

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2018-100

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

中交地产股份有限公司关于全资子公司深圳中交房地产 有限公司对首铸二号（东莞）房地产有限公司增资 暨提供财务资助的公告

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、对外投资暨财务资助概述

根据中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）主营业务发需要，经与合作各方友好协商，我司全资子公司深圳中交房地产有限公司（以下简称“深圳中交”）拟与中交鼎信股权投资管理有限公司、中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）共同出资对首铸二号（东莞）房地产有限公司（以下简称“项目公司”）进行增资，其中深圳中交增资金额 9.25 万元，增资完成后持有项目公司 9.25%的股权。同时，为支持项目公司房地产项目的开发建设，项目公司各股东方均按持股比例同等条件向项目公司提供股东借款，其中深圳中交将按持股比例对项目公司提供不超过 30,000 万元的股东借款，借款期限自

到账日起 24 个月，股东借款均不计息，具体根据合作协议约定以及项目公司的实际需要进行支付。

由于同时向项目增资的中交鼎信股权投资管理有限公司（增资金额 5 万元，增资后持股比例 5%）系我司间接控股股东中交地产集团有限公司下属公司，与我司存在关联关系，本项议案关联董事蒋灿明、薛四敏、孙卫东回避表决。

我司已于 2018 年 8 月 28 日召开第七届董事会第六十九次会议审议通过了《关于全资子公司深圳中交房地产有限公司对首铸二号（东莞）房地产有限公司增资暨提供财务资助的议案》，本项议案需提交股东大会审议。

二、交易各方的基本情况

（一）本次增资标的首铸二号（东莞）房地产有限公司现有两位股东，基本情况如下：

1、首铸一号(东莞)房地产有限公司

注册资本：175000 万元人民币

注册地：广东省东莞市

法定代表人：刘健华

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：9144190009421667XG

主营业务：在东莞市鸿福路与港口大道交汇处（宗地编号：2014WG020）和南城四环路和港口大道交汇处（宗地编号：2015WG061）

从事普通住宅及商业设施的开发和经营。

主要股东：首铸东莞一号私人有限公司占股 100%

实际控制人：万科集团

首铸一号(东莞)房地产有限公司现持有首铸二号(东莞)房地产有限公司 80%股权。

首铸一号(东莞)房地产有限公司与我司无关联关系。

2、广东宏远投资有限公司

注册资本：5000 万元人民币

注册地：广东省东莞市

法定代表人：钟振强

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91441900MA4WYWM49P

主营业务：股权投资、股权投资基金、股权投资基金管理、实业投资、创业投资、商业投资、教育投资、投资咨询服务；商业信息咨询，煤炭开采及销售；采矿高新技术开发；机械设备、采矿设备及配件的销售及租赁；煤炭项目管理咨询服务、煤矿建筑工程施工；矿产品、钢材、建筑装饰材料、五金交电的销售；物业管理。

主要股东：东莞宏远工业区股份有限公司占股 100%

实际控制人：广东宏远集团有限公司

广东宏远投资有限公司现持有首铸二号(东莞)房地产有限公司 20%股权。

广东宏远投资有限公司与我司无关联关系。

（二）共同增资方基本情况

1、中交鼎信股权投资管理有限公司

注册资本：10000.000000 万人民币

注册地：上海市

法定代表人：薛四敏

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：9131000005594376XQ

主营业务：股权投资基金管理，股权投资，实业投资，企业投资，投资管理，投资与资产管理，投资咨询。

主要股东：中交房地产集团有限公司占股 50%。

实际控制人：中交房地产集团有限公司

中交鼎信股权投资管理有限公司系我司间接控股股东中交地产集团有限公司下属公司，与我司存在关联关系。

2、中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）

注册资本：500 万人民币

注册地：深圳

法定代表人：周自力

企业类型：有限合伙

统一社会信用代码：91440300MA5F7CFM6H

主营业务：企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，包装

服务，展览展示服务，会务服务。

主要股东：周自力等自然人。

中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）系我司跟投团队设立的企业，除此之外与我司无其它关联关系。

二、增资标的暨接受财务资助方的基本情况

（一）基本情况

企业名称：首铸二号(东莞)房地产有限公司（以下简称“项目公司”）

注册地：广东省东莞市

住所：广东省东莞市南城街道新城社区石竹路3号广发金融大厦商业楼7楼04号

法定代表人：王元利

注册资本：85万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2018年7月2日

经营范围：房地产开发经营、商铺、写字楼租赁；物业管理；实业投资等。

股东及持股情况：项目公司现有注册资本为85万元，其中首铸一号(东莞)房地产有限公司持股比例80%，广东宏远投资有限公司持股比例20%。

目前，项目公司合作各方正在推进项目公司的股权转让及增资扩股工作，根据合作各方约定，在深圳中交增资前，项目公司原股东方首铸一号(东莞)房地产有限公司有项目公司80%股权将转让至其指定的企业，原股东股权转让以及深圳中交增资完成后，项目公司的注册资本将增至100万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	首铸三号（东莞）房地产有限公司	55.44	55.44%
2	广东宏远投资有限公司	17	17%
3	东莞市中万永韬实业投资有限公司	12.56	12.56%
4	深圳中交房地产有限公司	9.25	9.25%
5	中交鼎信股权投资管理有限公司	5	5%
6	中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）	0.75	0.75%
合计		100	100%

除中交鼎信股权投资管理有限公司与我司存在关联关系以外，其他股东与我司无关联关系。

经营情况：项目公司现股东首铸一号(东莞)房地产有限公司、广东宏远投资有限公司于2018年5月成立竞买联合体，竞得了东莞市南城街道建设路公开出让项目地块（以下简称“项目地块”）的国有土地使用权。该地块位于东莞市南城街道建设路南侧，用地面积为67,476.65平方米，自持住宅面积20%、自持年限不低于5年，土地

价款人民币 254,786 万元的总价（含契税、印花税和交易服务费、办证费等税费的总价预计为 262,557 万元）。首铸一号（东莞）房地产有限公司、广东宏远投资有限公司已按现在持有项目公司的股权比例向项目公司提供总额为 262,557 万元的股东借款，项目公司已于 2018 年 7 月 20 日向国土部门缴纳地价款及相关交易税费 262,557 万元。

（二）审计和评估情况

具有执行证券、期货相关业务资格的瑞华会计师事务所对首铸二号（东莞）房地产有限公司截止 2018 年 7 月 15 日的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。截止 2018 年 7 月 15 日，首铸二号（东莞）房地产有限公司资产 295,365.5756 万元，负债 295,297.6056 万元，所有者权益 67.9700 万元。

具有执行证券、期货相关业务资格的中联资产评估集团有限公司对首铸二号（东莞）房地产有限公司的股东全部权益在 2018 年 7 月 15 日的市场价值进行了评估，采用资产基础法评估后的首铸二号（东莞）房地产有限公司股东全部权益价值为 67.9700 万元，无评估增减值。该评估报告将报送相关国有资产监督管理部门备案，并以备案的评估值为准。

四、合作开发协议的主要内容

1、深圳中交房地产有限公司、中交鼎信股权投资管理有限公司、中致（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）共同出资对项目公司进行增资扩股，增资扩股完成后，项目公司注册资本由 85 万元变更为

100 万元,股权比例变更为首铸三号(东莞)房地产有限公司占 55.44%,东莞市中万永韬实业投资有限公司占 12.56%,广东宏远投资有限公司占 17%,深圳中交房地产有限公司占 9.25%,中交鼎信股权投资管理有限公司占 5%,中致(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)占 0.75%。

2、项目公司股权变更完成后,股东各方通过项目公司对项目地块进行投资开发,并按股权比例承担项目盈亏。

3、项目地块具备贷款条件前,股东各方按各自所持有的项目公司股权比例承担项目所需建设资金。

4、股东各方向项目公司提供的股东借款均不计算利息,项目公司取得销售收入后,按协议约定方式向股东各方偿还股东借款及分配税后利润。

5、项目公司最高权力机构是股东会,公司重大事项需按照协议约定由股东会全体一致同意或代表 51%以上表决权股东同意后实施;项目公司董事会由 9 名董事组成,其中深圳中交、中交鼎信股权投资管理有限公司、中致(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)共同委派 1 名董事,董事会决议经公司全体董事二分之一以上(含二分之一)同意方可通过。

五、财务资助安排及风险防范措施

为支持项目公司的开发建设,深圳中交将按持股比例向项目公司提供总额不超过 30,000 万元的股东借款,借款期限自资金到账日起

24 个月以内，股东借款均不计息，具体根据合作协议约定以及项目公司的实际需要进行支付。深圳中交提供财务资助的同时，将派驻人员参与项目公司的营销、财务管理工作，加强对项目公司的经营管理，积极跟踪项目公司的日常经营经常的项目建设的进展，控制资金风险，确保公司资金安全。

六、对外投资及财务资助对公司的影响

（一）参与增资的影响

本次深圳中交参与增资项目公司股权，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）财务资助的影响

本次增资完成后，深圳中交持有项目公司 9.25% 股权，根据项目开发建设情况及持股比例预计提供财务资助不超过 30,000 万元，项目公司其他股东方也按其持股比例以同等条件提供财务资助，财务资助公平、对等。

（三）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。

（四）对公司的影响

本次参与对项目公司的增资将有利于扩大公司战略布局，提高资

金的使用效率。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。

七、独立董事意见

公司独立董事郭海兰、胡必亮、马江涛认为深圳中交本次与关联方共同投资参股项目公司暨提供财务资助事项有利于促进其所开发项目的顺利推进，符合公司整体发展需要，项目公司其它股东亦按其持股比例提供同等条件的财务资助，本次财务资助公平对等。关联董事实施回避表决，本项议案的审议、决策程序符合法律法规等规定，不存在损害中小股东利益的情形。独立董事同意董事会对本项议案的表决结果，同意将上述议案提交股东大会审议。

八、备查文件

第七届董事会第六十九次会议决议。

独立董事事前认可意见及独立意见。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2018年8月29日