

华远地产股份有限公司
关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作模式的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 公司拟以不低于 60,560.72 万元的价格将全资子公司北京华远盈都房地产开发有限公司（以下简称“华远盈都”）的全部相关权益最终转让给恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）作为管理人设立的资产支持专项计划（以下简称“专项计划”），以开展创新型资产运作；
- 公司控股股东北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）将为专项计划提供流动性支持等增信措施，并可能购买部分专项计划份额；
- 本次交易未构成重大资产重组；
- 本次交易实施不存在重大法律障碍；
- 本次交易已经公司董事会审议通过，还需提交公司股东大会审议；
- 公司尚未与交易对方签署有关本次交易的合同；
- 本次以华远盈都持有的位于北京市海淀区知春路甲 48 号的盈都大厦 4 号楼 D110 室商业及地下车库（以下简称“盈都大厦 4 号楼”）商业物业为标的资产开展创新型资产运作的相关方案还需报经相关监管部门审核通过；
- 本次交易的顺利实施还将受到市场条件和政策环境等多重因素的影响，可能存在一定的不确定性。

一、交易概述

为挖掘公司沉淀资产的市场价值，盘活公司存量资产、实现创新性融资，公司拟将全资子公司华远盈都的全部相关权益最终转让给恒泰证券作为管理人

设立的专项计划，以开展创新型资产运作。

华远盈都目前主要持有位于北京市海淀区知春路甲 48 号的盈都大厦 4 号楼 D110 室商业及地下车库。

北京中天华资产评估有限责任公司以 2016 年 6 月 30 日作为评估基准日，采用资产基础法对华远盈都 100%股权进行评估，确定华远盈都 100%股权的评估价值为 60,560.72 万元。公司拟以上述评估结果为基础，以不低于 60,560.72 万元的价格，将华远盈都全部相关权益最终转让给专项计划。

本次交易主要为公司拟将持有优质物业资产的华远盈都的全部相关权益最终转让给专项计划，公司按照市场公允价值确定交易对价，可获得优质物业增值收益和现金回笼。

同时，公司将与恒泰证券或其下属基金管理公司签署关于优先收购权的相关协议，公司或公司指定的主体在约定期间内将享有优先收购专项计划项下特定种类资产支持证券或华远盈都相关权益的权利，公司或公司指定的主体将为此支付资金，作为权利维持费。

2016 年 9 月 12 日，公司第六届董事会第三十二次会议审议通过了《关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作的议案》，审核通过了上述方案。

二、 交易各方当事人情况介绍

华远盈都的全部相关权益最终将转让给恒泰证券作为管理人设立的专项计划。专项计划将通过一定交易结构安排从公司获得并持有华远盈都的全部相关权益，以达到为专项计划的投资者提供投资机会的目的。目前，该专项计划尚未设立，将在公司股东大会审议通过本次交易，且交易方案获得相关监管部门审核通过后设立。

恒泰证券于 1998 年 12 月 28 日成立，注册资本为 219,470.7412 万元，经营范围为：证券自营；代理证券买卖业务；代理证券还本付息和红利的支付；证券投资咨询；资产管理；融资融券；代销金融产品；发起设立证券投资基金和基金管理公司；中国证监会批准的其他业务。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、本次交易标的为公司对华远盈都享有的全部相关权益。

2、本次交易的标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、华远盈都情况如下：

（1）华远盈都成立于 2002 年 12 月 24 日，由本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）持有 100%股权，注册资本为 2,000 万元，住所位于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 B1-4468 室，经营范围为：房地产开发；物业管理；销售商品房；房地产信息咨询（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）。

（2）经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的华远盈都 2015 年度审计报告显示，截至 2015 年 12 月 31 日，华远盈都的资产总额为 269,886,837.59 元，负债总额为 209,442,000.49 元，所有者权益为 60,444,837.10 元，2015 年度营业收入为 82,518,987.74 元，净利润为 21,919,569.13 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）具备从事证券、期货相关业务资格。截至 2016 年 6 月 30 日，华远盈都的资产总额为 265,495,524.41 元，负债总额为 195,116,234.98 元，所有者权益为 70,379,289.43 元，2016 年 1-6 月营业收入为 37,440,954.13 元，净利润为 9,934,452.33 元。华远盈都 2016 年 1-6 月报表未经审计。

4、截至 2016 年 6 月 30 日，盈都大厦 4 号楼资产原值为 276,576,102.91 元，累计折旧为 76,876,260.30 元，资产净值为 199,699,842.61 元。上述数据未经审计。

（二）定价情况及公平合理性分析

公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司以 2016 年 6 月 30 日为评估基准日，采用资产基础法对华远盈都 100%股权进行评估。北京中天华资产评估有限责任公司具备从事证券、期货相关业务资格，交易标的于评估基准日的评估价值

为人民币 60,560.72 万元。

公司董事会认为，上述评估结果经过评估公司的资料审核、收集和整理评估对象信息等评估程序，所采用的评估方法适当，评估假设前提合理，评估结果公允。

公司以上述评估价值作为股权交易标的的定价依据与受让方协商定价，但最终交易价格不低于 60,560.72 万元。

四、交易合同的主要内容

公司尚未与交易对方签署有关本次交易的合同，将在公司股东大会审议通过本次交易、且交易方案获得相关监管部门审核通过后签署相关合同。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁情况。

根据本次交易安排，公司全资子公司华远置业将受华远盈都等相关方委托提供物业运营服务，包括协助选聘监督物业管理方、向物业承租人催收租金费用、监督协调物业整修等。

六、收购、出售资产的目的和对公司的影响

1、本次交易的目的及意义

在我国经济转型升级的大环境下，资产证券化是激活存量资产、提高资金配置效率的重要工具。近几年资产证券化业务在市场上的发展规模持续增长，在备案制、注册制、试点规模扩容等利好政策的推动下，市场发行日渐常态化，流动性明显提升，创新迭出，基础资产类型持续丰富，市场参与主体类型更加多样，产品结构设计更加丰富。

因此，公司决定及时把握国内资本市场的发展变化趋势，经过充分研究，拟借助于资产证券化方兴未艾之势，择机开展资产证券化发行工作，以创新融资模式，推动企业轻资产化发展，进而使公司盘活存量资产、实现创新性融资，进一步强化公司创新、高效的上市公司形象。

2、本次交易对公司财务状况的影响

华远盈都及其持有的盈都大厦是公司重要资产之一，本次交易将对公司财务状况产生一定影响，预计将使公司税后净收益实现一定幅度增长。作为本次交易安排的一部分，华远置业将与华远盈都签署《物业运营管理协议》，本次交易事项不会影响盈都大厦的日常经营业务开展。综合来看，本次交易将使得公司在交易完成当年确认利润的基础上，为公司降低资产负债率、改善各项财务指标，并实现现金流入，增加营运资金。

七、关于潜在关联交易事项的说明

随着本次交易的推进，恒泰证券将设立的专项计划将通过相关交易结构安排持有华远盈都全部相关权益。为提高专项计划的信用水平，公司控股股东华远集团将为专项计划提供流动性支持等增信措施，并可能购买部分专项计划份额，将可能因此形成关联交易。

八、保荐机构核查意见

华远地产将所持全资子公司华远盈都的全部相关权益最终转让给恒泰证券作为管理人设立的资产支持专项计划，以开展创新型资产运作，本次交易价格以评估价值为基准，经交易双方协商确定，符合公平交易原则，交易价格合理、公允，不会损害公司及股东利益。若未来华远集团确定为专项计划提供流动性支持等增信措施，并购买部分专项计划份额，则将构成关联交易。该关联交易未来在提交公司董事会审议前，需先征得公司独立董事的书面认可，在董事会审议时关联董事需回避表决，独立董事需发表独立董事意见，在董事会审议通过后仍需提交股东大会审议通过的，则关联股东需回避表决。届时保荐机构将根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及《公司章程》的要求，对上述关联交易事项的定价的公允性及程序安排的合规性进行核查，并发表保荐机构意见。

九、上网公告附件

- 1、经公司独立董事签字确认的独立董事意见。

2、中信证券股份有限公司出具的《关于华远地产股份有限公司未来可能涉及的关联交易的核查意见》。

特此公告。

华远地产股份有限公司

董 事 会

2016年9月13日