

京投发展股份有限公司

关于控股子公司出售西华府大厦及西贵园项目办公、 部分商业用房及车位暨关联交易的公告

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：

● **交易内容：**公司控股子公司北京京投银泰置业有限公司（以下简称“京投银泰置业”）拟将合作开发建设形成的西华府大厦项目【3、4、5】号楼办公及商业、西贵园项目【101】幢地下商业及 B1 层【110】个车位（以下统称“目标物业”）出售给北京市基础设施投资有限公司（以下简称“京投公司”）或京投公司全资子公司（以下简称“本次交易”），并拟就本次交易签署《西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位整体销售协议》（以下简称“本协议”），目标物业总交易价款（含税）为人民币 1,671,897,868.00 元。

● **关联关系：**京投公司持有我公司 38%的股权，为我公司第一大股东，故本次交易构成了关联交易。

● **交易风险：**京投公司或京投公司全资子公司将全部以现金方式支付目标物业在本协议中总交易价款，交易风险较低。

● 本次交易未构成重大资产重组。

● 本次交易的实施不存在重大法律障碍。

● 本次交易尚需提交公司股东大会审议。

● **累计关联交易金额：**过去 12 个月内，公司与京投公司签订《昆玉嘉园商品房销售框架协议书》，交易金额（含税）为人民币 3,390,956,700.00 元。2020 年 7 月-2021 年 6 月末，京投公司向公司提供委托贷款 155,060.00 万元，截至 2021 年 6 月 30 日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款

余额 1,615,450.00 万元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（“19 京发 G1”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 10 亿元，担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 10 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（“19 京发 G2”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 5 亿元，担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 5 亿元。

京投公司为我公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（“20 京发 01”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 20 亿元，担保期限为 2020 年 9 月至 2023 年 9 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 20 亿元。

京投公司为我公司 2020 年开展的永续信托贷款提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 30 亿元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起 2 年。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保、反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 30 亿元。

一、关联交易概述

公司控股子公司京投银泰置业拟将合作开发建设形成的目标物业出售给京投公司或京投公司全资子公司，并拟就本次交易签署本协议。经公司与交易对方协商后，同意以 2021 年 5 月 31 日为评估基准日的目标物业评估价值为参考依据确认目标物业交易价款，即目标物业总交易价款（含税）为人民币 1,671,897,868.00 元。

截至 2021 年 3 月 31 日，京投公司持有我公司 38%的股权，为我公司第一大股东，根据上海证券交易所《股票上市规则》的有关规定，本次交易构成了关联

交易。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建红先生需回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过其他有关部门批准。

含本次关联交易，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000 万元以上，且占本公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

二、关联方介绍

公司名称：北京市基础设施投资有限公司

法定代表人：张燕友

注册资本：16,420,658.49 万元

注册地址：北京市朝阳区小营北路 6 号京投大厦 2 号楼 9 层 908 室

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：制造地铁车辆、地铁设备；授权内国有资产的经营管理、投资及投资管理、地铁新线的规划与建设；地铁已建成线路的运营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；地铁车辆的设计、修理；地铁设备的设计、安装；工程监理；物业管理；房地产开发；地铁广告设计及制作。（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。）

截止 2020 年 12 月 31 日，京投公司总资产 7,074.25 亿元、净资产 2,514.16 亿元，2020 年 1-12 月营业收入 136.65 亿元、净利润 31.56 亿元。（合并报表口径，已经审计）

京投公司是由北京市国有资产监督管理委员会出资成立的国有独资公司，承担北京市轨道交通等基础设施项目的投融资和资本运营任务。截至 2021 年 3 月 31 日，京投公司持有公司 38.00%的股权，为公司第一大股东。

交易对方为京投公司或京投公司全资子公司，尚未最终明确，公司将根据交易进展情况及时履行相关信息披露义务。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况及其权属状况

公司控股子公司京投银泰置业拟出售的目标物业为：西华府大厦【3】号楼商业（建筑面积 13494.07m²）、【4】号楼办公（建筑面积 18455.09m²）、【5】号楼办公（建筑面积 28902.5m²）及西贵园【101】幢地下商业（建筑面积 5305.91m²）、【101】幢 B1 层 110 个车位（建筑面积 6171.07m²）。目标物业已全部竣工验收备案完毕且取得现房销售备案。

西华府大厦项目【3、4、5】号楼办公及商业，西贵园项目【101】幢地下商业及 B1 层【110】个车位，位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院，已取得京（2019）丰不动产权第 0006717 号《不动产权证书》，土地使用权到期日：办公、车位 2061 年 10 月 11 日，商业 2051 年 10 月 11 日。目标物业已取得不动产权证书，分别为：京（2020）丰不动产权第 0026766 号、京（2020）丰不动产权第 0026789 号、京（2020）丰不动产权第 0026832 号、京（2020）丰不动产权第 0026785 号。

目标物业产权清晰，不存在质押或者其他第三人权利情况，不存在重大争议、诉讼或仲裁等事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（二）交易标的评估情况

1、评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司（具有证券、期货从业资格）

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、评估对象：北京京投银泰置业有限公司所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产。

3、评估范围：北京京投银泰置业有限公司所持有的北京市丰台区郭公庄中街 18 号院商业、办公及车位用途房地产，包括总建筑面积为 72,328.64 平方米的房屋建筑物及其分摊的土地使用权。

4、评估基准日：2021 年 5 月 31 日

5、评估方法：市场法、收益法

6、评估结论：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

产权持有人：北京京投银泰置业有限公司

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92
其中：存货	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92
资产总计	162,493.90	167,234.83	4,740.93	2.92

四、交易的定价依据

根据具有证券、期货从业资格的沃克森(北京)国际资产评估有限公司于2021年6月15日出具的沃克森国际评报字(2021)第0794号《北京京投银泰置业有限公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院商业、办公及车位用途房地产市场价格价值资产评估报告》，截至评估基准日2021年5月31日，北京京投银泰置业有限公司所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院商业、办公及车位用途房地产账面价值为162,493.90万元，评估值为167,234.83万元，增值额为4,740.93万元，增值率为2.92%。

本次交易定价以2021年5月31日为评估基准日的标的资产评估值为主要参考依据，经交易双方协商后确定目标物业的交易价格为人民币1,671,897,868.00元。

五、合同交易基本情况

(一) 协议主体

出卖人：京投银泰置业（以下简称“出卖人”）

买受人：京投公司或京投公司全资子公司（以下简称“买受人”）

(二) 目标物业范围及交易价款

本协议中目标物业总交易价款（含税）为人民币1,671,897,868.00元（以下简称“固定总价款”），其中不含税交易总价款为人民币1,592,283,683.81元，增值税税额为人民币79,614,184.19元，增值税税率5%，各部分分项总价款（含税）如下表所示：

目标物业	测绘建筑面积	分项总价款(元,含税)
西华府大厦【3】号楼商业	建筑面积【13494.07】m ²	359,492,160
西华府大厦【4】号楼办公	建筑面积【18455.09】m ²	479,832,340
西华府大厦【5】号楼办公	建筑面积【28902.5】m ²	751,465,000
西贵园【101】幢地下商业	建筑面积【5305.91】m ²	53,059,100
西贵园【101】幢B1层车位110个	建筑面积【6171.07】m ²	28,049,268

总计	建筑面积【72,328.64】m ²	1,671,897,868
----	-------------------------------	---------------

本协议项下目标物业各部分物业的销售单价以网签合同约定单价为准，目标物业固定总价款不变，不予调整。

（三）款项支付

1、买受人应于本协议各方签署之日起2个工作日内向出卖人支付目标物业固定总价款的5%作为诚意金，即人民币83,594,893元；

2、买受人应于本协议生效之日起15个工作日内向出卖人支付目标物业固定总价款的25%作为首期购房款，即人民币417,974,467元；

3、协议生效且双方办理完毕所有目标物业网签手续、完成《北京市商品房现房买卖合同》及《北京市商品房现房买卖合同补充协议》的签署，上述工作全部完成之日起15个工作日内买受人向出卖人支付目标物业固定总价款的70%作为第二笔购房款，即人民币1,170,328,508元。

（四）目标物业的交付

双方办理完毕所有目标物业的网签且买受人付清目标物业全部固定总价款之日起15个工作日内，出卖人须将目标物业交付给买受人，并办理相关的交付手续，目标物业的交付手续需由买受人确认方能视作完成。买受人按时足额支付购房款且全部目标物业交付手续办理完毕之日（本日为“交付日”），即视为出卖人就双方签署的《北京市商品房现房买卖合同》及相关补充协议项下约定的目标物业之交付义务已于交付日全部履行完毕。目标物业各部分自交付日次日起的风险责任及相关费用开始由买受人承担，目标物业交付日（含）之前的风险责任及相关费由出卖人承担。

（五）协议签署

出卖人和买受人应当在本协议生效之日起60个工作日内完成《北京市商品房现房买卖合同》的网签工作以及《北京市商品房现房买卖合同》、《北京市商品房现房买卖合同补充协议》的签署工作。

（六）违约责任

1、逾期付款责任：

买受人未按本协议约定按时、足额支付款项的，买受人应当按照逾期时间，承担以下违约责任：

1) 逾期在六十日之内（含六十日）的，自约定的应付款期限届满之次日起至实际足额支付全部应付款之日止，买受人应按日向出卖人支付目标物业逾期应付款万分之三的违约金，并在向出卖人支付了违约金和当期应付款之后，本协议继续履行，出卖人的各项义务履行期限相应顺延。

2) 逾期超过六十日未足额支付的，出卖人有权解除本协议。

a. 若出卖人解除本协议，则本协议自出卖人发出书面《解除通知书》之日起解除。买受人除应承担第（六）1、1）项约定的违约责任外（届时违约金按日计算至合同解除之日），还应当按照目标物业固定总价款的 10%向出卖人支付违约金。买受人应于《解除通知书》发出之日起三十日内向出卖人支付违约金，同时应按出卖人要求配合办理完毕网签合同的注销登记手续、并向出卖人返还目标物业全部文件资料（如有）。出卖人在扣除买受人应付的违约金及已收租金、押金（如有）以及买受人履行完毕上述注销手续和返还资料（如有）义务后三十日内向买受人无息退还剩余已付款。

b. 若出卖人不解除本协议的，自逾期第六十日之次日起买受人应按日向出卖人支付目标物业逾期应付款万分之三的违约金，并于出卖人发出书面通知之日起三十日内支付违约金。

2、逾期交房责任：

如果买受人未违约，全部房价款、违约金等应付费用也按照上述付款时间按时足额地支付给出卖人的，但出卖人未按本协议约定条件交付目标物业的，或者买受人虽有违约情形，但出卖人未按照顺延后的期限向买受人交付目标物业的：

1) 逾期在六十日之内（含六十日）的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人应按日向买受人支付已收总价款万分之三的违约金，本协议继续履行。

2) 逾期超过六十日后，买受人有权解除本协议。

a. 若买受人解除本协议，本协议自买受人发出书面《解除通知书》之日起解除，出卖人除应承担第（六）2、1）项约定的违约责任外（违约金按日计算至合同解除之日），还应当按照目标物业固定总价款的 10%向买受人支付违约金。买受人应按出卖人要求配合出卖人办理完成网签合同的注销登记手续、向出卖人返还目标物业全部文件资料及已收租金、押金（如有）。出卖人在买受人履行完毕

上述义务后三十日内向买受人退还已付款和支付违约金，并按已付款 4.9%/年向买受人给付利息。

b. 若买受人不解除本协议的，自逾期第六十日之次日起出卖人应按日向买受人支付目标物业已收总价款万分之三的违约金，并于买受人发出书面通知之日起三十日内向买受人支付违约金。

（七）生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖双方公章（如由授权代表签字或盖章的，则应当提供法定代表人出具的加盖该方公章的授权书）之日起成立，自双方各自履行其内部审批程序并就本次交易获得必要的批准（即买受人董事会、京投发展股份有限公司股东大会分别批准）后生效。生效日期以双方取得对方送达书面审批材料（买受人董事会决议、京投发展股份有限公司股东大会决议原件或扫描件）之日日期靠后的为准。

双方可以根据具体情况对本协议中未约定、约定不明的内容签订书面补充协议进行变更或补充。补充协议为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等法律效力。

六、交易目的以及对公司的影响

本次交易目的是一次性整体出售京投银泰置业合作开发形成的现有商业、办公类资产，有效去化公司已建成的商业物业，降低公司资产负债率，实现开发收益，并为进一步拓展资源回流资金。本次出售的目标物业系京投银泰置业公司合作开发建设形成的商业、办公及车位，京投公司或京投公司全资子公司以现金支付交易价款。本次交易公司预计可收回现金约 16.72 亿元。综合考虑各项税金因素后，本次交易预计增加公司利润总额约 160 万元，归母净利润约 60 万元（最终以经年审会计师审计的年度财务报告披露的数据为准）。本次交易可实现公司资金快速回流，优化资产结构，实现开发利润，对公司经营业绩和现金流产生积极影响。

七、关联交易履行的审议程序

1、董事会审议情况

2021 年 7 月 6 日，公司十一届四次董事会以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权、3 票回避的表决结果审议通过了该项议案。关联董事魏怡女士、郑毅先生、刘建

红先生已回避表决。

公司已事先取得独立董事一致同意将本议案提交董事会审议，符合法律规定和相关审议程序。公司独立董事对本次关联交易发表独立意见如下：公司控股子公司拟将西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位出售给大股东或其全资子公司为关联交易，本次交易的交易标的价值已由具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所评估，评估结论合理；评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分独立性。本次交易定价公允、交易程序合法合规，未发现损害公司和股东尤其是中小股东利益的行为；公司董事会对该议案进行表决时，关联董事依法回避表决，符合法律法规及公司《章程》的有关规定，董事会表决程序合法。

2、董事会审计委员会的意见

公司董事会审计委员会在认真审查了本次关联交易的相关资料后，发表了意见，认为：本次公司控股子公司拟将西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位出售给大股东或其全资子公司为关联交易，本次交易的交易标的价值已由具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所评估，评估方法得当，评估结论合理。本次交易定价公允，遵守了公平、公正、自愿、诚信的原则，符合国家有关政策和法律、法规以及公司《章程》的规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

此项交易尚需获得公司股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

八、历史关联交易情况

过去 12 个月内，公司与京投公司签订《昆玉嘉园商品房销售框架协议书》，交易金额（含税）为人民币 3,390,956,700.00 元。2020 年 7 月-2021 年 6 月末，京投公司向公司提供委托贷款 155,060.00 万元，截至 2021 年 6 月 30 日，京投公司向公司及控股子公司（含孙子公司）提供委托贷款余额 1,615,450.00 万元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（“19 京发 G1”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 10 亿元，担保期限为 2019 年 3 月至 2024 年 3 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 10 亿元。

京投公司为我公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）（“19 京发 G2”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 5 亿元，担保期限为 2019 年 7 月至 2024 年 7 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 5 亿元。

京投公司为我公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（“20 京发 01”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 20 亿元，担保期限为 2020 年 9 月至 2023 年 9 月。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 20 亿元。

京投公司为我公司 2020 年开展的永续信托贷款提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额人民币 30 亿元，担保期间为担保函生效之日起至本公司按照《永续信托贷款合同》约定应当足额清偿《永续信托贷款合同》项下最后一笔贷款本金、该笔贷款对应的贷款利息[含已递延支付的贷款利息与累计孳息（如有）]及其他应付款项（如有）之日起 2 年。公司向京投公司提供反担保，反担保方式为连带责任保证担保、反担保方式为连带责任保证担保，反担保金额为人民币 30 亿元。

九、提请股东大会授权董事会并同意董事会授权京投银泰置业法定代表人依据董事会及股东大会的决议全权办理本次交易全部事项

为快速高效推进本次交易的具体实施，根据工作需要，拟提请股东大会授权银泰置业法定代表人根据有关法律法规及公司《章程》等相关规定，从维护本公司利益最大化的原则出发，依据董事会及股东大会的决议全权办理本次交易的全部事项，包括但不限于：

1、与买受人就目标物业签署《北京市商品房现房买卖合同》、《北京市商品房现房买卖合同补充协议》、《西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位整体销售协议》的补充协议（如需）以及其他与本次交易相关的法律文件；

2、办理目标物业的交付事宜，包括但不限于向买受人交付目标物业以及目标物业涉及的设备的图纸及验收手续等、签署目标物业交接文件等；

3、在相关条件满足后，协助买受人就目标物业办理不动产登记手续，包括但不限于向买受人提供办理不动产登记所需的相关材料、签署相关协议、合同以及其他法律文件等。

十、附件：

- 1、京投发展十一届四次董事会会议决议
- 2、关于将《关于控股子公司出售西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位暨关联交易的议案》提交董事会审议讨论的独立董事事前认可书；
- 3、独立董事关于控股子公司出售西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位暨关联交易的独立意见；
- 4、审计委员会关于控股子公司出售西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位暨关联交易的意见；
- 5、《西华府大厦及西贵园项目办公、部分商业用房及车位整体销售协议》；
- 6、《北京京投银泰置业有限公司拟转让其所持有的位于北京市丰台区郭公庄中街18号院商业、办公及车位用途房地产市场价值资产评估报告》沃克森国际评报字（2021）第0794号。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2021年7月6日