证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2025-111号

荣盛房地产发展股份有限公司第八届董事会第十七次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称"公司")第八届董事会第十七次会议通知于2025年12月12日以书面及电子邮件等方式送达全体董事,2025年12月12日以通讯表决方式召开。会议应出席董事9人,实际出席董事9人,本次董事会会议的召开符合法律法规及《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

本次会议审议并通过了以下议案:

(一)《关于债务重组的议案》

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

具体内容详见刊登于2025年12月13日《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《荣盛房地产发展股份有限公司关于债务重组的公告》。

(二)《关于对外担保的议案》

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的有关规定,本议案尚需提交公司股东会审议通过方可生效。

具体内容详见刊登于2025年12月13日《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《荣盛房地产发展股份有限公司关于对外担保的公告》。

(三)《关于召开公司2025年度第六次临时股东会的议案》

决定于2025年12月29日召开公司2025年度第六次临时股东会,同时将原定于2025年12月31日召开的2025年度第六次临时股东会顺延为2025年度第七次临时股东会。

同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

具体内容详见刊登于2025年12月13日《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《关于召开公司2025年度第六次临时股东会的通知》。

三、备查文件

公司第八届董事会第十七次会议决议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董 事 会
二〇二五年十二月十二日

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2025-112号

荣盛房地产发展股份有限公司关于债务重组的公告

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。

特别风险提示:

鉴于本次债务重组事项涉及的相关协议尚未签署,本次交易事项的实施尚存在不确定性,提请投资者充分关注投资风险。

一、债务重组概述

1、荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称"公司")为盘活资产,化解债务,进一步优化资债结构,提升公司经营质量,廊坊市洇远金属制品有限公司(以下简称"洇远金属")及廊坊市圣驰金属制品有限公司(以下简称"圣驰金属")原股东拟向公司全资子公司廊坊市荣图盛展企业管理有限公司(以下简称"荣图盛展")回购洇远金属100%股权及圣驰金属100%股权,交易对价21.56亿元,其中1亿元由洇远金属对荣图盛展享有的借款债权进行冲抵,20.56亿元由交易对手方指定第三方持有的应收账款债权资产(以下简称"应收债权")抵付。

2、同时,为化解荣图盛展在中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司(以下简称"信达河北")的7亿元的债务,荣图盛展拟将上述应收债权中的7.56亿元,出售给廊坊市财达资产投资运营有限公司(以下简称"廊坊财达"),交易对价为7.29亿元,约定由廊坊财达代荣图盛展向信达河北偿债。

3、为化解公司子公司廊坊市盛宏房地产开发有限公司(以下简称"盛宏地产")、公司子公司廊坊写意园林绿化工程有限公司(以下简称"写意园林")在金融机构的债务,更好的完成"保交楼"任务,荣图盛展拟将上述应收债权中的3.26亿元,出售给廊坊财达,交易对价为3.26亿元;同时,公司子公司拟将不超过0.56亿元的资产,出售给廊坊财达,交易对价为0.56亿元;约定由廊坊财达以承接盛宏地产及写意园林不超过3.83亿元金融机构存量债务的方式抵付交易对价。

4、北京超安园林景观工程有限公司(以下简称"超安园林")与公司及子公司有长期的业务合作,为公司的重要供应商。目前,公司及公司子公司与超安园林尚有未结债务,同时超安园林在金融机构债务未结清。为化解超安园林与公司及子公司之间的部分未结债务,同时化解公司债务风险,荣图盛展拟将上述应收债权中的9.74亿元,出售给廊坊财达,交易对价为9.74亿元,由廊坊财达以承接超安园林不超过9.74亿元金融机构存量债务的方式抵付交易对价,同时,超安园林等额调减与公司及子公司9.74亿元的债务金额。

5、为实现前述第三、第四段事项中合计13.56亿元应收债权和资产(以下合称"委托资产")的保值增值,廊坊财达拟委托金融机构对委托资产进行清收及处置运营,同时,金融机构经廊坊财达同意,金融机构拟委托公司对委托资产进行清收及处置运营,委托清收及处置运营期限为自资产交割日起8年。

6、本次交易不构成关联交易、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、不构成重组上市,不需要经过有关部门批准。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定,本次交易事项在董事会审批权限内,无需提交公司股东会审议。

本次交易已经公司第八届董事会第十七次会议审议通过,董事会授权经营管理层根据审议内容,办理协议签署和资产出售的具体事宜。

二、交易对方的基本情况

(一)股权回购交易的交易对方基本信息

1、交易对手名称:洇远金属和圣驰金属的原股东4个自然人

2、交易对手住所:河北省霸州市

3、就职单位:洇远金属和圣驰金属

4、交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系,亦不存在已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

5、交易对手方信用良好,非失信被执行人。

(二)出售应收债权交易的交易对方基本信息

1、企业名称:廊坊财达;

2、成立日期:2024年11月23日;

3、注册地点/主要办公地点:河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路99号1幢11层103室;

4、法定代表人:赵磊;

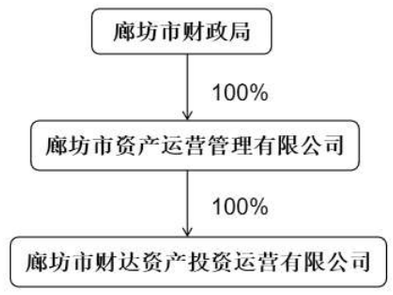
5、注册资本:478,135.274万元人民币;

6、统一社会信用代码:91131001MAE567BU40

7、经营范围:一般项目:自有资金投资的资产管理服务;破产清算服务;财务咨询;法律咨询(不含依法须律师事务所执业许可的业务);以自有资金从事投资活动;企业管理;土地调查评估服务;土地使用权租赁;土地整治服务;不动产登记代理服务;市政设施管理;停车场服务;住房租赁;非居住房地产租赁。(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);

8、企业性质:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资);

9、股东情况:廊坊市资产运营管理有限公司持有100%股权,实际控制人为廊坊市财政局;



10、财务情况:

截至2025年9月30日,廊坊财达未经审计的资产总额为918,642.99万元,应收账款总额为75,374.51万元,负债总额为573,689.32万元,净资产为344,953.67万元,2025年1-9月实现营业收入495.05万元,营业利润348.88万元,净利润348.88万元。

11、交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系,亦不存在已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

12、交易对手方信用状况良好,非失信被执行人。

(三)出售应收债权交易的交易对方基本信息

1、企业名称:超安园林;

2、成立日期:2008年10月27日;

3、注册地点:北京市石景山区实兴大街30号院8号楼11层1210;

4、法定代表人:高源;

5、注册资本:1,010万元人民币;

6、经营范围:园林景观绿化工程设计;专业承包;花草、树木种植;技术咨询、技术服务;租赁花卉、绿色植物。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。);

7、股东情况:公司由自然人高源和杨凌分别持有99.0099%和0.9901%股份。

8、财务情况:

截至2025年9月30日,超安园林未经审计的资产总额为155,822万元,应收账款总额为2,119万元,负债总额为156,438万元,净资产为-616万元,2025年1-9月实现营业收入25万元,营业利润0.35万元,净利润0.54万元。

9、交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系,亦不存在已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、股权回购交易的交易标的基本情况

1、本次拟交易的股权资产标的为荣图盛展持有洇远金属和圣驰金属的100%股权,具体如下:

标的资产:洇远金属和圣驰金属的100%股权

资产类别:其他非流动资产

权属:资产权属清晰,目前存在质押限制、诉讼和查封。

账面价值:21.56亿元;

2、洇远金属、圣驰金属均非失信被执行人。

3、本次交易的定价:本次交易双方经过友好协商,以初始股权收购价格为基础,交易对手方同意以21.56亿元价格回购标的资产。

本次交易定价遵循公平、合理、公允的原则,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

4、本次交易涉及债权债务转移。

5、本次交易不存在导致公司合并报表范围变更的情形。

四、交易协议的主要内容

(一)股权回购协议

甲方:荣图盛展

乙方:4个自然人

丙方1:洇远金属

丙方2:圣驰金属

1、股权回购比例

各方一致同意,乙方按照原持股比例回购甲方持有的丙方全部股权。本次股权回购完成后,乙方1持有丙方1的93.33%股权,乙方2持有丙方1的6.67%股权,乙方3持有丙方2的97%股权,乙方4持有丙方2的3%股权。甲方不再持有丙方股权。

2、股权对价款及支付方式

2.1 各方一致同意,本次股权回购价款为人民币215,568.42万元,其中乙方1支付156,898.02万元,乙方2支付11,213.22万元,乙方3支付46,033.46万元,乙方4支付1,423.72万元。

2.2 各方同意,乙方各主体应当向甲方支付的股权转让款总额215,568.42万元由丙方代为支付。

2.2.1 上述215,568.42万元股权转让款中的1亿元,由丙方1以鉴于条款第5条中所述对甲方享有的借款债权进行冲抵,本协议签订后即视为丙方已经履行了1亿元的股权转让款支付义务,同时甲方不再需要向丙方1偿还该笔1亿元借款。

2.2.2 各方确认,丙方应在本协议签订后7日内,向标的应收款的债务人发出《债权转让通知书》,将205,568.42万元(以下简称"标的应收款")转让给甲方,并抄送甲方。自债权转让通知送达标的应收款的债务人之日起,标的应收款的权益归甲方所有,并视为丙方已履行205,568.42万元的股权转让款支付义务。前述债权转让通知送达后,甲方、丙方共同与标的应收款的债务人签订相关协议,具体约定还款事宜。

3、股权交割

3.1 自丙方将债权转让通知送达标的应收款的债务人之日起约定时间内,甲方应协调相关权利人解除标的股权质押及丙方土地抵押,并配合乙方完成标的股权的工商变更登记。股权完成工商变更登记之日为股权交割日。

3.2 自股权交割日起,甲方应协助乙方办理目标的公司股东名册变更、公司章程修订及市场监管部门备案手续。

3.3 自股权交割日起,甲方应向乙方移交持有或共管的丙方印章、证照及相关财务资料。

(二)债权转让协议

甲方1:洇远金属

甲方2:圣驰金属

乙方:荣图盛展

1、转让标的

1.1 甲方同意将其对债务人享有的金额为人民币205,568.42万元(大写:贰拾亿伍仟伍佰陆拾捌万肆仟贰佰元整)的未付债权(即标的债权)转让给乙方。

1.2 自本协议生效且债权转让通知送达债务人之日起,乙方即取代甲方成为标的债权的债权人,享有与标的债权相关的一切权利、权益和利益,包括但不限于要求债务人支付款项的权利及相应的从权利(如有)。

2、转让对价及支付

2.1 各方确认,本次债权转让的对价即为乙方根据《股权回购协议》应收取的股权回购价款215,568.42万元扣除1亿元冲抵后的部分,即人民币205,568.42万元。

2.2 支付方式:甲方履行本协议项下债权转让义务,即视为甲方及甲方原股东已履行《股权回购协议》项下人民币205,568.42万元的股权回购价款支付义务。乙方无需就该标的债权的受让向甲方支付任何额外款项。

3、债权转让的通知与确认

3.1 甲方应于本协议约定期限内,按照本协议约定的方式,向债务人发出书面的《债权转让通知书》,将本协议项下债权转让的事实通知债务人,并抄送乙方。

3.2《债权转让通知书》送达债务人之日,即为标的债权在法律上由甲方转移至乙方之日。自该日起,债务人应向乙方履行标的债权的付款义务。

3.3 甲方、乙方应与债务人就标的债权的支付事宜另行签署协议。

(三)应收账款转让协议一

甲方:荣图盛展

乙方:廊坊财达

1、标的资产及标的资产金额:标的资产指甲方对债务人享有的可依法向乙方转让的作为本协议标的的主债权以及由此派生或与此相关的其他权益的统称。截至本协议签订之日,标的债权资产账面金额为人民币柒亿伍仟陆佰万元整(小写:￥756,000,000.00)

2、转让价款:本协议项下标的资产的转让价款计人民币柒亿贰仟玖佰万元整(小写:￥729,000,000.00元)。

3、转让价款的支付:在乙方于金融机构签订《保理业务合同》且收到金融机构按照《保理业务合同》向乙方支付的保理融资资金后约定时间内,乙方应将转让价款支付至其与甲方共同确认的账户。

4、标的资产的交割

4.1 在交割日,标的资产按照交割日的现状一次性地从甲方转移至乙方。

4.2 自交割日起,标的资产自本协议签订之日起的权利、权益和利益由乙方享有。届时甲方按本协议的约定协助乙方办理必要的手续以期在法律上完善乙方的权利。

4.3 交割日后,乙方可依照法律、行政法规规定对标的债权涉及的债务人行使债权人的一切权利。

5、交割后的合作

5.1 甲乙双方应在交割日当日将标的债权转让给乙方的事实通知债务人,通知费用由甲方承担。

5.2 乙方进一步确认,无论债务人对债权转让的通知是否签收和确认,不影响甲、乙双方之间就债权进行转让的效力。

甲方进一步确认,在向债务人通知前,如债务人向甲方偿还了全部或部分标的债权的,则甲方有义务将该款项支付给乙方。

5.3 交割后的回转

如果在交割日后约定时间内,乙方未能全额收到金融机构支付的保理融资资金,则乙方有权按原状将标的债权返还给甲方,同时乙方在本协议项下支付转让对价的义务同时免除,乙方无需就此承担任何责任。

(四)应收账款转让协议二

甲方:荣图盛展

乙方:廊坊财达

1、标的资产及标的资产金额:标的资产指甲方对债务人享有的可依法向乙方转让的作为本协议标的的主债权以及由此派生或与此相关的其他权益的统称。截至本协议签订之日,标的债权资产账面金额为人民币壹拾柒亿玖仟玖佰陆拾捌万肆仟贰佰元整(小写:￥1,299,684,200.00)。

2、转让对价:标的资产转让完成后,甲方、乙方与金融机构、及相关主体将签订《债务承接协议》及其配套文件(以下统称"《债务承接协议》"),承担甲方指定的相关主体对金融机构总金额为人民币1,299,684,200.00元的债务(下称"承接债务")。

乙方按照《债务承接协议》承担甲方指定的相关主体对金融机构的等值于人民币1,299,684,200.00元的债务即视同支付本协议项下标的资产的转让对价。《债务承接协议》签订并生效即视为乙方已金额支付本协议项下的标的债权的转让对价。

3、标的资产的交割

3.1 在交割日,标的资产按照交割日的现状一次性地从甲方转移至乙方。

3.2 自交割日起,标的资产自本协议签订之日起的权利、权益和利益由乙方享有。届时甲方按本协议的约定协助乙方办理必要的手续以期在法律上完善乙方的权利。

3.3 交割日后,乙方可依照法律、行政法规规定对标的债权涉及的债务人行使债权人的一切权利。

4、交割后的合作

4.1 甲乙双方应在交割日当日将标的债权转让给乙方的事实通知债务人,通知费用由甲方承担。

4.2 乙方进一步确认,无论债务人对债权转让的通知是否签收和确认,不影响甲、乙双方之间就债权进行转让的效力。

甲方进一步确认,在向债务人通知前,如债务人向甲方偿还了全部或部分标的债权的,则甲方有义务将该款项支付给乙方。

4.3 交割后的回转

如果《债务承接协议》未能在交割日后九十日内签订并生效,则乙方有权按原状将标的债权返还给甲方,同时乙方在本协议项下支付转让对价的义务同时免除,乙方无需就此承担任何责任。

(五)资产收购协议

甲方:资产出售方

乙方:廊坊财达

1、标的资产:指甲方拥有产权的不动产

2、购买对价

2.1 本协议签订后,甲方指定主体、乙方与金融机构将签订《债务承接协议》及其配套文件(以下统称"《债务承接协议》"),乙方将根据该协议承担甲方指定主体对金融机构总金额为人民币5,600万元的债务(下称"承接债务")。

2.2 乙方按照《债务承接协议》承担甲方指定主体对金融机构的等值于人民币5,600万元的债务即视同支付本协议项下标的资产的转让对价。《债务承接协议》签订并生效即视为乙方已金额支付本协议项下的标的资产的转让对价。

2.3 甲方与甲方指定主体之间因本次交易的转让对价安排而引发的债权债务关系由甲方与其指定主体自行解决。

3、标的资产的交割

3.1 在交割先决条件满足或被豁免后,乙方应就标的资产的交割向甲方发出通知("交割通知")。在交割通知指定的交割期限内,双方应及时确定一个双方均可接受的交割日期("交割日")。

3.2 甲方承诺在距交割日至少五个工作日前在不动产登记部门将标的资产所对应的房屋不动产权变更登记至乙方名下。

3.3 于交割日,甲方应在乙方的授权代表在场的情况下,向乙方交割标的资产("标的资产交割")。乙方授权代表应对标的资产进行实地盘点。如果实地盘点结果符合本协议约定,甲方授权代表与乙方授权代表应签署一份交割备忘录,其中应列明甲方交割给乙方的资产("交割备忘录"),且甲方授权代表应向乙方授权代表提交标的资产的所有必需的产权文件和/或相应的原始购买发票原件。

3.4 双方根据法律、法规规定各自承担因签署、履行本协议所产生的税费,但本协议另有约定的除外。

4、违约责任

任何一方违反其在本协议中的任何声明、保证和承诺,或本协议的任何条款,即构成违约。违约方应向守约方支付全面和足额的赔偿。

(六)债务承接协议1

甲方1:荣图盛展

甲方2:资产出售方

甲方3:超安园林

乙方:廊坊财达

丙方:金融机构

丁方:保证人

第一条

乙方基于《应收账款转让协议二》及《资产收购协议》项下受让应收账款债权及实物资产应支付的共计人民币135,568.42万元转让价款,现甲乙双方协商一致同意,乙方承接本协议约定的原始债务项下还款义务的方式履行973,268,504.04元转让价款的支付。丙方作为原始债务的债权人同意甲方3将原始债务对应的还款义务转让给乙方。

第二条

原始债务自2025年11月30日(以下简称"债务承接基准日")起由乙方承担,丙方不再要求甲方3履行上述原始债务对应本金人民币919,930,000.00元,及相应利息53,338,504.04元,合计人民币973,268,504.04元的还款义务;同时甲方1、甲方2同意乙方于《应收账款转让协议二》项下应收账款转让价款及《收购协议》项下实物资产价款支付义务已完成973,268,504.04元。届时乙方于《应收账款转让协议二》项下应收账款转让价款及《收购协议》项下实物资产价款剩余的支付义务另行签署相关协议予以约定。

第三条

原始债务由乙方承接后,乙方应按照本协议及《债务承接清单》约定向丙方履行还款义务,乙方与丙方就该承债事宜达成如下合意:承债项下对应的债务本金为人民币973,268,504.04元,承债项下债务利率为年化3%执行,由乙方指定的相关资产运营方通过资产运营收益支付。

第四条

甲方3在此不可撤销地保证对《借款合同》项下全部债务扣除原始债务对应的还款义务后剩余债务对应的还本(剩余应还未还本金为人民币564,930,000.00元)付息(利率按年化5%计算,)及其他付款义务(罚息、复利、其他费用等)等(以下简称"《借款合同》项下剩余债务")继续承担还款义务。

第五条

丁方知悉并同意以上关于乙方承接原始债务的事宜,并承诺继续按照签署的保证合同和本协议约定对丙方《借款合同》约定借据号项下剩余债务提供相关保证责任。原始债务的担保方不再对乙方承接的原始债务范围内的责任承担担保责任。

(七)债务承接协议2

甲方1:荣图盛展

甲方2:资产出售方

甲方3:写意园林

乙方:廊坊财达

丙方:金融机构

丁方:保证人

第一条

甲方1、甲方2与乙方签署的《债务承接协议》,乙方基于《应收账款转让协议二》及《资产收购协议》项下受让应收账款债权及实物资产应支付的共计人民币135,568.42万元转让价款扣除乙方承接前述《债务承接协议》约定的项下合计人民币973,268,504.04元债务的方式完成转让价款的支付后剩余人民币382,415,695.96元的转让价款(以下简称"剩余转让价款")未支付,现甲乙双方协商一致同意,乙方以承接本协议约定的原始债务项下还款义务的方式履行2,165,345.68元的支付。丙方作为原始债务的债权人同意甲方3将原始债务对应的还款义务转让给乙方。

第二条

原始债务自2025年11月30日(以下简称"债务承接基准日")起由乙方承担,丙方不再要求甲方3履行上述原始债务对应本金人民币1,943,616.22元,及相应利息221,729.46元,合计人民币2,165,345.68元的还款义务;同时甲方1、甲方2同意乙方于《应收账款转让协议二》项下应收账款转让价款及《资产收购协议》项下实物资产价款支付义务已完成2,165,345.68元。届时乙方于《应收账款转让协议二》项下应收账款转让价款及《资产收购协议》项下实物资产价款剩余的支付义务另行签署相关协议予以约定。

第三条

原始债务由乙方承接后,乙方应按照本协议及《债务承接清单》约定向丙方履行还款义务,乙方与丙方就该承债事宜达成如下合意:承债项下对应的债务本金为人民币2,165,345.68元,承债项下债务利率为年化3%执行,由乙方指定的相关资产运营方通过资产运营收益支付。

第四条

鉴于原始债务本金余额为扣除抵债协议项下抵消的债务本金后的余额,但鉴于抵债资产尚未过户,若客观未完成过户,则该《借款合同》项下本金根据抵债协议约定恢复记账。若恢复记账,甲方3在此不可撤销地保证对恢复记账的债务金额及其他付款义务(罚息、复利、其他费用等)等(以下简称"《借款合同》项下剩余债务")继续承担还款义务。

(八)债务承接协议3

甲方1:荣图盛展

甲方2:资产出售方

甲方3:盛宏地产

乙方:廊坊财达

丙方:金融机构

丁方:盛宏地产

第一条

甲方1、甲方2与乙方签署的两份《债务承接协议》,即乙方基于《应收账款转让协议二》及《资产收购协议》项下受让应收账款债权及实物资产应支付的共计人民币135,568.42万元转让价款扣除乙方承接前述《债务承接协议》约定的项下合计人民币975,433,849.72元债务的方式完成转让价款的支付后剩余人民币380,250,350.28元的转让价款(以下简称"剩余转让价款")未支付,现甲乙双方协商一致同意,乙方以承接本协议约定的原始债务项下还款义务的方式履行完毕剩余转让价款的支付。丙方作为原始债务的债权人同意甲方3将原始债务对应的还款义务转让给乙方。

第二条

原始债务自2025年11月30日(以下简称"债务承接基准日")起由乙方承担,丙方不再要求甲方3履行上述原始债务对应本金人民币304,766,764.85元,及相应利息75,483,585.43元,合计人民币380,250,350.28元的还款义务;同时甲方1、甲方2同意乙方于《应收账款转让协议二》项下应收账款转让价款及《资产收购协议》项下实物资产价款支付义务视为已全部完成。

第三条

原始债务由乙方承接后,乙方应按照本协议及《债务承接清单》约定向丙方履行还款义务,乙方与丙方就该承债事宜达成如下合意:承债项下对应的债务本金为人民币380,250,350.28元,承债项下债务利率为年化3%执行,由乙方指定的相关资产运营方通过资产运营收益支付。

第四条甲方3在此不可撤销地保证对《借款合同》项下全部债务扣除原始债务对应的还款义务后剩余债务对应的还本(剩余应还未还本金为人民币110,462,723.15元)付息(利率按年化6.6%计算)及其他付款义务(罚息、复利、其他费用等)等(以下简称"《借款合同》项下剩余债务")继续承担还款义务。

(九)委托清收及处置运营协议

甲方1:廊坊财达

甲方2:金融机构

乙方:公司

第一条 委托清收及处置运营安排

1.1 乙方受甲方委托对委托资产进行清收及处置运营。处置是指针对实物资产,乙方协助甲方寻找潜在资产收购方,协助与潜在资产收购方谈判及交易。

1.2 双方同意,委托清收及处置运营期限为自资产交割日(委托资产按照资产收购相关协议约定交付至资产持有方)起8年(下称"委托期间")。经双方友好协商一致的,可对委托期间进行展期。

1.3 委托资产在委托期间产生的税、运营成本等费用(详见第四条)由乙方承担,不在清收运营处置回款中列支。

甲方有权要求乙方履行本协议项下的全部义务。服务期间,乙方亦可指定关联方具体履行清收及处置运营服务,但应对该关联方所从事的行为承担责。乙方履行本协议项下清收及处置服务义务的过程中,甲方应当履行必要的配合义务,包括以甲方自身名义向应收账款债务人发送催收函、律师函等。

1.4 就委托资产,乙方向甲方1或者甲方2中的任何一方履行本协议项下的义务即视为已完整履行该义务。

各方一致同意,乙方按本协议第2.2.3条进行支付时,应支付给甲方2。

1.5 各方同意,在甲方1或其指定主体完成委托资产收购后,本协议对甲方指定主体同样适用,并且甲方1保证委托资产的实际持有主体受本协议效力约束。

第二条 委托管理费及业绩考核

2.1 双方同意,为实现委托资产的保值增值,对乙方在委托期限内清收及处置运营委托资产设置业绩考核指标。

2.2 本协议项下业绩考核指标如下:

2.2.1 业绩要求

1)除本协议另有约定外,对委托资产的增值(系相关附件所列的委托资产初始评估值即135,568.42万元以上的部分)设置每年收益率3%的业绩考核指标,即剩余委托资产每年产生的增值收益应不低于其初始评估值的3%。其中,对于已经处置或者回收的资产,不再进行业绩考核。

每年度业绩考核指标=剩余资产金额×3%,其中,对于每年度而言,剩余委托资产金额=委托资产初始评估值(即135,568.42万元)-截至当个考核年度末委托资产累计回收/处置本金金额。

2)委托期限届满时,乙方处置或者清收委托资产回收的资金应达到委托资产初始评估值按照持有期间以年化3%计算的收益与初始评估值之和(下称"目标价值额")。

2.2.2 考核期限

双方同意,年度业绩考核期限以资产交割日起的每个自然年度为一个年度业绩考核期,依次类推计算后续年度考核期限。每年年度业绩考核期限届满后,双方应在1个月内共同对当年的业绩考核结果进行确认,自双方确认一致后,双方根据本协议第2.2.3条约定的考核机制进行支付。

为免疑义,如某一考核期超过或不足一个自然年度的,按该考核期的实际天数对应折算该年度业绩考核指标。各方进一步确认,第一个考核期为2025年11月30日起至2026年12月31日止。第一个年度业绩考核期限届满后,双方应在1个月内共同对当年的业务考核结果进行确认,并按照2.2.3条约定的考核机制进行支付。

2.2.3 考核机制

经双方确认,每一考核年度业绩考核达标的,就超出考核目标的收益,由甲方向乙方支付作为委托管理费,并于当个考核期届满后三个月内(考核期届满次年的3月31日前)支付完毕。

年度业绩考核未达标的,由乙方以现金形式向甲方补足至业绩考核指标,具体补足方式如下:乙方每期应在当个考核期届满三个月内至少向甲方补足至不低于剩余资产金额的3%。

2.3 委托期限届满时,如乙方处置或者清收委托资产回收的资金未达到目标价值额的,若双方协商一致同意可延长委托资产的委托期限,乙方应确保在延长后的委托期限内处置或者清收委托资产回收的资金确保达到目标价值额。

2.4 若委托期限届满,乙方处置或者清收委托资产回收的资金仍未达到目标价值额的,按照以下方式解决:

2.4.1 乙方应指定经甲方认可的第三方受让剩余未清收处置完成的委托资产。该第三方应按照相应的委托资产目标价值额与甲方进行交易,确保甲方最终以现金形式收到的委托资产交易价款达到委托资产的目标价值额。

2.4.2 乙方应指定第三方拥有所有权的且甲方认可的其他资产与剩余未清收的委托资产进行置换,上述资产不存在任何权利瑕疵或纠纷。

2.5 最终双方就以上无法达成一致的,乙方应按照甲方提出的解决方案执行。若乙方不按照甲方提出的解决方案执行,则应按照本协议第七条承担违约责任。

2.6 委托期限届满或者经延长后,如乙方处置或者清收运营委托资产回收的资金超过目标价值额的,则超出部分归乙方所有,作为乙方委托管理费。

2.7 双方同意,为实现委托资产的保值,在委托期限内,对委托资产运营的具体要求如下:

2.7.1 在委托期间内,乙方与第三方之间就委托资产签订的任何协议发生纠纷由乙方负责解决,乙方的盈亏损益及债权债务、风险与责任与甲方无关。

2.7.2 在委托期间内,乙方在取得甲方同意后,可对委托资产进行续建、扩建等行为有益于资产增值的行为。非经甲方同意,乙方不得对委托资产进行改造、拆除行为,也不得对外进行抵押、担保或从事无关的经营活动。

2.7.3 在委托期间内,甲方有权不定期对委托资产的使用状况进行检查,乙方应当予以配合。

2.7.4 在委托期间内,未经乙方同意,甲方1不得并应确保资产所有方不得低于附件一所列的委托资产初始评估值处置委托资产,否则该差额部分不再计入乙方业绩考核。

2.8 在委托期间内,非因甲方自身原因导致的委托资产被查封、扣押、冻结、损坏、毁损、灭失或发生其他非正常损耗,由乙方承担赔偿责任。如其他委托协议及本协议其他条款与本条款就该项内容约定不一致的,以本协议的本条款约定为准。各方对此有争议的,提交法院依法裁决。

2.9 双方同意,本协议项下双方各自指定用于收款的银行账户在收款前以书面通知的方式,由各方另行指定。

第三条 相关税费和运营成本费用

3.1 双方同意,因履行本协议项下约定的运营及管理服务而产生的税由乙方承担。税款乙方应根据税务机关的缴纳通知及时支付。如因乙方未按时支付上述税款导致甲方承担任何违约责任、滞纳金、罚款,乙方应当向甲方进行足额补偿。

3.2 在委托期间内,委托资产涉及的物业管理费、供暖费、维修费、水费、电费等为持续维持本协议签署时对委托资产已采取的安全保障措施所需要持续支付的费用(如保险费)等由乙方承担。

五、其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况,交易完成后不会产生关联交易,不会与关联人产生同业竞争,不涉及上市公司股权转让和高层人事变动计划。

六、本次债务重组的目的和对公司的影响

本次债务重组的目的为盘活公司资产,化解公司债务,本次债务重组标的金额占公司最近一期经审计归母净资产的10%以上,对公司经营成果的具体影响数据以公司经审计的年度报告为准,敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

1、公司第八届董事会第十七次会议决议;

2、拟签署的相关协议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董 事 会
二〇二五年十二月十二日

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2025-113号

荣盛房地产发展股份有限公司关于对外担保的公告

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。

特别风险提示:

公司及控股子公司对外担保总额超过最近一期经审计净资产100%、对资产负债率超过70%的被担保对象担保、担保金额超过公司最近一期经审计净资产50%以及对合并报表外单位担保金额超过最近一期经审计净资产30%,提请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

廊坊市财达资产投资运营有限公司(以下简称"廊坊财达")为廊坊市财政局下属公司。为盘活荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称"公司")资产,化解公司金融债务,公司拟与廊坊财达合作,因廊坊财达拟代公司的子公司向金融机构偿债,公司为廊坊财达在金融机构的融资提供连带责任保证担保,担保总额不超过8亿元。

上述担保事项已经公司第八届董事会第十七次会议审议通过。本次对外担保不属于关联担保。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的有关规定,上述担保事项尚需提交公司股东会审议通过方可生效。

二、被担保人基本情况

1、被担保人:廊坊财达;

2、成立日期:2024年11月23日;

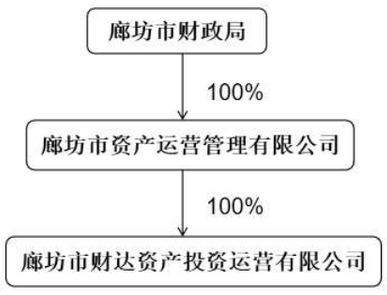
3、注册地点:河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路99号1幢11层103室;

4、法定代表人:赵磊;

5、注册资本:478,135.274万元人民币;

6、经营范围:一般项目:自有资金投资的资产管理服务;破产清算服务;财务咨询;法律咨询(不含依法须律师事务所执业许可的业务);以自有资金从事投资活动;企业管理;土地调查评估服务;土地使用权租赁;土地整治服务;不动产登记代理服务;市政设施管理;停车场服务;住房租赁;非居住房地产租赁。(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:廊坊市资产运营管理有限公司持有100%股权,实际控制人为廊坊市财政局;



8、信用情况:信用状况良好,不是失信被执行人。

9、财务情况:截至2025年9月30日,廊坊财达未经审计的资产总额为918,642.99万元,应收账款总额为75,374.51万元,负债总额为573,689.32万元,净资产为344,953.67万元,2025年1-9月实现营业收入495.05万元,营业利润348.88万元,净利润348.88万元。

10、被担保人与公司的关系:

廊坊财达及其股东、实际控制人与公司、公司的董事、高管人员及公司下属子公司均不存在关联关系,此次担保事项不属于关联担保事项。

三、担保的主要内容

1、担保协议拟签署方:公司与金融机构。

2、担保主要内容:

(1)因廊坊财达拟代公司的子公司向金融机构偿债,公司为廊坊财达在金融机构的融资提供连带责任保证担保,担保总额不超过8亿元。

(2)若廊坊财达无法完成上述代偿,则本次担保取消。

(3)担保期限:具体担保期限以届时签订的担保合同为准。

四、公司董事会意见

关于上述担保事项,公司董事会认为:本次对廊坊财达提供的担保,为盘活公司资产、化解公司债务的措施,有助于促进公司经营稳定。此次担保整体风险可控,不存在损害公司和股东利益的情形此次担保整体风险可控,不存在损害公司和股东利益的情形。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日,公司实际担保总额为442.26亿元,占公司最近一期经审计净资产的297.71%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额77.55亿元,占公司最近一期经审计净资产的52.20%,公司逾期担保金额为121.48亿元。

六、备查文件

公司第八届董事会第十七次会议决议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董 事 会
二〇二五年十二月十二日

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2025-114号

荣盛房地产发展股份有限公司关于召开公司2025年度第六次临时股东会的通知

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、召开会议基本情况

1、股东会届次:公司2025年度第六次临时股东会

2、股东会的召集人:董事会

3、会议召开的合法、合规性:本次股东会召开符合有关法律规定、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所(以下简称"深交所")业务规则和公司章程等的规定。2025年12月12日,公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于召开公司2025年度第六次临时股东会的议案》。

4、会议时间:

(1)现场会议时间:2025年12月29日15:00:00

(2)网络投票时间:通过深圳证券交易所系统进行网络投票的具体时间为2025年12月29日9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2025年12月29日9:15至15:00的任意时间。

5、会议的召开方式:本次股东会采取现场会议与网络投票相结合的方式。公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,公司股东可以在上述网络投票时间内通过深交所的交易系统或互联网投票系统行使表决权。

6、会议的股权登记日:2025年12月24日

7、出席对象:

(1)截至2025年12月24日下午交易结束后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东;股东因故不能出席现场会议的,可书面委托代理人出席和参加表决(被委托人不必为本公司股东)