

证券代码:000736 证券简称:中房地产 公告编号:2014-03

中房地产股份有限公司

第六届董事会第二十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2014年1月16日,中房地产股份有限公司(以下简称“本公司”)以书面和电子邮件方式召开了召开了第六届董事会第二十二次会议的通知。2014年1月20日,本公司第六届董事会第二十二次会议以通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。本次会议由董事长沈东进先生主持。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于中房地产股份有限公司以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权的议案》。

本公司详细情况见本公司于2014年1月21日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的《中房地产股份有限公司公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权的公告》(公告编号:2014-04)

中房地产股份有限公司董事会

二〇一四年一月二十日

证券代码:000736 证券简称:中房地产 公告编号:2014-04

中房地产股份有限公司

关于以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%的股权的公告

一、交易概述

(一)本次出售资产的基本情况

为积极应对宏观经济背景下严峻的房地产信贷形势,盘活内部资源,保障项目开发及建设所需资金,突出和加快房地产主营业务发展,中房地产股份有限公司(以下简称“本公司”)拟转让持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司(以下简称“瑞斯康达”)10.253%的股权。

根据评估基准日2013年9月30日对瑞斯康达的评估报告,瑞斯康达股东全部权益的评估结果为:企业价值159,978.34万元。本公司持有的瑞斯康达10.253%股权所对应的净资产评估值为16,402.58万元。本次出售的瑞斯康达10.253%股权挂牌交易底价不低于16403万元。

由于本次出售资产转让方式为北京产权交易所市场公开挂牌转让,交易对方和最终交易价格存在不确定性。

本公司出售资产事项不需要提交公司股东大会,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。

公司已于2014年1月20日召开了第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于中房地产股份有限公司以公开挂牌方式转让持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%的股权的议案》。

(二)瑞斯康达概况,主要股东及资产情况

1.瑞斯康达概况

名称:瑞斯康达科技发展股份有限公司

成立日期:1999年6月8日

注册地址:北京市海淀区

法定代表人:高磊

注册资本:21,111,375万元

主营业务:电信网络接入产品的研发、生产与销售,以光传输和以太网技术为核心,为客户提供各种网络接入产品以及全面的网络接入解决方案。

2.至评估基准日2013年9月30日,瑞斯康达股东情况如下:

3.瑞斯康达最近一年及最近一期的资产负债状况和经营业绩

2001年11月,中房地产2001年临时股东大会审议通过以配股募集资金投资人民币3000万元对北京瑞斯康达科技发展有限公司进行增资扩股。本次增资扩股完成后,瑞斯康达总股本14268万元,中房地产持有瑞斯康达股份3000万股,出资比例为70%。

2004年6月,中房地产2003年度股东大会审议通过中房地产向高磊、李月杰、任建宏、朱春分别转让瑞斯康达6%的股权,向王剑铭和冯雪松分别转让该公司3%的股权,总计30%的股权转让完成。本次转让完成后,中房地产持有瑞斯康达股份1714.4万股,出资比例为40%,并对瑞斯康达按权益法进行核算。

2008年6月,中房地产2007年度股东大会审议通过了与高磊等自然人的和解协议,该协议解决了双方的股权转让纠纷,妥善处理了由资金占用导致的负债,根据该和解协议书,高磊、李月杰、任建宏、朱春、王剑铭、郑翔分别从公司3%的股权,总计30%的股权转让给瑞斯康达。本次增资扩股完成后,瑞斯康达注册资本为5721.59万元,中房地产持有瑞斯康达股份1714.4万股,占瑞斯康达总股本的29.96%。

2008年12月,瑞斯康达完成股份制改制,本次股份制改制以2008年7月31日为基准日,净资产评估1.0,5951的比值折股,折股后原“北京瑞斯康达科技发展有限公司”更名为“瑞斯康达科技发展股份有限公司”,总股本20,000万股,折股后中房地产持有其股份5,992,7398万股,持股比例为29.96%。

2009年2月,中房地产第四届董事会第七十一次会议审议通过同意瑞斯康达增资扩股的议案,瑞斯康达吸收公司中高层管理人员、关键技术人员和业务骨干共计131人作为公司新股东并增资股本人民币1,211,1375万元,增资扩股后公司股本总额为人民币21,211,1375万元,股份总数为21,211,1375万股。本次增资扩股后,中房地产持有瑞斯康达股份5,992,7398万股,占瑞斯康达总股本28.25%。

2011年11月12日,经中房地产2011年第二次临时股东大会审议通过,中房地产以公开挂牌方式将持有的瑞斯康达18%股权以25,300万元的价格转让给海通开元投资有限公司,博时精选(天津)股权投资基金合伙(有限合伙)企业。此次转让完成后,本公司持有瑞斯康达股权比例为10.253%。

(三)瑞斯康达概况,主要股东及资产情况

1.瑞斯康达概况

名称:瑞斯康达科技发展股份有限公司

成立日期:1999年6月8日

注册地址:北京市海淀区

法定代表人:高磊

注册资本:21,111,375万元

主营业务:电信网络接入产品的研发、生产与销售,以光传输和以太网技术为核心,为客户提供各种网络接入产品以及全面的网络接入解决方案。

3.至评估基准日2013年9月30日,瑞斯康达股东情况如下:

4.经营性资产价值评估结果(单位:人民币万元)

项目	2013年9月30日(经审计)	2012年12月31日(经审计)
总资产总计	164,956.40	156,061.19
负债合计	64,759.04	58,612.12
应收账款	68,709.28	59,950.12
股东权益合计	100,197.36	97,449.07
	2013年9月(经审计)	2012年度(经审计)
营业收入	88,264.94	121,716.07
营业利润	3,361.00	17,421.67
净利润	4,445.18	18,463.99
经营活动产生的现金流	-2,120.22	-2,028.15

4.审计和评估情况

(1)审计情况

我公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的健天会计师事务所对瑞斯康达公司进行了审计。至2013年9月30日,瑞斯康达公司账面金额如下:资产总计164,956.40万元,负债总计16,402.59万元,净资产100,197.36万元。以上数据经健天会计师事务所审定,并出具无保留意见的审计报告。

(2)评估情况

我公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的北京大地海正资产评估有限公司对瑞斯康达进行了资产评估。

评估方法基础评估:在持续经营前提下,至评估基准日2013年9月30日瑞斯康达纳入评估范围内的股东全部权益(净资产)评估值为100,197.36万元,评估值为159,498.50万元,评估增值59,301.14万元,增值率为59.18%。

评估方法收益法:以未来若干年度内的企业自由现金流量为基础,采用适当折现率折现后加总计算得出主营业务价值,然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值,减去付息债务和少数股东权益价值得出股东全部权益价值。本次评估溢余价值占企业自由现金流量折现值选取平均权益资本成本(WACC),经测算综合折现率为11.95%。根据预测的净现金量和折现率,即可得到瑞斯康达的经营性资产价值,如下表:

经营性资产价值评估结果(单位:人民币万元)

项目	2013年10-12月	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	永续
营业收入	38,092.06	129,572.63	132,811.95	135,468.19	138,177.55	140,941.10	140,941.10
营业利润	1,099.81	2,890.00	2,177.00	1,302.60	1,328.65	1,355.22	1,355.22
营业收入及附加	21,111.90	21,445.91	21,277.00	21,277.00	21,277.00	21,277.00	21,277.00
销售费用	6,683.67	26,898.37	27,627.69	28,176.39	28,736.07	29,306.94	29,306.94
管理费用	4,528.59	29,103.44	29,980.33	30,469.73	30,968.00	31,475.32	31,475.32
财务费用	199.81	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
营业收入	8,571.20	19,595.75	21,230.21	23,141.56	24,449.67	25,072.55	25,072.55
净利润	8,571.20	19,595.75	21,230.21	23,141.56	24,449.67	25,072.55	25,072.55
所得税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
所得税费用	1,400.37	3,201.57	3,468.61	3,780.89	3,994.61	4,096.38	4,096.38
+追加资本	512.90	3,096.46	4,299.79	4,299.79	4,299.79	4,299.79	4,299.79
-营运资金	113.12	1,656.86	1,878.80	1,552.29	1,687.28	1,836.28	-
+营运资金净增加	113.12	1,656.86	1,878.80	1,552.29	1,687.28	1,836.28	-
+扣后利润	169.84	765.00	765.00	765.00	765.00	765.00	765.00
净现金流	27,227.55	15,502.33	16,647.80	18,573.38	19,532.79	19,904.89	21,741.18
折现率	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	-
折现率	1.195%	1.195%	1.195%	1.195%	1.195%	1.195%	1.195%
折现系数	0.9722	0.8684	0.7757	0.6929	0.6189	0.5528	4.6253
净现值	7,026.00	13,462.00	12,913.00	12,869.00	12,089.00	11,004.00	100,559.00
经营性资产价值	169,922.00						

将所得到的经营性资产价值P=169,922.00万元,评估基准日存在的其它溢余性和非经营性的资产的ZG=18,803.00万元,代入公式,得到被评估单位的企业价值188,725.00万元。将企业价值B=188,725.00万元,付息债务D=26,509.94万元代入公式,得到被评估单位的股东全部权益价值为162,215.06万元,减去少数股东权益价值2236.72万元,则瑞斯康达归属于母公司的股东权益价值为159,978.34万元。因此,采用收益法瑞斯康达科技发展股份有限公司股东全部权益价值为159,978.34万元。与核对后账面价值相比增值59,780.98万元,增值率为59.66%。具体评估报告已于2014年1月21日在巨潮资讯网上披露。

考虑到瑞斯康达可单独作为获利主体进行评估,同时结合本次评估的目的,投资者主要参考

未遂来瑞斯康达科技发展股份有限公司可以提供给投资者的盈利。因此评估人员以收益法评估结论为最终评估结论,即瑞斯康达股东全部权益在2013年9月30日所表现的市场价格价值为159,978.34万元。

5.本次出售瑞斯康达10.253%股权不涉及债权债务转移;不会导致我公司合并报表范围变更;我公司不存在为瑞斯康达提供担保、委托理财的情况。瑞斯康达没有占用我公司的资金。

三、涉及出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁等事项。

四、出售资产的目的和对公司的影响

1.出售资产的目的

我公司主营业务为房地产开发,而瑞斯康达公司是一家网络接入设备产品供应商的高科技企业,与房地产开发主业没有关联性,不是我公司的主营业务。为此,我公司考虑集中公司内部有限的资产资源,转让持有剩余的瑞斯康达公司股权,将变现资金投入到房地产主业,以发展壮大主业经营。

(2)对冲货币政策调整,增加公司现金流。

国家针对房地产行业的调控目前仍然十分严厉,我公司通过银行及其它渠道进行融资难度大,成本高,虽然相关部门对我们在资金面上提供了有力的支持,但要确保在建项目的顺利推进建议,理想地增加土地储备,我公司仍然面临资金紧张的局面。为此,及时的处置瑞斯康达公司股权,有利于实现资金缓解,缓解资金紧张的压力,有利于抓住时机增加土地储备,增强主业发展能力。

(3)有效体现股权价值

2008年12月,瑞斯康达完成股份制改制后,启动了IPO上市的准备工作。2009年7月瑞斯康达向中国证监会报送了IPO申请材料,计划申请创业板公开发行上市。2010年3月,由于涉及股权转让上市,而新三板相关政策措施不断调整,瑞斯康达于2010年3月29日撤回了上市申请材料。按照瑞斯康达创业板上市撤回情况,我公司