

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2019-149

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：114438

债券简称：19 中交 01

债券代码：114547

债券简称：19 中交债

中交地产股份有限公司关于放弃相关商业机会的公告

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、放弃商业机会情况概述

中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）于近日向我司送达了《关于天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目商业机会的函》，地产集团根据同业竞争有关承诺，告知我司关于其下属的中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）寻找到天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目商业机会的相关事宜。我司于 2019 年 10 月 30 日召开第八届董事会第二十八次会议审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》，关联董事赵晖、李永前、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案，我司董事会经审议后拟放弃上述商业机会，并与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时我公司再决定是否行使优先收购权。

本项议案尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系

的关联人将回避表决。

二、商业机会介绍

该项目位于天津市东丽区西北部，新外环调整线内侧的金钟街示范镇出让区二区，中房集团参与了项目土地整理工作，现该项目已于近期在天津土地交易中心公开招拍挂。挂牌地块相关情况如下：

1、地块基本情况

该宗地位于东丽区金钟街津围大道与金钟路交口，四至为：东至仁海路，南至诚达道，西至津围大道，北至金钟路。

2、土地使用条件及相关要求

该宗地出让土地面积共 189,536.5 平方米，主要规划指标见下表：

规则用地性质	规划用地面积 (平方米)	容积率	绿地率(%)	建筑密度 (%)
商业服务业设施用地	10,106.6	≤2.0	—	—
二类居住用地	52,864.5	≤2.0	≥40	≤20
商业服务业设施用地	5,544.1	≤2.0	—	—
二类居住用地	39,063.1	≤2.0	≥40	≤20
二类居住用地	22,626.9	≤2.0	≥40	≤20
社会停车场用地	3,531	—	—	—
公园绿地	6,784.5	—	≥75	—
服务设施用地	5,400.2	≤1.0	≥35	≤35
二类居住用地	22,582.3	≤2.0	≥40	≤20
中小学用地	2,1030.4	≤0.8	≥35	≤35

该宗地土地用途为城镇住宅、商服、教育，交通服务场站、公园与绿地，国有建设用地使用权出让年限为城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年，教育用地 50 年，交通服务场站用地 50 年，公园与绿地 50 年。起始价为 245,100 万元。

3、竞买方式及相关要求

本次挂牌出让竞买报价设置最高限价为 320,000 万元。当挂牌竞买报价达到最高限价 320,000 万元时,不再接受更高报价,转为竞报配建农民定向安置经营性小户型住宅建筑面积阶段。

三、中房集团基本情况

名称:中国房地产开发集团有限公司

注册地址:北京市海淀区首体南路 38 号创景大厦 8 层

法定代表人:张世文

注册资本:65,981.53 万元

经营范围:国内外房地产综合开发(含土地开发)与经营;城市基础设施建设、民用与工业建筑(含高层建筑)总承包,建筑装饰;进出口业务;电子产品、仪器仪表、纸张、轻工产品、针纺织品、服装、五金交电、家用电器、家具、工艺美术品的销售仓储;汽车的销售;计算机软硬件及工程建设新技术、新工艺的开发、应用、推广;下以上业务相关的各类咨询、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)。

中房集团是我公司控股股东地产集团的全资子公司,与我司存在关联关系。

中房集团主营业务经营正常,最近一年及一期的财务数据(单位:万元):

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2018 年末/2018 年 1-12 月	2,406,678.56	684,994.74	421,924.62	-4,294.8
2019 年 6 月末	2,242,883.12	676,126.10	52,554.39	-6,791.73

四、董事会关于放弃商业机会的说明

（一）根据我公司自身条件，目前暂不适宜开发该项目

1、我司主营业务主要为刚需及改善住宅开发与建设，公司的人力资源、运营模式等都围绕住宅开发运行，未参与该项目的一级整理工作，若在目前阶段参与竞拍该项目，在该项目的二级市场土地竞价能力方面没有优势。

2、近期中央及地方的房地产调控政策持续收紧，为房地产行业带来了更多不确定的经营风险，针对房地产政策及市场经营方面的风险，我司在今年内一直以控总量，控总价，优户型，快周转作为投资重点和产品定位原则。结合该项目具体情况，我司预计该项目体量较大，相应投资总额也较高，如我司参与竞拍该项目，我司一是需要在短期内筹集 245,100 万元至 320,000 万元土地价款，将为我司带来较大资金压力，二是该项目预计在开发建设、产品销售的周期会相对较长，如果在本年度投资如此规模的地产项目，新增的融资成本、管理成本将对我司近年度的财务利润指标形成较为明显的负面影响，与我司投资策略及计划不相契合。

（二）采取代为业务培育的方式，符合监管机构关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争的有关规定

根据国务院国资委、中国证监会 2013 年 8 月 20 日发布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》（国资发产权【2013】202 号）文件有关内容，代为培育的相关规定如下：“国有股东在推动解决同业竞争、规范关联交易等事项

中，要依法与上市公司平等协商。有条件的国有股东在与所控股上市公司充分协商的基础上，可利用自身品牌、资源、财务等优势，按照市场原则，代为培育符合上市公司业务发展需要、但暂不适合上市公司实施的业务或资产。上市公司与国有股东约定业务培育事宜，应经上市公司股东大会授权。国有股东在转让培育成熟的业务时，上市公司在同等条件下有优先购买的权利。上市公司对上述事项作出授权决定或者放弃优先购买权的，应经股东大会无关联关系的股东审议通过。”

（三）采取代为业务培育的方式，将来再决定是否介入该项目是目前更好的选择

鉴于该项目的资金投入和开发建设中可能面临的风险和不确定性，以及参考我司现有的投资策略和内部资源条件，现阶段该项目由中房集团代为培育，我司保留未来条件成熟时该业务和项目纳入的机会是目前更好的选择。如果本次我司放弃该项目商业机会的议案获得股东大会通过，该项目由中房集团投资开发，中房集团与我公司将签订相应的代为业务培育协议，约定在该项目条件成熟时再由我司股东大会决定是否行使优先收购权。

综上，考虑到目前市场状况和内部资源条件限制，为规避经营风险，确保公司现有房地产业务的稳健发展，公司董事会同意在目前阶段放弃本次商业机会，与中房集团签订《代为业务培育》协议，在项目条件成熟时再由股东大会决定是否行使优先收购权。

五、《代为业务培育协议》主要内容

甲方：中国房地产开发集团有限公司

乙方：中交地产股份有限公司

（一）项目概况

1、项目名称：津丽（挂）2019-12 号宗地块开发项目。

2、项目建设内容：本项目属于示范镇出让区二区地块，可用建设用地约 284 亩。

3、开发模式：参与土地一级整理工作，完成后通过公开招拍挂获取二级土地使用权。

4、开发计划：预计项目总体周期为 52 个月。

（二）代为业务培育依据

1、甲方在 2008 年乙方重组时关于同业竞争问题的有关承诺：中房地产重组完成后，在中房地产开展房地产业务的地区，如中房集团或其控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中房地产构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知中房地产，中房地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，中房地产将享有取得该商业机会的优先权；如果中房地产放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。

2015 年 7 月，中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）通过无偿划转方式受让取得甲方持有的中住地产开发有限公司 100% 股权，成为乙方的间接控股股东。乙方就甲方承诺事项向地产集团进行了问询，地产集团回函表示：根据中国证监会的相关要求，对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺，地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。

2、国资委、证监会 2013 年 8 月 20 日发布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》(国资发产权【2013】202 号) 文件代为培育相关内容的规定。

(三) 代为培育业务内容

1、甲方按照同业竞争承诺有关内容已将该项目商业机会通知乙方；

2、乙方收到甲方商业机会的通知后，已经经过最终决策机构乙方股东大会审议决定放弃该项目商业机会。该项目将由甲方参与投资开发，代为进行项目培育

3、在项目培育成熟时，乙方享有对项目公司的优先收购权，由乙方股东大会决定是否行使优先收购权。

七、放弃本次商业机会对公司的影响

地产集团通知我公司该项目商业机会的行为符合其有关避免同业竞争的承诺；考虑到目前市场状况和内部资源条件限制，我司在现阶段放弃此次商业机会，有利于我公司稳健经营，确保公司现有房地产主营业务的稳健发展，不会对公司目前的经营和当期损益造成影响。

八、独立董事意见

我司独立董事郭海兰、胡必亮、马江涛对本项议案进行了事前认可并发表独立意见如下：我们认为地产集团通知中交地产该项目商业机会的行为符合其有关承诺；考虑到目前市场状况和内部资源条件限制，在现阶段放弃此次商业机会，有利于中交地产稳健经营，确保中交地产现有房地产主营业务的稳健发展，不会对中交地产目前的经营

和当期损益造成影响，不存在损害中交地产中小股东利益的情形。董事会在审议本项议案时，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及公司《章程》规定，我们同意董事会关于《关于放弃相关项目商业机会的议案》的表决结果。

九、最近十二个月内与该关联人累计已发生的各类关联交易

我司及控股子公司在年初至披露日与中国交通建设集团有限公司下属公司（以下简称“关联方”）累计发生的关联交易如下：使用向关联方借款额度384,000万元；控股子公司因公开招标确定关联方为建设工程中标单位，合同金额合计82,774.79万元；为关联方提供办公楼装修服务，金额约1,350万元（以最终结算金额为准）；向关联方转让股权资产，转让价格为1,050.58万元；支付关联方建筑工程设计费用480万元；向关联方销售商品房5,674.92万元；与关联方共同投资40,600万元。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2019年10月30日