

证券代码:000069 证券简称:华侨城A 公告编号:2015-29

深圳华侨城股份有限公司收购资产公告

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。

(一)2015年6月18日,深圳华侨城股份有限公司之全资子公司华侨城房地产有限公司(以下简称“华侨城房地产”)与深圳市花样年投资股份有限公司(以下简称“花样年公司”)签署了《股权转让协议》(以下简称“股权转让协议”)。根据协议约定,华侨城房地产公司拟购买花样年公司持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司(以下简称“恒祥公司”)51%的股权,股权转让价格为按照天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《深南国际恒祥房地产开发有限公司2015年6月30日股东权益价值评估报告书》(天职国际[2015]第10320号)评估报告确定的账面净资产计算,51%股权转让款为661,716万元;同时华侨城房地产公司拟向目标公司支付相关土地资产更新手续费100万元,以及向目标公司支付股权转让款的10%的溢价,根据公司章程及投资协议规定及履行流程的规定,该交易事项已报公司董事会执行委员会批准。

(二)该交易事项不构成关联交易、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。

二、交易对方的基本情况

1.交易对方基本信息

企业名称	深圳市花样年投资股份有限公司
注册号	440301102911763
住所	深圳市南山区西丽沙河西路深南恒祥大厦1506
法定代表人	陈晓财
实际控制人	陈生强
注册资本	7,600万元
企业类型	非上市股份有限公司
成立日期	2007年8月17日
营业期限	自2007年1月17日起至2007年8月17日止
核准日期	2013年11月7日
经营范围	投资兴办实业(具体项目另行申报);投资管理;项目投资;商业物业策划与咨询;商务代理服务;物业管理;房屋租赁;机械设备租赁;建筑设备租赁与销售。

三、交易标的的基本情况

1.标的资产概况

1.1收购标的概况:标的公司51%股权

1.2评估对象:标的公司的净资产及股东权益价值

1.3评估机构:北京中企华资产评估有限公司(具有执行证券、期货相关业务资格)

1.4评估范围:评估范围是拟评估的全部资产及负债,包括流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、无形资产、商誉等。

1.5评估基准日:2015年4月30日

1.6评估值:评估值为661,716万元

1.7评估方法:评估方法为资产基础法。

1.8评估结论:评估结论如下:深南国际恒祥房地产开发有限公司评估总资产为172,226,857万元,评估价值623,191.95万元,增值额为490,945.10万元,增值率为261.82%;总负债评估值为170,933.37万元,评估价值为170,933.37万元,无减值变化;净资产账面价值为1,297,48万元,评估价值为462,424.58万元,增值额为450,945.10万元,增值率为34.755.39%。

1.9评估结果与账面价值相比发生较大增值,原因主要:

1.10流动资产账面价值为166,071.63万元,评估价值146.85万元,评估增值188,075.19万元,增值率为112.20%;长期股权投资账面价值为1,071,63万元,评估价值1,071,63万元,增值额为0,增值率为0%。

1.11长期股权投资评估值为123,36万元,评估价值为123,36万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.12长期股权投资评估值为1,000,000.00万元,评估价值为1,000,000.00万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.13应付职工薪酬评估值为1,133,294.68万元,评估价值为1,133,294.68万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.14应付股利评估值为6,480,70.76万元,评估价值为6,480,70.76万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.15应付账款评估值为8,694,625.43万元,评估价值为8,694,625.43万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.16应付股利评估值为60,000,000.00万元,评估价值为60,000,000.00万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.17应付其他应付款评估值为1,350,911,963.94万元,评估价值为1,350,911,963.94万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.18长期应付款评估值为362,000,000.00万元,评估价值为362,000,000.00万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.19负债合计评估值为2,039,436,803.04万元,评估价值为2,039,436,803.04万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.20应付股利评估值为50,000,000.00万元,评估价值为50,000,000.00万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.21未交利润评估值为-37,025,176.08万元,评估价值为-37,025,176.08万元,评估增值额为0,增值率为0%。

1.22净资产评估值为12,974,023.92万元,评估价值为12,974,023.92万元,评估增值额为0,增值率为0%。

四、交易协议的主要内容

1.甲方根据目标公司经审计的账面净资产向乙方转让持有的目标公司51%股权,股权转让价格按照天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《深南国际恒祥房地产开发有限公司2015年6月30日股东权益价值评估报告书》(天职国际[2015]第10320号)确定的账面净值计算,51%股权转让款为661,716万元,股权转让款将由甲方支付给乙方,并支付股权转让手续费100万元。

2.乙方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

3.丙方为甲方的控股股东,将就甲方在本协议中的义务和责任向乙方提供连带保证责任担保。

4.在目标公司51%股权转让给乙方后,乙方应付甲方补缴款按照以下方式支付:

4.1第一期补缴款:甲方在收到乙方支付的股权转让款后10个工作日内,将首付款项支付给乙方,并支付股权转让手续费10万元。

4.2第二期补缴款:甲方在收到乙方支付股权转让款后10个工作日内,将剩余款项支付给乙方。

4.3剩余补缴款:甲方在收到乙方支付的股权转让款后10个工作日内,将剩余款项支付给乙方。

4.4剩余补缴款:甲方在收到乙方支付的股权转让款后6个月内,离售与城市更新项目不相关的资产;1个月内,清理与城市更新项目不相关的经营债务。

4.5股权转让款及违约金:

甲方保证,在本协议签订后2个月内将所欠应付政府部门实施主体确认书,甲方同意,将持有的目标公司49%股权转让给甲方支付第一笔股权转让费及后续股权转让费。

4.6丙方为甲方的控股股东,将就甲方在本协议中的义务和责任向乙方提供连带保证责任担保。

4.7甲方根据目标公司经审计的账面净资产向乙方转让持有的目标公司51%股权,股权转让价格按照天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《深南国际恒祥房地产开发有限公司2015年6月30日股东权益价值评估报告书》(天职国际[2015]第10320号)确定的账面净值计算,51%股权转让款为661,716万元,股权转让款将由甲方支付给乙方,并支付股权转让手续费100万元。

4.8乙方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.9丙方为甲方的控股股东,将就甲方在本协议中的义务和责任向乙方提供连带保证责任担保。

4.10甲方根据目标公司经审计的账面净资产向乙方转让持有的目标公司51%股权,股权转让价格按照天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《深南国际恒祥房地产开发有限公司2015年6月30日股东权益价值评估报告书》(天职国际[2015]第10320号)确定的账面净值计算,51%股权转让款为661,716万元,股权转让款将由甲方支付给乙方,并支付股权转让手续费100万元。

4.11甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.12甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.13甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.14甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.15甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.16甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.17甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.18甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.19甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.20甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.21甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.22甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.23甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.24甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.25甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.26甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.27甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.28甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.29甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.30甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.31甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.32甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.33甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.34甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.35甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.36甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.37甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.38甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.39甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.40甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.41甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.42甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.43甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.44甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.45甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.46甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.47甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.48甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.49甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.50甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.51甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.52甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.53甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.54甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.55甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.56甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.57甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.58甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.59甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.60甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.61甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.62甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.63甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.64甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.65甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.66甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.67甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.68甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.69甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.70甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.71甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.72甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.73甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒祥房地产开发有限公司51%股权转让给甲方。

4.74甲方根据甲方的委托,通过股权转让,将甲方持有的深南国际恒