

关于拟与上海长江财富资产管理有限公司 签署《合作框架合同》及《增资协议》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性及完整性承担个别及连带责任。

风险提示：

1. 华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）与全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“京御地产”）、京御地产控股子公司固安京御幸福房地产开发有限公司（以下简称“固安京御幸福”）及公司实际控制人王文学先生拟与上海长江财富资产管理有限公司（以下简称“长江财富”）签订《关于固安京御幸福房地产开发有限公司增资事项之合作框架合同》（以下简称“合作合同”或“本合同”）及《增资协议》，涉及长江财富作为专项资产管理计划（以下简称“资管计划”）资产管理人向固安京御幸福进行总计25亿元的投资，其中14亿元进入注册资本，11亿元进入资本公积。前述投资资金限制用于固安京御幸福旗下剑桥郡4期、剑桥郡5期、英国宫1.1.9期、英国宫2.1.1期项目的后续开发建设及固安京御幸福的经营发展。
2. 目前固安京御幸福注册资本为6亿元，其中京御地产持股66.67%，长江财富持股33.33%。京御地产拟在长江财富进行本次投资前，向固安京御幸福增加注册资本9亿元。增资完成后，固安京御幸福注册资本为15亿元，京御地产持有固安京御幸福86.67%股权，长江财富持有固安京御幸福13.33%股权。（详见公司于2014年8月12日公告的临2014-133号公告。）目前工商变更手续尚未办理完毕。
3. 本次投资完成后，京御地产持有固安京御幸福44.83%股权、长江财富持有固安京御幸福55.17%股权。
4. 公司及公司实际控制人王文学先生为京御地产、固安京御幸福切实履行本合同项下的义务提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产将其增资完成后持有的固安京御幸福44.83%的股权质押给长江财富。

5. 本次交易未构成关联交易。
6. 本次交易未构成重大资产重组。
7. 交易实施不存在重大法律障碍。

公司、京御地产、固安京御幸福、公司实际控制人王文学先生拟与长江财富签订《关于固安京御幸福房地产开发有限公司增资事项之合作框架合同》。长江财富作为资管计划资产管理人向固安京御幸福进行总计25亿元的投资，其中14亿元进入注册资本，11亿元进入资本公积。根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章、业务规则及《公司章程》的规定，本次交易不构成关联交易及重大资产重组。现将本次交易事项公告如下：

一、交易概述

（一）交易基本情况

长江财富作为资管计划资产管理人向固安京御幸福进行总计25亿元的投资，其中14亿元进入注册资本，11亿元进入资本公积。本次投资完成后，固安京御幸福的注册资本增加至29亿元，京御地产持有固安京御幸福44.83%股权、长江财富持有固安京御幸福55.17%股权。公司及公司实际控制人王文学先生为京御地产、固安京御幸福切实履行本合同项下的义务提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产将其目前持有的固安京御幸福44.83%的股权质押给长江财富。

（二）本次交易的审批程序

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第五届董事会第二十次会议审议通过。

（三）后续事项

公司将根据本合同签订具体的交易实施合同。如长江财富满足合作合同全部条件后选择退出固安京御幸福（详见本公告中“合同目的”的表述），与京御地产签订《股权转让协议》，公司将按照上海证券交易所的相关要求对交易实施情况进行披露。

二、交易各方基本情况

（一）长江财富

公司名称：上海长江财富资产管理有限公司

法定代表人：马莉

注册资本：2,000万元

注册地址：上海市浦东新区沈梅路99弄1-9号1幢901室

成立日期：2013年8月16日

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务

（二）京御地产

公司名称：廊坊京御房地产开发有限公司

成立日期：2002年12月27日

注册地址：固安县经济技术开发区2号路北

法定代表人：孟惊

注册资本：70,000万元

经营范围：房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营（凭资质经营）自有房屋租赁；土地整理（法律、法规禁止的除外；法律行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）

截止2014年6月30日，京御地产的总资产为39,948,439,591.64元，净资产为1,757,909,539.44元，2014年1-6月实现营业收入1,330,189,485.19元，实现净利润922,906,619.85元。（注：以上数据为单体公司的财务数据，下同此说明。）

（三）固安京御幸福

公司名称：固安京御幸福房地产开发有限公司

成立日期：2009年12月21日

注册地址：固安县工业园区

法定代表人：孟惊

注册资本：60,000万元

经营范围：房地产开发(凭资质证经营)、工业厂房开发与经营。

京御地产拟在长江财富进行本次投资前，向固安京御幸福增加注册资本9亿元。增资完成后，固安京御幸福注册资本为15亿元，京御地产持有固安京御幸福86.67%股权，长江财富持有固安京御幸福13.33%股权。截止本公告出具之日，工商变更登记手续尚未办理完毕。

截止2014年6月30日，固安京御幸福的总资产为11,302,750,764.74元，净资

产为1,941,607,566.11元,2014年1-6月实现营业收入1,547,537,071.00元,实现净利润138,386,971.97元。

三、本次交易的主要合同条款

1. 合同目的:

- 1) 长江财富以本资管计划委托财产向固安京御幸福进行总计人民币 25 亿元的投资,其中 14 亿元认购固安京御幸福新增注册资本、11 亿作为固安京御幸福资本公积;前述投资资金限制用于固安京御幸福旗下剑桥郡 4 期、剑桥郡 5 期、英国宫 1.1.9 期、英国宫 2.1.1 期的后续开发建设及固安京御幸福的经营发展。
- 2) 本次投资完成后,固安京御幸福的注册资本将增加至 29 亿元,京御地产持有固安京御幸福 44.83%股权、长江财富持有固安京御幸福 55.17%股权。长江财富以投资资金出资所拥有的 48.27%股权为基础,享有固安京御幸福相应的分红,并同意放弃长江财富原出资所对应的分红。本资管计划将获取投资期间的相应投资收益。
- 3) 本次投资完成后,长江财富有权按照本合同的约定参与固安京御幸福的经营决策和管理。
- 4) 基于友好合作的原则,在满足以下全部条件的情况下,长江财富可以退出:
 - a. 长江财富按本合同约定足额缴付了投资资金;
 - b. 投资完成日起满十二个月、以后每满整六个月之日为退出日,但长江财富必须提前六个月通知京御地产;
 - c. 如长江财富在投资完成日起六十个自然月及之前转让目标股权的,则方式为京御地产购买长江财富持有的目标股权,在长江财富发出《股权转让通知书》十五个工作日内,京御地产应和长江财富另行签署股权转让协议;
 - d. 长江财富已签署了所有与目标股权转让相关的法律文件。

2. 募集及投资完成日:

- 1) 长江财富将于下列条件全部满足之日起 5 个工作日内按本合同约定将投资资金投入固安京御幸福,除非长江财富书面同意放弃本款约定的相关先决条件:
 - a) 长江财富分别与固安京御幸福、京御地产、华夏幸福签署《增资协议》及相应的担保合同,并办理完成本合同所述股权质押登记手续;

- b) 公司及京御地产、固安京御幸福分别提供其有权机构同意其签署本合同及本合同项下各担保合同及履行相应义务的有关书面决议或决定；
 - c) 固安京御幸福、京御地产于本合同生效后根据长江财富书面通知的要求在指定银行开立项目方账户；
 - d) 固安京御幸福及担保方没有任何违反本合同之行为；
 - e) 根据长江财富的合理判断，本合同签署后，固安京御幸福未发生重大负面变化；
 - f) 资产管理计划已合法成立且募集金额满足本合同约定的投资资金的金额；
 - g) 固安京御幸福已作出股东会决议，同意本次增资，相应修改了公司章程，变更了股东名册并向长江财富签发了新的出资证明书；并完成本次增资的工商变更登记手续。
- 2) 长江财富应将本合同约定的投资资金一次性足额汇入项目方账户，自投资资金支付至项目方账户之日起，享有投资资金所对应的固安京御幸福的股东的权利，承担对应的固安京御幸福的股东的义务。

3. 项目收益和利润分配

- 1) 投资期间内，经固安京御幸福股东会决议通过，固安京御幸福每半年可对股东进行分红，分红采用现金分配方式。分红根据固安京御幸福单体报表（不含合并数）的净利润进行分配，不低于固安京御幸福单体报表（不含合并数）的净利润的 6%。
- 2) 在长江财富持有固安京御幸福股权自投资完成日起满六十个月内，固安京御幸福每半年单体报表（不含合并数的）的可供分配利润均不低于 25,000 万元时，固安京御幸福将对股东的累计分红金额不低于各方投资资金 $\times 6.5\%$ /年 \times 投资期间（年）。但长江财富原出资除外，长江财富原出资不获得分红。

4. 担保措施：

公司及公司实际控制人王文学先生为京御地产、固安京御幸福切实履行本合同项下的义务提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产将其增资完成后持有的固安京御幸福44.83%的股权质押给长江财富。

5. 股权管理：

长江财富代表资管计划享有下列管理权：

1) 公司运营监督：

- a) 固安京御幸福制定年度预算和经营计划前，应书面通知长江财富，并征求其意见；
- b) 京御地产和固安京御幸福如改变经营范围的，应事先取得长江财富的书面同意；长江财富不同意的，京御地产、相关公司不得实施上述行为；
- c) 投资期间，非经长江财富书面同意，京御地产不得将其持有固安京御幸福的股权出售给其他第三方；
- d) 固安京御幸福设股东会，由京御地产和长江财富组成，股东会为固安京御幸福的最高权力机关。股东会作出决议时，必须经全体股东一致通过方为有效。除银行贷款外的其他对外担保、融资计划和决定公司投资、经营、开发计划等事项由股东大会审议；
- e) 固安京御幸福的董事会由 3 人组成，长江财富（或长江财富委托其他机构）向固安京御幸福委派一名董事，董事会会议必须有长江财富委派的董事出席，董事会对所议事项的决议应由董事会全体董事表决通过方为有效。

2) 信息披露义务

- a) 京御地产、固安京御幸福应向长江财富提供固安京御幸福财务报表、经营报告、财务决算、经营计划及财务预算。
 - b) 长江财富有权监管固安京御幸福旗下公司的开发及经营管理工作，京御地产及固安京御幸福有义务提供审计所需文件、合同及财务资料等。
- 3) 公司保证并促使京御地产和固安京御幸福在知悉固安京御幸福发生主体资格变更、控制权变化、投资项目重大修改、重大资产处置及其他重大决策等事项之日起 30 个工作日内书面通知长江财富。

6. 违约责任

- 1) 若京御地产、华夏幸福、固安京御幸福、王文学中的任何一方违反本合同及相关合同的约定，包括但不限于应分但未及时足额分红、严重违反其在本合同项下的承诺保证、严重违反其在相关合同中的义务等，长江财富有权要求京御地产立即提前收购长江财富持有的目标股权并立即支付股权转让价款，且该等股权转让不受本合同及相关合同约定的提前 6 个月通知以及发出《股

权转让通知书》之日起第 6 个月届满之日付款的限制。

- 2) 长江财富未能在目标股权完成本次增资的工商变更登记之日起的 30 日内足额交付增资款，固安京御幸福有权解除本合同及附件，要求长江财富配合完成目标股权过户至京御地产的手续，目标股权过户的费用由各方依照法律、法规的规定各自承担。

7. 其他事项

- 1) 本合同中的增资关系不因固安京御幸福的名称变更、法定代表人变更而终止，但法律或者本资管计划相关法律文件另有规定的除外；
- 2) 本合同自各方法定代表人或授权代表签署并加盖各自公司公章生效。

四、本次交易对公司的影响

本次与长江财富开展合作，有利于充裕固安京御幸福的货币资金，推进固安京御幸福旗下项目的开发建设进度。本次交易对公司本年度及未来经营成果无重大影响，对公司业务独立性无重大影响。

五、董事会意见

公司与长江财富开展合作，有利于固安京御幸福的业务发展。本次交易对公司本年度及未来经营成果无重大影响，对公司业务独立性无重大影响。

六、备查文件

1. 华夏幸福第五届董事会第二十次会议决议；
2. 合作框架合同；
3. 增资协议。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2014 年 9 月 10 日