

证券代码: 000026 200026 证券简称: 飞亚达 A 飞亚达 B 公告编号: 2011-038

飞亚达（集团）股份有限公司

股权收购暨关联交易公告

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

一、项目背景介绍

根据公司经营发展需要，为更好地巩固和促进公司在东北区域的战略地位和长远发展，提升名表业务整体经营能力和品牌形象，公司于 2007 年投入资金以租赁方式开设了深圳市亨吉利世界名表中心有限公司（下称“亨吉利”）沈阳 1928 旗舰店。该店总营业面积达 3200 平米，汇集了二十多个世界顶级奢华品牌和主流腕表品牌，创造性的设立了销售区、手表展示区、VIP Room、技术服务中心、博物馆“五大功能板块”，自开设以来，1928 旗舰店销售逐月增长，市场份额不断扩大，市场影响力不断提升。

2010 年 7 月，在沈阳 1928 旗舰店物业原业主沈阳坤泰房地产开发有限公司（下称“沈阳坤泰”）有意出让沈阳 1928 店物业公司的情况下，鉴于物业出让方对交割时间的限制，在飞亚达公司短时间内无法达到对方要求的前提下，公司放弃了对该物业的优先购买权。公司实际控制人中国航空技术深圳有限公司（下称“深圳中航”）决定委托中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）代为收购。中航信托以发行信托产品形式筹集资金，并在沈阳专门设立了收购平台，注册了项目公司——辽宁亨达锐商贸有限公司（下称“亨达锐公司”），本次信托产品筹集专项资金 17000 万元，其中 5100 万元用于成立亨达锐项目公司作为收购平台，11900 万元作为项目公司债权，本次信托项目预期固定收益率为 10%，信托产品的购买者为具有购买资格的独立第三方。根据深圳中航与中航信托签订的“中航信托·天启 87 号辽宁亨达锐股权投资集合资金信托计划之股权转让合同”及“中航信托·天启 87 号辽宁亨达锐股权投资集合资金信托计划之债权转让合同”的约定，深圳中航承诺在收购完成一年后（2011 年 12 月 20 日）由其或指定的第三方回购沈阳 1928 店的房产权或该物业持有人专门设立的亨达锐公司的全部股权，于 2012 年 6 月 20 日由其或指定的第三方承担亨达锐公司的全部债权。

二、股权收购关联交易概述

为减少租赁经营所带来的不确定性,更好的稳定和促进公司在东北市场的竞争优势,公司拟通过控股子公司亨吉利公司与出让方中航信托,关联方深圳中航签署《股权转让三方协议》及《股权转让合同》,以收购亨达锐公司100%股权并拥有沈阳1928商业大厦。沈阳1928商业大厦属于沈阳标志性文物,于2008年10月27日被沈阳市人民政府列为《沈阳市文物保护单位》,该大厦地类用途为商业用地,并不影响公司经营。本次收购资金源自公司自有资金。上述股权收购价格以信托项目公司注册资本金5100万元及约定的信托产品到期日产品收益10%为作价依据,以公司聘请的北京中同华资产评估有限公司以成本法做出的评估报告作为参考,经与中航信托、深圳中航协商一致,确定为人民币5610万元;同时,自2011年8月31日(评估基准日)起至股权收购完成后,亨达锐公司的期间损益及之后的全部债权债务由亨吉利所有。

鉴于中国航空工业集团公司是中航信托、深圳中航实际控制人,中国航空工业集团公司为飞亚达公司最终控制人,故上述股权转让交易构成了公司的关联交易。根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定,关联董事吴光权先生、由镭先生、陈宏良先生、徐东升先生、汪名川先生、黄勇峰先生回避了对该项议案的表决,非关联董事郭万达先生、吉勤之女士、麦建光先生对该议案进行了表决,本事项于公司第六届董事会第二十九次会议决议通过,尚需经公司股东大会审议,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。

三、股权收购各关联方介绍

1.中航信托股份有限公司

名称:中航信托股份有限公司

住址:江西省南昌市红谷滩赣江北大道1号中航广场24-25层

法定代表人:朱幼林

注册资金:50000.5万元人民币

股权结构:中国航空工业集团公司持有15300万股,持股比例30.6%;深圳中航持有10733万股,持股比例21.47%;中航投资控股有限公司持有10200万股,持股比例20.4%。中国航空工业集团公司是中航信托实际控制人。

主营业务：资金信托，动产信托，不动产信托，有价证券信托，其他财产或财产权信托，作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务，经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务，受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务，办理居间、咨询、资信调查等业务，代保管及保管箱业务，以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保，从事同业拆借，法律法规规定或中国银监会批准的其他业务。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司报表资产总额为 43,661.33 万元，负债总额 10,404.08 万元，净资产额为 33,257.25 万元，实现营业收入 10,618.70 万元，净利润 3,177.23 万元。（以上数据经立信大华会计师事务所审计）

2. 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司

名称：深圳市亨吉利世界名表中心有限公司

住址：深圳市南山区高新南一道飞亚达科技大厦 19 层

法定代表人：徐东升

注册资金：60000.00 万元人民币

股权结构：由飞亚达公司 100% 持有

主营业务：钟表及零配件的购销及维修服务。进出口业务（按深贸进准字第 [2001]2204 号经营）；百货、珠宝、钻饰、皮具、笔、领带、领带夹的销售。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司报表资产总额为 119,227.80 万元，负债总额 80,308.31 万元，净资产额为 38,919.49 万元，实现营业收入 146,528.21 万元，净利润 6,112.54 万元。（以上数据经中瑞岳华会计师事务所审计）

3. 中国航空技术深圳有限公司

名称：中国航空技术深圳有限公司

住址：广东省深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦

法定代表人：由镭

注册资金：100000 万元人民币

股权结构：中国航空技术国际控股有限公司持有 100% 股权

主营业务：经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，补偿贸易；投资兴办实业

（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；国产汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司报表资产总额为 5,022,274.64 万元，负债总额 3,711,936.00 万元，净资产额为 1,310,338.64 万元，实现营业收入 3,023,226.98 万元，净利润 93,963.40 万元。（以上数据经中瑞岳华会计师事务所审计）

4.辽宁亨达锐商贸有限公司

名称：辽宁亨达锐商贸有限公司

住址：沈阳市和平区南京北街 312 号

法定代表人：刘 合

注册资金：5100 万元人民币

股权结构：中航信托持有 100%股权

主营业务：电子产品、通讯器材、仪器仪表、办公设备、日用百货、工艺礼品、玩具、金属材料销售、会务服务、物业管理、房屋租赁。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司报表资产总额为 5100 万元，负债总额 0 万元，净资产额为 5100 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。（以上数据未经会计师事务所审计，公司于 2010 年 12 月 23 日设立）

四、标的公司介绍

亨达锐公司是中航信托根据深圳中航委托，为收购沈阳 1928 商业大厦及附属建筑物于 2010 年 12 月 23 日设立的项目公司，中航信托持有该公司 100%股权，亨达锐公司主要拥有沈阳 1928 商业大厦资产并以该资产经营出租为主。

1.经营及财务情况

亨达锐公司截止 2011 年 8 月 31 日，资产总额为 16811.98 万元人民币，负债总额为 12703.98 万元人民币，净资产为 4107.99 万元人民币。2011 年 1-8 月份实现销售收入 161.93 万元人民币，净利润亏损 992 万元人民币，亏损原因主要是因收购沈阳 1928 商业大厦借款所承担的利息支出及物业折旧所致。

2.主要资产状况

亨达锐公司主要资产是拥有的沈阳 1928 商业大厦，该资产为 1928 年建筑，是沈阳市重点文物保护单位，坐落于沈阳市和平区南京北街 312 号，地号 011861203，地类（用途）商业用地。该资产占亨达锐总资产的 92%。沈阳 1928

商业大厦资产具体情况如下：

该资产位于沈阳中华路和南京北街交叉处，属太原街商圈，土地使用权证至2046年，总共分成两个部分。

第一部分是现有沈阳1928商业大厦主楼（含后院物业）。在同一个房产证和土地证内，土地证面积2020.5平方米，房产证面积为6072.83平方米。

沈阳1928商业大厦主楼面积中有3000多平方米为亨吉利公司租用。一层、二层经营名表，三层为钟表博物馆、VIP室等。主楼后院楼宇为翻建物业，建筑面积约3000平米，分为四层，与主楼风格、楼层一致，目前尚未使用。

第二部分是与沈阳1928商业大厦主楼左侧相邻的待建物业。该待建物业已得到规划局审批，现处于施工前的相关准备阶段，预计明年上半年开工，总体分为四层（不包括地下一层），土地证面积为1340.47平方米，建筑面积为2700多平方米。

五、交易合同的主要内容和定价政策

1.交易三方

出让方：中航信托股份有限公司

受让方：深圳市亨吉利世界名表中心有限公司

关联方：中国航空技术深圳有限公司

2.《股权转让三方协议》及《股权转让合同》的签署日期：经董事会审议通过后签署。

3.交易标的：中航信托股份有限公司持有的辽宁亨达锐商贸有限公司100%的股权。

4.交易价格：5610万元。

5.《股权转让三方协议》、《股权转让合同》的生效条件及生效时间：本次关联交易经公司董事会（非关联董事）审议通过后，交易各方签订《股权转让合同》，该协议及合同经各方授权代表签字并加盖公章后需经公司股东大会审议后生效，并延续至双方完全履行相关责任和义务止（包括协议的变更、修改或补充）。

6.定价政策：

（1）本次定价以信托项目公司注册资本金5100万元及约定的信托产品到期日产品收益10%为作价依据，确定为人民币5610万元。

(2) 本次定价以北京中同华资产评估有限公司出具的评估报告（字[2011]第 450 号），为参考。本次评估采用成本法对亨达锐公司股东全部权益价值进行评估。亨达锐公司经审计后资产账面价值为 16,811.98 万元，负债为 12,703.99 万元，净资产为 4,107.99 万元。采用成本法确定的亨达锐公司股东全部权益评估价值为 7,167.04 万元，比审计后账面净资产增值 3,059.05 万元，增值率为 74.47%。增值原因为本次评估房屋建筑物增值 22.83%，主要是因为委估资产地处沈阳一级商业圈内，具有较高的商业价值，且该商业圈内地块稀缺，需求较大，推动该地块地价大幅上涨，造成委估房地产增值。经与中航信托、深圳中航协商一致，公司确定以人民币 5610 万元收购亨达锐公司 100%股权，与评估值 7,167.04 万元折价 1557.04 万元，比评估价值折价 21.73%（考虑到 2011 年年底亨达锐公司将承担 2011 年 9-12 月份借款利息及物业折旧，评估值会随着净资产减少而相应下降，届时收购价与评估值的折价率将会收窄）。

附1：资产评估结果汇总表（成本法）

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
流动资产	1	3,413.66	3,413.66	0.00	
非流动资产	2	13,398.32	16,457.37	3,059.05	22.83
其中：固定资产	3	13,398.32	16,457.37	3,059.05	22.83
资产总计	4	16,811.98	19,871.03	3,059.05	18.20
流动负债	5	12,703.99	12,703.99	0.00	
负债总计	6	12,703.99	12,703.99	0.00	
净 资 产	7	4,107.99	7,167.04	3,059.05	74.47

附 2：建构筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建筑物（含土地价格）	13,398.32	16,457.37	3,059.05	22.83
合 计	13,398.32	16,457.37	3,059.05	22.83

本次建筑物的评估，根据委托评估资产自身的特点，评估对象位于商业区，环境较好，房地产市场需求量较大，同类型、同地区交易实例很易找到，故可以首选市场比较法进行评估；且在当地租赁案例较多，客观收益较易确定，固选用

收益法作为第二种评估方法。本次评估采用了两种方法进行测算，由于两种估价方法所得出的结果差异不大，采用算数平均法确定评估价值，即：

$(27,959.00 \text{ 元/平方米} + 26,244.00 \text{ 元/平方米}) \div 2 = 27,102.00 \text{ 元/平方米}$

评估单价取整：27,100.00 元/平方米

评估价值=建筑面积×评估单价=6072.83 平方米×27100 元/平方米
=164,573,693.00(元)

(3) 亨达锐公司需承担于 2012 年 6 月 20 到期的短期借款人民币 11900 万元及相应利息。

7.交易结算方式：

(1) 于 2011 年 12 月 19 日前，公司支付股权收购价款 5610 万元的 50%，计 2805 万元作为预付款。公司股东大会审议通过后，此部分款项转为股权收购款，余款将于股东大会批准后 5 个工作日内一次性支付。若股东大会未审议通过本次交易事项，中航信托将责成深圳中航对该事项完成收购，同时由深圳中航一次性无偿返还公司先行支付的该等预付款项。

(2) 公司股东大会审议通过上述股权收购事项后，亨达锐公司需承担于 2012 年 6 月 20 到期的短期借款人民币 11900 万元及相应利息。

六、本次股权收购的目的及对公司的影响

1.东北地区作为一个全国名表消费排名前几位的区域，是各大名表零售商争夺的重点。本次收购，将使公司进一步提高在东北地区的辐射能力和市场占有率，提高亨吉利在东北地区影响力和竞争优势，使现有业务得以更好、更快的提升。

2.公司有着专业的物业管理部门，在此优势资源的支持下，公司将在做强名表业务的同时，扩大物业的影响力，引入其他高端合作伙伴，构建以服务为主的高档物业，使本物业成为沈阳高端消费的标志性地段，从而提高公司在沈阳的可持续发展的盈利能力。

3.沈阳 1928 商业大厦属于沈阳标志性文物，于 2008 年 10 月 27 日被沈阳市人民政府列为《沈阳市文物保护单位》，极具历史意义和保留价值，其所处地段位于沈阳太原街中心商业圈，物业增值空间较大。

4.公司于 2011 年 4 月 28 日与亨达锐公司签订物业租赁合同，以租赁经营方式与亨达锐公司合作，合同约定租金第一年为人民币叁佰柒拾伍万元整（¥375

万元)；第二年为人民币叁佰玖拾万元整(¥390 万元)。2011 年公司经营的沈阳 1928 旗舰店，月均销售已接近 600 万元，根据公司名表经营现有毛利水平及未来规划的物业出租收益和广告位收益，考虑到未来发生的物业折旧费及其他日常费用，以及本次收购所承担的资金成本。本次收购完成，预计在未来十年内名表经营年均盈利超过 900 万元(含培育期)，租赁及广告位业务年均盈利超过 600 万元。

七、2011 年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

公司于 2008 年 4 月 1 日与沈阳坤泰签订房屋租赁合同，约定年租金为：第一年：350 万元/年；第二年：350 万元/年；第三年：360 万元/年；第四年：375 万元/年；第五年：390 万元/年；第六年：405 万元/年；第七年：420 万元/年；第八年：435 万元/年；第九年：450 万元/年；第十年：465 万元/年。鉴于沈阳坤泰已与亨达锐公司就该物业签订转让合同。公司与亨达锐公司于 2011 年 4 月 28 日就沈阳 1928 商业大厦签订新的物业租赁合同。该合同约定承租期共 2 年，租赁房产的年租金延续原合同为：第一年为人民币叁佰柒拾伍万元整(¥375 万元)；第二年为人民币叁佰玖拾万元整(¥390 万元)。现已支付租金 250 万元，除该次物业租赁合同外，公司与亨达锐公司再无其他关联交易。

八、独立董事事前认可和独立意见

独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见和独立意见，认为本次关联交易价格以市场价值为依据，确保交易价格合理、公允，不存在损害公司中小投资者利益的情形；本次关联交易协议的内容合法、有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。

九、招商证券关于本次关联交易的保荐意见

经核查相关文件，上述关联交易经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，关联董事回避表决，决议经非关联董事过半数通过；公司独立董事已对上述关联交易事项出具独立意见，关联交易价格系根据评估价格确定，定价公允。

保荐人认为：飞亚达上述关联交易履行了必要的评估和决策程序，符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定；关联交易价格公允，没有损害公司及公司非关联股东的利益，保荐人对上述关联交易无异议。

十、备查文件目录

- 1.本公司第六届董事会第二十九次会议决议
- 2.独立董事关于本次关联交易的事前认可意见
- 3.独立董事关于本次关联交易的独立意见
- 4.招商证券关于本次关联交易的保荐意见

特此公告

飞亚达（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年十二月十五日