

证券代码：000679

证券简称：大连友谊

公告编号：2013-003

大连友谊（集团）股份有限公司 关于辽阳京都项目资产收购的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

• 交易简要内容：大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）以现金 31,000 万元购买辽阳京都购物中心（以下简称“京都项目”）房产及土地使用权；

- 本次交易不构成关联交易；
- 本次交易不构成重大资产重组；

• 本次交易已经本公司第六届董事会第二十五次会议审议通过，根据深圳证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，本次交易不需要本公司股东大会审议批准；

- 本次交易的实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

公司近日拟与辽阳京都商城有限公司、辽阳新世纪集团有限公司签署协议，收购京都项目房产及土地使用权。京都项目分为地上 9 层和地下 2 层，总建筑面积为 52,544.07 平方米，占地面积 7,304.60 平方米。其中辽阳京都商城有限公司拥有 36,876.79 平方米房产及 6,085.60 平方米的土地使用权，该标的资产转让价款为人民币 21,000 万元；辽阳新世纪集团有限公司拥有 15,667.28 平方米房产及 1,219.00 平方米的土地使用权，该标的资产转让价款为人民币：10,000 万元。收购京都项目交易金额为人民币 31,000 万元。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）董事会审议情况

本次交易已经公司第六届董事会第二十五次会议审议通过，会议以 6 票同意，0 票反对，0 票弃权，全票通过该议案。根据深圳证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，本次交易不需要提交本公司股东大会审议批准。

公司独立董事赵彦志、张启奎、李源山经审阅本次资产交易的有关资料和各方签署的协议，认为：本次交易是建立在平等、自愿的基础上，交易内容客观、公允，符合有关法律、法规及公司章程的规定。经交易各方协商确定的价格合理，交易公平、公正、公开，符合市场规则，符合公司和全体股东利益，不存在损害中小股东利益的情形，同意本次收购行为。

二、交易对方的基本情况

（一）基本情况

1、辽阳京都商城有限公司

名称：辽阳京都商城有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽阳市白塔区新运大街 73 号

法定代表人：王英志

注册资本：人民币壹佰万元

营业执照注册号：211000004018612

经营范围：家用电器，五金，建筑材料，百货，鞋帽，服装，针纺织品，钟表眼镜，照相器材，土产日杂（不含烟花爆竹），化工产品（不含危险品），交通旅游用品，家具，文具，食品（凭许可证经营至 2012 年 12 月 17 日）；房屋代理销售；出租柜台；广告服务（凭许可证经营）；台球，电动玩具、模拟机、游戏机、电影放映、健身、预包装食品经营（限分支机构经营）。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易（范围内行政许可项目凭相关有效许可经营）；物业管理（需资质的凭资质证书经营）。

辽阳京都商城有限公司为法人独资企业，投资者为沈阳市新世纪康志物资贸易有限公司。

名称：沈阳市新世纪康志物资贸易有限公司

公司类型：有限责任

住所：康平县康平镇含光街

法定代表人：王英志

注册资本：人民币陆拾伍万元

实收资本：人民币陆拾伍万元

营业执照注册号：210123000004061（1-1）

经营范围：纺织品、针织品、棉花、五金、服装鞋帽、文化用品、化纤产品、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装饰材料销售；针织品生产。

公司的法定代表人是王英志。一个股东：王英志。

2、辽阳新世纪集团有限公司

名称：辽阳新世纪集团有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：辽阳市白塔区新运大街 54 号

法定代表人：王英志

注册资本：人民币叁仟万元

营业执照注册号：211000004016643

经营范围：房地产开发，商品房销售，商业批发与零售业，物业管理，物流仓储服务，停车场管理，广告服务，风味美食小吃，电动玩具、模拟机、游戏机（项目中需凭许可经营的未取得许可不得经营）。

新世纪集团成立于 2000 年 4 月 1 日，共有两个股东：王英志出资 2,850 万元，占公司股权的 95%；王英萍出资 150 万元，占公司股权的 5%；公司的注册资本为 3,000 万元，实收资本为 3,000 万元。法定代表人是王英志。

（二）与公司的关系

辽阳京都商城有限公司、辽阳新世纪集团有限公司实际控制人为王英志，辽阳京都商城有限公司、辽阳新世纪集团有限公司及其实际控制人与公司、公司董事、监事、高级管理人员，公司前十名股东、实际控制人及其董监高均不存在关联关系。亦不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

（一）基本情况

本次收购的标的资产为京都项目全部房产及土地使用权。京都项目分为地上 9 层和地下 2 层，总建筑面积为 52,544.07 平方米，占地面积 7,304.60 平方米。其中辽阳京都商城有限公司拥有 36,876.79 平方米房产及 6,085.60 平方米的土

地使用权，辽阳新世纪集团有限公司拥有 15,667.28 平方米房产及 1,219.00 平方米的土地使用权。本次收购的交易金额为人民币 31,000 万元。

（二）权属情况

本次交易的标的资产权属清晰，不存在抵押、质押、担保等情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行等重大事项，也不存在妨碍权属转移的其他事项。

（三）评估情况

交易标的经辽宁元正资产评估有限公司进行评估，该公司具有从事证券业务资格。

1、对辽阳京都商城有限公司申报资产的评估情况

根据辽宁元正资产评估有限公司于 2013 年 1 月 5 日出具的《大连友谊（集团）股份有限公司拟收购资产项目资产评估报告书》（元正评报字[2013]第 002 号），对辽阳京都商城有限公司申报的京都项目 36,876.79 平方米房产及 6,085.60 平方米的土地使用权进行评估，本次交易标的在评估基准日 2012 年 11 月 30 日的评估价值为人民币 22,016.09 万元。

0.00

评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 11 月 30 日

被评估单位：辽阳京都商城有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	17,423.82	13,594.41	16,449.59	16,449.59	-5.59	21.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	设备类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-4	固定资产-机器设备类	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-6	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-7	固定资产-土地	516.60	516.60	5,566.50	5,566.50	977.52	977.52
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02
	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定资产合计	17,940.42	14,111.01	22,016.09	22,016.09	22.72	56.02

2、对辽阳新世纪集团有限公司申报资产的评估情况

根据辽宁元正资产评估有限公司于 2013 年 1 月 5 日出具的《大连友谊（集团）股份有限公司拟收购资产项目资产评估报告书》（元正评报字[2013]第 003 号），对辽阳新世纪集团有限公司申报的京都项目 15,667.28 平方米房产及 1,219.00 平方米的土地使用权进行评估，本次交易标的在评估基准日 2012 年 11 月 30 日的评估价值为人民币 10,222.95 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 11 月 30 日

被评估单位：辽阳新世纪集团有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	4,626.13	4,260.19	7,467.03	7,467.03	61.41	75.27
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	4,626.13	4,260.19	7,467.03	7,467.03	61.41	75.27
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	设备类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-4	固定资产-机器设备类	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-6	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6-7	固定资产-土地	111.18	111.18	2,755.92	2,755.92	2,378.76	2,378.76
	固定资产合计	4,737.31	4,371.37	10,222.95	10,222.95	115.80	133.86
	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定资产合计	4,737.31	4,371.37	10,222.95	10,222.95	115.80	133.86

3、评估汇总情况

经辽宁元正资产评估有限公司对辽阳京都商城有限公司、辽阳新世纪集团有限公司申报的京都项目总建筑面积为 52,544.07 平方米，占地面积 7,304.60 平方米，交易标的在评估基准日估价为人民币 32,239.04 万元。

四、合同的主要内容

（一）公司与辽阳京都商城有限公司签署的资产转让合同

出让人：辽阳京都商城有限公司(以下简称甲方)

受让人：辽阳友谊商城有限公司(以下简称乙方)

1、标的资产

1.1 甲方将其持有的标的资产转让给乙方，乙方同意接受上述标的资产的转让。

1.2 本合同涉及的标的资产（甲方出让的房屋、所占有的土地）具体状况如下：

1.2.1 标的资产中的房屋座落在辽阳市白塔区新运大街 73 号。规划用途：商业；房屋建筑面积 36,876.79 平方米，该房屋占用范围内的土地使用权 6,085.60 平方米。甲方依法取得的房地产权证号为：1)、辽市房权证辽市字第 00352019 号(-1 层)，面积：2,748.45 平方米；2)、辽市房权证辽市字第 00406307 号(-2-6 层)，面积：28,772.62 平方米；3)、辽市房权证辽市字第 00345378 号(7-9 层)，面积：5,355.72 平方米。总层数：地上九层，地下二层。

1.2.2 标的资产中的土地座落在辽阳市白塔区新运大街 73 号，面积为 6,085.60 平方米，该土地的土地所有权类型为国有，甲方以出让方式获得，并依法取得的土地使用证，土地证号：辽白国用（2011）第 1002003002 号。

该房屋占用的国有土地使用权的使用年限截止至 2046 年 4 月 8 日。

2、标的资产总价款、付款方式和付款期限

2.1 甲、乙双方经协商一致，同意上述标的资产转让价款为人民币 21,000.00 万元，(大写)：贰亿壹仟万元整。

2.2 本合同生效后，乙方于房地产产权过户完毕之日起二十个工作日内支付全部合同价款的 30% 计人民币 6,300.00 万元，大写：陆仟叁佰万元整；乙方于房地产产权过户完毕之日起五十个工作日内支付合同价款人民币 14,200.00 万元，大写：壹亿肆仟贰佰万元整；剩余的转让款人民币 500 万元，大写：伍佰万元整，待 2013 年 12 月 15 日如甲方所出让的资产无任何纠纷，乙方将于该期限届满后 5 个工作日内支付给甲方。

2.3 乙方交付房价款时，甲方应开具符合税务规定的收款凭证。

3、资产交接

3.1 甲、乙双方同意，甲方于本合同生效后十日内将标的资产全部移交给乙方，由乙方核验查收并签字盖章。上述标的资产权利、责任自该标的资产移交之日起转移给乙方。

3.2 交接时，消防、电梯由相关专业机构对设施进行检验并出具验收报告，检验验收费用由甲方承担。其他验收项目变电所、自来水、供电、供暖、供气设施由甲乙双方按现有状态进行交接。

乙方对房屋及其附属设施、设备进行查验后，甲乙双方签订房屋交接书为房屋转移占有的标志。

3.3 交接完成后，乙方有权对标的资产使用。

3.4 甲方对《交割单》内容的完整性、真实性负责，并对其因隐瞒涉及标的资产交割日之前的债务，致使乙方遭受被隐瞒债务追讨而向债权人实际履行被隐瞒债务支付义务的，甲方应向乙方承担赔偿责任。当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，经甲乙双方书面同意，乙方有权暂扣未付的转让款，并有权从该暂扣款中抵扣甲方应付给乙方的赔偿款。但当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，乙方不能与该债权人和解，且乙方应在三（3）个工作日内及时书面通知甲方。为了减轻甲方的赔偿责任，甲方应有权要求乙方协助甲方对债权人行使抗辩权，当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，乙方公司有下列情形之一的，应免除甲方的赔偿责任：（1）乙方擅自与该债权人和解的；（2）未按约定的期限及时书面通知甲方或不通知甲方的；

3.5 乙方对其签章查收的《交割单》内容的完整性负责，不得于查收后向甲方重复索取。

3.6 标的物与楼上住宅的水、电、燃气、供暖等能源设备设施要独立计量及独立的空间安装管理，现有公用部分甲乙双方各自改造并各自承担费用。

3.7 乙方在改造安装设备过程中，如果需要拆除住宅部分的土建及设备，乙方负责修复并承担费用，如遇阻碍，甲方应负责协调。

3.8 由于现有消防设施及结构不能满足消防要求，乙方在改造时甲方需要积极配合并提供必要的帮助。

3.9 在转让资产过户完成后，乙方享有资产中人防工程的使用及管理权。

（二）公司与辽阳新世纪集团有限公司签署的资产转让合同

出让人：辽阳新世纪集团有限公司（以下简称甲方）

受让人：辽阳友谊商城有限公司（以下简称乙方）

1、标的资产

1.1 甲方将其持有的标的资产转让给乙方，乙方同意接受上述标的资产的转让。

1.2 本合同涉及的标的资产（甲方出让的房屋、所占有的土地）具体状况如下：

1.2.1 标的资产中的房屋座落在辽阳市白塔区新运大街 73 号。规划用途：商业；房屋建筑面积为 15,667.28 平方米。该房屋占用范围内的土地使用权

1,219.00 平方米。甲方依法取得的房地产权证号为：辽市字第 00313495 号。

1.2.2 标的资产中的土地座落在辽阳市白塔区新运大街 73 号，面积为 1,219.00 平方米，该土地的土地所有权类型为国有，甲方以出让方式获得，并依法取得的土地使用证，土地证号：辽白国用(2012)第 1002003009 号。

该房屋占用的国有土地使用权的使用年限截止至 2046 年 4 月 8 日（见附件一）。房屋平面图和土地范围（见附件二）。

2、标的资产总价款、付款方式和付款期限

2.1 甲、乙双方经协商一致，同意上述标的资产转让价款为人民币：10,000.00 万元，大写：壹亿元整。

2.2 本合同履行后，乙方于房地产权过户完毕之日起二十个工作日内支付全部合同价款的 30% 计人民币 3,000.00 万元，大写：叁仟万元整；乙方于房地产权过户完毕之日起五十个工作日内支付合同价款人民币 6,500.00 万元，大写：陆仟伍佰万元整；剩余的转让款人民币 500 万元，大写：伍佰万元整，待 2013 年 12 月 15 日如甲方所出让的资产无任何纠纷，乙方将于该期限届满后 5 个工作日内支付给甲方。

2.3 乙方交付房价款时，甲方应开具符合税务规定的收款凭证。

3、资产交接

3.1 甲、乙双方同意，甲方于本合同生效后十日内将标的资产全部移交给乙方，由乙方核验查收并签字盖章。上述标的资产权利、责任自该标的资产移交之日起转移给乙方。

3.2 交接时，消防、电梯由相关专业机构对设施进行检验并出具验收报告，检验验收费用由甲方承担。其他验收项目变电所、自来水、供电、供暖、供气设施由甲乙双方按现有状态进行交接。

乙方对房屋及其附属设施、设备进行查验后，甲乙双方签订房屋交接书为房屋转移占有的标志。

3.3 交接完成后，乙方有权对标的资产使用。

3.4 甲方对《交割单》内容的完整性、真实性负责，并对其因隐瞒涉及标的资产交割日之前的债务，致使乙方遭受被隐瞒债务追讨而向债权人实际履行被隐瞒债务支付义务的，甲方应向乙方承担赔偿责任。当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，经甲乙双方书面同意，乙方有权暂扣未付的转让款，并有权从该暂扣款中抵扣甲方应付给乙方的赔偿款。但当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，乙方不能与该债权人和解，且乙方应在三（3）个工作日内及时书面通知甲方。

为了减轻甲方的赔偿责任，甲方应有权要求乙方协助甲方对债权人行使抗辩权，当乙方遭受被隐瞒债务的债权人追讨时，乙方公司有下列情形之一的，应免除甲方的赔偿责任：（1）乙方擅自与该债权人和解的；（2）未按约定的期限及时书面通知甲方或不通知甲方的；

3.5 乙方对其签章查收的《交割单》内容的完整性负责，不得于查收后向甲方重复索取。

3.6 标的物与楼上住宅的水、电、燃气、供暖等能源设备设施要独立计量及独立的空间安装管理，现有公用部分甲乙双方各自改造并各自承担费用。

3.7 乙方在改造安装设备过程中，如果需要拆除住宅部分的土建及设备，乙方负责修复并承担费用，如遇阻碍，甲方应负责协调。

3.8 由于现有消防设施及结构不能满足消防要求，乙方在改造时甲方需要积极配合并提供必要的帮助。

3.9 在转让资产过户完成后，乙方享有资产中人防工程的使用及管理权。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

本次收购的资产为房屋产权及土地使用权，因此，不涉及人员安置情况。交易完成后不会产生关联交易，不会发生高层人事变动情况。本次收购资产的资金来源为自筹。

六、交易对公司的影响

公司已经确立了零售业、酒店业协同地产业复合发展的战略。辽阳当地零售市场发展水平不高，且尚无大型零售企业进入，通过本项目的开发，公司具有先入为主的机会。通过本项目的开发，从战略层面来看，这是公司进入三、四线城市发展零售业乃至商业地产的有益尝试，将为公司实现以沈阳为中心向东北区域扩展的战略构想奠定基础。通过本项目的开发，将进一步放大公司品牌增值力，开创盈利空间，同时不断巩固公司传统优势产业-零售业的经营优势。项目投资风险与机遇并存，公司将密切关注、研究国家宏观经济和零售行业走势，结合实际情况，及时进行风险评估，及时调整风险应对策略，加强核心能力和品牌培育，不断提高专业化水平，提高竞争力。

七、备查文件

1、大连友谊（集团）股份有限公司第六届董事会第二十五次会议决议；

- 2、独立董事意见；
- 3、辽阳京都项目资产转让合同；
- 4、辽阳京都项目资产评估报告。

特此公告。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2013 年 1 月 7 日