

宜华地产股份有限公司

股权转让公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、交易基本情况

经宜华地产股份有限公司（以下简称“公司、本公司、宜华地产”）第六届董事会第十一次会议审议，公司董事会同意公司向深圳市创佳恒实业有限公司（以下简称“深圳创佳恒公司、创佳恒”）出售参股公司湘潭市宜华房地产开发有限公司（以下简称“湘潭房产公司”）43%的股权，转让价格以具有证券从业资格的资产评估机构湖北众联资产评估有限公司以2014年6月30日为基准日对标的资产的评估值为依据，根据湖北众联资产评估有限公司出具的“鄂众联评报字[2014]第1178号”《评估报告》，收购标的资产100%的股权评估值为60,675.09万元，43%股权的交易价格为26090.29万元。

本次交易价格为26090.29万元，占公司最近一期经审计净资产的32.44%。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

2、董事会审议情况

本次股权转让事宜，已经本公司第六届董事会第十一次会议审议通过。

3、交易批准程序

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和公司章程的有关规定，此项交易尚须提交股东大会审议。

二、交易对方基本情况

1、交易对方名称：深圳市创佳恒实业有限公司

2、住所：深圳市龙华新区龙华街道梅龙路与东环一路交汇处泽华大厦9楼

913 室

3、注册号：440301109219016

4、注册资本：5000 万元人民币

5、法定代表人：谢康

6、经营范围：投资兴办实业；受托管理股权投资基金；股权投资、投资策划、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询；自有物业租赁；物业管理；为酒店提供管理服务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；电子产品的技术开发与销售；国内贸易；经营进出口业务

深圳创佳恒公司于 2014 年 4 月 23 日成立，谢康是该公司实际控制人，持股 100%，该公司及股东与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面没有关联关系。截止至 2014 年 9 月 30 日，深圳创佳恒公司总资产 61811 万元。

三、交易标的基本情况

1、交易标的名称：湘潭市宜华房地产开发有限公司

2、公司住所：湘潭市岳塘区建设中路4号

3、营业执照注册号：430300000011653

4、法定代表人：蔡锐彬

5、注册资本：人民币肆亿叁仟万元整

6、经营范围：房地产开发经营；房产租赁中介服务；楼宇维修；市政道路建设。（凭有效资质证经营）。

7、股东结构：遂川县宜嘉投资有限公司持股57%，宜华地产持股43%。

8、本次股权出让交易中，其他股东遂川县宜嘉投资有限公司表示放弃优先购买权。

9、信永中和会计事务所对湘潭房产公司进行了审计，并出具了 XYZH/2014GZA2011-2 号审计报告，根据该审计报告，湘潭房产公司主要财务数据如下：

单位：元

项 目	2014.6.30	2013.12.31
一、资产总额	561,176,361.90	556,446,689.80
二、负债总额	126,501,001.93	121,386,503.58

三、净资产	434,675,359.97	435,060,186.22
四、营业收入	5,617,689.59	259,650,684.00
五、营业成本	4,522,241.28	195,386,189.59
六、净利润	-384,826.25	29,816,177.42

10、湘潭房产公司的评估价值情况：

本次评估采用资产基础法对湘潭房产公司股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2014 年 6 月 30 日持续经营的前提下，总资产评估值 74,600.40 万元，评估增值 18,482.76 万元，增值率 32.94%；总负债评估值 13,925.31 万元，评估增值 1,275.21 元，增值率 10.08%；净资产（所有者权益）评估值 60,675.09 万元，评估增值 17,207.55 万元，增值率 39.59%。具体评估汇总情况详见下表（金额单位：人民币万元）：

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	55,739.39	74,203.16	18,463.77	33.13
2	非流动资产	378.25	397.24	18.99	5.02
3	固定资产	29.07	48.06	18.99	65.31
4	长期待摊费用	245.12	245.12	-	-
5	递延所得税资产	104.05	104.05	-	-
6	资产总计	56,117.64	74,600.40	18,482.76	32.94
7	流动负债	12,650.10	13,925.31	1,275.21	10.08
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	12,650.10	13,925.31	1,275.21	10.08
10	净资产（所有者权益）	43,467.54	60,675.09	17,207.55	39.59

四、拟签订交易协议的主要内容

1 本次交易概况

深圳创佳恒公司向宜华地产收购其持有目标公司 43% 股权。

2 标的资产的定价原则

合同双方同意，本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以 2014 年 6 月 30 日为基准日对标的资产的评估值为依据，由双方协商确定。

3 交易价格

根据湖北众联资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(鄂众联评报字[2014]第 1178 号), 目标公司 100%的股权评估值为 60,675.09 万元, 双方同意标的资产的交易价格为 26090.29 万元。

4 价款支付

深圳创佳恒公司应于宜华地产董事会批准本次交易之日起五个工作日内向宜华地产支付交易价格的 20%(即 5218.06 万元)作为定金; 创佳恒应于宜华地产股东大会批准本次交易之日起二个工作日内支付交易价格的 70%(即 18263.20 万元); 创佳恒应于标的资产变更登记至其名下之日起二个工作日内支付交易价格的 10% (即 2609.03 万元)。

5 资产交割

- 5.1 在本合同生效后, 宜华地产应当积极办理标的资产的股权变更登记手续, 创佳恒应当积极配合。双方保证于本合同生效之日起十五个工作日内, 完成标的资产的股权变更登记手续。
- 5.2 自本合同生效之日起十五个工作日内, 宜华地产应当将标的资产的相关文件资料移交于创佳恒, 并且宜华地产应尽可能向创佳恒交付资料原件, 确保该等资料的完整、真实、无遗漏, 保证资料中的复印件与原件一致。

6 期间损益的归属

自评估基准日至资产交割日, 标的资产及相关业务产生的收益由宜华地产享有, 标的资产及相关业务产生的亏损由创佳恒承担。

7 过渡期的安排

- 7.1 合同双方同意, 自本合同签署之日起至资产交割完成之日为过渡期。
- 7.2 过渡期内, 未经创佳恒书面同意, 宜华地产不得就标的资产设置质押等任何第三人权利, 且应促使标的资产在过渡期内不得做出有关资产处置、对外担保、利润分配或增加重大债务之行为。
- 7.3 过渡期内, 宜华地产不得与第三人签署转让、质押标的资产的任何协议或意向书, 也不得向第三人承诺给予购买标的资产的选择权。
- 7.4 过渡期内, 如果出现实质性变化或者其他可致使宜华地产的申明、保证或

承诺变为不真实、不准确、不能实现或存在误导性的情形，宜华地产应在最短的时间内书面通知创佳恒，并提供合理详细的情况说明。

7.5 未经创佳恒书面同意，宜华地产不得有促使标的资产变更现有的注册资本、股权结构、增加新股东等损害创佳恒利益的行为。

8 合同的生效条件

本合同经双方及其法定代表人或者授权代表签署后成立，本合同在宜华地产股东大会批准本次交易后即时生效。

9 违约责任

9.1 宜华地产在本合同所作的声明、承诺或保证存在虚假、重大遗漏或者重大误解，或者未能履行本合同约定的义务，由此给创佳恒造成损失的，由宜华地产承担赔偿责任。

9.2 创佳恒在本合同所作的声明、承诺或保证存在虚假、重大遗漏或者重大误解，或者未能履行本合同约定的义务，由此给宜华地产造成损失的，由创佳恒承担赔偿责任。

9.3 如果本合同任何一方未能按照本合同的约定，适当及全面地履行本合同，应当对给对方造成的损失承担全部赔偿责任。

9.4 本合同的变更或解除不影响本合同守约方向违约方要求赔偿的权利。

9.5 如因宜华地产股东大会未能批准本次交易导致本合同未能生效，双方互不承担任何责任，宜华地产应将其在本合同下收取的定金无息返还创佳恒。

五、交易定价依据

本次交易的成交价格以湖北众联资产评估有限公司出具的资产评估报告确定的标的资产的评估值为基准确定，评估基准日为2014年6月30日。根据湖北众联资产评估有限公司出具的“鄂众联评报字[2014]第1178号”《评估报告》，收购标的资产100%的股权的评估值为60,675.09万元，43%股权的交易价格为26090.29万元。

六、本次交易对公司的影响

考虑到三四线城市房地产市场风险不断增大，为了尽快收回投资成本，加快资金回笼，公司拟出让湘潭房产公司43%的股权。本次股权转让完成后，公司不再持有湘潭房产公司股权，由于湘潭房产公司是公司参股公司，本次股权出让不会对公司经营产生重大影响。

七、备查文件目录

- 1、本公司董事会决议；
- 2、评估报告；
- 3、审计报告。

特此公告。

宜华地产股份有限公司董事会

二〇一四年十二月十二日