

证券代码：600859

股票名称：王府井

编号：临 2016—062

债券代码：122189

债券简称：12 王府 01

债券代码：122190

债券简称：12 王府 02

王府井集团股份有限公司

关于成立合资公司购买长春远洋奥特莱斯商业物业的公告

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

- 王府井集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟与北京远坤房地产开发有限公司（以下简称“北京远坤”）成立合资公司，购买北京远坤下属子公司长春东方置业联合公司（以下简称“长春东方”）开发建设的长春远洋奥特莱斯项目商业物业，投资总价款为人民币 68,000 万元。
- 本次投资未构成关联交易和重大资产重组，无需提交股东大会批准。
- 本次投资尚未签署相关协议，公司将于董事会审议通过后三十个工作日内与交易对方签署相关协议。

一、交易概述

1. 基本情况

长春远洋奥特莱斯项目位于吉林省长春市净月开发区，占地 111,699 平米，地处永顺路与净月大街西南角，紧邻长春市轻轨 3 号线进站口，距离长春市中心人民广场车程 23 公里，交通便利。该项目土地使用权为北京远坤下属子公司长春东方所有，目前该项目处于概念设计阶段，规划建设奥特莱斯项目，建筑总面积约 10 万平方米。项目周边拥有净月潭森林公园、长影世纪城、省综合文化馆、喜来登酒店等丰富的旅游文化资源，为项目未来成长提供了良好保障。

为加快公司奥特莱斯业态的发展，本公司拟与远洋地产旗下北京远坤成立合资公司，购买北京远坤下属子公司长春东方负责开发建设的长春远洋奥特莱斯项目商业物业，投资总价款为人民币 68,000 万元。

2. 本次投资所需履行的审批程序

2016年9月28日，公司第八届董事会第三十四次会议审议并以一致赞成票通过了关于成立合资公司购买长春远洋奥特莱斯商业物业的事项，投资总价款为人民币68,000万元，授权管理层根据上述事项进度办理相关工商注册、资产购买等后续事宜。

3. 根据本公司《公司章程》及有关法律法规的规定，本次收购不涉及关联交易，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。此项投资属于董事会权限范围内，无需提交股东大会审议。

二、交易方情况

1. 北京远坤

企业名称：北京远坤房地产开发有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

营业执照注册号：110000005142121

注册地址：北京市怀柔区雁栖工业开发区

法定代表人：武文勇

注册资本：50000万元人民币

股东情况：远洋地产有限公司持有其80%股份，北京远乾置业有限公司持有其20%股份。

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房；房地产信息咨询；投资管理；资产管理。

北京远坤与本公司及本公司前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

2. 长春东方

企业名称：长春东方联合置业有限公司

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：912201017859477388

注册地址：净月开发区净苑小区（北区）3栋106室

法定代表人：武文勇

注册资本：贰亿元整

股东情况：北京远坤房地产开发有限公司持有其 100% 股权。

经营范围：房地产开发经营（二级），实业投资，销售建材、百货，企业管理服务，其他专业咨询。

长春东方与本公司及本公司前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、合作框架协议主要内容

长春远洋奥莱项目由长春东方开发建设。公司与北京远坤在奥莱项目所在地共同投资成立一家合资公司，由合资公司购买长春远洋奥特莱斯商业物业。

1. 标的情况

目标地块位于：位于长春市净月区永顺路与净月大街交叉口西南角；土地面积约 111699 平方米，土地使用权证编号：081000898；土地性质为商业用地。

本项目由长春东方建设，总建筑面积约 10 万平方米，最终以政府部门认可的测绘机构出具的实测面积报告为准。本项目范围内规划的地上机动停车位和其他改造车位约 1700 个。

2. 合资公司组建情况

公司将在董事会正式审议通过本议案后 30 个工作日内与北京远坤签订《合资合作协议》，共同设立合资公司。合资公司注册资本金 5000 万元，本公司持有 60% 股份，北京远坤持有 40% 股份。股东双方按股权比例对合资公司进行投资及收益分配。

合资公司董事会由 5 名董事组成，其中本公司委派 3 名董事，北京远坤委派 2 名董事。本公司委派董事长并担任合资公司法定代表人，北京远坤委派副董事长。合资公司设监事 1 名，由本公司委派。本公司委派总经理、财务总监，北京远坤委派财务副总监。

3. 购买价格

合资公司成立后 30 个工作日内，合资公司与长春东方签订《房屋认购协议》，即合资公司委托长春东方建造本项目；在本项目达到预售条件之后，长春东方与合资公司签署正式的《商品房买卖合同》。

合资公司向长春东方购买的长春远洋奥莱项目的总价款为 68,000 万元。该认购总价除因本公司原因致使已确定的房屋《设计方案》及《物业交付标准》变更导致成本增加外，不予调整。

4. 购买款项支付安排

上述款项由合资公司按如下节点支付：

序号	付款条件	付款金额（万元）	累计付款占比
1	合资公司与长春东方签署《房屋认购协议》之日起 10 个工作日内	5000	7.35%
2	长春远洋奥特莱斯项目取得工程规划许可证之日起 10 个工作日内	18800	35.00%
3	长春远洋奥特莱斯项目达到封顶，具备房屋预售条件，合资公司与长春东方签订商品房买卖合同之日起 10 个工作日内	10200	50.00%
4	长春远洋奥特莱斯项目机电安装完成之日起 10 个工作日内	17000	75.00%
5	长春东方按标准向合资公司交付房屋。双方签订《房屋移交确认书》之日起 10 个工作日内	13600	95.00%
6	长春远洋奥特莱斯项目竣工验收合格证且办理完毕房产证后 10 个工作日内	3400	100.00%

5. 资金来源

经双方协商同意，上述支付款项中 1、2、3 条所述资金由本公司及北京远坤以合资公司注册资本和股东借款的形式按照股权比例分担并提供给合资公司。上述支付款项中 4、5、6 条所述款项资金由合资公司争取以按揭贷款的形式获得，如无法获取贷款或者贷款金额少于 4、5、6 项所述款项资金，则剩余应付款项优先考虑利用股东双方融资资源进行外部融资，融资利率需股东双方确认。

四、风险分析以及应对措施

1. 经营风险：本项目的风险来源于经营业绩能否达到预期。

分析及措施：

(1) 本项目周边区域发展成熟，交通、配套设施完善，可为本项目提供较强的聚客力。本项目体量充足，按需打造，建成后将拥有良好的物业设施，具有成为长春地区奥特莱斯旗舰项目潜力。

(2) 公司计划通过针对性规划、加大转租占比等方式提高本项目开业初期营业收入，缩短培育期，将本项目打造成为长春地区以奥特莱斯业态为中心、集餐饮娱乐多功能为一体的大型多元化商业中心。

2. 市场风险：本项目最快或于 2018 年初开业，滞后于计划在 2017 年开业的竞争对手项目，存在一定的市场风险。

分析及措施：

(1)目前长春地区奥特莱斯业态市场竞争格局尚未成型，存在一定的市场机遇，本项目从区位、交通、环境、体量上都较竞争对手为优，拥有良好的发展潜力。

(2)本公司已经取得沈阳赛特奥特莱斯商业物业，在东北区域奥特莱斯业态已具备一定市场基础和号召力，公司将借助区域优势，减少本项目招商及运营管理成本，增强市场竞争力，提升顾客吸引力，为公司在东北市场继续扩张提供助力。

五、本次投资对公司的影响

1. 目前国内传统零售业处于调整期，而奥特莱斯业态发展迅速，扩张迅猛，尚处于发展窗口期。本次投资长春远洋奥特莱斯项目，有利于公司奥特莱斯业态的战略发展及在东北地区的战略布局。

2. 本次投资完成后，公司将通过合资公司控制约 10 万平米的优质物业，有利于保持公司奥特莱斯业态的稳定性和持续性，符合公司业态转型发展战略。

3. 本次合作伙伴均为远洋地产旗下公司，拥有丰富的地产项目建设开发经验，通过成立合资公司方式运营本项目，对本项目的建设、开发和运营提供了有力保障。

4. 公司有信心凭借成熟的运营团队将本项目打造为长春乃至东北地区奥特莱斯旗舰项目，巩固公司奥特莱斯版块发展基础，扩大公司在奥特莱斯业态的影响力和市场占有率。

5. 本次投资对公司现金流产生一定影响。

六、备查文件

1. 公司第八届董事会第三十四次会议决议。

2. 《合作框架协议》。

特此公告。

王府井集团股份有限公司

2016年9月30日