

证券代码：152360.SH/1980384.IB      债券简称：19 樊城 01/19 樊城建投债 01  
证券代码：250612.SH      债券简称：23 襄国 01  
证券代码：252343.SH      债券简称：23 襄国 02  
证券代码：252977.SH      债券简称：23 襄国 03

## 襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司

### 关于对重大资产重组事项补充披露的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

#### 一、重大资产重组事项补充情况

发行人与湖北中豪商业有限公司（以下简称“湖北中豪”）签订收购《大宗资产收购合同》，协议金额为 28.05 亿元，超过发行人 2022 年未经审计净资产的 50%，因此构成重大资产重组。发行人于 2023 年 9 月 25 日披露了《襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司关于重大资产重组的公告》，现对该重大资产重组事项最新进展进行补充披露。

##### （一）资产交付和付款情况

2024 年 1 月 24 日，发行人与湖北中豪签订了《〈大宗资产收购合同〉关于交易应付款核算之补充协议》（以下简称“《补充协议》”），《补充协议》中明确了资产交付情况、收购资金具体支付方式与时间，具体如下：

##### 1、资产交付情况

拟收购资产中，中豪国际商贸城主体市场共有产权证 174 本，中豪专业街地下室（西区地下室）总面积为 74,292.5 平方米。截至《补充协议》签订日，除在签订《大宗资产收购合同》前已查封的 5 本产权证（面积 23,749.08 m<sup>2</sup>）之外，其余 169 本产权证（面积 688,201.81 m<sup>2</sup>）已经全部过户至发行人名下并办理完毕产权证；中豪专业街地下室尚未办理产权证，以现状交付给发行人。

## 2、转让价款

《大宗资产收购合同》约定，本次收购资产的转让价格为 28.05 亿元。

### (1) 扣除已查封的资产

根据《大宗资产收购合同》3.3 条规定，发行人按照现有查封被转让资产的查封金额暂扣部分资产转让价款，暂扣价款以 7,000 万元为限。在资产过户过程中，扣除已查封的资产，本次确认应支付的交易价款总额为 27.35 亿元。

### (2) 第一笔资产转让价款及预留债权

《大宗资产收购合同》约定，截至 2023 年 2 月 23 日，发行人对湖北中豪享有 9.89 亿元债权，第一笔资产转让价款应以发行人对湖北中豪享有的债权同发行人应付购房款相互抵销，抵销后，视为发行人已向湖北中豪支付完毕对应房产的购房款。同时，为解决待转让资产被查封的问题，双方同意发行人债权预留 1 亿元暂不抵销，发行人可以使用预留的 1 亿元债权对被查封（含预查封）的资产行使优先权。故发行人用来抵销的债权金额为 8.98 亿元，待抵销的债权金额为 1 亿元。双方明确，《补充协议》签订完成后上述债权抵消完毕。

### (3) 第二笔资产转让价款

《大宗资产收购合同》约定，发行人可代湖北中豪偿还湖北中豪在湖北银行、汉口银行、襄阳农商行及华融金融租赁的借款本金，代偿完毕后，视为发行人向湖北中豪支付了购房款的等额部分。截至目前，发行人已经代湖北中豪偿还了上述金融机构借款本金合计 8.31 亿元。此外，《补充协议》约定，发行人应代湖北中豪偿还汉口银行的借款本金 4.55 亿元，目前正在办理代偿手续，尚未偿还。根据《补充协议》，已偿还和未偿还的金融借款借款本金合计 12.86 亿元，作为第二笔资产的转让价款。

### (4) 第三笔资产转让价款及税款费用

《大宗资产收购合同》约定，双方各自缴纳产生的应缴税款及资产过户费用，若湖北中豪不能缴纳税款及资产过户费用，导致资产交割或合同履行发生障碍的，发行人可以代湖北中豪垫付，垫付的税款及过户费用在第 3 笔资产转让价款余额支付前一并核算，并在第 3 笔资产转让价款中扣除。双方确认，湖北中豪尚未缴纳的税款 1.21 亿元由发行人代湖北中豪缴纳，视为已经支付了交易价款等额部分。

资产交易价款 28.05 亿元，扣除已查封尚未过户的 5 本产权证应暂扣的 0.7 亿元，扣除发行人对湖北中豪的债权抵销 8.89 亿元，扣除发行人代湖北中豪偿还的贷款本息 12.86 亿元，扣除发行人代湖北中豪承担的资产交易税款 1.21 亿元，另扣除发行人对湖北中豪暂不抵销的债权 1 亿元（待相关司法程序结束后再行抵销），发行人应向湖北中豪支付的第 3 笔资产交易的价款为 3.39 亿元。

#### （5）剩余转让价款的支付方式

2023 年 8 月 8 日，发行人向湖北中豪支付资产交易价款 0.3 亿元，截止目前尚未支付的资产交易价款为 3.09 亿元。根据《补充协议》，剩余价款 3.09 亿元由发行人分期支付，具体支付方式如下：

自 2023 年 11 月 24 日起，分两年付清，每半年支付一次。其中：2024 年 7 月 15 日前支付第一笔款项 0.8 亿元；2024 年 12 月 30 日前支付第二笔款项 1 亿元及截止该日之利息；2025 年 6 月 30 日前支付第三笔款项 1 亿元及截止该日之利息；剩余款项及利息在 2025 年 12 月 30 日前支付完毕。

### 3、剩余转让价款的资金来源

根据发行人的资金安排，发行人向湖北中豪支付的剩余价款 3.09 亿元资金来源主要为：

（1）自有资金。发行人 2021-2022 年营业收入分别为 6.44 亿元和 6.74 亿元；归属于母公司股东的净利润分别为 1.61 亿元和 1.56 亿元；截至 2023 年 6 月末，发行人货币资金余额 4.78 亿元，公司的经营活动产生收益以及流动货币资金可用于支付本次资产购入的交易对价。

（2）银行借款。截至 2023 年 6 月末，发行人及合并范围内的子公司共获得多家金融机构共计 92.41 亿元的授信额度，其中已使用授信额度 74.07 亿元，未使用授信额度 18.35 亿元。发行人可通过银行借款方式获取资金，以支付本次资产购入的交易对价。

（3）股东支持。本次资产收购已经发行人股东和襄阳市樊城区人民政府的授权和批准，若发生流动性不足的情况，当地政府可通过股东注资、政府补助等方式给予发行人必要的支持。

#### （二）相关交易及定价的公允性

关于收购价款的确定，发行人将结算审计的成本价、银行评估价值及第三方

机构评估价值进行比较，作为最终的成本价值认定参考值。审计评估结果得出的建设成本为 30.75 亿元，银行评估价值 48 亿元，第三方评估价值 44 亿元。经研判，并报股东和襄阳市樊城区人民政府审批同意，发行人最终选取 30.75 亿元作为拟收购资产建设成本参考值，扣除产业扶持资金及其他因素，最终收购价 28.05 亿元，符合收购价格低于成本价的原则，交易定价公允，具有商业实质。

本次收购事项经襄阳市樊城区人民政府批准并授权，由发行人对中豪大宗资产进行依法收购，从而化解债务，维持中豪主体市场正常运营，不存在利益输送和其他安排。

### **（三）拟购入资产的会计处理**

拟购入资产为“襄阳市樊城区中豪国际商贸城主体市场及西区地下室”，发行人拟将该资产计入“投资性房地产”科目，以公允价值模式进行后续计量。

拟购入的资产是为赚取租金或资本增值而持有的房地产，且不是自用房、不作为存货，与该资产有关的经济利益很可能流入企业，且该资产的成本能够可靠地计量，因此，发行人将拟购入资产计入“投资性房地产”科目，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第二条、第四条、第六条的规定。

拟购入资产所在地有活跃的房地产交易市场，企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对资产的公允价值作出合理的估计，因此，发行人将拟购入资产以公允价值模式进行后续计量，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条的规定。综上所述，发行人对拟购入资产的会计处理符合企业会计准则的规定。

### **（四）拟购入资产的预期收益**

本次收购资产中主体市场已经全部办理产权证，西区地下室已经建成、具备使用条件，部分资产已对外出租，市场存量商户约 1500 户，由于项目新建、出租率不高，自《大宗资产收购合同》签订以来（2023 年 4-12 月）实现租金收入约 0.42 亿元（含税）。随着项目出租率的提升，预计未来租金收入仍有较大增长空间。

## **二、对公司经营情况和偿债能力的影响**

此次资产收购一方面能增强发行人的资产实力、解决湖北中豪对公司的欠款问题、提升发行人的盈利能力；另一方面将对发行人产生一定的资金压力，且受

各因素影响，拟收购资产可能存在收益不及预期的风险。总体来看，此次资产收购预计对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司关于对重大资产重组事项补充披露的公告》

襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司



2024年4月24日