

银亿房地产股份有限公司 关于签订《股权转让协议》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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

为进一步做优公司房地产业务，使公司资本、资源等达到最大限度优化组合，充分发挥合作双方的资源和专业优势，使合作双方均获取满意的经济和社会效益，公司全资子公司宁波银亿房地产开发有限公司（以下简称“宁波银亿房产”）拟与广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广州汇吉天弘基金”）、广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“广州汇吉天瑞基金”）分别签订《股权转让协议》，即宁波银亿房产拟作价 18,760 万元向广州汇吉天弘基金转让其控股子公司舟山银亿房地产开发有限公司（以下简称“舟山银亿房产”）56%股权，拟作价 5,600 万元向广州汇吉天瑞基金转让其控股子公司舟山银亿新城房地产开发有限公司（以下简称“舟山银亿新城房产”）56%股权，共同合作开发舟山鲁家峙岛项目。

待本次交易完成后，广州汇吉天弘基金持有舟山银亿房产 83%股权、广州汇吉天瑞基金持有舟山银亿新城房产 83%股权，宁波银亿房产持有舟山银亿房产、舟山银亿新城房产的股权比例均为 17%。各方按持股比例享有股东权益并承担相应债务。

本次交易已经公司第七届董事会第二次临时会议审议通过，本次交易不构成关联交易，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。根据深交所《股票上市规则》等法律法规的有关规定，本次交易尚需提请公司股东大会审议通过。

二、交易对方基本情况

（一）广州汇吉天弘投资基金合伙企业（有限合伙）

- 1、成立日期：2016 年 12 月 6 日
- 2、企业性质：合伙企业（有限合伙）
- 3、注册地：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼 6101 房自编 A 单元
- 4、主要办公地点：广州
- 5、认缴出资总额：1,332,550 万元
- 6、统一社会信用代码：91440101MA59GQ5Q70
- 7、主营业务：资本市场服务
- 8、合伙人情况：广州汇垠汇吉投资基金管理有限公司（以下简称“广州汇垠汇吉投资基金”）出资 0.00008%，上海融鐔投资管理中心（有限合伙）出资 28.51675%，上海融鉴投资管理中心（有限合伙）出资 52.53086%，渤海国际信托股份有限公司出资 18.95231%。
- 9、执行事务合伙人：广州汇垠汇吉投资基金管理有限公司（委派代表：黄祖斌）
- 10、实际控制人：张裕忠
- 11、关联关系：广州汇吉天弘基金及其执行事务合伙人、实际控制人

与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

12、主要财务数据

因广州汇吉天弘基金成立时间不足一年，故披露其执行事务合伙人广州汇垠汇吉投资基金最近一年经审计的主要财务数据：

截至 2016 年 12 月 31 日，广州汇垠汇吉投资基金总资产为 1,639.65 万元，总负债为 495.14 万元，净资产为 1,144.50 万元；2016 年度实现营业收入 773.17 万元，营业利润 207.08 万元，净利润 144.50 万元。

（二）广州汇吉天瑞投资基金合伙企业（有限合伙）

1、成立日期：2016 年 12 月 6 日

2、企业性质：合伙企业（有限合伙）

3、注册地：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔写字楼 6101 房自编 A 单元

4、主要办公地点：广州

5、认缴出资总额：345,001 万元

6、统一社会信用代码：91440101MA59GQ6W2A

7、主营业务：资本市场服务

8、合伙人情况：广州汇垠汇吉投资基金出资 0.0003%，上海融鐔投资管理中心（有限合伙）出资 57.9708%、上海融鉴投资管理中心（有限合伙）出资 23.1883%、珠海合源盈保投资中心（有限合伙）出资 18.8405%。

9、执行事务合伙人：广州汇垠汇吉投资基金管理有限公司（委派代表：

孟凡雷)

10、实际控制人：张裕忠

11、关联关系：广州汇吉天瑞基金及其执行事务合伙人、实际控制人与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

12、主要财务数据

因广州汇吉天瑞基金成立时间不足一年，故披露其执行事务合伙人广州汇垠汇吉投资基金最近一年经审计的主要财务数据：

截至 2016 年 12 月 31 日，广州汇垠汇吉投资基金总资产为 1,639.65 万元，总负债为 495.14 万元，净资产为 1,144.50 万元；2016 年度实现营业收入 773.17 万元，营业利润 207.08 万元，净利润 144.50 万元。

三、交易标的基本情况

（一）舟山银亿房地产开发有限公司

1、基本情况

企业性质：有限责任公司

成立日期：2009 年 11 月 17 日

注册地：舟山市普陀区沈家门街道滨港路 234-236 号

主要办公地点：舟山

法定代表人：王德银

注册资本：33,500 万元

统一社会信用代码：91330903697030540P

主营业务：房地产开发、销售，物业管理，房屋租赁。

股权结构：宁波银亿房产、广州汇吉天弘基金分别持有其 73%、27%股权。

2、经具有从事证券、期货业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的[2017]京会兴审字第 04010226 号审计报告，舟山银亿房产最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2016 年 12 月 31 日 (经审计)	2017 年 5 月 31 日 (经审计)
资产总额	311,857.73	377,000.33
负债总额	299,084.00	355,922.54
应收款项总额	12,608.25	18,270.92
或有事项涉及的总额（包括担保、诉讼与仲裁事项）	148,960.00	160,960.00
净资产	12,773.73	21,077.80
	2016 年度 (经审计)	2017 年 1-5 月 (经审计)
营业收入	4,353.22	6,717.68
营业利润	-10,172.25	8,321.69
净利润	-10,154.85	8,304.07
经营活动产生的现金流量净额	73,038.88	1,323.90

3、截至 2017 年 10 月 31 日，公司向舟山银亿房产提供经营性资金余额 349,346.62 万元，且无其他为该公司提供担保、委托贷款等情形。本次交易事项完成后，舟山银亿房产不再纳入公司合并报表范围，广州汇吉天弘基金将提供资金用于舟山银亿房产专项偿还其所欠的债务，并承诺：最迟于 2017 年 12 月 31 日前，提供偿还资金 164,030.485 万元；剩余款项

118,956.045 万元，将按照 2018 年四个季度平均支付，于 2018 年 12 月 31 日前全部付清。

（二）舟山银亿新城房地产开发有限公司

1、基本情况

企业性质：有限责任公司

成立日期：2011 年 3 月 15 日

注册地：舟山市普陀区沈家门街道鲁家峙景海铭园正街网点 32 号

主要办公地点：舟山

法定代表人：王德银

注册资本：10,000 万元

统一社会信用代码：91330903570588854Q

主营业务：房地产开发、销售，物业管理，房屋租赁

股权情况：宁波银亿房产、广州汇吉天瑞基金分别持有其 73%、27% 股权。

2、经具有从事证券、期货业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的[2017]京会兴审字第 04010226 号审计报告，舟山银亿新城房产最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2016 年 12 月 31 日 (经审计)	2017 年 5 月 31 日 (经审计)
资产总额	98,608.66	104,772.95
负债总额	92,750.32	96,335.09
应收款项总额	0	0
或有事项涉及的总额（包括担	0	0

保、诉讼与仲裁事项)		
净资产	5,858.34	8,437.86
	2016 年度 (经审计)	2017 年 1-5 月 (经审计)
营业收入	0	0
营业利润	-2,917.96	2,699.35
净利润	-2,916.62	2,579.52
经营活动产生的现金流量净额	12,909.62	7,409.04

3、截至 2017 年 10 月 31 日，公司向舟山银亿新城房产提供经营性资金余额 79,308.47 万元，且无其他为该公司提供担保、委托贷款等情形。本次交易事项完成后，舟山银亿新城房产不再纳入公司合并报表范围，广州汇吉天瑞基金将提供资金用于舟山银亿新城房产专项偿还其所欠的债务，并承诺：最迟于 2017 年 12 月 31 日前，提供偿还资金 54,150 万元；剩余款项 25,158.4699 万元，将按照 2018 年四个季度平均支付，于 2018 年 12 月 31 日前全部付清。

四、交易的定价政策和定价依据

(一) 交易标的评估情况

本次交易标的经具有从事证券、期货业务资格的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估，参考评估结果定价。根据厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的《宁波银亿房地产开发有限公司拟股权转让涉及的舟山银亿房地产开发有限公司股东全部权益评估报告书》（大学评估[2017]NB0003 号，以下简称“评估报告一”）、《宁波银亿房地产开发有限公司拟股权转让涉及的舟山银亿新城房地产开发有限公司股东全部权益评估报告书》（大学评估[2017]NB0002 号，以下简称“评估报

告二”），评估对象分别为舟山银亿房产、舟山银亿新城房产的股东全部权益，评估范围分别为舟山银亿房产、舟山银亿新城房产申报的资产及负债，评估基准日均为 2017 年 5 月 31 日，评估的价值类型均为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，分别结合舟山银亿房产、舟山银亿新城房产的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法分别对舟山银亿房产、舟山银亿新城房产的股东全部权益进行评估，并得出以下评估结果：

评估报告一：截止于评估基准日 2017 年 5 月 31 日，纳入本次评估范围的舟山银亿房产的股东全部权益的账面价值为 210,777,952.73 元，评估价值为 320,176,455.47 元，评估增值 109,398,502.74 元，增值率为 51.90%。

评估报告二：截止于评估基准日 2017 年 5 月 31 日，纳入本次评估范围的舟山银亿新城房产的股东全部权益的账面价值为 84,378,630.41 元，评估价值为 93,794,239.92 元，评估增值 9,415,609.51 元，增值率为 11.16%。

（二）本次交易定价情况

参考上述评估结果，并经交易双方共同协商后确定，宁波银亿房产拟转让的舟山银亿房产 56%股权对应的转让价格为 18,760 万元，拟转让的舟山银亿新城房产 56%股权对应的转让价格为 5,600 万元。

五、股权转让协议的主要内容

（一）《股权转让协议》

出让方：宁波银亿房产（以下称甲方）

受让方：广州汇吉天弘基金（以下称乙方）

1、甲方将所持有舟山银亿房产 56%股权作价 18,760 万元人民币转让

给乙方，该款由乙方支付给甲方。

本协议签订后 7 个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款 18,760 万元至以乙方名义开具的由甲乙双方共管的账户，该款于股权转让变更登记完成日（即舟山银亿房产取得新营业执照之日），乙方解付本笔款项至甲方账户。

2、附属于股权的其他公司权益随股权的转让而对应转让的股权比例一并转让给乙方。

3、乙方按其受让的股权比例承接舟山银亿房产股权转让前的债务，乙方应将承接的债务款项支付至舟山银亿房产，由舟山银亿房产用于归还债权人。

4、本协议各方签字盖章后生效。

（二）《股权转让协议》

出让方：宁波银亿房产（以下称甲方）

受让方：广州汇吉天瑞基金（以下称乙方）

1、甲方将所持有舟山银亿新城房产 56% 股权作价 5,600 万元人民币转让给乙方，该款由乙方支付给甲方。

本协议签订后 7 个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款 5,600 万元至以乙方名义开具的由甲乙双方共管的账户，该款于股权转让变更登记完成日（即舟山银亿新城房产取得新营业执照之日），乙方解付本笔款项至甲方账户。

2、附属于股权的其他公司权益随股权的转让而对应转让的股权比例一并转让给乙方。

3、乙方按其受让的股权比例承接舟山银亿新城房产股权转让前的债

务，乙方应将承接的债务款项支付至舟山银亿新城房产，由舟山银亿新城房产用于归还债权人。

4、本协议各方签字盖章后生效。

六、涉及收购、出售资产的其他安排

待股权转让完成后，舟山银亿房产及舟山银亿新城房产将根据实际经营情况决定在职人员的留任使用情况。

七、收购、出售资产的目的和对公司的影响

（一）本次拟签订的《股权转让协议》有利于进一步优化公司房地产业务布局，使公司资本、资源等达到最大限度优化组合，充分发挥合作双方的资源和专业优势，使合作双方均获取满意的经济和社会效益。

（二）本次股权转让后，舟山银亿房产、舟山银亿新城房产将不再纳入公司的合并报表范围，公司对其的核算方法从成本法核算转为权益法核算，因此公司的资产、负债、现金流会发生一定变化。公司不存在为舟山银亿房产、舟山银亿新城房产提供担保、委托其理财的情况；公司向舟山银亿房产、舟山银亿新城房产提供经营性资金的偿还安排详见前文。

（三）本次交易有利于公司集中优势资源促进公司的持续发展，对公司业绩将产生积极影响，预计获得收益约 3 亿元，最终以年度审计结果为准。

（四）本次交易涉及交易对方向公司支付款项，公司董事会已对交易对方广州汇吉天弘基金、广州汇吉天瑞基金资信情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查，认为交易风险可控，能够保证款项收回。

同时，为保障公司应收款项的资金安全，广州汇吉天弘基金承诺：在股权转让协议签订时，其账面资金不少于 25 亿元，专项用于支付上述协议

款项,在支付期间划转并一直留存在舟山银亿房产账上;另项目开盘销售后,其承诺舟山银亿房产账面资金不少于 5.8 亿元,具体预留金额根据协议款项实际支付情况实时调整,直至支付清全部协议款项。

广州汇吉天瑞基金承诺:在股权转让协议签订时,其账面资金不少于 6.5 亿元,专项用于支付上述协议款项,在支付期间划转并一直留存在舟山银亿新城房产账上;另项目开盘销售后,其承诺舟山银亿新城房产账面资金不少于 2.2 亿元,具体预留金额根据协议款项实际支付情况实时调整,直至支付清全部协议款项。

特此公告。

银亿房地产股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十一月九日