

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2017-105

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

关于中房地产股份有限公司及全资子公司 向中交房地产集团借款的关联交易公告

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。

一、关联交易概述

中房地产股份有限公司（以下简称“我公司”）以及控股子公司中交温州置业有限公司（以下简称“温州公司”）、全资子公司重庆中交西南置业有限公司（以下简称“西南置业”）在中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”）的借款 15 亿元人民币即将到期（上述借款情况详见我公司于 2017 年 1 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的 2017-18 号公告）。

现根据公司实际经营情况，我公司及全资子公司西南置业拟继续向中交房地产集团借款 15 亿元，其中：

我公司续借金额 6 亿元，借款年利率 5.62%，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止。

西南置业续借金额 5 亿元，借款年利率 5.62%，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止。

西南置业新增借款金额 4 亿元，借款年利率 5.62%，期限自实际放款日起至 2018 年 9 月 15 日止。

我公司曾于 2017 年 4 月 24 日召开 2017 年第四次临时股东大会，审议通过了《中房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》，同意我公司（包括下属公司）向中交房地产（包括其下属公司）借款额度 40 亿元，年利率 9%以内。本次向中交房地产集团有限公司借款金额及利率在上述借款额度内，不需提交公司股东大会审议。

由于中交房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，是我公司间接控股股东，本项议案构成关联交易。

我公司已于 2017 年 7 月 25 日召开第七届第四十五次董事会审议通过了《关于中房地产股份有限公司及全资子公司向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》，关联董事吴文德、薛四敏、孙卫东回避表决本项议案。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

公司名称：中交房地产集团有限公司

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

法定代表人：孙国强

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

中交房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
2016 年末/2016 年	22,256,627.33	4,418,303.55	3,748,203.88	81,672.57
2017 年 1-3 月末 /2017 年 1-3 月	23,232,072.00	4,405,331.46	590,572.36	-9,223.23

与我公司的关联关系：中交房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，因此与我公司存在关联关系。

三、关联交易标的基本情况

我公司及全资子公司西南置业向中交房地产集团借款总计 15 亿元。其中：

1、我公司续借金额 6 亿元，借款年利率 5.62%，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止，我公司继续以持有的中房（苏州）地产有限公司 70%的股权作为质押。

2、西南置业续借金额 5 亿元，借款年利率 5.62%，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止。我公司继续提供连带责任保证。

3、西南置业新增借款金额 4 亿元，借款年利率 5.62%，期限自实际放款日起至 2018 年 9 月 15 日止。我公司提供连带责任保证，担保协议另行签订。

四、关联交易的定价政策及定价依据

近期，随着房地产政策调控的持续，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。在多方比较融资方式及成本之后，参考市场情况及中交房地产集团取得资金的成本，本次向中交房地产集团借款利率为 5.62%，属于合理范围。

五、交易协议的主要内容

（一）我公司与中交房地产集团的借款合同

出借方：中交房地产集团有限公司

借款人：中房地产股份有限公司

金额与期限：我公司向中交房地产借入款项 6 亿元，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止。

用途：补充流动资金。

年利率：5.62%。

担保：我公司以持有的中房（苏州）地产有限公司 70%股权提供质押。

违约责任：借款人未按约定的用途使用借款的，出借方有权要求借款人提前还款，同时借款人应一次性向出借方支付人民币 500 万元的违约金；借款人未按约定的期限还款的，应按逾期金额及延期天数向借款人支付违约金，标准为逾期偿还借款和利息金额的千分之三/日。

（二）西南置业与中交房地产集团的借款合同（5 亿）

出借方：中交房地产集团有限公司

借款人：重庆中交西南置业有限公司

金额与期限：西南置业向中交房地产借入款项 5 亿元，期限自 2017 年 7 月 25 日至 2018 年 9 月 15 日止。

用途：用于重庆中交西南置业有限公司开发建设。

年利率：5.62%。

担保：我公司提供连带责任保证。双方确认此笔借款续借前签订的保证合同仍然有效。

违约责任：借款人未按约定的用途使用借款的，出借方有权要求借款人提前还款，同时借款人应一次性向出借方支付人民币 500 万元的违约金；借款人未按约定的期限还款的，应按逾期金额及延期天数向借款人支付违约金，标准为逾期偿还借款和利息金额的千分之三/日。

（三）西南置业与中交房地产集团的借款合同（4 亿）

出借方：中交房地产集团有限公司

借款人：重庆中交西南置业有限公司

金额与期限：西南置业向中交房地产借入款项 4 亿元，期限自实际放款时间至 2018 年 9 月 15 日止。

用途：用于重庆中交西南置业有限公司开发建设。

年利率：5.62%。

担保：我公司提供连带责任保证。

违约责任：借款人未按约定的用途使用借款的，出借方有权要求借款人提前还款，同时借款人应一次性向出借方支付人民币 500 万元的违约金；借款人未按约定的期限还款的，应按逾期金额及延期天数向借款人支付违约金，标准为逾期偿还借款和利息金额的千分之三/日。

六、涉及关联交易的其他安排

我公司为西南置业提供连带责任担保的情况详见我公司于 2017 年 7 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露的公告，编号 2017-106 号。

七、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

为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，公司须在土地、资金等方面做好充分准备。本次向关联方借款有利于保障公司正常经营和项目建设过程中对资金的需求，体现了中交房地

产集团对我公司主营业务发展的支持。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

我公司受托管理中交地产有限公司，托管费用为每年 400 万元；我公司及控股子公司向中交集团下属企业借款余额 166,483.87 万元；我公司控股子公司施工工程公开招标与中交集团下属企业形成关联交易累计 54,575.70 万元；我公司与中交集团下属企业共同投资设立项目公司，我公司出资金额 7,300 万元；我公司与中交财务公司签订《金融服务协议》开展存、贷款等金融业务。

九、独立董事意见

公司独立董事郭海兰、马江涛、胡必亮对我公司本次关联交易事项进行了事前认可并发表独立意见如下：根据公司实际经营情况，中房地产及其全资子公司西南置业继续向中交房地产集团有限公司借款 15 亿元，其中中房地产借款 6 亿元，西南置业借款总计 9 亿元，借款年利率 5.62%，期限至 2018 年 9 月 15 日止。我们认中房地产及西南置业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，本次关联交易符合公司经营管理需要，借款利率属于合理范围。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《关于中房地产股份有限公司及全资子公司向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》的表决结果。

十、备查文件

中房地产股份有限公司第七届董事会第四十五次会议决议。

特此公告。

中房地产股份有限公司董事会

2017 年 7 月 25 日