

华融证券股份有限公司
关于
中房地产股份有限公司
“16 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“16 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“16 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“16 中房债”重大事项报告如下：

根据中房地产于 2017 年 6 月 7 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：2017-076）、《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：2017-077），相关事项进展情况如下：

截至 2017 年 5 月 31 日，中房地产借款余额为 108.26 亿元（未经审计），累计新增借款金额为 36.3 亿元（未经审计），累计新增借款占 2016 年末净资产比例为 146.90%。新增借款中银行贷款类新增净额 1.597 亿元，占 2016 年末净资产的 6.46%；委托贷款、融资租赁、小额贷款类新增净额 16.175 亿元，占 2016 年末净资产的 65.46%；信托计划类新增净额 1.9 亿元，占 2016 年末净资产的 7.69%；向关联方借款类新增净额 16 亿元，占 2016 年末净资产 64.75%；其他借款类新增净额 0.64 亿元，占 2016 年末净资产 2.59%。

截至 2017 年 5 月 31 日，中房地产担保余额为 44.70 亿元（未经审计），累计新增担保金额为 29.06 亿元（未经审计），累计新增担保占 2016 年末净资产比例为 117.60%。

上述新增借款主要系中房地产控股子公司中房（苏州）地产有限公司（以下简称“苏州公司”）以信托方式向五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）融资并与五矿信托及中房（南京）地产有限公司共同（以下简称“南京公司”）签订《信托贷款合同》，合同编号 P2017M11A-ZFYH-002ZFYH 号，融资金额不超过 8.5 亿元（具体金额以信托计划项下实际募集的信托资金总额为准），本次融资金额为 4 亿元，期限 1 年，年利率 6.9%；中房地产控股子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称“中房嘉润”）向中信银行股份有限公司重庆分行借款并签订《固定资产贷款合同》，合同编号（2017）信银渝固贷字第 1217004 号，借款金额 1.5 亿元，期限 3 年，年利率 5.9375%；2017 年 2 月 23 日、惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司（以下简称“恺建投资”）与中房地产及广州市飞骏物流有限公司（以下简称“飞骏物流”）签订《股权交易合同》，恺建投资将其持有的惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司（以下简称“恺信地产”）80%的股权以 422.48 万元分别转让给中房地产及飞骏物流，转让完成后股权架构为中房地产、飞骏物流及恺建投资分别持有恺信地产 51%、29%及 20%的股份。同时，恺建投资与恺信地产间存在原股东借款 9,750.00 万元，中房地产及飞骏物流须按其持股比例，代恺信地产偿还上述原股东借款 7,800.00 万元及孳息 270.37 万元。其中，中房地产需偿还 5,144.86 万元，飞骏物流为 2,925.51 万元。转让完成后，恺信地产成为中房地产控股子公司，其新增借款纳入中房地产合并报表口径的新增借款统计范围，中房地产（合并报表口径）确认对恺建投资及飞骏物流新增借款分别为 2,017.59 万元及 2,925.51 万元。

上述新增担保系前述苏州公司以信托方式向五矿信托融资并与五矿信托及南京公司共同签订《信托贷款合同》，合同编号 2017M11A-ZFYH-002ZFYH 号，融资金额不超过 8.5 亿元（具体金额以信托计划项下实际募集的信托资金总额为准），期限 1 年，年利率 6.9%。该项融资由苏州公司之全资子公司南京公司提供土地抵押，中房地产提供全额连带责任担保，苏州公司同时向中房地产出具全额反担保函。上述 5 月内新增的担保事项已于 2017 年 5 月 19 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 2017-070 号。上述担保事项有利于满足中房地产控股子公司后续开发建设对资金的需求，促进公司主营业务发展。预计本期中房地产新增担保风险可控，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 6 月 14 日