

债券代码：127021
债券代码：122403
债券代码：125876
债券代码：135467
债券代码：118669

债券简称：14 京天恒
债券简称：15 天恒债
债券简称：15 天恒 01
债券简称：16 天恒 01
债券简称：16 天恒 02

北京天恒置业集团有限公司出售、转让资产的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员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相应的法律责任。

如有董事或具有同等职责的人员对临时公告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司应当在公告中作特别提示。

一、出售、转让资产概述

(一) 转让资产交易的各方当事人的基本信息及其关联关系

1. 出让方

本次资产转让的出让方是北京天恒房地产股份有限公司，是经北京市体改委京政体改股函[2002]19号文批准，于2002年12月6日成立的股份有限公司，在北京市工商行政管理局西城分局登记注册。截至2017年11月末，公司概况如下：

注册号：911101027454557393

组织形式：其他股份有限公司（非上市）

注册地址：北京市西城区阜成门外大街31号天恒置业大厦11层

法定代表人：张颖

注册资本：21388.76万元

营业期限：长期

经营范围：房地产开发；销售自行开发后的商品房；自有房屋的物业管理；家居装饰；房地产信息咨询（不含中介）；自有房屋的物业管理（含房屋出租）。

2. 受让方

本次资产转让的受让方是北京天厚振翼企业管理合伙企业（有限合伙），于2017年4月5日在北京市工商行政管理局西城分局注册成立，企业概况如下：

统一社会信用代码：91110102MA00DAAH8K；

组织形式：有限合伙企业；

主要经营场所：北京市西城区国英园1号楼502；

执行事务合伙人：北京天厚泰和资本投资管理有限公司；

下期出资时间为2025年04月30日；

经营范围：企业管理、企业管理咨询。

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。

3. 关联关系

本次交易双方可能存在的关联方情况是：出让方系发行人（即北京天恒置业集团有限公司）下属控股子公司，由其持股79.99%。受让方为北京天厚泰和资本投资管理有限公司作为执行事务合伙人（股权占比0.01%）与有限合伙人银河金汇证券资产管理有限公司（股权占比74.99%）和发行人（股权占比25%）成立的有限合伙基金；其中北京天厚泰和资本投资管理有限公司为北京天恒正原资本管理有限公司出资40%，北京厚朴融灏资本管理合伙企业（有限合伙）出资60%共同投资设立的投资管理公司；北京天恒正原资本管理有限公司为发行人100%控股的公司。

（二）被转让的资产概述

出让方受北京市西城区政府的委托，对丰C项目地块的土地一级开发及其利润享有独家权利。本次转让的应收账款，是出让方在丰C项目土地一级开发过程中以及完成开发后，对北京市政府或西城区政府或政府指定方所拥有的以下全部应收账款（以下简称“应收账款”）：北京市政府或北京市西城区政府应补偿出让方为丰C项目土地一级开发所实际产生并经审计确认的全部资金成本（包括出让方使用自有资金和银行贷款对项目的投入，用以支付丰C项目土地一级开发的前期费用、征地拆迁补偿、工程费用、市政基础设施建设费用、财务费用和其他必要费用），并支付丰C项目土地一级开发的利润。

根据北京市西城区审计局于2016年9月29日出具的编号为“西审建报[2016]59号”的审计报告，以及后续的相关政府批函，出让方为丰C项目土地一级开发经审计后的开发成本为人民币3,855,552,386.63元。被转让资产是出让方2016年底确认对北京市土地储备中心的应收账款。出让方是丰盛C区土地一级开

发授权主体，通过北京市住房保障办公室主送北京市土地整理储备中心的《关于西城区丰盛危改小区（西区）C区项目土地开发成本有关问题的函》（京住函[2016]9号），确定的开发成本形成上述应收账款。

本次转让的应收账款账面价值是 3,110,524,589.47 元，占发行人上年末净资产的比例为 23.09%。

（三）出售、转让资产的具体安排

1. 转让价款

双方同意，拟转让应收账款的现有原值按照编号为“西审建报[2016]59号”审计报告中已确定部分的应收账款为人民币 3,110,524,589.47 元，经协议转让应收账款的对价为人民币 3,066,700,000.00 元。

2. 权益的转移

自受让方向出让方支付上述转让价款之日起（如果为分笔支付款项的，则自每笔转让价款支付之日起），受让方所支付每笔转让价款所对应的该笔转让应收账款本身，以及自该日起与该笔转让应收账款相关的所有权和相关权益（包括但不限于（i）政府对转让应收账款的全部还款；（ii）转让应收账款被以其他方式处置所产生的回收款；（iii）请求全部偿付转让应收账款的权利；以及（iv）与转让应收账款相关承诺的利益以及转让应收账款被强制执行的权利和法律救济权利）均由受让方享有。自应收账款转让之日起，出让方不再承担应收账款项下风险。

同时，为确保应收账款的转让，出让方应当根据受让方要求向受让方移交证明应收账款所必要的文件和资料，包括但不限于：

- （1）出让方获得丰 C 项目的应收账款的相关文件资料及凭证；
- （2）丰 C 项目的立项、行政批复及其他相关文件；
- （3）受让方所要求的其他条件。

为免疑义，受让方委托出让方代为收取上述转让应收账款所对应的应收款项，如相关政府部门或机构向出让方支付转让应收账款项下的应付款，出让方应当在收到该等款项当日将该等款项全额支付给受让方；同时，出让方也有权将其从相关政府部门或机构收到并应向受让方支付的款项与受让方提供给出让方的借款（如有）、受让方应向出让方支付但未付的应收账款转让价款或费用予以冲抵，具体事项届时由各相关方另行协商确定。

3. 价格调整机制

若截至 2017 年 12 月 31 日，受让方仍未收到转让应收账款的全部还款，则双方同意对上述转让应收账款继续进行折价，具体折价方式为：

自 2017 年 12 月 31 日起，受让方每满三个月收到转让应收账款，则应收账款收益权的转让金额调减人民币 38,149,000.00 元。不足三个月的，按照实际天数/90 进行折算。

上述调减金额由出让方按照以下进度支付予受让方：每自然季度结束前 10 个工作日，由出让方向受让方进行支付。

甲乙双方承诺共同努力，积极促使转让应收账款收益权的全额还款，最大限度缩短应收账款的到账期限。

4. 丰 C 项目一级开发的剩余开发和管理

受让方委托出让方对丰 C 项目一级开发的剩余工作进行管理，直至丰 C 项目地块形成出让条件后由政府安排出让后取得上述转让应收账款。

转让协议签署后，出让方受受让方委托继续尽责完成丰 C 项目土地一级开发直至土地出让所应完成的义务（包括调整土地用途等规划条件），受让方应积极配合，使丰 C 项目可获得来自政府的上述转让应收账款。

出让方应负责完成丰 C 项目地块的土地平整等相关工作，使该地块达到政府规定的条件，并力争该地块尽快完成出让前的准备工作，并承担所有成本和费用。双方将在相关工作的过程中及时沟通，充分共享相关的进度信息。

转让协议签署后，受让方有权对应收账款的回款进度情况（包括但不限于账款价值的最终确认、回款安排、支付进度等）及丰 C 项目土地出让的进度予以检查和沟通。

二、相关决策情况

发行人经 2017 年 6 月 6 日党政联席会讨论通过了出让方向受让方转让应收账款事宜，并形成会议纪要；出让方召开了董事会，对该事项形成了有效的董事会决议，相关合同协议等文件均通过了出让方的内部审核流程。决议决策程序符合法律和公司章程规定。关联交易的审批机制和定价机制符合发行人现行的《关联交易管理办法》。

资产出售、转让无需经其他有权机关核准或经债券持有人会议同意。

三、交易执行重大进展或变化情况

截至日前，双方确认受让方已完成全部付款义务。

四、影响分析

（一）本次资产转让事项不会对企业生产经营、财务状况及偿债能力产生重大影响；亦对债券持有人无不利影响的。

（二）资产转让事项的后续执行过程无重大风险情况。

特此公告。

北京天恒置业集团有限公司
2017年12月28日

