

北京乾景园林股份有限公司 关于部分应收账款债务重组的公告

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：

- 南京新浩宁拟以江苏省南京市玄武区顾家营路 58 号 54 栋 1 室至 15 室共 15 套房抵销应付乾景园林及子公司的部分工程款及设计费 37,228,165.65 元。
- 上述债务重组履行完毕后，预计当期能转回已计提坏账约 315.57 万元，将增加公司当期净利润约 268.23 万元，具体影响金额以公司经审计后的定期报告数据为准。

一、债务重组概述

鉴于南京新浩宁房地产开发有限公司（以下简称“南京新浩宁”）因开发建设南京紫金华府项目，截止目前尚欠北京乾景园林股份有限公司（以下简称“公司”、“乾景园林”）及全资子公司北京乾景园林规划设计有限公司（以下简称“乾景设计”）工程款及设计费 164,799,745.29 元（具体金额以最终结算为准）。南京新浩宁拟以江苏省南京市玄武区顾家营路 58 号 54 栋 1 室至 15 室共 15 套房屋（以下简称“抵款房屋”）抵销应付乾景园林及子公司的部分工程款及设计费 37,228,165.65 元（包括乾景园林的 36,216,718.65 元工程款和乾景设计的 1,011,447.00 元设计费）。该事项已经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、债务重组对方的情况

公司名称：南京新浩宁房地产开发有限公司

法定代表人：江瑜

企业类型：有限责任公司(中外合资)

注册地址：南京市玄武区顾家营路 59 号

注册资本：9900 万美元

统一社会信用代码： 91320100777047676U

成立日期：2005 年 8 月 11 日

经营范围：在地号为 13109115001、13109115002、13109115003 的出让土地上进行房地产开发建设,自有房产销售租赁,租售后物业管理等配套服务,停车场管理。(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)

公司、公司的控股股东及其关联方与债务重组对方不存在关联关系。

三、 债务重组资产的情况

1、 江苏省南京市玄武区顾家营路 58 号 54 栋 1 室至 15 室共 15 套房屋(以下简称抵款房屋)拥有完整、合法、有效的所有权,不存在共有、争议、被查封、被扣押或已经设定过抵押权等情况。抵款房屋面积总计 1,889.09 平方米,用途为批发零售用地 / 商业。抵款房屋详细情况如下表 1 所示:

表 1

序号	房屋坐落	不动产权号	面积 (m ²)
1	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 1 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115687 号	152.95
2	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 2 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115688 号	102.78
3	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 3 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115689 号	102.78
4	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 4 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115690 号	80.86
5	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 5 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115691 号	153.23
6	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 6 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115693 号	87.00
7	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 7 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115694 号	177.22
8	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 8 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115695 号	175.01
9	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 9 室	苏 (2017) 宁玄不动产权第 0115696 号	94.73

10	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 10 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115697 号	87.00
11	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 11 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115692 号	177.22
12	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 12 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115698 号	177.22
13	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 13 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115699 号	87.00
14	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 14 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115700 号	153.23
15	玄武区顾家营路 58 号 54 栋 15 室	苏（2017）宁玄不动产权第 0115701 号	80.86
合计			1,889.09

2、根据北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2019]第 020210 号”《资产评估报告》（以下简称“《资产评估报告》”）的评估结论，截止评估基准日 2019 年 12 月 3 日，抵款房屋资产账面原值：19,282,470.56 元，账面净值 19,282,470.56 元；评估价值 47,910,000.00 元，评估增值 28,627,529.44 元，增值率 148.46%。经南京新浩宁与乾景园林和乾景设计友好协商，抵款房屋价值定为 37,228,165.65 元。

四、 债务重组协议的主要内容

南京新浩宁房地产开发有限公司（甲方）、北京乾景园林股份有限公司（乙方）、北京乾景园林规划设计有限公司（丙方）拟签署《工程款抵购房款协议》，协议主要内容如下：

鉴于：a、乙方承包甲方南京紫金华府项目的景观、绿化、土建等建设工程，截止本协议签订日，甲乙双方初步确认，甲方欠乙方工程款 163,788,298.29 元尚未支付（具体金额以最终结算为准）。

b、丙方为甲方南京紫金华府项目进行施工图设计，截止本协议签订日，甲方欠丙方设计费 1,011,447.00 元尚未支付。

c、丙方为乙方的全资子公司。

1、 甲乙双方初步确认：截止本协议签订日，甲方尚欠乙方工程款共计壹亿陆仟叁佰柒拾捌万捌仟贰佰玖拾捌元贰角玖分（小写：¥163,788,298.29）（具体金额以最终结算为准）。

欠付工程款具体明细如下表所示：

序号	项目名称	未付金额（元）
1	南京紫金华府 A 区景观绿化工程	17,431,875.24
2	南京紫金华府 B 区景观绿化工程	45,053,226.55
3	南京紫金华府 C 区景观绿化工程	33,714,682.94
4	南京紫金华府 A 地块别墅区景观工程	649,503.62
5	南京紫金华府室外管网工程	1,931,872.00
6	C 地块外围景观绿化工程	9,424,032.00
7	紫金华府 C 地块附属工程	9,726,730.94
8	紫金华府样板区绿化工程	22,351,700.00
9	紫金华府样板区土建工程	23,504,675.00
合计		163,788,298.29

2、 甲丙双方共同确认：截止本协议签订日，甲方尚欠丙方设计费共计壹佰零壹万壹仟肆佰肆拾柒元（小写：¥1,011,447.00）。

欠付设计费具体明细如下表所示：

序号	项目名称	未付金额（元）
1	紫金华府 A 区景观绿化工程施工图设计	629,807.00
2	紫金华府 B 区景观绿化工程施工图设计	202,160.00
3	紫金华府 C 区景观绿化工程施工图设计	179,480.00
合计		1,011,447.00

3、 甲方承诺对江苏省南京市玄武区顾家营路 58 号 54 栋 1 室至 15 室共 15 套房屋（以下简称抵款房屋）拥有完整、合法、有效的所有权，不存在共有、争议、被查封、被扣押或已经设定过抵押权等情况。抵款房屋面积总计 1,889.09 平方米，用途为批发零售用地 / 商业。抵款房屋详细情况详见上表 1。

4、 根据《资产评估报告》的评估结论，截止评估基准日 2019 年 12 月 3 日，抵款房屋价值为叁仟柒佰贰拾贰万捌仟壹佰陆拾伍元陆角伍分（小写：¥37,228,165.65）。

5、 甲方同意将抵款房屋以 37,228,165.65 元的价格转让给乙方和丙方，乙方和丙方同意受让抵款房屋。甲乙丙三方一致同意，甲方应收的房屋转让价款 37,228,165.65 元抵销应支付乙方的 36,216,718.65 元工程款和应支付丙方的 1,011,447.00 元设计费。

具体抵销的项目及金额明细如下表所示：

序号	项目名称	抵销金额（元）
1	紫金华府样板区绿化工程	6,476,736.85
2	南京紫金华府 A 区景观绿化工程	17,431,875.24
3	南京紫金华府 A 地块别墅区景观工程	649,503.62
4	南京紫金华府室外管网工程	1,931,872.00
5	紫金华府 C 地块附属工程	9,726,730.94
6	紫金华府 A 区景观绿化工程施工图设计	629,807.00
7	紫金华府 B 区景观绿化工程施工图设计	202,160.00
8	紫金华府 C 区景观绿化工程施工图设计	179,480.00
合计		37,228,165.65

6、 本协议签订生效之日起，即视为：甲方已经支付了应付乙方的 36,216,718.65 元工程款和丙方的 1,011,447.00 元设计费；乙方和丙方已经支付了应付甲方的房屋转让价款 37,228,165.65 元。

7、 甲方、乙方、丙方应积极配合签署《商品房买卖合同》及相关文件，并于本协议签署生效后 30 日内办理完毕抵款房屋的所有权变更登记手续。

8、 甲乙双方同意，剩余未支付工程款 127,571,579.64 元（具体金额以最终结算为准）仍按原施工合同的约定进行履行。

9、 双方同意将争议提交北京仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方都有约束力。

10、 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

五、 债务重组对公司的影响

本次债务重组有利于公司加快应收账款清欠、回收。上述债务重组履行完毕后，预计当期能转回已计提坏账约 315.57 万元，将增加公司当期净利润约 268.23 万元，具体影响金额以公司经审计后的定期报告数据为准。

特此公告。

北京乾景园林股份有限公司

董事会

2019 年 12 月 28 日