

证券代码：600766

证券简称：园城黄金

公告编号：2019-029

烟台园城黄金股份有限公司

关于公司拟与恒源混凝土签订《房屋买卖合同》 的公告

公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●截止2019年11月8日烟台园城黄金股份有限公司对烟台市恒源混凝土有限公司（简称：恒源混凝土）欠款本息合计人民币：11,883,476.71元，公司参考湖北众联资产评估有限公司出具的众联评报字[2019]第1263号评估报告，与恒源混凝土达成一致，以人民币：1,915.35万元将公司现有位于园城大厦第八层房产抵顶给恒源混凝土，抵顶上述欠款后，剩余人民币：7,270,023.29元由恒源混凝土以现金方式返还。

● 本次交易未构成关联交易，本次交易未构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第十二届董事会第十五次会议审议通过，尚需提交公司第二次临时股东大会审议。

一、交易概述

（一）交易基本情况

根据公司的整体战略发展规划及经营需求，为解决遗留债务回笼资金，公司拟将位于园城大厦第八层房产以人民币：1,915.35万元抵顶给烟台市恒源混凝土有限公司，抵顶欠款后，剩余部分烟台市恒源混凝土有限公司以现金方式返还。

（二）表决情况

本次交易已经2019年11月11日召开的第十二届董事会第十五次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，本次交易须提交公司第二次临时股东大会审议。

二、交易对方基本情况

1、名称：烟台市恒源混凝土有限公司

- 2、统一社会信用代码：91370602773163936G
- 3、类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
- 4、住所：山东省烟台市芝罘区楚毓路 179 号
- 5、法定代表人：石凯
- 6、注册资本：1000 万人民币
- 7、成立日期：2005 年 03 月 29 日
- 8、经营范围：生产商品混凝土并销售上述产品；货物专用运输（罐式）。
(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)

三、交易标的基本情况

(一) 基本情况

本次交易的资产为烟台园城黄金股份有限公司持有的园城大厦第八层房地产，因历史遗留原因该房屋无产权证，不存在抵押及其他权利负担的情况；不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施其他情况。该房产截至 2019 年 4 月 30 日的账面价值为人民币：365.13 万元。

(二) 交易标的的评估情况

湖北众联资产评估有限公司接受烟台园城黄金股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用了市场法和收益法，按照必要的评估程序，对烟台园城黄金股份有限公司拟资产转让涉及的园城大厦第八层房产在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：对烟台园城黄金股份有限公司拟资产转让涉及的园城大厦第八层房产在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

2、评估对象和评估范围：评估对象是烟台园城黄金股份有限公司拟转让的不动产；评估范围是烟台园城黄金股份有限公司所申报的园城大厦第八层房产，建筑面积 2369.02 平方米。具体范围为委托人提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

3、价值类型：市场价值。

4、评估基准日：2019 年 4 月 30 日

5、评估方法：市场法和收益法。

6、评估结论：本资产评估报告采用市场法评估的结果作为评估结论。具体评估结论汇总情况详见下表：

（金额单位：人民币万元）

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	1	365.13	1,915.35	1,550.22	424.56
园城大厦第八层房产	2	365.13	1,915.35	1,550.22	424.56
资产总计	3	365.13	1,915.35	1,550.22	424.56

7、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日期间使用有效。

8、特别事项说明：

1). 本次评估范围内的园城大厦第八层房产均属于烟台园城黄金股份有限公司，其中 1000 平方米出租给园城实业集团有限公司使用，其余部分自用。

2). 本次纳入评估范围内的房地产权属我们已经进行了核实。根据委托人 2018 年 8 月 3 日向烟台市国土资源局发出的《询证函》，该函件就园城大厦（原华联商厦）进行改扩建项目的土地权属进行了确认，烟台市国土资源局方面回函：“地块性质为商业用地，规划用途已通过审批，须按照现行土地评估价补交土地出让金后取得土地使用权。”，本次评估我们根据委托人提供的该《询证函》，考虑到土地出让金的分摊面积不确定，本次做出如下评估假设：“假设园城大厦第八层房地产可通过补缴土地出让金获得完整不动产权属，该用地性质同原《国有建设用地使用权证》（烟国用(2003)第 215 号），性质为国有出让商业用地”。

3). 纳入评估范围的房地产因未办理产权证，本次评估测算面积依据委托人提供的测量报告附图标注的建筑面积，该面积如果与最终办理《不动产权证书》测量的权属面积有差异，委托人需要对评估结论相应调整或者重新评估。

4). 本次评估报告中的评估值未考虑评估对象补交土地出让金、办理产权证等后续事项对评估值的影响。

5). 资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条

件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四、交易协议的主要内容

甲方：烟台园城黄金股份有限公司

乙方：烟台市恒源混凝土有限公司

甲乙双方经过友好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1、甲方自愿将以下房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿购买该房屋。该房屋具体状况如下：

(1)该房屋坐落于烟台市芝罘区南大街 261 号附 8 楼，建筑面积为 2369.02 平方米；

(2)该房屋产权情况：该房屋尚未办理房地产权证或不动产权证，甲方保证该房屋没有任何使用权纠纷，该房屋所有权以及相应土地使用权为合法取得。甲方保证该房屋不涉及第三方的权利；

(3)该房屋平面图及四至见附件。

2、附属该房屋的附属设施随该房屋一并转让，且转让价格已包含在该房屋的转让价款中，乙方不再另行支付价款。

3、该房屋占用范围内的土地使用权及其他相关权益随该房屋一并转让。

4、乙方确认并同意，乙方充分知晓该房屋产权、建筑及附属设施、租赁、物业管理和周边环境等状况，仍然主动要求购买该房屋，并同意按本协议第一条所列整套价格购买该房屋，自愿承担可能因此产生的法律风险及因此导致的法律后果，乙方确认不以任何理由要求减少或者退还全部或部分转让价款。

第二条 房屋转让价款及付款方式

1、甲乙双方一致同意该房屋转让价款为人民币 1,915.35 万元整（大写：壹仟玖佰壹拾伍万叁仟伍佰元整）。

2、支付方式、支付时间

(1)鉴于截止到 2019 年 11 月 8 日甲方尚欠乙方款项本息合计人民币：11,883,476.71 元，甲乙双方一致同意将该笔款项抵顶房屋部分转让价款，本合同签订之日视为抵顶完成，乙方不得就该欠款再向甲方主张任何权利，甲方

不再承担任何偿还责任；

(2) 乙方应于本协议签订后 10 日内向甲方一次性付清抵顶欠款后的剩余价款人民币 7,270,023.29 元整（大写：柒佰贰拾柒万零贰拾叁元贰角玖分）。

第四条 交付

1、自甲方收到该房屋全部转让价款之日起，该房屋的占有、使用、收益、处分权即时归乙方所有，其建筑范围内的土地使用权一并归乙方所有。

2、甲方收到该房屋全部转让价款后 7 日内应将该房屋相关资料移交给乙方，乙方在交接清单上签字即视为乙方无异议的接收了该房屋资料，甲方完成本协议项下交付义务。

3、本合同签订前，因该房屋产生的费用由甲方负责并承担；本合同签订后，因该房屋产生的一切水、电、暖、物业管理费及过户登记等一切税费均由乙方负责并承担。

第五条 承诺与保证

1、甲方保证该房屋没有任何使用权纠纷，该房屋所有权以及相应土地使用权为合法取得。甲方保证该房屋不涉及第三方的权利。

2、由于历史遗留问题，该房屋尚未办理房地产权证，乙方对此情况了解且自愿购买该房屋，任何不利后果、法律风险由乙方自行承担，且乙方不得以任何理由要求甲方退还全部或部分转让价款。乙方保证，乙方不在本协议签署后提出请求撤销本协议或确认本协议无效的主张，且不提出任何可能导致本协议被撤销、被确认无效的主张；否则，由乙方承担全部后果及甲方因此支出的全部费用（包括但不限于税费、罚款、罚金、滞纳金、赔偿金、补偿金、诉讼费、仲裁费、评估费、公告费、鉴定费、律师费等）。

第六条 税费承担

经双方协商，若该房屋办理相关产权证明或权属登记需要甲方配合相关手续的，甲方须予以及时配合办理，过程中需缴纳的一切税费均由乙方承担，与甲方无关；若该房屋办理相关产权证明或权属登记要求必须办给甲方的，则甲方须积极办理，并在办理之后及时把该房屋过户登记给乙方或其指定的第三方，所有目标房产获得的相关权益均归乙方所有（若甲方获得该房产相关权益的，则应当及时全额返还给乙方），过程中需缴纳的一切税费由乙方承担，与甲方

无关。前述税费如需以甲方名义缴纳，则乙方应当先行支付给甲方。

第七条 违约责任

1、甲方应按合同及时交付房屋，逾期交付的，每逾期一日，应当向乙方支付转让价款万分之五的逾期违约金；

2、乙方应按本合同及时足额支付该房屋转让价款，逾期支付的，每逾期一日，应当向甲方支付转让价款万分之五的逾期违约金，逾期超过三十日的，甲方有权选择解除本协议；如甲方选择解除本协议的，本协议自解除通知送达乙方之日起解除。

3、乙方应合法使用该房屋，如乙方的占有、使用、处分行为违反法律法规规章规范性文件规定或者与任何第三方的约定，导致甲方被行政处罚或追索的，甲方因此遭受的所有损失和支出的全部费用（包括但不限于税费、罚款、罚金、滞纳金、赔偿金、补偿金、诉讼费、仲裁费、评估费、公告费、鉴定费、律师费等），均由乙方实际承担，并向甲方承担转让价款 30%的违约责任。

第八条 其他

1、本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

2、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。

3、甲乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同一式肆份。甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

五、对上市公司的影响

本次公司与恒源混凝土签订《房屋买卖合同》出售公司房产，是基于提高公司资源管理效率，盘活公司存量资产，符合公司战略调整及实际经营需要，不影响公司生产经营活动的正常运作。本次出售公司房产以专业评估机构评估值为参考，定价原则公平、公允，不存在损害公司利益特别是中小投资者利益的情形。

六、备查文件目录

（一）第十二届董事会第十五次会议决议；

（二）湖北众联资产评估有限公司出具的众联评报字[2019]第 1263 号评估报告。

特此公告。

烟台园城黄金股份有限公司

董事会

2019 年 11 月 12 日