

财信国兴地产发展股份有限公司 关于全资子公司与重庆财信房地产开发有限公司签署 《房地产开发项目管理服务合同》暨关联交易的公告

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、关联交易概述

1、财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司北京国兴建业房地产开发有限公司（以下简称“建业公司”）与重庆财信房地产开发有限公司（以下简称“财信地产”）签署《房地产开发项目管理服务合同》，约定财信地产将其享有管理权的 4 个房地产项目（即：“财信·赖特与山项目”、“大足龙水湖旅游度假区项目”、“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”）委托给建业公司管理，并向建业公司支付管理费。

2、由于财信地产系公司的控股股东，故本次交易构成关联交易。

3、公司于 2017 年 3 月 24 日召开了第九届董事会第二十八次会议，以同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票，审议通过了《关于公司全资子公司与重庆财信房地产开发有限公司签署〈房地产开发项目管理服务合同〉暨关联交易的议案》。关联董事唐昌明先生、彭陵江先生、罗宇星先生、韩恺先生、解媛媛女士、安华先生对该议案回避表决。公司独立董事对该事项发表独立意见如下：公司全资子公司与财信地产签订《房地产开发项目管理服务合同》是解决公司与财信地产之间同

业竞争问题的具体举措，签订的关联交易协议遵循了平等、自愿和有偿的原则；委托管理费标准符合市场定价原则，与管理效率、效益相关；交易定价公平、合理，符合上市公司和全体股东的利益，不存在利益输送和损害中小股东利益的行为。

4、经公司测算，该托管事项所产生的交易金额没有达到公司股东大会审议标准。

5、本次交易不构成重大资产重组。

二、关联方基本情况

公司名称：重庆财信房地产开发有限公司

法定代表人：鲜先念

注册资本：20000 万元人民币

住所：重庆市江北区红旗河沟红黄路 1 号 1 栋

经营范围：销售建筑装饰材料、化工产品（不含化学危险品），建筑五金，电器机械及器材，交电，百货，日用杂品（不含烟花爆竹），金属材料（不含稀贵金属），商贸信息咨询服务（国家有专项管理规定的除外），房地产开发（按资质证书核定项目承接业务），房屋租赁，房屋销售，物业管理（凭相关资质证书执业）。以下经营项目限分支机构经营：住宿，餐饮服务，零售预包装食品、卷烟、雪茄烟，提供会议及展览服务，洗衣服务，游泳池、桑拿服务，票务代理，停车场管理。（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）

财信地产系公司的控股股东，持有公司 59.65%的股份。

财信地产系重庆财信企业集团有限公司的全资子公司。财信地产的实际控制人为卢生举先生。

重庆财信房地产开发有限公司成立于 1996 年 10 月 16 日，成立时的注册资本为 1,000 万元，经过多次增资，截止目前，重庆财信房地产开发有限公司注册资本达到 20,000 万元。财信房地产主要经营房地产开发、房屋销售、物业管理等业务，具有国家一级房地产开发资质、国家一级物业管理资质。业务区域覆盖了重庆、北京、河南、四川等地，总开发量近 800 万平方米。财信地产系重庆房地产企业前 6 强、稳健经营第二名，并连续六届入选 50 强，并位居中国房地产开发企业 500 强第 106 位。

据财信地产提供的资料显示，截止 2016 年 12 月 31 日，该公司未经审计的总资产为 198.48 亿元，净资产为 38.35 亿元，资产负债率 80.68%，2016 年度营业收入为 34.82 亿元，净利润为 4.74 亿元。

三、关联交易标的基本情况

（一）财信·赖特与山项目

项目名称：财信·赖特与山

权属情况：项目所在地为重庆市江北区铁山坪生态区（国家 4A 风景区），为重庆财信恒力置业有限公司持有。财信·赖特与山项目不涉及有关资产的重大争议、诉讼和仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

项目宗地面积 373,407 平方米，2011 年 7 月动工，2014 年 10 月项目一期开始对外销售。目前在建面积 16,060 平方米，已销售面积 6,018.10 平方米，待开发面积约 130,341 平方米。项目预计于 2017

年 12 月完成竣工及交付。

（二）大足龙水湖旅游度假区项目

项目名称：大足龙水湖旅游度假区

权属情况：项目所在地为重庆市大足区玉龙镇龙水湖，为大足石刻影视文化有限责任公司及下属子公司持有，大足龙水湖旅游度假区项目不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

大足龙水湖旅游度假区房地产项目 2016 年 1 月开始动工，住宅可售面积 81,979.34 平方米，已销售 31,088.70 平方米，计划 2017 年 11 月前完成交付；旅游项目 2006 年 4 月开始动工，已建项目建筑面积为 41,593 余平方米；相关配套设施的已建面积 20,759.15 平方米，在建面积 35,218.59 平方米。

（三）财信·渝中城项目

项目名称：财信·渝中城

权属情况：项目所在地为重庆市（渝中区中山一路 6 号），为重庆中置物业发展有限公司持有，财信·渝中城项目不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

财信·渝中城项目为 2012 年 3 月取得，宗地面积 39,243 平方米，2013 年 7 月动工，2014 年 6 月项目一期开始对外销售，目前在建面积 29.70 万方，已销售面积 18.60 万方，待开发楼栋 1#约 6 万方，预计整个项目将于 2019 年 3 月完成竣工及交付。

（四）财信·沙滨城市项目

项目名称：财信·沙滨城市

权属情况：项目所在地为重庆市（沙坪坝区沙滨路 11 号），为重庆市弘信投资有限公司持有，财信·沙滨城市项目不涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

财信·沙滨城市项目为 2011 年 3 月取得，宗地面积 80,456 平方米，2012 年 7 月项目一期开始对外销售，目前在建面积 4 万方，已交付面积 14 万方，已销售面积 16.1 万方，待开发地块 B 宗地面积 25,017 平方米，位于项目西侧，预计整个项目（不含地块 B）将于 2017 年 12 月完成竣工及交付。

四、交易的定价政策及定价依据

委托管理服务期限内，建业公司按照销售签约额收取相应比例的委托管理服务费。

五、《房地产开发项目管理服务合同》的主要内容

委托方（甲方）：重庆财信房地产开发有限公司

受托方（乙方）：北京国兴建业房地产开发有限公司

1、委托管理项目范围

甲方享有管理权的“财信·赖特与山项目”、“大足龙水湖旅游度假区项目”、“财信·渝中城项目”、“财信·沙滨城市项目”。

2、委托管理事项

甲方委托乙方提供项目管理服务的具体事项：全面负责项目的整体经营，包括项目策划、设计、开发建设、销售、交付等项目建设全过程。

3、委托管理服务期限

委托管理服务期限为一年，自合同生效之日起算。如双方决定延长委托管理服务期限的，则应当在管理服务期限届满前签署书面补充合同。

4、委托管理服务费用

托管期内，委托管理服务费用按项目销售签约额的一定比例收取。委托管理服务期限内，乙方签约销售额 10 亿元（含）以下部分按 2% 的标准收取委托管理服务费用，签约销售额超过 10 亿元部分按 1.8% 的标准收取委托管理服务费用。如双方决定延长委托管理服务期限的，则应另行协商确定管理费金额。

5、争议解决

甲、乙双方在履行本协议过程中发生的争议，应首先通过协商解决。协商不成的，则选择下述方式之一解决：

由重庆仲裁委员会进行仲裁，按照当时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为重庆，仲裁裁决是终局的，对甲、乙双方均有约束力；

在甲方所在地法院通过诉讼方式解决。

在诉讼或仲裁期间，本协议不涉及争议部分的条款仍需履行。

6、生效条件

本合同自双方签署并经公司董事会批准后生效。

7、其他条款

本合同生效后，财信地产与公司于 2016 年 4 月 20 日签订的《房地产开发项目管理服务合同》即行终止。双方应于本合同生效后 20 个工作日内根据该《房地产开发项目管理服务合同》的约定，据实结清管理服务费用。

六、交易目的和对上市公司的影响

1、签署《房地产开发项目管理服务合同》有助于逐步解决公司与财信地产之间的同业竞争。公司作为财信地产未来唯一房地产开发平台，财信地产将存续项目托管给上市公司后，计划不再拥有独立的房地产开发团队，从而逐步解决财信地产与上市公司之间的同业竞争问题。

2、《房地产开发项目管理服务合同》的履行对公司 2017 年度的利润有正向影响。

七、当年初至披露日，公司与财信地产发生的关联交易总额为 235.44 万元。

八、独立董事事前认可和独立意见

独立董事对该事项的事前认可意见：我们认为《房地产开发项目管理服务合同》的签署有助于未来解决公司与财信地产之间的同业竞争问题，上述关联交易没有违背公平、公正、公开的原则，不损害公司和中小股东的利益，同意将该议案提交董事会审议。

独立董事发表的独立意见：公司全资子公司与财信地产签订《房地产开发项目管理服务合同》是解决公司与财信地产之间同业竞争问题的具体举措，签订的关联交易协议遵循了平等、自愿和有偿的原则；委托管理费标准符合市场定价原则，与管理效率、效益相关；交易定价公平、合理，符合上市公司和全体股东的利益，不存在利益输送和损害中小股东利益的行为。

九、备查文件

1、第九届董事会第二十八次会议决议；

- 2、独立董事事前认可意见及相关事项的独立意见；
- 3、《房地产开发项目管理服务合同》。

特此公告。

财信国兴地产发展股份有限公司董事会

2017 年 3 月 25 日