

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 关于控股子公司出售资产暨关联交易公告

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：

- 北京市大龙房地产开发有限公司拟将位于北京市顺义区裕龙三区 27 号楼 3-7 层资产出售给北京市大龙绿港资产管理有限公司。

- 本次交易已经公司第七届董事会第二十一次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本事项尚需提交公司股东大会审议。

- 截至本次关联交易（不含本次），过去 12 个月内公司（含下属公司）与同一关联人之间未发生过交易类别相关的关联交易，与不同关联人之间也未发生过交易类别相关的关联交易。

一、出售资产暨关联交易概述

公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司（以下简称“大龙有限”）拟将位于北京市顺义区裕龙三区 27 号楼 3-7 层资产出售给公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司（以下简称“大龙城乡”）的全资子公司北京市大龙绿港资产管理有限公司（以下简称“大龙资产”），交易价格 10,146.357 万元。

本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本事项尚需提交公司股东大会审议。

截至本次关联交易（不含本次），过去 12 个月内公司（含下属公司）与同一关联人之间未发生过交易类别相关的关联交易，与不同关联人之间也未发生过交

易类别相关的关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

大龙资产为大龙城乡的全资子公司。大龙城乡持有公司 395,916,555 股股份，占公司总股本的 47.70%，为公司控股股东。

（二）关联方基本情况

关联方名称：北京市大龙绿港资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：姚殿良

注册资本：50 万元

住所：北京市顺义区裕龙花园四区 33 号楼 2 门 401 号

经营范围：资产管理、投资管理；租赁机械设备。（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。）

大龙资产成立于 2011 年，为公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的全资子公司。

大龙资产为大龙城乡的资产管理运营公司，负责统一管理运营大龙城乡及其所属企业的闲置资产，近三年发展状况良好。该公司与本公司（含下属公司）之间不存在产权、业务、资产、债权债务以及人员等方面的其它联系。

截至 2017 年 12 月 31 日，大龙资产资产总额为 628.7 万元，净资产为 134.4 万元，实现营业收入 626.9 万元，净利润 184.8 万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的名称和类别

交易标的：位于北京市顺义区裕龙三区 27 号楼 3-7 层的房地产，建筑面积合计 3,757.91 平方米，房地产用途为写字楼，已取得房屋所有权证“X 京房权证顺字第 338539 号”。

交易类别：出售资产。

2、权属情况说明

本次交易标的产权清晰，不存在任何限制转让的情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、标的资产运营情况说明

标的资产建成于 2014 年，于 2015 年 9 月由库存转为投资性房地产，账面原值 27,846,310.62 元，截至 2018 年 10 月 31 日账面净值 25,696,923.51 万元。该资产 3-5 层已出租，租期至 2022 年。该出租行为不会影响标的资产权属的转移。转让完成后，受让方将根据实际情况对标的资产加以利用。

4、交易标的最近一年又一期财务报表的账面价值

单位：元 币种：人民币

	2017 年 12 月 31 日 (经审计)	2018 年 10 月 31 日 (未经审计)
累计摊销	1,598,262.21	2,149,387.11
资产净值	26,248,048.41	25,696,923.51

(二) 交易价格的确定

1、交易标的的评估情况

北京天健兴业资产评估有限公司对上述资产进行了评估，评估基准日为 2018 年 10 月 31 日，评估方法为市场比较法，评估价值为 100,963,800.00 元，较账面价值 25,696,923.51 元增值 75,266,876.49 元，增值率 292.90%。评估报告显示，增值原因为“评估对象建成于 2014 年，账面价值为成本价，评估价值为市场价值，价值内涵不同，造成本次评估增值”。

2、本次交易以评估值 10,096.38 万元为定价参考依据，经交易双方友好协商共同确认本次交易的价格为 10,146.357 万元，比评估值溢价 0.49%。

四、关联交易的履约安排

在公司召开股东大会审议通过本次交易后，交易双方将通过北京市房地产交易权属管理系统签订《北京市商品房现房买卖合同》。合同主要条款如下：

1、合同当事人

出卖人：北京市大龙房地产开发有限公司

买受人：北京市大龙绿港资产管理有限公司

2、商品房基本情况

地址：北京市顺义区裕龙三区 27 号楼 3-7 层

性质：商业、办公

3、商品房价款：合计 10,146.357 万元

4、付款方式：买受人应当于合同签订 30 日内支付该商品房全部价款。

5、交付时间：出卖人应当于买受人支付全部价款的 15 日内向买受人交付该商品房。

6、争议解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可申请【中国】【北京】房地产业协会或消费者协会等相关机构调解；或依法向房屋所在地人民法院起诉。

7、合同生效：自双方签字或盖章之日起生效。

五、交易目的和对本公司的影响

公司控股股东大龙城乡所属企业大龙资产为解决办公用房问题，拟购买裕龙三区 27 号楼 3-7 层资产。公司经研究拟同意将上述资产转让给大龙资产。本次关联交易有利于公司盘活资产、优化资产结构，促使公司现金回流。本次关联交易定价方式公平公正，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不会对公司持续性经营能力造成影响。

六、本次关联交易的审议程序

1、本次关联交易已经公司第七届董事会第二十一次会议审议。在审议该议案时，关联董事马云虎先生回避表决，其他 8 名非关联董事一致同意通过此项议案。（详见公司同日发布的 2018-033 号公告）。

2、董事会审计委员会对本次交易进行了审议，并出具了书面审核意见。

3、公司独立董事王再文先生、张小军先生、张忠先生事前对本关联交易事项进行了审查认可，并在第七届董事会第二十一次会议上发表独立意见如下：

本次关联交易有利于公司盘活资产、优化资产结构，促使公司现金回流，不会对公司持续性经营能力造成影响。本次关联交易定价方式公平公正，不存在损害公司和中小股东利益的情形。在董事会审议本议案时，关联董事进行了回避表决。本次董事会议召开程序、表决程序及本关联交易事项的审议程序符合相关法律法规和《公司章程》的相关规定。同意公司本次出售资产事项。

4、本次关联交易尚须获得股东大会的批准。

七、备查文件

1、公司第七届董事会第二十一次会议决议。

2、独立董事关于第七届董事会第二十一次会议相关议案的事前认可和独立意见。

3、董事会审计委员会对 2018 年度第七次会议相关议案的书面审核意见。

特此公告。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇一八年十一月十五日