

## 上海市天宸股份有限公司

### 出售资产公告

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负连带责任。

#### 重要内容提示：

●**交易简要内容：**上海市天宸股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）转让参股子公司河北冀圣房地产开发有限公司 25.5%的股权及资产

●本次交易未构成关联交易

●本次交易未构成重大资产重组

●本次交易实施不存在重大法律障碍

●本次交易已经公司第七届董事会第二十次会议审议通过，尚需提交公司 2014 年第一次临时股东大会审议

#### 一、 交易概述

公司将所持有的参股子公司河北冀圣房地产开发有限公司（以下简称“冀圣公司”）25.5%的股权转让给河北强涛房地产开发有限公司（以下简称“强涛公司”）。本次交易系公司将持有的冀圣公司股权及其对冀圣公司的股东借款整体转让，其中本公司在冀圣公司的实缴资本为 4,590 万元，为其提供的股东借款为 11,220 万元，合计为 15,810 万元，上述两项经双方协商确定以人民币 228,315,669.44 元的总价转让和受让。本次交易实施后，公司将不再持有冀圣公司任何股权和债权。

本次股权转让不存在关联关系，未构成公司重大资产重组。该交易的实施尚需提交股东大会审议。

## 二、交易各方的基本情况

### （一）交易方基本情况

公司名称：河北强涛房地产开发有限公司

注册地址：石家庄新华区新华路 159 号

注册资本：人民币叁仟万元

法定代表人：苏鸿涛

公司类型：其他有限责任公司

主营业务：房地产开发与经营、物业管理。

（二）该公司最近三年主要业务开展正常，截至 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,201.35 万元，净资产 2,792.89 万元。截至 2013 年 11 月 30 日，公司资产总额 10,211.75 万元，净资产 2,702.20 万元。

（三）本公司与强涛公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无关联关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的

#### 1、交易的名称和类别

出售资产：公司所持有的冀圣公司 25.5%的股权及股东借款。

## 2、权属状况说明

本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况，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。

## 3、相关资产运营情况的说明

2010年1月18日，经本公司董事会六届二十六次会议审议通过，通过受让实际控制人之关联公司的股权，公司获得了冀圣公司 25.5% 股权。后根据业务进展需要，公司对其进行了追加投资，目前冀圣公司各项业务开展正常。

## 4、冀圣公司基本情况

公司名称：河北冀圣房地产开发有限公司（原名：河北冀盛房地产开发有限公司）

注册地址：石家庄裕华区神兴小区神兴大厦 319 室

注册资本：人民币 18,000 万元

法定代表人：叶莉芳

企业类型：其他有限责任公司

主营业务：房地产开发与经营、物业服务。

## 5、冀圣公司一年又一期的主要财务指标

经具有从事证券、期货业务资格的立信会计事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2013 年 11 月 30 日，公司资产总额 61,231.38 万元，净资产 17,201.83 万元，1-11 月主营业务收入 0 万元，净利润 -91.41 万元。

经审计,截至 2012 年 12 月 31 日,公司总资产 61,304.20 万元,净资产 17,293.25 万元,2012 年度主营业务收入 0 万元,净利润-57.75 万元。

## (二) 交易标的评估情况

公司聘请了银信资产评估有限公司(具有从事证券、期货业务资格)进行资产评估,并出具了编号为银信评报字[2013]沪第 889 号的评估报告。本次采用资产基础法进行评估,评估基准日为 2013 年 11 月 30 日。

经评估,冀圣公司总资产 65,254.23 万元,净资产 21,224.69 万元,净资产评估溢价 4,022.86 万元。根据股权比例,本公司应享有的部分净资产即股权权益为 5,412.30 万元,该部分权益评估溢价为 1,025.83 万元。

## (三) 交易标的定价情况

本次交易价格以实际投资款、年化收益率及一定的投资回报款为基准加以确定。

## 四、交易协议的主要内容

### (一) 股权转让价款的确定

本公司对冀圣公司的实际投资款为 15,810 万元,其中含实缴资本 4,590 万元,和为其提供的股东借款 11,220 万元;以年化收益率 11%和实际到帐次日至 2013 年 12 月 15 日计算上述部分收益为 54,215,669.44 元。另外,强涛公司将再向本公司支付 1,600 万元作为投资回报。

上述款项经交易双方协商确定以人民币贰亿贰仟捌佰叁拾壹万伍仟陆佰陆拾玖元肆角肆分（小写：¥228,315,669.44 元）进行转让和受让。

同时，强涛公司将对冀圣公司进行尽职调查，最后以静态审计结果确定本公司的实际投资款。

## （二）股权转让价款的支付方式

1、自股权转让框架协议签署之后五日内，强涛公司将向本公司支付意向金人民币 1,200 万元。

2、待本公司董事会和股东大会均审议通过“冀圣公司股权转让议案”后，交易双方将另行签署股权买卖协议。

自股权买卖协议签署后五日内，强涛公司将支付人民币 200,315,669.44 元给双方指定的监管代理人，监管代理人将分两次将该款项支付给本公司。具体如下：

（1）待股权变更登记手续报送当地工商局，工商局受理之日起三日内，将其中的 104,164,148.11 元支付给本公司。

（2）在股权变更经当地工商局备案登记后三日内，将其中的 96,151,521.33 元支付给本公司。

3、在股权买卖协议签署后一个月内，强涛公司将付清剩余转让款人民币 1,600 万元。

## 五、涉及出售资产的其他安排

（一）本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁等情况；

(二) 本次交易完成后，不会因此产生关联交易。

## 六、出售资产的目的和对公司的影响

该项股权转让交易出于公司整合资源的需要，有利于公司回笼资金，利于公司开拓新业务的发展。本次交易如顺利完成，经初步测算，公司将回笼约 2.28 亿元资金，并预计产生约 7,000 万元的税前收益。

## 七、上网公告附件

- (一) 经独立董事签字确认的独立意见
- (二) 评估报告

特此公告。

上海市天宸股份有限公司

董事会

2014 年 1 月 9 日