

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2018-141
 债券代码:112263 债券简称:15中交债
 债券代码:112410 债券简称:16中交债
 债券代码:118542 债券简称:16中交债
 债券代码:118838 债券简称:16中交债2

中交地产股份有限公司第七届董事会第七十六次会议决议公告

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”或“公司”)于2018年12月3日以书面和电子部件方式发出了召开第七届董事会第七十六次会议的通知,2018年12月10日,我司第七届董事会第七十六次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。本次会议由董事长蒋洪明先生主持,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6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于收购北京联合置业有限公司100%股权的关联交易议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 142号。

二、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于确认北京联合置业有限公司关联交易事项的议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 143号。

三、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于放弃长沙金地金泰置业有限公司4.04%股权优先购买权的议案》。

长沙金地金泰置业有限公司(以下简称“金泰置业”)是我司的参股公司,注册资本5982.36万元,我司持有其48.51%的股权,金地(集团)湖南置业有限公司(以下简称“金地湖南公司”)持有其51%股权。我司于近日收到金地湖南公司的函件,金地湖南公司拟将其持有的金泰置业1.04%的股权转让给我司,经我集团讨论后,我司同意放弃上述股权转让权,并同意该股权转让权优先受让权。根据金泰置业及股东的实际情况,经董事会审议,我司同意放弃上述股权转让权。

四、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于向成都中交花源美庐置业有限公司提供财务资助的议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 144号。

五、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于向昆明中交金盛置业有限公司提供财务资助的议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 145号。

六、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于向重庆中房嘉福房地产开发有限公司提供财务资助的议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 146号。

七、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于将中交地产(海口)有限公司纳入合并财务报表的议案》。

我司的全资子公司华通置业有限公司持有中交地产(海口)有限公司(以下简称“海口公司”)61%的股权,北京远通置业有限公司持有海口公司30%的股权,海南通源投资有限公司持有海口公司9%的股权。此前海口公司由股东方实施其控制权,各方均未将海口公司纳入财务报表合并范围。现为理顺海口公司股权结构,经董事会审议通过,同意华通置业有限公司与北京远通置业有限公司签署《一致行动协议》,北京远通置业有限公司承诺在海口公司的董事会行使提案权及表决权时,以及在海口公司股东大会上行使提案权及表决权时,与华通置业有限公司保持一致。因此,华通置业有限公司将海口公司纳入财务报表合并范围。海口公司整体规模较小,不会对对我主营业务发展、合并财务报表指标产生重大不利影响。

八、以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于为昆明中交金盛置业有限公司提供担保的议案》。

本议案详细情况于2018年12月12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2018- 148号。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2018年12月11日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2018-142
 债券代码:112263 债券简称:15中交债
 债券代码:112410 债券简称:16中交债
 债券代码:118542 债券简称:16中交债
 债券代码:118838 债券简称:16中交债2

中交地产股份有限公司关于收购北京联合置业有限公司100%股权的关联交易公告

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、本次收购关联交易情况概述

为扩大中交地产股份有限公司(以下简称“我”或“公司”)主营业务经营规模,同时尽量减少我司与实际控制人之间的同业竞争,我司拟出资69,634.62万元收购中国交通建设股份有限公司(以下简称“中国交通”)持有的北京联合置业有限公司100%股权(以下简称“联合置业”)。

我司于2018年12月10日召开第七届董事会第七十六次会议以6票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于收购北京联合置业有限公司100%股权的议案》。由于交易对方为中国交通与我司同受中国交通建设集团有限公控制,本次关联交易事项,关联董事蒋洪明、薛四斌、孙卫东回避表决。本项议案需提交公司股东大会审议通过后方可实施,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。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。

二、交易对方(关联方)的基本情况

公司名称:中国交通建设股份有限公司
 注册资本:1617,473,542.75万元
 住 所:北京市西城区德胜门大街605号
 成立日期:2006年10月
 法定代表人:刘起瑞
 统一社会信用代码:91110000710934369E

经营范围:对外派遣实施境外工程所需的劳务人员;港口、航政、公路、桥梁的建设项目总承包;工程技术咨询;咨询;工程设计、勘察、施工以及相关配套设施和材料的研究、供应、安装;工业与民用建筑、铁路、公路、石化、隧道、电力、矿山、水、市政的建设项目总承包;各种专业船舶的建造总承包;专业船舶、施工机械的租赁及维修;海上拖带、海洋工程的相关专业服务;船舶及港口配套设施的技术咨询服务;进出口业务;国际技术合作与技术交流;物流业、运输业、酒店业、旅游业的投资与管理;地铁运输系统、车辆、地铁设施的设计、安装、维修、技术设计。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

主要股东:中国交通建设集团有限公司持有其69.91%股权。
 最终实际控制人:国务院国资委
 与我们的关联关系说明:其第一大股东中国交通建设集团有限公司系我司中国交通(集团)总公司享有公司35%权益;北京世世柏利房地产开发有限公司享有公司5%权益;新嘉置地有限公司持有公司60%权益。

2012年至2004年间,北京世世柏利房地产开发有限公司将其持有的公司5%股权转让给北京合力开元科技有限公司。

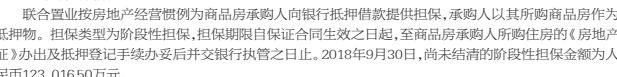
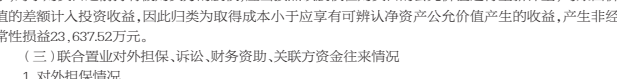
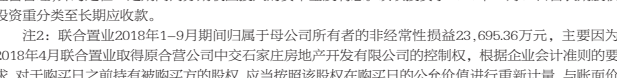
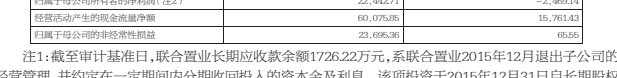
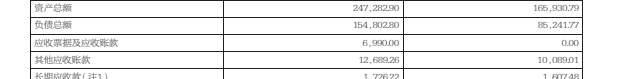
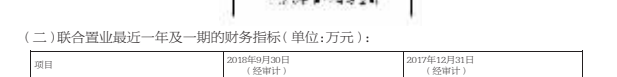
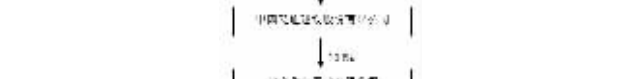
2005年公司原股东中国远望(集团)总公司、北京合力开元科技有限公司合计持有联合置业40%股权转让给中国香港港建(集团)总公司(以下简称“港建集团”),原股东新嘉投资有限公司将其所持联合置业60%的股权转让给香港振振工程有限公司(香港集团全资子公司)。

2005年12月8日中国港建集团(集团)总公司与中国路桥(集团)总公司合并成立中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”),2006年10月8日中交集团集团发起设立中国联合置业,联合置业作为中交集团(香港)控股有限公司全资子公司,股东变更后,中国交通持有联合置业40%权益,中交国际(香港)控股有限公司(原名AZINGO LIMITED)(中国交通的全资子公司)享有联合置业60%权益。

2014年1月,中交国际(香港)控股有限公司持有的联合置业10%股权转让给中国交建,转让后联合置业成为中国交建全资子公司,同时增资到81,994.5841万元人民币。

2018年9月29日,联合置业减资到20,000万元,减资后注册资本金由81,994.5841万元减至61,994.5841万元。

联合置业的股权结构清晰,不存在质押、冻结等限制股权转让的情形,不是失信被执行人。联合置业目前股权结构关系如下图:



信息披露 Disclosure

《河北省石家庄市桥西区人民法院民事判决书》【(2018)冀014民初3489号】,一审判决中交石家庄房地产开发有限公司自判决生效之日起十日内偿还原告河北中国大酒店借款人民币1500万元及利息,中交石家庄房地产开发有限公司相应计提利息支出费用和诉讼费。截止到财务报表报出日,中交石家庄房地产开发有限公司已提起上诉,尚未判决。

三、财务资助情况

截至本公告披露日,联合置业有限公司未对外提供财务资助。

4、与关联方资金往来情况

截至资产负债表日(2018年9月30日)联合置业与我司间接控股股东中交集团及其下属企业之间存在的资金往来情况如下(单位:元):

项目	金额
应收账款	
中交石家庄置业有限公司	69,900,000.00
其他应收款	
中国交通建设股份有限公司	46,468,216.17
中国交通建设股份有限公司	126,184.00
中国路桥工程有限公司	86,470.00
福建房地产集团有限公司	40,514.00
和顺建设	
中国交通建设股份有限公司	261,000,000.00
其他应付款	
中交一航局第二工程有限公司	32,539,381.76
其他应付款	
中交一航局第二工程有限公司	50,000.00
中交财务有限公司	494,067,430.00
中国交通建设股份有限公司	346,391.58

联合置业在本次收购前与关联方发生的资金往来,联合置业已着手进行清理,我司亦将督促联合置业在本次收购交割前清理完毕,确保不发生关联方资金占用的情形。

(四)联合置业下属公司简介

序号	被投资公司名称	注册资本(万元)	持股比例	是否合并报表
1	中交地产青岛城阳置业有限公司	5000	100%	合并
2	中交(杭州)投资有限公司	10000	100%	合并
3	中交石家庄房地产开发有限公司	40714	51%	合并
4	中交高新科技产业发展有限公司	30000	55%	不合并

1、中交地产青岛城阳置业有限公司(以下简称“青岛城阳”) 注册资本:5000万元
 注册地址:青岛市城阳区夏庄街道李家曹村社区王沙路东773号
 成立日期:2011年6月27日
 法定代表人:潘海威
 经济性质:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
 营业执照:9137021457639307
 经营范围:房地产开发,自有资金对外投资,物业管理、保洁服务、园林绿化。(以上范围需经许可经营的,须凭许可经营)。

主要财务指标:截止评估基准日,总资产账面价值36,350.86万元,负债账面价值 34,183.03万元,净资产账面价值 2,167.83万元。

股东情况:北京联合置业有限公司持有其100%股权。
 经营范围:青岛城阳目前正开发的项目:阳光海岸项目,位于青岛市城阳区夏庄街道,项目占地面积14.4万平方米,总建筑面积242.72万平方米,开发产品包括商品房、经济适用房等,项目于2012年开工,2014年末开始竣工验收,项目进展正常。

青岛城阳不是失信被执行人。

2、中交(杭州)投资有限公司(以下简称“杭州公司”) 注册资本:10,000万元
 注册地址:杭州市拱墅区湖州街567号北城天汇5幢201-4室
 法定代表人:王志豪
 经济性质:有限责任公司
 营业执照:91330105098419757B
 经营范围:房地产开发、经营
 成立日期:2014年4月
 联合置业持有杭州公司100%股权。

主要财务指标:截止评估基准日,总资产账面价值87,998.35万元,总负债账面价值80,690.70万元,净资产账面价值7,307.65万元。

项目经营情况:杭州公司主要负责杭州中交莫干山写字楼项目开发建设,项目位于杭州莫干山路,项目总占地面积约14.1万平方米,总建筑面积约98.08万平方米,土地用途为商业、商务用地,项目于2016年末开工,进展情况正常。

杭州公司不是失信被执行人。

3、中交石家庄房地产开发有限公司(以下简称“石家庄公司”) 注册资本:45,714万元
 注册地址:河北省石家庄市裕华西路15号万象天成商务广场2-2102
 法定代表人:马昌
 经济性质:国有控股公司
 营业执照:911301000616561938
 经营范围:房地产开发、物业管理、园林绿等
 成立日期:2013年1月

股东情况:北京联合置业有限公司持有其51%股权,国电华北电力有限公司持有其35%股权,北京中润建科投资有限公司持有其14%股权。(注:2018年4月,联合置业通过与北京中润建科投资有限公司签订股东一致行动人协议,双方约定就有关石家庄公司经营发展的重大事项由联合置业、董事会行使提案权和在相关股东大会、董事会行使表决权时保持一致。由此联合置业取得联合运营公司石家庄公司的控制权,将石家庄公司纳入合并报表范围。)

主要财务指标:截止评估基准日,总资产账面价值81,684.05万元,总负债账面价值 27,210.05万元,净资产账面价值54,467.02万元。

项目经营情况:石家庄公司主要负责开发石家庄中交财富中心项目,项目位于石家庄市桥西区自强路,项目占地面积约24.2万平,总建筑面积118.37万平,为商业、金融、办公一体的商业综合体建筑,项目已于2013年开工,2018年起部分交付,进展情况正常。

石家庄公司不是失信被执行人。

4、中交高新科技产业发展有限公司 注册资本:30,000万元
 注册地址:西安市高新六路60号西安公路研究院17层
 法定代表人:赵杨东
 经济性质:有限责任公司
 经营范围:许可经营项目:仓储、物流;轨道交通的勘察、监理(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) 一般经营项目:技术咨询、市政工程施工、建筑工程、绿化工程、地质灾害防治工程的勘察、设计、监理、咨询、施工、技术开发、技术咨询、技术转让、工程项目投资、工程总承包;轨道交通的设计、施工、技术咨询、技术转让;工程项目投资(依法须经批准的项目须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);工程总承包;公路、铁路、桥梁、隧道及沿线设施材料的研究、生产、销售、技术服务;房地产业投资(仅限以自有资产投资);(依法须经批准的项目须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);开发、销售;房地产中介;房屋租赁;物业管理;城市综合体的投资、开发、建设、运营;运营;土石方工程的设计、施工;建筑材料(除木材)的研发、生产、销售、安装、技术转让;会议服务。(以上经营范围属国家规定的专控及前置许可项目)

股东情况:北京联合置业有限公司持有其15%股权,中交西北投资发展有限公司持有其70%股权,中交第一公路勘察设计研究院有限公司持有其15%股权。

项目经营情况:中交高新科技产业发展有限公司开发中交科技城项目,项目位于西安高新区,总规划用地1025亩,用地性质为工业及商业用地,项目正在建设中,进展情况正常。

五、项目情况

我司委托具有执行证券、期货相关业务资格的安永华明会计师事务所对联合置业截止2018年9月30日的财务报表进行了审计,安永华明会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(安永华明【2018】专字第69003316-A13号)。

(六)评估情况

北京中合资产评估有限责任公司对北京联合置业有限公司进行了评估,并出具了中合华评报字(2018)第1389号评估报告,评估情况如下:

评估对象:北京联合置业有限公司的股东全部权益价值
 评估范围:被评估资产的全部资产及负债,评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、无形资产等,总资产账面价值为112,926.96万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为49,547.31万元;净资产账面价值63,379.65万元。

评估基准日:2018年9月30日
 价值类型:市场价值
 评估方法:资产基础法、收益法
 评估结论:资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

北京联合置业有限公司评估基准日总资产账面价值为112,926.96万元,评估价值为136,181.93万元,增值额为23,254.97万元,增值率为20.59%;总负债账面价值为49,547.31万元,评估价值为49,547.31万元,无减值变化;净资产账面价值为63,379.65万元,净资产评估价值为86,634.62万元,增值额为23,254.97万元,增值率为36.69%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表

资产基础法评估结果汇总表				
评估基准日:2018年9月30日				
项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率
	A	B	C=A-B	D=C/A*100

流动资产	1	67,494,842	67,494,842	0.00	0.00
非流动资产	2	45,432,114	68,697,131	23,265,017	51.21
可供出售金融资产	3	39,076.46	62,498.33	23,421.86	59.95
长期股权投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	110,133	174,002	63,869	58.01
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
长期资产	8	20,333	67,592	47,259	234.09
非流动资产合计	9	65,469	131,190	65,721	100.39
非流动资产合计	10	6,259,222	5,967,079	-292,153	-4.32
资产合计	11	112,926,968	136,181,933	23,254,970	20.59
流动负债	12	49,548,652	49,548,652	0.00	0.00
非流动负债	13	38,799	38,799	0.00	0.00
负债合计	14	49,547,311	49,547,311	0.00	0.00
净资产	15	63,379,657	86,634,621	23,254,970	36.69

四、交易的定价政策及定价依据

本次收购联合置业有限公司100%股权的价格6,634.62万元,系根据具有执行证券、期货相关业务资格的中大机构评估报告为基础,由我司与中国交通协商确定,收购价格与评估结果一致。

五、(股权转让协议)的主要内容

转让方(以下简称甲方):中国交通建设股份有限公司
 受让方(以下简称乙方):中交地产股份有限公司
 1.转让标的:转让方持有的北京联合置业有限公司100%股权。
 2.转让价款

(1)双方一致同意,转让价款以标的公司经审计评估报告,并经国有资产监督管理机构(所出资企业、有关部门)备案的评估结果为准;该等评估以2018年9月30日为基准日。

(2)标的公司基准日为2018年9月30日股权转让基准日的价值为人民币86,634.62万元。

(3)双方同意确定,转让标的公司100%的股权的转让价款为人民币86,634.62万元。若根据本协议约定评估基准日至交割日期间(以下简称“过渡期”)标的公司出现亏损,则该转让价款应以扣除亏损后的金额为准。交割日在上半月的,过渡期损益计算至交割日的上月末,交割日在下半月的,过渡期损益计算至交割日的月末。

(4)双方一致同意,转让价款分期支付。受让方应于本协议生效后10个工作日内向转让方支付90%的首期转让价款。受让方应于股权转让交割日(指本协议生效且受让方向转让方支付完毕首期转让价款之日)且过渡期计算完成后【10】个工作日内向转让方支付剩余10%的股权受让价款,并扣除经第三方审计的过渡期亏损金额(如有)后的净额,计算方式为:剩余股权转让价款-10%的股权受让价款-经第三方审计的过渡期亏损金额(如有)。

3.股权转让:双方及标的公司应相互协助,按照有关法律、法规的规定完成股权转让涉及的审批、交易、过户、登记等法定程序,在本协议项下股权转让过程中,转让方和受让方各自支付其应承担的税费。评估基准日至交割日期间发生的损益,经第三方审计,确认为盈利的部分归转让方所有,确认为亏损的部分由股权转让方承担,在对价中进行相应调整。

4.双方权利义务:转让方承诺并保证,对于标的公司的全部股权拥有合法、有效、完全且不存在任何负担的所有权,标的公司及其子公司拥有合法、有效、完全且不存在任何负担的所有权,转让方持有的标的公司股权或权益不存在任何已决或未决的、现实的或潜在的争议或纠纷,若因标的公司及其子公司股权产生的任何现有或潜在争议或纠纷,转让方承诺并保证自行负责解决并赔偿因此给受让方或标的公司造成的全部损失,转让方予以赔偿。

5.合同的有效性:本协议在履行完毕相关国资审批流程及双方董事会和/或股东大会审议通过后经双方签字盖章生效。

六、收购股权的其他安排

交易完成后,联合置业与中交集团下属企业之间存在的尚未履行完毕的交易将构成关联交易,需履行提交公司董事会或股东大会审议并披露。

七、收购股权目的和公司的影响

1、有利于减少同业竞争

本次向关联方收购联合置业100%股权,有利于进一步减少与控股股东的同业竞争,规范公司治理,符合监管要求。

2、增强公司主营业务,扩大经营规模

联合置业控股,参股项目4个,本次交割完成后,联合置业将成为我司全资子公司,将较快增加我司地产项目数量,扩大公司规模,公司房地产业务领域将拓展到青岛、杭州、石家庄等地,有利于增强我司可持续发展能力,促进公司主营业务的快速发展。

3、有利于提升公司主营业务的整体协同发展

我司自2008年重组主营业务变更为房地产业以来,先后成功开发了业态涵盖住宅、别墅、商业、综合体的多个项目,积累了多年房地产开发经验。本次收购联合置业,可以有效引入联合置业成熟的商业开发团队和专业人才,利用其多年累积的商业开发和销售、运营经验,进一步提升公司商业地产运营效率,扩大优势资源,保障我司房地产业务协同发展健康度。

4、对公司财务状况和经营的影响

本次收购完成后,我将持有联合置业100%股权,联合置业将纳入我司合并报表范围。本次交易有利于优化我司资产结构,提升资产规模和经营业绩,对我司主营业务经营发展产生积极的影响。

八、当年年初与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

1、我司控股子公司与关联方中交融资租赁(广州)有限公司累计发生融资租赁业务77,300.00万元。

2、放弃西安中交金亮房地产开发有限公司控股股权商业机会。

3、我司全资子公司深圳中交房地产有限公司与关联方中交鼎信股权投资管理有限公司共同出资对首铸二号(东莞)房地产有限公司增资,深圳中交房地产有限公司增资额26.25万元。

4、我司及下属子公司向中交房地产集团有限公司借款160,000.00万元。

九、独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事对本次关联交易进行了事前认可并发表独立意见如下:中交地产拟收购中国交建持有的联合置业100%股权,经审阅公司管理层提供的相关资料,我们认为联合置业有限公司股权结构清晰,经营状况良好,交易价格依据公允,本次收购联合置业有利于扩大公司主营业务规模,对公司整体经营状况产生积极影响,同时有利于减少同业竞争。本次交易不存在损害中小股东利益的情形;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。

十、备查文件

1.第七届董事会第七十六次会议决议

2.独立董事事前认可意见及独立意见

3.审计报告

4.评估报告

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2018年12月11日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2018-143
 债券代码:112263 债券简称:15中交债
 债券代码:112410 债券简称:16中交债
 债券代码:118542 债券简称:16中交债
 债券代码:118838 债券简称:16中交债2

中交地产股份有限公司关于确认北京联合置业有限公司关联交易事项的公告

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

中交地产股份有限公司(以下简称“我”或“公司”)拟收购关联方中国交通建设股份有限公司(以下简称“中国交通”)持有的北京联合置业有限公司(以下简称“联合置业”)100%股权,联合置业目前与我司间接控股股东中国交通建设集团有限公(以下简称“中交集团”)及其下属企业之间存在共同投资、借贷、工程承包、产品购销、资产托管等关系。本次收购完成后,联合置业将成为我司全资子公司,上述交易将构成关联交易,按照相关监管规定,对联合置业的重大关联交易事项进行披露。