

## 荣盛房地产发展股份有限公司关于与河北万特房地产开发有限公司等相关各方签订《股权转让及项目合作协议》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，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据公司发展战略需要，经过对廊坊市香河县相关项目的长期考察研究，经双方友好协商，近日，荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）与雷建国（以下简称“乙方”）、高振波（以下简称“丙方”）、王春海（以下简称“丁方”）、河北万特房地产开发有限公司、高德谦（以下简称“戊方”）签订了《股权转让及项目合作协议》（以下简称“协议”）。根据协议约定，公司拟收购河北万特房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）100%的股权及其相关项目的权益价值，协议拟议定的交易总价款为不高于人民币49,912万元。现将有关内容公告如下：

### 一、交易对方及审批情况

#### 1. 交易对方情况

(1) 乙方：雷建国，中国身份证号：131024XXXXXXXX0015；

(2) 丙方：高振波，中国身份证号：131024XXXXXXXX0033；

(3) 丁方：王春海，中国身份证号：131024XXXXXXXX0018；

(4) 项目公司：河北万特房地产开发有限公司，注册资本为人民币6500万元，法定代表人：雷建国，注册地址为：香河县淑阳镇许台村南；

(5) 戊方：高德谦，中国身份证号：132823XXXXXXXX0011。

（以上各方及甲方将被单独称为“一方”或合称为“各方”，乙方、

丙方及丁方合称“转让方”)

2. 公司与雷建国、高振波、王春海、河北万特房地产开发有限公司、高德谦均不存在关联关系。上述交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

3. 上述协议涉及金额 49,912 万元，占公司最近一期经审计净资产的 3.59%，根据《公司章程》、《总裁工作细则》的相关规定，本次交易属于公司总裁授权范围内，无需提交公司董事会审议即可生效。

## 二、交易标的基本情况

1. 河北万特房地产开发有限公司（项目公司），成立于 2010 年 11 月 01 日，注册资本为人民币 6,500 万元，法定代表人：雷建国，注册地址：香河县淑阳镇许台村南，经营范围：房地产开发与经营。

河北万特房地产开发有限公司的股东情况如下：

股东姓名	持股比例
雷建国	57.54%
高振波	23.62%
王春海	18.84%
合计	100%

乙方、丙方、丁方即转让方合计持有项目公司 100%的股权。截至本协议签署日，因诉讼事宜，乙方 3.45%股权、丙方 1.42%股权、丁方 1.13%股权被法院冻结。

### 2. 项目公司资产及相关项目权益情况

项目公司于 2013 年 12 月 5 日已通过合法方式取得位于河北省香河县规划迎宾路西侧、规划 S 路南侧，土地使用面积为 33,333.13 平方米，宗地编号为 2013-58 号的国有建设用地土地使用权（以下称为“A 地块”）；于 2014 年 5 月 28 日已通过合法方式取得位于河北省香河县规划迎宾路西侧、规划 S3 路南侧，土地使用面积为 52,146.35 平方米，宗地编号为 2013-164 号的国有建设用地土地使用权（以下

称为“B 地块”); 于 2010 年 10 月 31 日与香河县五百户镇人民政府签订了《香河县村庄整理工作框架协议》，约定了四百户、骡子王、三百户、蔡庄、夏辛庄、兴隆庄、仇村等 7 个村庄，约 1,253.3265 亩村庄整理事项，确立了项目公司作为五百户镇村庄整理的开发主体（以下简称“五百户镇村庄整理权益”）；于 2010 年 11 月 8 日与香河县钳屯乡人民政府签订了《香河县村庄整理工作框架协议》，约定了东延寺、西延寺、前延寺、李幸庄等 4 个村庄，约 2,728.95 亩村庄整理事项，确立了项目公司作为钳屯乡村庄整理的开发主体（以下简称“钳屯乡村庄整理权益”）；与香河县钳屯镇西延寺村民委员会签订了《协议》（以下简称“517 亩协议”），约定了钳屯镇西延寺村北 517.01 亩集体用地一次性出让给项目公司事宜（以下简称“517 亩土地权益”）；于 2013 年 7 月 25 日与香河县钳屯乡人民政府签订了《新农村改造代征代建规划道路（迎宾路南延）协议》，项目公司于 2013 年 7 月 26 日与中国北方家具产业基地管委会签订了《新农村改造代征代建规划道路（迎宾路南延家具基地段）协议》，约定了迎宾路南延工程相关事宜，确立了项目公司作为迎宾路南延代建工程的建设主体（以下简称“迎宾路 BT 权益”）。

### 3. 项目公司涉及诉讼仲裁情况

针对项目公司存在的诉讼事项，根据协议中转让方的承诺，诉讼发生的相关赔偿及费用由转让方承担。

截至 2015 年 8 月 31 日，项目公司资产总额 23,570.27 万元，负债 17,722.36 万元，所有者权益为 5,847.91 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，或有负债为 1,000 万元。（上述数据为转让方提供，未经审计）

## 三、协议主要内容

### （一）总则

1. 转让方同意将项目公司全部股权（“目标股权”）及 A 地块、B 地块、517 亩土地权益、迎宾路 BT 权益全部转让给甲方，甲方及戊

方一致同意对五百户镇村庄整理权益、钳屯乡村庄整理权益进行合作开发。

2. 各方进一步同意根据本协议约定的条款和条件就目标股权转让事宜正式签署本股权转让及项目合作协议。同时，乙方、丙方及丁方各自分别承诺放弃其在另一方转让项目公司股权时所享有的优先购买权，并就此分别签发了一份确认函。

## （二）交易价款

（1）本协议各方同意，本协议拟议之交易总价款为不高于人民币 49,912 万元（“交易价款”），交易价款即为经各方认可的截至本协议签署日目标股权的价值，包括 A 地块使用权价值、B 地块使用权价值、517 亩土地权益、迎宾路 BT 权益、五百户镇村庄整理权益、钳屯乡村庄整理权益及截至本协议签署日项目公司已支付的在建工程的所有相关费用，具体包括以下两部分：

（1.1）甲方应根据本协议的约定以人民币 16,177.084 万元的对价（“股权转让价款”）受让目标股权，并根据乙方、丙方和丁方各自在项目公司中的持股比例向其支付对应的股权转让价款。

（1.2）甲方应根据本协议的约定向项目公司提供总额为人民币 33,734.916 万元的项目公司融资款（“项目公司融资款”）。

（2）各方确认协议约定的交易价款为股权转让价款与项目公司融资款之和，且交易价款为固定价格，不因项目公司在甲方控股日的净资产价值的变化或任何其他因素作任何调整。

（3）项目公司截至本协议签署日尚未支付的在建工程款项。上述款项均不包含在交易价款中，且甲方应通过向项目公司融资的方式支付该等工程款项（“未付工程融资款”）。如最终工商变更登记手续未能完成，且甲方未能实现 100%控股项目公司，即乙方、丙方及丁方仍作为项目公司的股东且甲方未能成为项目公司唯一股东，则乙方、丙方及丁方应通过向项目公司融资的方式归还甲方对项目公司的

未付工程融资款。

### **(三) 交易步骤**

(1) 各方同意，在满足协议约定的第一笔交易价款支付条件后 3 个工作日内，甲方向项目公司账户及转让方指定账户支付人民币 36,682.916 万元，作为第一笔交易价款。

(2) 各方同意，在满足协议约定的第二笔交易价款支付条件后 3 个工作日内，甲方向项目公司账户及转让方指定账户支付人民币 9,556.084 万元，作为第二笔交易价款。

(3) 各方同意，在满足协议约定的最后一笔交易价款支付条件后 3 个工作日内，甲方向转让方支付最后一笔交易价款 3,673 万元。

(4) 最后一笔交易价款，同时用于转让方未披露导致甲方未能知悉的项目公司于本协议签署日之前所产生的负债及转让方未能兑现的承诺所产生的额外费用(“或有负债”)，乙方、丙方及丁方根据其在项目公司中的股权比例承担该等或有负债。同时，项目公司实际控制人高德谦(“戊方”)及其控制的香河银象纸业有限公司将就该等或有负债承担不可撤销的连带保证责任。

(5) 甲方同意，在项目公司 100%股权过户至甲方名下后，甲方将项目公司所获得的钳屯乡土地整理权益及五百户土地整理权益拆分至项目公司全资子公司(“项目公司子公司”)名下，并以人民币 1 元的价格将项目公司子公司 30%的股权转让给戊方。

(6) 甲方及戊方在此确认，在甲方将项目公司子公司 30%转让至戊方名下后，项目公司子公司在钳屯乡土地整理权益及五百户土地整理权益上的后续资金投入，由甲方及戊方以股东借款的方式投入到项目公司子公司，股东借款的年化利率为 12%。

### **(四) 协议主要约定与承诺**

(1) 甲方承诺其为根据其成立地的法律依法成立并有效存续的股份有限公司；甲方具有签署、交付和履行本协议的权力和授权；本

协议经签署和交付后将对其构成有效和有约束力的义务，可对其强制执行条款之义务。

(2) 转让方及项目公司特此向甲方作出如下陈述与保证：转让方及项目公司确认甲方签署履行本协议有赖于转让方及项目公司陈述与保证在所有重大方面为真实的。

(3) 除本协议所披露的情况外，项目公司截至本协议签署日对转让方和任何第三方不存在任何未还借款或其他应付款项(截至本协议签署日尚未支付的工程款项除外)；除本协议另有约定外，在甲方控股日前转让方应自付费用承担项目公司产生的一切负债及任何责任。

(4) 本协议签订后 15 日内，转让方终止项目公司原有所有人员的劳动关系并承担由此产生的所有补偿、赔偿及所拖欠工资等全部费用，否则甲方直接从交易价款中予以等额扣减。

(5) 转让方在解除劳动合同时应当依法补偿、赔偿，避免发生任何劳动仲裁、诉讼及劳动者的投诉、申诉等对项目公司有不良影响的劳动事件，否则甲方有权要求转让方处理并承担由此产生的律师费、诉讼费、仲裁费等费用，且甲方有权要求转让方承担违约责任。

(6) 转让方承诺，项目公司将来不会因甲方控股日之前发生的原因，与任何第三方就项目公司作为一方的任何合同、协议、约定、契约而产生违约纠纷，包括但不限于设计合同、勘察合同、施工合同、总包合同、采购合同、租赁合同、劳动合同等；否则转让方将向项目公司赔偿其因该等违约而遭受的所有损失。

(7) 转让方承诺，协议附件之披露函中披露的项目公司涉及的王一春、天津恒兴小额贷款有限公司诉讼事宜，产生的相关债务、赔偿及费用，由转让方承担。

#### **四、上述协议的签订对公司的意义和影响**

香河县隶属河北省廊坊市，地处廊坊“北三县”，四周相邻 5 县

(市)，东与天津市宝坻区毗连，南隔青龙湾河与天津市武清区相望，西与北京市通州区为邻，北与三河市、大厂回族自治县接壤。地理区位优势优越，交通便捷，素有“京畿明珠”之美誉。

上述项目公司控制区域位于规划京滨（京唐）城际高铁香河站核心区域，目标地块主要区域均处在香河站 2 公里范围内，距北京六环施园桥约 36 公里，距京哈高速香河第一出口约 10 公里。地块所处位置将是香河县未来重点发展的城际高铁新城的核心位置。

在京津冀协同发展上升为国家战略的背景下，随着北京市政府东迁通州及京滨（京唐）城际的建设，地处北三县的香河将进一步承接北京人口与产业转移，迎来较好的发展机遇，本项目所处区位存在较大的升值潜力。通过签订上述协议，公司将取得项目公司拥有的 A、B 地块土地使用权（合计 128.22 亩）、517.01 亩的土地权益、五百户镇村庄整理权益和钳屯乡村庄整理权益（合计 3982.2765 亩）及迎宾路 BT 权益。这是公司聚焦京津冀战略的又一重要成果，可进一步提升公司未来的经营业绩，抢占香河市场发展利好，保障公司房地产开发业务实现可持续发展。

## 五、备查文件

公司与雷建国、高振波、王春海、河北万特房地产开发有限公司及高德谦签订的《股权转让及项目合作协议》及协议附件。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十月十三日