

武汉东湖高新集团股份有限公司 关于拟转让武汉园博园置业有限公司部分股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示

1、交易内容：武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在依法设立的产权交易机构以公开挂牌方式转让全资子公司武汉园博园置业有限公司（以下简称“园博园公司”或“标的公司”）不超过 60%的股权，转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

2、根据国务院国有资产监督管理委员会令 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》，本次拟发生的交易事项在依法设立的产权交易机构以公开挂牌方式转让，能否成交具有不确定性。

3、本次股权转让不构成重大资产重组。

4、本次股权转让已经公司 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第八次会议审议通过。

5、本次股权转让尚需公司股东大会审议批准。

6、本次股权转让尚需获得国有资产监督管理部门批准。

7、公司将根据本次股权转让的实质进展情况及时予以披露。

一、交易概述

1、公司拟通过公开挂牌交易方式转让园博园公司不超过 60%的股权，转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。标的公司的目标项目总建筑面积约为 70 万方，其中商业及商务办公规划建筑面积约占总建筑面积的 40%，住宅规划建筑面积约占总建筑面积的 60%，本次拟转让标的公司部分股权，旨在寻求品牌号召力强、操盘经验丰富、资金实力雄厚、综合实力领先的合作对象，以充分发挥公司与受让方各自优势，形成资源、品牌、团队的整

合与共赢，打造更高品质的“产、城、人”融合项目。

2、本次交易能否成交具有不确定性；本次转让股权不构成重大资产重组；本次股权转让以评估值为基准，综合考虑相关因素确定挂牌底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

本次股权转让已经公司 2016 年 9 月 8 日召开的第八届董事会第八次会议审议通过，尚需获得公司股东大会审议批准；本次股权转让还需获得国有资产监督管理部门批准。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的的名称和类别

交易名称：武汉园博园置业有限公司不超过 60%的股权

2、标的公司基本情况

名称：武汉园博园置业有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：武汉市

法定代表人：张如宾

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2012 年 11 月 8 日

实际控制人情况：武汉东湖高新集团股份有限公司

经营范围：房地产开发、商品房销售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）

股权结构：武汉东湖高新集团股份有限公司持股 100%。

3、标的公司最近三年经营情况：

作为标的公司主要经营的房地产开发项目（以下简称“目标项目”或“该项目”），标的公司于 2014 年 3 月 6 日，在武汉市土地交易中心参与编号为 P(2014)014 号摘牌，竞得位于武汉市硚口区长丰村“城中村”改造项目国有建设用地使用权（含 K3、K4、K5、K6、K7 五宗开发用地），并与武汉市国土资源和规划局签订《国有建设用地使用权成交确认书》。

4、标的公司最近一年又一期财务数据如下（经审计）：

单位：人民币 元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 7 月 31 日
资产总额	1,061,740,553.51	1,862,278,766.47
负债总额	1,011,952,484.95	1,813,243,307.51
净资产	49,788,068.56	49,035,458.96
项 目	2015 年度	2016 年 1-7 月
营业收入	0	0
净利润	67,358.45	-752,609.60
扣非净利润	67,358.45	-752,609.60

2015 年审计单位：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所；

2016 年 1-7 月审计单位：大华会计师事务所（具备从事证券、期货审计从业资格）。

（二）审计情况

根据大华会计师事务所（具备从事证券、期货审计从业资格）出具的《审计报告》（大华审字[2016]007524 号），截止 2016 年 7 月 31 日，园博园公司资产合计 186,227.88 万元，负债合计 181,324.33 万元，净资产 4,903.55 万元，净利润-752,609.60 元。

（三）交易标的评估情况

1、评估情况

中联资产评估集团有限公司受托对标的公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，出具了《资产评估报告书》（中联评报字[2016]第 1326 号）。

评估机构资格：中联资产评估集团有限公司具备资产评估资格和证券期货相关业务评估资格：（1）资产评估资格：批准文号为京财企许可[2008]0102 号，证书编号为 11020008；（2）证券期货相关业务评估资格：经财政部、中国证券监督管理委员会审查批准可从事证券、期货相关评估业务单位。批准文号为财企[2008]360 号，证书编号为 0100001001。

评估基准日：2016 年 7 月 31 日

评估价值类型：市场价值

2、评估结论

资产账面价值 186,227.88 万元, 评估值 231,949.30 万元, 评估增值 45,721.42 万元, 增值率 24.55 %。

负债账面价值 181,324.33 万元, 评估值 181,324.33 万元, 无评估增减值。

净资产账面价值 4,903.55 万元, 评估值 50,624.97 万元, 评估增值 45,721.42 万元, 增值率 932.41%。

本次评估增值的主要原因: 园博园公司取得土地时间为 2014 年, 至评估基准日地块所在的区域相关配套逐步完善, 项目周边楼面地价上涨, 经评估测算正在开发或拟开发的各个项目, 故评估增值的主要原因系土地资产增值。

3、评估方法

本次评估以持续使用和公开市场为前提, 综合考虑各种影响因素, 分别采用资产基础法和收益法两种方法对园博园公司进行整体评估, 然后加以校核比较。考虑到收益法受市场环境条件变化的影响较大, 影响收入成本预测的因素较多, 尤其是受国家调控政策影响较大, 导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性, 因此选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

资产评估结果汇总表

被评估企业: 武汉园博园置业有限公司 评估基准日: 2016 年 7 月 31 日 单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	186,226.06	231,947.57	45,721.51	24.55
2	非流动资产	1.82	1.73	-0.09	-4.95
3	其中: 长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1.80	1.71	-0.09	-5.00
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中: 土地使用权	-	-	-	
9	长期待摊费用	0.02	0.02	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	186,227.88	231,949.30	45,721.42	24.55

12	流动负债	83,724.33	83,724.33	-	-
13	非流动负债	97,600.00	97,600.00	-	-
14	负债总计	181,324.33	181,324.33	-	-
15	净资产（所有者权益）	4,903.55	50,624.97	45,721.42	932.41

（四）权属情况说明

截止基准日（2016年7月31日），标的公司的股权尚未被设立股权出质登记，亦没有被法院查封。

标的公司产权清晰，不存在抵押、质押等情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

（五）标的公司其他重大信息披露

公司同美好置业集团股份有限公司、园博园公司、名流置业武汉江北有限公司于2016年6月22日签署《武汉长丰村A包项目合作协议》。协议约定，园博园公司委托由美好置业集团股份有限公司指定名流置业武汉江北有限公司负责完成拆迁安置事项具体包括但不限于：①目标地块（指K3、K4、K5、K6、K7地块）全部地上物（包括但不限于建筑物、构筑物、青苗等）拆迁、迁移，与全部拆迁户签订补偿协议及搬迁协议，支付全部拆迁安置补偿费用，不含目标地块2016年净地交付后的场地清理、平整和控违费用；②还建安置房设计、建设、验收、交付；③目标地块（指K3、K4、K5、K6、K7地块）国有土地证使用证办理相关事项。

《武汉长丰村A包项目合作协议》内容详见2016年6月24日公司指定的信息披露报刊及上海证券交易所网站。

目标地块委托土地征地拆迁安置补偿款由园博园公司按照合同金额支付后，如因拆迁补偿事项导致金额超出合同金额的，由美好置业集团股份有限公司及名流置业武汉江北有限公司自行承担。

三、交易条件与受让方资格条件

（一）受让方基本资格条件

1、受让方应为依法设立并有效存续的企业法人，具有良好的企业商誉和房地产综合经营能力的企业法人；

2、本项目不接受联合受让，亦不接受采取委托、信托或者联合的方式举牌；

3、受让方应具备符合国家《房地产开发企业资质管理规定》的一级资质;

4、受让方依照《公司法》等法律法规及公司章程的规定,已经取得股东、股东大会、董事会、相关权利人及相关行政主管部门对本次交易相关事宜的同意、认可、批准,该等同意、认可、批准作为受让方最终签署《产权交易合同》的生效条件。

5、意向受让方决定是否举牌受让转让标的,并自行承担由此产生的全部后果,包括税费、风险和损失。

6、国家法律、行政法规规定的其他条件。

(二) 交易条件与转让底价

1、挂牌底价:按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。

2、价款支付方式:

自《产权交易合同》生效之日起5个工作日内支付首期交易价款,首期交易价款不得低于交易总价款的30%;

其余款项应当提供转让方认可的合法有效担保,并按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息,付款期限不得超过1年。

3、与转让相关的其他基本条件

(1) 因标的公司于2016年5月25日与博时资本管理有限公司(以下简称“博时资本”)、渤海银行签订《委托贷款合同》,约定博时资本委托渤海银行向标的公司提供20亿元委托贷款,意向受让方需在提交受让申请时取得渤海银行对本次交易的书面豁免/同意的书面文件。意向受让方为取得相关书面豁免/同意所需要提供的信用担保、股权质押等与转让方无关。

(2) 标的公司项目开发建设过程中所需资金,优先以项目贷款解决,公司与受让方按持股比例,为标的公司融资提供担保;若无法取得项目贷款,或虽取得但仍有资金缺口,由公司与受让方按持股比例,向标的公司提供借款,借款利率原则上不超过银行同期贷款利率,具体标准另行协商,具体要求如下:

① 受让方需按受让股权比例,对标的公司向渤海银行的9.76亿元借款提供相应份额的担保,如获准渤海银行同意无须担保或担保豁免除外。

② 受让方需按受让股权比例,对标的公司提供相应份额的股东借款,即在取

得标的公司股权后,受让方以转让方确定的截至转让标的公司股权之日累计向标的公司提供的股东借款本息金额为基数,按照股权比例向标的公司提供相应金额股东借款,并在利润分配前优先偿还股东借款本息。

(3) 受让方同意按持股比例分享和分担标的公司依照相关法律、法规、合同、协议等享有的权利和承担的义务。

(4) 因交易产生的税费由转让方和受让方双方各自承担。

(三) 企业管理层是否参与受让: 否

(四) 保证金设定

交易保证金金额拟设定为 5,000 万元,意向受让方需在挂牌公告期截止日 17:00 前将保证金缴纳至产权交易所指定账户(以到账时间为准),保证金视为意向受让方对转让方做出接受交易条件并以不低于挂牌价格受让转让标的的承诺的确认。如只征集到一家符合条件的意向受让方采用协议转让方式的,该等保证金转为立约保证金,并在《产权交易合同》签订后转为部分转让价款;如果征集到两家及两家以上符合条件的意向受让方采取竞价转让方式的,交易保证金转为竞价保证金,在确定受让方并签署《产权交易合同》后,意向受让方所缴纳的保证金转为部分转让价款。未被确定为受让方且不存在违规违约情形的意向受让方,其缴纳的保证金在确定受让方之日起 3 个工作日内由产权交易所无息返还。

(五) 竞价方式与受让方选择的相关评判标准

如挂牌期满,经受让方资格确认后只征集到一家意向受让方,则采取协议方式成交;若征集到两家及以上意向受让方,则采取竞价方式确定受让方。

(六) 信息披露期满未征集到意向受让方

如信息披露期满未征集到意向受让方的,转让方有权选择延期或终止此次交易。

四、转让股权的目的和对公司的影响

1、转让股权的目的

该项目总建筑面积约为 70 万平方米,其中商业及商务办公规划建筑面积约占总建筑面积的 40%,住宅规划建筑面积约占总建筑面积的 60%。标的公司可借助公司二十三年积累的成熟的科技园区建设、招商及运营优势,提高项目商务办公物业的销售效率与招商品质。与此同时,通过转让股权,寻求具有品牌号召力、

丰富操盘经验、资金实力雄厚、综合实力领先的合作对象,可以充分发挥公司与受让方各自优势,形成资源、品牌、团队的整合与共赢。

2、交易对公司的影响

本次拟发生的交易有利于标的公司与综合实力领先的合作对象合作,为项目规划、建设、销售、招商提供有力保证,提升项目品质、品牌价值、市场竞争力。

若本次转让的股权不超过 50%且交易成功,则公司未丧失对标的公司控制权,转让产生的溢价将计入资本公积,当期不确认投资收益;如本次转让的股权超过 50%且交易成功,公司将丧失对标的公司的控制权,按《企业会计准则》的相关规定确认投资收益。由于本次股权转让事宜经公司董事会审议通过后尚需股东大会审议、报相关单位或国有资产监督管理部门审批,且在产权交易机构分阶段对外披露产权转让信息时间较长,本年度是否能完成本次交易尚无法确定,因此能否在本年度确认投资收益存在不确定性。

若本次股权转让比例超过 50%以上,公司将不再控股园博园公司,园博园公司将不再纳入公司合并报表范围。园博园公司原有员工作为转让方向标的公司委派的人员,将与标的公司签订劳动合同,其工资、社保、公积金参照标的公司的标准,由标的公司支付和办理。

经大华会计师事务所审计,截至 2016 年 7 月 31 日公司对标的公司的借款本金为 8.37 亿元,公司对标的公司向渤海银行 9.76 亿元借款提供了信用担保。本次股权转让完成后,标的公司各股东按照持股比例分享和分担标的公司依照相关法律、法规、合同、协议等享有的权利和承担的义务,将降低公司对标的公司的借款额度与担保额度风险。

五、风险分析及防范措施

1、依据《国务院国有资产监督管理委员会令 32 号》相关规定履行国有资产交易程序,对标的公司进行了资产评估,转让底价按照“园博园公司净资产评估值×拟转让股权比例”方式确定。同时通过产权交易公开挂牌、公开征集受让方,保证了交易的公允合理,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东的利益。

2、交易能否成功尚存在不确定性

本次交易是通过产权交易公开挂牌、公开征集受让方,鉴于宏观经济环境、政策调控以及标的公司实际情况等因素,本次交易能否成功尚存在不确定性,为

保证公司利益,如此次产权交易信息披露期满未征集到意向受让方的,公司有权选择延期或终止此次交易。

3、交易条款设定

根据标的公司实际情况以及目标项目开发预期,公平、公开、合理设定交易条款,减少交易价款支付违约风险。同时,拟将对标的公司后期公司治理与经营、项目董事、监事、高级管理人员委派原则、项目融资与担保、项目开发、项目公司现有员工安置方案等事项在公开挂牌交易条件中进行具体设定。

六、其他说明

由于本次交易是通过公开挂牌方式对外转让,因此最终的交易对方、交易价格尚无法确定,能否交易成功存在不确定性。公司后续将根据该事项的实质进展情况及时履行信息披露义务。

七、备查文件

- 1、公司第八届董事会第八次会议决议;
- 2、第八届董事会第八次会议审议事项的独立意见;
- 3、武汉园博园置业有限公司审计报告(大华审字【2016】007524号);
- 4、武汉园博园置业有限公司资产评估报告(中联评报字【2016】第1326号)。

特此公告。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月十日