

阳光城集团股份有限公司

关于收购太古房地产 90%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告所载资料真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过持有 100%权益的子公司上海富力腾房地产开发有限公司（以下简称“富力腾房地产”，以上合称为“阳光城”）以人民币 126,709 万元收购广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司（以下简称“鸿华土石方”）、湛江市中物建工程有限公司（以下简称“中物建”）及香港逸涛集团有限公司（以下简称“香港逸涛”）（以上三方合称“转让方”）合计持有广州南沙经济开发区太古房地产有限公司（以下简称“太古房地产”）90%股权（以下合称“本次交易”），博澳鸿基集团有限公司（以下简称“博澳鸿基”）、韩庆云及韩明勇（以上三方合称“担保方”）为本次交易提供担保。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组，并已经 2016 年 7 月 15 日公司第八届董事会第六十五次会议审议通过。由于本次交易公司为持有 100%权益子公司富力腾承担的责任义务提供连带担保责任，故根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及《公司章程》的相关规定，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

二、交易对方简介

（一）广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司

- 1、公司名称：广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司；
- 2、注册地址：广州市南沙区金涛东街 8 号 301 自编 D2 房；
- 3、法人代表：陈金河；
- 4、成立时间：1998 年 9 月 29 日；
- 5、注册资本：人民币 1,000 万元；
- 6、经营范围：土石方工程服务；通用机械设备零售；建材、装饰材料批发（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、股东情况：郭丽华持有 25%股份，韩庆云持有 75%股份。

（二）湛江市中物建工程有限公司

1、公司名称：湛江市中物建工程有限公司；

2、注册地址：吴川市梅录镇广沿路芝麻岭小区 26 号一楼；

3、法人代表：李庆文；

4、成立时间：1989 年 7 月 31 日；

5、注册资本：人民币 2,018 万元；

6、经营范围：房屋建筑工程施工总承包贰级；机电安装工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包贰级、建筑装饰装修工程专业承包贰级。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、股东情况：徐州鸿涛居房地产开发有限公司持有其 100%股权。

（三）香港逸涛集团有限公司

1、公司名称：香港逸涛集团有限公司；

2、注册地址：FLAT/RM 1237 12/F SUN HUNG KAI CENTRE 30 HARBOUR ROAD WANGCHAI HK；

3、成立时间：1998 年 3 月 25 日；

4、股本：1,000 万港元；

5、股东情况：张茂荣持有 100%股份。

（四）博澳鸿基集团有限公司

1、公司名称：博澳鸿基集团有限公司；

2、注册地址：广州市南沙区金涛东街 8 号 301 自编 D1 房；

3、法人代表：陈向东；

4、成立时间：2008 年 1 月 25 日；

5、注册资本：人民币 30,000 万元；

6、经营范围：企业自有资金投资；商品信息咨询服务；仓储代理服务；投资咨询服务；会议及展览服务；软件开发；房地产咨询服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；策划创意服务；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、股东情况：广州祺浩投资有限公司持有 25%股份，广州南沙经济技术开发区

鸿华土石方有限公司持有 75%股份。

(五) 韩庆云

自然人韩庆云，男，身份证号：440821195804163551，住所：广州市南沙区裕乐街 23 号 203 房。

(六) 韩明勇

自然人韩明勇，男，身份证号：440181198709238713，住所：广州市南沙区裕乐街 23 号 203 房。

三、交易标的基本情况

(一) 公司名称：广州南沙经济开发区太古房地产有限公司；

(二) 注册地址：广州南沙经济技术开发区进港路金洲地段；

(三) 法人代表：林济强；

(四) 成立时间：1994 年 04 月 30 日；

(五) 注册资本：人民币 12,000 万元；

(六) 经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(七) 股东情况：广州南沙经济技术开发区鸿华土石方有限公司持有 20%股份，湛江市中物建工程有限公司持有 50%股份，香港逸涛集团有限公司持有其 30%股份。

(八) 交易标的基本财务数据（单位：万元）

	2015 年 12 月 31 日 (经审计)	2016 年 4 月 30 日 (经审计)
总资产	12,049.93	11,791.28
总负债	258.42	6.40
净资产	11,791.51	11,784.89
	2015 年 1-12 月	2016 年 1-4 月
营业收入	0	0
净利润	-17.78	-6.62

1、以上财务数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信中联所”）审计，并出具立信中联审字（2016）D-0531 号《审计报告》；

2、截止审计基准日 2016 年 4 月 30 日，标的公司其他应收账款 2,836.98 万元，债务方已向太古房地产出具承诺，于 2016 年 12 月 31 日前全额清偿相关款项。

(九) 项目概况（以下简称“项目用地”）

地块名称	土地使用证号	土地证面积（m²）	土地位置	容积率	土地性质
太古地块	番府国用（2002）字第 13-002128、13-000110 号	104,860.8	广州南沙开发区进港路	6.0	商住

（十）担保情况

1、截止审计基准日，标的公司关联担保情况如下（单位：万元）

担保单位	被担保单位	担保单位与被担保单位关系	贷款金融机构	担保金额（万元）	借款期限		对应本次交易涉及代为偿还债务	备注
广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	湛江鉴江供水枢纽工程投资有限公司（以下简称“湛江供水”）	受同一实际控制人韩庆云控制	中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“华融深圳”）	50,000.00	2013/3/27	2017/3/20	50,000	抵押物：番府国用（2002）字第 13-002128、13-000110 号第二顺位抵押担保
广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	深圳市喜达康石油化工控股有限公司（以下简称“喜达康”）	受同一实际控制人韩庆云控制	中国工商银行股份有限公司深圳福园支行（以下简称“工商银行深圳福园支行”）	150.00	2015/8/21	2015/11/20	18,777	抵押物：番府国用（2002）字第 13-002128、13-000110 号
				3,640.00	2015/8/21	2016/3/20		
				3,840.00	2015/8/26	2015/12/15		
				2,147.00	2014/10/29	2015/10/27		
				500.00	2015/4/30	2016/1/20		
				2,975.00	2015/4/30	2016/4/20		
				1,000.00	2015/5/13	2016/3/20		
				4,525.00	2015/5/13	2016/5/11		
小计				18,777				
广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	广东广阳投资有限公司	受同一实际控制人韩庆云控制	深圳市前海易贷小额贷款有限公司	500.00	2015/2/11	2015/11/10	5,300	连带责任保证担保
	深圳市喜达康石油化工控股有限公司			500.00	2015/2/11	2015/11/10		
	广州市南亚房地产开发有限公司			500.00	2015/2/11	2015/11/10		
	广东逸涛实业有限公司			500.00	2015/2/11	2015/11/10		
	韩庆云			500.00	2015/2/11	2015/11/10		
	吉林省华联物流有限公司			500.00	2014/8/4	2015/12/27		
	广州市南开商贸有限公司			500.00	2014/8/4	2015/12/27		
	广州市开河区南亚工贸有限公司			500.00	2014/8/4	2015/12/27		
	深圳市一浪节能投资有限公司			500.00	2014/8/4	2015/12/27		

	吉林省华润物流有限公司			400.00	2015/10/28	2016/1/27		
	吉林省华逸房地产开发有限公司			400.00	2015/10/28	2016/1/27		
小计				5,300				
合计				74,077.00			74,077.00	

注：以上担保对应债务均系公司本次交易公司承接之债务，交易完成后，公司对上述债务不构成对外担保。

四、交易的定价政策及定价依据

根据中企华评报字(2016)第 3537 号《评估报告》，本次评估采用成本法对太古房地产 90%股东权益进行了估计，截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，太古房地产资产账面价值为 11,791.28 万元，负债账面价值为 6.4 万元，所有者权益账面值为 11,784.89 万元，所有者权益评估值为 141,818.42 万元，增值额为 130,033.53 万元。在此基础上经各方协商，交易对方持有的太古房地产 90%股权的转让价款为 126,709 万元。

五、交易协议的主要内容

（一）交易标的

转让方合计持有的太古房地产 90%股权；

（二）交易价格

人民币 126,709 万元。

（三）支付条款

本次交易中，富力腾房地产承接转让方应付债务 126,709 万元，包括湛江鉴江供水枢纽工程投资有限公司（简称“湛江供水”）对中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司（简称“华融深圳”）50,000 万元的债务、香港逸涛对中国华融国际控股有限公司、Strategy Achiever International Limited（统称为“华融国际”）52,632 万元的债务及标的公司关联方深圳喜达康石油化工控股有限公司（以下简称“深圳喜达康”）对中国工商银行股份有限公司深圳福园支行（以下简称“工商银行深圳福园支行”）18,777 万元债务、标的公司关联方广东广阳投资有限公司和深圳喜达康等对深圳市前海易贷小额贷款有限公司的 5,300 万元债务，富力腾房地产承接上述债务后，不再支付转让方之股权转让价款。

（四）重要条款

转让方保证与承诺交易标的权益在法律上是真实和完整的，除立信中联审字（2016）D-0531 号《审计报告》披露的情况外，该权益没有设置任何抵押、质押或担保，并免遭任何第三人的追索；

（五）违约责任

合同各方将按约履行违约责任。

六、本次交易的其他安排

（一）本次交易的资金来源：公司自有或自筹资金。

（二）本次交易不涉及人员安置、土地租赁的事项，交易完成后不会产生关联交易，也不会导致公司及子公司与关联人产生同业竞争。

（三）本次交易涉及的对外担保

1、对外担保基本情况

本次交易中，福利腾房地产承接转让方应付债务 126,709 万元，包括湛江鉴江供水枢纽工程投资有限公司（简称“湛江供水”）对中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司（简称“华融深圳”）50,000 万元的债务、香港逸涛对中国华融国际控股有限公司、Strategy Achiever International Limited（统称为“华融国际”）52,632 万元的债务及标的公司关联方深圳喜达康石油化工控股有限公司（以下简称“深圳喜达康”）对中国工商银行股份有限公司深圳福园支行（以下简称“工商银行深圳福园支行”）18,777 万元债务、标的公司关联方广东广阳投资有限公司和深圳喜达康等对深圳市前海易贷小额贷款有限公司的 5,300 万元债务，福利腾房地产承接上述债务后，不再支付转让方之股权转让价款。

公司为福利腾房地产偿还上述债务 126,709 万元提供不可撤销连带担保责任。

2、被担保对象基本情况

（1）公司名称：上海福利腾房地产开发有限公司；

（2）注册地址：上海市浦东新区金高路 311 号 5 幢 219 室；

（3）法人代表：宋友强；

（4）成立时间：2013 年 5 月 22 日；

（5）注册资本：人民币 1,000 万元；

（6）经营范围：房地产开发经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部

门批准后方可开展经营活动)

(7) 股东情况：公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司持有其 100%股份。

(8) 被担保单位经审计最近一年及一期基本财务数据（单位：万元）

	2015 年 12 月 31 日 (经审计)	2016 年 3 月 31 日 (未审计)
总资产	473,297.60	850,518.21
总负债	462,127.66	827,415.19
净资产	11,169.94	23,103.02
	2015 年 1-12 月	2016 年 1-3 月
营业收入	57,640.27	0
净利润	11,158.71	11,933.08

以上 2015 年财务数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信中联”）审计，并出具立信中联审字（2016）D-0071 号《审计报告》；

3、截至本公告出具日，包含本次交易涉及提供担保事项，公司累计对外担保额度为 519.43 亿元，除为公司为全资及控股子公司提供的担保额度外，公司对外担保金额 7.3 亿元，公司及控股子公司不存在逾期担保、涉及诉讼担保的情况。

七、董事会意见

董事会认为，本次交易有利于公司实施“3+1+X”（长三角、珠三角、京津冀+大福建+战略城市点）的发展战略，灵活利用并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。太古房地产项目质地优良，估值合理。本次收购事项所涉评估对象已经具有证券期货相关业务评估资格的评估机构进行评估，选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果作为定价参考依据具有公允性。本次收购事项价格合理，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

另外，本次交易为公司为福利腾房地产承担连带担保责任，金额不超过 12.6709 亿元，福利腾房地产为公司全资子公司，本次交易为不存在重大风险。

八、本次交易目的及对公司的影响

本次交易有利于公司实施“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的发展战略，灵活利用并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。

本次交易完成后，公司将增加公司房地产项目储备资源，有利于提高公司未来

房地产项目的盈利能力。

九、备查文件

- （一）公司第八届董事会第六十五次会议决议；
- （二）本次交易相关协议；
- （三）立信中联审字（2016）D-0531 号《审计报告》；
- （四）中企华评报字（016）第3537号《评估报告》。

特此公告

阳光城集团股份有限公司

董事会

二〇一六年七月十六日