

阳光城集团股份有限公司 关于子公司收购资产的公告

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。

风险提示：

标的资产中部分资产处于抵押及查封状态，且交易对方自身存在诉讼纠纷，房产过户前需解除抵押及查封事项，故该标的资产存在无法顺利过户的风险，请投资者注意投资风险。

一、交易概述

阳光城集团股份有限公司（以下简称：“公司”）持有100%权益的子公司武汉盛景阳光城房地产开发有限公司（以下简称“武汉盛景房地产”或“受让方”）拟与武汉双龙堂房地产发展有限公司（以下简称：“双龙堂房地产”或称“转让方”、“交易对方”）签署《关于中华城项目部分资产收购协议》，武汉盛景房地产拟以人民币约296,302.1万元收购双龙堂房地产正在开发的位于武汉市江汉区香港路的A地块（国有土地出让合同编号：WH-2010-42；以下简称“交易标的”或“标的资产”，具体详见下文“三、交易标的基本情况（一）概况”）包括标的资产构筑物的所有权及其对应的土地使用权。

本次交易不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项，并已经公司第九届董事局第五次会议审议通过。本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方基本情况

公司名称：武汉双龙堂房地产发展有限公司；

注册地址：武汉市江汉区香港路193号；

法定代表人：王汉祥；

成立时间：2005年08月26日；

注册资本：8,000 万元人民币；经营范围：房地产开发、商品房销售，建筑材料、装饰材料、金属材料批发兼零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效的许可证方可经营）；

股东结构：自然人股东王秀英持有其 30%股权，法人股东武汉华氏永利房地产开发有限公司持有其 5%股权，法人股东武汉天丰房地产发展有限公司持有其 65%股权。

本次交易对方与公司及公司控股股东及一致行动人均不存在关联关系，与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务及人员等方面不存在造成公司对其利益倾斜的情形。

三、交易标的基本情况

（一）概况

本次收购的资产包括：中华城项目A地块B1、B2、B3栋住宅楼未销售住宅用房，总建筑面积为44,769.00平方米；中华城项目A地块A栋写字楼6-43层办公用房，总建筑面积为73,325.00平方米；中华城项目A地块地下三层及地下四层车位700个。具体情况如下：

坐落	建筑物名称	结构	产权用途	建成年份	计量单位	数量
武汉市江汉区香港路	中华城 A 地块 A 栋写字楼 6-43 层办公用房	钢混	办公和商服	2017 年	平方米	73,325
	中华城 A 地块 B1、B2、B3 栋住宅楼未售住宅用房	钢混	住宅	2017 年	平方米	44,769
	中华城 A 地块地下三层、地下四层车位	钢混	车位	2017 年	个	700

注：办公和商服用房主要分布在 6-43 层；住宅主要分布在 6-38 层；车位为地下 3-4 层车位。B2、B3 栋土地使用权终止日期：住宅 2073 年 5 月 19 日；A 栋、B1 栋土地使用权终止日期：商服 2050 年 5 月 17 日，住宅 2080 年 5 月 17 日。

（二）权属状况

截至本公告披露日，中华城 A 地块 A 栋写字楼 6-43 层办公用房（总楼层从 6~43 层，建筑面积 73,325 m²）已全部被查封，其中 16-43 层（建筑面积 52,336 m²）已被中国华融资产公司办理在建工程抵押；中华城 A 地块 B1、B2、B3 栋住宅楼未售住宅用房（411 套，建筑面积 44,769 m²）有 408 套（建筑面积 44,406 m²）已被查封，其中

B1 栋住宅 261 套（建筑面积 26,299 m²）被中国华融资产公司办理在建工程抵押，B2、B3 栋住宅 93 套（建筑面积约 11,337 m²）被用于民间借款网签抵押。

本次交易标的除以上抵押事项和查封事项外，不存在其他涉及该资产的诉讼、仲裁或司法强制执行等重大事项，根据相关法律法规等规定，本次交易需在完成解除司法查封、解除抵押担保后方可进行转让和过户，除前述事项外不存在妨碍权属转移的其他事项。

四、交易的定价政策及定价依据

根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴估字（2017）第026号《估值报告》，估值基准日为2017年2月28日，交易标的评估值为人民币296,428万元。以评估价值为作价依据，经交易各方协商确认本次标的资产的转让价款为人民币296,302.1万元。

五、拟签署交易协议的主要内容

（一）交易对价

本次交易的价款约为人民币296,302.1万元。

（二）转让款的支付

根据目标资产网签的进度及目标资产的产权证办理时间经双方确认后按以下原则进行支付，具体为：

- 1、第一期人民币 4.9 亿元，待第一批资产：住宅 209 套（建筑面积 22,005 m²）转让给受让方的网签手续办理完成之次日，该笔款项释放至出让方指定的银行账户；
- 2、第二期人民币 7.6 亿元，待第二批资产：16-32 层办公（建筑面积 31,785 m²）转让给受让方的网签手续办理完成之次日，该笔款项释放至双龙堂房地产指定的银行账户；
- 3、第三期人民币 7.6 亿元，待第三批资产：住宅 205 套（建筑面积 22,764 m²）和 22-37 层办公（建筑面积 9,163 m²）转让给受让方的网签手续办理完成且转让方向受让方开具前三批资产对应的税票之次日，该笔款项释放至双龙堂房地产指定的银行账户；
- 4、第四期人民币 6.53 亿元，待剩余资产：6-15、38-43 层办公（建筑面积 32,377 m²）和 700 个车位转让给受让方的网签手续办理完成且转让方向受让方开具该批资产

相应的税票之次日，该笔款项释放至双龙堂房地产指定的银行账户；

5、自双方完成结算确定尾款并按照合同约定进行相应冲抵后将相应款项释放至双龙堂房地产指定的银行账户。

（三）重要条款

1、目标资产上于交割日前形成的相关债务（含或有债务或与收购协议约定承诺不符而形成的债务，或有债务包括但不限于未付清的或需要补缴的土地出让金，由转让方原因而承担的行政处罚罚金、滞纳金等）需于交割前由转让方清理干净，否则将由转让方承担继续清理的义务并承担相应费用。

2、转让方及转让方关联方的诉讼、仲裁、执行案件或其资产的其它查封、冻结等权利限制情形，不会实质性地影响收购协议所涉交易的履行。

3、转让方承诺，目标资产转入受让方名下时不存在任何查封、冻结、抵押、债务等任何形式的权利瑕疵。

4、收购协议拟签署后，未经过受让方书面同意，不得转让、处置、出让目标资产。

5、因转让方违反收购协议项下的任何保证和承诺，而导致受让方遭受损失的，由转让方承担相应责任。

（四）违约条款

1、违约方应向守约方承担违约责任，并赔偿其经济损失。

2、若发生以下事宜，转让方需向受让方支付交易价款的 20%作为违约金，收购协议约定的违约金不足弥补守约方实际损失的，违约方还应以现金方式补足赔偿守约方的全部损失：

（1）收购协议签署之日起三个月内，转让方未按收购协议要求完成目标资产中住宅部分（中华城项目一期 B1、B2、B3 未销售部分）的交割；

（2）收购协议签署之日起六个月内，转让方未按收购协议要求完成目标资产中写字楼（中华城项目一期 A 栋 6-43 层）及车库的交割；

（3）转让方无法按照合同约定的交割标准对住宅、写字楼或车库进行交割。

六、本次交易的其他安排

（一）支出款项的资金来源：武汉盛景房地产自有或自筹资金。

（二）本次交易不涉及人员安置、土地租赁和债务重组的事项，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。

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。本次收购资产质地优良，估值合理。本次收购事项所涉估值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估值，选聘的评估机构具有独立性，估值假设前提合理，估值方法与估值目的具有相关性，估值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。

八、本次交易目的及对公司的影响

中华城项目资产收购交易，符合公司高周转、快速回正现金流的运营策略，符合公司“3+1+X”的战略方向，灵活利用并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。中华城项目坐落于武汉市江汉区建设大道和香港路的交接处，地理位置得天独厚，属于武汉市经济中心的核心地段。周边商业经营环境非常成熟，配套非常齐全，且此区域属于武汉市的传统核心主城区，对于高端业主和高消费能力的客群具备较强的吸引力。基于以上因素，不管对于住宅部分的二手房推售，或者对于办公楼的经营和育成，都有正面的利好影响。而且，此次收购的资产现状均为已建成待交付工程，在短时间内有推后变现的条件，可以缩短现金回正的周期，降低资本化利息。

因为标的资产中部分资产处于抵押及查封状态，且交易对方自身存在诉讼纠纷，房产过户前需解除抵押及查封事项，故该标的资产存在无法顺利过户的风险。

九、备查文件

- （一）公司第九届董事会第五次会议决议；
- （二）关于中华城项目部分资产收购协议；
- （三）福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴估字（2017）第 026 号《估值报告》。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司

董事会

二〇一七年五月十九日