

## 雅致集成房屋股份有限公司关于 收购深圳市海邻机械设备有限公司部分股权并增资的公告

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、对外投资概述

深圳市深圳海邻设备有限公司（以下简称“深圳海邻”）是一家专注于塔吊租赁的企业，成立于2001年10月，注册资本人民币874.02万元，主要经营塔吊租赁，向建筑、基建市场提供塔吊租赁服务，是目前国内最大的塔吊租赁商之一。雅致集成房屋股份有限公司（以下简称“公司”或“雅致股份”）是目前国内最大的集成房屋供应商，主要从事集成房屋的销售和租赁业务，目标客户主要集中在建筑和基建市场。

在保证集成房屋行业龙头地位的前提下，公司拟拓展和延伸公司主营业务的产业链，进一步完善和提升公司产业发展布局。经公司第三届董事会第六次会议审议，并得到全体董事一致通过，同意公司先以自有资金人民币2,438万元收购董志远、吴俊誉、曲红梅、上海立正投资管理合伙企业合计持有的深圳海邻8.2151%股权；之后公司以自有资金人民币18,062万元对深圳海邻增资获得深圳海邻46.6144%的股权，本次股权收购和增资完成后，公司合计持有深圳海邻51%股

权，深圳海邻成为公司的控股子公司，将纳入公司合并报表范围。

本次股权转让不构成关联交易和《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据公司章程的有关规定，本次对外投资事项无需提交公司股东大会审议。

## 二、投资标的及交易对方基本情况

（一）标的公司情况：深圳市深圳海邻设备有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳市南山区南海大道西桃园路南西海明珠花园 F 座  
601-603

营业执照号：440301103872499

法定代表人：袁军

注册资本：人民币 874.02 万元

经营范围：机械设备的购销与租赁；机械设备的信息、技术咨询；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；大型物件运输（一类）（凭道路运输经营许可证经营、有效期至 2013 年 3 月 31 日）

（二）交易对方

董志远，身份证号码为 370205196808035518，住所：成都市高新区芳草西一街 2 号 12 栋 1 单元 12 号，持有深圳海邻 6.4644% 的股权。

吴俊誉，身份证号码为 440802197010210424，住所：广东省深圳市福田区莲花北富莲 1-25F，持有深圳海邻 1.4496% 的股权。

曲红梅，身份证号码为 152301197510065066，住所：内蒙古通辽

市科尔沁区清真四委21组18号，持有深圳海邻9.4128%的股权。

上海立正投资管理合伙企业，持有深圳海邻 1.7849%的股权。注册号：310113000861869，有限合伙企业，主要经营场所：宝山区铁山路 1075 号 3205 室，经营范围：投资管理；投资咨询；实业投资。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营），执行事务合伙人：杨清芬。

上述交易对手方与公司均不存在关联关系。

### （三）交易标的财务情况以及股权变动情况

1、深圳海邻截至 2011 年 8 月 31 日的主要财务指标如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 8 月 31 日
资产总额	280,954,461.10	448,575,374.67
负债总额	231,558,746.84	333,265,325.35
净资产	49,395,714.56	115,310,049.32
	2010 年 1-12 月	2011 年 1-8 月
营业收入	87,193,188.95	102,830,815.52
净利润	14,626,189.35	16,820,784.98

注：上述 2011 年 1-8 月的财务数据业经天健会计师事务所有限公司深圳分所审计，为合并报表口径。

2、深圳海邻股权转让及增资前后股权变更情况

#### （1）股权转让

深圳海邻股东董志远将所持公司 6.4644% 股权中的 4.2848% 转让予雅致股份；

深圳海邻股东吴俊誉将所持公司 1.4496% 股权中的 0.3605% 转让

予雅致股份；

深圳海邻股东曲红梅将所持公司 9.4128% 股权中的 1.7849% 转让予雅致股份；

深圳海邻股东上海立正投资管理合伙企业（有限合伙）将所持公司全部股权 1.7849% 转让予雅致股份；

深圳海邻其余股东同意放弃上述股权转让的优先购买权。股权转让完成后，雅致股份合计持有深圳海邻 8.2151% 股份。

## （2）增资

上述股权转让完成后，深圳海邻拟进行增资，注册资本由原人民币 874.02 万元增至人民币 1,637.1837 万元，新增注册资本人民币 763.1637 万元均由雅致股份认缴，雅致股份以人民币 18,062 万元认缴上述新增注册资本，其中，人民币 763.1637 万元进入深圳海邻注册资本，超过部分人民币 17,298.8363 万元计入深圳海邻资本公积。增资完成后，雅致股份从董志远、吴俊誉、曲红梅、上海立正投资管理合伙企业（有限合伙）受让股份对应的投资额占增资后注册资本的比例为 4.3856%，新增注册资本人民币 763.1637 万元占增资后注册资本的比例为 46.6144%，雅致股份合计取得深圳海邻 51.00% 的股权。

## （3）深圳海邻股权转让及增资前后股权变更情况如下表：

单位：人民币万元

股东姓名或名称	股权转让及增资前股权结构		股权转让及增资后股权结构	
	出资额	股权比例	出资额	股权比例
袁军	481.72	55.1154%	482.17	29.4512%

殷虹	123.32	14.1095%	123.32	7.5324%
曲红梅	82.27	9.4128%	66.67	4.0722%
董志远	56.50	6.4644%	19.05	1.1636%
吴俊誉	12.67	1.4496%	9.52	0.5815%
刘建树	12.78	1.4622%	12.78	0.7806%
刘勇	3.74	0.4279%	3.74	0.2284%
殷小平	8.60	0.9839%	8.60	0.5253%
殷珊	17.49	2.0011%	17.49	1.0683%
邹培峰	1.50	0.1716%	1.50	0.0916%
黄健	0.75	0.0858%	0.75	0.0458%
卢洪刚	0.375	0.0429%	-	-
罗嘉	0.375	0.0429%	0.375	0.0229%
席列鹏	0.375	0.0429%	0.375	0.0229%
李乔林	0.075	0.0086%	0.075	0.0046%
陈美美	0.075	0.0086%	-	-
纪雨宏	0.075	0.0086%	0.075	0.0046%
黄艳	0.075	0.0086%	0.075	0.0046%
牟建中	0.15	0.0172%	0.15	0.0092%
甘宇	0.375	0.0429%	0.375	0.0229%
甘立富	0.22	0.0252%	0.22	0.0134%
黄勇	0.15	0.0172%	0.15	0.0092%
殷浩	0.22	0.0252%	0.22	0.0134%
钟山	11.80	1.3501%	11.8	0.7208%
夏京	11.80	1.3501%	11.8	0.7208%
李科	7.87	0.9004%	7.87	0.4807%
梁素华	3.93	0.4496%	3.93	0.2400%
余鲁	1.57	0.1796%	1.57	0.0959%
刘来发	1.97	0.2254%	1.97	0.1203%

赖莉娟	15.60	1.7849%	15.60	0.9529%
上海立正投资管理合伙企业	15.60	1.7849%	—	—
雅致集成房屋股份有限公司	—	—	834.9637	51.00%
合计	874.02	100.00%	1637.1837	100.00%

### 三、对外投资合同的主要内容

#### (一) 投资金额与支付方式

##### 1、股权转让的投资金额与支付方式

公司分别受让董志远、吴俊誉、曲红梅、上海立正投资管理合伙企业持有深圳海邻的股权，具体受让情况如下：

转让方	受让方	支付方式	股权转让比例	转让价格（万元）
董志远	雅致股份	现金	4.2848%	1,272
吴俊誉	雅致股份	现金	0.3605%	106
曲红梅	雅致股份	现金	1.7849%	530
上海立正投资管理合伙企业	雅致股份	现金	1.7849%	530
合计			8.2151%	2,438

##### 2、增资的投资金额和支付方式

公司完成上述股权收购后，以现金的方式出资人民币 18,062 万元对深圳海邻单方面增资，获得深圳海邻 46.6144%的股权。

通过上述股权收购及单方面增资，公司合计支付现金人民币 20,500 万元，合计持有深圳海邻 51%股权，成为深圳海邻的控股股东。

#### (二) 定价依据

深圳海邻目前在塔吊租赁行业已经具备较大的规模优势，拥有较

大的市场份额，雅致股份作为国内集成房屋行业的龙头企业，与深圳海邻的客户群基本重合，收购成功后对公司将产生较大的协同效应，控股深圳海邻对公司具有重要的战略意义。

天健会计师事务所深圳分所（以下简称“天健会计”）对深圳海邻的财务报表进行审计，出具了《审计报告》（天健深审（2011）726号）。截至2011年8月31日，深圳海邻经审计的资产总额（母公司数，下同）为人民币44,495.44万元，负债总额为人民币33,524.76万元，归属母公司的全部股东权益总额为人民币10,970.68万元。

开元资产评估有限公司（以下简称“开元评估”）对深圳海邻的整体资产进行评估，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的资产评估方法，按照必要的评估程序，对深圳海邻股东全部权益价值进行评估，本次评估同时采用成本法和收益法，并出具了《深圳市海邻机械设备有限公司拟股权变更的股东全部权益价值评估报告书》（开元深评报字〔2011〕第59号）。

在评估基准日，经评估后，得出如下评估结论：

#### 1、成本法评估结论

深圳海邻的资产总计为人民币44,601.59元，负债总计为人民币33,524.76万元，归属母公司的全部股东权益评估价值总额人民币11,076.83万元，评估增值人民币106.15万元，增值率0.97%。

#### 2、收益法评估结论

深圳海邻的股东全部权益价值按收益法评估所得的市场价值的评估值为人民币32,515.16万元，评估增值人民币21,544.48万元，增

值率 196.38%。

### 3、最终评估结论

从收益法及成本法两种方法的评估结论来看，两者之间存在一定的差异。但由于被评估单位深圳海邻的固定资产——塔吊的购入采用融资租赁方式，设备款的首付比例较低，财务杠杆效应明显，即较少的投入能产生较大的收益，因而导致收益法评估值高于成本法评估值。而一个公司价值的体现主要表现在未来效应的多少，故采用收益法评估比较符合本次评估目的所对应的经济行为的实现。

因此本次评估以收益法结果作为最终评估结论，即：深圳海邻的股东全部权益价值评估值为人民币 32,515.16 万元。参照上述评估和审计结论，同时考虑到公司上下游战略整合需要以及企业未来行业发展前景较好和具有较强盈利能力，结合出让股权方股东的初始投资成本，经各方同意以略低于本次评估值的价格综合确定本次股权转让和增资的价格。

#### （三）违约条款

1、股权转让和增资协议生效后，本协议任何一方不履行本协议任一条款的，即构成违约，包括但不限于以下情形：

- （1）违反本协议中的陈述和保证条款；
- （2）违反本协议中义务条款。

2、由于任何一方的违约行为，造成本协议不能履行或不能完全履行时，由违约方承担责任。

- （1）股权转让协议的违约方包括但不限于向守约方支付股权转让

款 10%的违约金，并赔偿因其违约而给守约方造成的实际损失；如出现多方违约，根据多方实际过错情况，由多方分别承担相应的违约责任，赔偿因其违约而给守约方造成的直接经济损失。支付违约金并不影响守约方要求违约方继续履行协议或根据本协议的规定解除本协议的权利。本协议其他条款对于违约责任另有约定的，从其约定。

(2) 增资协议的违约方包括但不限于向守约方支付增资款 5%的违约金，并赔偿因其违约而给守约方造成的实际损失；如出现多方违约，根据多方实际过错情况，由多方分别承担相应的违约责任，赔偿因其违约而给守约方造成的直接经济损失。支付违约金并不影响守约方要求违约方继续履行协议或根据本协议的规定解除本协议的权利。本协议其他条款对于违约责任另有约定的，从其约定。

#### (四) 合同生效条件和时间

本协议经各方签字盖章并经雅致股份董事会审议通过后即行生效。

### 四、对外投资的目的和对公司的影响

(一) 雅致股份通过此次对外投资得以全面介入塔吊租赁市场，有效提升上市公司经营业绩；鉴于塔吊租赁业务与雅致股份的集成房屋销售与租赁业务系同一客户群，投资完成后雅致股份可以为客户同时提供集成房屋和塔吊租赁的综合性一体化服务，与单纯的集成房屋提供商或者塔吊租赁商相比具有更强的竞争力。投资完成后两家公司通过资源整合将会带来明显的协同效应。

#### (二) 对主营业务的影响

本次交易完成后，本公司仍以集成房屋的生产、销售和租赁为主营业务，公司主营业务未发生变化。同时，公司在稳步发展集成房屋的同时开发新的利润来源，若项目进展顺利，将进一步增强公司的竞争力和盈利能力。本次对外投资完成后，将控股子公司深圳海邻纳入母公司财务报表范围内，将增加公司未来收益。

## 五、对外投资的风险

公司此次对外投资成功后将进入一个新的业务领域，面临一定的资源整合、管理水平提升、相关人才引进等新问题，处理恰当将为公司带来较大的市场协同效应，丰富公司对客户的服务品种和体系。否则将会对公司的经营发展带来一定的影响。

## 六、备查文件

- 1、第三届董事会第六次会议决议
- 2、《股权转让协议》
- 3、《增资扩股协议》
- 4、《审计报告》
- 5、《评估报告》

特此公告。

雅致集成房屋股份有限公司

董 事 会

二〇一一年十月二十五日