

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2017-170

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

## 中国武夷实业股份有限公司 关于子公司北京武夷拟引进战略合作者进展情况的公告

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

2017年9月26日，中国武夷实业股份有限公司（以下简称“公司”）在《证券时报》、《中国证券报》和深交所巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露《关于子公司北京武夷拟引进战略合作者的公告》（公告编号：2017-130）。公司拟通过转让子公司北京武夷房地产开发有限公司（以下简称“北京武夷”）30%股权的方式引进战略合作者，双方将发挥各自优势，进一步提升项目品质，提高项目效益，实现互利共赢。上述股权转让拟通过福建省产权交易中心公开挂牌转让。

### 一、进展情况

目前，股权转让事项已履行股东大会批准程序，并完成相关资产的审计、评估及评估备案等工作。经福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司评估，北京武夷100%股权在评估基准日（2017年6月30日）的评估值为1,017,917.83万元，评估增值1,019,456.98万元，增值率66,234.93%。相应的北京武夷30%股权评估值为305,375.35万元。

#### （一）标的资产审计情况

根据利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（利安达审字【2017】第B-2025号），北京武夷最近一年又一期财务数据如下（经审计，单位：元）：

项目	2017年6月30日	2016年12月31日
资产总额	1,510,670,607.52	1,492,182,171.17
负债总额	1,526,062,139.17	1,494,533,005.58
净资产	-15,391,531.65	-2,350,834.41
营业收入	3,721,473.35	6,241,426.08
净利润	-13,040,697.24	-44,959,951.33

#### （二）标的资产评估情况

1、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司受托对标的公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，出具了《资产评估报告书》(闽中兴评字(2017)第6005号)。

评估基准日：2017年6月30日

评估价值类型：市场价值

## 2、评估结论

资产账面价值 151,067.06 万元，评估值 1,170,524.04 万元，评估增值 1,019,456.98 万元，增值率 674.84%。负债账面价值 152,606.21 万元，评估值 152,606.21 万元，无评估增减值。净资产账面价值-1,539.15 万元，评估值 1,017,917.83 万元，评估增值 1,019,456.98 万元，增值率 66,234.93%。

评估结果与账面值比较变动情况及原因：

(1) 存货评估增值 1,001,049.42 万元，系土地使用权较早取得，账面取得成本低，相比账面原始取得价值，现有房地产市场价格有了大幅增长产生。

(2) 投资性房地产增值 2,451.36 万元，系房屋较早取得，账面取得成本低，相比账面原始取得价值，现有房地产市场价格有了大幅增长产生。

(3) 固定资产：房屋建筑物类增值 16,206.40 万元，系房屋较早取得，账面取得成本低，相比账面原始取得价值，现有房地产市场价格有了大幅增长产生；设备类评估增值 24.37 万元，系设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生；

(4) 长期待摊费用减值 274.57 万元，系并入固定资产评估所致。

## 3、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法，本次评估主要采用资产基础法对北京武夷股东全部权益价值进行了评估，其中：存货——开发成本根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于评估对象已取得当地规划、土地部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。

## 4、资产评估结果汇总表(单位：元)

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,430,102,558.95	11,440,596,733.37	10,010,494,174.42	699.98
2	二、非流动资产合计	80,568,048.57	264,643,665.65	184,075,617.08	228.47
3	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	

4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	6,493,324.36	31,006,880.00	24,513,555.64	377.52
8	固定资产净额	18,635,335.13	180,943,109.00	162,307,773.87	870.97
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	2,745,712.43	0.00	-2,745,712.43	-100.00
18	递延所得税资产	52,693,676.65	52,693,676.65	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	三、资产总计	1,510,670,607.52	11,705,240,399.02	10,194,569,791.50	674.84
21	四、流动负债合计	626,062,139.17	626,062,139.17	0.00	0.00
22	五、非流动负债合计	900,000,000.00	900,000,000.00	0.00	0.00
23	六、负债总计	1,526,062,139.17	1,526,062,139.17	0.00	0.00
24	七、净资产	-15,391,531.65	10,179,178,259.85	10,194,569,791.50	66,234.93

### (三) 评估结果备案情况

2017年11月2日，北京武夷股权评估结果已向福建省人民政府国有资产监督管理委员会办理备案手续。

审计和评估具体情况详见同日在指定媒体披露的《北京武夷房地产开发有限公司审计报告》、《北京武夷房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》和《北京武夷房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明》(公告编号：2017-171、2017-172、173)。

### 二、出售资产的目的和对公司的影响

公司为实现北京武夷花园南区项目效益最大化，引进有实力的战略合作者，通过优势互补，实现互利共赢。拟交易事项将对成交年度财务状况和后续年度经营成果产生重大影响，回收的资金，将缓解上述项目开发及公司其他资金需求，极大地改善公司财务状况。由于上述项目地块升值，交易将带来合并报表资产增加，对成交年度财务状况产生重大影响。

特此公告

中国武夷实业股份有限公司董事会

2017年11月3日