证券代码:000809 证券简称:*ST和展 公告编号:2024-068

辽宁和展能源集团股份有限公司关于本次重大资产重组相关内幕信息知情人买卖公司股票情况自查报告的公告

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。

铁岭源盛资产管理有限公司(以下简称"源盛资产")拟以38,000.00万元认购铁岭财京投资有限公司(以下简称"财京投资")的新增注册资本6,591.46万元,同时以42,000.00万元受让辽宁和展能源集团股份有限公司(以下简称"公司"或"和展能源")持有财京投资的7,285.29万元股权,合计取得财京投资22.95%股权(以下简称"本次重组"或"本次交易")。根据《上市公司重大资产重组管理办法》,本次交易构成重大资产重组。

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号--上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第5号--上市公司内幕信息知情人登记管理制度》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号--重大资产重组》等相关规定,公司董事会对本次交易相关方及其有关人员进行了内幕信息知情人登记,并对其买卖公司股票情况进行了自查。现将本次自查的有关情况公告如下:

一、本次交易的内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查期间

本次交易的内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查期间为公司首次披露本次交易事项(2024年10月9日)前六个月至《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)》披露(2024年11月9日)之前一日止,即2024年4月9日至2024年11月8日。

二、本次交易的内幕信息知情人买卖公司股票情况的核查范围

本次交易的内幕信息知情人自查范围包括:

(一)公司及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员;

(二)交易对方及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或主要负责人及相关知情人员;

(三)公司控股股东、实际控制人及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员;

(四)标的公司及其董事、监事、高级管理人员及相关知情人员;

(五)为本次交易提供服务的相关中介机构及其经办人员;

(六)上述自然人的直系亲属,包括配偶、父母、成年子女。

三、相关内幕信息知情人买卖公司股票的情况

根据核查范围内相关主体出具的自查报告以及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》及《股东股份变更明细清单》,本次交易内幕信息知情人在自查期间内买卖公司股票的情况如下:

(一)核查对象在自查期间买卖公司股票的情况

序号	交易主体	身份	交易日期	交易数量(股)	交易方向
1	易爱花	公司独立董事肖和勇兄弟的配偶	2024-04-10	10,000.00	买入
2			2024-04-12	-20,000.00	卖出
3			2024-04-16	20,000.00	买入
4			2024-04-17	10,000.00	买入
5			2024-04-17	-10,000.00	卖出
6			2024-04-22	-10,000.00	卖出
7			2024-04-30	-10,000.00	卖出
8			2024-05-06	5,000.00	买入
9			2024-05-14	1,000.00	买入
10			2024-05-16	1,000.00	买入
11			2024-05-16	-1,000.00	卖出
12			2024-05-23	2,000.00	买入
13			2024-05-28	-1,000.00	卖出
14			2024-05-30	13,000.00	买入
15			2024-05-31	-4,000.00	卖出
16			2024-06-04	4,000.00	买入
17			2024-06-05	-4,000.00	卖出
18			2024-06-06	9,000.00	买入
19			2024-06-07	15,000.00	买入
20			2024-06-07	-10,000.00	卖出
21			2024-06-11	10,000.00	买入
22			2024-06-11	-10,000.00	卖出
23			2024-06-12	-5,000.00	卖出
24			2024-06-17	5,000.00	买入
25			2024-06-18	5,000.00	买入
26			2024-06-18	-5,000.00	卖出
27			2024-06-20	30,000.00	买入
28			2024-06-20	-10,000.00	卖出
29			2024-06-21	10,000.00	买入
30			2024-06-21	-10,000.00	卖出
31			2024-06-25	-10,000.00	卖出
32			2024-07-03	20,000.00	买入
33			2024-07-03	-10,000.00	卖出
34			2024-07-05	-10,000.00	卖出
35			2024-07-08	20,000.00	买入
36			2024-07-09	8,800.00	买入
37			2024-07-09	-4,300.00	卖出
38			2024-07-11	-4,500.00	卖出
39			2024-07-16	-5,000.00	卖出
40			2024-07-17	-5,000.00	卖出
41			2024-07-18	10,000.00	买入
42			2024-07-19	600.00	买入
43			2024-07-19	-600.00	卖出
44			2024-07-23	-10,000.00	卖出
45			2024-07-25	-10,000.00	卖出
46			2024-09-18	10,700.00	买入
47			2024-09-18	-10,700.00	卖出
48			2024-09-27	10,000.00	买入
49			2024-09-27	-10,000.00	卖出
50			2024-09-30	-10,000.00	卖出
51			2024-10-08	20,000.00	买入
52			2024-10-08	-10,000.00	卖出
53			2024-10-09	20,000.00	买入
54			2024-10-09	-20,000.00	卖出
55			2024-10-14	-20,000.00	卖出
56			2024-10-16	-20,000.00	卖出
57			2024-11-01	10,000.00	买入
58			2024-11-05	-10,000.00	卖出
59			2024-11-06	10,000.00	买入
60			2024-11-07	10,000.00	买入
61			2024-11-07	-10,000.00	卖出
62	朱迎超	公司融资经理	2024-04-12	8,500.00	买入
63			2024-04-15	8,500.00	买入
64			2024-04-15	-8,500.00	卖出
65			2024-04-17	8,500.00	买入
66			2024-04-19	-8,500.00	卖出
67			2024-04-25	-8,500.00	卖出

除上述情况外,在自查期间,上述纳入本次交易核查范围的相关主体不存在其他买卖公司股票的情况。

(二)核查对象关于买卖公司股票的说明

针对上述核查期间买卖和展能源股票的行为,易爱花出具如下声明:

"1.本人不存在泄露有关内幕信息或者建议他人买卖和展能源股票的情形;对于本次交易相关事项,除证券市场业已公开的信息外,本人严格遵守有关法律、行政法规及规范性文件的规定以及相关证券监管机构的要求履行保密义务,并未向亲属透露本次交易的内幕信息,亦未以明示或暗示的方式向其作出买卖和展能源股票的指示。

2.本人买入和卖出和展能源股票完全基于公开信息、本人对二级市场交易情况自行判断而进行的独立操作,与和展能源重组事项不存在任何关联,上述买卖和展能源股票行为不属于内幕交易,不存在任何利用内幕信息进行股票及其他相关证券交易、谋取非法利益的情形。

3.自本声明出具之日起至本次交易实施完毕前,本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为,不会再以直接或间接的方式通过股票交易市场或其他途径买卖和展能源股票,也不以任何方式将本次交易事宜之未公开信息披露给第三方。若上述买卖和展能源股票的行为违反相关法律法规或证券主管机关颁布的规范性文件,本人愿意将上述期间买卖股票所得收益上交和展能源。"

针对上述核查期间买卖和展能源股票的行为,朱迎超出具如下声明:

"1.本人不存在泄露有关内幕信息或者建议他人买卖和展能源股票的情形;对于本次交易相关事项,除证券市场业已公开的信息外,本人严格遵守有关法律、行政法规及规范性文件的规定以及相关证券监管机构的要求履行保密义务,并未向亲属透露本次交易的内幕信息,亦未以明示或暗示的方式向其作出买卖和展能源股票的指示。

2.本人/本人直系亲属买入和卖出和展能源股票完全基于公开信息、本人/本人直系亲属对二级市场交易情况自行判断而进行的独立操作,与和展能源重组事项不存在任何关联,上述买卖和展能源股票行为不属于内幕交易,不存在任何利用内幕信息进行股票及其他相关证券交易、谋取非法利益的情形。

3.自本声明出具之日起至本次交易实施完毕前,本人及本人直系亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为,不会再以直接或间接的方式通过股票交易市场或其他途径买卖和展能源股票,也不以任何方式将本次交易事宜之未公开信息披露给第三方。若上述买卖和展能源股票的行为违反相关法律法规或证券主管机关颁布的规范性文件,本人愿意将上述期间买卖股票所得收益上交和展能源。"

四、关于本次交易的自查结论

经核查,公司认为,在相关各方出具的自查报告及声明承诺均真实、准确、完整的前提下,上述内幕信息知情人在自查期间内买卖公司股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为,不会对本次交易构成实质性法律障碍;除上述情况外,核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在买卖公司股票的情况。

五、独立财务顾问核查意见

东莞证券股份有限公司作为本次交易的独立财务顾问,对公司本次交易相关内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行了核查,并发表如下核查意见:"根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》和《股东股份变更明细清单》,以及本次交易的相关各方及证券服务机构出具的自查报告,经核查,本独立财务顾问认为:在相关各方出具的自查报告及声明承诺均真实、准确、完整的前提下,上述内幕信息知情人在自查期间买卖和展能源股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为,对本次交易不构成实质影响;除上述情况外,核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在买卖和展能源股票的情况。"

六、法律顾问核查意见

北京市康达律师事务所作为本次交易的专项法律顾问,对公司本次交易相关内幕信息知情人买卖公司股票的情况进行了核查,并发表如下核查意见:"根据中国证券结算登记有限责任公司深圳分公司于2024年11月13日出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》及相关主体出具的自查报告、声明等文件,并考虑本次核查手段存在一定客观限制,本所律师认为,除易爱花、朱迎超外,自查范围内的其他相关主体在自查期间不存在买卖和展能源股票的行为;在易爱花、朱迎超承诺与声明真实、准确、完整及有关承诺措施得到履行的情况下,易爱花、朱迎超不存在利用本次交易的内幕信息进行交易的情形,对本次交易不构成实质性障碍。"

特此公告。

辽宁和展能源集团股份有限公司董事会
2024年12月2日

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仍按照评估基准日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清查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

2、不选取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,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据一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,故本次评估不宜采用市场法评估。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N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《资产评估执业准则一一资产评估方法》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号一一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号一一长期投资》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。

《资产评估执业准则一企业价值》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
麦迪科技603990.SH	重大资产出售	绵阳祈皓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
盐田港000088.SZ	发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金	深圳市盐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	4,051,560,709.21	4,168,870,000.00	117,309,290.79	2.90
二、非流动资产合计	358,374,673.54	159,383,720.78	-198,990,952.76	-55.53
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	4,437,082,283.74	4,355,400,621.77	-81,681,661.97	-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%
财京公用	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、财京公用两年一期经营情况及资产负债情况如下:

财京公用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	19,142,588.24	17,940,148.56
营业利润(亏损以"-"号填列)	-6,730,044.13	-9,211,672.11	-12,699,907.34
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

财京公用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	107,824,563.51
负债合计	217,280,548.81	208,856,617.21	202,334,763.68
所有者权益合计	45,733,905.36	52,463,999.49	62,224,634.11

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一一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	155,318,475.55	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	51,786.70
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	61,557.74	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	339,426.63	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一一财京传媒账面价值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	61,557.74	61,557.74	-	-
货币资金	61,557.74	61,557.74	-	-
二、非流动资产合计	277,868.89	711,326.00	433,457.11	155.99
固定资产	277,868.89	711,326.00	433,457.11	155.99
三、资产总计	339,426.63	772,883.74	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	757,979.39	433,457.11	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	-251,053.40	-318,747.57
三、利润总额	-34,199.54	-251,053.40	-318,747.57
四、净利润	-34,199.54	-251,053.40	-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,财京贸易账面所有者权益为-2,512,188.03元,低于财京投资长期股权投资一一财京贸易账面价值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	3,385.64	3,385.64	-	-
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,具有合理性。

(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适当修正,以此估算评估对象宗地客观合理价格的方法。

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,5