

# 深圳华侨城股份有限公司关于转让泰州华侨城有限公司和深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司股权给华侨城集团公司及其全资子公司的公告

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

## 一、关联交易概述

### （一）交易内容：

1、公司拟转让公司及控股子公司深圳东部华侨城有限公司（以下简称“东部华侨城”）所持有的泰州华侨城有限公司（以下简称“泰州华侨城”）股权给华侨城集团公司（以下简称“华侨城集团”）之全资子公司华侨城华东投资有限公司，华侨城华东投资有限公司以现金支付对价 5,196.49 万元，同时承接公司委托贷款 108,000.00 万元（截止评估日的本金和利息。因本金和利息可能发生变化，具体的本金和利息以股权转让协议约定的付款日为准。）和承接江苏华侨城控股有限公司往来款。交易完成后，公司及深圳东部华侨城有限公司不再持有泰州华侨城股权。

2、根据评估报告，华侨城集团以现金支付 101,693.16 万元收购公司持有的深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司（以下简称“文旅科技”）60%股权。交易后，公司不再持有文旅科技股权。

（二）关联关系：由于华侨城集团公司为公司控股股东，华侨城华东投资有限公司为华侨城集团全资子公司，泰州华侨城、文旅科技、江苏华侨城控股有限公司为公司控股子公司，本次交易构成与公司的关联交易。

（三）董事会审议情况：公司第七届董事会第四次临时会议审议通过了《公司关于转让泰州华侨城有限公司和深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司股权给华侨城集团公司及其全资子公司的议案》。

公司独立董事对该关联交易事项发表了事前认可意见和独立意见。关联董事段先念、王晓雯回避了表决。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

（四）上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成借壳。

## 二、关联方介绍

### （一）华侨城集团公司

华侨城集团公司系公司控股股东。基本情况如下：

注册名称：华侨城集团公司

注册地址：深圳市南山区华侨城

统一社会信用代码：91440300190346175T

法定代表人：段先念

注册资本：人民币 113 亿元

企业类型：全民

成立日期：1987年12月7日

营业期限：1987-12-07至2037-12-07

经营范围：旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资等。

作为隶属于国务院国资委直接管理的大型中央企业，1985年伊始，华侨城集团从深圳湾畔的一片滩涂起步，坚持市场导向，成为一个跨区域、跨行业经营的大型国有企业集团，培育了旅游及相关文化产业经营、房地产及酒店开发经营、电子及配套包装产品制造等三项国内领先的主营业务。自2009年11月华侨城主营业务实现整体上市以来，多年来公司经营规模、经营业绩得到稳健成长。截止2016年9月30日，该公司资产总额为1627.72亿元，净资产524.34亿元，2016年1-9月营业收入为322.12亿元，净利润为25.96亿元。（以上财务数据未经审计）

## （二）华侨城华东投资有限公司

华侨城华东投资有限公司系华侨城集团公司全资子公司，基本情况如下：

注册名称：华侨城华东投资有限公司

注册地址：上海市静安区天潼路621号5层

统一社会信用代码：91310106MA1FY5GL53

法定代表人：袁静平

注册资本：人民币100亿元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017年1月20日

营业期限：2017-01-20至无固定期限

经营范围：实业投资，投资管理，房地产开放经营，房地产经纪，游乐设备的设计、销售、安装，机械设备的设计、销售、安装，舞台设计，文艺创作与表演，体育场管理，房屋建设工程施工，商务信息咨询，日用百货的销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### 三、关联交易标的

#### （一）泰州华侨城

##### 1、公司概况

注册名称：泰州华侨城有限公司

注册地址：泰州市姜堰区溱湖大道2号

统一社会信用代码：9132120479457788XG

法定代表人：蔡宁

注册资本：人民币97,000万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2006年11月08日

营业期限：2006年11月08日至2046年11月07日

经营范围：投资经营湿地旅游项目、体育公园（包括水上运动中心、球类运动中心、体能拓展训练营、开发体育公园关联产

品等)；投资经营酒店业、餐饮业、温泉中心、娱乐业(具体项目另行申报)；从事房地产开发与经营；广告牌(位)租赁；物业管理；园林工程施工；花木种植；国内贸易(国家有专项规定的除外)；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外)；从事旅游业务咨询及旅游商品的综合开发。【以下范围限分公司经营：提供会议及展览服务；理发及美容保健服务；提供旅游景点、旅游景区管理、日用百货、旅游纪念品销售】。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

截止 2016 年 12 月 31 日，泰州华侨城各股东出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本总额		实缴注册资本	
	金额(万元)	出资比例(%)	金额(万元)	出资比例(%)
公司	48,500	50	48,500	50
深圳东部华侨城有限公司	48,500	50	48,500	50
合计	97,000	100	97,000	100

## 2、近三年的财务状况及经营业绩情况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	168,760.17	157,442.84	151,099.30
负债总额	183,244.17	190,680.33	154,339.47
净资产	-14,484.00	-33,237.48	-3,240.17
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	9,108.73	5,998.29	5,999.38
营业成本	8,978.59	6,988.83	7,136.68
营业利润	-17,843.51	-18,760.65	-20,031.05
利润总额	-17,853.91	-18,753.48	-20,002.69
净利润	-17,853.91	-18,753.48	-20,002.69

## 3、资产评估情况

根据《评估报告书》(中科华评报字[2017]第 036 号)，泰州华侨城有限公司于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部

权益价值为 5,196.49 万元。

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法进行评估计算评估值。

#### （1）资产基础法评估初步结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，泰州华侨城有限公司股东权益账面值-3,240.17 万元，评估价值为 5,196.49 万元，评估增值 8,436.66 万元。

#### （2）收益法评估初步结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，泰州华侨城有限公司采用收益法评估后的股东权益价值为 4,753.00 万元，评估增值 7,993.17 万元。

加以综合分析比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的的需要，本次选用资产基础法评估结果作为目标公司股东全部权益价值的最终评估结论。

4、截止 2016 年 12 月 31 日，公司委托贷款给泰州华侨城有限公司往来资金余额 108,000.00 万元，江苏华侨城控股有限公司应收泰州华侨城往来款 20,000.41 万元。

## （二）文旅科技

### 1、公司概况

注册名称：深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司

注册地址：深圳市南山区香山路甲一号后楼

统一社会信用代码：914403006971316242

法定代表人：陈跃华

注册资本：人民币 7,600 万元

公司类型：股份有限公司

成立日期：2009 年 12 月 09 日

营业期限：2009-12-09 - 永续经营

主要经营范围：一般经营项目：游乐项目技术开发、策划和设计；数码影视及动画的设计；广播剧、电视剧、动画片、专题、专栏、综艺的制作、复制与发行；游戏软件的设计与销售；游乐项目投资及设备租赁；影音设备、计算机软硬件及外围设备、电子产品、通讯设备、机电设备的技术开发、销售、上门安装及维修；旅游项目方案的设计；经营进出口业务。许可经营项目：影音设备、计算机软硬件及外围设备、电子产品、通讯设备、机电设备的生产加工(生产加工由分支机构经营)、普通货运。

截止至 2016 年 12 月 31 日，文旅科技各股东出资情况及出资比例：

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	深圳华侨城股份有限公司	4560	60
2	李 坚	1216	16
3	文红光	912	12
4	贾宝罗	912	12
	合计	7600	100

## 2、近三年的财务状况及经营业绩情况

## 资产负债表

单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	23,507.75	43,896.76	51,272.39
非流动资产	1,809.43	2,522.08	2,020.65
总资产	25,317.18	46,418.84	53,293.04
流动负债	14,777.44	28,859.81	26,614.51
非流动负债	500.00	621.61	668.11
总负债	15,277.44	29,481.42	27,282.62
所有者权益	10,039.74	16,937.42	26,010.42

## 利润表

单位：人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业总收入	24,057.30	23,929.77	32,730.61
二、营业总成本	17,627.24	16,671.84	23,180.57
其中：营业成本	13,055.42	11,230.69	17,567.57
营业税金及附加	332.98	376.22	332.12
销售费用	471.92	481.85	789.54
管理费用	3,962.26	4,648.61	4,995.43
财务费用	-252.58	-365.27	-623.93
资产减值损失	57.24	299.74	119.84
三、营业利润	6,430.06	7,257.93	9,550.04
加：营业外收入	317.09	551.82	798.25
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	6,747.15	7,809.75	10,348.29
减：所得税	832.27	1,034.55	1,400.61
五、净利润	5,914.88	6,775.20	8,947.68

### 3、资产评估情况

根据《评估报告》（中企华评报字[2017]第3225号），在评



估基准日 2016 年 12 月 31 日，文旅科技的股东全部权益价值评估结果为 169,488.60 万元。

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法进行评估计算评估值。

深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 53,293.04 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 27,282.62 万元；净资产账面价值 26,010.42 万元。

#### (1) 收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 169,488.60 万元，增值 143,478.18 万元，增值率 551.62%。

#### (2) 资产基础法评估结果

资产基础法净资产评估价值为 28,188.21 万元，增值额为 2,177.79 万元，增值率为 8.37 %。与收益法评估相比两者相差 141,300.39 万元，差异率为 501.27%。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法。文旅科技自成立以来，经营收益实现了快速增长，其生产的产品在国内国外进行了销售，并占有了一定的市场份额。此外，企业所拥有的行业竞争力、人力资源，管理团队、要素协同资源等无形资产也较难单独识别并评估，在收益法评估结果中已经全

面体现了上述无形资产的贡献。同时，文旅科技拥有一支稳定的专业素质和技术水平较高的管理、创意团队，具有持续开发和市场运作能力，具有持续经营能力和较为稳定的获利能力。经过分析，评估人员认为收益法结果相对资产基础法结果而言更能准确的反映出文旅科技的股东全部权益价值。

根据上述分析，本次评估结论采用收益法评估结果，即：深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 169,488.60 万元。

4、公司不存在为文旅科技提供担保、委托该子公司理财，以及该公司占用上市公司资金等方面的情况。

#### 四、交易的定价政策及定价依据

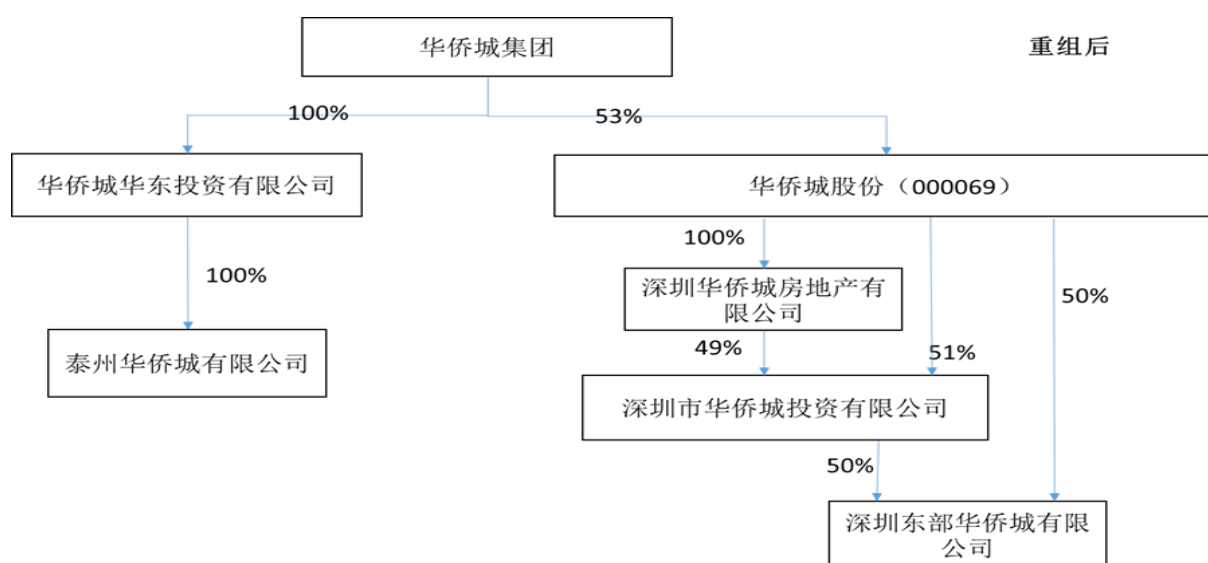
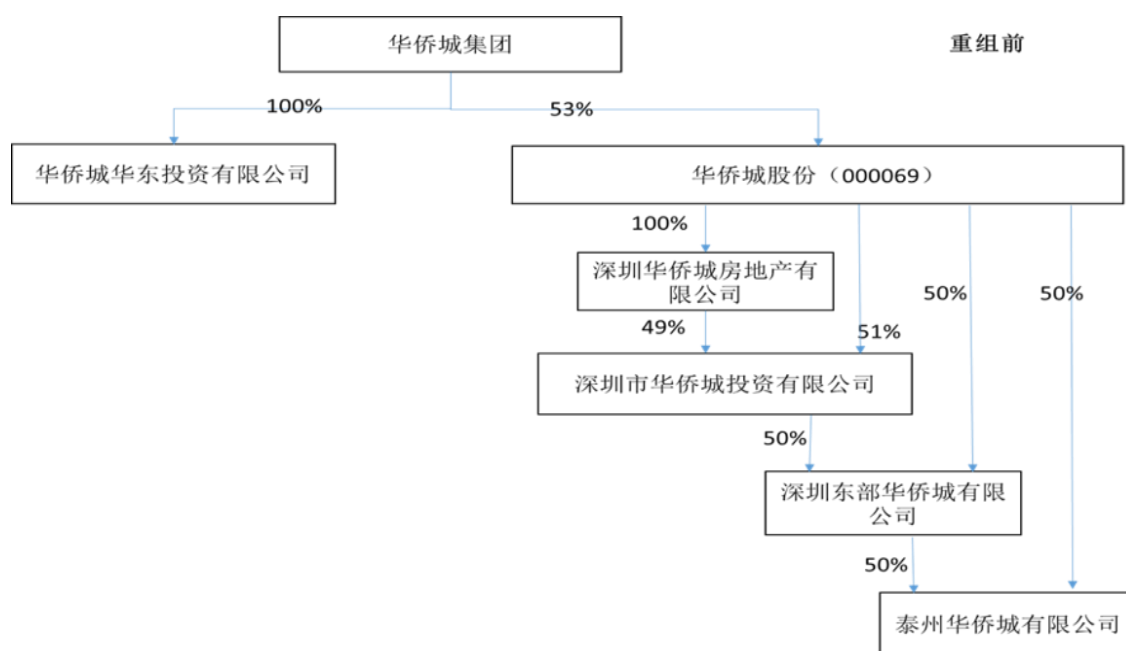
本次交易涉及的标的资产定价参考具有证券、期货从业资格的资产评估机构出具并国有资产监督管理部门备案的《资产评估报告书》确认的评估值作为定价依据，作价公允。

#### 五、交易协议的主要内容

##### （一）转让公司持有的泰州华侨城 100%股权给华侨城华东投资有限公司

转让公司及其控股子公司深圳东部华侨城持有的泰州华侨城 100%股权给华侨城集团全资子公司华侨城华东投资有限公司。华侨城华东投资有限公司以现金支付对价 5,196.49 万元，同时承接公司委托贷款 108,000 万元（截止评估日的本金和利息。因

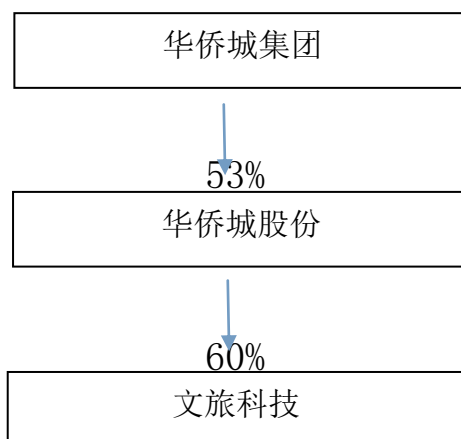
本金和利息可能发生变化，具体的本金和利息以股权转让协议约定的付款日为准。)和承接江苏华侨城控股有限公司往来款。交易完成后，公司及深圳东部华侨城有限公司不再持有泰州华侨城股权。



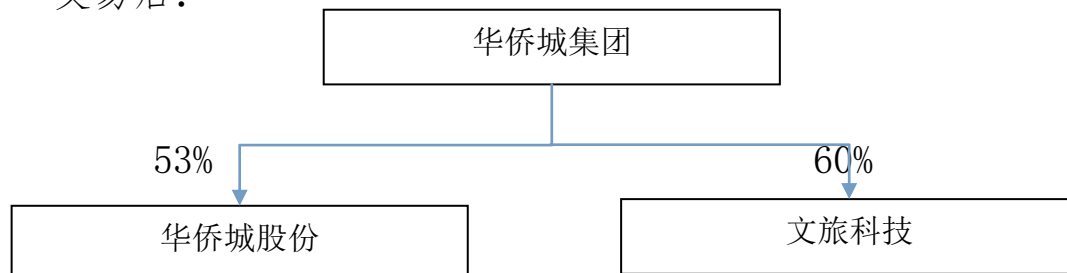
## （二）转让华侨城股份持有文旅科技 60%股权给华侨城集团

根据评估报告，华侨城集团以现金支付 101,693.16 万元收购华侨城股份持有的文旅科技 60%股权。交易后，华侨城股份不再持有文旅科技股权。

交易前：



交易后：



## 六、关联交易的目的和对公司的影响

根据公司战略规划、转让泰州华侨城符合公司的发展战略，泰州华侨城是公司所属特困企业，泰州华侨城目前每年亏损近 2 亿元，处于严重资不抵债状态，公司出售泰州华侨城可以提高公司整体经营状况，充分保障股东权益。公司文旅科技相关业务占公司整体比重较小，重组后可以使公司更加集中精力发展主业，具有公司战略的合理性；另一方面，目前交易价格较公司对文旅

科技的初始投资增长幅度较大，可为公司带来较好的投资收益。

七、当年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为 5,449.81 万元。

#### 八、独立董事的事前认可情况和独立意见

公司独立董事许刚、吴安迪、余海龙、周纪昌事前对上述关联交易事项进行了审查，发表了事前认可意见，并在公司第七届董事会第四次临时会议审议该关联事项时发表了独立意见。情况如下：

##### （一）独立董事事前认可意见：

由于华侨城集团为公司的控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条规定，其为公司关联法人，该项股权转让行为构成关联交易。此项关联交易符合公开、公平、公正的市场化原则，不会损害公司及广大股东的利益，也不会对公司的独立性有任何影响，公司主要业务不会因此项交易而对关联方产生依赖或被控制。

因此，我们一致认可该项关联交易，同意将其提交公司董事会审议，关联董事表决时应注意回避。

##### （二）独立意见：

公司与关联方的关联交易事项公平、合理，不存在利益输送的情况，本次关联交易有利于公司业务的正常经营，公司主要业务不会因此被关联方控制，不构成对公司独立性的影响，不存在损害全体股东利益的行为

在审议该关联交易事项前，公司与我们进行了有效沟通，我们也出具了事前认可意见，同意公司将该关联交易事项提交公司董事会审议。在审议过程中，关联董事表决时进行了回避，符合《深圳证券交易所股票上市规则》及其它规范的要求。公司董事会关于本次关联交易事项的表决程序合法有效，该事项将提交公司股东大会审议。

## 九、备查文件目录

- （一）公司第七届董事会第四次临时会议决议；
- （二）公司独立董事关于转让泰州华侨城和文旅科技股权给华侨城集团公司的事前认可意见；
- （三）公司独立董事关于转让泰州华侨城和文旅科技股权给华侨城集团公司的独立意见；
- （四）《泰州华侨城有限公司股东拟股权转让所涉泰州华侨城有限公司股东全部权益评估项目评估报告书》（中科华评报字[2017]第 036 号）；
- （五）《深圳华侨城股份有限公司拟转让深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司股权项目评估报告》（中企华评报字[2017]第 3225 号）。

深圳华侨城股份有限公司  
董 事 会

二〇一七年四月十一日