

北京城建投资发展股份有限公司 关于预购望坛项目征收安置用房的公告

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。

一、预购情况介绍

近日，为妥善安排望坛项目被征收居民外迁，经北京市住建委批准，大兴区团河棚户区改造定向安置房项目（以下简称“团河项目”）将提供部分房源作为望坛项目的征收安置用房，由北京城建兴瑞置业开发有限公司（以下简称“兴瑞公司”）根据北京市住建委下发的房源调配函，与团河项目开发商——北京首创华业房地产开发有限公司（以下简称“首创华业”）签订团河项目预购协议。

团河项目位于北京市大兴区团河沐新路东侧，住宅分 C、D、E、F 四个区，其中用于望坛项目对接安置用房的为 C 区、D 区、E 区全部住宅及 F 区除 F4#、F8#、F9#、F10#之外的全部住宅（以下简称“预购房屋”），共计 3214 套，销售面积预估共计 289,786.49 平方米。根据 2016 年 4 月 8 日《北京市住房保障工作领导小组办公室会议纪要（第 2 期）》规定，预购房屋销售均价为 17100 元/平方米，预购房屋总价款为 4,955,348,979.00 元。

二、交易双方当事人情况介绍

1、兴瑞公司

兴瑞公司为北京城建集团有限责任公司的全资子公司，2016 年 5

月成立，注册资本 10000 万元，法定代表人蔡志强，经营范围为房地产开发等。兴瑞公司主要负责望坛项目开发相关工作。

为充分发挥公司在房地产开发领域的经验和优势，避免同业竞争，北京城建集团有限责任公司将兴瑞公司全权委托北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）进行管理。公司负责提出兴瑞公司法人治理结构设置方案，并对项目开发建设过程中涉及到的资产处置、融资借款等全部事项进行决策。兴瑞公司全部董事、监事、高管人员均由公司推荐人选。兴瑞公司机构设置、人员编制、薪酬制度、业绩考核均纳入公司统一管理体系。公司作为兴瑞公司的实际管理人，合并兴瑞公司财务报表。

2、首创华业

首创华业系北京首都创业集团有限公司下属公司，注册资本 35000 万元，法定代表人吴怀量，经营范围为房地产开发、销售商品房、投资管理、资产管理、物业管理、投资咨询。首创华业自 2014 年开始专门运作团河项目。截止 2016 年 6 月 30 日，首创华业资产总额 34519.53 万元，净资产 34266.24 万元。

三、付款方式及交房时间

此次预购总价款为 4,955,348,979.00 元，由兴瑞公司分六个阶段向首创华业支付：

（一）双方签定预购协议之日起 10 个工作日内，兴瑞公司支付首付款 7.50 亿元。

（二）2016 年 12 月 10 日前，兴瑞公司付款 5 亿元。

（三）2017 年 6 月 10 日前，兴瑞公司付款 15 亿元。

（四）2017 年 12 月 10 日前，兴瑞公司付款 15 亿元。

(五) 团河项目 C、D、E、F 四个区任一区预购房屋住宅楼全部竣工验收备案完成后，兴瑞公司付款 247,767,449.00 元。

(六) 团河项目 C、D、E、F 四个区任一区具备交房条件后，兴瑞公司付款 457,581,530.00 元。

预购房屋 C、E 区住宅将于 2018 年 12 月 31 日前交付，D、F 区住宅将于 2019 年 6 月 30 日前交付。

四、预购对公司的影响

兴瑞公司预购团河项目作为望坛棚改项目被征收居民的外迁安置房源，有利于推进望坛项目的征收工作，有利于加快望坛项目的开发进度。

望坛项目征收工作启动后，由被征收居民直接与首创华业签订购房合同，具体约定关于物业费、采暖费、公共维修基金、契税等其他相关费用及房屋交付、产权办理、违约责任等有关条款，由首创华业承担预购房屋的开发建设、房屋质量、维修保驾等具体责任。兴瑞公司向首创华业支付的预购房屋价款将自动转为被征收居民的购房款，计入望坛项目前期征收成本，由首创华业向被征收居民开具相应购房发票。根据东城区政府安排，预购房屋未被选中的剩余部分将由政府统一回购，用于其他棚改项目的征收安置。

特此公告。

北京城建投资发展股份有限公司董事会

2016 年 8 月 13 日