

证券简称：津滨发展

证券代码：000897

编号：2012-40

关于出售天津天潇投资发展有限公司股权的公告

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，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、交易概述

1、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、本公司或津滨发展）于2012年11月2日第五届董事会2012年第二次临时会议以11票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于出售天津天潇投资发展有限公司股权的议案》，同意公司向锐振有限公司出售所持天津天潇投资发展有限公司（以下简称天潇公司）100%的股权。此次交易的总价款人民币143280.76万元。其中，股权转让价款为38499.54万元，偿还津滨发展负债104781.22万元。

本次交易涉及的股权转让协议及补充协议已于2012年11月2日签署，此项交易需提交公司股东大会审议，不属于关联交易。

2、因交易对方锐振有限公司注册地在香港，此项交易需要履行商务部或其授权审批机关的相关审批程序，此项事项不存在重大法律障碍，不构成重大资产重组。

二、交易对方情况介绍

1、基本情况

- (1) 公司名称：锐振有限公司（Excel Founder Limited）
- (2) 公司类型：有限责任公司
- (3) 注册地：香港
- (4) 现任董事：何海滨、谢梅、丁友萍
- (5) 主要办公地点：香港九龙尖沙嘴广东道港威大厦6期32楼

3204 室

(6) 注册资本：1港元

(7) 商业登记证号码：38692964-000-11-11-7

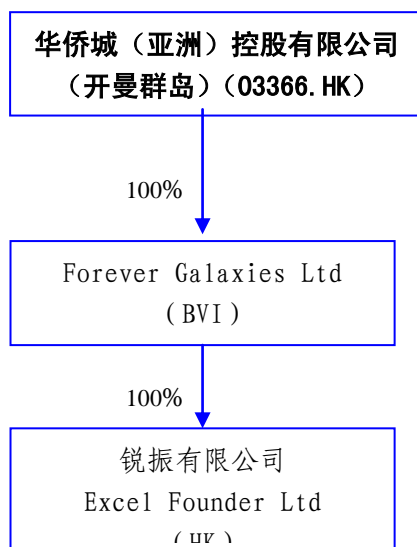
(8) 主营业务：投资控股

(9) 股东情况：Forever Galaxies Limited持有锐振有限公司100%股权，Forever Galaxies Limited是一家在英属维尔京群岛注册成立的有限公司。

(10) 实际控制人：华侨城（亚洲）控股有限公司

华侨城（亚洲）控股有限公司为在香港联交所上市的大型公司，根据其公开披露的财务信息，截止2011年12月31日，华侨城（亚洲）控股有限公司总资产为人民币6,204,524,000元，净资产为人民币2,290,138,000元，总负债为人民币3,914,386,000元。2011年营业收入人民币2,558,860,000元，归属于母公司权益持有人净利润为人民币159,236,000元。

华侨城（亚洲）控股有限公司与锐振有限公司的股权关系如下：



2、与津滨发展及津滨发展前十名股东关联关系：

锐振有限公司、其股东及实际控制人与津滨发展及津滨发展前十名股东没有关联关系。

3、近一年的主要财务数据：

截止2011年12月31日，锐振有限公司总资产HKD110,580,700元，净资产HKD-18,259元，总负债HKD110,598,959元。2011年营业收入HKD 0元，净利润HKD-18,260元。

三、交易标的基本情况

（一）资产情况介绍

（1）出售标的名称：天津天潇投资发展有限公司 100%股权

（2）资产类别：股权资产

（3）权属：天潇公司为我公司于2012年7月19日出资设立

（4）注册资本：3000万

（5）资产情况：天潇公司目前主要资产为河东区造纸五厂地块，关于地块基本情况及相关土地获取详情见2012年10月20日公司2012-37号公告。

（6）经华寅五洲会计师事务所（具有证券从业资格）审计并出具华寅五洲审字[2012]I-0046号审计报告，截至2012年10月31日天潇公司资产总额计人民币 107,781.22 万元，负债总额计人民币 104,781.22 万元，净资产总额计人民币 3,000.00 万元

（二）评估情况介绍

经天津华夏金信资产评估有限公司（具有证券从业资格）评估并

出具华夏金信评报字[2012]278号评估报告，截至2012年10月31日天潇公司股权对应净资产价值38,435.07万元。

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	107,781.22	143,216.28	35,435.07	32.88
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	107,781.22	143,216.28	35,435.07	32.88
21	流动负债	104,781.22	104,781.22	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	104,781.22	104,781.22	-	-
24	净资产(所有者权益)	3,000.00	38,435.07	35,435.07	1,181.17

本次评估采用资产基础法计算评估值，资产基础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。

本次评估增值的原因：天潇公司主要资产为河东造纸五厂地块，公司资产账面价值总计 107781.22，经评估后资产总计 143216.28，增值率 32.88%，为上述地块土地增值所致。

四、本次交易的主要内容

经交易双方协商，本次交易采取股权转让及偿还负债共同进行的

方式，双方就此项交易签订了股权转让协议及补充协议，股权转让价款为 38499.54 万元，偿还负债款为 104781.22 万元。具体如下：

（一）股权转让协议

转让人（甲方）：天津津滨发展股份有限公司

受让人（乙方）：锐振有限公司

目标公司：天津天潇投资发展有限公司

1、转让标的

本协议转让标的为甲方所持有的目标公司 100%的股权和该股权所享有的全部权益。

2、股权转让价款

双方确认，本协议项下股权转让价款为人民币 38499.54 万元。

3、股权转让价款的支付方式

双方同意，本协议项下股权转让价款按如下方式支付：

（1）首期股权转让款为合同价款的 51%，即人民币 19,634.77 万元。该款项将于本协议生效且完成股权转让的工商变更登记、商务部备案和外汇登记变更手续之日起 3 个工作日内由乙方支付；

（2）剩余股权转让价款为合同价款的 49%，即人民币 18,864.77 万元。该款项将于本协议生效且完成股权转让的工商变更登记、商务部备案和外汇登记变更手续之日起 3 个月内由乙方支付。

4、违约责任

1、在发生以下情形之一时，构成甲方违约。每逾期一日，甲方应按照股权转让款总额的千分之一向乙方支付违约金，如逾期超过10个工作日，乙方有权单方解除本协议，并要求甲方承担上述违约责任外，退还乙方已经支付的股权转让价款和其他相关的款项及赔偿乙方经济损失两千万元。

(1) 甲方无正当理由拒绝或拖延办理股权变更登记手续；

(2) 甲方未能按照本协议约定完成项目用地和目标公司的移交手续，

2、在发生以下情形之一时，构成乙方违约。每逾期一日，乙方应按照股权转让款总额的千分之一向甲方支付违约金，如逾期超过10个工作日，甲方有权单方解除本协议，并要求乙方承担上述违约责任外，赔偿甲方经济损失两千万元。

(1) 乙方未能按时足额支付股权转让款

(2) 甲方已具备股权转让工商变更登记条件，乙方拒绝受让致使股权转让延迟完成。

(二) 股权转让协议补充协议

转让人（甲方）：天津津滨发展股份有限公司

受让人（乙方）：锐振有限公司

目标公司：天津天潇投资发展有限公司

股权转让协议补充协议主要涵盖目标公司土地的调整及有关负债的偿还两方面内容：

1、土地的调整：

双方同意，本补充协议签署后，甲方负责办理相关的规划指标调整手续，调整后：目标项目土地面积 131763.8 平方米，建筑容积率 2.4，计容积率总建筑面积 316230 平方米，其中商业用地（含配套公建，配套公建不大于 1.1 万平米，剩余部分全部为可售商业）计容积率总建筑面积大于 3 万平米，小于 4 万平米。（以上指标均以政府规划部门批准文件为准）。目标项目土地使用年限为：居住用地 70 年，商业用地 40 年。

如规划指标调整后，商业用地（含配套公建，配套公建不大于 1.1 万平米，剩余部分全部为可售商业）的计容积率总建筑面积小于 3 万平方米，每减少一平方米，甲方赔偿乙方人民币 8000 元，甲方最多赔偿乙方人民币 1.5 亿元；如大于 4 万平方米，每增加一平方米，甲方赔偿乙方人民币 5000 元。

2、目标公司债务的偿还：

（1）乙方按照原协议支付第一笔股权转让价款之日，若目标公司已经取得经税务机关认可的、可计入目标项目土地成本的发票超过人民币 5.35 亿元，则目标公司需向甲方及甲方关联公司偿还借款人民币 5.35 亿元。

（2）目标公司对甲方及甲方关联公司的剩余负债，在乙方确认目标公司取得经税务机关认可的、可计入目标项目土地成本的发票后，且 a\ 规划指标的调整已完成或者甲方因规划指标未能按照约定调整而需向乙方支付的赔偿款支付完毕，并经乙方确认之日起 5 个工作日内；或 b\ 2013 年 6 月 30 日（以 a、b 较晚发生者为准），目标公

司负责按照本补充协议的约定偿还，逾期期间按中国人民银行同期一年期贷款基准利率的 4 倍计息。

五、交易对公司影响及风险分析：

（一）对公司影响：

通过出售天潇公司股权，可加速公司资产周转并有效改善公司的财务状况，缓解经营压力。通过此次股权转让，津滨公司将获取税前收益约 3.55 亿元，如此项交易能在年内顺利完成，预计公司 2012 年度将实现扭亏。同时为公司存量土地的开发和新项目的获取提供资金支持，增强公司的风险防御能力。

（二）交易风险分析

1、审批风险

因交易对方锐振有限公司注册地在香港，此项交易需要履行商务部或其授权审批机关的相关审批程序，及其它根据法律规定的审批事项。如果上述审批手续不能在短期内完成，将导致此项股权转让收入无法在 2012 年度内确认。

2、土地调整风险

因我公司要负责办理后续相关的规划指标调整手续，如规划指标调整后指标不能达到前文所述要求，每减少一平方米商业面积，我公司赔偿人民币 8000 元，我公司最多赔偿乙方人民币 1.5 亿元；每增加一平方米商业面积，我公司赔偿人民币 5000 元。

3、支付风险

锐振有限公司规模很小，总资产 HKD110,580,700 元，净资产

HKD-18,259 元，支付能力有限。

针对此风险，公司认为：锐振有限公司为华侨城（亚洲）控股有限公司的全资下属公司，此项交易由华侨城（亚洲）控股有限公司出具了付款承诺函，函中载明：华侨城（亚洲）控股有限公司保证锐振有限公司严格履行《股权转让协议》和补充协议约定的各项义务，华侨城（亚洲）控股有限公司郑重承诺自愿对锐振有限公司履行上述协议项下的各项义务承担连带责任。

华侨城（亚洲）控股有限公司为在香港联交所上市的大型公司，根据前文所述其财务情况，具有较强的支付能力，因此我们认为此项股权转让无较大支付风险。

六、备查文件：

- 1、华寅五洲审字[2012]I-0046 号审计报告
- 2、华夏金信评报字[2012]278号评估报告；
- 3、天津津滨发展股份有限公司第五届董事会 2012 年第二次临时会议决议。

特此公告

天津津滨发展股份有限公司

董 事 会

2012 年 11 月 2 日