

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2021- 156

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

债券代码：149192

债券简称：20 中交债

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

中交地产股份有限公司第八届董事会 第七十五次会议决议公告

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。

中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）于 2021 年 11 月 22 日以书面方式发出了召开第八届董事会第七十五次会议的通知，2021 年 11 月 26 日，我司第八届董事会第七十五次会议以现场结合通讯方式召开，会议应到董事 8 人，实际到会及授权出席董事 8 人，董事梁运斌先生由于工作原因未亲自出席本次会议，委托董事薛四敏先生代为表决，董事周济先生由于工作原因未亲自出席本次会议，委托董事薛四敏先生代为表决。本次会议由董事长李永前先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议，形成了如下决议：

一、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于为项目公司提供财务资助的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-157。

本项议案需提交股东大会审议。

二、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-158。

三、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于子公司与合作方共同调用项目公司富余资金的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-159。

本项议案需提交股东大会审议。

四、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为 2021 年度审计机构的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-160。

本项议案需提交股东大会审议。

五、以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于调整与中交财务有限公司签订的<金融服务协议>部分内容的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-161。

本项议案需提交股东大会审议。

六、以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于增加 2021 年度日常关联交易额度的关联交易议案》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-162。

七、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于修订<核心员工投资项目公司管理办法>的议案》。

根据中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）实际经营发展情况，拟对《核心员工投资项目公司管理办法》部分内容进行修订，具体修订内容如下：

修订前	修订后
定义与释义 6) 销售型项目：拟销售建筑面积占总可租售建筑面积的比例超过 <u>80%</u> 的项目。	定义与释义 6) 销售型项目：拟销售建筑面积占总可租售建筑面积的比例超过 <u>85%</u> 的项目。

	本条款删除
定义与释义 9) 有限合伙企业:	定义与释义 8) 有限合伙企业: <u>投资人员为投资项目公司而成立的有限合伙企业,原则上由区域公司/城市公司/项目公司应当投资人担任普通合伙人(GP),城市公司/项目公司总经理同时担任执行事务合伙人,其他投资人员担任有限合伙人(LP)。</u>
定义与释义 10) 项目 IRR: 指项目全投资内部投资收益率,由投资与运营管理部门和财务管理部门按照无杠杆影响的项目现金流进行具体测算。	定义与释义 9) 项目 IRR: 指项目全投资内部投资收益率,由 <u>中交地产总部</u> 投资与运营管理部门、 <u>财务管理部门</u> 按照无杠杆影响的项目现金流进行具体测算。
定义与释义 11) 项目投资决策会: 等人召开的项目投资决策会议,对拟投资项目进行讨论和决策。	定义与释义 10) 项目投资决策会: <u>中交地产总部投资管理部门</u> 召集班子成员、总助、各部门负责人、 <u>区域公司</u> 负责人及项目公司负责人等人召开的项目投资决策会议,对拟投资项目进行讨论和决策。
定义与释义 12) 项目启动会: 投资与运营管理部门召集公司运营决策小组、区域公司高层、等召开的会议,评审项目的全周期关键指标并签订责任状。	定义与释义 11) 项目启动会: <u>中交地产总部</u> 投资与运营管理部门召集公司运营决策小组、 <u>区域公司</u> 高层、 <u>相关公司</u> 、 <u>总部部门负责人</u> 等召开的会议,评审项目的全周期关键指标并签订责任状。
第一条 中交地产股份有限公司(以下简称“上市公司”)根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》等有关法律、法规和公司章程,	第一条 中交地产股份有限公司(以下简称“上市公司”)根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合伙企业法》等有关法律、法规和公司章程, <u>对原《中交地产股份有限公司核心员工投资项目公司管理办法》进行修订,形成《中交地产股份有限公司核心员工投资项目公司管理办法》(2021修订版)(以下简称“本办法”)。</u>
第六条 上市公司董事会	第六条 上市公司董事会审议 <u>本办法并提报股东大会审批。</u>
第八条 投资项目的范围是: 2016年9月1日之后首次开盘的项目,其中: 销售型项目的核心员工投资事宜由总经理办公会议根据本办法审批。	第八条 投资项目的范围是: 2016年9月1日之后首次开盘的项目,其中: 销售型项目的核心员工投资事宜由总裁办公会议根据本办法审批。
第九条	第九条 <u>对于上市公司操盘并表的销售型项目,原则上必须跟投。</u>

第十条	第十条 <u>其它类型项目的核心员工投资事宜需经过总裁办公会审批方能实施。</u>
第十二条 上市公司成立针对项目公司进行管理的，劳动关系可以在项目公司。	第十二条 上市公司成立针对项目公司进行管理的 <u>区域公司（如有、下同），区域公司人员由公司总部任命</u> ，劳动关系可以在项目公司。
第十三条 应当投资人及投资范围： ，应当根据本管理办法的规定参与其所兼职或者任职的项目公司的投资。	第十三条 应当投资人及投资范围： 区域公司/城市公司/项目公司总经理、副总经理、总助、投资负责人、营销负责人，应当根据本办法的规定参与其所兼职或者任职的项目公司的投资。
第十五条 总经理办公会议批准	第十五条 总裁办公会议批准 <u>投资人的投资资格，并决定出资额度及投资范围等事宜。</u>
第十六条 上市公司董事、监事、高管及上市公司总部全体管理人员不在上述投资人范围内，不参与按本办法实施的员工投资。	第十六条 上市公司董事、监事、高管及上市公司总部全体管理人员不在上述投资人范围内，不参与按本办法实施的员工投资。
第十七条 投资资金全部由投资人自行筹集，公司或所投资公司不为投资人提供任何形式的资金支持或担保。	第十七条 投资资金全部由投资人自行筹集， <u>上市公司或所投资公司</u> 不为投资人提供任何形式的资金支持或担保。
第十八条 核心员工投资人通过有限合伙企业进行投资，一个有限合伙企业投资一个项目，普通合伙人由担任。核心员工投资人在有限合伙企业的出资比例，由总经理办公会议确定。	第十八条 核心员工投资人通过有限合伙企业进行投资，一个有限合伙企业投资一个项目，普通合伙人 <u>应当由投资人</u> 担任。核心员工投资人在有限合伙企业的出资比例，由 <u>总裁办公会议</u> 确定。
第十九条 每个投资项目中的所有核心员工投资人合计持有的项目公司的股权应小于【10%】。员工投资资金（含杠杆）占项目公司的权益比例，原则按照实缴投资资金（含杠杆）占项目公司计权益股东自有资金实际投入峰值的比例确定，自有资金实际投入峰值指项目股东运用自有资金对项目投入的最大资金值（自有资金指资本金及股东借款）。具体项目公司中，核心员工投资人的持股比例，由总经理办公会议确定。有限合伙企业不能是项目公司的大股东，不向项目公司派驻董事及管理人员、不影响项目的对外合作、放弃所投资公司股权的优先购买权和新增注册资本的优先认购权，并需办理工商登记。	第十九条 每个投资项目中的所有核心员工投资人合计持有的项目公司的股权应小于【10%】。员工投资资金（含杠杆）占项目公司的权益比例，原则按照实缴投资资金（含杠杆）占项目公司计权益股东自有资金实际投入峰值的比例确定，自有资金实际投入峰值指项目股东运用自有资金对项目投入的最大资金值（自有资金指资本金及股东借款）。具体项目公司中，核心员工投资人的持股比例，由总裁办公会议确定。有限合伙企业不能是项目公司的大股东，不向项目公司派驻董事及管理人员、不影响项目的对外合作、 <u>不影响正常融资和担保</u> 、放弃所投资公司股权的优先购买权和新增注册资本的优先认购权，并需办理工商登记。 <u>单个核心员工投资人间接持有的每个投资项目的项目公司的股权应小于【1%】。</u>

第二十条 单个核心员工投资人间接持有的每个投资项目的项目公司的股权应小于【1%】。	第二十条的内容加入第十九条中
第二十二條 应当投资和自愿投资资金的到位时间为下列孰晚时间点：	第二十一條 应当投资和自愿投资资金的到位时间，原则上以下列时间点为准： <u>（一）在项目投资决策会后，缴纳保证金前；</u> <u>（二）公司或投资人所投资的公司支付土地出让金（保证金除外）前；</u> <u>（三）项目需要股东借款，签署股东借款协议时。</u>
第二十六條 所投资公司项目已销售建筑面积达到拟销售建筑面积的 90%且销售资金回笼达到 90%的时点，为有限合伙企业退出启动点。总经理办公会议有权决定推迟退出启动点。	第二十五條 所投资公司项目已销售建筑面积达到拟销售建筑面积的 90%且销售资金回笼达到 90%的时点， <u>项目达到竣工备案且成本结算达到总目标成本结算的 80%以上，两者同时满足时，</u> 为有限合伙企业退出启动点。总裁办公会议有权决定推迟退出启动点。
第二十九條 对应核心员工投资项目的股权收购事项及收购价格由总经理办公会议，并应遵守法律法规的相关规定。	第二十八條 对应核心员工投资项目的股权收购事项及收购价格由总裁办公会议决定，并应遵守法律法规的相关规定。
第三十條 第三十一條	第二十九條 <u>核心员工投资人离职的，在未达到有限合伙企业退出条件时，原则上不得提前退出跟投；确因特殊情况须提前退出的，在本办法配套实施细则中予以细化规定。</u>
第三十二條 如法律法规、政策调整，环境或其他事项变化导致在本办法规定的投资项目范围内的个别项目不适合投资的情况。	第三十條 如法律法规、政策调整，环境或其他事项变化导致在本办法规定的投资项目范围内的个别项目不适合投资的情况， <u>由总裁办公会议审议决定。</u>
第三十三條 发现较为严重的违规项目或违规人员，经批准：若项目盈利，可以要求上述违规项目的全部投资员工或违规人按原始出资金额退出，不享受收益；若项目亏损，上述违规人员需按本办法规定承担亏损。	第三十一條 发现较为严重的违规项目或违规人员， <u>经总裁办公会议批准</u> ：若项目盈利，可以要求上述违规项目的全部投资员工或违规人按原始出资金额退出，不享受收益；若项目亏损，上述违规人员需按本办法规定承担亏损。

修订后的《核心员工投资项目公司管理办法》于 2021 年 11 月 27 日在巨潮资讯网上披露。

本项议案需提交股东大会审议。

八、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于开展应收账款票据化业务的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 11 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2021-163。

本项议案需提交股东大会审议。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 11 月 26 日