



金科地产集团股份有限公司

关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并提供关联担保的公告（更新）

证券简称：金科股份 证券代码：000656 公告编号：2016-081 号
债券简称：15 金科 01 债券代码：112272

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司重庆金科房地产开发有限公司（以下简称“重庆金科”）于 2013 与重庆依云投资有限公司（以下简称“依云投资”）年投资设立五家渠金科房地产开发有限公司（以下简称“五家渠金科”或统称为“项目公司”）、新疆金科坤泰房地产开发有限公司（以下简称“金科坤泰”或统称为“项目公司”）和新疆金科宇泰房地产开发有限公司（以下简称“金科宇泰”或统称为“项目公司”），共同对位于新疆五家渠的项目进行合作开发。为执行公司制定的以“二线热点城市为主，一线和中心三线城市为辅，逐步退出四线城市”城市布局导向和重点布局“核心十城”的发展战略，重庆金科、依云投资拟与重庆市中科控股有限公司（以下简称“中科控股”）签订《增资及合作协议书》和《股权转让及合作协议书》对五家渠项目进行整体合作。

按照《增资及合作协议书》的约定，增资前，重庆金科和依云投资分别持有五家渠金科、金科坤泰 51%和 49%的股权。增资完成后，重庆金科、依云投资和中科控股分别同时持有项目公司 30%、20.7%和 49.3%的股权。

另外，公司为五家渠金科向农业银行乌鲁木齐河南路分行银行贷款 14,900 万元和广发银行乌鲁木齐分行银行贷款 30,000 万元提供连带责任保证担保。截止 2016 年 8 月 15 日，上述贷款尚有 21,450 万元未归还，担保亦在履行中。按

照《增资及合作协议书》的约定，公司需继续为五家渠金科尚未归还的贷款提供担保。

中科控股为本公司实际控制人黄红云先生之直系亲属黄一峰先生控制的企业。根据深圳证券交易所《股票上市规则》的相关规定，中科控股与公司构成关联方，本次与关联方共同投资行为构成了关联交易。同时，鉴于本次公司放弃同比例增资项目公司的权利，导致公司合并报表范围发生变更并继续提供担保，根据深圳证券交易所《主板信息披露业务备忘录 2 号-交易和关联交易》的相关规定，本次关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并对提供关联担保需提交股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司于 2016 年 9 月 1 日召开第九届董事会第三十五次会议，会议以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于放弃项目公司部分权利暨关联交易并提供关联担保的议案》。本议案无关联董事回避表决。

公司独立董事对上述关联交易已事前认可并发表了同意的独立意见。

二、关联方基本情况

公司名称：重庆市中科控股有限公司

统一社会信用代码：91500102567859449T

成立日期：2010 年 12 月 24 日

注册地址：重庆市涪陵区兴华中路 55 号（宏富大厦）2-1 号

注册资本：116,700 万元

主营业务范围：利用自有资金从事建筑业、农业、林业、旅游业等项目的投资；货物及技术进出口；销售建筑材料等。

根据中科控股提供的资料，截止 2015 年末，经审计总资产为 1,652,211.86 万元，净资产为 525,844.69 万元，2015 年实现营业收入 449,037.45 万元，净利润 60,291.63 万元。

截止 2016 年 6 月末，未经审计总资产为 1,711,493.80 万元，净资产为 547,878.91 万元，2016 年 1-6 月实现营业收入 220,017.92 万元，净利润 11,646.81 万元。

与本公司关联关系：本公司实际控制人黄红云先生之直系亲属黄一峰先生控制的企业。

三、投资标的基本情况

(一) 公司名称: 五家渠金科房地产开发有限公司

注册资本: 5000万元人民币

成立时间: 2013年6月24日

注册地址: 新疆五家渠市青湖生态经济开发区南区乌鲁木齐街以北、克拉玛依街以南、天津路以东、上海路以西

经营范围: 房地产开发、销售; 物业管理; 机电设备安装; 建筑、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品)、五金交电销售; 自由房屋租赁; 企业管理咨询服务。(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)

与公司关系: 公司全资子公司重庆金科持有五家渠金科51%的股权。

最近三年财务数据见下表:

单位: 万元

年 度	总资产	净资产	营业收入	净利润
2015年	107,235.73	4,772.22	16,224.37	2,713.84
2014年	58,400.23	2,058.38	0.01	-2,407.97
2013年	10,833.54	4,466.35	0	-533.65

根据天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的审计报告(天健渝审[2016]1504号),截至2016年7月31日,五家渠金科经审计的资产总额为112,832.68万元,负债总额为108,868.18万元,所有者权益为3,964.49万元。

交易标的评估情况:

1、具有证券期货业务资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具了资产评估报告书(重康评报字(2016)第225号)。

2、评估方法

本次评估选用资产基础法。

3、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。

4、主要资产及评估增减值情况

截至评估基准日 2016 年 7 月 31 日，五家渠金科主要资产为存货和其他应收款。存货账面值为 74,265.29 万元，评估值为 75,197.64 万元，增值 932.35 万元；其他应收款账面值为 27,112.42 万元，评估值为 27,112.42 万元，未发生增、减值。

5、评估结论

截至评估基准日 2016 年 7 月 31 日，资产评估值为 113,696.57 万元，增值 863.89 万元，增值率 0.77%；负债评估值为 108,677.64 万元，减值 190.54 万元，增值率 -0.18%；所有者权益评估值为 5,018.93 万元，增值 1054.43 万元，增值率 26.60%。

根据具有证券期货相关业务资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告书（重康评报字（2016）第 225 号），截至 2016 年 7 月 31 日，五家渠金科资产评估值为 113,696.57 万元，负债评估值为 108,677.64 万元，所有者权益评估值为 5,018.93 万元。

（二）公司名称：新疆金科坤泰房地产开发有限公司

注册资本：5000 万元人民币

成立时间：2013 年 6 月 24 日

注册地址：新疆五家渠市青湖生态经济开发区南区石河子街以北、双河街以南、天津路以东、上海路以西

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；机电设备安装；建筑、装饰材料（不含危险化学品）、化工产品（不含危险化学品）、五金交电销售；自有房屋租赁；企业管理咨询服务。（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）

与公司关系：公司全资子公司重庆金科持有金科坤泰 51% 的股权。

最近三年财务数据见下表：

单位：万元

年 度	总资产	净资产	营业收入	净利润
2015 年	32,552.38	4,444.25	0	-250.17
2014 年	15,123.96	4,694.42	0	-210.96
2013 年	9,467.14	4,905.39	0	-94.61

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的审计报告（天健渝

审[2016]1503号),截至2016年7月31日,金科坤泰经审计的资产总额为25,336.01万元,负债总额为21,861.05万元,所有者权益为3,474.96万元。

交易标的评估情况:

1、具有证券期货业务资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具了资产评估报告书(重康评报字(2016)第226号)。

2、评估方法

本次评估选用资产基础法。

3、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。

4、主要资产及评估增减值情况

截至评估基准日2016年7月31日,金科坤泰主要资产为存货。存货账面值为22,304.71万元,评估值为23,706.27万元,增值1,401.56万元。

5、评估结论

截至评估基准日2016年7月31日,资产评估值为26,614.31万元,增值1,278.30万元,增值率5.05%;负债评估值为21,845.35万元,减值15.70万元,增值率-0.07%;所有者权益评估值为4,768.96万元,增值1,294.00万元,增值率37.24%。

四、本次增资及合作协议的主要内容

(一) 增资情况

1、五家渠金科增资情况

增资前,五家渠金科注册资本为5,000万元,重庆金科与依云投资分别持有五家渠金科51%、49%的股权。重庆金科和中科控股分别对五家渠金科增资1,000万元、5,835万元,合计增资6,835万元。依云投资放弃本次增资的优先认购权。增资完成后,五家渠金科注册资本为11,835万元,股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	所占比例
1	重庆金科	3550	30%
2	依云投资	2450	20.7%

3	中科控股	5835	49.3%
合计		11835	100%

2、金科坤泰增资情况

增资前，金科坤泰注册资本为5,000万元，重庆金科与依云投资分别持有金科坤泰51%、49%的股权。重庆金科和中科控股分别对金科坤泰增资1,000万元、5,835万元，合计增资6,835万元。依云投资放弃本次增资的优先认购权。增资完成后，金科坤泰注册资本为11,835万元，股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	所占比例
1	重庆金科	3550	30%
2	依云投资	2450	20.7%
3	中科控股	5835	49.3%
合计		11835	100%

（二）增资款付款时间

增资合作协议签订后 20 个工作日内重庆金科和中科控股分别将本次认购增资的出资全部划入被增资公司的公司账户中。

在重庆金科和中科控股增资款划入项目公司账户后且项目公司已全部归还公司股东借款本息及其他款项后 10 个工作日内，各方全力配合办理增资事项的工商变更登记手续。

（三）股东借款

截止 2016 年 8 月 15 日，公司及下属子公司应收五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、新疆金科宇坤房地产开发有限公司（以下简称“金科宇坤”，金科宇坤为金科坤泰全资子公司）股东借款本金余额合计为 228,018,279.48 元，分别应收五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤-419,675.14 元、120,913,971.3 元、107,523,983.31 元、1,000 元。

五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤应于增资合伙协议签订生效后 20 个工作日内归还公司股东借款本金。

（四）资金占用费

重庆金科、依云投资、中科控股三方及五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤一致确认，截止 2016 年 8 月 15 日，公司及下属控股子公司应向五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤收取资金占用费合计为 52,057,823.84 元，分别应收五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰资金占用费 25,768,899.43 元、7,212,328.77 元、19,158,363.68 元。

五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤应在本协议签署生效后 20 个工作日内归还公司资金占用费。

（五）品牌及服务费

重庆金科、依云投资、中科控股三方及五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤一致确认，截止 2016 年 8 月 15 日项目公司应向公司支付品牌、技术服务费 4,959,066.17 元并在本协议签订后 20 日支付。

根据《增资及合作协议书》的约定，项目公司每年向中科控股和公司分别按年销售额的 0.7%、0.3% 支付服务及品牌使用费，并在向其开具符合税法规定的发票后 20 个工作日内支付。

（六）银行贷款

截止 2016 年 8 月 15 日，五家渠金科的银行贷款余额 21,450 万元。截止增资合作协议签署日，上述贷款尚未归还。公司将继续为该贷款提供担保直至该笔贷款归还前。

在五家渠金科自有资金不够的前提下，依云投资和中科控股应确保于 2016 年 12 月 15 日前提供股东借款支持，用于归还五家渠金科银行贷款本金 21,450 万元及其借款利息。

（七）后续资金投入

增资合作协议签署后，依云投资和中科控股应向五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤提供股东借款 13,274,400.00 元，用于归还公司向其提供的股东借款。

五家渠金科、金科宇泰、金科坤泰、金科宇坤运营资金不足时，可采取融资的方式获取资金，不能通过融资解决的，由依云投资和中科控股以股东借款的方式投入解决，公司和重庆金科不再投入股东借款。

增资完成后，公司及重庆金科不再为项目公司提供任何方式的新增担保。

（八）、利润分配

项目公司开始有销售收入时，各方根据股权比例按照以下方式进行利润分配。项目公司每期建设完成且累计实现正的现金流入的当年，或者股东借款本息全部清偿完毕后项目运作不存在资金缺口的当年，在符合项目结算要求的前提下经股东会审议通过后可进行当期利润分配。因融资需要，银行、基金公司、信托公司等要求项目公司在融资未偿还前不得分配利润的，项目公司不得向股东分配利润。

（九）、公司治理结构

1、股东会

项目公司股东会由全体股东组成，为公司的最高权力机构。

2、董事会

项目公司依法设立董事会。董事会由 3 人组成，重庆金科提名 1 人，依云投资提名 1 人，中科控股提名 1 人。项目公司设董事长 1 名，由中科控股提名并经董事会选举产生。董事长为公司法定代表人。

3、监事会

项目公司依法设立监事会。监事会由 3 人组成，重庆金科、依云投资、中科控股分别提名 1 人，监事会主席由重庆金科提名，并经监事会选举产生。

4、其他

项目公司设总经理 1 名，由中科控股提名，董事会任命。在项目公司未按约定付清公司及公司下属公司的股东借款本金及资金占用费、服务费和偿还公司为五家渠金科提供担保的银行贷款 2.145 亿元的本息前，公司委派会计和出纳各 1 人到项目公司，项目公司对外签署任何合同、协议以及所有对外付款均需公司委派的会计书面同意，否则公司委派的出纳有权拒绝付款，且由此造成的一切责任及损失由依云投资和中科控股承担，公司及项目公司有权要求依云投资和中科控股全额赔偿。

（十）违约责任

如发生以下任何一事件则构成该方在本协议项下之违约：

（1）任何一方违反本协议的任何条款；

（2）任何一方违反其在本协议中作出的任何陈述、保证或承诺，或任何一方在本协议中作出的任何陈述、保证或承诺被认定为不真实、不正确或有误导成分。

如任何一方违约，除根据对方要求继续履行外，其它两方有权要求违约方赔偿因此而造成的损失。

（十一）履约保障

依云投资、中科控股和担保人同意对项目公司归还和支付公司及公司下属子公司的上述债务本金及资金占用费承担无限连带保证责任，担保责任不受协议其他条款效力的影响，独立有效。

因公司已对项目公司归还该银行贷款本金 21,450 万元及其借款利息提供了担保，依云投资、中科控股和担保人同意对项目公司归还公司提供担保的银行贷款本金 21,450 万元及其借款利息承担无限连带保证责任，同时依云投资、中科控股和担保人同意向公司提供反担保。

四、对外担保情况

（一）担保事项概述

公司为五家渠金科向农业银行乌鲁木齐河南路分行银行贷款 14,900 万元提供连带责任保证担保，担保期限为 36 个月。详见 2014 年 4 月 21 日公司刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于为控股子公司提供担保的进展情况公告》。

公司为五家渠金科向广发银行乌鲁木齐分行银行贷款 30,000 万元提供连带责任保证担保，担保期限为 36 个月。详见 2015 年 12 月 31 日公司刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于为控股子公司提供担保的进展情况公告》。

截止 2016 年 8 月 15 日，五家渠金科尚有 21,450 万元银行贷款未归还，公司为其提供的担保尚在履行过程中。

鉴于本次交易后，五家渠金科由公司并表子公司变更为参股公司。按照《增资及合作协议》的约定，公司需继续为五家渠金科尚未归还的银行贷款提供担保。

按照深圳证券交易所《主板信息披露业务备忘录 2 号-交易和关联交易》的相关规定，公司继续对五家渠金科向金融机构的银行贷款 21,450 亿元继续提供担保构成了关联担保，需提交公司股东大会审议。

（二）被担保人基本情况

五家渠金科基本情况见前述“投资标的基本情况”。

（三）反担保情况

见前述“履约保障”。

五、本次关联交易的定价原则和定价依据

本次关联交易定价以独立第三方审计、评估结果为依据，遵循自愿、公平合理、协商一致的原则。

六、本次关联交易的目的和对上市公司的影响

1、本次对项目公司增资暨关联交易的目的及对公司的影响

本次交易系公司执行董事会制定的发展战略和城市布局，对公司优化城市布局有重要意义。本次对项目公司增资合作暨关联交易，严格遵循了公平、公正、公允、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司独立性产生影响，目前对公司业绩也不会产生重大影响。

2、本次对外担保对公司的影响

本次担保仅系延续原为并表子公司提供的担保，是增资项目公司并合作开发项目的前提条件，不会增加公司合并报表或有负债，且提供担保所融得的资金全部用于合作开发项目的生产经营，公司对项目的公司资金管理具有控制权。另外，依云投资、中科控股及其他担保人对公司提供的对外担保提供了反担保程序，该笔对外担保风险可控；不存在与中国证监会证监发[2003]56号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及证监发[2005]120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》相违背的情况。

七、与关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

从年初至今，公司与中科控股及关联方累计发生各类关联交易总金额为156.13万元（不含本次交易）。

八、公司董事会及独立董事关于评估事项的意见

公司董事会和独立董事根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见：

1、公司董事会意见

公司已聘请具有证券业务资格的资产评估机构对标的资产进行评估，资产评估机构的选聘程序合规，资产评估机构及其经办评估师与公司 and 关联方均没有现实的及预期的利益或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。本次评估的前提假设合理，选择的评估方法充分考虑了本次交易的目的与评估对象的实际情况，评估方法恰当，评估结果公允合理。本次交

易标的资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告确定的评估结果为基础，经各方协商确定。本次交易的定价原则和方法恰当、公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

2、独立董事意见

（1）本次交易事项选聘重庆华康进行资产评估，该选聘结果是经交易双方协商认可的，其选聘程序符合相关规定。

（2）上述评估机构为具有证券期货业务资格的专业评估机构，除业务关系外，评估机构与公司及交易对方及所涉各方均无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

（3）评估报告的假设前提均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（4）评估机构实际评估的资产范围均与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中均选取了与评估目的及评估资产状况相关的评估方法、实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，资产评估价值公允。

九、独立董事事前认可和独立意见

独立董事对该关联交易事项进行了事先审核，同意提交董事会审议。

独立董事认为本次公司与关联方共同增资公司控股子公司，放弃了同比例增资的权利，导致公司合并报表范围发生变更，原公司对控股子公司的担保转变为关联担保，上述交易事项符合上市公司利益，有助于公司加强重点区域的房地产开发建设，通过聚焦核心区域，提高公司盈利能力，有利于公司长远发展。本次与关联方共同增资定价参照第三方审计、评估结果及公允合理原则确定，未有损害公司利益、中小股东权益的行为，风险可控，不会对公司当期及未来财务状况、经营成果产生重大影响，符合深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司规范运作指引》等法律法规的规定。

公司董事会在审议上述议案的过程中，表决程序合法、表决结果有效，符合《公司法》和《公司章程》等规范性文件的规定。公司本次与关联方共同增资系正常经营的偶发性关联交易。我们同意公司本次与关联方共同增资公司控股子公司暨关联交易并提供关联担保的行为。

十、备查文件

- 1、公司第九届董事会第三十五次会议决议；
- 2、公司独立董事出具的独立意见书；
- 3、《增资及合作协议书》文本；
- 4、相关审计、评估报告。

特此公告

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月一日