

证券代码：300229

证券简称：拓尔思

公告编号：2021-084

债券代码：123105

债券简称：拓尔转债

拓尔思信息技术股份有限公司 关于购买办公房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

为提高管理效率，提升企业形象，促进募集资金投资项目顺利实施，拓尔思信息技术股份有限公司（以下简称“公司”或“买受人”）向北京金隅创新科技孵化器有限公司（简称“金隅创新”或“出卖人”）购买位于中关村西三旗（金隅）科技园项目中的 T5 研发设计楼地上 1-7 层（以下简称“交易标的”或“该楼宇”），土地用途为研发设计，暂估地上建筑面积 11,235.40 平方米（最终以实测面积为准），交易总金额为人民币 426,945,200.00 元（根据实测建筑面积及上述建筑面积单价对房价款进行据实结算，多退少补），其中利用自有资金人民币 202,213,200.00 元，利用向不特定对象发行可转换公司债券募集资金人民币 224,732,000.00 元。

2020 年 6 月 2 日，公司与金隅创新签署了《中关村西三旗（金隅）科技园意向书》，具体内容详见公司于 2020 年 6 月 4 日在中国证监会指定的创业板信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于签署购买房产意向书的公告》（公告编号：2020-037）。

2021 年 12 月 23 日，公司召开第五届董事会第八次会议，审议通过了《关于购买办公房产的议案》。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《拓尔思信息技术股份有限公司章程》的有关规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。公司董事会授权管理层签署本次交易涉及的相关文件和办理相应手续。

本次交易不构成关联交易，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

(一) 交易对方的基本信息

- 1、名称：北京金隅创新科技孵化器有限公司
- 2、统一社会信用代码：911101083443232179
- 3、企业类型：有限责任公司(法人独资)
- 4、法定代表人：张玉坡
- 5、注册资本：170,000 万元人民币
- 6、住所：北京市海淀区建材城中路 3 号楼 3 层南段 317 室
- 7、成立日期：2015 年 05 月 25 日
- 8、营业期限：2015 年 05 月 25 日至 2065 年 05 月 24 日
- 9、经营范围：科技企业孵化；物业管理；投资管理；机动车公共停车场服务；房地产开发经营。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发经营以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
- 10、主要股东：北京金隅集团股份有限公司持有金隅创新 100%股权。

(二) 关联关系说明

金隅创新与公司及公司董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，不存在可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。经查询，金隅创新不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：中关村西三旗（金隅）科技园一期项目 T5 研发设计楼
- 2、交易标的地址：北京市海淀区西三旗建材城中路
- 3、交易标的权属人：北京金隅创新科技孵化器有限公司
- 4、交易标的土地性质及土地使用期限：交易标的土地用途为研发设计，使用期限至 2058 年 05 月 15 日止。
- 5、建筑面积：暂估地上建筑面积 11,235.40 平方米，最终以实测面积为准。
- 6、交易价格：交易总金额为人民币 426,945,200.00 元（根据实测建筑面积及上述建筑面积单价对房价款进行据实结算，多退少补），其中利用自有资金人民币 202,213,200.00 元，利用向不特定对象发行可转换公司债券募集资金人民

币 224,732,000.00 元。

7、交易标的目前状态：交易标的已取得以下政府批准文件：

(1)中关村西三旗(金隅)科技园一期项目备案通知书号为京海淀发改(备)[2016]458 号。

(2) 建设用地规划许可证号为地字第 110108201800015 号。

(3) 不动产权证书号为京(2018)海不动产权第 0000117 号。

(4) 建设工程规划许可证号为建字第 110108201800159 号。

(5) 建筑工程施工许可证号为[2018]施[海]建字 0228 号。

(6) 竣工备案表编号为 0735 海竣 2021(建)0097 号。

8、权属情况说明

本次购买的房产权清晰，不存在任何抵押或质押或者其他第三人权利，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。

9、本次交易以北京市房地产市场价格参考，由交易双方协商确定。

四、交易协议的主要内容

2021 年 12 月 23 日，公司与北京金隅创新科技孵化器有限公司签订《中关村西三旗(金隅)科技园房屋买卖合同》(以下简称“本合同”)，主要内容如下：

出卖人：北京金隅创新科技孵化器有限公司

买受人：拓尔思信息技术股份有限公司

(一) 楼宇基本情况

买受人同意向出卖人购买中关村西三旗(金隅)科技园项目(以下简称“该项目”)中 T5 研发设计楼地上 1-7 层，规划性质为研发设计，主体建筑结构形式为钢筋混凝土框架结构。该楼宇标准层层高 4.2 米，首层层高 6 米，地上建筑层数为 7 层。暂估地上建筑面积 11235.4 平方米，最终以实测面积为准。

(二) 交易价款

1、该楼宇按照建筑面积计价，建筑面积单价为人民币 38,000.00 元/平方米，该楼宇房价款(含税价)总金额为人民币肆亿贰仟陆佰玖拾肆万伍仟贰佰元整(小写：¥426,945,200.00)。

2、待该楼宇进行实测后，双方根据实测建筑面积及上述建筑面积单价对房

价款进行据实结算，多退少补。

（三）交易价款支付安排

1、双方确认，本合同签订时，买受人已向出卖人支付预付款共计人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）。买卖双方签订本合同后，买受人已支付的预付款计人民币壹仟万元整（小写：¥10,000,000.00）自动全部转为本合同项下已付房价款。

2、双方同意，买受人应当于签订本合同后十个工作日内向出卖人支付首期房价款，即人民币贰亿零叁佰肆拾柒万贰仟陆佰元整（小写：¥203,472,600.00）；买受人应当于本合同签署后 60（最迟不晚于 2022 年 2 月 23 日）日内向出卖人支付剩余房价款，即人民币贰亿壹仟叁佰肆拾柒万贰仟陆佰元整（小写：¥213,472,600.00）。

（四）交付条件

出卖人承诺按照该项目工程规划许可及设计文件内容施工建设，符合国家、本市及相关行业强制性标准和施工图设计文件的要求。出卖人向买受人交付该楼宇时应当已取得该楼宇的规划验收及建设工程竣工验收备案文件。

（五）交付时间和手续

出卖人应当在收到本合同项下全部约定房价款后 30 日内，向买受人交付该楼宇。

（六）其他

1、本合同自双方签（章）后生效。本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充条款。补充条款与本合同具有同等法律效力。

2、除双方另有约定外，未经双方协商一致，任何一方均不得擅自终止、解除本合同。本合同的任何变更或终止均应由双方事先签署书面合同后方可生效。

五、涉及购买房产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。

本次交易的标的资产为公司向不特定对象发行可转换公司债券募集资金投资项目的实施地点，具体项目包括新一代语义智能平台及产业化项目、泛行业智能融媒体云服务平台项目以及新一代公共安全一体化平台项目。

六、本次交易的目的和对公司的影响

（一）本次交易的目的

本次公司购买房产主要目的在于构建起与未来经营发展战略相适配、能够满足向不特定对象发行可转换公司债券募集资金投资项目建设要求的条件完善、整体集中、可由公司统一规划的办公场所，以提升办公、研发、运营和营销条件，充分满足公司未来加速发展的迫切需要。

（二）本次交易对公司的影响

1、随着公司业务规模的不断扩大，本次交易有利于公司实现集中管理，提高管理效率；优化办公环境，提升企业形象；推动企业研发及运营基础设施建设，促进募集资金投资项目顺利实施。

2、本次公司通过利用自有资金及募集资金以分期付款的方式购买房产，不会对公司日常经营产生重大影响，不存在变相改变募集资金用途的情况。公司以北京市房地产市场价格为基础，经双方协商后确定本次交易总金额，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形。

七、备查文件

（一）《拓尔思信息技术股份有限公司第五届董事会第八次会议决议》；

（二）《中关村西三旗（金隅）科技园房屋买卖合同》。

特此公告。

拓尔思信息技术股份有限公司董事会

2021年12月23日