

## 山东高速股份有限公司

### 关于全资子公司在长沙购置持有型办公写字楼的公告

本公司董事会及全体董事保证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：

- 交易简要内容：公司全资子公司山东高速湖南发展有限公司（以下简称“湖南发展公司”）拟购置位于湖南省长沙市开福区的长沙华创国际广场 1 号写字楼高区 36-47 层、65-66 层写字楼用于自用及投资，总价款约 5.15 亿元。
- 本次交易不构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。
- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：本次交易已经公司第五届董事会第二十五次会议（临时）审议批准，无需提交股东大会审议。
- 其它需要提醒投资者重点关注的风险事项：华创国际广场 1 号写字楼已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证，目前尚未竣工验收备案，未办理房屋所有权证或不动产权证。

#### 一、交易概述

##### （一）本次交易基本情况

为充分利用湖南区位优势，优化资产配置，促进区域公司发展，进一步提升“山东高速”在湖南品牌影响力，经多次考察，公司全资子公司湖南发展公司拟在湖南长沙的核心商圈购置长沙华创国际广场 1 号写字楼高区 36-47 层、65-66

层，共 14 层，计价面积 28,989.89 平方米，总价款约 5.15 亿元，用于自用及投资。

## （二）董事会审议决策情况

2018 年 8 月 30 日，公司第五届董事会第二十五次会议（临时）以现场结合通讯方式召开，会议以 11 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于全资子公司在长沙购置持有型办公写字楼的议案》。

## （三）交易尚需履行的审批及其他程序

本次交易无需提交公司股东大会审议。

## 二、交易对方基本情况

1. 公司名称：长沙华创房地产开发有限公司
2. 注册地址：长沙市开福区芙蓉中路一段 109 号
3. 法定代表人：金国庆
4. 注册资本：贰亿壹仟伍佰万元整
5. 公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 主要经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
7. 主要股东或实际控制人：金国庆
8. 除前述交易外，长沙华创房地产开发有限公司与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。
9. 交易对方最近一年主要财务指标：

截至 2017 年底，长沙华创房地产开发有限公司 2017 年资产总额 205,816.11 万元，净资产 79,454.26 万元；2017 年度营业收入 44,775.13 万元，净利润 5,980.94 万元。上述 2017 年财务数据已经湖南广联有限责任会计师事务所审计。

截至 2018 年 6 月底，长沙华创房地产开发有限公司资产总额 204,378.68 万元，净资产 79,230.26 万元；2018 年 1-6 月净利润-224 万元。2018 年财务数据未经审计。

## 三、交易标的基本情况

### （一）长沙华创国际广场

### 1. 标的名称及类别

长沙华创国际广场 1 号写字楼高区 36-47 层、65-66 层，共 14 层，计价面积 28,989.89 平方米。除房产本身外，开发商赠送 1 号写字楼楼顶东、北两面冠名权和一楼大厅“山东高速”企业品牌宣传权，附赠 4 个固定车位（市场价值约 100 万元）和办公车辆免费停车权，以及第 66 层自用楼层办公空间精装修。

### 2. 权属情况说明

华创国际广场 1 号写字楼已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证，目前尚未竣工验收备案，未办理房屋所有权证或不动产权证。

### 3. 运营情况说明

长沙华创国际广场由长沙华创房地产开发有限公司开发，位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 109 号；长沙华创国际广场总建筑面积 30.62 万平方米，由三栋甲级写字楼（含一家超五星级酒店）、6.5 万平方米配套商业体和 6.6 万平方米地下停车场组成。物业管理由世邦魏理仕进行管理，由开发商关联企业湖南百盛达商业物业管理有限公司提供统一租赁服务。

长沙华创国际广场 2、3 号写字楼已于 2015 年底交房并投入运营，其中 2 号楼已全部出售，3 号楼由开发商自持，出租率均为 100%；项目购物中心、商业街及地下超市等商业物业于 2017 年 9 月全面开业，出租率达 100%。

长沙华创国际广场 1 号写字楼已建成，正在进行内部公共区域精装，计划于 2018 年 11 月完成竣工验收工作，整体高度 300 米，是目前长沙已建和在建楼宇中第 3 高楼，为长沙城区地标性建筑。1 号写字楼地上总建筑面积 14.18 万平方米，地上 66 层，地下 4 层，其中，写字楼面积 9.24 万平方米，酒店面积 3.19 万平方米以及商业裙楼面积 1.75 万平方米（均由开发商自持经营）。

### 4. 评估情况

本次交易价格以具有从事证券、期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司的评估结果为基础确认。截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，长沙华创国际广场 1 号写字楼高区 36-47 层、65-66 层评估价值为 53,104.47 万元。

本次评估对象主要用途为商业写字楼，且该写字楼的完整的工程造价信息无法取得，因此不选用成本法；评估对象所处的区域近期同类房屋交易比较活跃，

可搜集到足够的可比实例，因此采用市场法进行评估；评估对象所处的区域近期同类房租赁市场较活跃，租金案例较容易获取，同时选用收益法进行评估。最终以市场法确认评估价值。

#### **四、交易付款安排**

总价款分四期支付，第一期，交易双方签订物业订购协议，支付首期购房款10%作为定金；第二期，房产完成竣工验收，取得《建筑工程竣工验收报告》，经湖南发展公司验收具备交付条件，支付购房款38%和相关税费、手续费，开发商办理商品房网签，并开始收取对应投资额租金收益。第三期，交房后8个月内，办理分户产权登记后支付47%购房款，并开始收取全额租金收益；第四期，房产办理完成产权登记6个月后，支付剩余5%质保金。

#### **五、购买资产的目的和对公司的影响**

湖南发展公司拟在购置物业后3年内，除66层（2,061.77平方米）自用外，剩余非自用和未出售部分写字楼由开发商关联企业湖南百盛达商业物业管理有限公司（以下简称“百盛达”）进行包租运营，租金按相应购房款的7.7%/年收取。包租期满后，视情况同百盛达续签租赁合同或自主运营。租赁运营的同时，公司根据市场情况择机出售部分楼层。本次在湖南购置持有型物业，有利于湖南发展公司充分利用其区位优势，进一步优化资产配置，提升其融资能力，促进自身发展，有利于公司在湖南树立“山东高速”品牌形象。

特此公告。

山东高速股份有限公司董事会

2018年8月31日