

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2019-135

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对控股子公司中交（长沙）置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的公告

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、交易概述

中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）现持有控股子公司中交（长沙）置业有限公司（以下简称“长沙置业”）99.9%股权。根据经营需要，我司将通过在北京产权交易所公开挂牌增资扩股方式为长沙置业引进 1 名投资人，引进的投资人拟新增注册资本金 19,600 万元，且不低于经国资管理部门评估备案的净资产的相应金额，对应增资股权比例为 49%，我司将放弃上述增资扩股的优先认缴出资权。同时长沙置业原股东方我司与长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）同对价对长沙置业进行增资，其中我司增资 380 万元，长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）增资 20 万元，三方共计新增注册资本金 20,000 万元。

长沙置业增资前后股权结构情况如下：

1、增资前股权结构

股东	出资额（万元）	占股权比例
中交地产股份有限公司	19,980	99.9%
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	20	0.1%
合计	20,000	100%

2、增资后股本结构

股东	出资额（万元）	占股权比例
中交地产股份有限公司	20,360	50.9%
长沙雅颂房地产咨询合伙企业（有限合伙）	40	0.1%
新增投资方	19,600	49%
合计	40,000	100%

由于本次增资工作在北京产权交易所公开挂牌进行，投资方和最终增资对价尚存在不确定性。

本次对长沙置业增资扩股事项不会构成重大资产重组。

二、交易标的基本情况

名称：中交（长沙）置业有限公司

注册资本：20,000 万元人民币

成立时间：2019 年 6 月

法定代表人：石屹松

注册地址：湖南省长沙县星沙街道凉塘路社区星沙四区 43 栋兴隆路综合体 3 楼 3-7 号

经营范围：房地产开发经营、土地规划、城市规划设计、储备土地前期开发及配套建设、房地产咨询服务、城乡基础设施建设、物业管理、酒店管理、房地产中介服务、房屋租赁、房地产经纪服务（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）。

长沙置业正在对长沙市长沙县 011 号地块项目进行开发建设，项

目于 2019 年 6 月取得，地块位于长沙县主城区，用地性质为住宅用地，面积 13.0157 万平方米，容积率不高于 1.8，计容面积约 23.428 万平方米，成交总价为 149,696 万元。项目发展情况正常。

三、交易标的审计和评估情况

瑞华会计师事务所对长沙置业截至 2019 年 7 月 31 日的财务报表进行了审计并出具了标准无保留的审计意见。

北京天健兴业资产评估有限公司对长沙置业全部股东权益进行了评估，评估方法为资产基础法，评估基准日 2019 年 7 月 31 日，长沙置业的总资产账面价值为 154,259.62 万元，评估价值为 154,259.62 万元，无增减值；负债账面价值为 151,259.62 万元，评估价值为 151,259.62 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,000.00 万元，评估价值为 3,000.00 万元，无增减值。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,542,570,879.41	1,542,570,879.41	-	-
非流动资产	25,292.04	25,292.04	-	-
其中：固定资产	25,292.04	25,292.04	-	-
资产总计	1,542,596,171.45	1,542,596,171.45	-	-
流动负债	1,512,596,171.45	1,512,596,171.45	-	-
负债总计	1,512,596,171.45	1,512,596,171.45	-	-
净资产（所有者权益）	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-

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、董事会审议情况

我司于2019年10月11日召开第八届董事会第二十五次董事会以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于对控股子公司中交（长沙）置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》。

五、关于放弃权利的说明

我司若不放弃此次增资扩股优先认缴出资权，则需要额外再增加投入至少19,600万元且不低于经国资管理部门评估备案的净资产相应金额的投资款，将增加公司投资成本及资金压力。根据公司投资安排以及资金情况，本次不考虑继续增加在长沙置业的上述投资。

六、交易的目的、存在的风险和对公司的影响

1、通过本次对长沙置业增资扩股引入合作伙伴，可与我司实现优势互补和资源协同，提高我司资金使用效率，增强项目的抗市场风险能力，提升市场竞争力。

2、本次增资扩股方式为公开挂牌，存在能否成交的风险，且最终成交对方及成交价格尚具不确定性。

3、本次增资完成后，我司将继续合并长沙置业财务报表，公司财务报表合并范围不会因此发生改变。

七、放弃权利事项的独立董事意见

我司独立董事郭海兰、马江涛、胡必亮对本次放弃权利事项发表意见如下：中交地产现持有控股子公司长沙置业99.9%股权。根据经营需要，中交地产拟通过在北京产权交易所公开挂牌增资扩股方式为

长沙置业引进1名投资人，引进的投资人拟新增注册资本金19,600万元，且不低于经国资管理部门评估备案的净资产的相应金额，对应增资股权比例为49%，中交地产拟放弃上述增资扩股的优先认缴出资权。通过审阅公司管理层提供的相关资料，我们认为，本次中交地产放弃优先认缴出资权，中交地产合并报表范围不会发生变化，通过引入战略投资者，有利于提高公司资金使用效率，对公司的整体发展有积极的影响，不存在损害中小股东利益的情形；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《关于对控股子公司中交（长沙）置业有限公司增资扩股暨放弃相关优先认缴出资权的议案》的表决结果。

八、备查文件

中交地产股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议。

独立董事意见。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2019年10月11日