34	15.95
二、非流动资产	2	1,840.62	5,201.41	3,360.79	182.59

其中：投资性房地产	4	1,780.91	5,147.89	3,366.98	189.06
固定资产	5	1.63	31.21	29.58	1,814.72
递延所得税资产	6	58.08	22.31	-35.77	-61.59
资产总计	7	19,720.41	25,932.54	6,212.13	31.50
三、流动负债	8	2,368.41	2,368.41		
四、非流动负债	9	76.68	76.68		
负债总计	10	2,445.09	2,445.09		
净资产（股东全部权益）	11	17,275.32	23,487.45	6,212.13	35.96

(4) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

①流动资产账面值为178,797,860.92元，评估增为207,311,328.55元，评估增值28,513,467.63，增值率为15.95%。

流动资产评估增减值分析：

(a) 应收账款、其他应收款增值系是应收账款、其他应收款企业按比例计提了坏账准备，经评估分析大部分应收款项不存在坏账损失，故形成评估增值。

(b) 存货评估增值，原因主要为：

存货-开发产品中住宅及地下车位均以成本价入账，而本次评估是以评估基准日的市场价确定其价值，造成评估增值。

②投资性房地产账面净值17,809,147.53元，评估净值评估净值51,478,935.00元，评估增值额33,669,787.47元，增值率为189.06%。增值原因系投资性房地产为企业自建物业，以建造成本入账，而本次评估是以市场收益的角度确认其价值，故形成评估增值。

③固定资产账面净值16,339.13元，评估净值312,071.16元，评估增值额295,732.03元，增值率为1,809.96%。

固定资产评估增值的主要原因分析为：

(a) 电子设备账面净值为16,339.13元，评估净值20,471.16元，评估增值额4,132.03元，增值率为25.29%，电子设备评估增值主要是由于评估基准日与企业购买日之间的物价波动导致设备重置价值相应变动，且企业采用的折旧年限与评估采用的经济耐用年限不同，造成评估增值。

(b) 车辆账面净值为0.00元，评估净值291,600.00元，评估增值额291,600.00元，增值率为100%，评估原值减值的主要原因是车辆的市场价格为降

价趋势导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因应为会计折旧方法与评估的经济寿命年限不同，故导致评估净值增值。

④递延所得税资产账面值580,834.44元，评估值223,133.82元，评估减值额357,715.80元，减值率为61.58%，减值原因本次评估资产减值准备经评估为0，不存在因减值准备产生的所得税资产，故本次评估以扣除资产减值准备后产生的递延所得税资产账面值确认评估值，导致的评估减值。

(5) 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. 武汉楚都不属于失信被执行人。

5. 截止2018年9月30日，公司应付武汉楚都的款项为165,698,271.42元，明细如下：

单位：元

序号	挂账科目	借/贷	金额	用途
1	其他应付款	贷	166,350,137.92	武汉楚都公司归集到闽东电力公司的日常资金
2	其他应收款	借	651,866.50	闽东电力公司外派人员的人力资源管理费
合计			165,698,271.42	

该款项及2018年10月1日至股权交割日之间武汉楚都与公司产生的往来款项，股权受让方在受让该股权时从交易总价款中予以抵扣。

6. 公司不存在为武汉楚都提供担保、委托其理财的情况。武汉楚都产权清晰，不存在抵押、质押、担保及其他任何限制转让的情况，资产权属不涉及重大争议、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。武汉楚都名下物业资产除“闽东国际城”项目尾盘物业外，无其他土地储备和地产开发项目。

四、本次交易的主要内容

公司董事会同意按以下实施方案公开出让武汉楚都公司 100%股权，并提请股东大会授权公司经营层全程合法依规避免一切风险的办理相关事宜：

(一) 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武汉楚都 100%股权。

(二) 转让价格：拟按核准评估值 23,487.45 万元作为武汉楚都 100%股权的挂牌出让底价。

(三) 评估基准日至股权交割日期间武汉楚都产生的经营性损益由受让方承

担。

（四）首次挂牌如无受让方摘牌，拟同意在评估价格降低 10%（含 10%）的范围内，按《企业国有资产交易监督管理办法》、宁德市国资委《关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司 100%股权事项的批复》（宁国资产权〔2018〕11 号）及有关法律法规的规定再次挂牌。

（五）交易结算方式：股权受让方所需支付的款项为交易总价款扣除公司应付武汉楚都的 165,698,271.42 元及 2018 年 10 月 1 日至股权交割日之间武汉楚都与公司产生的往来款项之后所得出的金额。股权受让方应在股权转让合同生效之日起 5 个工作日内一次性支付该款项至公司指定的银行账户。待股权受让方将该款项支付完毕后，方可办理武汉楚都的资产移交、经营权转移以及武汉楚都 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，我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。

五、涉及出售资产的其他安排

1. 武汉楚都职工代表大会已审议通过《武汉楚都房地产有限公司人员分流方案》，现有 15 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）根据公司战略转移要求，已明确不在武汉发展房地产业务。

（2）武汉楚都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）》的相关规定，有必要剥离转让武汉楚都 100% 股权。

（3）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武汉楚都 100% 股权。

(4) 近年来商业地产总体业态不景气，跨区域管理没有成本优势。

2. 对公司的影响

公开出让武汉楚都股权，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，武汉楚都将不再纳入公司合并报表范围。本次交易不会对公司本年度经营状况和财务状况产生重大影响，也不存在损害公司及全体股东利益的情形。本次交易因涉及公开挂牌，交易对方和最终交易价格尚不明确，对公司未来财务状况的影响暂无法判断。

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。本次交易标的评估值采用资产基础法确定，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。

八、独立意见

1. 独立董事关于公开出让武汉楚都房地产有限公司 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）本次交易标的评估值采用资产基础法确定，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）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武汉楚都房地产有限公司 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武汉楚都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. 第六届董事会第三十次临时会议决议；
2. 独立董事关于第六届董事会第三十次临时会议相关事项的独立意见；
3. 武汉楚都房地产有限公司2017年度审计报告、2018年1-6月审计报告及2018年1-9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武汉楚都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10246号）；
5. 武汉楚都房地产有限公司股权转让法律意见书；
6. 宁德市国资委《关于同意闽东电力公开出让武汉楚都房地产有限公司100%股权事项的批复》（宁国资产权〔2018〕11号）；
7. 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武汉楚都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〕34号）。

特此公告。

福建闽东电力股份有限公司董事会

2018年11月9日