

证券代码：835501

证券简称：威达环保

主办券商：申万宏源

安徽威达环保科技股份有限公司出售资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

出售方：安徽威达环保科技股份有限公司（以下简称“威达环保”、“公司”）

交易对方：1、含山工业园区建设投资有限公司

2、安徽顺达环保科技股份有限公司

交易标的 1：公司位于含山县林头工业园区的办公楼（权证号：房地权证林头字第 14001067 号）、土地使用权（含国用（2011）0331 号土地中的 4839 平方米）及相应的附属设施。

交易标的 2：公司位于含山县林头工业园区的厂房（权证号分别为：房地权证林头字第 11001446 号、11001447 号）、土地使用权（含国用（2011）0331 号土地中的 11158.68 平方米、含国用（2011）0330 号土地）及相应的附属设施、部分设备，

交易事项：1、拟向含山工业园区建设投资有限公司以 6,822,639.00 元的价格出售交易标的 1；

2、拟向安徽顺达环保科技股份有限公司以 25,412,894.68 元的价格出售交易标的 2；

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》的相关规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

(一)购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上；(二)购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。”公司 2017 年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额为 270,534,997.12 元，期末净资产额为 52,968,088.68 元。期末资产总额的 50% 为 135, 267, 498.56 元；净资产额的 50% 为 26,484,044.34 元，期末资产总额 30% 为 81,160,499.14 元。公司本次出售的资产总额为 12,560,560.26 元，本次的交易对价总额为 32,235,533.68 元，本次出售的资产净额为 8, 064, 789.93 元，未达到以上标准，故本次交易不构成重大资产重组。

(三) 是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

(四) 审议和表决情况

公司于 2018 年 7 月 23 日召开第三届董事会第六次会议，审议通过《关于向含山工业园区建设投资有限公司出售资产的议案》、《关于向安徽顺达环保科技股份有限公司出售资产的议案》，该议案内容详见 2018 年 7 月 24 日于全国股份转让系统指定信息披露平台上披露的公司《安徽威达环保科技股份有限公司第三届董事会第六次会议决议公告》。表决结果为同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

(五) 交易生效需要的其它审批及有关程序

本次出售无需征得债权人、其他第三方的同意。本次收购不存在尚未完成的审批程序，不存在重大法律障碍。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：含山工业园区建设投资有限公司

住所：安徽含山工业园区内（含山县林头镇）

注册地址：安徽含山工业园区内（含山县林头镇）

企业类型：有限责任公司

法定代表人：孙之广

实际控制人：安徽含山工业园区管理委员会

主营业务：组织实施含山工业园区内政府性项目投资建设；授权管理含山县工业园区土地收储、开发和出让；筹集和管理含山工业园区建设资金。（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）

注册资本：100,000,000.00 元

2、法人及其他经济组织

名称：安徽顺达环保科技股份有限公司

住所：安徽省马鞍山市含山县林头镇含山工业园区

注册地址：安徽省马鞍山市含山县林头镇含山工业园区

企业类型：股份有限公司

法定代表人：王春保

实际控制人：王春保

主营业务：脱硫脱硝、水处理、除尘设备产品科技研发；脱硫脱硝、水处理、除尘设备设计、制造、安装及销售。（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）。

注册资本：28,000,000.00 元

三、交易标的情况说明

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：办公楼、厂房、土地使用权、附属设施及部分设备
- 2、交易标的类别：固定资产、无形资产
- 3、交易标的所在地：含山县林头工业园区

（二）交易标的资产权属情况

交易标的权属清晰，除权证号分别为房地权证林头字第 11001446 号、11001447 号的厂房和权证号为含国用（2011）0331 号、含国用（2011）0330 号的土地使

用权外（此四项资产办理了最高额抵押，但相应的债务已结清），不存在抵押、质押及其他任何转让限制的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）交易标的审计、评估情况

本次交易标的定价参考依据为安徽中联合国信资产评估有限责任公司于 2018 年 7 月 12 日出具的皖中联合国信咨报字（2018）第 008 号《安徽威达环保科技股份有限公司拟资产转让事宜所涉及的位于含山县林头工业园区老厂区土地使用权及房屋设备等资产项目评估咨询报告书》。安徽中联合国信资产评估有限责任公司具有从事证券业务资格。

本次资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

主要资产的评估方法如下：

1. 土地使用权

根据现场勘查情况，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法进行评估，具体如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

C——待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数 / 比较实例使用年期修正指数

2. 房屋建筑物

根据本项目评估目的和估价对象特点，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的重置全价减去被评资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为被评资产评估值的一种资产评估方法。

重置成本法确定评估值也可首先估算被评资产评估基准日现时状态与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用重置全价与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A. 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委评资产所需的全部成本。包括综合造价、前期费用、资金成本和合理利润。

重置全价 = 综合造价 + 前期费用 + 资金成本 + 合理利润

a. 综合造价

房屋建筑物的综合造价，包括土建、安装、装饰三部分，根据待估房屋建筑物同类结构的工程量，按照国务院建设行政主管部门以及省市和有关部门发布的工程造价计价标准、计价办法、有关规定及相关解释、安徽省建设工程造价管理总站造计(2013)16号《关于调整执行建设工程定额人工费的实施意见》等，确定待估房屋建筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。

b. 前期费用

前期费用主要取费项目有建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、工程招标代理费、环境影响咨询费等。参照国家、地方及行业有关收费规定。

c. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = [工程建安造价(不含税价) + 前期及其它费用(不含税价)] × 合理

工期×贷款利息×50%

B. 成新率的确定

评估人员主要根据现场情况采用年限法确定房屋成新率。

根据建筑物已使用年限及该建筑物的设计使用年限，结合该建筑物在评估基准日结构、装修、公用设施的完好程度确定其成新率。根据建筑物的设计耐用年限和已使用年限以及其使用、维修保养情况，确定该建筑物的尚可使用年限，再根据建筑物的尚可使用年限占已使用年限和尚可使用年限的比的比重来确定成新率。计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3. 园林绿化

根据评估本次目的、委评园林绿化资产的特点及可搜集的资料，采用市场法进行评估。现行市价法是以相同或类似树木资产的现行市价作为比较基础，估算被评估树木资产评估价值的方法。

4. 机器设备

采用重置成本法进行评估。

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用包括购置价、运杂费、安装调试费，综合确定：

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{含税设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费}$$

1) 机器设备重置全价

① 含税购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2017 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价含运杂费则不再另外计算运杂费。

③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装

费率计取。

评估程序实施过程 and 情况

(一) 评估准备阶段

1. 与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

1. 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、固定资产技术状态等情况。

2. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

3. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

4. 对企业提供的权属资料进行查验。

5. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草评估咨询报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部评估咨询报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式评估咨询报告。

评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基

本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

3. 产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

4. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以威达环保提供的评估申报表为准，未考虑威达环保提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出安徽威达环保科技股份有限公司拟转让的位于含山县林头工业园区老厂区土地使用权及固定资产在评估基准日及相关前提下的评估值为 3223.30 万元，其中：拟转让给含山工业园区建设投资有限公司的部分评估值为 682.31 万元，拟转让给安徽顺达环保科技股份有限公司的部分评估值为 2540.99 万元。

四、定价情况

本次交易的定价依据为安徽中联合国信资产评估有限责任公司于2018年7月12日出具的皖中联合国信咨报字（2018）第008号《安徽威达环保科技股份有限公司拟资产转让事宜所涉及的位于含山县林头工业园区老厂区土地使用权及房屋设备等资产项目评估咨询报告书》，公司拟转让的位于含山县林头工业园区老厂区土地使用权及固定资产在评估基准日及相关前提下的评估值为3223.30万元，其中：拟转让给含山工业园区建设投资有限公司的部分评估值为682.31万元，拟转让给安徽顺达环保科技股份有限公司的部分评估值为2540.99万元。。

本次拟出售固定资产的帐面原值为11,783,544.26元、已计提折旧4,375,223.88元、净值为7,408,320.38元；本次拟出售无形资产的帐面原值为777,016.00元、已摊销120,546.45元、净值为656,469.55元。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、拟签订交易协议1的主要内容：交易对手为含山工业园区建设投资有限公司，交易价格为6,822,639.00元，付款方式为银行电汇方式；协议签署之日起10日内支付5,850,000.00元、20日内支付972,639.00元。收到上述款项之日起20日内，公司需办理完毕过户手续；协议自双方签字盖章之日起生效；

2、拟签订交易协议2的主要内容：交易对手为安徽顺达环保科技股份有限公司，交易价格为25,412,894.68元，付款方式为银行电汇方式；协议签署之日起20日内支付16,262,894.68元、90日内支付9,150,000.00元。收到第二笔款项后的第11日为公司生产搬迁完毕日；协议自双方签字盖章之日起生效；

（二）交易协议的其他情况

- 1、拟签订交易协议1其他情况：协议签署之日起，公司立即交付办公楼第二层，并在120日内完成搬迁，如不能按期搬迁，则公司以实际使用面积按市场情况支付租金；
- 2、拟签订交易协议2其他情况：公司如不能按约定时间完成生产搬迁，则以实际使用厂房面积计算租金；

六、交易目的及对公司的影响

本次出售资产目的主要是为了提高资产周转率，优化生产管理。本次交易完成后，将对公司财务状况和经营成果产生积极的影响。

七、备查文件目录

(一)公司第三届董事会第六次会议决议；

(二)安徽中联合国信资产评估有限责任公司于2018年7月12日出具的皖中联合国信咨报字(2018)第008号《安徽威达环保科技股份有限公司拟资产转让事宜所涉及的位于含山县林头工业园区老厂区土地使用权及房屋设备等资产项目评估咨询报告书》。

安徽威达环保科技股份有限公司

董事会

2018年7月24日