

辽宁成源置业有限公司股权及相关债权转让交易重大事项披露

1. 此次一并转让中国长城资产管理股份有限公司持有的辽宁成源置业有限公司 95.24%股权及相关债权（以下简称“标的产权”）。相关债权的持有人分别为：（1）中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司（以下简称“辽宁分公司”），其截至评估基准日对成源置业享有的借款债权金额为人民币 51,545.221335 万元；（2）中国长城资产管理股份有限公司的全资子公司——长城国富置业有限公司（以下简称“长城置业”）对成源置业享有的借款债权金额为人民币 30,000 万元。

2. 标的情况详见“天兴评报字（2019）第 0680 号”《中国长城资产管理股份有限公司拟转让持有的辽宁成源置业有限公司股权而涉及的辽宁成源置业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》、《资产评估明细表》、《审计报告》、《法律意见书》、《成源置业员工安置方案》等相关备查文件。

3. 2015 年 5 月，根据中国长城资产管理股份有限公司股东决议，长城国富置业有限公司接管成源置业经营管理，负责项目后续开发建设。

2019 年 6-9 月，中国长城资产管理股份有限公司委托长城国富置业有限公司对其持有的辽宁成源置业有限公司 95.24%股权及相关债权转让事宜进行审计、评估、评估备案、转让；

4. 截至评估基准日 2019 年 2 月 28 日，辽宁成源置业有限公司股权结构如下表所示：



金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国长城资产管理股份有限公司	32718.47	95.24%
2	北京万方源房地产开发有限公司	1,636.00	4.76%
3	合计	34,354.47	100%

成源置业股权历史由来及资产变更情况详见《评估报告》。

5. 债权组成

(1) 中国长城资产管理股份有限公司辽宁省分公司（原名中国长城资产管理公司沈阳办事处）向成源置业累计提供借款本金 45,875 万元，截止停息挂账时的应计未付利息 5,670.221335 万元，前述借款本金自 2015 年 1 月 1 日起开始停息挂账，前述借款应付本息合计 51,545.221335 万元。前述债权本次一并对外转让。

(2) 中国长城资产管理股份有限公司此次统一挂牌转让的标的产权中所涉及的长城国富置业有限公司对债务人成源置业依法享有的本金金额计人民币 30,000.00 万元的债权，在标的产权转让信息预披露时，系由一笔贷款本金金额为人民币 10,000.00 万元（贷款到期日为 2019 年 12 月 6 日）的银行委托贷款债权，和一笔贷款本金金额为人民币 20,000.00 万元（贷款到期日为 2020 年 1 月 10 日）的银行委托贷款债权共同构成。该



30000 万元银行委托贷款及借款在评估基准日之前所产生的利息以及自评估基准日（2019 年 2 月 28 日）至《辽宁成源置业有限公司股权及相关债权转让协议》生效之日止期间产生的利息由长城国富置业有限公司收取。截至 2019 年 11 月 30 日，辽宁成源置业有限公司对长城国富置业有限公司其他应收款约 8021 万元，负债 30000 万元。

因在标的产权转让信息预披露之后，前述银行委托贷款债权中计人民币 10,000.00 万元的贷款在标的产权正式挂牌之前即到期，为避免成源置业出现信贷逾期记录，影响成源置业的资信，长城国富置业有限公司已分别于 2019 年 12 月 3 日及 2019 年 12 月 6 日分两笔向成源置业提供了合计金额为人民币 10,000.00 万元的短期流动资金借款（每笔借款本金均为人民币 5,000 万元，借款利率为年化利率 12%（日利率=年利率÷360），自长城国富置业有限公司实际放款之日开始计息，借款期限为 120 日，借款到期日分别为 2020 年 4 月 1 日和 2020 年 4 月 4 日）以替换前述于标的产权正式挂牌之前即到期的 10,000.00 万元的银行委托贷款。本次受让方实际受让的标的产权中所涉及的长城国富置业有限公司债权实际由一笔贷款本金金额为人民币 20,000.00 万元的银行委托贷款债权和两笔借款本金金额合计为人民币 10,000.00 万元的企业借款债权构成。

此外，于 2020 年 1 月 10 日即将到期的 20000 万元银行委托贷款正在办理展期，计划展期时间不超过一年。受让方需对成源置业按时归还本息承担连带保证责任。对于前述银行委托贷款，



因委贷受托银行无法变更债权人，委贷还款资金归还需按原路径先返回至长城国富置业有限公司账户，有关该等银行委托贷款以及委托还款资金的处理具体应以受让方与长城国富置业有限公司所签订的《债权转让协议》的约定为准。

6. 成源置业项下主要资产情况：详见评估报告。

(1) 土地交付情况：沈阳市规划和国土资源局苏家屯分局于2010年7月12日向成源置业交付52728平方米土地(见2010年7月12日中兴地区拆迁改造指挥部出具的《关于为辽宁成源置业有限公司交付土地的说明》，该土地交接文件中表明：“我单位承担了房屋拆迁和土地交付工作，目前尚未全部完成。该地块162261平方米土地中，有52728平方米已交付，有60000平方米将于2011年12月31前交付，其余土地交付时间待定。”)未交付的49533平方米土地上，仍存数家个体工商户、养殖户未动迁，占地面积约12000平方米。

(2) 2010年8月5日，辽宁成源置业签署的拍卖成交确认书中明确该地块须“按规范要求设置公共服务配套设施，包括托幼、小学各一所”。2010年8月12日，辽宁成源置业向苏家屯人民政府致函，拟在该地块开发设计规划小学的班型为18班型，总占地面积8800平米，建筑面积6280平米；幼儿园为4班型，总占地面积为1527平米，建筑面积为1300平米。2010年9月21日，辽宁成源置业向沈阳市教育局致承诺函，该小学由辽宁成源置业投资并与所在项目同期建设，保证按照相关规定



及时交付和投入使用。

2010年10月21日,沈阳市教育局向苏家屯区人民政府复函,同意在该地块建设小学,要求严格按照占地面积8853平米,建筑面积6280平米的规模建造配套学校,并保证按时交付使用。

(3) 工程进展情况:苏家屯一期项目占地面积5.27万平米,建筑面积16.8万平米,已开工建设,四证齐全,大部分已取得销售许可证,其中15#楼(5+1多层住宅)因测绘预测面积与规划面积不符未取得销售许可证。

(4) 一期项目的商业可售面积约为8487平方米,区规划局以此数据下发了一期规划许可证。后经房产测绘部门依据图纸进行面积预测,下达测绘结果商业可售面积则约为6952平方米,差额约1535平方米。

(5) 一期项目按沈阳市苏家屯区人民防空办公室批准的人防面积约为13130平方米,后经房产测绘部门依据图纸进行面积预测,下达测绘结果人防面积约为14964平方米,人防面积超建约1834平方米。

(6) 2012年5月6日,成源公司委托中外建工程设计与顾问有限公司调整苏家屯项目一期所有多层建筑(8#、9#、14#、15#、19#、20#、24#、25#、29#、30#、35#楼)地下一层图纸,增加下沉小院设计。

(7) 配套费缴纳情况:2010年9月14日,成源置业预缴配套费500万元;2011年7月25日,依据配套费收缴通知单,成



源置业缴纳了配套费余款 16875254 元。合计缴纳 21875254 元。

(8) 契税缴纳情况：按照《辽宁省契税暂行实施办法》契税税率为 4%，按照《财政部、国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》财税[2004]134 号，成源公司土地出让金部分应缴纳契税（土地出让金部分）10151048.16 元（ $253776204 \times 4\%$ ）；配套费部分成源公司应缴纳契税 875010.16 元（ $21875254 \times 4\%$ ），合计应缴纳 11026058.32 元。实际缴纳 11621409.89 元。

(9) 土地使用税：2010 年 7 月 12 日 52728 平方米土地交付后，成源公司依据 2010 年 7 月 12 日中兴地区拆迁改造指挥部出具的《关于为辽宁成源置业有限公司交付土地的说明》，自 2011 年 9 月起按交付土地面积 52728 平方米申报缴纳土地使用税每月 39546 元（当时税额 9 元/平/月）；2011 年 12 月 31 日 60000 平方米土地交付后，成源公司依据 2011 年 10 月 12 日苏家屯区中兴地区拆迁改造办公室出具的《关于 SJT08-11 号苏家屯区雪莲街西地块交付情况的说明》，自 2012 年 2 月起调整申报土地面积为 112728 平方米（税额 9 元/平/月，2012 年 8 月起调整为 10.50 元/平/月至今）。成源公司为增值税小规模纳税人，自 2019 年 1 月起享受税收优惠，土地使用税减半征收，每月缴纳税款 49318.50 元（ $112728 \text{ 平} \times 10.50 \text{ 元} / 12 \text{ 月} / 2$ ）。

(10) 成源公司与中建二局第三建筑工程有限公司于 2015 年 10 月签订沈阳苏家屯 SJT08-11 地块（一期）住宅项目



复建施工总承包合同。合同总金额：126,530,978.65 元。截止 2019 年 10 月 15 日，已按合同累计支付工程款 8947.88 万元，付款比例为 83%，结算审核尚在进行中。

(11) 评估基准日后，为确保正常经营活动，已签订及拟计划签订的协议如下：

2019 年 4 月，与中外建工程设计与顾问有限公司签署补充协议，约定阜蒙项目设计费结算金额 135.5 万元，未支付余款 84 万元，苏家屯项目设计补充协议约定苏家屯项目设计费结算金额 600 万元，未支付余款 70 万元；

2019 年 12 月，与长城国富置业有限公司签订短期借款协议，借款金额 1 亿，借款期限 120 天，借款年利率 12%，可提前还款。

2019 年 12 月，拟与长城国富置业有限公司就 2 亿元委托贷款签订展期协议，展期期限为一年，利率为 12%/年，可提前还款。

2019 年 12 月，与辽宁易颂律师事务所签订常年法律顾问及股权转让期间的专项法律顾问合同，合同总额：30 万元；

2019 年 12 月，与沈阳国际软件园有限公司续签办公场地租赁合同，续租期 6 个月，合同总额：约 61700.8 元；

2019 年 12 月，与沈阳国际软件园物业管理有限公司续签物业管理服务协议，续签 6 个月，合同总额：约 13882.68 元；

2019 年 12 月，拟与沈阳市工程建设监理咨询有限公司签订补充协议，延长服务周期，合同总额：约 55 万元；



(12) 诉讼披露：依据[2015]苏民二初字第 697 号《民事调解书》，解除原告辽宁成源置业有限公司、被告大连泛华工程建设监理有限公司为原工程监理方，于 2011 年 6 月 15 日签订的苏家屯 SJT08-11 地块房地产（一期）项目工程《建设工程施工委托监理合同》，大连泛华工程建设监理有限公司协助成源公司完成监理单位应完善的工程档案盖章、签字工作、后期工程验收及工程档案有关工作；全面工程竣工验收合格之日起 15 天内，成源公司支付大连泛华工程建设监理有限公司监理费 15 万元，全部工程竣工验收合格之日起一年内成源公司给付大连泛华工程建设监理有限公司监理费 15 万元。项目转让后，由受让人承担并按调解书支付相关费用，并承担后续法律责任，不得就此向转让方追索任何责任。

(13) 2011 年 9 月，辽宁成源置业有限公司与中国建筑一局（集团）有限公司签署《苏家屯 SJT08-11 地块房地产（一期）项目建筑施工总包合同》，项目一期主体结构施工由中建一局完成，但未办理施工验收手续，于 2014 年 1 月协议解除合同，中建一局退场。中国建筑一局（集团）有限公司的施工相关资料移交给成源公司，受让方须自行督促成源公司继续完成一期项目竣工验收的相关事宜，不得就此向转让方追索任何责任。

(14) 2008 年 1 月中国长城资产管理公司沈阳办事处与阜新蒙古族自治县人民政府签订了《资产置换协议》，约定以阜新三沟酒业有限责任公司等 47 户企业总额合计为 41877.53 万元的



债权置换了位于阜新蒙古族自治县西关村 244 亩土地使用权。2014 年，成源置业将该宗土地使用权以增资扩股的形式注入了其全资子公司阜新市阜成置业有限公司，2014 年 9 月成源置业将阜新市阜成置业有限公司 100% 股权及相关应收权益以 7700 万元在天津金融资产交易所公开挂牌转让并成交，转让给阜新市崇光房屋开发有限责任公司。转让后，仍有以下事宜待解决：

①转让时，已在转让协议中明确约定该宗土地涉及的税费问题由受让方阜新市崇光房屋开发有限责任公司负责解决。目前该宗土地使用权已完成变更登记手续，不在成源置业名下，但由于受让方未能按转让协议约定条款履行，致使该宗土地使用权涉及的税费问题未能解决。2017 年 9 月 12 日阜新蒙古族自治县税务部门向成源置业催缴土地使用税，并已计算滞纳金。此项税费问题可能存在税务等相关部门对成源置业采取强制措施的风险，且由于此问题，成源置业原成立的阜蒙县分公司虽已不再进行任何经营活动，但未能注销。转让后，上述事项由买受方自行解决，如未能解决，产生的一切风险及责任均由买受人承担，不得向转让方主张此次转让协议无效、解除、撤销或承担任何违约责任。

②因转让上述阜新蒙古族自治县土地使用权项目，成源置业与阜新市崇光房屋开发有限责任公司（以下简称“崇光公司”）因转让标的瑕疵情况产生纠纷。2016 年 11 月，崇光公司对成源置业提起诉讼，经二审终审后法院判决成源置业赔偿崇光公司 1200 万元，目前该案已执行完毕。2018 年 11 月，因该案原审审



理存在明显错误，经成源置业申请，辽宁省高级人民法院裁定对该案件启动再审。经再审审理后，法院判决成源置业赔偿金额为 921.484 万元。根据再审判决，成源置业已向原执行法院申请执行回转。

③2018 年 5 月，辽宁成源投资有限公司因委托合同纠纷对成源置业提起诉讼，要求成源置业支付项目管理费 1227 万元及相应利息，并预查封了成源置业苏家屯项目 31 套在建工程，建筑面积合计 3775.93 平方米。该案由沈阳市沈河区人民法院审理后，判决成源置业向辽宁成源投资有限公司项目管理费 667 万元及相应利息。一审判决后，成源置业上诉至沈阳市中级人民法院。二审法院经审理后认为该案委托期限及委托事项情况一审法院未予查清，因此于 2019 年 12 月 5 日作出《民事裁定书》，裁定撤销一审判决，发回一审法院重新审理。截止挂牌当日，发回重审后尚未开庭。该案存在较大的败诉风险，并承担相应的经济赔偿责任。转让后，上述风险及赔偿责任由买受方及成源置业自行承担，不得向转让方主张此次转让协议无效、解除、撤销或承担任何违约责任。

④阜蒙项目设计合同：成源公司于 2010 年 3 月与中外建工程设计与顾问有限公司、中国建筑设计研究院签订阜蒙县 60102021 地块建筑设计合同，又于 2019 年 4 月就阜蒙县 60102021 地块建筑设计合同签订补充协议，确定结算金额 1354976 元。截止 2019 年 8 月 31 日，累计付款 774976 元，余



额 580000 元及相关法律责任由受让人承担并按约定支付。

(15) 辽宁成源置业有限公司现有员工 10 人, 资产转让后, 由受让方负责员工安置, 并承担发生的全部费用。详见《成源置业员工安置方案》。

(16) 辽宁成源置业有限公司退休职工苑铁刚的人事档案现存放于成源置业, 由受让方接收并按照相关法律、政策规定与苑铁刚本人落实保管方式。

债权转让协议

