

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2017-016

债券代码：112263

债券简称：15 中房债

债券代码：112410

债券简称：16 中房债

债券代码：118542

债券简称：16 中房私

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

中房地产股份有限公司关于收购苏州华投投资有限公司 93%股权的公告

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、交易概述

为扩大中房地产股份有限公司（以下简称“我公司”）战略布局，扩大经营规模，我公司拟出资 4,650 万元收购江苏南通三建第三建筑安装工程有限公司（以下简称“南通三建”）持有的苏州华投投资有限公司（以下简称“华投公司”）93%股权。

华投公司主要资产为常熟中南香缇苑房地产有限公司（以下简称“常熟公司”）33.3%股权。本次收购华投公司完成以后，我公司将间接持有常熟公司 30.97%的股权。

常熟公司已取得常土挂告字 2016A-013 号地块（以下简称“常熟项目”），地块位于苏州常熟市文化片区昭文路与三环快速路交汇处，地块总面积 66,686 平方米，容积率 2.2。

此外,截止 2016 年 12 月 31 日,华投公司负债总额为 18,308.4 万元。其中应付温州宇泰新能源材料有限公司借款本金 16,700 万元,应付南通三建借款 1,575 万元。上述借款用于按比例支付常熟公司地价款。我公司与南通三建在《股权转让协议》中约定,上述借款及利息由股东方按比例偿还。若收购成功,我司需承担的借款本金约 16,996 万元。

我公司已于 2016 年 1 月 25 日召开第七届第三十五次董事会审议通过了《中房地产股份有限公司关于收购苏州华投投资有限公司 93% 股权的议案》,该事项不构成关联交易,不需要提交股东大会审议,不构成《上市公司重大资产重组管理办理》规定的重大资产重组。

我公司已委托具有执行证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估公司有限公司对苏州华投投资有限公司进行了评估,并出具了《中房地产股份有限公司拟收购苏州华投投资有限公司部分股权项目评估报告》(天兴评报字 2017 第 0039 号)。该评估报告将报送相关国有资产监督管理部门备查,各方拟签署的《股权转让协议》在上述评估报告取得备案以后正式生效。

二、交易对方的基本情况

名称:江苏南通三建第三建筑安装工程有限公司

注册地:江苏省南通市

企业性质:有限责任公司

成立日期:1990 年 7 月

法定代表人：徐忠

注册资本： 5000 万元整

营业执照号： 320684000138355

主营业务： 建筑施工总承包（建筑材料销售，架料租赁）

主要股东：徐忠

江苏南通三建第三建筑安装工程有限公司与我公司不存在关联关系。

江苏南通三建第三建筑安装工程有限公司现持有华投公司 100% 股权。

三、交易标的基本情况

（一）基本情况

公司本次收购标的为苏州华投投资有限公司的93%股权。

企业名称：苏州华投投资有限公司

注册地址：苏州市吴江区松陵镇

法定代表人：鞠云龙

注册资本：5000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2016 年 11 月 02 日

经营范围：股权投资；创业投资。（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）

主要股东：由江苏南通三建集团第三建筑安装工程有限公司全资设立，持有其 100%股份。

（二）资产概况

1、苏州华投主要资产为常熟中南香缇苑房地产有限公司（以下简称“常熟公司”）33.3%股权。常熟公司成立于 2016 年 12 月，注册地址常熟市，注册资本 5000 万元，法人代表孟杰。常熟公司主要资产为以 66,942 万元取得的常土挂告字 2016A-013 号地块，地块位于常熟市文化片区昭文路与三环快速路交汇处，地块总面积 66,686 平方米，容积率 2.2。

2、常熟公司股东有：

（1）苏州华投投资有限公司持有常熟公司33.3%股权

（2）苏州中南世纪城房地产开发有限公司持有常熟公司33.4%股权。

苏州中南世纪城房地产开发有限公司注册地吴江市松陵镇，法定代表人陈锦石，注册资本 58823.53万元，成立时间 2010年8月16日，主要经营范围房地产开发经营。主要股东江苏中南建设集团股份有限公司，持有中南公司100%股权。

（3）苏州恒熠企业管理咨询有限公司持有常熟公司 33.3%股权

苏州恒熠企业管理咨询有限公司注册地苏州市工业园区，法定代表人丁东风，注册资本 1 万元人民币，成立时间 2016 年 9 月 18 日，经营范围企业管理咨询，主要股东江苏苏南万科房地产有限公司，持

有恒熠公司 99%股权。

（三）华投公司审计情况

我公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所对苏州华投投资有限公司截止 2016 年 12 月 31 日的财务报表进行了审计，瑞华会计师事务所瑞华会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华专审字【2017】01610002 号）。华投公司主要财务指标数据见下表：

财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2016 年 12 月 31 日
流动资产	21,366.44
非流动资产	1,908.59
其中：长期股权投资	1,908.59
资产总计	23,275.03
流动负债	18,308.40
非流动负债	-
负债总计	18,308.40
净资产（所有者权益）	4,966.63

经营成果表

金额单位：万元

项目	2016 年 11-12 月
营业收入	-
减：营业成本	-
利润总额	-33.34
减：所得税费用	-
净利润	-33.34

（四）华投公司评估情况

我公司委托具有执行证券、期货相关业务资格的北京天健兴业资产评估咨询有限公司对苏州华投投资有限公司进行了评估，并出具了《中房地产股份有限公司拟收购苏州华投投资有限公司部分股权项目评估报告》（天兴评报字2017第0039号），评估情况如下：

评估对象：苏州华投投资有限公司的股东全部权益。

评估范围：苏州华投于评估基准日2016年12月31日经审计的全部资产及负债。

评估方法：资产基础法。

评估结论：苏州华投投资有限公司总资产账面价值为23,275.03万元，评估价值为23,359.62万元，增值额84.59万元，增值率0.36%；负债账面价值为18,308.40万元，评估价值为18,308.40万元，无增减值；净资产账面价值为4,966.63万元，评估价值5,051.22万元，增值额84.59万元，增值率1.70%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	21,366.44	21,366.44	-	-
2 非流动资产	1,908.59	1,993.18	84.59	4.43
3 其中：长期股权投资	1,908.59	1,993.18	84.59	4.43
4 资产总计	23,275.03	23,359.62	84.59	0.36
5 流动负债	18,308.40	18,308.40	-	-

6	非流动负债	-	-	-	
7	负债总计	18,308.40	18,308.40	-	-
8	净资产（所有者权益）	4,966.63	5,051.22	84.59	1.70

（五）债权债务承接

截止 2016 年 12 月 31 日，华投公司负债总额为 18,308.4 万元。其中应付温州宇泰新能源材料有限公司借款本金 16,700 万元，应付南通三建借款 1,575 万元。上述借款用于华投公司按持股比例支付常熟公司地价款。我公司与南通三建在《股权转让协议》中约定，上述借款及利息由股东方按比例偿还。

四、股权转让协议的主要内容

甲方：江苏南通三建第三建筑安装工程有限公司

乙方：中房地产股份有限公司

标的公司：苏州华投投资有限公司（甲方持有标的公司 100%股权）

（一）转让股权：甲方同意根据本协议的条款和条件向乙方转让甲方所持有标的公司 93%的股权

（二）股权转让对价：双方同意，转让标的的转让价款为人民币 4650 万元。

（三）股权转让的实施：双方同意自本协议生效之日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付全部股权转让款 4650 万元。乙方支付股权转

让款后 5 个工作日内，甲方应配合乙方办理股权变更工商登记。

（四）债务处理：截止 2016 年 12 月 31 日，标的公司负债总额为 18308.4 万元。其中应付温州宇泰新能源材料有限公司借款本金 1.67 亿元及相应利息，应付甲方 1575 万元。上述借款及利息需股东方按持股比例偿还。。

（五）其它事项：本协议在评估报告取得国有资产监督管理部门备案以后正式生效。

（六）标的公司董事会由 3 人组成，其中，乙方提名 2 人，甲方提名 1 人。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

本次收购股权不涉及人员安置、土地租赁等情况，交易完成后不会产生关联交易。

六、收购股权目的和对公司的影响

（一）收购股权目的

本次收购华投公司股权，与合作方共同开发房地产项目，可充分利用合作各方优势及市场资源，有利于扩大公司战略布局，有利于公司主营业务发展的整体利益。

（二）存在的风险

项目公司尚未全面开展业务，其业务发展受经济发展周期及国家宏观调控政策变动、运营管理、内部控制等多重因素的影响，运营情况尚存在不确定性。公司将在对风险因素充分认识的基础上，利用

各股东的优势，规范管理，完善风控体系，加强对管理运营过程的监督等措施积极应对。

（三）对公司的影响

本次收购华投资公司股权将有利于扩大公司战略布局。考虑到项目建设所需时间因素，预计对公司短期内经营成果不会产生实质性的影响。

中房地产股份有限公司董事会

2017 年 1 月 25 日