

股票代码：601058

股票简称：赛轮金宇

公告编号：临 2018-028

债券代码：136016

债券简称：15 赛轮债

赛轮金宇集团股份有限公司 关于购买资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、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：

● 交易简要内容：公司拟以 20,000 万元向煜华商业购买其拥有的一幢办公楼房地产，公司支付 14,000 万元预付款，待标的房地产变更登记至煜华商业名下后，双方另行签署房地产买卖合同，并根据房地产买卖合同向煜华商业支付剩余转让价款。若煜华商业未能于协议签署之日起 12 个月内完成房地产变更登记，则公司有权单方面放弃标的房地产的购买，煜华商业应扣除公司实际发生的租金费用后将剩余款项返还公司，并补偿公司因对标的房地产进行装修、改造等发生的费用。

- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易已经公司第四届董事会第九次会议和第四届监事会第八次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

2018 年 3 月 26 日，赛轮金宇集团股份有限公司（以下简称“公司”）与青岛煜华商业发展有限公司（以下简称“煜华商业”）签署了《以租代售协议》（以下简称“协议”），公司拟以 20,000 万元向煜华商业购买其拥有的一幢办公楼房地产（以下简称“标的房地产”）。因标的房地产尚未登记至煜华商业名下，经双方协商，公司支付 14,000 万元预付款，待标的房地产变更登记至煜华商业名下后，双方另行签署房地产买卖合同，公司根据房地产买卖合同向煜华商业支付剩余转让价款。

根据具有从事证券、期货业务资格的青岛天和资产评估有限责任公司（以下简称“天和评估”）出具的评估报告，标的房地产的市场租金水平为 3.3 元/平方米/天（包含地下车位租赁价格），公司在完成标的房地产购买前，按上述租金水平计算租赁费用，租赁期间自 2018 年 6 月 1 日起计算，若公司后期完成对标的房地产的购买，则无需支付租金费用。若煜华商业未能于协议签署之日起 12 个月内完成房地产变更登记，则公司有权单方面放弃标的房地产的购买，煜华商业应扣除公司实际发生的租金费用后将剩余款项返还公司，并补偿公司因对标的房地产进行装修、改造等发生的费用。

公司于 2018 年 3 月 26 日召开的第四届董事会第九次会议和第四届监事会第八次会议审议通过了《关于购买资产的议案》，独立董事发表了同意的意见。根据《公司章程》等规定，本次交易无需提交股东大会审议。

二、交易各方当事人情况介绍

交易对方名称：青岛煜华商业发展有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市市北区商邱路 52 号 1203 室

法定代表人：袁仲雪

注册资本：壹亿伍仟万元整

成立日期：2017 年 4 月 18 日

经营范围：货物及技术进出口（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营）；国内货运代理；国际货运代理；企业管理信息咨询；销售；橡胶及其制品、化工产品及其材料（不含危险品）、金属及其制品（不含稀贵金属）、燃料油（仅限经营重油或渣油）、机械设备（不含特种设备）、电子产品；自有房屋租赁；会议服务；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；财务信息资讯。（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）

煜华商业为青岛普元栋盛商业发展有限公司（以下简称“普元栋盛”）的全资子公司，煜华商业与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。截至 2017 年 12 月 31 日，煜华商业的资产总额 14,576.98 万元，资产净额 14,975.29 万元，2017 年度实现营业收入 607.75 万元，净利润-24.71 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，煜华商业的控股方普元栋盛的资产总额 37,628.36

万元，资产净额-3,906.38万元，2017年度实现营业收入1,409.79万元，净利润-339.37万元（煜华商业和普元栋盛2017年度财务数据未经审计）。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、本次交易标的为一幢办公楼房地产，其坐落于青岛市市北区商邱路52号宗地（土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第0061302号），地上十四层（包括四层裙房和十层塔楼），地下二层（为停车库和设备机房），总建筑面积27,521.75平方米（其中地上18,367.71平方米，地下9,154.04平方米）。

2、标的房地产产权尚未登记至煜华商业名下，相关手续正在办理中，煜华商业承诺标的房地产变更登记至其名下不存在任何实质性障碍，并保证自双方签署协议之日起12个月内完成标的房地产的变更登记。若煜华商业未能于协议签署之日起12个月内完成标的房地产的变更登记，则公司有权单方选择放弃标的房地产的购买，或者根据市场价格重新调整标的房地产的转让价格。除上述情况外，交易标的产权不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在诉讼、仲裁、查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、煜华商业获得交易标的方式是通过控股方普元栋盛投资取得，取得时间为2017年5月，标的资产初始成本为15,000万元，目前日常维护及在用情况良好。

（二）交易标的评估情况

1、本次交易的资产评估报告经具有从事证券、期货业务资格的天和评估出具。

2、评估基准日：2018年2月28日。

3、评估对象：青岛市市北区商邱路52号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第0061302号）的市场价值及该房地产的市场租金水平。

4、评估方法：本次对交易标的市场价值分别采用收益法及成本法进行评估，并取两种方法评估结果的均值作为最终评估结论；对交易标的市场租金水平采取市场法进行评估确定评估结论。

5、评估结论：

委估的青岛市市北区商邱路52号的一幢办公楼房地产（其所占土地使用权证号为：鲁（2017）青岛市不动产权第0061302号）市场租金水平为3.3元/平方米

/天；该幢办公楼的市场价值为 201,178,500 元。评估价值比评估基准日的账面价值增值 62,893,955.37 元，增值率 45.48%。

（三）交易标的定价情况及公平合理性分析

交易双方以评估价格为参照，协商确定实际交易价格为 20,000 万元。交易价格高于标的资产账面值的主要原因是标的房地产所处位置房产升值。

四、交易协议的主要内容及履约安排

（一）协议的主要条款

1、交易价格

（1）本协议项下标的房地产的转让价格以天和评估对标的房地产的评估价值为定价依据。经双方协商，本协议项下标的房地产的转让价格为 20,000 万元。

（2）若煜华商业未能于本协议签署之日起 12 个月内完成标的房地产的变更登记，则公司有权单方选择放弃标的房地产的购买，或者根据市场价格重新调整标的房地产的转让价格。

2、以租代售条款

（1）待标的房地产具备购买条件且双方签署正式的《房地产买卖合同》前，煜华商业同意将标的房产有偿租赁给公司使用。

（2）根据天和评估出具的评估报告，双方协商确定，租赁期间，标的房地产的租金支付标准为 3.3 元/平方米/天（含地下车位的租赁价格），年租金总额为 22,123,906.70 元。

（3）租赁期间自 2018 年 6 月 1 日起至公司实际购买标的房地产之日止。

3、转让价款及租金支付

（1）公司于本协议签署之日起 3 日内向煜华商业支付 14,000 万元作为预付款，预付款中包含租赁期间应支付的租金。待标的房地产具备购买条件时，双方应另行签署房地产买卖合同，公司应根据房地产买卖合同向煜华商业支付剩余转让价款 6,000 万元。

（2）若因煜华商业未能在本协议签署之日起 12 个月内使标的房地产具备购买条件，公司选择放弃购买标的房地产的，公司具有如下选择权：

①公司有权要求续租不超过七年，租赁期间（自 2018 年 6 月 1 日起计租）的租金按照前述约定的租金标准计算支付。公司已向煜华商业支付的预付款直接折抵租金，折抵后剩余部分租金煜华商业应按照公司要求的时间返还。续租事宜，

双方应另行签署书面租赁合同。

②公司有权随时以书面通知的形式单方解除本协议；煜华商业应在扣除公司实际发生的租金费用后将公司支付的预付款返还；对于公司因对标的房地产进行装修、改造等发生的费用，煜华商业应全部补偿。

4、标的房地产的交付和使用

煜华商业应于 2018 年 5 月 31 日前将标的房地产全部腾空并交付公司，并保证公司自 2018 年 6 月 1 日起可以对标的房地产进行装修和使用。

5、保证和承诺

(1) 煜华商业的保证和承诺

标的房地产变更登记至煜华商业名下不存在任何实质性障碍，并保证自本协议签署之日起 12 个月内完成标的房地产变更登记至煜华商业名下。

严格按照本协议约定时间腾空并向公司交付标的房地产，并保证，交付给公司的标的房地产上不存在任何欠费、欠税、合同纠纷及其他潜在的债权债务、纠纷或争议。

(2) 公司的保证和承诺

严格按照本协议的约定履行付款义务；并承诺待标的房地产具备购买条件后，尽快完成标的房地产的购买。

五、涉及交易的其他安排

本次交易不涉及关联交易，本次购买资产的资金来源为公司自有资金。

六、购买资产的目的和对公司的影响

公司目前在青岛租用的办公场所因出租方业务调整，要求公司在 2018 年 9 月 8 日前腾空租用场地。而煜华商业在公司目前租用办公场所所在园区有一幢办公楼房地产，为解决并进一步改善办公条件，公司拟向煜华商业购买该幢办公楼房地产。本次交易完成后，公司办公环境将有极大改善，有利于提升员工工作效率，对公司日常经营的现金流转、财务状况不会产生重大影响。

七、备查文件

- 1、赛轮金宇第四届董事会第九次会议决议
- 2、赛轮金宇第四届监事会第八次会议决议
- 3、赛轮金宇独立董事关于第四届董事会第九次会议相关事项的独立意见
- 4、《以租代售协议》

5、《资产评估报告》

特此公告。

赛轮金宇集团股份有限公司董事会

2018年3月27日