股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2020-51

美好置业集团股份有限公司
第九届董事会第六次会议决议公告

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。

美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第六次会议于 2020 年 12 月 29 日以通讯表决的方式召开,公司已于 2020 年 12 月 27 日以书面形式向公司全体董事(共 9 名,其中独立董事 3 名)发出了会议通知。本次会议应到董事 9 人,实到 9 人,3 名独立董事全部出席会议。本次董事会会议经过了适当的通知程序,召开及会议程序符合有关法律、行政法规及公司章程的规定,会议及通过的决议合法有效。会议以记名投票表决方式审议并一致通过如下议案:

一、《关于转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权的议案》

公司全资子公司东莞名流置业有限公司拟转让持有的东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权,股权受让方为东莞市华堂更新置业有限公司。本次交易对价总额为 90,000 万元。

一级开发业务属于公司日常经营业务,公司通过一级土地整理服务或股权转让方式实现收益。本次交易有利于保障公司整体经营目标和发展规划的顺利实现,提升公司资产流动性和运营效率。

具体内容详见公司于 2020 年 12 月 31 日披露在指定媒体上的《关于转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权的公告》(公告编号:2020-52)。

本议案获得全体董事一致通过,表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

二、《关于转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100%股权的议案》

公司拟转让持有的安徽东磁投资有限公司 100%股权;公司全资子公司美亿(洪湖)农业发展有限公司拟转让持有的合肥名流置业有限公司 100%股权。股权受让方均为上海集友广源实业有限公司。两项交易合计对价总额为 130,800 万元。

一级开发业务属于公司日常经营业务,公司通过一级土地整理服务或股权转让方式实现收益。本次交易有利于保障公司整体经营目标和发展规划的顺利实现,提升公司资产流动性和运营效率。

具体内容详见公司于 2020 年 12 月 31 日披露在指定媒体上的《关于转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100%股权的公告》(公告编号:2020-53)。

本议案获得全体非关联董事一致通过,表决结果:同意 7 票,反对 0 票,弃权 0 票,董事刘道明先生作为本项交易的保证人回避表决,董事刘柳女士作为刘道明先生的直系亲属回避表决。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司
董 事 会
2020 年 12 月 31 日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2020-52

美好置业集团股份有限公司
关于转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%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,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 12 月 29 日召开第九届董事会第六次会议审议通过了《关于转让东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司 100%股权的议案》。具体情况如下:

一、交易概述

公司全资子公司东莞名流置业有限公司(以下简称"东莞名流置业")拟转让持有的东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司(以下简称"目标公司")100%股权,股权受让方为东莞市华堂更新置业有限公司(以下简称"华堂更新置业")。本次交易对价总额为 90,000 万元,组成结构为 16,000 万元股权转让款、负债 60,100 万元及应付款项 13,900 万元。本次交易完成后,目标公司不再纳入公司合并报表范围。

本次交易不构成关联交易、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。

按照《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.6 条规定:"上市公司发生的交易仅达到本规则第 9.3 条第(三)项或者第(五)项标准,且上市公司最近一个会计年度每股收益的绝对值低于 0.05 元的,上市公司可以向本所申请豁免适用第 9.3 条提交股东大会审议的规定"。公司 2019 年经审计的每股收益的绝对值未达到 0.05 元,本次交易符合上述申请豁免要求。经董事会审批通过,公司已向深圳证券交易所申请该项交易豁免提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

统一社会信用代码:91441900MA513DJG0A;企业名称:东莞市华堂更新置业有限公司;法定代表人:黄俊堂;类型:其他有限责任公司;成立日期:2017 年 12 月 4 日;注册资本:990 万人民币;住所:东莞市塘厦镇林村社区塘厦大道北 513 号东莞市塘厦华赛电子批发市场五楼 554 号;经营范围:房地产开发、实业投资、物业租赁、物业管理。

主要财务数据(未经审计):截至 2020 年 11 月 30 日,华堂更新置业资产总额 3 万元、负债总额 3 万元、应收款项总额 0 万元、净资产 0 万元、营业收入 0、营业利润 0 万元、净利润 0 元。

华堂更新置业系交易对方专为本次交易而选择的项目公司,其主要股东为东莞市华堂实业发展有限公司(占股 40%)和东莞市洁慧贸易有限公司(占股 60%),最终实际控制人为自然人黄俊堂先生。

交易对方实际控制人黄俊堂先生主要从事房地产开发业务,名下注册成立约 35 家公司,开发项目约 40 个,总规模约 200 万平方米,总资产超过 100 亿元。目前在东莞市开发有塘厦华堂时光、东莞东城华堂城市星光、塘厦蔚蓝星宸花园等项目。

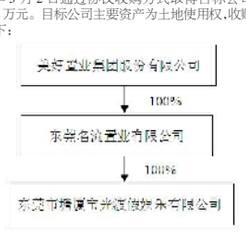
上述交易对方及其实际控制人均不属于失信被执行人,且与公司及公司前十名股东不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、交易标的:东莞名流置业持有的目标公司 100%的股权及对目标公司的债权

2、目标公司概况:统一社会信用代码:91441900712207886P;企业名称:东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司;法定代表人:肖俊恒;成立日期:1998 年 10 月 22 日;注册资本:8,000 万人民币;住所:东莞市塘厦镇 138 工业区湖景路塘坑水库;经营范围:房屋租赁、运动场馆出租服务;销售:体育用品、日用百货、五金电器;房地产开发经营。

东莞名流置业于 2018 年 5 月 2 日通过协议收购方式取得目标公司 100%股权,股权转让款 10,000 万元,承担负债 22,000 万元。目标公司主要资产为土地使用权,收购实质是购买其所拥有的拟开发土地。股权控制关系如下:



3、目标公司主要资产情况

目标公司拥有位于东莞市塘厦镇郎贤埔地段的两宗土地的使用权(以下简称"目标地块"),其中:东府国用(1999)字特 430 号,占地面积 42,029 平方米;东府国用(1999)字第特 431 号,占地面积 63,032 平方米。地上建筑面积约 71,093 平方米,其中以会籍名义对外出售面积约 8,177 平方米。目标地块现由广东亚视演艺职业学院办学使用,符合"三旧"改造条件,正在开始拆迁。

4、目标公司财务状况

根据具有相关业务资格的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 12 月 15 日出具的《审计报告》(众环审字【2020】160236 号):

截至 2019 年 12 月 31 日,该标公司资产总额为 4,000 万元;负债总额为 22,200 万元;应收款项总额为 0 万元。2019 年度,该目标公司实现营业收入 0 万元,营业利润 0 万元,净利润 0 万元。

截至 2020 年 11 月 30 日,该目标公司经审计资产总额为 51,800 万元;负债总额为 74,006.4 万元;应收款项总额为 0 万元。2020 年度 1-11 月,该目标公司实现营业收入 0 万元,营业利润-4,006.4 万元,净利润-4,006.4 万元。

5、资产评估情况

根据具有相关业务资格的湖北众联资产评估有限公司于 2020 年 12 月 15 日出具的《东莞名流置业有限公司核实东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司土地使用权市场价值评估项目评估咨询报告》(众联评咨字【2020】第 1022 号),根据评估设定条件,结合本次评估咨询目的,在履行相关清查程序的情况下,对评估咨询对象采用市场法进行了评估,得出两宗国有出让综合用地土地使用权在 2020 年 11 月 30 日的评估咨询结论为评估价值 38,252.71 万元。

待估宗地地价定义一览表

土地证编号	土地设定类型	证载用途	估设定用途评	评估设定容积率	评估设定开发程度	土地剩余年限	评估设定宗地面积
东府国用(1999)字第特430、431 号	出让	综合	商业	0.48	六通一平	28.07 年	105061.00㎡

6、其他事项

截止评估基准日,目标公司应付公司(或公司关联方)合计 6.61 亿元,由受让方华堂更新置业承担,按约定付款条件及方式支付,本公司不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

除上述事项外,公司不存在为目标公司提供其他担保、财务资助、委托理财等情形。

四、交易协议的主要内容

1、转让方(甲方):东莞名流置业有限公司;受让方(乙方):东莞市华堂更新置业有限公司;目标公司(丙方):东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司

2、转让对价

甲方将其持有的目标公司 100%的股权及对目标公司的债权转让给乙方,交易对价总额为 90,000 万元,组成结构为 16,000 万元股权转让款、负债 60,100 万元及应付款项 13,900 万元。

3、付款条件及方式

(1)协议签订后 1 个工作日内,乙方向共管账户支付第一笔交易价款 40,000 万元,甲乙双方办理目标公司 100%股权过户登记至乙方名下的工商手续。在甲方将目标公司 100%股权变更登记至乙方名下后 1 个工作日内,甲乙双方共同解除账户共管。

(2)在解除前述共管账户当日,甲、乙双方共同管理目标公司公章、财务章、合同章、相关证照。

(3)在 2021 年 3 月 31 日前,乙方向共管账户支付第二笔交易价款 36,100 万元,甲方向乙方移交目标公司印章证照及资料等。

(4)在广东亚视演艺职业学院于 2022 年 1 月 10 日前搬迁腾退学院后 3 个工作日内,乙方支付第三笔交易价款 13,900 万元,其中支付给甲方 6,000 万元,由乙方代目标公司支付给广东亚视教育有限公司 7,900 万元。

4、目标公司债务及应收款项处理

各方确认,截至本协议签订之日,目标公司负债 60,100 万元及应付款项 13,900 万元。目标公司股权过户且公章变更及移交前产生的超出交易对价款项 90,000 万元之外的任何款项均由甲方自行承担。

5、目标公司资产处置

相关教学设备等均归广东亚视演艺职业学院所有,广东亚视演艺职业学院搬迁时由其自行处理;2022 年 1 月 10 日前项目范围内的地上建筑物由广东亚视演艺职业学院无偿使用,乙方不得占用现有地上建筑物;在广东亚视演艺职业学院按照协议约定搬迁之前,乙方不得以任何理由影响学院正常办学;乙方在推进项目旧改进程中,甲方负责协调广东亚视演艺职业学院予以配合。

6、违约责任

(1)除本协议另有约定外,如乙方未按期足额支付交易对价(包括支付至共管账户)的,每逾期一天,乙方按照应付金额的万分之五向甲方支付违约金,若逾期超过 30 日的,甲方有权终止合作并解除本协议,乙方应将目标公司股权变更登记至甲方名下,并按照交易对价 10%的标准向甲方支付违约金。

(2)甲方未按照本协议约定的期限履行相关义务,完成相关工作的,每延期一天,甲方应按照乙方已付款项金额的万分之五向乙方支付违约金。若甲方、目标公司存在未披露债务或因未披露债务导致目标公司股权、账户、目标地块被查封的,甲方负责在 30 日内清除,保证不能影响乙方对于目标公司的正常经营和运作,每查封一天,甲方应按照已付金额的万分之五向乙方支付违约金,若是查封时间超 30 日的,乙方有权解除本协议,要求甲方退回所有已收款项,乙方将目标公司股权变更登记至甲方名下后,甲方还须向乙方赔偿交易对价 10%作为违约金。

(3)甲方保证促使广东亚视演艺职业学院在 2022 年 1 月 10 日前腾空并搬迁完,若是广东亚视演艺职业学院未能在前述期限内腾空搬迁的,根据目标公司与广东亚视教育有限公司签订的《拆迁协议书》,由广东亚视教育有限公司按照乙方已付款金额日万分之三的标准向乙方支付违约金,由广东亚视教育有限公司就该事项出具相关承诺函。

(4)非因对方原因,任何一方单方面终止本协议,需承担相当于本协议交易对价 10%的违约金,并赔偿由此给对方造成的其他损失。

(5)如在 2020 年 12 月 31 日前,乙方未能支付第一笔交易款 40,000 万元至共管账户的,或未能办理完毕目标公司 100%股权过户至乙方名下的工商登记手续的,或乙方未能解除账户共管的,本协议自动解除终止,乙方已支付至共管账户的所有款项于 2020 年 12 月 31 日原路返回给乙方,双方互不承担责任。

(6)如因法律规定的不可抗力因素造成本协议全部或部分不能履行时,遭受不可抗力的一方应立即将不可抗力的情形书面通知其他各方,由各方根据不可抗力的影响程度协商决定变更或终止本协议的履行。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

截至本协议签署之日,目标公司原工作人员的用工关系已经全部终止,已安置完毕目标公司名下的所有员工。

本次交易不构成关联交易,亦不涉及上市公司股权转让或高层人事变动计划等其他安排。

六、交易对价的合理性

塘厦宝光的交易对价为 9 亿元,根据评估报告,土地使用权价值为 3.82 亿元,根据审计报告,已发生的拆迁补偿成本为 5.18 亿,土地和拆迁补偿成本合计 9 亿元,因此本次交易对价具备合理性。

七、本次交易的目的和对公司的影响

一级开发业务属于公司日常经营业务,公司通过一级土地整理服务或股权转让方式实现收益。本次交易有利于保障公司整体经营目标和发展规划的顺利实现,提升公司资产流动性和运营效率。本次股权转让交易将导致公司合并报表范围的变化,股权转让完成后,目标公司不再纳入公司合并报表范围。本次股权转让对价系双方根据目标公司的审计、评估结果,参照周边项目土地成交价款协商确定,符合交易双方的预期。经初步测算,该项交易完成后对公司本期或未来经营成果构成积极影响,最终对公司损益的影响将以年度审计确认后的结果为准。

董事会认为,交易对方实际控制人黄俊堂先生就本次交易具备充分的履约能力,且协议中对股权转让款的支付方式和节点进行了细致约定,股权变更及交接手续在公司收到对方支付的相关款项后方可办理,能够有效保障公司的利益。

七、备查文件

1、美好置业第九届董事会第六次会议决议

2、合作协议及附件

3、审计报告(众环审字[2020] 160236 号)

4、评估报告(众联评报字[2020]第 1022 号)

特此公告

美好置业集团股份有限公司
董 事 会
2020 年 12 月 31 日

股票简称:美好置业 股票代码:000667 公告编号:2020-53

美好置业集团股份有限公司
关于转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司100%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,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

美好置业集团股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 12 月 29 日召开第九届董事会第六次会议审议通过了《关于转让合肥名流置业有限公司及安徽东磁投资有限公司 100%股权的议案》。具体情况如下:

一、交易概述

公司拟转让持有的安徽东磁投资有限公司(以下简称"安徽东磁")100%股权;公司全资子公司美亿(洪湖)农业发展有限公司(以下简称"美亿农业")拟转让持有的合肥名流置业有限公司(以下简称"合肥名流")100%股权。股权受让方均为上海集友广源实业有限公司(以下简称"集友广源")。两项交易合计对价总额为 130,800 万元。本次交易完成后,安徽东磁、合肥名流不再纳入公司合并报表范围。

公司实际控制人刘道明先生为本次交易中公司履行协议产生的所有责任和义务承担无限连带保证责任,保证期间为五年,该项保证系为交易得以顺利实施而提供的保障措施,不收取担保费用,不存在损害公司利益或中小股东利益、非关联股东利益的情况。董事会审议本议案时,董事刘道明先生作为本项交易的保证人回避表决,董事刘柳女士做为刘道明先生的直系亲属回避表决。除上述外,本次交易不构成关联交易,未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

按照《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.6 条规定:"上市公司发生的交易仅达到本规则第 9.3 条第(三)项或者第(五)项标准,且上市公司最近一个会计年度每股收益的绝对值低于 0.05 元的,上市公司可以向本所申请豁免适用第 9.3 条提交股东大会审议的规定"。公司 2019 年经审计的每股收益的绝对值未达到 0.05 元,本次交易符合上述申请豁免要求。经董事会审批通过,公司已向深圳证券交易所申请该项交易豁免提交股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

统一社会信用代码:91310109MA1G5X7X53;企业名称:上海集友广源实业有限公司;法定代表人:曹萼;成立日期:2020 年 12 月 28 日;注册资本:20000 万元人民币;住所:上海市虹口区塘沽路 309 号 14 层 C 室(集中登记地);经营范围:一般项目:企业管理、酒店管理、品牌管理、停车场服务、企业管理咨询、信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务),项目策划与公关服务、会议及展览服务、广告设计、代理、发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位),互联网销售(除销售需要许可的商品),技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:货物进出口;进出口代理。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

集友广源系交易对方专为本次交易而设立的项目公司,尚无财务数据。其主要股东徐正宇(持股 48%)为第一大股东,是该公司实际控制人。曹萼女士为该公司法定代表人,徐善水先生为本次交易的保证人。

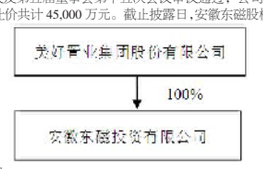
上述交易对方以及保证人均不属于失信被执行人,且与公司及公司前十名股东不存在关联关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

(一)安徽东磁

1、基本情况:统一社会信用代码:91340123748905512O;企业名称:安徽东磁投资有限公司;法定代表人:尹沧;成立日期:2003 年 4 月 4 日;注册资本:30,000 万人民币;住所:安徽省合肥市肥西县紫蓬山风景区;经营范围:房地产开发、经营(凭许可证经营);大型餐馆;旅社;日用百货销售;对科技产业、旅游文化业、卫生、工业的投资,球类运动,运动休闲服务。以下仅限分公司经营:洗浴、娱乐、烟酒销售。(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)

2、安徽东磁下设有两家分公司,分别为:安徽东磁投资有限公司合肥紫蓬湾高尔夫俱乐部分公司、安徽东磁投资有限公司名流酒店管理分公司。2008 年 6 月 27 日和 2009 年 5 月 22 日,分别经公司第四届董事会第三十五次会议及第五届董事会第十五次会议审议通过,公司分两次以协议收购方式取得安徽东磁 100%股权,转让价共计 45,000 万元。截止披露日,安徽东磁股权控制关系如下:



3、安徽东磁目标资产情况

序号	名称	不动产权编号	坐落
1	D 地块	皖(2018)肥西县不动产权第 0045697 号	紫蓬山旅游开发区堰湾水库东侧
2	高尔夫球场和酒店项目	皖(2018)肥西县不动产权第 0045747 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045737 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045744 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045742 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045746 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045743 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045739 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045738 号、皖(2018)肥西县不动产权第 0045749 号、肥西县国用(2010)第 135 号	紫蓬山旅游开发区

以上地块,其中高尔夫球场占地 1,450.68 亩,酒店占地 49.32 亩,可开发住宅用地为 D 地块,土地证载面积 315.25 亩。

4、安徽东磁财务状况

根据具有相关业务资格的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 12 月 29 日出具的《审计报告》(众环审字【2020】160234 号):

截至 2019 年 12 月 31 日,安徽东磁经审计资产总额为 202,501.52 万元;负债总额为 198,766.70 万元;应收款项总额为 51,194.93 万元。2019 年度,安徽东磁实现营业收入 7,984.79 万元,营业利润-149.06 万元,净利润-400.40 万元。

截至 2020 年 8 月 31 日,安徽东磁经审计资产总额为 229,571.19 万元;负债总额为 227,775.27 万元;应收款项总额为 84,833.28 万元。2020 年度 1-8 月,安徽东磁实现营业收入 1,376.61 万元,营业利润-1,890.91 万元,净利润-1,938.90 万元。

5、安徽东磁资产评估情况

根据具有相关业务资格的湖北众联资产评估有限公司于 2020 年 12 月 29 日出具的《美好置业集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽东磁投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(众联评报字【2020】第 1320 号),采用资产基础法,按照必要的评估程序,对安徽东磁股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

(1)评估范围

评估范围为安徽东磁投资有限公司经审计的 2020 年 8 月 31 日资产负债表列示的全部资产及负债。评估范围详见下表:

金额单位:元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	2,050,399,098.53
货币资金	268,850,266.54
应收账款	1,576,222.28
预付款项	579,752.35
其他应收款	846,756,554.51
存货	841,829,097.43
其他流动资产	90,807,205.42
二、非流动资产合计	245,312,774.67
固定资产	241,712,278.19
无形资产	3,516,464.64
长期待摊费用	84,031.84
三、资产总计	2,295,711,873.20
四、流动负债合计	2,252,461,815.65
应付账款	38,654,164.07
合同负债	1,080,966,870.92
应付职工薪酬	5,077,786.17
应交税费	8,049,643.61
其他应付款	1,022,688,434.20
其他流动负债	97,024,916.68
五、非流动负债合计	25,290,887.03
其他非流动负债	25,290,887.03
六、负债总计	2,277,752,702.68
七、净资产(所有者权益)	17,959,170.52

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环审字(2020)160234 号审计报告,意见类型为标准无保留意见。

(2)评估方法

由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。由于被评估单位在基准日现有土地开发项目已完成,未来的开发项目具有较大的不确定性,不具备采用收益法进行评估的基本条件,本次评估不适宜采用收益法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整,适宜采用资产基础法进行评估。因此,本项目采用资产基础法进行评估。

(3)评估结论

安徽东磁评估基准日经审计总资产为 229,571.19 万元,负债为 227,775.27 万元,净资产 1,795.92 万元,采用资产基础法评估后的总资产 292,346.61 万元,增值 62,775.42 万元,增值率 27.34%;总负债评估值 227,775.27 万元,无增减值;股东全部权益价值 64,571.34 万元,增值 62,775.42 万元,增值率 3,495.45%。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	205,039.91	236,853.12	31,813.21	15.52
2	非流动资产	24,531.28	55,493.49	30,962.21	126.22
3	其中:固定资产	24,171.23	55,233.75	31,062.52	128.51
4	无形资产	351.65	251.34	-100.31	-28.53
5	长期待摊费用	8.4	8.4		
6	资产总计	229,571.19	292,346.61	62,775.42	27.34
6	流动负债	225,246.18	225,246.18	-	-
7	非流动负债	2,529.09	2,529.09	-	-
8	负债总计	227,775.27	227,775.27	-	-
9	净 资 产(所有者权益)	1,795.92	64,571.34	62,775.42	3,495.45

6、其他事项

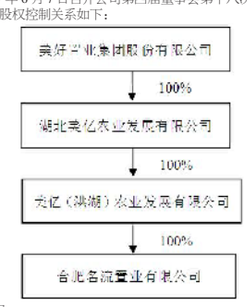
截至 2020 年 11 月 30 日,安徽东磁应收公司(或公司关联方)0.05 亿元,安徽东磁应付公司(或公司关联方)0.18 亿元,根据安徽东磁股权转让协议,上述债权债务在协议签订后 3 个月内清理完毕,公司不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。除上述事项外,本公司不存在为安徽东磁提供其他担保、财务资助、委托理财等情形。

2018 年 12 月,本公司全资子公司美亿农业向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 4 亿元,借款期限为 2018 年 12 月 29 日至 2028 年 12 月 15 日,自协议签订之日,上述借款尚余 1.3 亿元的借款本金未还,安徽东磁为本次融资的担保方。转让协议中,公司已向对方承诺于 2021 年 5 月 30 日前解除该项抵押。

(二)合肥名流

1、基本情况:统一社会信用代码:91340123666206961A;企业名称:合肥名流置业有限公司;法定代表人:何飞;成立日期:2007 年 8 月 24 日;注册资本:20000 万人民币;住所:安徽省合肥市肥西县紫蓬山旅游开发区;经营范围:房地产开发、销售、租赁;旅游开发服务;酒店开发;建筑装饰材料的制造及销售。

2、合肥名流系经于 2007 年 6 月 7 日召开公司第四届董事会第十八次会议审议通过而设立的项目公司。截止披露日,该公司股权控制关系如下:



3、合肥名流目标资产情况

序号	名称	不动产权编号	坐落
1	B 地块	肥西国用 2009 第 2626 号	肥西县紫蓬山旅游开发区
2	C 地块	肥西国用 2009 第 2627 号	肥西县紫蓬山旅游开发区

以上 B、C 开发地块合计土地证载土地面积为 759 亩。

4、合肥名流财务状况

根据具有相关业务资格的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 12 月 29 日出具的《审计报告》(众环审字【2020】160235 号):

截至 2019 年 12 月 31 日,合肥名流经审计资产总额为 78,194.71 万元;负债总额为 60,381.83 万元;应收款项总额为 65,103.19 万元。2019 年度,合肥名流实现营业收入 0 万元,营业利润-635.50 万元,净利润-635.72 万元。

截至 2020 年 8 月 31 日,合肥名流经审计资产总额为 72,460.14 万元;负债总额为 54,777.32 万元;应收款项总额为 59,466.06 万元。2020 年度 1-8 月,合肥名流实现营业收入 0 万元,营业利润-129.96 万元,净利润-130.06 万元。

5、合肥名流资产评估情况

根据具有相关业务资格的湖北众联资产评估有限公司于 2020 年 12 月 29 日出具的《美亿(洪湖)农业发展有限公司拟股权转让涉及的合肥名流置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(众联评报字【2020】第 1318 号),采用资产基础法,按照必要的评估程序,对合肥名流股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

(1)评估范围

评估范围为合肥名流置业有限公司经审计的 2020 年 8 月 31 日资产负债表列示的全部资产及负债。评估范围详见下表:

金额单位:元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	724,601,393.88
货币资金	512,766.15
其他应收款	594,660,559.14
存货	129,428,068.59
二、非流动资产合计	-
三、资产总计	724,601,393.88
四、流动负债合计	547,773,219.55
应交税费	168,666.67
一年内到期的非流动负债	534,874,538.86
其他流动负债	12,730,014.02
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	547,773,219.55
七、净资产(所有者权益)	176,828,174.33

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了众环审字(2020)160235 号审计报告,意见类型为标准无保留意见。

(2)评估方法

由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例,更无法获知转让案例企业具体的财务报表信息资料,因此不具备使用市场法的必要前提,本次评估不适宜采用市场法。因公司经营开发项目 B、C 地块目前在做工程前期工作,尚未开工建设,未来相关收益及风险不能确定,因此不具备使用收益法的必要前提,本次评估不适宜采用收益法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整,适宜采用资产基础法进行评估。综上所述,本项目采用资产基础法进行评估。

(3)评估结论

合肥名流评估基准日经审计总资产为 72,460.14 万元,负债为 54,777.32 万元,净资产 17,682.82 万元,采用资产基础法评估后的总资产 121,046.43 万元,增值 48,586.29 万元,增值率 67.05%;总负债评估值 54,777.32 万元,无增减值;股东全部权益价值 66,269.11 万元,增值 48,586.29 万元,增值率 274.77%。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	72,460.14	121,046.43	48,586.29	67.05
2	非流动资产	-	-	-	
3	资产总计	72,460.14	121,046.43	48,586.29	67.05
4	流动负债	54,777.32	54,777.32	-	-
5	非流动负债	-	-	-	
6	负债总计	54,777.32	54,777.32	-	-
7	净资产(所有者权益)	17,682.82	66,269.11	48,586.29	274.77

6、其他事项

2019 年 7 月,合肥名流向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 6.39 亿元,借款期限为 2019 年 7 月 23 日至 2021 年 7 月 23 日,公司以其间接持有合肥名流 100%股权提供质押担保,公司、公司实际控制人刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。(具体内容详见公司于 2019 年 7 月 18 日披露于指定媒体的相关公告,公告编号:2019-42)。截至协议签订之日,上述借款尚余 3.95 亿元的借款本金未还。根据本次股权转让协议,由保证人徐善水先生及曹萼女士提供保证担保。除上述事项外,公司不存在为合肥名流提供其他担保、财务资助、委托理财等情形。

四、交易协议的主要内容

(一)安徽东磁股权转让协议

1、甲方(出让方):美好置业;乙方(受让方):集友广源;目标公司:安徽东磁;保证人:徐善水先生、刘道明先生。

2、标的股权:指甲方持有的、拟转让给乙方的目标公司 100%股权。

3、目标物业:指目标公司名下尚未开发的 D 地块,和已经建成投入使用的高尔夫球场、酒店物业及其土地使用权。

4、待清算物业:指目标公司名下紫蓬山旅游综合项目(东区)地块和 5# 地块物业(即名流庄园项目)。5# 地块已经建成并交付小业主,目标公司不持有相应的不动产权证。

5、交易基准日:2020 年 11 月 30 日。

6、目标公司担保

序号	债务人	债权人	起止日期	担保方式	担保债务本金余额(万元)
1	美亿(洪湖)农业发展有限公司	中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行	2018.12.18-2028.12.15	抵押担保	13000.00

上述是目标公司为本公司关联方的担保债务。甲方承诺于 2021 年 5 月 30 日前解除抵押。如甲方逾期未能解除抵押,应以该笔贷款本金为基数按日万分之五的标准向乙方支付违约金直至实际解除抵押之日。

7、目标公司原有员工的处理:待清算物业相关人员维持现有劳动关系,相关人员的薪酬福利等费用由甲方承担;高尔夫球场、酒店现有人员按现状进行交割。

8、交易对价:人民币 50,800 万元,分二期支付。

第一期转让价款为人民币 40,000 万元:乙方于 2020 年 12 月 30 日前支付人民币 20,000 万元,于 2020 年 12 月 31 日前支付人民币 20,000 万元。甲、乙方应将办理目标公司 100%股权转让过户至乙方的工商登记文件资料完整提交登记机关,且甲方保证最迟不晚于 2021 年 1 月 10 日前办理完毕股权变更登记手续。

甲、乙双方同意以甲方名义开立共管账户,乙方将第一期转让价款付至该共管账户,待股权变更完成且交割后解除共管。

第二期付款:2021 年 10 月由双方共同聘请会计师事务所或税务事务所,对目标公司及待清算物业进行债权债务审计及税务审计鉴证,乙方按照双方确认的应付款总额(包括但不限于债务、税费等)的 120%预留,如甲方的股权转让价款余额低于应付款总额 120%,由乙方用应付美亿农业转让合肥名流置业有限公司的股权转让款予以补足。其余股权转让款,在本协议签署后满 10 个月之日起 10 个工作日支付给甲方。如乙方未能支付的,甲方同意乙方延期 2 个月支付,延期期间乙方应以应付未付金额为基数按照年利率 12%的标准向甲方支付利息。

9、保证

保证人刘道明先生对甲方履行本协议及甲方履行本协议产生的所有责任和义务承担无限连带保证责任,保证人徐善水先生对乙方履行本协议及乙方履行本协议产生的所有责任和义务承担无限连带保证责任,保证期间自义务履行期限届满之日起五年,并放弃任何物保优先的抗辩。保证担保范围:本协议项下甲方或乙方应付的款项、违约金、赔偿金、实现债权的费用、因违约方违约而给守约方造成的损失和其他所有应付费用。

10、违约责任

如乙方按本协议约定支付转让款项 40,000 万元后,甲方未于 2021 年 1 月 11 日前将目标公司 100%股权转让过户至乙方名下的,乙方有权单方解除本协议,且甲方应当按照本次交易转让价款的 30%向乙方支付违约金。

如甲方无正当理由未于本协议约定期限内配合办理目标公司交割的,每逾期一日应按乙方已付款总额的万分之五由甲方向乙方支付违约金,逾期超过三十日的,乙方有权单方解除本协议,且甲方应当按照本次交易转让价款的 30%向乙方支付违约金。

乙方无正当理由未按照本协议约定按期足额支付股权转让价款的,每逾期一日应按乙方逾期未支付金额的万分之五由乙方向甲方支付违约金,逾期超过三十日的,甲方有权单方解除本协议,且乙方应当按照本次交易转让价款的 30%向甲方支付违约金。

(二)合肥名流股权转让协议

1、甲方(出让方):美亿农业;乙方(受让方):集友广源;目标公司:合肥名流;保证人:徐善水先生、刘道明先生。

2、标的股权:指甲方持有的、拟转让给乙方的目标公司 100%股权。

3、目标物业:指目标公司名下紫蓬山大堰湾片区出让地块(A 地块),土地证编号为:肥西国用(2009)第 2626 号;紫蓬山大堰湾片区出让地块(B 地块),土地证编号为:肥西国用(2009)第 2627 号。

5、交易基准日:2020 年 11 月 30 日。

6、目标公司负债:目标公司在交割日前及交割日前原因产生的所有负债,除另行约定外,均由甲方承担。

其中包括:目标公司以债