

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2017-069

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与关联方共同投资的 关联交易公告

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

我公司拟与关联方中交地产有限公司（以下简称“中交地产”）、非关联方昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）共同投资成立项目公司，对公司位于昆明市呈贡区的房地产项目进行合作开发。

由于中交地产有限公司是我公司间接控股股东中交房地产集团有限公司的全资子公司，本次共同投资形成关联交易。

本次共同投资事项中，我公司拟出资总额为 7300 万元。超过公司最近一期经审计净资产（145,777 万元）的 5%，本项关联交易需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，未构成借壳，不需要经过有关部门

批准。

公司第七届董事会第四十次会议审议通过了本次关联交易，公司独立董事对此事项进行了事前认可并发表了独立意见。

二、交易对方介绍

（一）中交地产有限公司

公司名称：中交地产有限公司

注册资本：500,000 万元

住 所：北京市西城区德胜门外大街 85 号 6 层 618 室

成立日期：2011 年 3 月

法定代表人：夏青松

统一社会信用代码：91110000MA004FPU4P

经营范围：房地产投资；房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产中介服务；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询服务

主要股东：中交房地产集团有限公司，持有其 100% 股权。

与我公司的关联关系：我公司间接控股股东中交房地产集团有限公司的全资子公司。

中交地产有限公司最近一年及一期的主要财务数据（单位：万元）：

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2016 年末/2016 年	2,663,203.69	699,798.29	393,260.99	9771.63
2017 年 1-3 月末 /2017 年 1-3 月	2,622,894.34	703,047.09	21,157.61	-6,129.69

（二）昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）

企业名称：昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）

注册资本：500 万元

住 所：云南省昆明市呈贡区春融街上海东盟大厦 A 座 406 号

成立日期：2017 年 4 月 21 日

法定代表人：吕强

经营范围：建设项目管理及咨询。

投资人：吕强、李军、程熙文、张若愚、王师尧、孙伟峰等自然人。

与我公司关联关系：无关联关系。

三、投资标的基本情况

拟设立的项目公司基本情况如下：

名称：中交昆明置业有限公司（暂定名，以最终工商核定名称为准）

注册资金：人民币 10,000 万元

注册地：云南省呈贡市

出资金额及比例：我公司拟出资额 7300 万元，持股比例为 73%，中交地产有限公司拟出资 1900 万元，持股比例为 19%，昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）拟出资 800 万元，持股比例为 8%。

四、共同投资合同的主要内容

我公司、中交地产有限公司、昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）拟签订《昆明市呈贡区吴家营项目股东合作协议》，主要内容如下：

甲方：中房地产股份有限公司

乙方：中交地产有限公司

丙方：昆明众垚建设项目管理合伙企业（有限合伙）

1、三方共同出资组建中交昆明置业有限公司（暂定名，以下简称“项目公司”），注册资本金人民币 10000 万元，各方出资比例如下：甲方 73%、乙方 19%、丙方 8%。

2、甲方作为管理主体实现财务并表，负责设立项目公司，进行本项目实施运作。

3、股东会是项目公司的最高权力机构，股东按照实际出资比例行使表决权。

4、项目公司设董事会，董事成员 3 名。其中：甲方 2 名，乙方 1 名；董事会设董事长 1 名，由甲方推荐的其中 1 名董事担任。

五、涉及关联交易的其他安排

无

六、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

此次三方共同投资设立项目公司，有利于贯彻公司区域发展战略，扩大公司经营规模，增强公司市场竞争能力，推动公司主营业务房地产开发的可持续发展。

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，采取规范管理制度，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。

我公司在董事会成员中占大多数比例，保证了我公司对项目公司的控制权。

七、当年年初至披露日与该关联人累计发生的各类关联交易总金额

我公司受托管理中交地产有限公司，托管费用为每年 400 万元；我公司及控股子公司向中交房地产集团有限公司借款额度 150,000 万元及相应担保；控股子公司向中国房地产开发集团有限公司借款额度 20,000 万元及相应担保；施工工程公开招标形成关联交易 36,466.61 万元。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事郭海兰、胡必亮、马江涛对本次关联交易进行了事前认可，并发表独立意见如下：中房地产拟与关联方中交地产有限公

司共同投资成立项目公司，对位于云南省昆明市的房地产项目进行合作开发，其中中房地产拟出资额 7300 万元，持股比例为 73%，中交地产有限公司出资额 1900 万元，持股比例为 19%。我们认为此次与关联方共同投资设立项目公司，有利于贯彻公司区域发展战略，扩大公司经营规模，推动公司主营业务房地产开发的可持续发展。本次交易符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和股东利益的情况。董事会在审议上述关联交易事项时，关联董事回避表决，本项议案的审议、决策程序符合法律法规及公司《章程》规定，我们同意本项议案。

特此公告。

中房地产股份有限公司董事会

2017 年 5 月 18 日