

财信国兴地产发展股份有限公司 关于挂牌出售控股子公司股权和债权的公告

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。

重要内容提示：

1、交易内容：财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“财信发展”）为优化资源配置，拟在产权交易所公开挂牌转让所持有的陕西华陆化工环保有限公司（以下简称“华陆环保”）70%股权，以及对华陆环保的全部债权 18,025.92 万元人民币（截至公告日，下同）（以下合称“标的资产”）。其中，华陆环保 70%股权的挂牌价格为 300 万元，公司对华陆环保全部债权的挂牌价格为 18,025.92 万元人民币（最终以挂牌时点的债权金额为准）。

2、华陆环保系公司控股子公司，公司持有其 70%股权，刘俐持有其 14%股权，陆强持有其 16%股权。本次公开挂牌实施过程中，交易对手尚不明确，尚未签署交易合同。

3、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；本次交易以公开挂牌转让的方式进行，存在着交易成功与否的风险，且最中间交易对方、交易价格等存在不确定性，尚无

法判断是否构成关联交易。如后续构成关联交易，公司将按照相关规定履行决策程序并及时披露；

4、本次交易不存在重大法律障碍；

5、根据法律法规及《公司章程》的相关规定，本次交易事项尚须提交公司股东大会审议通过。

6、本次股权和债权转让的交易成交价格以最后摘牌价格为准，本次交易将对公司 2019 年度的损益或者股东权益产生影响，具体金额将根据公开挂牌转让的结果进行测算并披露。本次交易拟通过公开挂牌转让方式，最终转让能否成功尚存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易基本情况

公司拟以公开挂牌转让的方式出售所持华陆环保 70%股权及公司对华陆环保的全部债权 18,025.92 万元人民币(截至公告日,下同),交易对手尚不明确,尚未签署交易合同,无履约安排。本次股权转让完成后,公司合并报表范围将发生变更,华陆环保不再纳入公司合并报表范围。

公司聘请具有证券从业资格的评估机构开元资产评估有限公司对标的资产进行评估,并出具评估报告《财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持陕西华陆化工环保有限公司涉及的陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(开元评报字[2019]

084号)，截至评估基准日2018年9月30日，华陆环保股东全部权益评估值为-5,006.62万元人民币。

公司拟以300万元人民币作为挂牌价格，在产权交易所公开挂牌转让所持有的华陆环保70%股权；同时，公司拟以18,025.92万人民币的价格公开挂牌转让公司对华陆环保的全部债权18,025.92万元人民币。

（二）审议表决程序

公司于2019年4月3日召开第十届董事会第三次临时会议，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《关于挂牌出售控股子公司股权和债权的议案》。

本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定重大资产重组。根据法律法规及《公司章程》的相关规定，本次交易事项尚须提交公司股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方将通过公开挂牌方式产生，交易对方尚无法确定。公司将根据交易进展情况，及时履行信息披露义务，交易对方的情况亦会在进展公告中进行披露。

三、交易标的基本情况

（一）标的资产概况

- 1、公司名称：陕西华陆化工环保有限公司
- 2、统一社会信用代码：916100006237440814

3、成立日期：1997年3月13日

4、注册资金：5,000.00万元

5、法定代表人：孙风华

6、住所：陕西省西安市高新区锦业路1号SOHO同盟A座10205室

7、股东情况：

华陆环保的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	财信发展	3,500.00	70.00%
2	刘俐	700.00	14.00%
3	陆强	800.00	16.00%
	合计	5,000.00	100.00%

（二）标的资产业务概况

华陆环保主营业务包括工业废水零排放、水务PPP投资、化工资源品再生利用三大板块。华陆环保为国家高新技术企业，拥有环境工程（水污染防治工程）专项设计甲级资质、环境工程专业总承包二级资质。公司主要业务模式为工程项目总承包（EPC）、装备供应（PC）、技术服务（C）和托管运营（C）。

2017年至2018年9月，华陆环保主要完成的项目包括青铜峡市新材料基地污水厂EPC项目（以下简称“青铜峡项目”）、包头议源化工有限公司含氟废酸EPC项目（以下简称“包头议源项目”）等。其中，青铜峡项目合同额为5,010.60万元，设计日处理废水5,000立方米；包头议源项目合同额为4,000.00万元，设计日处理160-200

立方米。

华陆环保目前正在进行中的项目包括文水县胡兰镇工业聚集区污水厂 EPC 项目（以下简称“文水项目”）、包头华美稀土硫酸铵三效蒸发技改项目（以下简称“硫酸铵技改项目”）等。其中，文水项目合同额为 4,910.00 万元，设计日处理规模 8000 立方米；硫酸铵技改项目合同额为 1,160.00 万元，是包头华美稀土硫酸铵 EPC 项目（以下简称“包头华美项目”）的技术改造项目，包头华美项目合同额为 9,633.44 万元，设计日处理硫酸铵废水 3,250 立方米。

（三）华陆环保财务情况

华陆环保最近一年一期经审计的主要财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 11 月 30 日
资产总额	20,878.37	22,156.24
负债总额	18,356.75	29,413.49
应收款项总额	15,193.04	13,499.09
净资产	2,521.62	-7,257.25
项目	2017 年度	2018 年 1-11 月
营业收入	3,988.12	4,653.86
营业利润	-3,134.27	-9,236.90
净利润	-2,815.34	-9,778.87
经营活动产生的现金流量净额	202.01	-6,833.33

（四）华陆环保应收账款及坏账准备计提情况

截至 2018 年 11 月 30 日，华陆环保应收账款原值为 11,315.49 万元，共计提坏账准备 5,211.36 万元。应收账款及坏账准备主要由

包头华美项目、包头议源项目产生，该两项目共计提坏账准备3,681.41万元。

华陆环保应收账款坏账准备金额较大的原因主要为：

- 1、部分应收账款账龄较长，根据账龄分析法计提坏账准备；
- 2、包头议源项目中，双方就项目建设是否达标存在分歧，出于谨慎性原则，华陆环保对涉及的应收账款全额计提坏账准备1,600万元；
- 3、其他部分项目存在各种原因导致的对方无法回款的情况，华陆环保对此全额计提坏账准备1,559.53万元。

四、标的资产评估情况

具有从事证券、期货相关业务资格的天健会计师事务所对华陆环保2017年12月31日、2018年11月30日的资产负债表，2017年度、2018年1-11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表进行了审计，并出具了天健审[2019]8-81号审计报告。具有证券、期货相关业务资格的开元资产评估有限公司以2018年9月30日为评估基准日对华陆环保进行评估，并出具了开元评报字[2019]084号《财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持陕西华陆化工环保有限公司股权涉及的陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（内容刊载于巨潮资讯网<www.cninfo.com.cn>），具体内容如下：

（一）评估方法：主要采用资产基础法

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。根据华环保目前的情况，考虑到其资产数量可确定、重置价格可

获取、成新率可估算，故采用资产基础法进行评估。

华陆环保已成立多年，从其近几年的营运情况来看，虽然企业运营正常，但其近两年呈大额亏损状态，若按企业现有状态持续经营，亏损可能较大，企业面临的发展方向调整的压力较大，未来经营业绩难以合理预计，故本次评估不宜采用收益法。

将同行业上市公司的成立时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与华陆环保进行比较后知，与华陆环保基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求，故本次评估不宜采用市场比较法。

（二）评估结论

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司资产总额评估值为 24,740.66 万元，评估增减变动额为 -1,048.35 万元，增减变动幅度为 -4.07%；负债总额评估值为 29,747.29 万元，无评估增减额；股东全部权益评估值为 -5,006.62 万元，评估增减变动额为 -1,048.35 万元。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为 948.62 万元。

（三）与前次收购估值差异的原因及合理性分析

2017 年收购华陆环保时，收购价格根据 2016 年的经营数据结合当时同行业公司估值水平，并与宝德股份充分协商后确定。收购时，华陆环保 70% 股权的交易价格为 0.91 亿元。

本次出售华陆环保股权前，经天健会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，华陆环保 2018 年 1-11 月亏损 9,778.87 万元。其业绩与初始投资时发生较大变化，因此本次出售通过评估机构评估结果综合判断华陆环保股权价值，导致了本次评估采用资产基础法的估值结果与前次收购时的交易定价有较大差异。

综上，由于交易时点、交易标的在各时点的经营状况、所采取的估值方式均不同，前次收购时的估值与本次交易的评估值存在较大差异具备合理性。

五、标的资产的其他情况

（一）2017 年收购华陆环保情况

2017 年 9 月 28 日，公司第九届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于收购陕西华陆化工环保有限公司 70%股权的议案》。董事会同意公司以现金 0.91 亿元的价格收购西安宝德自动化股份有限公司和刘俐持有的陕西华陆化工环保有限公司 70%的股权（详见《关于收购重庆瀚渝再生资源有限公司 100%股权和陕西华陆化工环保有限公司 70%股权的公告》）。2018 年 1 月 24 日，该股权过户至公司（详见《关于完成收购陕西华陆化工环保有限公司 70%股权的公告》）。

（二）华陆环保所涉及承诺履行情况

1、承诺事项

A：对于公司购买西安宝德自动化股份有限公司（以下简称“西安宝德”）持有的华陆环保 60%股权事项中，华陆环保应收账款事项，西安宝德做出承诺：华陆环保将于 2018 年 12 月 31 日前收回 4,900.00

万元应收账款，若届时实际收回部分不足 4,900.00 万元的，则实际收回金额与 4,900.00 万元之间的差额，由西安宝德补足。

B: 对于公司购买刘俐持有的华陆环保 10%股权事项中，华陆环保应收账款 1,540.00 万元事项，刘俐做出承诺：若 2020 年 3 月 31 日前华陆环保收回的应收账款金额不足 1,540.00 万元的 50%，则差额部分由刘俐承担补足责任。为落实担保措施，刘俐同意在收到公司支付的首笔股权转让款后 3 个工作日内将其持有的华陆环保 5%股权质押给公司，并负责办理股权质押登记。若届时刘俐未能以现金方式承担差额补足责任，则刘俐同意将与差额等值的股权无偿过户至公司名下（股权价值按当时市场公允价格折算）。

2、承诺履行情况

截至 2018 年 12 月 31 日前华陆环保的应收账款回款金额，公司与西安宝德正在协商确认中，尚未确认最终金额。

3、承诺事项后续安排

A: 公司将与西安宝德就华陆环保截至 2018 年 12 月 31 日前的应收账款回收情况进行确认，并通过协商或法律途径要求西安宝德履行差额补足义务。

B: 鉴于刘俐的承诺尚未到期，公司将持续关注华陆环保至 2020 年 3 月 31 日前的应收账款回收情况，如未满足承诺条件的则通过协商或法律途径要求刘俐履行差额补足义务。

（三）股权质押、担保情况

截至本公告披露日，公司已将持有的华陆环保 43%股权质押给中国民生银行股份有限公司北京分行；同时为华陆环保宁夏银行贷款提供担保，贷款余额 164 万元。公司将会解除所持华陆环保股权质押和担保事项，使其达到挂牌要求。

（四）资产抵押、质押情况

1、应收款项质押情况

华陆环保将以下应收账款款项质押给财信发展。

（1）对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）项目对应的建设项目工程总承包合同项下的全部应收账款，以及对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本息；

（2）对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工程建设项目工程总承包合同》项下的全部应收账款，以及对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本息；

（3）对赣州华陆环保有限公司享有的龙南关小流域尾水收集利用处理站建设项目工程总承包合同项下全部应收账款；

（4）对内蒙古包钢稀土（集团）高科技股份有限公司、包头华美稀土高科有限公司就稀土生产“三废”综合治理技术改造工程、包头华美稀土硫酸铵废水处理系统建设项目工程总承包合同及后续改造补充协议项下全部应收账款；

（5）对包头华美稀土高科有限公司东厂环保设施综合升级改造

工程废水预浓缩、除钙镁、除油处理系统建设项目工程总承包合同项下全部应收账款收益权包括但不限于本项目产生的工程价款等。

2、专利质押情况

华陆环保将其 9 项专利质押给财信发展。

（五）诉讼、仲裁和冻结事项

截止本公告披露日，华陆环保作为被告的未决诉讼、仲裁案件共计 4 笔，涉及金额约 3,800 万元。

（六）华陆环保与公司资金往来情况

公司为支持华陆环保向其提供财务资助，截至公告日，上市公司对华陆环保的应收款项余额为 18,025.92 万元，上述债权将随同股权一并转让给受让方。

截至目前，华陆环保与上市公司无经营性资金往来。交易完成后，上市公司不会以经营性资金往来的形式变相为华陆环保提供财务资助。

（七）华陆环保非失信被执行人。

（八）公司不存在委托华陆环保理财的情况。

（九）本次出售华陆环保股权及债权的原因

1、运营方面

此前，环保行业随着 PPP 项目的开展而取得了快速的增长。2018 年以来，受宏观经济增长放缓、政府财政收入和社会固定资产投资增长速度下降的影响，行业风险日渐凸显。随着国家 PPP 相关政策收紧，地方省份停止 PPP 项目入库，并对部分项目进行了退库。根据国家政

策和行业政策的导向，华陆环保调整了生产经营计划，在 2018 年未承接新业务。

但与此同时，其原业务在法律诉讼、政府环评、自身造血功能等方面问题的问题不断暴露出来。在被公司收购之前，华陆环保的主要项目已进行了利润结转，并产生了大量的应收账款。在后续运营中，应收账款回款情况较差、项目建设不能完全达标而产生了额外的支出、项目本身利润率较低等多重原因导致其 2018 年利润大幅下滑。

此外，收购完成后，华陆环保与公司地产板块未形成有效互补，无法形成协同效应。且公司总体环保资产较少，难以形成规模效应，管理成本较高，均对公司利润产生了不利影响。

2、资金方面

2018 年，国内整体金融环境发生重大变化，随着金融去杠杆政策的实施，市场融资成本不断上升。环保产业本身利润较低，资金回报周期较长，随着融资难度增加，公司承受的资金压力不断增加。

此外，金融政策趋紧后，华陆环保此前完成的一些政府项目形成的应收账款回款放慢，对公司经营性现金流产生了不利的影响。

3、政策方面

2018 年，环保相关政策持续趋严，公司面临较大的环保处罚压力。一旦发生环保处罚事项，将对公司合规性造成较大的影响。

六、涉及交易的其他安排

（一）价款支付时间和方式及付款条件

由于本次交易对方将通过公开挂牌方式产生，尚不明确，最终转

让价格、支付方式等合同主要内容目前尚无法确定，公司将在确定交易对方后签订产权交易合同，并按规定进行信息披露。

（二）过渡期损益

华陆环保自评估基准日 2018 年 9 月 30 日至交割日之间的损益由受让人承担或享有。

（三）职工安置

华陆环保的职工，原则上按员工的劳动合同关系归属分别确定安置方式。对与华陆环保签订劳动合同的员工，由华陆环保继续履行与该等员工签订的劳动合同，并按规定支付或享受相应待遇。

（四）华陆环保少数股东的优先购买权

财信发展按照规定程序须通知华陆环保的其他股东，征询其他股东是否同意本次股权转让事宜以及是否行使优先购买权，其他股东在规定期限内未回复的视为同意本次股权转让并放弃优先购买权。

（五）关联交易情况

本次资产出售采取公开挂牌征集受让方的方式，目前尚不确定交易对方，亦无法判断是否构成关联交易。如后续构成关联交易，公司将按照相关规定履行决策程序并及时披露。

（六）本次交易完成后，公司与华陆环保各自独立运营，在资产、人员、财务、机构和业务方面严格分开，不存在相互依赖的情况，对公司的独立性不会造成负面影响。

（八）出售资产所得款项的用途为增加公司主营业务的投入。

七、独立董事意见

1、公司聘请的开元资产评估有限公司具有证券、期货相关资产评估业务资格，选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性和胜任能力。标的资产相关评估报告的评估假设前提符合有关法律法规，符合评估准则及行业惯例的要求，符合评估对象的实际情况，评估假设、评估依据结论具有合理性。本次评估工作符合法律法规、评估准则及行业规范的要求，评估方法与评估目的相关，评估结果公允地反映了标的资产的市场价值；

2、华陆环保公司股权转让，有利于公司优化资源配置；

3、我们同意挂牌出售控股子公司股权和债权事项提交公司股东大会审议。

八、董事会意见及本次交易对公司的影响

（一）董事会意见

1、董事会认为，受宏观环境、华陆环保自身项目拓展能力较弱等因素影响，华陆环保自身运营出现较大困难，短期内很难扭转经营局面。本次出售华陆环保股权及公司对华陆环保的全部债权，有利于改善公司资产负债结构，提升公司资产运营效率，增强公司核心竞争力。

2、前次收购完成后，华陆环保与公司地产板块并未形成有效互补，无法形成协同效应，且公司总体环保资产较少，难以形成规模效应，管理成本较高。公司剥离华陆环保资产，有利于公司回笼资金，集中资源发展主营业务。

3、本次出售股权债权事项聘请具有证券、期货相关资产评估业

务资格的评估机构进行评估，选聘的评估机构具有独立性，评估（估值）假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果作为定价参考依据具有公允性，估值水平亦较为合理。

综上，本次出售华陆环保股权及公司债权事项价格合理，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

（二）对公司的影响

本次股权转让的交易成交价格以最后摘牌价格为准，本次交易可能会对公司 2019 年度的损益或者股东权益产生影响，具体金额将根据后续正式挂牌转让后的结果进行测算并披露。本次交易完成后，华陆环保将不再纳入公司合并报表范围。

九、其他说明

公司将根据该交易的进展情况及时履行信息披露义务。

十、备查文件

- 1、公司第十届董事会第三次临时会议决议；
- 2、审计报告；
- 3、资产评估报告。

特此公告。

财信国兴地产发展股份有限公司董事会

2019 年 4 月 4 日