

证券代码：000035

证券简称：中国天楹

公告编号：TY2017-02

中国天楹股份有限公司

关于购买上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、对外投资概述

1、出于公司长远发展考虑以及资源整合的需要，经友好协商，中国天楹股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟与上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司签署《项目合作协议》，以上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼（以下简称“康桥商务绿洲二期-1【3】号楼”）的评估价值16011万元人民币为依据，公司以总价款不超过16500万元人民币（含交易税费）购买康桥商务绿洲3号楼。

2、2017年1月6日，公司召开了第六届董事会第二十七次会议，审议并通过了《关于购买上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼的议案》，公司独立董事发表独立意见，同意该项议案，根据《公司章程》和公司《对外投资管理制度》等有关规定，本次议案无需提交公司股东大会审议批准。

3、本次对外投资不构成关联交易，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。

二、交易对方的基本情况

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

统一社会信用代码：91310115688745253X

法定代表人：张四福

住所：上海市浦东新区浦秀路2555号1幢15楼

注册资本：75599.5万人民币

经营范围：土地成片开发建设、经营管理，房地产开发经营，物业管理，市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套

设施开发投资并提供配套信息咨询。（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）

上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司与本公司及公司前十名股东在产
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、交易标的名称

上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼

2、标的资产情况

康桥商务绿洲二期-1【3】号楼坐落于上海市浦东新区康桥镇秀浦路 2555 号
17 幢，房地产权证号为沪房地浦字【2016】第 285425 号，土地规划用途为工业用
地，土地使用年限为 50 年（土地使用权截止 2062 年 4 月 22 日），该房屋主体建
筑物的建筑结构为框架结构，建筑物层数为 8 层，实测面积为 10194.22 平方米，
由上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有。

3、交易标的的所有权归属情况

康桥商务绿洲二期-1【3】号楼为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公
司所有，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或者仲
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

根据上海财瑞资产评估有限公司出具的【沪财瑞评资（2016）4102 号】《中国
天楹股份有限公司因了解资产价值行为涉及的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展
有限公司部分资产评估咨询报告》，本次评估咨询参照资产评估的有关法律、法规
和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估咨询对象的实际状况、有
关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采
用收益法及市场法对委估资产进行评估咨询测算，评估咨询结论依据市场法在评
估咨询基准日 2016 年 12 月 27 日的评估咨询价值为人民币 160,110,000 元（大写：
人民币壹亿陆仟零壹拾壹万元整）。

公司董事会认为，本次购买的房产经具有资产评估资格证书，以及从事证券
业务资产评估许可证的评估机构进行评估，所聘请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。康桥商务绿洲二期-1【3】号楼位于浦东新区腹地，区位优势明显，交通便利，公共设施齐全，环境状况良好，不仅具有较大的升值空间，也能满足公司规模拓展的需要。因此，本次交易以交易标的的评估值人民币16011万元为依据，公司以合计不超过16500万元人民币（含交易税费）购买康桥商务绿洲二期-1【3】号楼，符合上市公司利益，不会损害股东尤其是中小股东利益。

公司独立董事意见认为公司购买康桥商务绿洲二期-1【3】号楼用作在上海地区办公场所是基于公司日常经营需要而发生的，公司依托上海国际化平台有利于人才的培养与引进，更加有效的整合资源，拓展更为广阔的国际市场，符合公司长远发展战略。公司购买上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼确定的总价款是按照评估价格与销售方进行协商后定价，价格公平，审议程序合法，没有损害公司以及广大股东利益。

五、项目合作协议主要内容

（一）协议双方

甲方：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

乙方：中国天楹股份有限公司

（二）协议主要内容

1、项目概况

由乙方受让甲方自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权，该房屋具体情况如下：甲方依法取得房地产权证号为：沪房地浦字2016第285425号。该房屋座落：上海市浦东新区康桥镇秀浦路2555号17幢，土地规划用途为工业用地，土地使用年限为50年（土地使用权截止日期为2062年4月22日）。该房屋主体建筑物的建筑结构为框架结构，建筑物层数为8层，实测面积为10198.32平方米。

2、房屋转让价格

甲乙双方同意，该房屋的转让单价为每平方米15000元人民币（大写：人民币壹万伍仟元整）；转让总价款为152974800元人民币（大写：人民币壹亿伍仟贰佰玖拾柒万肆仟捌佰元整，其中不含税总价金额为145690285.71元，总价部分增值税税额为7284514.29元，税率5%）。

3、付款方式

甲方确认，甲方已于本协议签订前收到乙方支付的该房屋项目转让价款计人民币15297480元，（大写：人民币壹仟伍佰贰拾玖万柒仟肆佰捌拾元整）。乙方同意签订本协议后五个工作日内向甲方支付相当于本条第1款约定的该房屋转让总价款10%的房款，计人民币15297480元（大写：人民币壹仟伍佰贰拾玖万柒仟肆佰捌拾元整）。乙方同意于2017年3月8日前向甲方支付相当于本条第1款约定的该房屋转让总价款80%的房款，计人民币122379840元（大写：人民币壹亿贰仟贰佰叁拾柒万玖仟捌佰肆拾元整）。甲方提供的发票应为增值税专用发票。

4、房屋交付

甲乙双方约定在100%房款付讫后甲方向乙方发放《交房通知书》并交房，乙方在收到甲方发放的《交房通知书》后的五个工作日内未办理房屋交接手续的，迟延收房责任由乙方承担，同时视同甲方已经依照《交房通知书》中约定的时间将该房屋交付乙方使用，甲、乙双方的权利、责任和义务按房屋交付后的约定执行，因甲方属于主体结构建筑质量问题及未达到交付该房屋双方约定的标准，导致乙方不能交接的原因除外。

5、其他事项与费用

乙方须在该房屋交接后，与甲方委托管理该房屋的物业管理公司签署有关物业管理协议及安全责任书，并履行各自的权利和义务。乙方自小产证(小产证是指由每个购房者取得的房地产权证，是针对房地产开发商办理的大产证而言的，小产证可以买卖，受法律保护。)过户之日起按现行国家及上海市有关规定自行缴纳依法由乙方负担的土地使用税。甲方依据甲乙双方之间的约定代为缴纳的，乙方应当全额补偿给甲方。房屋维修基金的缴纳参照上海市有关物业规定执行。

6、房屋的转让与转租

若乙方因经营策略、战略转移等任何原因确需将该房屋转让的，则乙方须事先书面通知甲方并将转让条件书面告知甲方，甲方作为园区开发主体在同等条件下享有优先购买权。甲方行使优先购买权的，应当在收到乙方拟转让通知之日起十五日内与乙方签订转让合同，否则即视为甲方放弃行使优先购买权，乙方有权向第三方转让该房屋。

7、违约责任

本协议一经签订即受相关法律保护，甲乙两方均不可单方面变更协议内容，双方须按本协议规定内容行使相应权利、履行相应义务。任何一方违反本协议约定之义务，应当承担违约责任，并对守约方因该违约行为导致的经济损失承担赔

偿责任。

六、购买房产的目的与对公司的影响

本次购买房产是出于公司长远发展考虑及资源整合的需要，公司拟在上海扩大研发中心，海外事业部和资本运营中心，而公司在上海的现有租用物业已无法满足公司经营需求，因此本次公司购买康桥商务绿洲二期-1【3】号楼是基于公司日常经营需要以及长远发展战略所作出的重要决策，公司将借助上海国际化平台以及浦东交通和区域优势向世界范围内招揽优秀人才，拓展更为广阔的国际市场，提高公司对外形象，符合公司及股东长远利益。

本次交易不会对公司经营效益产生实质性影响。

七、备查文件

- 1、第六届董事会第二十七次会议决议；
- 2、与上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司签署的《项目合作协议》；
- 3、《独立董事关于公司购买上海漕河泾康桥商务绿洲二期-1【3】号楼的独立意见》；
- 4、《中国天楹股份有限公司因了解资产价值行为涉及的上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司部分资产评估咨询报告》（沪财瑞评资（2016）4102号）

特此公告。

中国天楹股份有限公司董事会

2017年1月6日