

证券代码:002798 证券简称:帝欧家居 公告编号:2024-102
债券代码:127047 债券简称:帝欧转债

帝欧家居集团股份有限公司 第五届董事会第二十三次 会议决议的公告

本公司及全体董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

帝欧家居集团股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第二十三次会议于2024年8月28日在公司总部会议室以现场会议和通讯表决相结合的方式。本次会议已于2024年8月22日以电子邮件的方式发出,会议应出席董事7名,实际出席董事7名,公司监事及高级管理人员列席了会议。

会议由董事长刘进生主持,本次会议的召集、召开程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。

鉴于本次会议审议事项的推进存在重大不确定性且公司从商业保密等角度考虑,为了保障该交易的顺利进行,保障标的资产顺利过户登记,公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《信息披露暂缓与豁免制度》的相关规定,公司履行了信息披露豁免程序,暂缓披露公司接受以资抵债的相关事项。近日,暂缓披露原因已消除,现将本次董事会决议事项进行公告。

二、董事会会议审议情况

经与董事充分审议,会议采用记名投票的方式逐项表决了本次会议的各项议案,形成并通过了如下决议:

- 审议通过《关于公司接受非现金资产抵债的议案》
表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。
- 审议通过《关于全资子公司佛山欧神诺陶瓷有限公司(以下简称“欧神诺”)与碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产集团”)旗下子公司上海碧莹投资管理有限公司(以下简称“碧莹投资”)、上海碧浦置业发展有限公司(以下简称“碧浦置业”)经友好协商就清偿欧神诺部分债权达成以资抵债安排,欧神诺通过受让碧莹投资持有的碧浦置业100%股权和债权的方式,取得目标公司持有的三项不动产。本次交易总价款为422,514,036.62元,其中欧神诺应支付的股权转让款为156,844,246.38元,应支付的股权转让款为265,669,790.24元,欧神诺以对碧桂园地产集团下属子公司欧神诺销售货物享有的422,514,036.62元债权支付本次交易价款。上述交易价款将等额冲抵欧神诺应收账款422,514,036.62元,本事项系交易对方以非现金资产抵偿公司债务。

具体内容详见公司于同日在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于全资子公司签署〈股权转让协议〉暨接受非现金资产抵债的公告》(公告编号:2024-104)。

- 审议通过《关于全资子公司拟签订〈债务抵偿框架协议〉终止协议的议案》
表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

2023年12月,欧神诺与碧桂园地产集团下属子公司碧莹投资、上海思致置业有限公司(以下简称“思致置业”)签订《债务抵偿框架协议》。该框架协议约定由碧桂园地产集团统一部署碧莹投资和思致置业清偿欠付欧神诺的采购款6.4亿元,欧神诺以收购碧莹投资持有的思致置业股权的方式,接受思致置业以自持物业等额度抵偿欧神诺6.4亿元债务。

该项目在后续推进过程中没有实质性进展且存在诸多障碍,公司积极向碧桂园地产集团沟通协商并寻求新的解决方案。鉴于欧神诺与碧莹投资、碧浦置业就相关抵债事项达成了抵债安排,并协商一致解除欧神诺与碧莹投资、思致置业签订的《债务抵偿框架协议》终止协议。

具体内容详见公司于同日在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于全资子公司签署〈股权转让协议〉暨接受非现金资产抵债的公告》(公告编号:2024-104)。

- 审议通过《关于全资子公司拟签订〈股权转让协议〉的议案》
表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

同意公司全资子公司欧神诺与碧桂园地产集团旗下子公司碧莹投资、碧浦置业签订《股权转让协议》。

本次会议已经公司董事会战略委员会审议通过。

具体内容详情请见公司于同日在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于全资子公司签署〈股权转让协议〉暨接受非现金资产抵债的公告》(公告编号:2024-104)。

- 审议通过《关于全资子公司拟签订〈债务免除协议〉的议案》
表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

根据协议约定,欧神诺与碧桂园地产集团下属子公司及关联公司对欧神诺负有采购款债务的金额为57,118,741.73万元,所免除债务不在《股权转让协议》所述422,514,036.62元债权范围内。

本次会议已经公司董事会战略委员会审议通过。

具体内容详情请见公司于同日在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于全资子公司签署〈股权转让协议〉暨接受非现金资产抵债的公告》(公告编号:2024-104)。

- 审议通过《关于申请暂缓履行信息披露的议案》
表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

鉴于公司本次实施的抵债事项存在一定不确定性,同时该事项对公司而言属商业秘密,公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》第2.2.6、2.2.7的相关规则以及公司《信息披露暂缓与豁免制度》的要求,在做好信息保密工作的同时暂缓履行该事项的信息披露安排。

三、备查文件

- 公司第五届董事会第二十三次会议决议。

特此公告。

帝欧家居集团股份有限公司
董事会
2024年9月10日

证券代码:002798 证券简称:帝欧家居 公告编号:2024-103
债券代码:127047 债券简称:帝欧转债

帝欧家居集团股份有限公司 第五届监事会第十六次会议决议的公告

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

一、监事会会议召开情况

帝欧家居集团股份有限公司(以下简称“公司”)第五届监事会第十六次会议于2024年8月28日以现场会议的方式召开。本次会议已于2024年8月22日以电子邮件的方式发出,会议应出席监事3名,实际出席监事3名,公司董事会秘书列席了会议。

会议由监事会主席李艳峰女士主持,本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。

鉴于本次会议审议事项的推进存在重大不确定性且公司从商业保密等角度考虑,为了保障该交易的顺利进行,保障标的资产顺利过户登记,公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《信息披露暂缓与豁免制度》的相关规定,公司履行了信息披露豁免程序,暂缓披露公司接受以资抵债的相关事项。近日,暂缓披露原因已消除,现将本次监事会决议事项进行公告。

二、监事会会议审议情况

- 审议通过《关于公司接受非现金资产抵债的议案》
表决结果:同意3票、反对0票、弃权0票。

为减少应收账款的坏账损失风险,防范因房地产市场调整产生的应收账款信用风险,近期,公司全资子公司佛山欧神诺陶瓷有限公司(以下简称“欧神诺”)与碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产集团”)旗下子公司上海碧莹投资管理有限公司(以下简称“碧莹投资”)、上海碧浦置业发展有限公司(以下简称“碧浦置业”)经友好协商就清偿欧神诺部分债权达成以资抵债安排,欧神诺通过受让碧莹投资持有的碧浦置业100%股权和债权的方式,取得目标公司持有的三项不动产。本次交易总价款为422,514,036.62元,其中欧神诺应支付的股权转让款为156,844,246.38元,应支付的股权转让款为265,669,790.24元,欧神诺以对碧桂园地产集团下属子公司欧神诺销售货物享有的422,514,036.62元债权支付本次交易价款。上述交易价款将等额冲抵欧神诺应收账款422,514,036.62元,本事项系交易对方以非现金资产抵偿公司债务。

监事会认为,本次公司接受碧桂园地产集团非现金抵债事宜有利于加快应收账款的回收,有利于防范日常经营风险,进一步维护公司及全体股东的合法权益。

具体内容详见公司于同日在指定信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于全资子公司签署〈股权转让协议〉暨接受非现金资产抵债的公告》(公告编号:2024-104)。

三、备查文件

- 公司第五届监事会第十六次会议决议。

特此公告。

帝欧家居集团股份有限公司
监事会
2024年9月10日

证券代码:002798 证券简称:帝欧家居 公告编号:2024-104
债券代码:127047 债券简称:帝欧转债

帝欧家居集团股份有限公司 关于全资子公司签署《股权转让协议》 暨接受非现金资产抵债的公告

本公司及全体董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特别提示:

- 帝欧家居集团股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司佛山欧神诺陶瓷有限公司(以下简称“欧神诺”)与碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产集团”)子公司上海碧莹投资管理有限公司(以下简称“碧莹投资”)、上海碧浦置业发展有限公司(以下简称“碧浦置业”)签订了《股权转让协议》,欧神诺以受让碧莹投资持有的碧浦置业100%股权及债权的方式,取得碧浦置业持有的三项不动产,欧神诺以自持物业等额度冲抵欧神诺应收账款422,514,036.62元,本事项系交易对方以非现金资产抵偿公司债务。
- 欧神诺与碧桂园地产集团、碧莹投资签订了《债务免除协议》,基于《股权转让协议》的安排,《股权转让协议》所述交割日,欧神诺同意免除碧莹投资下属子公司及关联公司对欧神诺享有的采购款债务中的57,118,741.73万元债务,所免除债务不在《股权转让协议》所述422,514,036.62元债权范围内。
- 公司召开了第五届董事会第二十三次会议、第五次监事会第十六次会议审议通过了关于公司本次接受非现金资产抵债事项,签订《股权转让协议》等相关议案。该事项在董事会权限范围内,无须提交股东大会审议。
- 本次交易不涉及关联交易,不构成上市公司重大资产重组管理法规规定的重大资产重组,亦不构成《深圳证券交易所股票上市规则》规定的需股东大会审议事项。
- 公司获取的抵债资产,后续可能因房地产市场周期性波动或其他不确定性因素影响资产价值。公司成立的风控小组将在获取抵债资产后,将根据资产的实际运营情况通过出售、抵押融资等方式变现回笼资金,增加公司现金储备。

一、公司接受非现金资产抵债的概述

(一)交易背景

鉴于碧桂园地产集团为公司重要工程客户,公司密切关注房地产行业的外部变化情况以及碧桂园地产集团的经营情况,回款情况。2023年起,基于房地产市场的波动,公司已加强对碧桂园地产集团等存在的工程客户的风险防范与管理。2023年四季度,公司全面启动了碧桂园地产集团的风险管控措施,一方面尽可能督促碧桂园地产集团尽快实现回款,另一方面也在积极与该集团,寻找合适的抵债资产,积极推进以资抵债事项请贵公司债务。

(二)公司接受非现金资产抵债的情况

2023年12月,欧神诺与碧桂园地产集团下属子公司碧莹投资、上海思致置业有限公司(以下简称“思致置业”)签订《债务抵偿框架协议》。该框架协议约定由碧桂园地产集团统一部署碧莹投资和思致置业清偿欠付欧神诺的采购款6.4亿元,欧神诺以收购碧莹投资持有的思致置业股权的方式,接受思致置业以自持物业等额度抵偿欧神诺6.4亿元债务。

该项目在后续推进过程中没有实质性进展且存在诸多障碍,公司积极向碧桂园地产集团沟通协商并寻求新的解决方案。

近期,欧神诺与碧桂园地产集团下属子公司碧莹投资、思致置业签订了《《债务抵偿框架协议》终止协议》,欧神诺与碧桂园地产集团旗下子公司碧莹投资、碧浦置业签订了《股权转让协议》,欧神诺与碧桂园地产集团、碧莹投资签订了《债务免除协议》。欧神诺通过受让碧莹投资持有的碧浦置业100%的股权及债权的方式,取得碧浦置业持有的三项不动产。本次交易总价款为422,514,036.62元,其中欧神诺应支付的股权转让款为156,844,246.38元,应支付的股权转让款为265,669,790.24元,欧神诺以对碧桂园地产集团下属子公司及关联公司销售货物享有的422,514,036.62元债权支付本次交易价款。上述交易价款将等额冲抵欧神诺应收账款422,514,036.62元,本事项系交易对方以非现金资产抵偿公司债务。另外,欧神诺同意免除碧桂园地产集团下属子公司及关联公司对欧神诺负有的采购款债务中的57,118,741.73万元的债务。

鉴于该事项的推进存在重大不确定性且公司从商业保密等角度考虑,为了保障该交易的顺利进行,保障标的资产顺利过户登记至欧神诺名下,公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》(以下简称“《股票上市规则》”)第2.2.6、2.2.7的相关规则及公司《信息披露暂缓与豁免制度》的相关规定,公司履行了信息披露豁免程序,暂缓披露上述以资抵债事项。

碧浦置业于近日完成了工商变更登记手续,碧浦置业换发了营业执照,并于2024年9月9日取得新的营业执照,欧神诺已成为碧浦置业持股100%的股东。暂缓披露原因已消除,现将本次以资抵债的具体情况先行公告。

二、公司接受非现金抵债的方案

(一)抵债方案

根据《股权转让协议》,碧莹投资将其持有的碧浦置业100%的股权及其享有的对碧浦置业265,669,790.24元债权转让给欧神诺。交易完成后,由碧浦置业以持有碧浦置业100%的股权并由碧浦置业自行持有碧浦置业的所有资产,承担碧浦置业名下剩余的8,731,952.32元债务,该交易总价款为422,514,036.62元。

欧神诺以对碧桂园地产集团下属子公司及关联公司销售货物享有的422,514,036.62元债权支付本次交易价款。其中,欧神诺支付的股权转让款为156,844,246.38元,支付的股权转让款为265,669,790.24元,上述交易总价款将等额冲抵欧神诺应收账款422,514,036.62元,本事项系交易对方以非现金资产抵偿公司债务。

(二)抵债资产

本次抵债资产为碧桂园地产集团下属子公司碧浦置业持有的位于上海市翔殷路10街坊106丘,嘉定区云安南路45号,嘉定区云安南路29弄26号的三项不动产。由于该三项不动产无法通过过户过户的方式交易,因此通过协议转让碧浦置业100%股权的方式完成交易。

(三)资产评估、交易对价及支付安排

根据《股票上市规则》的相关规定,交易对方以非现金资产抵偿上市公司债务的,应当对所涉及资产进行评估,评估机构为公司聘请了具有证券从业资格的审计、评估机构以2024年5月31日为基准日,对碧浦置业进行了审计、评估工作。四川天健华衡资产评估有限公司出具了川华衡评报[2024]04号资产评估报告。本次评估采取了资产基础法,评估结论为:碧浦置业净资产账面值为39,473.10万元,评估值为39,473.10万元,无增减值,负债账面值为32,270.77万元,评估值为32,270.77万元,无增减值,股东权益账面值7,202.33万元,评估值7,202.33万元,无增减值。

交易各方以碧浦置业的经审计、评估后数据作为基础,经协商一致,欧神诺为本次协议约定交易对价支付的合同价款总额为422,514,036.62元,其中欧神诺应支付的股权转让款为156,844,246.38元,应支付的股权转让款为265,669,790.24元。经交易各方协商一致,本次合同总价款422,514,036.62元,欧神诺以对碧桂园地产集团下属子公司及其关联公司销售货物享有的422,514,036.62元债权的形式支付,即欧神诺将总额为422,514,036.62元的债权以现状按照422,514,036.62元的价格转让给碧莹投资,交割时即视为碧莹投资应向欧神诺支付的422,514,036.62元债权收购价款冲抵本合同价款422,514,036.62元。前述冲抵完成后碧莹投资为碧莹投资全部子公司422,514,036.62元债权收购价款,也视为欧神诺完成了向碧莹投资支付全部合同价款422,514,036.62元的义务。

本次交易系欧神诺收购碧莹投资对碧浦置业股权以及碧浦置业100%股权,其中:碧莹投资对碧浦置业享有26,566.98万元债权,股权转让款为26,566.98万元;碧浦置业100%股权按照股东权益账面值评估结果7,202.33万元计算,债权及股权的合计价为33,769.31万元,与本次交易对价42,514.04万元存在一定差异。公司同意在本次交易并同意以现金价款冲抵本合同价款后应支付的款项,主要有如下原因:一方面公司认为调整,碧浦置业可以通过竞拍取得抵债房产以及后续投入的建安成本、装修费用等合计成本及费用,经营过程中的账面金额约为4.2亿元,与本次交易价款差异不大。更为重要的是公司认为在当前市场环境下如果能够获取优质资产,通过以非现金资产抵债的方式化解应收账款的回收风险,实现资产安全上的最优办法,公司适当让出部分可快速推动以资抵债并回收资产盘活债务,降低坏账损失风险并改善资产结构,这对公司目前及未来的财务状况和经营成果将产生积极影响,也符合公司和全体股东的利益。

三、交易对方基本情况

交易对方为碧桂园地产集团、碧莹投资和碧浦置业与公司及其子公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东及关联方不存在关联关系,不存在向公司及公司关联方输送利益的情形。碧桂园地产集团、碧莹投资、碧浦置业与公司不存在产权、业务、资产、人员等方面的关系,以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

(一)碧桂园地产集团有限公司
注册地址:佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心七楼705室
注册资本:1,531,960,476.8(人民币万元)
法定代表人:吴树强
营业期限:2015-04-20至无固定期限
企业性质:其他有限责任公司
经营范围:房地产开发及销售,物业租赁,房地产投资咨询,房地产经营管理咨询。(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)

控股股东:深圳市顺德区由华投资有限公司持股91%,深圳市碧桂科技发展有限公司持股9.91%。

是否为失信被执行人:是

(二)上海碧莹投资管理有限公司
注册地址:上海市松江区长浜镇镇新公路3500号33幢206室
注册资本:1,111(人民币万元)
法定代表人:陈东
营业期限:2015-11-26至2035-11-25
企业性质:其他有限责任公司
经营范围:投资管理,实业投资,投资咨询,房地产开发。(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)

控股股东:碧桂园地产集团有限公司持股90.009%,佛山市顺德区丽盈企业管理有限公司持股9.991%。

是否为失信被执行人:否

(三)上海碧浦置业有限公司(工商变更登记前)
注册地址:上海市嘉定区翔殷路2号
注册资本:1,000(人民币万元)
法定代表人:陈东
注册时间:2016-06-03至无固定期限
企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营范围:许可项目:房地产开发经营。(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)一般项目:停车场服务。(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)

控股股东:碧桂园地产集团有限公司持股90.009%,佛山市顺德区丽盈企业管理有限公司持股9.991%。

是否为失信被执行人:否

四、标的资产碧浦置业基本情况
(一)碧浦置业持有的不动产情况
(1)持有位于南翔镇10街坊106丘,编号为“沪(2018)嘉字不动产证046563号”的《不动产权证书》,登记日期为2018年12月6日,权利类型为国有建设用地使用权,用途为商办,面积为10826平方米。

(2)持有位于上海市嘉定区云安南路45号(详见登记簿)的不动产中部分房屋,不动产权证书号为“沪(2019)嘉字不动产权证003869号,登记日期为2019年1月25日,不动产登记建筑面积为30264.75平方米,土地用途为商办,商业用地使用年限为2013年1月18日至2053年1月17日,办公用地使用年限为2013年1月18日至2063年1月17日。前述不动产权证书项下房屋中共计208套房屋已经对外出售并办理完毕不动产权转移登记,剩余388套房屋登记在目标公司名称下且根据本协议签署时政策要求不能进行销售。

(3)持有位于上海市嘉定区云安南路29弄26号地下1层车位(人防)机械(等)《详见登记簿》的不动产,不动产权证号为“沪(2019)嘉字不动产权证003871号”,登记日期为2019年1月25日;不动产登记建筑面积为4255.12平方米,土地用途为商办,商业用地使用年限为2013年1月18日至2053年1月17日,办公用地土地使用年限为2013年1月18日至2063年1月17日。

(二)碧浦置业涉诉及纠纷情况
截至基准日,碧莹投资存在一起尚未开庭审理的仲裁案件,具体情况如下:

案由	申请人	被申请人	仲裁机构	案件号	标的金额
承揽合同纠纷	上海松理民防工程设备有限公司	上海碧浦置业发展有限公司	广州仲裁委员会	(2024)穗仲案字第7005号	80,268.00元

截至基准日,除在本次《股权转让协议》中碧莹投资、碧浦置业向欧神诺披露的案件外,碧浦置业不存在任何正在进行的或潜在的诉讼、公司法程序、行政处罚。

(三)碧浦置业资产抵押、冻结情况
截至基准日,碧浦置业股权以及碧浦置业拥有的全部财产和资产上不存在任何质押、抵押、查封、冻结或其他权利负担。

截至基准日,碧浦置业与208套已售房屋购房人不存在任何争议或潜在争议事项(1套房屋的购房人欠付购房款的情况除外)。

(四)用工情况

截至基准日,碧浦置业不存在任何员工或其他形式的用工。

(五)主要财务数据(经审计)

单位:人民币万元	2023年12月31日	2024年5月31日
总资产	51,137.87	39,473.10
应收账款	930.59	1,125.06
负债总额	33,057.52	32,270.77
流动负债总额	32,267.41	32,270.77
净资产	17,180.36	7,202.33
2023年1-12月	2024年1-5月	
营业收入	809.56	336.21
营业利润	688.01	-13,402.36
利润总额	687.49	-13,402.36
净利润	692.35	-9,978.02
经营活动产生的现金流量净额	0.1	45.00

注:碧浦置业最近一期经审计净利润为负的主要原因为根据评估结果对目标资产进行公允价值调整所致。

(六)对外担保、财务资助
经公司尽调了解,标的资产碧浦置业不存在为他人提供担保、财务资助等情况。

五、标的资产碧浦置业评估情况

1.评估对象和评估范围:评估对象为碧浦置业的股东全部权益,涉及的评估范围为碧浦置业拥有的资产及负债。

2.评估基准日:2024年5月31日

3.评估方法:以持续经营为前提,采用资产计价法对碧浦置业的股权价值进行评估。

不采用市场法评估的理由:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可供企业股权交易案例,且无法获取足够交易案例的市场信息、财务信息等及其他相关资料。

不采用收益法评估的理由:企业主要资产为投资性房地产,由于企业未实际开展经营业务,主要依托内部关联方运营该项投资性房地产,无法根据企业历史经营数据、内外经营环境合理预计企业未来的盈利水平,未来收益的风险无法合理量化,故成本评估不适用收益法。

资产基础法是以资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法,结合本次评估情况,碧浦置业以外提供、评估值也可以以外部获取到编制资产负债表所需的资料,可以对碧浦置业的资产及负债展开全面的清查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

4.评估结论:采用资产基础法评估,碧浦置业资产账面值39,473.10万元,评估值39,473.10万元,无增减值,负债账面值32,270.77万元,评估值32,270.77万元,无增减值,股东权益账面值7,202.33万元,评估值7,202.33万元,无增减值。

信息披露 | Disclosure B79

万元,无增减值,负债账面值32,270.77万元,评估值32,270.77万元,无增减值,股东权益账面值7,202.33万元,评估值7,202.33万元,无增减值。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2024年5月31日

项目	账面值		评估值	增减值	增减值%
	A	B			
1.流动资产	4,924.23	4,924.23	-	-	-
2.非流动资产	34,548.87	34,548.87	-	-	-
其中:投资性房地产	32,814.64	32,814.64	-	-	-
递延所得税资产	1,734.23	1,734.23	-	-	-
3.资产总计	39,473.10	39,473.10	-	-	-
4.流动负债	32,270.77	32,270.77	-	-	-
5.非流动负债	-	-	-	-	-
6.负债合计	32,270.77	32,270.77	-	-	-
7.股东权益	7,202.33	7,202.33	-	-	-

在满足评估假设条件下,上海碧浦置业主权益在评估基准日的市场价值为人民币7,202.33万元。

5.评估有效期:本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日2024年5月31日起,至2025年5月30日止。

六、债务免除安排

基于《股权转让协议》的安排,欧神诺、碧莹投资和碧桂园地产集团经友好协商就碧桂园地产集团下属子公司及关联公司对欧神诺负有的部分采购款债务免除事宜达成一致,交易各方于2024年8月28日签订《债务免除协议》,根据上述协议约定,欧神诺免除碧莹投资下属子公司及关联公司对欧神诺所欠的采购款债务中的金额为57,118,741.73元的债务,所免除债务不在《股权转让协议》所述422,514,036.62元债权范围内。

公司本次免除部分债务主要系基于互惠共赢原则,主要是为了尽快推动和实施本次以非现金资产抵债事项,顺利取得抵债资产为目的。

七、《股权转让协议》和《债务免除协议》的主要内容

(一)《股权转让协议》主要内容
甲方(转让方):上海碧莹投资管理有限公司
统一社会信用代码:91310117MA1J24C0N

法定代表人:陈东
注册地址:上海市徐汇区湘湖镇镇新公路3500号33幢206室
乙方(受让方):佛山欧神诺陶瓷有限公司
统一社会信用代码:914406007192091985

法定代表人:吴志强
注册地址:上海市浦东新区川沙镇镇新公路3500号33幢206室
乙方(受让方):佛山欧神诺陶瓷有限公司
统一社会信用代码:914406007192091985

法定住所:佛山市三水区乐平镇范湖工业区
目标公司:上海碧浦置业发展有限公司
统一社会信用代码:91310114MA1GTYK1Q3
法定代表人:陈东
注册地址:上海市嘉定区翔殷路2号

如特别说明以外,以下甲方、乙方合称为“双方”,甲方、乙方、目标公司名称为“各方”,单称为“一方”。

经各方协商一致,就乙方受让甲方所持目标公司100%股权(以下简称“标的股权”),并以乙方对碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产集团”)下属公司及关联公司的采购款债权支付交易价款事宜达成一致,以供各方恪守执行。