

深圳市桑达实业股份有限公司
关于控股子公司无锡桑达房地产开发有限公司出售
无锡桑达物业管理有限公司 70%股权竞拍结果的公告

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。

一、交易概述

1、深圳市桑达实业股份有限公司（以下简称：公司）2013 年第六届十次董事会审议通过了《关于公司下属企业整合的提案》，同意转让或注销无锡桑达物业管理有限公司。根据公司董事会授权，综合考虑各方面的实际情况，公司经营班子决定控股子公司无锡桑达房地产开发有限公司（以下简称：无锡房地产公司）将其所持有的无锡桑达物业管理有限公司（以下简称：无锡物业公司）全部 70%股权在上海联合产权交易所挂牌转让，挂牌价格为 0.0001 万元人民币。

2、该股权转让项目于 2014 年 10 月 28 日挂牌，挂牌公告期于 2014 年 11 月 25 日届满，2014 年 12 月 15 日进行了网络竞价，深圳市鸿泰德物业管理有限公司以 440.0001 万元竞拍成功。当日，无锡房地产公司与深圳市鸿泰德物业管理有限公司就转让无锡物业公司 70%股权签订了《产权交易合同》。

3、本次资产出售事项不构成关联交易，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，并已获得国有资产代表人中国电子信息产业集团有限公司核准备案（备案编号：Z61520140031772）

二、交易对方情况介绍

1、基本情况

（1）企业名称：深圳市鸿泰德物业管理有限公司

(2) 法定代表人：冯鸿波

(3) 企业性质：有限责任公司

(4) 注册地：深圳市福田区八卦四路 10 号中浩大厦 23 层 2301

(5) 成立日期：2006 年 8 月 8 日

(6) 注册资本：300 万元

(7) 经营范围：物业管理（凭资质证经营）；机电产品的上门维修服务（需资质的凭有效资质证书经营）；室内外装饰（取得建设主管部门的资质证书，方可经营）；高新技术产品、网络技术的研发、电子商务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目需取得许可后方可经营），企业管理咨询、信息咨询（以上均不含证券、保险、基金、银行、金融业务、人才中介服务及其他限制项目）。

(8) 主要股东：陈春辉、顾铁虎、冯鸿波

2、深圳市鸿泰德物业管理有限公司及其下属单位与本公司、本公司持股 5%以上股东及本公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

3、截至 2014 年 9 月 30 日，深圳市鸿泰德物业管理有限公司未经审计总资产 953 万元，总负债 507 万元，净资产 446 万元。

三、交易标的基本情况

1、本次交易标的为本公司控股子公司无锡房地产公司持有的无锡物业公司 70%股权，关于此标的基本情况以及资产审计、评估情况详见 2014 年 10 月 29 日，2014 年 10 月 31 日刊登于《上海证券报》、《江苏商报》公告以及上海联合产权交易所网站上的相关内容。

(1) 企业名称：无锡桑达物业管理有限公司

(2) 注册资本：50 万元

(3) 主要股东：

无锡房地产公司占 70%股权

（公司占无锡房地产公司 70%股权）

江苏省锡山经济开发区开发总公司占 30%股权

(4) 企业性质：有限责任公司

(5) 注册地：无锡市锡山区东亭镇桑达园小区东 7 号

(6) 成立日期：2004 年 7 月 6 日

(7) 经营范围：房地产物业管理；房屋出租；装饰装璜材料（不含油漆、涂料）的销售。

(8) 其他股东放弃优先受让权。

(9) 主要财务数据：

最近一年又一期的主要财务数据

单位：人民币万元

项目	2014.9.30（未审）	2013.12.31（已审）	项目	2014.1-9（未审）	2013.1-12（已审）
资产总额	113.96	137.42	营业收入	451.11	568.78
负债总额	222.78	211.88	营业利润	-31.29	-1.05
所有者权益	-108.82	-74.46	净利润	-38.57	-4.05

截至2013年10月31日（评估基准日），根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（国众联评报字[2014]第2-096号），深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）出具的审计报告（深中瑞泰专审字（2013）第130号），无锡物业公司资产评估情况：

项目	审计后账面价值（万元）	评估价值（万元）
流动资产	133.76	134.97
长期投资		
固定资产	3.66	3.45
无形资产		
其他资产		
资产总计	137.42	138.42
流动负债	211.88	211.88
长期负债		
负债总计	211.88	211.88
净资产	-74.46	-73.46
转让标的对应评估值(70%股权)		-51.42

2、无锡物业公司无担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况，无涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

3、本次股权出售将导致公司合并报表范围变更，无锡物业公司不再纳入公司合并报表范围。公司不存在为无锡物业公司提供担保、委托无锡物业公司理财方面的情况。

四、交易合同的主要内容及定价情况

1、合同签署时间：2014 年 12 月 15 日

2、合同当事人：无锡桑达房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）；深圳市鸿泰德物业管理有限公司（以下简称“乙方”）

3、合同标的：无锡物业公司 70%股权

4、合同金额：

产权交易标的对应的交易价款为人民币（小写）440.0001 万元【即人民币（大写）肆佰肆拾万零壹元】。

5、履约保证金：人民币 9 万元。

6、支付方式：

本次产权交易采取一次性付款方式。乙方应在本合同签订次日起 5 个工作日内，将除履约保证金外其余的产权交易价款人民币（小写）431.0001 万元【即人民币（大写）肆佰叁拾壹万零壹元】一次性支付至上海联合产权交易所指定银行账户。

7、合同生效条件、生效时间：

除依法律、行政法规规定需要报审批机构批准后生效的情形以外，本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。具体生效日期为 2014 年 12 月 15 日。

8、产权交接事项

（1）甲、乙双方应当共同配合，于合同生效后 10 个工作日内完成产权持有主体的权利交接，并在获得上海联合产权交易所出具的产权交易凭证后 20 个工作日内，配合标的企业办理产权交易标的的权证变更登记手续。

（2）产权交易涉及需向有关部门备案或审批的，甲、乙双方应共同履行向有关部门申报的义务。

9、违约责任

（1）乙方若逾期支付价款，每逾期一日应按逾期支付部分价款

的 0.5%向甲方支付违约金，逾期超过 20 日的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。

(2) 甲方若逾期不配合乙方完成产权持有主体的权利交接，每逾期一日应按交易价款的 0.3%向乙方支付违约金，逾期超过 20 日的，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿损失。

(3) 本合同任何一方若违反本合同约定的义务和承诺，给另一方造成损失的，应当承担赔偿责任；若违约方的行为对产权交易标的或标的企业造成重大不利影响，致使本合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

10、过渡期的安排

本次产权交易的交易基准日为 2013 年 10 月 31 日。在交易基准日至产权持有主体完成权利交接期间，与产权交易标的相关的盈利或亏损由乙方享有和承担，甲方对本合同项下的产权交易标的、股东权益及标的企业资产负有善良管理的义务。

五、涉及出售资产的其他安排

1、本次股权转让不涉及职工安置。为保障标的企业员工权益，乙方承诺受让产权交易标的后，同意标的企业继续履行与职工签订的现有劳动合同。本次股权转让后，甲方与标的企业所有员工不再具有任何法律关系，不再承担任何劳动人事等法律义务；若标的企业员工向甲方提起任何劳动人事等法律争议，均由标的企业及乙方负责处理，若因此给甲方造成任何损失，均由标的企业及乙方承担。

2、乙方受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由本次产权交易后的标的企业继续享有和承担，标的企业全部经营活动及其结果与甲方无关。

3、标的企业转让后，甲方不再负责所开发楼盘的公共设施、设备的维修义务，由乙方负责，且乙方需通过“无锡桑达园”小区业委会认可，并保证不影响甲方存量房销售，转让后的标的企业应保障对无锡桑达园和沁春园提供物业管理服务的资质和能力。

六、本次出售资产对公司的影响

本次股权交易金额总计为人民币 440.0001 万元，合同履行扣除初始投资成本及相关税费后预计为公司增加利润约人民币 350 万元（所得税前），这将对公司经营业绩产生一定影响。

七、备查文件

- 1、本次出售资产事项的相关董事会决议
- 2、本次出售资产标的审计报告
- 3、本次出售资产标的评估报告
- 4、中国电子信息产业集团有限公司核准备案（备案编号：Z61520140031772）
- 5、上海联合产权交易所《竞价结果通知书》
- 6、《产权交易合同》

特此公告。

深圳市桑达实业股份有限公司

董事会

2014 年 12 月 19 日