

嘉凯城集团股份有限公司 关于转让子公司股权的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

特别风险提示：本次股权转让尚需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）全资子公司嘉凯城集团（上海）有限公司（以下简称“上海公司”）拟采取公开挂牌交易的方式转让其持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司（以下简称“青岛嘉凯城”）100%的股权，挂牌价格不低于16亿元。本次股权转让完成后，本公司将不再持有青岛嘉凯城的股权。

2016年11月3日，公司第六届董事会第三次会议以9票同意、0票反对、0票弃权，审议通过《关于转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司股权的议案》；公司独立董事对上述议案发表了独立意见。该股权转让事项尚需提交公司股东大会审议。

二、交易标的基本情况

1、标的公司基本情况

名称：青岛嘉凯城房地产开发有限公司

住所：青岛市李沧区黑龙江中路 568-5 号

法定代表人：蒋形波

注册资本：人民币 12 亿元

经营范围：房地产开发，房屋租赁，建筑材料批发零售，钢材批发零售。

股权结构为：上海公司持股 100%。

青岛嘉凯城是为开发青岛时代城项目而设立的项目公司，项目计容总建筑面积约178.79万平方米。截止到2016年10月31日，安置房、保障房以及商品房S1地块已全部竣工，商品房S2、D1地块处于在开发状态，已建未售的商品房计容建筑面积约8万平方米；剩余未开发的商品房计容建筑面积约90万平方米。

2、交易标的：上海公司持有的青岛嘉凯城 100%的股权。

3、该交易标的产权清晰，目前标的公司51%的股权已经质押给渤海银行进行融资，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

4、交易标的的审计情况

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（中兴财光华审会字（2016）第 315025 号），截至 2016 年 6 月 30 日，青岛嘉凯城总资产总计 703,094.57 万元，负债合计 615,172.19 万元，所有者权益合计 87,922.38 万元。2016 年上半年，营业收入 64,536.93 万元，净利润-4,029.19 万元。

5、交易标的的评估情况

根据万隆（上海）资产评估有限公司以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日出具的资产评估报告（万隆评报字(2016)第 1778 号），青岛嘉凯城的净资产账面值为 87,922.38 万元，评估值为 120,039.70 万元，评估增值 32,117.32 万元，增值率为 36.53%。

本次转让青岛嘉凯城100%的股权交易挂牌价为不低于人民币16亿元，独立董事对本次交易发表了独立意见。

三、交易要点

1、交易原则与方式：上海公司拟转让其持有的标的公司100%股权，通过浙江产权交易所公开挂牌方式进行转让。

2、挂牌底价：根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的评估基准日为2016年6月30日的评估报告及青岛房地产市场的发展态势，拟挂牌底价确定为16亿元。

3、股权转让款安排：意向受让方应交纳挂牌底价20%竞买保证金至浙江产权交易所有限公司指定账户。股权转让价款最终以挂牌成交价为准，合同签订后一个月内受让方将股权转让价款的50%汇入我方指定账户（其中前期受让人缴纳的竞买保证金由浙江产交所汇入我方指定账户）；剩余价款在合同签订后12个月内付

清，2016年12月31日前完成股权过户。

4、债务归还安排：标的公司对借款股东及相关方仍欠付的截止2016年9月30日的股东借款本金及利息合计约23.4亿元（下称“债务归还款”），10月1日至实际偿还日债务归还款产生的利息根据年化利率10%计算，标的公司在标的股权交割完成后365日内向借款股东及相关方支付债务归还款。

5、过渡期安排：自基准日起至交割日期间（过渡期）标的公司发生的损益归受让方所有。

6、担保责任的解除：截止目前，本公司为标的公司担保18.5亿元，受让方应负责在股权工商变更完成之日起365日内解除本公司的全部保证责任；如未在规定期限内解除全部保证责任，受让方应当自筹资金提前偿还相应借款本息，以此解除保证责任。如无法在前述期限内解除保证责任，受让方应按未解除部分对应的担保额度日万分之一的标准向公司支付担保费。

自股权工商变更登记完成之日起至保证责任解除之日，由受让方或本公司认可的担保方为本公司提供反担保。反担保期间如本公司承担担保责任的，因此支出的全部款项和费用均由反担保人补偿给本公司。

四、出售股权的目的和对公司的影响

公司根据住宅业务发展战略转让标的公司股权，可加快存量去化、增强流动性，有利于公司的长远发展。如按照设定的挂牌条件成功转让，与受让方完成全部交易，收回全部款项，为公司下一步发展提供了较为雄厚的资金储备，并将对公司利润和现金流产生积极影响。

五、独立董事的意见

公司独立董事贾生华、陈三联、梁文昭对本次交易发表了独立意见。认为：本次转让青岛嘉凯城房地产开发有限公司股权可实现较大正向现金流，为公司下一步发展提供较为雄厚的资金储备；公司对上述交易事项的决策、表决程序合法有效，符合有关法律、法规和公司章程的规定；本次股权转让的挂牌价格高于万隆（上海）资产评估有限公司出具的评估报告确定的评估值，保障了上市公司利益，对交易价格的公允性和合理性表示赞成。

独立董事一致认为：本次股权转让公平、公开、合理，有利于公司的长远发

展，符合公司及全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。

六、备查文件

- 1、公司第六届董事会第三次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、中兴财光华会计事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 4、万隆（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》。

本公司将根据本次交易的进展及时履行信息披露义务。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一六年十一月四日