

证券代码：600208 证券简称：新湖中宝 公告编号：临 2020-009

新湖中宝股份有限公司

关于与绿城房产签署浙江启丰股权转让及项目开发合作 协议书的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易内容：公司与绿城房地产集团有限公司签署《关于浙江启丰实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》（简称“本协议”），绿城房产或其指定方（合称“绿城房产”）将受让本公司持有的浙江启丰实业有限公司（简称“目标公司”）100%股权及相应权利和权益，从而间接持有目标项目 35%的股权，支付/投入合计总额为 378,813,820 元的交易价款，其中股权转让价款 186,313,820 元。
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组，不需提交公司股东大会审议
- 风险提示：如项目情况发生重大不利变化或交易对方未按期支付交易价款，则存在交易可能取消的风险。

基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方拟就新湖正在开发的沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目开展合作，实现共赢。本公司与绿城房产签署了《关于浙江启丰实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，协议具体

内容如下：

一、交易概述

1、为共同开发沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目系（合称“目标项目”），本公司向绿城房产转让目标公司100%的股权（透过目标公司，绿城房产将间接持有目标项目35%股权），绿城房产支付/投入合计总额为378,813,820元的交易价款，其中股权转让价款186,313,820元。

2、本次交易未构成关联交易，未构成重大资产重组，不需提交公司股东大会审议。

二、交易对方介绍

（一）公司董事会已对交易对方的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

（二）交易对方基本情况

公司名称：绿城房地产集团有限公司

注册地：浙江省杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A10楼

注册资本：1,000,000万元

营业期限：1995年1月6日至长期

法定代表人：耿忠强

公司类型：有限责任公司(外国法人独资)

经营范围：房地产开发、经营、管理。

绿城房产系绿城中国控股有限公司（简称“绿城中国”）在中国境内成立的全资附属公司；绿城中国系一家在香港联交所主板上市的上市公司（股票代码 HK3900）。

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（审字（2019）第 0855 号），截至 2018 年 12 月 31 日，绿城房产总资产 2568 亿元，归属于母公司所有者权益 258 亿元，2018 年全年实现营业收入 496 亿元，归属于母公司所有者的净利润 17 亿元。截至 2019 年 9 月 30 日，绿城房产总资产 3012 亿元，归属于母公司所有者权益 355 亿元，2019 年 1-9 月实现营业收入 173 亿元，归属于母公司所有者的净利润 15 亿元。

绿城房产及绿城中国与本公司不存在关联关系。

三、目标项目基本情况

（一）目标公司的基本情况

1、浙江启丰实业有限公司系本公司的全资子公司。注册地：杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号 11 楼 1101-28 室；注册资本：7,000 万元；法定代表人：潘孝娜；公司类型：有限责任公司；经营范围：工程项目管理服务，园区建设运营管理服务，企业管理咨询，物业管理，工程设计，建材销售，计算机软件开发。

目标公司持有项目公司沈阳沈北金谷置业有限公司（简称“金谷置业”）、沈阳新湖明珠置业有限公司（简称“明珠置业”）各 35% 的股权，除此之外无其他对外投资。

2、金谷置业由目标公司和本公司全资子公司沈阳新湖房地产开

发有限公司（简称“沈阳新湖”）分别持有 35%、65%的股权。注册地：沈阳市沈北新区沈北路 76 号，注册资本：13,000 万元，法定代表人：邹丽华；公司类型：有限责任公司；经营范围：房地产开发、商品房销售，自有房屋租赁；国内商业贸易。金谷置业拥有 268,162 平方米（约合 402.24 亩）国有建设用地的土地使用权，并作为“仙林金谷”项目实施房地产开发。截至目前，目标项目正在建设中。

3、明珠置业由目标公司和沈阳新湖分别持有 35%、65%的股权。注册地：沈阳市于洪区造化镇造化村，注册资本：7,000 万元，法定代表人：邹丽华；公司类型：有限责任公司；经营范围：房地产开发、商品房销售，自有房屋租赁。明珠置业拥有 283,037.98 平方米（约合 424.55 亩）国有建设用地的土地使用权，并作为“新湖湾”、“新湖美丽洲”项目实施房地产开发。截至目前，目标项目正在建设中。

（二）财务情况

1、具证券、期货业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“天健会计师事务所”）出具了《浙江启丰实业有限公司审计报告》（天健审[2020]1913号）：截至2020年2月29日，浙江启丰模拟合并报表总资产7,000.00万元，总负债7,000.00万元，所有者权益0万元。

2、天健会计师事务所出具了《沈阳沈北金谷置业有限公司2020年1-2月审计报告》（天健审[2020]1841号）：截至2020年2月29日，金谷置业总资产102,467.75万元，总负债90,546.19万元，所有者权益11,921.55万元。

3、天健会计师事务所出具了《沈阳新湖明珠置业有限公司2020年1-2月审计报告》(天健审[2020]1861号):截至2020年2月29日,明珠置业总资产96,615.92万元,总负债92,447.81万元,所有者权益4168.11万元。

(三) 交易定价情况

经双方协商,综合考虑目标项目的可比市值、项目发展的资金需要、预计成本以及回报,双方确定目标股权及相应权利和权益的交易价款合计总额为378,813,820元,其中股权转让价款186,313,820元。

四、交易的主要内容

(一) 交易方案

1、绿城房产与本公司就沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目开展合作。本公司同意向绿城房产转让所持目标公司100%股权及该股权基于本协议约定对应享有的一切权利和权益;绿城房产同意受让目标股权,从而间接持有目标项目35%股权,并依本协议约定的条款和条件支付/投入合计总额为378,813,820元的交易价款,其中目标股权转让价款为186,313,820元。

2、本次交易完成后,沈阳新湖、绿城房产(含目标公司)按照各自对项目公司的实际持股比例在项目公司层面行使股东权利及履行股东义务,同股同权、共享利益、共担风险。

(二) 支付安排

1、第一期交易价款:在本协议签署并生效及无妨碍交易进行的事项存在后3个工作日内,绿城房产支付交易价款的40%计

151,525,528 元。

2、第二期交易价款：在满足目标股权完成交割且第一期交易价款按约使用等条件后 3 个工作日内，绿城房产支付交易价款的剩余 60%计 227,288,292 元。

（三）管理结构

1、项目公司董事会均由 3 名董事组成，其中沈阳新湖提名 2 名董事、绿城房产提名 1 名董事，经股东会选举产生，董事长由沈阳新湖提名的董事担任；项目公司不设监事会，设监事 2 名，由沈阳新湖提名 1 人、绿城房产提名 1 人，经全体股东选举产生。

2、项目公司总经理均由沈阳新湖委派。

（四）利润分配

项目公司各股东方按各自持股比例分配目标项目经营收益，分担目标项目亏损和风险。

（五）主要违约责任

1、绿城房产未能按照本协议约定及时向本公司/目标公司支付交易价款的，每逾期一天，应按逾期未付款金额万分之五的标准向本公司支付逾期违约金。

2、本公司未能按本协议约定及时向绿城房产交割目标股权的，每逾期一天，应按绿城房产已支付交易价款金额万分之五的标准向绿城房产支付逾期违约金。

（六）协议终止或解除

自本协议签署之日起，当（1）协议生效之日起 90 日内交易先决

条件未能获得满足或豁免且有关各方未能达成延期约定的；(2) 本公司未按约定将绿城房产提供的借款用于指定用途等情形发生时，一方可能向其他方发出一份书面通知后终止或解除本协议。

五、交易目的及对公司的影响

此次交易系新湖和绿城在地产领域战略合作的延续。基于新湖和绿城长期良好合作的共识和基础，双方有意向就未来发展加大投入力度，发挥各自的品牌、土储、资金等优势，双方就新湖目前正在开发的沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目开展合作，实现共赢。本次交易有利于加快公司相关项目开发进度，提升经营效率，优化公司资产负债水平，实现更加稳健高效优质的发展。

公司本次交易产生收益约 1.16 亿元，按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润；该数据未考虑最终税费情况且未经审计，敬请投资者注意。

本次交易不需提交公司股东大会审议。

特此公告。

新湖中宝股份有限公司董事会

2020 年 4 月 20 日