

沈阳惠天热电股份有限公司关于拟挂牌转让全资子公司 沈阳时代金科置业有限公司51%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。

一、概述

为调整资产结构，促进主业发展，公司全资子公司沈阳惠天房地产开发有限公司（以下简称“惠天房地产”）拟转让持有的沈阳时代金科置业有限公司（以下简称“时代金科”）51%股权。按照国有产权转让有关规定，本次采用在沈阳联合产权交易所挂牌方式进行转让。

本次转让事项已经沈阳市国资委同意，并确定具有证券从业资格的北京中天和资产评估有限公司和北京中证天通会计师事务所有限公司分别作为本次转让的评估和审计机构，评估、审计基准日确定为2012年8月31日。评估、审计结果已经沈阳市国资委核准。挂牌底价按照评估值结果确定。

本次转让事项已经2012年11月27日召开的公司第七届董事会2012年第五次临时会议以《关于同意全资子公司以公开挂牌方式转让沈阳时代金科置业有限公司51%股权的议案》通过；独立董事发表了独立意见，认为本次股权转让符合《公司法》、公司章程以及相关规范性文件的规定。

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，不需经过有关部门批准。本次在沈阳联合产权交易所挂牌转让，尚需按照产权交易所规定履行相关法定程序，本次交易结果、受让方尚存在不确定性，公司将按照深交所《股票上市规则》有关交易或关联交易（若最终受让方为关联方）规定履行相关审议程序并及时履行信息披露义务。

二、本次交易标的及基本情况

本次交易标的为沈阳时代金科置业有限公司51%股权。

沈阳时代金科置业有限公司成立于2009年10月15日，公司类型：有限责任；经营范围：房地产开发，商品房销售；注册资本：人民币壹仟万元；注册地址：沈阳市沈北新区兴明街34号；法定代表人：孙连政。

惠天房地产持有其51%股权、公司控股股东之母公司沈阳城市公用集团有限公司持有其47%股权，自然人张立平持有其2%股权。

2011年5月25日时代金科原三方所有者与惠天房地产、沈阳城市公用集团有限公司、自然人张立平共同签定股权转让协议。时代金科2011年4月30日为基准日的经审计评估

后的净资产为依据，确定股权转让价格为 4786 万元，其中惠天房地产以 2440.86 万元股权转让价格受让时代金科 51% 股权。时代金科除上述 2011 年股权变更后至今未发生其他变化。

时代金科历年收益情况：2011 年净利润-134.24 万元、2012 年 1-8 月净利润-185.94 万元。

本公司及控股子公司不存在向时代金科提供担保、委托理财及其他可能导致时代金科占用上市公司资金的情况。

三、本次转让已获时代金科全体股东同意，并出具了股东会决议。

四、本次交易标的的审计和评估结果

1、经具有证券从业资格的北京中证天通会计师事务所有限公司出具的《沈阳时代金科置业有限公司审计报告》（中证天通特审〔2012〕90016 号）：

（1）截止 2011 年 12 月 31 日，时代金科经审计后的资产总额为 24874.12 万元，负债总额为 23943.56 万元，应收款项总额为 18 万元，或有事项涉及总额为 0 万元，所有者权益 930.57 万元；营业收入 0 万元，营业利润为-134.14 万元，净利润为-134.24 万元。

（2）截止 2012 年 8 月 31 日，时代金科经审计后的资产总额为 26489.47 万元，负债总额为 25744.85 万元，应收款项总额为 65.78 万元，或有事项涉及总额为 0 万元，所有者权益 744.62 万元，营业收入 0 万元，营业利润为-185.94 万元，净利润为-185.94 万元。

2、经具有证券从业资格的北京中天和资产评估有限公司出具的《沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（中天和资产（辽宁）〔2012〕评字第 90002 号），以 2012 年 8 月 31 日为基准日，采用成本法对时代金科之全部股东权益进行了评估，时代金科股东全部权益账面价值 744.62 万元，评估价值 9408.64 万元。时代金科 51% 股权的评估价值折算值为 4798.41 万元。

（1）评估方法的选择

企业价值评估的主要评估方法有三种，即收益法、市场法、成本法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

被评估企业的 3 个房产开发项目中，只有 1 个项目开工且正处于前期的投入阶段，企业成立至今的营业收入为零，按照目前的状况无法预测企业未来收益。因此，评估人员认为对该公司的评估不具备采用收益法的条件。

所以本次评估采用成本法进行评估。成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本。

(2) 具体采用的主要评估方法

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用成本法对委估的资产及负债进行评估。

流动资产评估：

A、货币资金

对银行存款和其他货币资金在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以经核实后的数额确认评估值。

B、预付账款及其他应收款

通过核查原始凭证核实账面金额，对票据进行了清查盘点，对其他应收、预付款项的业务内容、发生时间、形成原因了解核实，在核实账面内容真实、完整的基础上，评估人员分析各款项的收回可能性，以预计能收回的款项金额为评估值。

C、存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。被评估企业的存货主要是处于筹建期的房地产开发项目以及日常办公用的周转材料。评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，采用市场法和剩余法进行评估。

非流动资产评估：

A、设备类

1) 评估方法：根据评估目的，本次设备评估主要采用成本法，并与重置价值类型相匹配。根据评估目的，本次设备评估主要采用成本法，并与重置价值类型相匹配。

2) 计算公式：评估价值=重置成本×成新率

3) 重置成本的构成及取价

根据设备类别和自身特点，总体设备重置成本的构成分为两种情况。

①车辆重置成本的确定

a 购置价：根据网上查询的信息，查询该型或类似型号汽车报价，同时对委估轿车与现行销售轿车的功能差异、实际成交价与报价的差异进行调整后，确定委估轿车的购置价格。

b 车辆购置税的确定：为车辆不含增值税售价的 10%。

c 车辆购置其它费用：如：牌照费、验车费、交易费、过户费等，按 500 元计算。

重置成本=车辆购置价+购置税+其它费用

②电子设备重置成本的确定

重置成本=购置价

因电子设备多为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，故购置价即作为重置成本，不计其它项费用。

4) 成新率的确定

在成新率评定中，主要采用如下三种方法。

①使用年限法

对于在经济使用寿命周期内的设备，采用如下公式：

成新率=（1-已使用年限÷规定使用年限）×100%

对于超期使用的设备或不适用上述年限法公式的设备，采用如下公式：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限是指设备实际使用年限，规定使用年限采用设备的经济寿命年限，尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

按年限法确定成新率如下：

成新率=（1-已使用年限÷规定使用年限）×100%=（1-8/180）=96%

②观察鉴定法

车辆用观察分析法确定成新率，经过现场调查和有关人员对车辆的主要组成部分和主要性能进行观察，并按百分比的方法与全新车辆进行比较，评定其成新率如下：

部位	状况	标准分	备注
发动机	声音是否正常,尾气排放是否异常,有无异响	30	发动试车
变速器	变速使用是否灵活,挂档是否方便。	10	发动试车
门窗、座椅	是否齐全,状况如何,座椅是否整洁。	15	观察、实际操作
内饰、仪表	仪表是否齐全,显示是否准确,其余设备是否可以正常使用。	20	观察、实际操作
外观(漆面、后视镜等)	漆面状况,是否有划痕,观察视野是否良好。	10	观察
点火、润滑、冷却系统	性能是否正常,有无漏油现象。	10	发动试车
轮胎	有轻微磨损	5	观察
合计		100	

观察法确定成新率为 40%。

③权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为：

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取 40%，观察法权重系数一般取 60%。

综合成新率=年限成新率×40%+鉴定成新率×60%=96%×40%+85%×60%=89%

B、长期待摊费用评估

长期待摊费用经审计后的账面价值为 292,464.54 元，主要包括物业费和办公楼改造的装修费。

长期待摊费用的评估值为 300,768.50 元。

C、长期股权投资评估

纳入评估范围内的长期股权投资经审计后的账面值为 900000 元，为被评估企业持有的沈阳公用国际酒店管理有限公司 30%的股权，本次评估是依据被评估企业提供的评估基准日未审会计报表确定的，经计算与长期股权投资经审计后的账面值 900000 元一致。

(3) 评估结论

沈阳惠天房地产开发有限公司委托评估的纳入评估范围的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益评估值为 9408.64 万元。评估结论具体如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日 2012 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	增减率
流动资产	26310.50	34971.59	8661.09	32.92
货币资金	165.99	165.99	0	0
预付账款	45.29	45.29	0	0
其它应收款	20.49	20.49	0	0
存货	26078.73	34739.82	8661.09	33.21
非流动资产	178.96	181.91	2.95	1.65
长期股权投资	90.00	90.00	0	0
固定资产	59.72	61.83	2.11	3.53
其他待摊费用	29.25	30.08	0.83	2.84
资产总计	26489.46	35153.49	8664.03	32.71
流动负债	25744.85	25744.85	0	0

长期负债	0	0	0	0
负债总计	25744.85	25744.85	0	0
净资产（所有者权益）	744.62	9408.64	8664.02	1163.55

评估增减值原因分析

1) 流动资产评估增值 8661.09 万元，主要为存货—在产品中的土地评估增值，其原因是地价的逐年上涨。

2) 固定资产评估绝对变动额 2.11 万元，主要为电子设备和车辆的评估增值。增值的主要原因是账面资产的折旧年限短于资产的经济适用寿命，因而出现评估增值。

具体评估内容详见同期刊登在巨潮资讯网上的“沈阳时代金科置业有限公司评估报告”。

四、资产转让定价政策

以国资委核准的时代金科全部股东权益评估结果为依据，其 51% 股权的评估值为 4798.41 万元。公司确定本次转让的 51% 时代金科股权挂牌底价为人民币 4798.41 万元。

五、本次交易目的和对公司的影响

本次交易目的是公司调整资产结构，集中精力发展主业。若本次交易获得成功，公司将收回该股权初始投资并产生一定收益，其对公司未来业绩的影响程度公司将根据最终成交价格及时发布相关公告。上述股权转让后，时代金科将不再纳入公司合并报表范围。

六、其他安排

1、截止 2012 年 8 月 31 日，经北京中证天通会计师事务所有限公司审计，惠天房地产对时代金科债权为 2771.34 万元。本次股权转让将采取偿债式转让方式，上述款项作为惠天房地产对时代金科的债权将向受让方索回，受让方与公司签订股权转让协议同时与公司签订债权偿还协议，在 30 天内以现金方式一次性付清。

2、经董事会审议通过后，公司将在沈阳联合产权交易所办理挂牌事宜。

3、时代金科其他有优先受让权的股东未作书面承诺放弃优先购买权，本次转让若经挂牌后确定时代金科股东之外的第三方为受让方，尚需获得有优先受让权的股东书面确认放弃优先购买权。

七、风险提示

由于上述转让事项经董事会审议通过后，需在沈阳联合产权交易所挂牌寻求意向受让方，尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

八、备查文件目录

1、《关于转让沈阳时代金科置业有限公司 51% 股权的有关意见》（沈国资发〔2012〕88

号);

2、《关于对沈阳惠天房地产开发有限公司拟转让所持沈阳时代金科置业有限公司51%股权资产评估项目予以核准的批复》(沈国资评核〔2012〕13号);

3、《沈阳时代金科置业有限公司审计报告》(中证天通特审〔2012〕90016号);

4、《沈阳惠天房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的沈阳时代金科置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(中天和资产(辽宁)(2012)评字第90002号)。

沈阳惠天热电股份有限公司董事会

二〇一二年十一月二十九日