

## 天域生物科技股份有限公司

### 关于签订《债权债务确认书之补充协议》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、准确性和完整性承担法律责任。

#### 重要内容提示：

- 前期，因上市公司不具备房地产开发资质，为避免土地因长时间未开发被政府无偿收回，公司将通过吉林省四平市“土地化债”项目取得的四平市两宗土地以承债式转让股权方式出售给上海中种，由上海中种及其后续引入的新投资人全面负责房地产开发经营，四平天晟承担对公司 11,950.03 万元偿债义务，还款期限为上海中种受让股权之日起三年，即 2026 年 03 月 06 日到期；同时上海中种对四平天晟所欠公司款项承担不超过 5,000 万元的连带保证责任。
- 鉴于四平天晟目前暂不具备现金支付和已开发完成的房屋冲抵上述应付款项的能力，综合考虑其当前资金状况、偿债能力、开发/销售进度等现状，且在增强对债务人和保证人监督、增设有效保障措施的前提下，为促进债务的妥善解决，公司同意四平天晟欠付公司的 11,950.03 万元债务还款期限展期至 2028 年 01 月 20 日；同时其股东晟之业就前期已发生的期间利息和主债务中 5,000 万元提供不可撤销的连带保证责任，总计担保金额为不超过 6,129.28 万元。
- 本次交易不涉及关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次债权展期事项已经公司第五届董事会第七次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

#### 相关风险提示：

- 应收款项回收风险：一是展期期限较长；二是东北地区房地产开发难度大、销售周期长，债务人存在经营业绩持续亏损和现金流回款不佳的风险，进而导致其债务偿还能力存在不确定性；三是受房地产政策调整等因素影响，债务人主要资产土地/房屋建筑物价值存在大幅缩水的风险，进一步影响其债务偿还能力；四是晟之业对债务未能提供足额担保，存在应收款项不能全额收回的风险，公司将严格按照《企业会计准则》的要求进行减值测试。敬请广大投资者注意投资风险。

## 一、债权展期事项概述

### (一) 债权债务形成概述

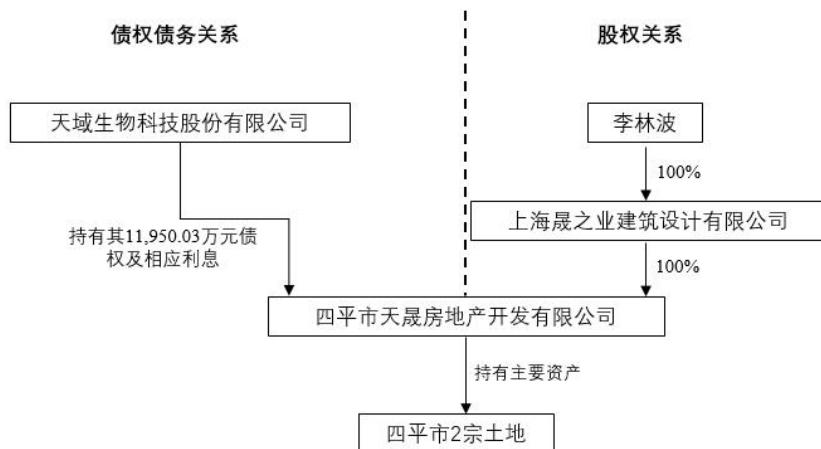
2020年05月，天域生物科技股份有限公司（以下简称“公司”）与四平市人民政府就欠付公司工程款事项达成土地化债共识，由公司原全资子公司上海晟之业建筑设计有限公司（以下简称“晟之业”，曾用名“天域田园建筑设计有限公司”）的下属子公司四平市天晟房地产开发有限公司（以下简称“四平天晟”，曾用名“四平市天晟工程管理服务有限公司”）取得位于四平市的两宗土地，同时公司内部形成四平天晟对公司11,950.03万元债务。2020年06月，四平市两宗土地交割完成，四平天晟取得前述土地使用权。具体内容详见公司于2020年05月21日在上海证券交易所官方网站上披露的《关于部分应收账款债务重组的公告》（公告编码：2020-033）。

2022年12月14日，公司召开第四届董事会第四次会议审议通过《关于转让全资子公司100%股权的议案》，鉴于上市公司不具备房地产开发资质，为避免上述两宗土地因长时间未开发被政府无偿收回，公司与上海中种田园置业有限公司（以下简称“上海中种”）等相关方签订了《股权转让协议》《债权债务确认书》，公司将所持有的晟之业100.00%股权以承债式出售方式转让给上海中种，由上海中种全面负责四平天晟持有的两宗土地房地产开发经营，四平天晟依然承

担对公司 11,950.03 万元偿债义务，还款期限为上海中种受让晟之业股权之日起 3 年；同时上海中种对四平天晟所欠公司款项承担不超过 5,000 万元的连带保证责任担保。具体内容详见公司于 2022 年 12 月 15 日在上海证券交易所官方网站上披露的《关于转让全资子公司股权的公告》（公告编码：2022-125）。2023 年 03 月 06 日，晟之业股权工商变更完成，其不再纳入上市公司合并报表范围内。

根据《股权转让协议》条款约定，未来如标的公司（即晟之业）引入新的投资人，上海中种作为标的公司控股股东，应确保新投资人认可并配合执行协议相关约定。2024 年 11 月，上海中种将其持有的晟之业 100.00% 股权转让至自然人李林波，李林波认可债务并配合执行协议相关约定。

综上所述，最终债权债务及股权关系图如下：



## （二）债权展期原因

自承债式出售晟之业全部股权后，公司密切关注其房地产开发经营情况，委派一名监事负责对其进行持续监督，并每年委托具备资质的第三方评估机构对土地使用权资产价值进行评估以此确认债权状态。四平天晟于 2023 年取得建设工程规划许可证、施工许可证后开始进行一期项目房地产开发，并于 2024 年取得《商品房销（预）售许可证》，但受宏观经济环境、房地产行业周期性调整及开发项目融资到位情况等因素影响，目前开发及销售进度不及预期，其中房楼主体结构已完成封顶，正在进行二次结构施工，暂无竣工验收的毛坯房或商品房；同

时受当地现房库存、购房者消费习惯等因素影响，期房销售压力大、周期长，暂未形成资金回流，预期回款滞后。

鉴此，四平天晟因目前暂不具备现金支付和已开发完成的房屋抵债，故向公司申请债务还款期限展期。根据企业会计准则等有关规定，公司已于 2024 年年末对该笔债务累计计提了 1,950.03 万元坏账准备。

### **(三) 债权展期安排**

为促进债务的妥善解决，结合四平天晟当前资金状况、偿债能力、开发/销售进度等现状，并考虑到东北地区房地产开发难度、销售周期、房地产政策不确定性等因素，公司同意债务还款期限展期，给予其适当宽限时间以应对楼市政策变化和市场波动。同时为切实保障公司债权权益，最大限度控制债权风险，公司已与债务人协商要求增设“证照和销/预售资金账户共同监管、相关股东继续提供担保，若土地/房屋建筑物价值大幅下跌可要求提供补充担保”等保障措施，确保债务人及其股东不存在损害上市公司债权权益的行为。本次债权展期安排具体为：（1）同意四平天晟欠付公司的 11,950.03 万元债务还款期限展期至 2028 年 01 月 20 日；（2）晟之业就前期已发生的期间利息和主债务中 5,000 万元承担不可撤销的连带保证责任，总计担保金额为不超过 6,129.28 万元。近日公司与四平天晟、晟之业就本次债权展期事项签署了《债权债务确认书之补充协议》。

在债权展期期间，公司将指定专人与债务人相关方共同成立“债务清偿联合工作组”，共同协商土地开发进度、销售计划、资金安排及债务偿还计划，制定切实可行的债务清偿方案，并将根据事项进展情况及时履行信息披露义务。

### **(四) 审批程序**

公司于 2026 年 01 月 20 日召开第五届董事会第七次会议，审议通过了《关于签订<债权债务确认书之补充协议>的议案》。根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关规定，本次债权展期事项在董事会审批范围内，无需提交公司股东大会审议。本次

交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、债务人及担保方的基本情况

### (一) 债务人的基本情况

企业名称：四平市天晟房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：四平经济开发区紫薇公馆小区 A08 号楼 1 层 1 单元 101

法定代表人：李林波

注册资本：3,500 万元人民币

成立日期：2019 年 12 月 24 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理；工程管理服务；工业工程设计服务；酒店管理；餐饮管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；市场营销策划。（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）

主要股东及实际控制人：上海晟之业建筑设计有限公司持股 100.00%，实际控制人为自然人李林波

主要财务数据：

单位：人民币 万元

| 科目       | 金额                            |                                       |
|----------|-------------------------------|---------------------------------------|
|          | 2024 年 12 月 31 日/2024 年度（经审计） | 2025 年 09 月 30 日/2025 年 01-09 月（未经审计） |
| 资产总额     | 17,873.64                     | 18,040.25                             |
| 其中：存货    | 17,808.93                     | 17,840.44                             |
| 负债总额     | 17,637.17                     | 17,960.70                             |
| 其中：其他应付款 | 13,829.27                     | 14,012.08                             |
| 资产净额     | 236.47                        | 79.55                                 |
| 营业收入     | -                             | -                                     |
| 净利润      | -314.20                       | -172.12                               |

四平天晟不存在被列入失信被执行人的情况，与公司在产权、业务、资产、

债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在可能或者已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

主要资产权属状况说明：四平天晟持有的两宗土地产权清晰，目前不存在设置抵押、担保或者其他第三方权利、不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项、亦不存在查封等司法措施。

## （二）担保方的基本情况

企业名称：上海晟之业建筑设计有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址：上海市杨浦区国权北路 1688 弄 12 号 201 室

法定代表人：李林波

注册资本：5,000 万元人民币

成立日期：2019 年 07 月 24 日

经营范围：建筑专业设计，环境工程建设工程专项设计，风景园林建设工程专项设计，环保建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，土石方建设工程专业施工，园林古建筑工程专业施工，生态保护和环境治理，环境与生态监测检测服务，农业科技、生态科技、信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，旅游咨询服务，会务服务，展览展示服务，文化活动服务，公关活动策划，健身服务，餐饮服务，摄影摄像服务，婚庆服务，绿化养护，旅游用品、照相器材、花卉苗木、食用农产品、食品的销售，从事货物及技术的进出口业务。（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）

主要股东及实际控制人：自然人李林波持股 100.00%

主要财务数据（未经审计）：

单位：人民币 万元

| 科目   | 金额                           |                                     |
|------|------------------------------|-------------------------------------|
|      | 2024 年 12 月 31 日/<br>2024 年度 | 2025 年 09 月 30 日/<br>2025 年 01-09 月 |
| 资产总额 | 17,905.58                    | 17,895.92                           |
| 负债总额 | 17,340.17                    | 17,519.73                           |

|      |         |         |
|------|---------|---------|
| 资产净额 | 565.41  | 376.20  |
| 营业收入 | -       | -       |
| 净利润  | -315.91 | -189.21 |

晟之业不存在被列入失信被执行人的情况，与公司在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在可能或者已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

### 三、补充协议的主要内容

甲方（债权人）：天域生物科技股份有限公司

乙方（债务人）：四平市天晟房地产开发有限公司

丙方（保证人）：上海晟之业建筑设计有限公司

#### 第一条 主债务确认及还款期限展期

1.1 协议各方确认，乙方尚欠甲方 119,500,322.4 元（“主债务”），利息自 2022 年 12 月 14 日起计，按照本补充协议签订时的 1 年期 LPR 计算，直至还清。逾期还款的，逾期期间按照 1.5 倍实际还款时 1 年期 LPR 计息。

1.2 协议各方一致同意，将《债权债务确认书》约定的还款期限展期至 2028 年 1 月 20 日。

#### 第二条 担保

2.1 丙方作为乙方股东，同意就主债务向甲方提供连带责任保证，担保期限至最终还款日届满后两年，即 2030 年 1 月 20 日。

2.2 担保范围：包括债务本金、利息、罚息及甲方为实现债权所发生的合理费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全保险费、评估费、律师费等）。

2.3 最高限额：无论前款约定的担保范围如何，丙方在本担保合同项下所承担的全部担保责任的累计总额，不超过 50,000,000 元加自 2022 年 12 月 14 日起计算至本补充协议签订之日时的利息对应的金额，总计 61,292,780.47 元。

2.4 丙方确认，其为乙方主债务向甲方提供连带责任保证担保，已根据其公司章程及相关法律法规的规定，履行了必要的内部决策程序，并将向甲方提供合

法有效的内部决策文件。

### 第三条 新增保障与监督措施

为确保债务的最终清偿，充分保障甲方作为债权人的合法权益，协议各方一致同意增设以下保障与监督措施：

3.1 资产评估：甲方有权委托具备资质的第三方评估机构对乙方及乙方持有的位于四平市的在建工程资产（“目标资产”）的市场价值进行评估，评估费用由乙方承担。若目标资产评估价值较上一评估时点的评估值（或初始确认价值）下降幅度超过 20%，甲方有权单方面书面要求乙方及丙方在收到通知后的 30 日内提供甲方认可的补充担保或增信措施。

3.2 委派监事：丙方、乙方承诺，将根据法律法规的规定及乙方公司内部程序，继续保障甲方推荐的符合任职资格的人选担任乙方监事。该监事有权依法行使《中华人民共和国公司法》及乙方公司章程赋予的监事职权。

3.3 证照监管：协议各方同意对目标资产的开发、处置及融资的关键法律文件与印鉴实施共同监管。共管范围包括但不限于目标资产的《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》原件、乙方公司基本账户及预售资金监管账户的银行预留印鉴等。乙方为本项目正常开发建设所必需的行政审批、合同签署、项目融资外使用证照印鉴，甲方应予必要的配合。乙方、丙方不得从事任何可能减损乙方资产价值或损害甲方债权权益的行为。

3.4 联合工作组：协议各方同意共同成立“债务清偿联合工作组”，工作组成员由各方指派代表参加。工作组应该每月至少一次会议，共同协商目标资产的开发进度、销售计划、资金安排及债务偿还计划，协力应对当前困难，制定并落实切实可行的债务清偿方案。

### 第四条 违约责任

若乙方或丙方未能按本协议约定履行任何义务，均构成对本协议的违反。甲

方有权立即要求全部债务提前到期，并按照本协议约定要求乙方、丙方承担责任。

#### 第五条 其他

本协议为《债权债务确认书》不可分割的组成部分，与《债权债务确认书》具有同等法律效力。本协议自协议各方盖章后生效。

#### 四、债权展期对公司的影响

本次债务还款期限展期是综合考虑四平天晟当前资金状况、偿债能力、开发/销售进度等现状，且在增强对债务人和保证人监督、增设有效保障措施的前提下审慎作出的安排，公司给予四平天晟欠付公司债务适当宽限延期，有助于推动债务问题的解决，不会对公司的正常经营造成重大不利影响。

公司将持续关注债务人的资信状况以及履约能力，并根据审慎性原则按照《企业会计准则》对四平天晟所欠款项计提一定比例的资产减值准备，具体影响金额以后续审计后的定期报告数据为准。

#### 五、风险提示事项

1、应收款项回收风险：一是展期期限较长；二是东北地区房地产开发难度大、销售周期长，债务人存在经营业绩持续亏损和现金流回款不佳的风险，进而导致其债务偿还能力存在不确定性；三是受房地产政策调整等因素影响，债务人主要资产土地/房屋建筑物价值存在大幅缩水的风险，进一步影响其债务偿还能力；四是晟之业对债务未能提供足额担保，存在应收款项不能全额收回的风险，公司将严格按照《企业会计准则》的要求进行减值测试。敬请广大投资者注意投资风险。

2、公司将指定专人与债务人相关方共同成立“债务清偿联合工作组”，加强对应收账款的管理和催收，持续关注债务人的资信状况以及履约能力，并根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关法规要求，及时履行后续信息披露义务。

特此公告。

天域生物科技股份有限公司董事会

2026 年 01 月 21 日