

荣盛房地产发展股份有限公司

关于全资子公司秦皇岛荣盛房地产开发有限公司收购一杯澜项目相关股权及资产的公告

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。

一、交易概述

根据公司整体发展战略的需要，全资子公司秦皇岛荣盛房地产开发有限公司（以下简称“秦皇岛荣盛”或“乙方”）经过与秦皇岛市抚宁明星房地产开发有限公司（以下简称“抚宁地产”或“甲方”）、秦皇岛市兴基房地产开发有限公司（以下简称“兴基地产”或“甲方”）及秦皇岛四通房地产开发有限公司（以下简称“四通地产”或“丙方”）友好协商，于 2013 年 12 月 13 日与抚宁地产、兴基地产及四通地产签订了《项目合作协议》（以下简称“协议”），以人民币 9 亿元的价格收购一杯澜一期项目剩余固定资产及其他固定资产、二期项目土地等全部包括但不限于财产权益。

本次收购完成后，秦皇岛荣盛将持有盛泽公司（该公司尚未成立，丙方将以一杯澜二期项目及部分货币出资成立）100%股权，同时拥有所收购一杯澜项目的其他相关资产。

公司及秦皇岛荣盛与抚宁地产、兴基地产及四通地产之间不存在关联关系，本次收购不属于关联交易。

本次交易涉及金额 9 亿元，占最近一期经审计净资产的 9.49%，按照公司《总经理工作细则》的相关规定，本次交易属于总经理授权范围内，无需提交公司董事会审议即可生效。

二、交易对方情况介绍

秦皇岛抚宁明星房地产开发有限公司为有限责任公司，注册地址为

抚宁县抚宁镇迎宾路 162 号，法定代表人：黄俊久，注册资本：10,767.08 万元，营业执照号：130323000001778，经营范围：房地产开发、销售及相应的配套管理服务。

秦皇岛市兴基房地产开发有限公司为有限责任公司，注册地址为秦皇岛市抚宁县火车站北 100 米，法定代表人：仇文仲，注册资本：15,000 万元，营业执照号：130323000003402，经营范围：房地产开发、销售；建材、钢材销售；物业管理。

秦皇岛四通房地产开发有限公司为有限责任公司，注册地址为抚宁县抚宁镇迎宾路 162 号，法定代表人：刘翠华，注册资本：6,000 万元，营业执照号：130300400000305，经营范围：在规划部分批注范围内的房地产开发、工业厂房、商品房的建筑及出售、租赁。

三、交易标的基本情况

（一）一杯澜一期项目（以下称一期项目）

1. 一期项目土地 115 亩（已开发完成）容积率为 0.72，建设内容为酒店、地下室、车库、公寓、底商等。其中部分已完工，部分正在精装修，已售罄；公寓主体外立面已完成，正在进行室内精装修；底商施工完成，未售；酒店、地下室主体及外立面施工完成，正在进行精装修（公建不销售），园林景观及道路基本施工完成，外网管线正在施工。

2. 甲、丙方承诺将上述工程在 2014 年 5 月 31 日前投资建设到交房标准。

（二）一杯澜二期项目（以下称二期项目）

1. 二期项目土地约 439 亩，容积率为 0.4，用地性质为旅游度假用地。

2. 在二期项目土地上开工总建筑面积约 2.2 万平方米的公寓在本协议签订时还未取得规划许可，占地约 82 亩，甲、丙方承诺于本协议签订时将上述公寓施工到主体封顶。

（三）碧海蓝天度假村项目及其它相关资产权益

1. 丙方公司名下碧海蓝天度假村项目剩余可开发净地约 17 亩。
2. 度假岛目前地上有 1 栋建筑（28#楼）及部分临建。

四、协议的主要条款

（一）协议转让的价款

甲、乙、丙三方一致同意，甲方、丙方向乙方转让一杯澜一期项目剩余固定资产及其他固定资产、二期项目土地等全部包括不限于财产权益，转让价格为人民币 9 亿元。

（二）转让价款的支付

在协议签订后 3 个工作日内，甲、乙、丙三方签订股权质押协议，乙方向丙方支付人民币 2.5 亿元。

丙方按照协议约定，将二期项目以不低于 2.75 亿元的评估价格投资到项目公司。乙方以收购项目公司 100%股权的方式获取土地，在办理项目公司股权过户后 3 个工作日内，乙方向丙方支付 2500 万元股权收购款。

在办理项目公司股权过户后7个工作日内，由乙方或乙方指定的公司支付1.3亿元给丙方或甲、丙方指定的公司。

丙方按协议约定完成后续所有相关问题的处理后3日内，乙方将剩余款项支付给丙方或甲、丙方指定的公司。

（三）转让生效与交易完成

1. 协议自甲、乙、丙三方签署并经有权之审批机关批准后生效。
2. 甲、乙、丙三方一致同意，本协议所述股权及其他相关财产转让，在本次登记手续办理完毕之日交易完成。

五、本次收购对公司的影响

通过此次股权收购，秦皇岛荣盛将取得一杯澜二期项目地块 439 亩

土地，共计 11.71 万平米建筑面积的土地储备，从而使得公司进入秦皇岛市场。

六、关于交易对方履约能力的分析

秦皇岛荣盛经审慎考察后认为，交易对方抚宁地产、兴基地产、四通地产经营状况良好，有足够的 ability 保证本次转让得到履行。

七、风险提示

目前秦皇岛荣盛虽然已与对方《项目合作协议》，股权交割过程中可能存在未知风险，导致股权收购失败。公司将根据进展情况及时履行信息披露义务。

八、备查文件

公司与抚宁地产、兴基地产、四通地产签订的《项目合作协议》。
特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇一三年十二月十八日