

## 山东天业恒基股份有限公司

### 关于公司全资子公司收购济南创兴置业有限公司股权的公告

本公司董事会及全体董事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个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

● 公司全资子公司山东永安房地产开发有限公司（简称“永安房地产”）拟收购孟庆威持有的济南创兴置业有限公司（简称“创兴置业”）95%股权、李胜楠持有的创兴置业 5%股权，股权转让价款为 0 元，创兴置业通过参股济南东万置业有限公司（简称“东万置业”），参与“劝学里”房地产项目开发。截至目前，创兴置业的债务余额为 4.16 亿元，债权人为公司子公司博申融资租赁（上海）有限公司（简称“博申融资租赁”）。

● 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍。

● 本次交易已经公司第九届董事会第二十三次临时会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

#### 一、本次交易概述

创兴置业持有东万置业 33%股权，创兴置业、济南万昌益管理咨询有限公司（简称“万昌益”，其大股东为济南万科房地产开发有限公司，持有其 99%股权）、济南海信置业有限公司（简称“海信置业”）与东万置业签署合作协议，共同合作开发东万置业持有的“劝学里”房地产项目。

创兴置业与博申融资租赁签署《济南东万置业有限公司股权收益权转让合同》，创兴置业将其持有的东万置业 33%股权所对应的股权收益权转让给博申融资租赁进行融资，融资额最高为 7 亿元，年化费率为 4.35%。

鉴于创兴置业未按期偿还博申融资租赁相关贷款本息，且东万置业持有的“劝学里”房地产项目开发前景良好，去化率较快，为保证资金安全，永安房地产拟以 0 元收购孟庆威、李胜楠合计持有的创兴置业 100%股权；目前创兴置业的债务余额为 4.16 亿元，债权人为博申融资租赁。收购完成后，公司将通过创兴置业参与“劝学里”房地产项目开发。

本次交易已经公司第九届董事会第二十三次临时会议审议通过，该议案尚需提交公司股东大会审议。独立董事发表了同意的独立意见认为：本次交易的审议程序符合相关法规和公司章程规定；本次交易能够保证资金安全，同时增加公司房地产项目储备，拓展房地产业务规模，

符合公司战略规划；本次交易是在交易各方自愿、平等的基础上进行的，不存在损害公司利益的情形；同意提交公司股东大会审议。

## 二、交易各方情况

1、永安房地产，统一社会信用代码：913700007062098502；法定代表人：伊茂强；注册资本：42,200 万元人民币；成立日期：1998 年 9 月 1 日；住所：济南市泉城路 264 号；经营范围：房地产开发、经营；房屋租赁；机械设备租赁；装饰装修；企业管理咨询；工程项目管理。公司持有永安房地产 100%股权。

截至 2018 年 12 月 31 日，永安房地产总资产 142,893.59 万元，净资产 84,906.24 万元；2018 年营业收入 18,439.88 万元，净利润 1,903.55 万元。（经审计）

截至 2019 年 3 月 31 日，永安房地产总资产 142,319.83 万元，净资产 85,009.15 万元；2019 年一季度营业收入 613.54 万元，净利润 102.91 万元。（未经审计）

2、孟庆威，男，国籍：中国，住址：济南市历下区\*\*\*\*\*。孟庆威与公司不存在关联关系。

3、李胜楠，女，国籍：中国，住址：山东省平阴县\*\*\*\*\*。李胜楠与公司不存在关联关系。

## 三、交易标的基本情况

1、济南创兴置业有限公司，统一社会信用代码：91370100MA3M1T6G6E；法定代表人：孟庆威；注册资本：1000 万元，其中孟庆威认缴出资 950 万元，实缴出资额为 0 万元，李胜楠认缴出资 50 万元，实缴出资额为 0 万元；成立日期：2018 年 06 月 22 日；住所：山东省济南市高新区科创路 1001-1 号华昱商业街 1-88 号商铺；经营范围：房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑材料的销售。（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）。目前，孟庆威、李胜楠持有的创兴置业不存在抵押、质押、查封、冻结等其他权利限制。

根据创兴置业与博申融资租赁签署的《济南东万置业有限公司股权收益权转让合同》，创兴置业同意将东万置业 33%股权所对应的股权收益权转让给博申融资租赁进行融资，融资金额最高为 70000 万元。由于创兴置业资金紧张，未能按时支付利息，为保证资金安全，目前公司已经接管创兴置业。

根据具有证券、期货相关业务资格的中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，创兴置业总资产 62,338.65 万元，净资产-2,007.36 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，实现净利润-2,007.36 万元。

截至 2019 年 3 月 31 日，创兴置业总资产 75,706.27 万元，净资产-2,725.36 万元；2019 年 1-3 月实现营业收入 0 万元，实现净利润-718.00 万元（未经审计）。

2、东万置业，统一社会信用代码：91370100MA3N6E477F；法定代表人：黄运林；注册资本：10000 万；住所：山东省济南市高新区科创路 1001-1 号华昱商业街 1-86 号商铺；经营范围：房地产开发及销售；建筑工程的技术开发、技术咨询；建筑装修装饰工程施工；自有房屋租赁。东万置业由万昌益于 2018 年 05 月 24 日成立。目前，万昌益持有其 34%股权，创兴置业持有其 33%股权，海信置业持有其 33%股权。

根据创兴置业、万昌益、海信置业与东万置业签署的合作协议，由创兴置业、万昌益、海信置业合作开发东万置业持有的“劝学里”房地产项目。“劝学里”项目位于济南城市次中心的高新区孙村片区，为济南高端制造业集聚区，地理位置优越，是济南市高新区为引进优秀教师人才，促进高新区产城融合、职住平衡，优先销售给高新区教师和入区企业职工的项目，项目共计约 46 万 m<sup>2</sup>，其中住宅约 34 万 m<sup>2</sup>（包括定向房源约 24 万 m<sup>2</sup>，优先销售给高新区教师和入区企业职工），商铺约 0.4 万 m<sup>2</sup>，车位、储藏室约 12 万 m<sup>2</sup>。

项目去化率较快，开发前景良好，截至目前，创兴置业已经收到东万置业回款约 2.82 亿元。

截至 2018 年 12 月 31 日，东万置业总资产 211,588.63 万元，净资产 9,502.73 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，实现净利润-497.27 万元（经审计）。

#### 四、相关协议的主要内容

##### （一）股权转让协议的主要内容

永安房地产拟分别与孟庆威、李胜楠签订《股权转让协议》，主要内容如下：

##### 1、股权转让

（1）孟庆威同意将其持有的创兴置业 95%的股权转让给永安房地产，李胜楠同意将其持有的创兴置业 5%的股权转让给永安房地产，永安房地产同意受让。

（2）孟庆威、李胜楠同意转让、永安房地产同意受让的股权，包括该股权项下所有的附带权益、权利及债务（含或有负债），股权变更登记前，上述股权未设定任何（包括但不限于）留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。

##### 2、股权转让价格及工商登记的变更

（1）孟庆威同意以 0 元的价款将其拥有的创兴置业 95%的股权转让给永安房地产、李胜楠同意以 0 元的价款将其拥有的创兴置业 5%的股权转让给永安房地产，永安房地产同意以此价格受让该股权。

（2）孟庆威、李胜楠同意在本协议生效后 7 日内协助永安房地产办理工商变更登记手续。

##### 3、转让方声明并保证

（1）孟庆威合法拥有创兴置业 95%股权，孟庆威认缴出资 950 万元，目前尚未实缴；李胜楠合法拥有创兴置业 5%股权，李胜楠认缴出资 50 万元，目前尚未实缴。

（2）转让股权已征得创兴置业其他股东的同意，其他股东明确表示放弃优先购买权。

(3) 不违反对转让方有约束力或有影响的法律或合同的限制。

(4) 截至本协议签订之日，创兴置业所有负债（含或有负债）均以书面形式向永安房地产披露，股权转让完成后，创兴置业所有负债（含或有负债）与转让方无关。

(5) 在签署本协议时，孟庆威、李胜楠对于根据本协议转让给永安房地产的拟转让股权有占有、使用、收益及依法处分权，股权变更登记前，拟转让股权及公司名下资产未被查封、冻结或在其上设置任何抵押、质押等他项权利。

(6) 转让方保证本协议签署后不再保留创兴置业任何有法律意义的文件、印鉴、证照、账簿等文件、资料。

#### 4、永安房地产声明

(1) 永安房地产是按照中华人民共和国法律合法注册、合法存续的企业法人。

(2) 永安房地产签署并履行本协议均已采取必要的法律行为进行必要授权。

(3) 永安房地产签署并履行本协议不违反对公司有约束力或有影响的法律或合同的限制。

(4) 永安房地产承认并履行公司修改后的章程。

(5) 永安房地产同意并声明：已知悉转让方及创兴置业的现状，股权转让完成前的创兴置业债权债务与转让方无关，转让方不享有任何收益分配且不承担任何清偿责任。

(6) 股权转让完成后，由永安房地产履行出资义务，永安房地产按照法律及创兴置业章程规定按期足额实缴出资。

#### 5、违约责任

如协议一方不履行或严重违反本协议的任何条款，违约方须赔偿守约方的一切经济损失。除协议另有约定外，守约方亦有权要求解除本协议及向违约方索取赔偿守约方因此蒙受的一切经济损失。

6、本协议自双方签订之日起成立，自永安房地产内部有权机构审议批准之日生效。

双方还对协议的变更和解除、保密条款等进行了约定。

#### (二) 合作开发协议及其补充协议的主要内容

鉴于：(1) 万昌益于 2018 年 5 月 17 日成功竞得济南市高新区孙村飞跃大道地块（简称“目标地块”），并于 2018 年 5 月 24 日就目标地块的开发成立了东万置业，注册资本 10000 万元，万昌益持有东万置业 100% 股权。

(2) 根据挂牌条件要求，目标地块需：提供 24 万平方米住宅房源，优先销售给高新区教师和入区企业职工；需承诺建设建筑面积不少于 3500 平方米的设区综合服务设施，并就近搭配相应的公共停车场（库）；需投资建设孙村片区飞跃大道北侧、春秀路西侧地块幼托。

(3) 各方同意，在目标地块土地出让金及税费支付完毕、东万置业取得济南市国土主管部门就目标地块签发的不动产权证等本协议约定的条件满足后，创兴置业、海信置业将按照约定

自万科方受让东万置业股权，其中创兴置业自万科方受让目标公司 33%股权，海信置业自万科方受让目标公司 33%股权。

(4) 万昌益将其持有目标公司 33%的股权质押给创兴置业、其持有目标公司 33%的股权质押给海信置业，创兴置业、海信置业于完成质押手续当天分别向目标公司投入了 35640 万元资金。

## 1、项目概况

### (1) 目标地块基本信息

	挂牌编号	位置	面积(平方米)	用途	容积率
1	2018TDGP06R2005	飞跃大道以北、春秀路 以西	133532	其他普通商 品住房用地	1.6≤地上容 积率≤2.5

东万置业已于 2018 年 5 月 28 日与济南市国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》，目标地块总地价为 180000 万元，东万置业已经完成土地款及契税支付。

### (2) 目标公司基本信息

东万置业于 2018 年 5 月 24 日经由济南市高新区市场监督管理局登记设立，注册资金人民币 10000 万元，由万昌益 100%持股，注册资本金未实缴，统一社会信用代码为 91370100MA3N6E477F，法定代表人为黄运林，经营范围为房地产开发经营及销售等。

合作开发协议签署之日，万昌益已分别向创兴置业、海信置业质押了东万置业 33%的股权，并办理完毕质押登记手续，除此之外，万昌益持有的东万置业股权不存在其他任何抵押、查封等情况；除本协议已披露事项外，东万置业无其他对外融资（股东投入除外）、负债及或有负债、担保、投资等。

## 2、合作模式

(1) 三方同意，东万置业股权转让手续完毕之前所发生的与东万置业相关的所有支出，按照创兴置业 33%、万昌益 34%，海信置业 33%的比例，向东万置业投入资金予以解决。

### (2) 目标公司股权转让

1) 三方同意，在目标地块的不动产权证办理完毕后三个工作日内，万昌益将其持有的东万置业 33%的股权（对应认缴注册资本 3300 万元）按实缴注册资本金转让给创兴置业，将其持有的东万置业 33%的股权（对应认缴注册资本 3300 万元）按实缴注册资本金转让给海信置业，并完成东万置业股权转让工商变更登记手续，但因任何一方递交资料迟延、错误或拒绝提供股权解除质押资料等非万昌益原因导致股权变更登记迟延的，万昌益不承担任何责任。

2) 东万置业转股完成后，创兴置业、海信置业向东万置业投入的资金转为创兴置业、海信置业向东万置业的股东投入。

(3) 三方同意，对于万昌益前期为东万置业提供的股东投入，按照“同额等期”的原则由各股东方根据各自股权比例承担，各方占用万昌益资金时间自 2018 年 5 月 21 日起计算，至各方按照本协议约定实际向东万置业支付全部资金之日止。目标地块项目开盘前，万昌益的出资需求由创兴置业、海信置业按照股权比例垫付，直至达到各方资金占用平衡；若开盘前仍未达到资金占用平衡，在不影响目标地块项目正常运营的前提下万昌益有权优先提取东万置业的可用资金，提取时间和金额由万昌益确定，但不得晚于 2020 年 6 月 30 日。万昌益承诺在达到资金占用平衡的当日，原路返还各方垫资及万昌益从目标公司提取的资金（如有），以实现各方同股同投；如万昌益未按时返还的，自逾期之日起按照应返未返资金的日万分之五支付违约金。

### 3、目标公司治理

(1) 东万置业设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。股东按照持股比例享有东万置业股东会表决权。

(2) 东万置业设董事会，董事会由 5 人组成，其中创兴置业提名 1 名董事，董事长由董事会从万昌益提名的董事中选举产生。董事会决议须经董事会过半数董事同意方为有效。

(3) 东万置业不设监事会，设监事 2 名，其中由创兴置业委派 1 名。

(4) 东万置业设立总经理办公会议事机构。总经理办公会由万昌益派驻的项目总经理以及创兴置业、海信置业委派的项目副总经理三人组成。总经理办公会会议的表决实行一人一票，一致同意方可生效。

(5) 东万置业财务管理、成本管理由万昌益负责统筹，三方联签。

### 4、目标公司经营管理

东万置业总理由万昌益委派，在董事会授权范围内负责组织领导日常经营活动。创兴置业、海信置业分别向东万置业委派副总经理一人。东万置业财务管理、成本管理由万昌益负责统筹；财务总监由万昌益委派，创兴置业、海信置业可各委派一名财务副总监，负责对东万置业的运营管理进行监督。

### 5、股东投入及回报

各方对东万置业的股东投入包括不限于注册资本金和其他形式的资金投入（简称“股东投入”），各方按照实际投入到东万置业的股东投入比例分配利润、行使表决权。各方对东万置业提供的股东投入均按照各方股东投入的资金实际占用周期的年化 8% 计息，股东投入包含各方股权未进入前已投入的资金。

### 6、违约责任及赔偿

(1) 任何一方不按时根据协议约定支付股权转让价款或提供股东投入的，守约方可自行选择是否为其垫付该等未足额提供部分的股东投入，对东万置业提供额外股东投入以补足资金缺口：

1) 如守约方选择提供额外股东投入（如有）（简称“垫付款”）的，就守约方提供的垫付款，违约方应按 20% 年利率向守约方支付垫付款期内的违约金，直至违约方向东万置业提供资金用于向守约方还清垫付款之日，如守约方为多方且均选择提供垫付款，则守约方按照各自持有东万置业比例提供相应垫付款。违约方应在守约方发放垫付款之日起 15 天内向目标公司提供资金专项用于偿还垫付款并支付违约金，若违约方在前述 15 天期限内未能履行前述义务的，则守约方有权选择相应调整股权比例、或退出合作；

a) 如守约方选择调整东万置业股权比例的，股权比例调整的公式为：

守约方的持股比例 = (守约方已投入项目的全部资金 + 守约方应收取的违约金) / 股东各方已投入项目的全部资金 × 100%

违约方的持股比例 = (违约方已投入项目的全部资金 - 违约方应支出的违约金) / 股东各方已投入项目的全部资金 × 100%

b) 如守约方选择退出合作的：

守约方有权要求收购违约方在东万置业中的全部股权，守约方强制收购违约方在东万置业中的股权价格为拟收购的违约方实际股东投入的金额，违约方无权拒绝。且违约方还须按照其应付未付的垫付款金额的 20% 支付违约金。

2) 如守约方选择不提供垫付款的，违约方应按应付未付款项的 20% 年利率向守约方支付违约金，违约方逾期超过 30 天仍不提供相应股东借款的，守约方有权选择调整持股比例或退出合作。

(2) 各方按照协议约定从东万置业提取盈余资金后，若东万置业出现资金缺口，任一方未优先归还其从东万置业提取的相应资金补足该等资金缺口的，视为该方违约，守约方有权追究违约方违约责任。

(3) 任何一方未履行款项支付义务致使政府追责的责任承担：如因任何一方未能按本协议约定履行其支付义务（包括注册资本实缴出资义务、提供股东投入义务等），致使东万置业和 / 或另一方被任何政府机构主张任何责任，则该等责任将由该违约方全部承担，并且任一守约方有权要求该违约方承担由此给守约方造成的全部损失。

7、各方同意，协议自加盖公章并经法定代表人或授权代表签字之日起生效。

## 五、本次交易对公司的影响

东万置业持有的“劝学里”房地产项目位于济南城市次中心的高新区孙村片区，为济南高端制造业集聚区，地理位置优越，是济南市高新区为引进优秀教师人才，促进高新区产城融合、职住平衡，优先销售给高新区教师和入区企业职工的项目，项目开发前景良好，去化率较快，本次交易能够增加公司房地产项目储备，拓展房地产业务规模，符合公司战略规划；该项

目通过合作开发的方式可以实现优势互补、互利共赢，有效降低项目运作风险和成本，由万科地产旗下公司万昌益操盘，有利于节省公司运营和开发资源，适合公司现状。

永安房地产收购创兴置业后由公司负责该项目的相关工作，能够确保博申融资租赁借贷资金的安全，符合公司和全体股东的利益。本次交易暂不会对公司 2019 年收入产生重大影响，目前劝学里项目销售良好，创兴置业已经收到了一定的回流资金，预计会对公司本期现金流产生积极影响，并对公司未来的财务状况、经营成果及发展具有积极意义。

特此公告。

山东天业恒基股份有限公司

董事会

2019 年 6 月 17 日