

内蒙古伊利实业集团股份有限公司

关于购买办公楼的公告

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：

- 投资标的名称：内蒙古伊利实业集团股份有限公司（简称“公司”）购买北京诺德中心三期 18 号写字楼及其附属设施（简称“本项目”）
- 投资金额：总投资约 187,088.08 万元

一、交易情况概述

公司拟购买北京诺升置业有限公司（简称“诺升置业”）开发的位于北京市丰台区丰台科技园东区三期 1516-62、63、64、65 地块北京诺德中心三期 18 号写字楼及其附属设施，用于商务办公及运营管理。

（一）本项目实施必要性

1、有利于解决驻京办公资源不足的问题，提高公司在京人员的办公效率，提升公司综合管理水平及对外形象。

随着公司业务规模的不断扩大，公司目前驻京办公资源已无法满足在京人员的办公需求，只能分散租赁写字楼，影响员工的工作效率，不便于统一管理，管理成本较高。

2016 年 4 月 27 日，公司第八届董事会临时会议审议通过了《内蒙古伊利实业集团股份有限公司关于购买伊利北京商务运营中心的请示》。由于北京旭丰置业有限公司所开发的物业具有自持 50%的限制，公司未能完全实现 2016 年的购楼计划，公司驻京办公资源仍不能满足使用需求。

根据公司的战略人才规划及发展需要，在京办公员工的数量将会继

续增加，因此拟购买北京诺德中心写字楼，解决现有办公场地不足的问题，提高公司在京人员的办公效率，提升公司综合管理水平及对外形象。

2、有利于改善驻京整体办公运营环境，吸引更多优秀人才。

公司通过提供较为舒适的办公环境，营造一个开放、创新、多元、包容的组织氛围，促进人才与公司共同成长。在北京建立商务运营中心，更好地聚集优秀人才，优化公司人才资源结构，推动业务发展。

3、本项目所处地理位置优越，交通便利，价格较为合理。

北京诺德中心坐落于中关村科技园丰台园核心区。根据天朗房网“北京房地产供需动态监测研究系统”，2017年、2018年丰台区写字楼（办公）成交均价排名中，四、五环之间楼盘成交均价分别为42,501.50元/平方米和46,496.75元/平方米；公司目前与诺升置业就交易标的达成的意向价格均价为43,780.58元/平方米，该价格较为合理。

（二）本次交易的审议情况

公司于2019年3月10日召开了第九届董事会临时会议，审议通过了《内蒙古伊利实业集团股份有限公司关于购买办公楼的请示》。（详见《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站刊登的公司第九届董事会临时会议决议公告。）

针对公司第九届董事会临时会议审议的《内蒙古伊利实业集团股份有限公司关于购买办公楼的请示》，公司独立董事发表了同意的独立意见。

（三）本次交易不存在关联交易，不构成重大资产重组，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《内蒙古伊利实业集团股份有限公司章程》等相关规定，本次交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

（四）公司将在本次交易事项经董事会审议通过后同交易对方签署认购协议。

二、交易对方情况介绍

公司名称：北京诺升置业有限公司

注册地址：北京市丰台区南四环西路188号十区7号楼8层08（园区）

法定代表人：刘巍

注册资本：20,000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

业务范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；出租办公用房；出租商业用房。

诺升置业为北京诺城置业有限公司的全资子公司，北京诺城置业有限公司为北京中铁诺德房地产开发有限公司的全资子公司。

诺升置业与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的

1、公司拟购买诺升置业开发的位于北京市丰台区丰台科技园东区三期 1516-62、63、64、65 地块北京诺德中心三期 18 号写字楼及其附属设施，用于商务办公及运营管理，实测建筑面积为 35,315.56 平方米（不包含产权车位面积、人防车位面积）。本项目总投资约 187,088.08 万元（含装修费及契税等）。

2、诺升置业在公司拟认购房屋上已设立现房抵押权，抵押权人分别为西藏信托有限公司和北京银行股份有限公司万寿路支行，其中，西藏信托有限公司的抵押期限自 2016 年 4 月 21 日起至 2019 年 4 月 22 日；

北京银行股份有限公司万寿路支行的抵押期限自 2016 年 9 月 12 日起至 2019 年 9 月 13 日。诺升置业保证在公司支付总购房款 95%后 90 日内办理完毕解除抵押手续。

交易标的产权清晰，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(二) 项目进度：本项目计划在 2021 年 2 月投入使用。

(三) 交易标的定价情况

本次交易的定价以北京市房地产市场价格作为参考，由交易双方协商确定，符合有关法律法规的规定。

(四) 本次交易的资金来源为公司自有资金。

四、协议的主要内容

公司拟购买北京诺德中心三期 18 号写字楼及其附属设施，协议主要内容：

1、协议主体

出卖人：北京诺升置业有限公司

买受人：内蒙古伊利实业集团股份有限公司

2、计价方式与价款

(1) 写字楼、地上及地下商业：实测建筑面积为 35315.56 平方米（不包含产权车位面积、人防车位面积），房屋均价为每平方米 43,780.58 元，合计金额约 1,546,135,556 元。

(2) 拟购买及租赁车位总计 228 个：

购买产权车位 150 个，每个车位 220,000 元，合计金额 33,000,000 元；租赁人防车位 78 个，每个车位 190,000 元，合计金额 14,820,000 元，租赁期限 20 年。

3、付款方式及期限的约定

公司使用自有资金以分期方式支付交易标的总价款。

4、其它

协议约定：出卖人应按本认购协议约定的交房标准，及约定的交付时间向买受人交付认购房屋（含产权车位和人防车位），以及解除抵押、办理网签及不动产权登记证等手续，出卖人逾期办理的，买受人均有权要求出卖人承担相应的违约责任。

五、本次交易对公司的影响

本次交易有利于解决驻京办公资源不足的问题，提高公司在京人员的办公效率，提升公司综合管理水平及对外形象，有利于改善公司整体办公运营环境，吸引更多优秀人才。

六、备查文件

- （一）公司第九届董事会临时会议决议。
- （二）独立董事发表的独立意见。

特此公告

内蒙古伊利实业集团股份有限公司

董 事 会

二〇一九年三月十二日