

证券代码：601800

证券简称：中国交建

公告编号：临 2022-055

中国交通建设股份有限公司

关于中交物业服务集团组建所涉关联交易的公告

中国交通建设股份有限公司（简称本公司或公司）董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 公司附属一公局集团、中交投资与中交集团、中交集团附属中交房地产、中交物业拟共同出资组建中交物业集团，交易金额约为 1.17 亿元。
- 本次交易构成关联交易，未构成重大资产重组。
- 过去 12 个月内，本公司与同一关联人进行的累计已披露的关联交易 38.49 亿元。
- 至本次交易为止，过去 12 个月内，公司与同一关联人的关联交易，涉及需累计计算的金额合计约为 39.66 亿元，扣除按照与关联人共同出资设立公司且所有出资方均全部以现金按照出资额比例出资的关联交易金额 1.26 亿元之后为 38.40 亿元，未超过公司最近一期经审计净资产值的 5%，该等关联交易议案无需提交股东大会审议。

释义：

1	中交物业服务集团	指	中交物业服务集团有限公司（以市场监督管理部门核准的名称为准）
2	中交集团	指	中国交通建设集团有限公司，公司的控股股东
3	中交房地产	指	中交房地产集团有限公司，中交集团附属
4	中交物业	指	中交物业有限公司，中交集团附属
5	一公局集团	指	中交一公局集团有限公司，公司附属

6	中交投资	指	中交投资有限公司，公司附属
7	《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
8	《关联交易指引》	指	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易》

一、关联交易概述

（一）交易基本情况：公司附属一公局集团、中交投资与中交集团、中交集团附属中交房地产、中交物业拟共同出资组建中交物业服务集团，注册资本 3 亿元人民币。其中，中交房地产以货币形式出资 6,680 万元，持有股权占比 22.3%；中交物业以股权形式出资 8,620 万元，持有股权占比 28.7%；一公局集团以“货币+股权”形式出资 7,200 万元，持有股权占比 24.0%；中交投资以股权形式出资 4,500 万元，持有股权占比 15.0%；中交集团以货币形式出资 3,000 万元，持有股权占比 20.0%。

（二）本次交易的目的和原因：公司拟参股组建中交物业服务集团，旨在集中内部专业能力和优势资源，实现物业领域更好发展。

（三）2022 年 11 月 29 日，公司第五届董事会第十次会议审议通过了《关于中交物业服务集团组建所涉关联（连）交易的议案》。独立董事对此发表了独立意见。

二、关联方介绍

（一）中交集团为公司的控股股东，根据《上市规则》和《关联交易指引》的相关规定，中交集团及附属中交房地产、中交物业为公司的关联方。

（二）中交集团的基本情况如下：

1. 公司名称：中国交通建设集团有限公司
2. 统一社会信用代码：91110000710933809D
3. 成立时间：2005 年 12 月 8 日
4. 注册资本：727,402 万元
5. 法定代表人：王彤宙

6. 注册地址：北京市西城区德胜门外大街 85 号

7. 主营业务：基建业务、房地产业务、设计业务、疏浚业务、装备制造及其他业务。

8. 实际控制人/主要股东：国务院国有资产监督管理委员会

9. 财务情况：截至 2021 年 12 月 31 日，中交集团经审计的总资产为 224,338,606 万元，净资产为 56,138,551 万元，2021 年的营业收入为 84,282,649 万元，净利润为 3,050,418 万元。

（三）中交房地产的基本情况如下：

1. 公司名称：中交房地产集团有限公司

2. 统一社会信用代码：911100003355015281

3. 成立时间：2015 年 3 月 24 日

4. 注册资本：500,000 万元

5. 法定代表人：李永前

6. 注册地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

7. 主营业务：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。

8. 实际控制人/主要股东：中国交通建设集团有限公司

9. 财务情况：截至 2021 年 12 月 31 日，中交房地产的总资产为 69,407,040 万元，净资产为 13,089,436 万元，2021 年的营业收入为 11,879,090 万元，净利润为 748,059 万元。

（四）中交物业的基本情况如下：

1. 公司名称：中交物业有限公司

2. 统一社会信用代码：911101085751532510

3. 成立时间：2011 年 8 月 18 日

4. 注册资本： 20,000 万元

5. 法定代表人：孙雪峰

6. 注册地址：北京市海淀区翠微南里 8 号楼 2-328 室

7. 主营业务：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；食品销售；建设工程施工；施工专业作业；建设工程设计；物业管理；房地产经纪；非居住房地产租赁等。

8. 实际控制人/主要股东：中交房地产集团有限公司

9. 财务情况：截至 2021 年 12 月 31 日，中交物业的总资产为 65,286 万元，净资产为 22,489 万元，2021 年的营业收入为 18,537 万元，净利润为 1,113 万元。

三、关联交易标的基本情况

本次交易类型属于公司与关联方共同投资设立公司，拟设立公司基本情况具体如下：

（一）公司名称：中交物业服务集团有限公司（以市场监督管理部门核准的名称为准）

（二）注册地址：北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层

（三）公司性质：有限责任公司

（四）注册资本：30,000 万元

（五）出资方式：以“货币+股权”形式出资

（六）主营业务：物业管理；市政设施管理；城市公园管理；游览景区管理；城市绿化管理；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；园区管理服务；工程管理服务；企业管理咨询；房地产经纪；房地产咨询；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务等。

（七）股权结构：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	中交房地产	货币	6,680	22.3%

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
2	中交物业	股权	8,620	28.7%
3	一公局集团	股权	3,737	24.0%
		货币	3,463	
4	中交投资	股权	4,500	15.0%
5	中交集团	货币	3,000	10.0%
-	合计	-	30,000	100.0%

（八）拟设公司名称、经营范围、注册地址等信息最终以市场监督管理部门核定为准。

四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

以股权形式出资的，按照收益法评估结果作为定价依据，最终以资产评估备案结果为准。

1. 根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中国交通建设集团有限公司拟进行资产整合所涉及的中交城市运营管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 1782 号），选用收益法评估结果作为评估结论。以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，中交城市运营管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,270.09 万元，总负债账面价值为 9,389.46 万元，净资产账面价值为 1,880.63 万元。股东全部权益价值为 3,736.37 万元，增值额为 1,855.75 万元，增值率为 98.68%。截至评估基准日，一公局集团持有中交城市运营管理有限公司 100% 股权。即：中交一公局集团持有中交城市运营管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为 3,737 万元。

2. 根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中国交通建设集团有限公司拟进行资产整合所涉及的重庆中交物业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 1783 号），选用收益法评估结果作为评估结论。以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，重庆中交物业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,840.03 万元；总负债账面价值为 5,158.16 万元；净资

产账面价值为 681.87 万元，股东全部权益评估价值为 4,501.68 万元，增值额为 3,819.81 万元，增值率为 560.19%。截至评估基准日，中交投资持有重庆中交物业公司 100%股权。即：中交投资持有重庆中交物业管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为 4,500 万元。

3. 根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中交物业有限公司将持有的中交地产北京物业有限公司的股权作为出资注入拟新设立的中交物业服务集团有限公司所涉及的中交地产北京物业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 1781-01 号），选用收益法评估结果作为评估结论。以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，中交地产北京物业有限公司评估基准日总资产账面价值为 12,780.91 万元；总负债账面价值为 11,371.70 万元；净资产账面价值为 1,409.21 万元，股东全部权益评估价值为 6,037.23 万元，增值额为 4,628.03 万元，增值率为 328.41%。截至评估基准日，中交物业持有中交地产北京物业有限公司 100%股权。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中国交通建设集团有限公司拟进行资产整合所涉及的中交物业广州有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 1781-03 号），选用收益法评估结果作为评估结论。以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，中交物业广州有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,240.56 万元；总负债账面价值为 1,021.13 万元；净资产账面价值为 1,219.43 万元，股东全部权益评估价值为 2,339.44 万元，增值额为 1,120.01 万元，增值率为 91.85%。截至评估基准日，中交物业持有中交地产北京物业有限公司 30%股权。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《中国交通建设集团有限公司拟进行资产整合所涉及的中交物业（海南）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中企华评报字[2022]第 1781-02 号），选用收益法评估结果作为评估结论。以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，中交物业（海南）有限公司评估基

准日总资产账面价值为 1,574.13 万元，总负债账面价值为 1,014.50 万元，净资产账面价值为 559.63 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 1,852.46 万元，增值额为 1,292.82 万元，增值率为 231.01%。截至评估基准日，中交物业持有中交地产北京物业有限公司 51%股权。

即：中交物业持有上述股东全部权益价值评估结果为 8,620 万元，最终以资产评估备案结果为准。

（二）定价合理性分析

本次交易以上述资产评估结果为依据，与评估价值相一致。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了严谨分析，预测符合市场规律。从客观角度考虑，本次评估选取收益法结果是公允的。

基于上述情况，本次交易价格以评估机构出具并经国有资产监管部门备案的评估报告为定价依据，由交易各方协商确认；评估结果与实际出资情况相符。本次交易定价具备合理性。

五、协议的主要内容

（一）合同主体：中交房地产（甲方）、中交物业（乙方）、一公局集团（丙方）、中交投资有限公司（丁方）、中交集团（戊方）。

（二）注册资本及出资方式：中交物业服务集团注册资本人民币 30,000 万元，其中甲方认缴出资人民币 6,680 万元，占注册资本的 22.3%；乙方认缴出资人民币 8,620 万元，占注册资本的 28.7%，丙方认缴出资人民币 7,200 万元，占注册资本的 24.0%，丁方认缴出资人民币 4,500 万元，占注册资本的 15.0%，戊方认缴出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 10.0%。

乙方以股权出资 8,620 万元，丙方以股权出资 3,737 万元，丁方以股权出资 4,500 万元，该等股权的财产价值依据各方一致认可的资产评估机构出具的《资产评估报告》确定。

（三）出资期限：中交物业集团的注册资本为人民币 30,000 万元整。各股东按照前述约定的出资比例，在 2023 年 3 月 31 日前完成出资。各方以货币形式出资的部分，在 2023 年 3 月 31 日前将货币缴入中交物业集团银行账户，以股权资产出资的部分，2022 年 12 月 31 日前将股权出资至中交物业集团，办理完毕股权变更登记手续。

六、关联交易对公司的影响

公司参股组建中交物业服务集团，能够集中中交集团内部专业能力和优势资源，实现物业领域更好发展。

七、关联交易的审议程序

（一）公司第五届董事会第十次会议审议通过了《关于中交物业服务集团组建所涉关联（连）交易的议案》，审议上述议案时，5 名关联董事王彤宙先生、王海怀先生、刘翔先生、孙子宇先生、米树华先生回避表决，公司 4 名独立董事刘辉先生、武广齐先生、陈永德先生、周孝文先生一致通过了上述议案。

（二）公司独立董事进行了事前认可并发表如下独立意见：董事会需履行关联交易表决程序审议本次交易相关议案；本次交易遵循了公平的原则，不存在损害公司及股东利益，特别是中小股东利益的情形。

（三）公司董事会审计与内控委员会已对此议案所涉及的关联交易事项进行了审核，认为该交易遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司或股东利益，特别是非关联股东和中小股东利益的情形，予以同意。

八、上网公告附件

（一）《独立董事关于关联交易事项的事前认可意见》

（二）《独立董事关于关联交易事项的独立意见》

（三）《董事会审计与内控委员会关于关联交易事项的书面审核意见》

特此公告。

中国交通建设股份有限公司董事会

2022 年 11 月 30 日