

证券代码：000517      证券简称：荣安地产      公告编号：2017-006  
债券代码：112262      债券简称：15 荣安债

# 荣安地产股份有限公司

## 关于出售子公司股权进行合作开发的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 一、交易及合作模式概述

1、公司拟与宁波景玺置业有限公司（以下简称“宁波景玺置业”）、宁波荣耀置业有限公司（以下简称“宁波荣耀置业”）和宁波梅山保税港区晏泽投资有限公司（以下简称“宁波晏泽投资”）共同合作开发由公司控股子公司宁波荣安教育投资管理有限公司（以下简称“宁波荣安教育”、“目标公司”）通过公开挂牌方式竞得的宁波市火车东站——潘火地段 JD13-02-09A 地块（以下称“项目地块”）。

为实现共同开发，公司拟将持有的宁波荣安教育 75%的股权均等转让给宁波景玺置业、宁波荣耀置业和宁波晏泽投资三家公司，即股权转让完成后，公司及其他三方各持有目标公司 25%的股权。各合作方共同持股宁波荣安教育，通过由宁波荣安教育 100%出资设立的项目公司宁波康华置业有限公司（以下简称“项目公司”）实现对项目土地的合作开发。四方按其目标公司的持股比例享有目标公司、项目公司收益及承担目标公司、项目公司亏损。

本次交易转让款共计 132,863,490 元，其中包含股权转让款 37,500,000 元及债权转让款 95,363,490 元。

2、本次交易涉及的资产金额占上市公司最近一期经审计净资产的 3.67%，公司于 2017 年 3 月 20 日召开第九届董事会 2017 年第二次临时会议，审议通过了《关于出售子公司股权进行合作开发的议案》。表决结果：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。

根据公司章程，本次交易无须提交公司股东大会审议批准。

3、本次交易行为不构成关联交易，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。

## 二、标的公司的基本情况

1、目标公司名称：宁波荣安教育投资管理有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

住所：宁波市江北区长兴路 677 号、685 号、687 号 3 幢 14-3-27

注册资金：10,000 万人民币

法定代表人：王久芳

经营范围：教育项目投资；教育信息咨询（不含出国留学咨询与中介服务、文化教育培训、职业技能培训）；投资管理；投资咨询；实业投资[未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务]。

股权结构：公司持有该公司 100% 股权。

最近一年及一期财务数据：

单位：万元

|      | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 1 月 31 日 |
|------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 17,755.00        | 17,752.50       |
| 负债总额 | 12,757.50        | 12,755.00       |
| 净资产  | 4,997.50         | 4,997.50        |
|      | 2016 年 1-12 月    | 2017 年 1 月      |
| 营业收入 | 0.00             | 0.00            |
| 利润总额 | -2.50            | 0.00            |
| 净利润  | -2.50            | 0.00            |

2、项目公司名称：宁波康华置业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：宁波市鄞州区诚信路 668 号四楼

法定代表人：王久芳

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2016 年 12 月 06 日

经营范围：房地产开发、经营

股权结构：宁波荣安教育持有其 100% 股份。

最近一期财务数据：项目公司成立于 2016 年 12 月 6 日，截至 2017 年 1 月 31 日，项目公司总资产 177,194,422 元，净资产-7,803.00 元，2017 年 1 月实现营业收入 0.00 元，利润总额-6,910.00 元，净利润-6,910.00 元。

该公司名下主要资产为于 2016 年 11 月 3 日竞得的宁波市火车东站——潘火地段 JD13-02-09A 地块的国有建设用地使用权。该地块面积 16134 平方米，宁波市鄞州区潘火街道，东至沧海南路，南、西至用地界线、北至星辰路。

### 三、合作对方简介

1、名称：宁波景玺置业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：宁波市鄞州区姜山镇仪门村（科技园区）

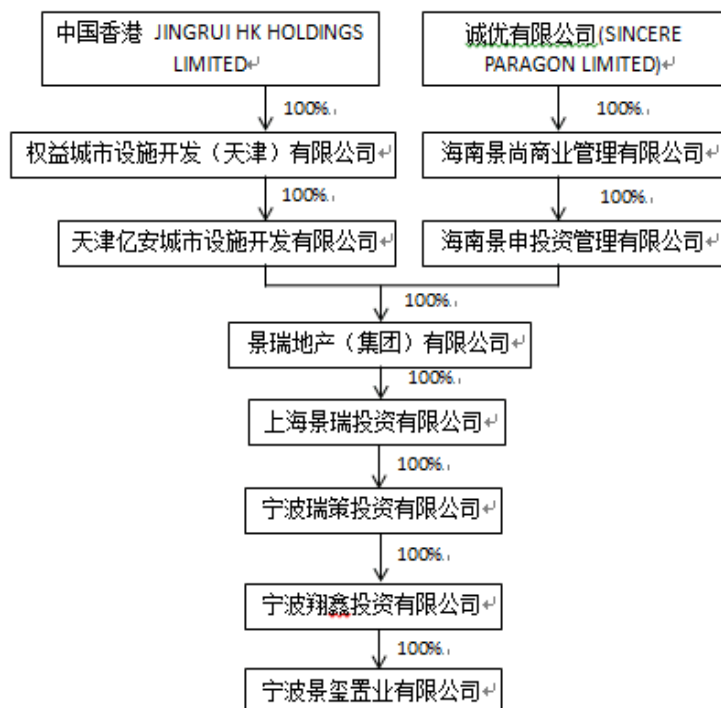
法定代表人：李喆

注册资本：500 万元人民币

成立日期：2016 年 09 月 29 日

经营范围：房地产开发、经营；物业管理

股权结构：



关联关系：宁波景玺置业与本公司不存在关联关系，且与本公司及本公司前十名

股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

2、名称：宁波荣耀置业有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：宁波海曙区药行街 48 号

法定代表人：方宇

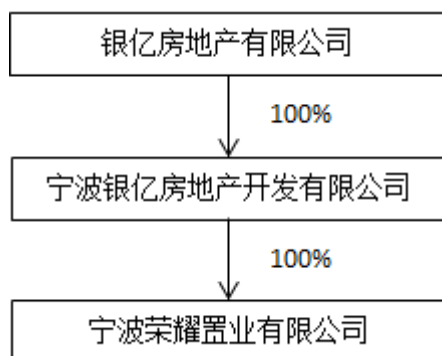
注册资本：80,000 万元人民币

成立日期：2002 年 9 月 27 日

经营范围：住宿、美容、美发、游泳；商场；特大型餐馆；中西餐制售。含凉菜，含生食海产品，含裱花蛋糕；卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品的零售；打印复印。

（以上经营范围限分支机构在许可证件有效期限内经营）房地产开发、经营；房屋租赁；场地租赁；物业管理；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；洗衣服务；健身服务；代订车船机票；停车服务；会务服务；展览展示服务；汽车租赁服务；日用品、工艺品、珠宝、化妆品、服装、服饰、鞋帽、箱包、针纺织品、五金交电、家用电器、通讯设备、家具、办公设备、电子产品、初级食用农产品的批发、零售；体温表、血压计、磁疗器具、家庭用血糖分析仪及试纸、医用小型制氧机、手提式氧气发生器、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、避孕药（套）、第一类医疗器械的零售；眼镜配镜；摄影；照相彩扩；礼服出租；鞋、箱包、家电维修；服装修改、加工及干洗；保健按摩；企业管理咨询；房地产咨询服务。（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）

股权结构：



关联关系：宁波荣耀置业与本公司不存在关联关系，且与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在可能或已经造成本公司对其

利益倾斜的其他关系。

3、名称：宁波梅山保税港区晏泽投资有限公司

公司类型：私营有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：宁波市北仑区梅山盐场1号办公楼十一号1729室

法定代表人：王珏

注册资本：1,000万元人民币

成立日期：2016年12月05日

经营范围：实业投资、投资管理、投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

股权结构：王珏、吴秀丽分别持有其97%、3%股权。

关联关系：宁波晏泽投资与本公司不存在关联关系，且与本公司及本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关系。

#### 四、《股权转让暨合作开发协议》的主要内容

甲方：荣安地产股份有限公司

乙方：宁波景玺置业有限公司

丙方：宁波荣耀置业有限公司

丁方：宁波梅山保税港区晏泽投资有限公司

戊方：宁波荣安教育投资管理有限公司

己方：宁波康华置业有限公司

（在本协议中，甲方、乙方、丙方、丁方合称“四方”，单称“一方”）

1、目标公司已于2016年11月3日成功竞得位于宁波市火车东站——潘火地段JD13-02-09A地块（以下称“项目地块”）的土地使用权，宗地编号宁波市火车东站——潘火地段JD13-02-09A地块，土地使用权出让面积16,134平方米，土地使用权出让金总额为人民币182,554,435.26元（包括土地款、契税、印花税等）。

2、甲方同意将其所持有的目标公司75%的股权均等转让给乙丙丁三方。股权转让后的目标公司的股权结构为：四方各持股25%，四方按其在目标公司的持股比例享有目标公司、项目公司收益及承担目标公司、项目公司亏损。

3、股权转让后，四方共同等额持股目标公司，通过目标公司 100%出资设立的项目公司实现对项目土地的合作开发。

4、甲方同意将其持有的目标公司 75%股权即 37,500,000 元及其持有的目标公司 75%债权即 95,363,490 元（以下简称“目标股权”）按本协议的条款出售给乙丙丁三方，股权转让款和债权转让款合称交易转让款，并且乙丙丁三方同意按本协议的条款购买和受让目标股权，以收购项目公司地块进行项目开发。

5、基于目标公司已经于 2016 年 11 月 1 日支付竞买保证金 4,600 万元，2016 年 12 月 9 日支付土地款 131,151,320 元，乙丙丁三方各按照 25%股权比例承担该笔已经由甲方支付的竞买保证金及土地款（已包含在交易转让款中）。

本协议项下目标公司 25%的股权及债权的交易转让款合计为人民币 44,287,830 元。上述金额包含乙丙丁三方各自按股权比例实际支付的目标公司 25%股权转让价款即注册资本金 12,500,000 元和受让债权价款 31,787,830 元。上述股权转让所发生的验资费用以及工商变更登记费由项目公司承担，其他税费（包括但不限于股权转让环节因溢价产生潜在的企业所得税、土地增值税）由四方根据持股比例承担。

6、甲乙丙丁四方一致同意，目标公司、项目公司均由统一的管理团队负责运营，以目标公司出资设立的项目公司为载体，合作进行项目地块的房地产开发，包括但不限于：组织项目报批、报建，商品房的开发销售等。除非取得四方一致同意，目标公司及项目公司不得从事除与该地块开发相关以外经营活动。

7、甲乙丙丁四方以互信、互利为原则，按本协议约定及条款投入资金、管理和运营目标公司及项目公司，从而实现项目地块的合作开发，有关公司治理、项目运营及财务管理等事项四方另行自首次董事会确定。

8、目标公司、项目公司设股东会，股东会各自由四方股东组成，股东会是项目公司、目标公司最高权力机构。

目标公司、项目公司设董事会，由 4 名董事组成，由甲乙丙丁四方各委派 1 名董事。董事长由甲方委派的董事担任。董事任期三年，可连任，任期届满或过程中需要委派新董事的，委派原则不变。

9、乙丙丁三方根据本协议约定各自承担义务并享有权利，就本协议履行互不承担连带担保责任。如其中任意方违约的，其他受让方无需因此向甲方承担任何责任。

10、本协议的订立、效力、解释、履行、修改、终止及争议的解决均应适用中华

人民共和国的法律。凡因执行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议调解无效的，应提交宁波仲裁委员会仲裁解决。仲裁费用由败诉方承担。在仲裁过程中，除有争议正在进行仲裁的部分外，本协议其他条款应继续履行。

11、本协议由四方在中国浙江宁波签署，本协议一式捌份，四方各执贰份。本协议自四方签署之日起生效。

## 五、本次交易的目的及对公司的影响

股权转让完成后，公司对宁波荣安教育的持股比例降至 25%，宁波荣安教育将不再纳入公司合并报表。公司对宁波荣安教育的会计核算方法也由成本法变更为权益法。本次交易对上市公司损益无影响。

本次交易有助于公司降低项目开发风险，并能有效整合资源，充分发挥各方的优势，加快项目的推进速度，取得良好的运营收益。

## 六、备查文件

- 1、第九届董事会 2017 年第二次临时会议决议
- 2、《股权转让暨合作开发协议》

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一七年三月二十一日