

泰禾集团股份有限公司

关于出售泰禾长安中心部分房产的公告

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。

一、基本情况概述

2017 年 12 月 8 日，公司全资下属公司北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司（以下简称“北京泰禾嘉盈”）与北京量钊科技有限公司（以下简称“北京量钊科技”）签署了《买卖合同框架协议》，以泰禾长安中心 B 栋 3-21 层物业（以下简称“出售部分房产”）的评估值人民币 170,379 万元为依据，北京泰禾嘉盈将该部分房产作价 180,000 万元出售予北京量钊科技。

泰禾长安中心系公司通过公开出让方式取得的北京石景山区鲁谷路银河商务区 K 地块项目，占地面积 21,071.04 平方米，总建筑面积 179,485 平方米，规划用途为 C2 商业金融用地，土地出让使用年限为商业 40 年、综合 50 年。本次出售部分房产为泰禾长安中心 B 栋 3-21 层，共计 303 套办公现房，总建筑面积 34,993.54 平方米，最终以实测面积为准。

以上事项已经公司第八届董事会第四十三次会议审议通过，表决结果为 7 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成关联交易，根据《股票上市规则》等相关规定，本议案无需提交公司董事会审议。

二、交易对手方基本情况

北京量钊科技有限公司

住所：北京市朝阳区来广营西路国创产业园 6 号楼三层东壹区 305-076 号

法定代表人：龚越

注册资本：1,000 万元

成立日期：2017 年 6 月 6 日

经营范围：技术推广服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

北京量钊科技总资产、净资产为 0 元，尚未实现收入。

股东情况：恒天融泽资产管理有限公司持股 99.90%，系北京量钊科技控股股东。

恒天融泽资产管理有限公司主要财务数据：

单位：人民币万元

	2017 年 10 月 31 日 (未经审计)
资产总额	7,559.98
负债总额	4,148.34
净资产	3,411.64
	2017 年 1-10 月 (未经审计)
营业收入	8,015.78
营业利润	1,204.58
净利润	903.38

北京量钊科技、恒天融泽资产管理有限公司与公司及其前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、交易标的

标的名称：泰禾长安中心 B 栋 3-21 层物业。

2、标的资产情况

泰禾长安中心 B 栋的主体结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为 26 层，其中地上 21 层，地下 5 层。本次交易标的为泰禾长安中心 B 栋 3-21 层，共计 303 套办公现房，总建筑面积 34,993.54 平方米（最终以实测面积为准），已获得北京市住房和城乡建设委员会批准预售。泰禾长安中心 B 楼现已完成封顶工作，正在进行公共区域精装修，预计 2017 年底完成竣工备案并交付。

3、是否存在或有事项

本次交易标的不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、交易的定价政策及定价依据

根据评估机构北京仁达房地产评估有限公司出具的仁达房估字【2017】第201701101029787号估价报告，本次评估运用比较法、收益法两种方法评估得到泰禾长安中心B栋3-21层物业于价值时点2017年9月6日，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：

建筑面积：34,993.54平方米；

现房房地产总价值：170,379万元；

单位建筑面积现房房地产价值48,689元/平方米。

公司董事会认为，本次出售所涉标的房产经具有房地产评估资质的评估机构进行评估，选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果作为定价参考依据具有公允性。因此，本次交易以标的评估值人民币170,379万元为依据，北京泰禾嘉盈以180,000万元出让泰禾长安中心B栋3-21层物业，符合上市公司的利益，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

五、合同主要内容

公司全资子公司北京泰禾嘉盈与北京量钊科技签署的《买卖合同框架协议》主要条款如下：

甲方（出卖人）：北京泰禾嘉盈房地产开发有限公司

乙方（买受人）：北京量钊科技有限公司

1、出卖人以出让方式取得坐落于石景山区地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为京石国用(2015出)第00017号，土地使用权面积为179,485平方米。买受人购买的商品房（以下简称“该商品房”）所占用的土地用途为办公，土地使用年限自2013年07月23日至2063年07月22日。

2、本次交易对象

该商品房所在建筑物的主体结构为钢筋混凝土结构，建筑总层数为26层，其中地上21层，地下5层。本次交易的对象为写字楼B栋3-21层，共计303套，总建筑面积34,993.54平方米，最终以实测面积为准。

3、房屋现状：该楼现已完成封顶工作，装修进度为：正在进行公共区域精装修，预计于2017年底完成竣工备案并交付乙方。

4、经双方友好协商，转让价款按照写字楼建筑面积每平方米51,400元，按照暂定面积34,993.54平方米计算，总价1,800,000,000元（含税，税率5%），转让时土地使用权一并转让，转让价款包含地上建筑物、配套场地、装修及土地使用权

转让费用。

六、合同对公司的影响

本次交易有利于增加公司主营业务收入，加快项目去化速度，提升公司盈利水平。经初步测算，本次出售泰禾长安中心B栋部分房产将增加公司主营业务收入17.14亿元，扣除成本及相关税费后，预计增加公司2017年度净利润20,800万元，最终收益以公司2017年度经审计财务数据为准。

七、备查文件

- 1、公司第八届董事会第四十三次会议决议；
- 2、北京泰禾嘉盈与北京量钊科技签署的《买卖合同框架协议》；
- 3、北京仁达房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告》（仁达房估字【2017】第 201701101029787 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一七年十二月八日