

证券简称：华夏幸福

证券代码：600340

编号：临2016-146

华夏幸福关于与中国铁物签署 关于中国铁物大厦项目合作框架协议的公告

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、准确性及完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）与中国铁路物资股份有限公司（以下简称“中国铁物”或“甲方”）签署《关于中国铁物大厦项目合作框架协议》，涉及公司与中国铁物合作开发北京丽泽金融商务区D-03、04号地块中国铁物大厦项目。公司已向中国铁物提供40亿元委托贷款作为本项目预付款并同意投入代建资金进行项目建设。待项目达到转让条件后，中国铁物将以公开挂牌方式或其他合法方式转让项目，公司将参与项目产权转让竞价。如公司中标，公司就本项目已投入的资金（包括但不限于40亿元委托贷款、代建资金及资金使用利息）将抵扣项目转让成交价款；如公司未中标，中国铁物应返还公司就本项目已投入的资金及资金使用利息，并与公司分享项目转让收益。
- 待项目达到转让条件后，公司将参与项目转让竞价，但公司能否中标存在不确定性。

一、投资框架协议签订的基本情况

（一）交易对方的基本情况

公司名称：中国铁路物资股份有限公司

企业性质：股份有限公司（非上市、国有控股）

注册地址：北京市丰台区西站南路 168 号

法定代表人：马正武

注册资本：60 亿元

经营范围：铁路系统内油料；油料批发不储存。金属材料非金属材料及制品、机械设备、电子产品及通讯设备、专用设备、器材、铁路机车、车辆及配件、木材、焦炭销售等。

股东：中国铁路物资（集团）总公司及中铁物投资有限公司。

财务状况：截至 2015 年 12 月 31 日，中国铁物总资产为 54,554,919,610.64 元，净资产为 6,047,442,333.97 元，2015 年 1-12 月营业收入为 47,814,743,547.77 元，净利润为-479,939,713.84 元。

华夏幸福基业股份有限公司与中国铁路物资股份有限公司不存在关联关系。

（二）合作框架协议的签署

公司与中国铁物于 2016 年 6 月 29 日签署《关于中国铁物大厦项目合作框架协议》（以下简称“本协议”）。

（三）签署协议已履行的审议决策程序

公司于 2016 年 6 月 29 日召开第五届董事会第七十七次会议审议通过了《关于与中国铁物签署〈关于中国铁物大厦项目合作框架协议〉的议案》。

二、合作框架协议的主要内容

甲乙双方经友好协商，就甲方拥有的中国铁物大厦项目（以下简称“项目”或“本项目”）合作相关事宜达成如下框架协议。

（一）项目基本情况

1. 项目位于北京市丰台区卢沟桥乡丽泽金融商务区D-03、D-04地块，地块四至为：东至金中都西路；南至骆驼湾南路；西至羊坊店路（南段）；北至丰台北路、丰台北路西延。
2. 建设用地面积21,103.2平方米，规划建筑面积：232,500平方米（其中地上为155,000平方米、地下为77,500平方米）。
3. 土地规划用途：商业金融用地（商业、综合）。
4. 土地使用期限（终止日期）：商业：2052年4月8日；综合：2062年4月8日。

（二）合作内容

1. 乙方向甲方提供40亿元委托贷款作为本项目预付款，以促成项目合作的顺利开展，甲方同意以本项目土地使用权及在建工程为委托贷款提供抵押担保。

2. 双方同意，甲方委托乙方或乙方委托的第三方代建本项目，乙方负责代建期间的全部资金投入，至本项目完成开发投资总额25%。就代建具体事项，双方可进行进一步协商，并签订《委托代建合同》。
3. 在本项目投资额达到总投资额25%时，甲方将以公开挂牌方式或其他合法方式转让项目。如乙方成功竞得项目产权，在满足挂牌条件及相关法律法规和政策规定的情况下，双方同意以乙方总成本（委托贷款、代建投入资金及资金使用利息）抵扣乙方应向甲方支付的项目转让价款。

（三）合作原则

为保证合作项目工作顺利有效地开展，双方同意在本协议生效后共同设立联合领导小组和工作小组，建立有效的沟通机制，力争在保质保量前提下尽快达到开发投资总额的25%。

（四）资金的核算与结算

1. 在项目具备挂牌转让条件并拟挂牌转让前，应由双方选定的有资质的第三方审计机构对乙方在项目代建期间垫资投入的全部资金进行审计，以双方确认的审计结果为最终代建资金总额。
2. 如乙方依法获得项目资产产权，乙方前期的投入总成本（即乙方支付的委托贷款、代建投入资金及资金使用利息）抵扣成交价款。
3. 如乙方未最终获得项目资产产权，甲方应于收到项目最终受让方支付的项目转让价款后返还乙方投入总成本（即乙方支付的委托贷款、代建投入资金及资金使用利息）。就净收益部分（即项目挂牌转让最终成交价扣除乙方总成本后的余额），甲乙双方收益共享。
4. 双方同意，因甲方原因导致交易不能实现的，乙方有权单方解除本协议。乙方解除本协议的，甲方应自本协议解除之日起十个工作日内，将乙方根据本协议约定而支付的总成本（委托贷款、代建投入资金及资金使用利息）返还乙方。

（五）双方的权利与义务

1. 甲方已获得签署本协议及与项目有关协议的内部批准和授权，依法履行《企业国有资产法》等法律法规规定的国有资产转让审批流程，配合乙方办理抵押登记手续；在本协议有效期内，甲方不再与任何第三方进行与项目合作有

关的协商、洽谈事宜；甲方有权对乙方代建项目的工期、造价、质量、财务、安全等进行监督，甲方发现乙方代建期间出现违约、违法、违规等情况的，有权责令乙方尽快整改，消除违法、违规等行为，乙方拒不整改的，甲方有权执行违约条款。

2. 乙方已获得签署本协议及与项目有关协议的内部批准和授权；乙方应按照本协议约定提供委托贷款支付代建资金；甲方项目挂牌转让时，乙方应以乙方或乙方指定第三方名义参与竞买，交纳保证金，参与竞价受让；乙方应承担代建期间与项目有关的权利、义务和责任，接受甲方的监督，按照双方约定获得相应的代建报酬。

(六) 违约责任

如果本框架协议任何一方违约，违约方应向守约方支付为履行本框架协议而支出的一切合理费用并赔偿其损失。

三、协议履行对上市公司的影响

1. 项目地块位于丽泽金融商务区，地处北京西二、三环路之间，是北京市和丰台区重点发展的新兴金融功能区，区域升值潜力较大，项目投资回报较高。
2. 协议签署后，公司通过受托代建的方式参与中国铁物大厦项目。待项目达到转让条件后，公司将积极参与项目竞标。如公司中标将获得项目土地及项目开发权益，该项目将成为公司在北京取得的第二个项目。如公司未能中标，将与中国铁物分享项目转让收益。

四、风险提示

1、公司及中国铁物将积极推进项目建设，促成项目具备挂牌转让条件，但项目挂牌转让时间尚具有不确定性。

2、待项目达到转让条件后，公司将积极参与本项目竞标，但公司能否中标尚存在不确定性。

3、后续公司将根据《上海证券交易所股票上市规则》和《华夏幸福基业股份有限公司章程》等法律法规、规范性文件的要求，履行相应披露程序。

敬请广大投资者注意投资风险。

五、备查文件

《华夏幸福第五届董事会第七十七次会议决议》。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年7月1日