

深圳华侨城股份有限公司 关于控股子公司华侨城（上海）置地有限公司挂牌转让其 持有的上海首驰企业管理有限公司51%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

为践行深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”）的战略部署，盘活存量资产，公司控股子公司华侨城（上海）置地有限公司（以下简称“上海置地”）拟在北京产权交易所以公开挂牌方式转让其全资子公司上海首驰企业管理有限公司（以下简称“上海首驰”）的51%股权。本次交易标的挂牌转让底价以股东全部权益评估价值为依据，不低于上海首驰51%股东全部权益评估价值，最终成交价格将按动态报价结果确定。交易完成后，上海置地继续持有上海首驰的49%股权。

本次转让股权事项已于2022年10月25日经公司第八届董事会第十次会议审议通过，公司独立董事发表了同意该交易的独立意见。该事项在董事会的审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议，公司董事会审议通过后，将授权经营层负责开展具体实施工作。

由于本次股权转让的转让方式为在产权交易机构公开挂牌转让，最终交易对手方不确定，目前无法判断是否构成关联交易，如经公开

挂牌程序确定的受让方为公司关联方，公司将按照《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定履行相关审议程序和信息披露义务。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

公司本次转让股权事项将在北京产权交易所公开挂牌转让，交易对方尚未确定，以经公开挂牌程序确定的受让方为准。

三、交易标的基本情况

本次交易标的挂牌转让底价以股东全部权益评估价值为依据。上海置地已聘请具有从事证券、期货业务资格的评估机构对交易标的就评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

上海首驰基本情况如下：

名称：	上海首驰企业管理有限公司
统一社会信用代码：	91310106MA1FYDM899
公司类型：	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
公司住所：	上海市静安区北苏州路1016号二层
法定代表人：	陈运根
注册资本：	100万元人民币
成立时间：	2018年8月28日
经营范围：	一般项目：企业管理，停车场管理，展览展示服务，物业管理，非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股权结构：	上海置地持有上海首驰100%股权
-------	------------------

（一）上海首驰资产概况

上海首驰主要资产为 133 套公寓，地处上海城市核心位置，位于上海市山西北路 108 弄 10 号，目前以长租公寓对外租赁运营。截至评估基准日，公寓资产账面原值 212,008.42 万元，账面净值 197,615.77 万元。

截至本公告披露日，上海首驰以公寓资产为抵押物，与浦发银行签署贷款合同，贷款额度 15 亿元，已放款 14 亿元。

（二）上海首驰经营概况

截至评估基准日，上海首驰资产总额 200,557.13 万元，负债总额 143,203.50 万元，净资产总额 57,353.63 万元。公司 2021 年度及评估基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 20 日
总资产	207,181.23	200,557.13
负债	145,777.20	143,203.50
净资产	61,404.03	57,353.63
项目	2021 年	2022 年 1 月-9 月 20 日
营业收入	9,812.83	7,235.39
营业利润	-5,235.11	-4,050.39
净利润	-5,235.11	-4,050.39

上述财务报表数据已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）上海首驰评估概况

依据《华侨城（上海）置地有限公司拟挂牌转让所持上海首驰企业管理有限公司 51% 股权所涉及的上海首驰企业管理有限公司股东全

部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2022】第 1911 号），选用资产基础法评估结果作为本次上海首驰股东全部权益价值评估结论。评估结果如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,941.36	2,941.36	0.00	0.00
2	非流动资产	197,615.77	254,895.44	57,279.66	28.99
3	其中：投资性房地产	197,615.77	254,895.44	57,279.66	28.99
4	资产总计	200,557.13	257,836.79	57,279.66	28.56
5	流动负债	3,203.50	3,203.50	0.00	0.00
6	非流动负债	140,000.00	140,000.00	0.00	0.00
7	负债总计	143,203.50	143,203.50	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	57,353.63	114,633.30	57,279.66	99.87

公司资产不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

（四）公司转让该项股权不涉及债权债务转移。

（五）经查询，上海首驰不是失信执行人。

（六）本次出售上海首驰 51%股权后，上海首驰将不再纳入公司合并报表范围，且不存在以下情况：

（1）截至本公告披露日，公司及子公司不存在为上海首驰及其子公司提供担保、财务资助、委托其理财的情况；

（2）上海首驰不存在占用公司资金的情况；

（3）本次交易完成后不会存在以经营性资金往来的形式变相为上海首驰提供财务资助的情况。

四、交易协议的主要内容

公司将按照国有资产交易监督管理办法相关规定，尽快在北京产

权交易所发布产权转让披露信息，采用动态报价方式转让，意向受让方应在挂牌期间提交受让申请，同时交纳交易保证金到北京产权交易所指定银行账户，获得受让资格确认的意向受让方随即成为竞买人。动态报价期内最高报价方即为受让方。在确定最终受让方后，交易双方应签订《产权交易合同》，结算交易资金，办理工商登记变更等手续。

鉴于本项交易需履行北京产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。

五、涉及出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及职工安置、土地租赁、债务重组等情况。出售资产所得款项将全部用于归还贷款及补充生产经营所需流动资金。

六、出售资产的目的和对公司的影响

为践行公司的战略部署，出售上海首驰51%股权有利于盘活存量资产，优化资本结构，同时加快优质项目经营节奏、提质增效。交易完成后，上海首驰不再纳入公司合并报表范围。本项交易相关会计处理将以会计师事务所出具的年度审计报告为准。

七、中介机构结论性意见

上海置地聘请会计师事务所、资产评估机构和法律顾问对标的公司进行了财务审计、资产评估和法务调查，未发现交易标的存在妨碍权属转移的实质性法律障碍和重大不利影响的情形。

八、独立董事意见

本次出售控股子公司上海首驰51%股权事项符合公司未来发展规

划，有利于公司优化业务结构，促进公司长远发展。本次交易事项的审议程序合法、合规。公司通过公开挂牌的方式转让，挂牌转让底价以评估结果作为依据，符合公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。因此，我们同意公司本次出售控股子公司股权的议案。

九、备查文件

1、第八届董事会第十次会议决议；

2、独立董事意见；

3、毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所《上海首驰企业管理有限公司审计报告》（毕马威华振深审字第2200799号）；

4、上海东洲资产评估有限公司《华侨城（上海）置地有限公司拟挂牌转让所持上海首驰企业管理有限公司51%股权所涉及的上海首驰企业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2022】第1911号）。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

二〇二二年十月二十七日