

财信地产发展集团股份有限公司

关于全资子公司签署重庆市垫江县明月大道地块 增资协议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述：

1、本次交易的基本情况

(1) 财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司重庆财信弘业房地产开发有限公司（以下简称“财信弘业公司”）拟与重庆泽厚商业管理有限责任公司（以下简称“泽厚商业公司”）、重庆宏耀盛科技发展有限公司（以下简称“宏耀盛公司”）签署《重庆市垫江县明月大道地块增资协议》，约定财信弘业公司以自有资金，通过增资扩股的方式认购重庆市垫江县丰厚实业有限公司（以下简称“垫江丰厚实业”、“项目公司”）35%的股权并承接其对应债务，增资金额为人民币 7,212,100 元，承接债务 122,547,513 元。原股东泽厚商业公司、宏耀盛公司根据增资后各自持股比例承接债务，分别为：泽厚商业公司承接债务 115,544,800 元、宏耀盛公司承接债务 112,043,440 元。上述债务为项目公司前期支付土地款所形成的债务。泽厚商业公司、宏耀盛公司与公司不存在关联关系。

(2) 完成增资扩股后，财信弘业公司、泽厚商业公司、宏耀盛公司持股比例分别为 35%、33%、32%。

（二）审议表决程序

公司于2020年7月30日召开第十届董事会第二十九次临时会议，会议以9票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过了《关于公司全资子公司签署重庆市垫江县明月大道地块增资协议的议案》。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据法律法规及《公司章程》的相关规定，本次交易事项无须提交公司股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

（一）公司名称：重庆宏耀盛科技发展有限公司

1、统一社会信用代码：91500233MA60WJMF7Q

2、法定代表人：刘洪波

3、类型：有限责任公司(自然人独资)

4、注册资本：100万元人民币

5、注册地：重庆市忠县白公街道白公环路83号附1号422-2-25号

6、经营范围：一般项目：计算机系统服务，信息技术咨询服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件销售，计算机软硬件及辅助设备零售，电子产品销售，信息系统集成服务，互联网设备销售，软件开发，电子元器件零售，企业形象策划，市场营销策划，企业管理，办公用品销售，机械设备销售，建筑材料销售，工程管理服务，机械设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

7、股东情况：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
刘洪波	100	100%

8、实际控制人：刘洪波

9、关联关系说明：与公司不存在关联关系，也不存在其他可能造成资源或者义务转移之约定。

10、经核查，该公司不属于失信被执行人。

（二）名称：重庆泽厚商业管理有限责任公司

1、统一社会信用代码：91500109MA60CLQ650

2、法定代表人：王成勇

3、类型：有限责任公司(自然人独资)

4、注册资本：200 万元人民币

5、注册地址：重庆市北碚区蔡家岗镇云霞路 202 号

6、经营范围：商场管理；房屋出租；货物及技术进出口；城市规划设计；代理记账；企业管理咨询；计算机信息技术咨询、技术服务；计算机系统集成；网络设备安装与维修；品牌管理；市场调研。（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）

7、股东情况：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
王成勇	200	100%

8、实际控制人：王成勇

9、关联关系说明：与公司不存在关联关系，也不存在其他可能造成资源或者义务转移之约定。

10、经核查，该公司不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

1、名称：重庆市垫江县丰厚实业有限公司

2、统一社会信用代码：91500231MA60HK8Q9K

3、法定代表人：王成勇

4、类型：有限责任公司

5、注册资本：1,000 万元

6、成立日期：2019 年 8 月 30 日

7、注册地址：重庆市垫江县太平镇渝巫路 18 号(原地税综合办公楼三楼 308 办公室)

8、经营范围：许可项目：房地产开发(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目：房屋销售；楼盘代理；生产、销售：建筑材料、装饰材料、五金交电；房屋租赁；商业管理；企业管理咨询；市场调研(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

9、公司经营情况：

垫江丰厚实业于 2020 年 5 月 28 日与垫江县规划和自然资源局就重庆市垫江县明月大道西侧的四宗地块分别签订四份《国有建设用地使用权出让合同》，地块位于重庆市垫江县明月大道西侧，宗地号：dj2019-1-006、dj2019-1-007、dj2019-1-008、dj2019-1-009；土地性质均为住宅用地，容积率 ≤ 1.3 ，建筑密度 $< 35\%$ ，绿地率 $> 30\%$ ，建筑限高 24 米。垫江丰厚实业目前经营工作以项目开发前期工作为主。

10、主要财务指标：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日(未经审计)	2020 年 6 月 30 日(未经审计)
----	------------------------	-----------------------

资产总额	40,191.07	41,453.29
负债总额	39,231.31	40,528.20
应收账款总额	-	-
或有事项涉及总额	-	-
净资产	959.76	925.09
营业收入	0	0
净利润	-40.24	-74.91
所有者权益净额	959.76	925.09
经营活动产生的现金流量 净额	54.92	66.16

11、标的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

12、经核查，标的资产不涉及有关资产的重大争议、诉讼和仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，标的公司不存在对外担保及财务资助情况，亦不属于失信被执行人。

13、增资前后股权结构

增资前：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
宏耀盛公司	320	32%
泽厚商业公司	680	68%
合计	1,000	100%

增资后：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
财信弘业公司	721.21	35%
宏耀盛公司	659.4	32%
泽厚商业公司	680	33%
合计	2060.61	100%

14、标的公司主要债务情况：

债权人	债务金额（万元）	发生原因
重庆旅文建设开发有限公司	40,600	项目公司前期支付土地款所形成的债务。

上述债务本金及利息，增资完成后，财信弘业公司按照 35% 的股权比例承担。

四、增资协议的主要内容

甲方：重庆财信弘业房地产开发有限公司

乙方：重庆泽厚商业管理有限责任公司

丙方：重庆宏耀盛科技发展有限公司

项目公司已于 2020 年 5 月 28 日与垫江县规划和自然资源局就重庆市垫江县明月大道西侧的四宗地块分别签订四份《国有建设用地使用权出让合同》，项目公司现有股东为乙方及丙方，甲方拟通过增资扩股的方式进入项目公司，乙方同时对项目公司增资扩股，通过以上方式，甲乙丙三方联合开发上述四宗地块，现各方就相关事宜达成一致意见，并签订本增资协议，以供各方信守执行。

（一）目标地块概况

1、目标地块位置及规划指标

（1）目标地块位于重庆市垫江县明月大道西侧，宗地号：dj2019-1-006、dj2019-1-007、dj2019-1-008、dj2019-1-009。

（2）土地性质均为住宅用地，容积率 ≤ 1.3 ，建筑密度 $< 35\%$ ，绿地率 $> 30\%$ ，建筑限高 24 米。目标地块具体指标以规划条件函及政府公示信息为准。

2、目标地块获取情况

（1）项目公司已于 2020 年 5 月 28 日与垫江县规划和自然资源局

就目标地块分别签订四份《国有建设用地使用权出让合同》。

(2) 项目公司已足额支付目标地块土地出让金、契税等各项费用共计 36,000.8462 万元。

3、目标地块现状

(1) 目标地块为净地出让，净用地范围内的场地以挂牌时现状作为交地条件。

(2) 目标地块权利清晰，在该地块上未发现有抵押、质押等情形。

4、项目公司负债情况

重庆旅文建设开发有限公司享有项目公司本金为 4.06 亿的债权。

(二) 协议交易价款

1、乙方及丙方承诺在增资扩股前，未经甲方同意不再通过项目公司新增任何其他债务，若有新增债权人向项目公司主张债权，由乙方及丙方承担该等债务的清偿责任且不得向项目公司追偿。

2、增资扩股金额

(1) 甲方原非项目公司股东，甲方本次增资金额为：721.21 万元，增资后，甲方持有项目公司的 35% 股权。

(2) 乙方原为项目公司股东，已实缴注册资本 680 万元，乙方本次增资金额为 0 万元，增资后，乙方持有项目公司的 33% 股权。

(3) 丙方原为项目公司股东，已实缴注册资本 320 万元，丙方本次增资金额为 339.4 万元，增资后，丙方持有项目公司的 32% 股权。

(4) 完成增资后项目公司注册资本本金为 2060.61 万元，三方股权比例为：甲方 35%、乙方 33%、丙方 32%。

3、债权债务承担

(1) 本次增资完成后，项目公司已披露的债务在本次增资完成后由项目公司继续承担。

(2) 乙方及丙方承诺在增资扩股前，未经甲方同意不再通过项目公司新增任何其他债务，若有新增债权人向项目公司主张债权，由乙方及丙方承担该等债务的清偿责任且不得向项目公司追偿。

(三) 增资扩股注册资本金的支付

1、甲方应于完成工商变更登记后 3 日将 721.21 万元（大写：柒佰贰拾壹万贰仟壹佰元整）注册资本金汇入本协议约定的项目公司指定账户。

2、丙方应于完成工商变更登记后 3 日将 339.4 万元（大写：叁佰叁拾玖万肆仟元整）注册资本金汇入本协议约定的项目公司指定账户。

(四) 项目公司治理

1、三方一致同意，目标地块的开发建设由甲方操盘。除另有约定外，三方按照持股比例向项目公司投入资金，分配利润并承担风险。

2、股东会：项目公司股东会由其全体股东组成，股东会是项目公司最高权力机构，各方按照持股比例行使股东表决权。

3、董事会：项目公司设董事会，董事 5 人，甲方委派 3 人，乙方委派 2 人，董事长由甲方委派的董事担任，为项目公司的法定代表人；乙方委派项目公司常务副总。董事任期三年，董事任期届满，可连选连任。董事会决议的表决，实行一人一票制，董事会作出的所有决议，须经全体董事过半数同意方可有效。

4、总经理：项目公司实行董事会领导下的总经理负责制，总理由甲方委派，副总经理由乙方委派，董事会聘任。总经理对董事会负

责并报告工作，并列席董事会会议。

5、监事：项目公司不设监事会，设监事2人，由甲方及乙方各委派1名。

（五）其他约定

1、违约条款

本协议签署生效后，协议三方应本着诚信、合法、合理、谨慎、维护合作的原则履行本协议约定的各项义务，任何一方无故单方解除本合同或明确拒绝履行本合同的，应向对方支付违约金人民币1,000万元（大写：壹仟万元整）违约金，若违约方支付的违约金不足以弥补守约方损失的，守约方有权继续向违约方追偿。

甲方及丙方未按本协议约定支付应付款项，经乙方书面催告后届满10日仍未及时支付的，则每延迟1日，甲方及丙方应各自向乙方支付未付款金额万分之三的违约金；甲方及丙方延迟30日仍未支付的，则每延迟1日，甲方及丙方应各自向乙方支付未付款金额万分之六的违约金。延迟支付超过60后，乙方有权解除合同。乙方不解除合同的，合同继续履行，甲方及丙方按日向丙方支付未付款金额万分之六的违约金直至付清相应款项之日止；乙方选择解除合同的，甲方及丙方各自向乙方承担违约金1,000万元（大写：壹仟万元整）。若违约金不足以弥补乙方的，乙方有权继续向甲方和丙方追偿。

2、纠纷管辖

本协议发生争议的，各方应协商解决；协商不成的，各方可向目标地块所在地人民法院提起诉讼。

3、保密条款

本协议签署后，各方应严守与上述股权交易相关的秘密，除为实施本协议约定向各方及项目公司和各方聘请的专业人士披露外，或甲方因上市规范需公示外，任何一方不得向其他任何方披露本协议涉及的相关事项，同时任何一方也应保证各自聘请的专业人士对本协议履行承担保密义务。

（六）合同生效条件和生效时间

本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，具有同等法律效力。本协议在以下条件均已达成后发生法律效力：

- 1、各方签字盖章；
- 2、财信弘业公司所属上市公司董事会已经审议通过本次增资事宜。

五、交易的目的是对公司的影响

1、交易的目的

财信弘业公司此次与宏耀盛公司、泽厚商业公司签署《重庆市垫江县明月大道地块增资协议》，通过增资的方式认购垫江丰厚实业 35% 的股权，目的是在于与合作各方共同开发位于重庆市垫江县明月大道地块的房地产项目。

2、对公司的影响

本次投资不构成关联交易，通过对项目公司增资入股，有利于扩大公司的房地产业务规模，为公司全体股东创造更多利益。

本次增资的资金来源为财信弘业公司自有资金，本次交易完成后，预计不会对公司当年经营业绩产生较大影响，不会损害中小股东利益。

3、存在的风险

此次通过增资扩股获取项目公司股权，投资存在不能达到预期收

益的风险。

六、本次交易的其他安排

- 1、本次交易的资金来源：公司自有或自筹资金。
- 2、本次交易不涉及土地租赁的事项，交易完成后不会产生关联交易，也不会导致公司及子公司与关联人产生同业竞争。
- 3、本次交易不涉及人员安置问题。

七、备查文件

- 1、第十届董事会第二十九次临时会议决议；
- 2、《重庆市垫江县明月大道地块增资协议》。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2020年7月31日