

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2018-133

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：118542

债券简称：16 中房私

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

中交地产股份有限公司及下属子公司 向中交房地产集团有限公司借款暨相关担保的公告

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。

特别风险提示：

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)及控股子公司对外担保总额已超过最近一期经审计归母净资产的 100%，请投资者充分关注担保风险。

一、借款及担保情况概述

中交地产股份有限公司(以下简称“我司”)及下属子公司根据经营情况需要,拟向中交房地产集团有限公司(以下简称“地产集团”)借款总计 10 亿元人民币,利率不超过 10%(即股东大会审批的向关联方借款年利率额度),期限 3 年以内,借款主要用于补充流动资金及偿还到期借款,具体如下:

借入方	借出方	金额(万元)	利率	期限	担保
-----	-----	--------	----	----	----

中交地产股份有限公司	中交房地产集团有限公司	30,000	不超 10%	不超过 3 年	由我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司提供担保
重庆中交西南置业有限公司(我司控股子公司)		35,000			由我司提供连带责任担保
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司(我司控股子公司)		35,000			由我司提供连带责任担保
合计	-	100,000	-	-	

本次借款额度未超股东大会授权范围的说明：我司曾于 2018 年 2 月 1 日召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《中交地产股份有限公司关于向关联方借款额度的关联交易议案》，同意我司（包括下属公司）向地产集团借款额度不超过 400,000 万元，借款年利率不超过 10%，本次借款前，我司已使用向地产集团借款额度为 60,000 万元，本次借款后，我司已使用向地产集团借款额度为 160,000 万元，借款金额及利率均未超过股东大会审批的额度，本次向关联方借款不需提交股东大会审议。

本次担保额度未超过股东大会授权范围的说明：我司曾于 2018 年 2 月 1 日召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《中交地产股份有限公司关于为子公司提供担保额度的公告》，其中为重庆中交西南置业有限公司提供担保额度为 313,000 万元，本次担保前，我司已使用为重庆中交西南置业有限公司（以下简称“西南置业”）担保额度 0 万元，本次担保后，我司已使用为西南置业担保额度为 30,000 万元，未超过上述担保额度；为长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

限公司（以下简称“兆嘉公司”）提供担保额度为 155,000 万元，本次担保前，我司已使用为兆嘉公司担保额度 0 万元，本次担保后，我司已使用为兆嘉公司担保额度为 35,000 万元，未超过上述担保额度。本次担保不需提交股东大会审议。

我司于 2018 年 11 月 26 日召开第七届董事会第七十五次会议以 6 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于中交地产股份有限公司及下属子公司向中交房地产集团有限公司借款暨相关担保的议案》。由于地产集团通过中住地产开发有限公司持有我司 53.32% 股权，是我公司间接控股股东，本项议案构成关联交易，关联董事蒋灿明、薛四敏、孙卫东回避表决。本项议案不需提交公司股东大会审议，不构成重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

公司名称：中交房地产集团有限公司

注册资本：100,000 万元人民币

住 所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼

统一社会信用代码：911100003355015281

经营范围：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。（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，持有中交房地产集团有限公

司 100% 股权。

实际控制人：国务院国资委

与我公司的关联关系：地产集团通过中住地产开发有限公司持有我公司 53.32% 股权，是我司间接控股股东。

地产集团自成立以来主营业务发展正常。最近一个会计年度和最近一个会计期末的主要财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017 年末/2017 年	29,424,937	5,134,449	5,402,307	242,359
2018 年 1-9 月末 /2018 年 1-9 月	33,496,349	5,554,740	4,404,863	223,507

三、被担保方情况

1、重庆中交西南置业有限公司

注册地：重庆市，法定代表人余勇，成立 2016 年 1 月，注册资本 25,000 万元，主营业务房地产开发，我公司持有其 71% 股权，金地（集团）股份有限公司持有其 29% 股权。西南置业是我司并表范围内的控股子公司，目前正在开发重庆“中交中央公园”项目，公司经营情况正常，不是失信被执行人。最近一个会计年度和最近一个会计期末的主要财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017 年末/2017 年	593,463	21,708	2,060	-2,988
2018 年 1-9 月末 /2018 年 1-9 月	677,306	19,714	730	-2,023

2、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

注册地长沙市，法定代表人石屹松，成立于 2004 年 6 月，注册资本 10,000 万元，主营业务房地产开发，我公司持有其 80% 股权，中国房地产开发集团公司持有其 20% 股权，兆嘉公司是我司并表范围

内的控股子公司，目前正在开发长沙“中交中央公园”项目，兆嘉公司经营情况正常，不是失信被执行人。最近一个会计年度和最近一个会计期末的主要财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
2017 年末/2017 年	158,617	55,907	51,932	8,653
2018 年 1-9 月末 /2018 年 1-9 月	256,519	64,878	46,665	8,971

四、向关联方借款及相关担保的说明

（一）借款利率的定价政策及定价依据

近期，随着房地产调控的持续，房地产信贷政策持续收紧，公司曾多方考察银行贷款、信托等融资方式，目前融资难度较大，融资成本也较高。在多方比较融资方式及成本之后，参考市场情况，本次向地产集团借款利率属于合理范围，未超过股东大会审议的额度。

（二）担保的相关说明

我司为西南置业提供连带责任保证 35,000 万元，西南置业另一股东**金地（集团）股份有限公司**未按其持股比例提供担保，由西南置业向我司提供全额反担保。

我司为兆嘉公司提供连带责任保证 35,000 万元，当嘉公司另一股东中国房地产开发集团公司未按其持股比例提供担保，由兆嘉公司向我司提供全额反担保。

五、向关联方借款的目的以及对上市公司的影响

本次向关联方借款有利于保障公司项目建设过程中对资金的需求，保证公司房地产主营业务持续健康发展，应对市场激烈的竞争，体现了地产集团对我司主营业务发展的支持，不存在损害上市公司利

益的情形。

六、董事会对担保事项的意见

本次为控股公司担保事项有利于保障西南置业、兆嘉公司开发项目建设对资金的需求，符合我司及控股子公司整体利益；被担保的子公司经营状况正常，具备偿还到期债务的能力；我公司对子公司的经营和财务决策有控制权，财务风险处于可有效控制的范围内；西南置业、兆嘉公司均对我司提供全额反担保，上述担保风险可控。

七、独立董事意见

公司独立董事对本次公司及子公司向关联方借款事项进行了事前认可并发表独立意见如下：本次中交地产及其下属公司向关联方借款额度未超股东大会授权范围，本次借款有利于保障公司经营发展中的资金需求，符合公司经营管理需要，借款利率合理。董事会在审议上述事项时，关联董事实施回避表决，上述事项的审议、决策程序符合法律法规等规定，不存在损害中小股东利益的情形。我们同意董事会《关于中交地产股份有限公司及下属子公司向中交房地产集团有限公司借款暨相关担保的议案》的表决结果。

八、当年年初至披露日与地产集团累计发生的关联交易情况

- 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 7.73 亿元；
- 2、放弃西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会；
- 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 9.25 万元。

4、我司向地产集团有限公司借款 60,000 万元。

九、累计对外担保数量

本次担保后，我司及控股子公司的对外担保总余额为 413,150 万元，占 2017 年未经审计归母净资产的 197.16%；其中我司及控股子公司对合并报表范围外的参股公司提供的担保余额为 181,005 万元，占 2017 年未经审计归母净资产的 86.38%。无逾期担保，无涉诉担保。

十、备查文件

- 1、公司第七届董事会第七十五次董事会决议。
- 2、独立董事意见。

中交地产股份有限公司董事会

2018 年 11 月 26 日