

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2019-118

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：118858

债券简称：16 中房 02

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向中交房地产集团有限公司借款暨为控股子公司提供担保的关联交易公告

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。

特别风险提示：

中交地产股份有限公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、借款及提供担保情况概述

中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）及部分控股子公司根据实际经营需要，拟向控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）借款总计不超过 16.2 亿元，利率不超过 10%，期限不超过 3 年，具体如下：

- 1、我司拟向地产集团借款不超过 6.2 亿元，利率不超过 10%，

期限不超过 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连带责任担保。

2、我司拟向地产集团借款不超过 5 亿元，利率不超过 10%，期限不超过 3 年，由我司全资子公司华通置业有限公司提供连带责任担保。

3、我司控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称“嘉润公司”）拟向地产集团借款 0.9 亿元，由我司提供连带责任担保，嘉润公司向我司提供全额反担保。

4、我司控股子公司重庆中交西南置业有限公司（以下简称“西南置业”）拟向地产集团借款 0.6 亿元，由我司提供连带责任担保，西南置业向我司提供全额反担保；

5、我司控股子公司中交地产南京有限公司（以下简称“南京公司”）拟向地产集团借款 3.5 亿元，由我司提供连带责任担保，南京公司向我司提供全额反担保。

我司曾于 2019 年 1 月 14 日召开 2019 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》，同意我司及控股子公司在 2019 年度向地产集团借款金额不超过 80 亿元，借款年利率不超过 10%，本次借款前，我司 2019 年度已使用向地产集团借款额度为 22.2 亿元，本次借款后，我司已使用向地产集团借款额度为 38.4 亿元，借款金额及利率均未超过股东大会审批的额度。

我司曾于 2019 年 1 月 31 日召开 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于 2019 年度为所属项目公司提供担保额度的议案》，同意我司在审批额度内为所属项目公司提供担保。本次为上述子公司提供担保额度及使用情况如下：

| 被担保对象 | 股东大会审批担保额度 (亿元) | 本次担保前 已使用额度 (亿元) | 本次担保额 度(亿元) | 本次担保后 使用额度(亿 元) | 是否超出股 东大会授权 范围 |
|-------|--------------------|------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 嘉润公司 | 41 | 8 | 0.9 | 8.9 | 未超出 |
| 西南置业 | 20 | 0 | 0.6 | 0.6 | 未超出 |
| 南京公司 | 20 | 13 | 3.5 | 16.5 | 未超出 |

上述借款和担保均未超过股东大会授权额度，不需提交股东大会审议；本次借款涉及的担保事项尚需我司国资管理部门批准后方可实施。

我司已于 2019 年 9 月 5 日召开第八届董事会第二十二次会议以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于向中交房地产集团有限公司借款 6.2 亿元的关联交易议案》、《关于向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元的关联交易议案》、《关于控股子公司向中交房地产集团有限公司借款 5 亿元暨为控股子公司提供担保的议案》。由于地产集团持有我司 53.32% 股权，是我公司控股股东，上述议案构成关联交易，关联董事赵晖、蒋灿明、李永前、薛四敏、梁运斌回避表决本项议案。上述议案不需提交公司股东大会审议，不构

成重大资产重组。

二、关联方基本情况

公司名称：中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）

注册资本：135,000 万元人民币

法定代表人：赵晖

成立时间：2015 年 3 月

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。

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：地产集团持有我司 53.32% 股权，是我司控股股东。

地产集团不是失信被执行人。

地产集团主营业务发展正常。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 |
|----------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| 2018 年末/2018 年 | 34,398,614.24 | 6,570,951.19 | 7,447,197.05 | 285,739.71 |
| 2019 年 1-6 月末 | 36,893,427.16 | 7,090,724.74 | 2,105,500.80 | 296,950.54 |

三、被担保方基本情况

1、重庆中房嘉润房地产开发有限公司

成立时间：2014年1月

注册资本：10000万元人民币

法定代表人：曾伏凡

注册地址：重庆市渝北区洪湖东路9号

经营范围：房地产开发。

股东构成：我公司持股比例 70%，中国房地产开发集团有限公司持股比例 30%。

嘉润公司不是失信被执行人。

嘉润公司经营情况正常，最近一年及一期财务指标如下（单位：万元）：

| 项目 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2018 年末/2018 年 | 270,084.10 | 2,462.64 | 42,210.48 | 629.48 | 543.47 |
| 2019 年 1-6 月末/2019 年 1-6 月 | 249,649.45 | 14,315.71 | 46,993.70 | 13,930.14 | 11,854.97 |

2、重庆中交西南置业有限公司

成立时间：2016年1月

注册资本：25000万元人民币

法定代表人：余勇

注册地址：重庆市渝北区洪湖东路9号

经营范围：房地产开发。

股东构成：我司持股比例 59%，我司全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司持股比例 12%，金地（集团）股份有限公司持股比例 28.9%，嘉兴稳投五号投资合伙企业（有限合伙）持股比例 0.1%。

西南置业不是失信被执行人。

西南置业经营情况正常，最近一年及一期财务指标如下（单位：万元）：

| 项目 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|----------------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 2018 年末/2018 年 | 623,758.52 | 45,846.80 | 165,612.82 | 28,364.07 | 24,109.07 |
| 2019 年 1-6 月末/2019 年 1-6 月 | 653,680.22 | 45,363.96 | 3,972.08 | -588.33 | -479.91 |

3、中交地产南京有限公司

注册资本：20000 万元人民币

成立时间：2017 年 1 月 13 日

法定代表人：赵万军

注册地址：南京市高淳区淳溪街道镇兴路 288 号 1 幢

经营范围：房地产开发、销售；建筑材料、装饰材料销售；市政设施建设；自有房屋租赁；物业管理；建筑工程信息咨询。（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）

股东构成：我司控股子公司中交地产（苏州）有限公司持有其 100% 股权。

南京公司不是失信被执行人。

南京公司经营情况正常，最近一年及一期财务指标如下（单位：

万元):

| 项目 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|-----------------------|------------|-----------|------|-----------|-----------|
| 2018年/2018年 1-12月 | 309,840.73 | 17,669.62 | 0 | -1,494.44 | -1,124.87 |
| 2019年6月 /2019年1-6月 | 358,353.54 | 19,585.30 | 0 | 2,571.06 | 1,926.18 |

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，参考市场情况及地产集团取得资金的成本，本次向地产集团借款年利率不超过10%，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

本次我司为控股子公司嘉润公司、西南置业、南京公司提供连带责任担保，上述控股子公司均向我司提供了全额反担保，担保风险可控。

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我司及控股子公司正常生产经营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，有利于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

本次为嘉润公司、西南置业、南京公司提供担保有利于保障上述控股子公司开发项目建设对资金的需求，符合我司整体利益；上述子公司经营状况正常，具备偿还到期债务的能力；我公对上述子公司合并财务报表，对其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；上述子公司均为我司提供全额反担保，担保风险可控。公司董事会同意提供上述担保。

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：我们认为本次中交地产及其控股子公司向关联方借款有利于保障中交地产及其子公司经营发展中的资金需求，借款金额及利率未超过股东大会授权范围。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。我们同意董事会对相关议案的表决结果。

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

我司及控股子公司在年初至披露日与中国交通建设集团有限公司下属公司（以下简称“关联方”）累计发生的关联交易如下：使用向关联方借款额度 384,000 万元；控股子公司因公开招标确定关联方为建设工程中标单位，合同金额合计 82,774.79 万元；为关联方提供办公楼装修服务，金额约 1,350 万元（以最终结算金额为准）；向关联方转让股权资产，转让价格为 1,050.58 万元；支付关联方建筑工程

设计费用 480 万元；向关联方销售商品房 5,674.92 万元；与关联方共同投资 40,600 万元。

九、累计对外担保数量

截止 2019 年 8 月 31 日我司对外担保情况如下：为控股子公司提供担保余额 451,700 万元，控股子公司之间互相提供担保余额 68,695 万元，以上两部分担保余额合计占 2018 年末归母净资产的 227.75%。对不在合并报表范围内的参股公司担保余额为 397,983 万元，占 2018 年末归母净资产的 174.17%。公司没有对无股权关系的单位提供担保，无逾期担保，无涉诉担保。

十、备查文件

第八届董事会第二十二次会议决议。

独立董事事前认可意见及独立意见。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2019 年 9 月 5 日