

深圳市天地（集团）股份有限公司 关于收购株洲市中亿实业混凝土有限公司股权的公告

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、交易概述：

（一）本次交易的基本情况

深圳市天地（集团）股份有限公司（乙方，以下简称“我公司”）于 2009 年 11 月 24 日与何文、易广明、袁美利、何海燕、朱四文、余旭慧、文淑兰、陈勇、王俊宇、赵三蛮、刘琳（上述 11 名自然人均为甲方）分别签订了《股权转让协议书》及《股权转让协议书》补充协议，我公司以人民币 1,250 万元（大写：人民币壹仟贰佰伍拾万元整）的价格收购上述转让方合法拥有的株洲市中亿实业混凝土有限公司（以下简称“中亿公司”）80%的股权，其中：（1）以人民币 1,171,875.00 元（大写：人民币壹佰壹拾柒万壹仟捌佰柒拾伍元整）的价格受让何文所拥有的中亿公司 7.5%的股权；（2）以人民币 1,953,125.00 元（大写：人民币壹佰玖拾伍万叁仟壹佰贰拾伍元整）的价格受让易广明所拥有的中亿公司 12.5%的股权；（3）以人民币 1,562,500.00 元（大写：人民币壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整）的价格

受让袁美利所拥有的中亿公司 10% 的股权；(4) 以人民币 1,562,500.00 元（大写：人民币壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整）的价格受让何海燕所拥有的中亿公司 10% 的股权；(5) 以人民币 1,562,500.00 元（大写：人民币壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整）的价格受让朱四文所拥有的中亿公司 10% 的股权；(6) 以人民币 1,562,500.00 元（大写：人民币壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整）的价格受让余旭慧所拥有的中亿公司 10% 的股权；(7) 以人民币 1,171,875.00 元（大写：人民币壹佰壹拾柒万壹仟捌佰柒拾伍元整）的价格受让文淑兰所拥有的中亿公司 7.5% 的股权；(8) 以人民币 781,250.00 元（大写：人民币柒拾捌万壹仟贰佰伍拾元整）的价格受让陈勇所拥有的中亿公司 5% 的股权；(9) 以人民币 390,625.00 元（大写：人民币叁拾玖万零陆佰贰拾伍元整）的价格受让王俊宇所拥有的中亿公司 2.5% 的股权；(10) 以人民币 390,625.00 元（大写：人民币叁拾玖万零陆佰贰拾伍元整）的价格受让赵三蛮所拥有的中亿公司 2.5% 的股权；(11) 以人民币 390,625.00 元（大写：人民币叁拾玖万零陆佰贰拾伍元整）的价格受让刘琳所拥有的中亿公司 2.5% 的股权。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）董事会表决情况、独立董事意见及履行程序情况：

2009 年 11 月 24 日，公司以通讯表决的方式召开了第六届董事会第十二次临时会议，会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《关于收购株洲市中亿实业混凝土有限公司 80% 股权

的议案》。本次董事会的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定，所作的决议合法有效。（本次董事会决议公告内容详见本日《证券时报》）

公司独立董事周沅帆、罗中伟、何晴就本次收购股权事宜发表了如下独立意见：

本次收购株洲市中亿实业混凝土有限公司 80% 股权对天地集团今后混凝土产业的长远发展有着极其重要意义，是集团对外扩张混凝土产业的良好契机。株洲中亿公司的经营环境与地理位置环境相对较好，随着“长株潭”一体化和国家批准设立“长株潭”综合改革试验区的推动，株洲市混凝土总体需求将稳中有升，具有良好的发展潜力，而且中亿公司与天地集团现有的株洲搅拌站遥相呼应，如果收购成功，将在株洲市混凝土行业占据可观的市场份额。因此，本次收购株洲市中亿实业混凝土有限公司 80% 股权是完全可行的，符合公司和全体股东的利益，交易过程和信息披露符合国家和公司《章程》的相关规定，不存在损害中小股东利益的情形。

上述交易无需本公司股东大会审议批准。

二、交易对方的基本情况介绍

1、交易对方各自然人股东情况

序号	股东姓名	性别	年龄	职务	出资额 (万元)	持股比例%
1	何文	男	41	董事长	175	17.5
2	易广明	男	46	总经理兼董事	125	12.5

3	袁美利	女	39	董事	100	10
4	何海燕	女	47	董事	100	10
5	朱四文	女	43	股东兼董事会 秘书	100	10
6	余旭慧	女	42	股东	100	10
7	文淑兰	女	63	董事	75	7.5
8	陈 勇	男	37	股东	50	5
9	王俊宇	男	37	股东	25	2.5
10	赵三蛮	男	49	股东	25	2.5
11	刘 琳	女	45	股东	25	2.5

2、甲方与我公司及我公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系，也无其他可能或已经造成我公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况：

1、标的资产概况：

名称：株洲市中亿实业混凝土有限公司

类别：股权投资

权属：中亿公司资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等。

所在地：湖南省株洲市

2、株洲市中亿实业有限公司于 2003 年 8 月 13 日在株洲市工商行政管理局注册，注册资金 50 万元，2007 年 9 月变更为株洲市中亿

实业混凝土有限公司，注册资金 1,000 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为：混凝土制品、水泥制品、建筑材料生产、销售等。有优先受让权的其他股东放弃优先受让权。主要股东及各自持股比例如下表：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	何文	175	17.5
2	易广明	125	12.5
3	文淑兰	75	7.5
4	陆春容	100	10
5	袁美利	100	10
6	何海燕	100	10
7	朱四文	100	10
8	余旭慧	100	10
9	陈勇	50	5
10	王俊宇	25	2.5
11	赵三蛮	25	2.5
12	刘琳	25	2.5

3、截止到 2008 年 12 月 31 日，中亿公司资产总额 32,815,241.87 元，负债总额 19,988,089.07 元，应收款项总额（含其他应收款）22,037,580.18 元，净资产 12,827,152.80 元，2008 年度实现营业收入 49,958,828.17 元，营业利润 5,060,559.26 元，净利润 3,775,311.94 元，经营活动产生的现金流量净额 3,812,660.85 元。（以上数据经审计）

中亿公司截止到 2009 年 8 月 31 日的财务数据显示，资产总额 37,216,433.52 元，负债总额 23,054,774.29 元，应收款项总额（含其

他应收款) 26,440,177.25 元, 净资产 14,161,659.23 元, 实现营业收入 30,178,546.74 元, 营业利润 1,826,021.66 元, 净利润 1,334,506.43 元, 经营活动产生的现金流量净额 967,167.42 元。(以上数据经审计)

4、评估及审计情况

评估情况:

按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定, 本公司聘请了具有执行证券相关业务资格的中威正信(北京)资产评估有限公司对中亿公司进行了评估, 出具了中威正信评报字(2009)第 1167 号“深圳市天地(集团)股份有限公司拟收购株洲市中亿实业混凝土有限公司 80% 股权项目资产评估报告书”。本次资产评估的评估基准日为 2009 年 8 月 31 日; 评估方法为: 成本法和收益法。

(1) 评估结论:

评估人员在分别采用成本法和收益法对株洲中亿公司进行整体评估后, 通过成本法评估测算得出股东全部权益价值为 1,569.34 万元; 通过收益法评估测算得出股东全部权益价值为 1,665.19 万元。采用成本法评估的股东全部权益价值比采用收益法评估的股东全部权益价值低 95.85 万元。由于受金融危机的影响, 未来宏观环境变化很难预测, 加上企业未来经营情况也很难预测, 同时本次收益法评估是在企业并帐自行调整的收益数据基础上做出的。因此, 我们认为资产基础法的评估结果相对收益法结果来说, 是比较客观合理地体现了基准日股东全部权益价值。因此以资产基础法的评估结果 1,569.34 万元作为本次评估的最终结论。

评估结果如下：截至评估基准日 2009 年 8 月 31 日株洲中亿公司资产账面值为 3,721.64 万元，调整后账面值为 3,721.64 万元，评估值总计 3,874.82 万元，评估增值 153.18 万元，增值率 4.12%。

委估负债账面值为 2,305.48 万元，调整后账面值为 2,305.48 万元，评估值为 2,305.48 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0%。

净资产账面值为 1,416.17 万元，调整后账面值为 1,416.17 万元，评估值为 1,569.34 万元，评估增值 153.18 万元，增值率 10.82%。

评估结论详细情况见评估明细表：

株洲中亿公司资产评估结果汇总表

截止日期：2009 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100
流动资产	1	2,802.41	2,802.41	2,938.00	135.59	4.84
非流动资产	2	919.23	919.23	936.82	17.59	1.91
资产总计	10	3,721.64	3,721.64	3,874.82	153.18	4.12
流动负债	11	2,305.48	2,305.48	2,305.48	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	2,305.48	2,305.48	2,305.48	0.00	0.00
净资产	14	1,416.17	1,416.17	1,569.34	153.18	10.82

评估结论详细情况见评估明细表。

(2) 评估增减值原因分析

经过认真的评估工作，确定委估资产账面值为 3,721.64 万元，调整后账面值为 3,721.64 万元，评估值总计 3,874.82 万元，评估增值 153.18 万元，增值率 4.12%。现就评估增值原因分别说明如下：

A、流动资产账面值 2,802.41 元，调整后账面值 2,802.41 元，评估值 2,938.00 元，评估增值 135.59 元，增值率 4.84%。增值原因：

流动资产增值主要为应收账款评估增值，此次评估时通过对应收账款收回可能性的分析，没有发现不可收回的证据，应收账款账面计提的坏账准备评估值为 0.00 元，从而导致评估增值。

B、非流动资产账面值 919.23 万元，调整后账面值 919.23 万元，评估值 936.82 万元，评估增值 17.59 万元，增值率 1.91%。增减值原因：

a、设备评估增值的主要原因是由于财务计提折旧的年限与设备的实际经济寿命年限相比较短，故造成设备评估增值。

b、递延所得税资产减值 34.94 万元，递延所得税资产均为企业计提坏帐准备产生的可抵扣暂时性差异，由于评估时在综合分析判断应收账款和其他应收款可能收回的数额的基础上，坏账准备评估值为 0.00 元，因此由于计提坏帐准备而产生的递延所得税资产也评估为 0.00 元。

评估结论详细情况见评估明细表。

上述评估结论是根据各项评估工作得出。

(2) 审计情况：

按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本公司亦聘请了具有执行证券相关业务资格的深圳市鹏城会计师事务所有限公司对中亿公司进行了审计，出具了深鹏所审字[2009]1317 号标准无保留审计报告。

5、本次股权收购不涉及债权债务的转移。

四、交易协议的主要内容

1、协议主要内容：

(1) 甲方（即：何文、易广明、袁美利、何海燕、朱四文、余旭慧、文淑兰、陈勇、王俊宇、赵三蛮、刘琳）同意依据“中亿公司”“《株洲市中亿实业混凝土有限公司 2009 年 1-8 月财务报表审计报告》”分别将其在“中亿公司”拥有的 7.5%、12.5%、10%、10%、10%、10%、7.5%、5%、2.5%、2.5%、2.5% 股权以人民币 1,171,875.00 元、1,953,125.00 元、1,562,500.00 元、1,562,500.00 元、1,562,500.00 元、1,562,500.00 元、1,171,875.00 元、781,250.00 元、390,625.00 元、390,625.00 元、390,625.00 元的价格转让给乙方（合计人民币 12,500,000.00 元）。乙方同意以此价格受让该股权。

(2) “中亿公司”在 2009 年 9 月 1 日至交割日（2009 年 10 月 31 日）经营期间亏损数乘以甲方转让股份比例得出甲方应分别承担亏损额为人民币 47,881.00 元、79,802.00 元、63,842.00 元、63,842.00 元、63,842.00 元、63,842.00 元、47,881.00 元、31,921.00 元、15,960.00 元、15,960.00 元、15,960.00 元。甲方共计承担亏损额为人民币 510,733.00 元。

(3) 上述所规定的价款扣除上述甲方应承担的亏损数额后，我公司应分别支付给甲方的股权转让款为人民币 1,123,994.00 元、1,873,323.00 元、1,498,658.00 元、1,498,658.00 元、1,498,658.00 元、1,498,658.00 元、1,123,994.00 元、749,329.00 元、374,665.00 元、

374,665.00 元、374,665.00 元。实际共支付股权转让款为人民币 11,989,267.00 元。

(4)《股权转让协议书》补充协议中约定：乙方同意在工商部门办理完股权变更工商登记（即股权变更工商登记股东为乙方）后 2 个工作日内，将上述 90%股权转让款支付给甲方，剩余 10%股权转让款待甲方在工商部门办理完股权变更工商登记（即股权变更工商登记股东为乙方）并补齐发票后支付给甲方。

(5)甲方保证其按《股权转让协议书》规定转让给乙方的股权，是甲方合法拥有的股权，甲方拥有完全、有效的处分权；甲方保证对其所转让的股权没有设置任何质押权或其他担保责任，并免遭任何第三人的追索；甲方保证审计报告资产内容不存在任何瑕疵；否则，甲方承担由此而引起的所有经济和法律責任。

甲方保证：自 2009 年 8 月 31 日至乙方实际介入管理“中亿公司”期间，“中亿公司”生产经营正常进行，对“中亿公司”的资产进行处置（包括将生产经营设备等进行抵押、质押、变卖，对应收帐款、其他应收款及其利息作部分或全部豁免等）应征得乙方事先书面同意，对外签署可能使“中亿公司”承担责任的合同（包括但不限于担保合同、借款合同等）应征得乙方事先书面同意。

(6)《股权转让协议书》补充协议中约定：甲方同意：截止 2009 年 10 月 31 日“中亿公司”的其他应付款中原股东垫款人民币 4,438,749.45 元，抵减其他应收款中应收股东的往来款人民币 2,131,372.87 元后，共计应付股东垫款为人民币 2,307,376.58 元（具

体详见附表), 该应付股东垫款人民币 2,307,376.58 元, “中亿公司”在本次股权转让后只负责退回股东垫款人民币 2,307,376.58 元, 该应付股东垫款自 2009 年 8 月 31 日不计息或支付其他任何相关费用。

中亿公司股东往来明细表

截止日期: 2009年10月31日

应收项目		应付项目		
债权/ 务人性质	姓名	金额	姓名	金额
股东	何文	793,160.37	何海燕	121,970.23
	易广明	650,000.00	朱四文	1,066,684.34
	刘琳	100,000.00	袁美利	2,969,588.51
	陆春容	152,900.00	文淑兰	132,067.29
	余晓慧	148,250.00	陈勇	148,439.08
	赵三蛮	250,000.00		
	王俊宇	37,062.50		
	小计	2,131,372.87	小计	4,438,749.45

(7)《股权转让协议书》补充协议中约定: 鉴于原“中亿公司”购买混凝土搅拌车等设备时以股东朱四文、何文名义签订了“按揭贷款借款合同”, 本次股权转让后混凝土搅拌车等设备所有权属于“中亿公司”。自 2009 年 10 月 31 日按揭借款由“中亿公司”承担。

中亿公司在采购搅拌车等设备时由于受客观条件限制, 委托原股东何文、朱四文以其个人名义办理该公司搅拌车等设备的按揭贷款手续。由于上述约定已进一步明确了按揭贷款资产的产权所属关系, 故中亿公司原委托行为不影响上述资产的产权关系, 中亿公司的资产产权清晰, 不会对本公司收购行为产生影响。

(8) 协议由双方签字、盖章之日起生效。

2、交易定价依据：本次交易价格系参考前述审计及评估所确认的价格后协商确定。

3、支出款项的资金来源：我公司自有资金。

4、交易标的的交付状态、交付和过户时间：

甲方保证，在《股权转让协议书》签订后 2 个工作日内，将与“中亿公司”其他股东、现管理层一起配合乙方指派人员完成对“中亿公司”的接管工作，督促“中亿公司”现管理层将“中亿公司”资产、所有资料、文件、公章、财务章等移交给乙方指派人员，并在本协议签订后 3 个工作日内，双方共同到工商管理部门办理好股权变更工商登记手续及“中亿公司”章程修改、董事、监事、高级管理人员变更工商登记手续。

如转让前“中亿公司”存在未结清工资、社保或工伤赔偿等纠纷造成乙方损失，由甲方负责赔偿乙方损失。

五、涉及收购资产的其他安排

本次收购株洲中亿公司股权完成后，中亿公司原有在册员工基本保持不变。中亿公司于 2009 年 9 月 16 日与株洲市国亚学校签订了《土地房屋租赁协议》补充协议，株洲市国亚学校将其拥有的土地、房屋出租给中亿公司用于混凝土搅拌站生产经营，租赁期限：自 2007 年 3 月 10 日至 2018 年 3 月 9 日止。本次交易完成后不会产生关联交易，也不会与关联人产生同业竞争，与控股股东及其关联人在人员、资产、财务上分开。

六、收购资产的目的和对公司的影响

中亿公司资产明晰，证照齐备，经营相对稳定，有较强的盈利能力。本次收购可以达到快速投入，快速产出，快速见效的目的，收购面临的风险可控。随着“长株潭”一体化和国家批准设立“长株潭”综合改革试验区的推动，株洲市混凝土总体需求将稳中有升，具有良好的发展潜力，而且中亿公司与天地集团现有的株洲搅拌站遥相呼应，如果收购成功，将在株洲市混凝土行业占据可观的市场份额。本次收购将有利于公司混凝土主业的长远发展，符合公司战略发展的需要。由于该公司规模较小、收购溢价低而且预计将该公司纳入合并报表范围的期间很短，所以预计本次收购对本期财务状况及经营成果的影响很小。由于其只是规模适中的搅拌站，对公司未来的盈利能力影响也会有限，但对公司混凝土主营业务的稳定发展有一定的积极作用。

七、备查文件

- 1、公司第六届董事会第十二次临时会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、监事会决议；
- 4、《股权转让协议书》；
- 5、《股权转让协议书》补充协议；
- 6、深鹏所审字[2009]1317号《株洲市中亿实业混凝土有限公司2009年1-8月财务报表审计报告》；
- 7、中威正信评报字（2009）第1167号《深圳市天地（集团）股

份有限公司拟收购株洲市中亿实业混凝土有限公司 80%股权项目资产评估报告书”》。

特此公告！

深圳市天地（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年十一月二十七日