

华融证券股份有限公司
关于
中房地产股份有限公司
“15 中房债”受托管理事务临时报告

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产”或“发行人”）对外披露的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华融证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华融证券所作的承诺或声明。

华融证券股份有限公司作为中房地产公开发行的“15 中房债”债券受托管理人（以下简称“受托管理人”），代表本期债券全体持有人，持续密切关注“15 中房债”对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就“15 中房债”重大事项报告如下：

根据中房地产于 2017 年 2 月 9 日公告的《中房地产股份有限公司关于当年累计新增借款的公告》（公告编号：2017-022）、《中房地产股份有限公司关于当年累计新增担保的公告》（公告编号：2017-023），相关事项进展情况如下：

截至 2017 年 1 月 31 日，中房地产借款余额为 84.62 亿元（未经审计），累计新增借款金额为 12.66 亿元（未经审计），累计新增借款占 2015 年末净资产比例为 42.61%（2016 年末净资产正在审计中）。新增借款中银行贷款类新增 1.86 亿元，占 2015 年末净资产的 6.26%；委托贷款、融资租赁、小额贷款类新增 10.8 亿元，占 2015 年末净资产的 36.35%。

截至 2017 年 1 月 31 日，中房地产担保余额为 23.20 亿元（未经审计），累计新增担保金额为 7.56 亿元（未经审计），累计新增担保占 2015 年末净资产比

例为 25.45%（2016 年末净资产正在审计中）。

上述新增借款主要系中房地产控股子公司中交（宁波）置业有限公司（以下简称“宁波公司”）与第一创业证券股份有限公司（代表“第一创业民生融创 09 号定向资产管理计划”）、九江银行股份有限公司广州环市支行签订《公司委托贷款合同》，委托贷款金额 10.8 亿元，期限 24 个月，年利率 6.5%，由宁波公司以浙（2016）号鄞州区不动产权第 0069479 号、0069480 号土地使用权提供抵押。该事项已于 2016 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露，公告编号 2016-179、180，并于 2017 年 1 月 18 日披露了相关进展情况的公告，公告编号 2017-008。

上述新增担保系中房地产为控股子公司宁波公司提供 7.56 亿元的连带责任担保。中房地产持有宁波公司 70%股权，本次担保有利于满足宁波公司后续开发建设对资金的需求，促进公司主营业务发展。同时宁波公司已向中房地产出具此笔担保的反担保函，预计本次中房地产为其提供担保风险可控，上述事项不会对本期债券的本息偿付带来不利影响。

华融证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具本受托管理事务临时报告并就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。

华融证券股份有限公司

2017 年 2 月 15 日