

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2021-011

债券代码：112410

债券简称：16 中房债

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

债券代码：149192

债券简称：20 中交债

中交地产股份有限公司关于 为项目公司提供担保额度的公告

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：

1、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%，对资产负债率超过 70%的单位担保的金额超过公司最近一期经审计归母净资产 50%，以及对合并报表外单位审批的担保金额超过最近一期经审计归母净资产 30%，提请投资者充分关注担保风险。

2、本次预计为项目公司提供担保额度并非实际担保金额，实际担保金额尚需以实际签署并发生的担保合同为准。

一、担保情况概述

1、概述

为提高决策效率，保证我司主营业务发展的需要，现根据各项目

公司的实际情况，拟由我司（包括下属控股子公司）为下属项目公司新增提供担保额度总计 218.42 亿元，其中为控股子公司新增担保额度 191.87 亿元，为合营或者联营的房地产项目公司新增担保额度 26.55 亿元，担保方式包括连带责任保证、股权质押、资产抵押等，以上担保额度使用有效期限自股东大会审议通过本项议案起至十二个月内。

我司已于2021年1月13日召开第八届董事会第五十八次会议以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于为项目公司提供担保额度的议案》，本议案尚需提交公司股东大会审议。在股东大会批准上述事项后，提请股东大会在上述担保额度范围内，授权经营管理层审批具体担保事项。

二、担保额度相关情况说明

1、向控股子公司新增担保额度共计 191.87 亿元。

向资产负债率 70%以上的控股子公司新增担保额度 160.87 亿元。

向资产负债率 70%以下的控股子公司新增担保额度 31 亿元。

上述担保事项实际发生时，我司将及时披露，任一时点的新增担保余额不得超过股东大会审议通过的担保额度。

2、向合营或者联营的房地产项目公司新增担保额度 26.55 亿元。

（1）基本要求

被担保人不是上市公司的董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织；

被担保人的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

(2) 被担保对象（合营或者联营的房地产项目公司）明细：

序号	被担保方	我司权益比例	被担保方最近一期资产负债率是否大于70%	截止2020年12月31日担保余额（万元）	本次新增担保额度（万元）	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	是否关联担保
1	郑州滨悦房地产开发有限公司	40%	是	0	17,200	21.88%	否
2	中交立达（天津）房地产开发有限公司	40%	是	2,000	22,400	46.83%	否
3	北京毓秀置业有限公司	20%	否	0	80,000	6.70%	否
4	北京铭海置业有限公司	10%	是	0	49,000	89.06%	否
5	福州梁颂房地产开发有限公司	48.98%	否	0	45,900	35.01%	否
6	厦门润悦雅颂房地产有限公司	33.93%	是	0	51,000	43.76%	否
	合计	-	-	2,000	265,500.00	-	-

(3) 上述担保事项实际发生时，我司应当及时披露，任一时点的担保余额不得超过股东大会审议通过的新增担保额度。

(4) 关于调剂

我司及其控股子公司向其合营或者联营的房地产项目公司进行担保额度预计，同时满足以下条件的，可以在其合营或联营的房地产项目公司之间进行担保额度调剂，但累计调剂总额不得超过预计担保总额度的50%：

获调剂方的单笔调剂金额不超过上市公司最近一期经审计净资产的10%；

在调剂发生时资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%(股东大会审议担保额度时)的担保对象处获得担保额度；

在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；

获调剂方的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

(5) 前述调剂事项实际发生时，我司须及时披露。

三、被担保人（合营或者联营的房地产项目公司）的基本情况

1、郑州滨悦房地产开发有限公司（以下简称“郑州滨悦”）

成立时间：2020年3月13日

注册资本：5000万元人民币

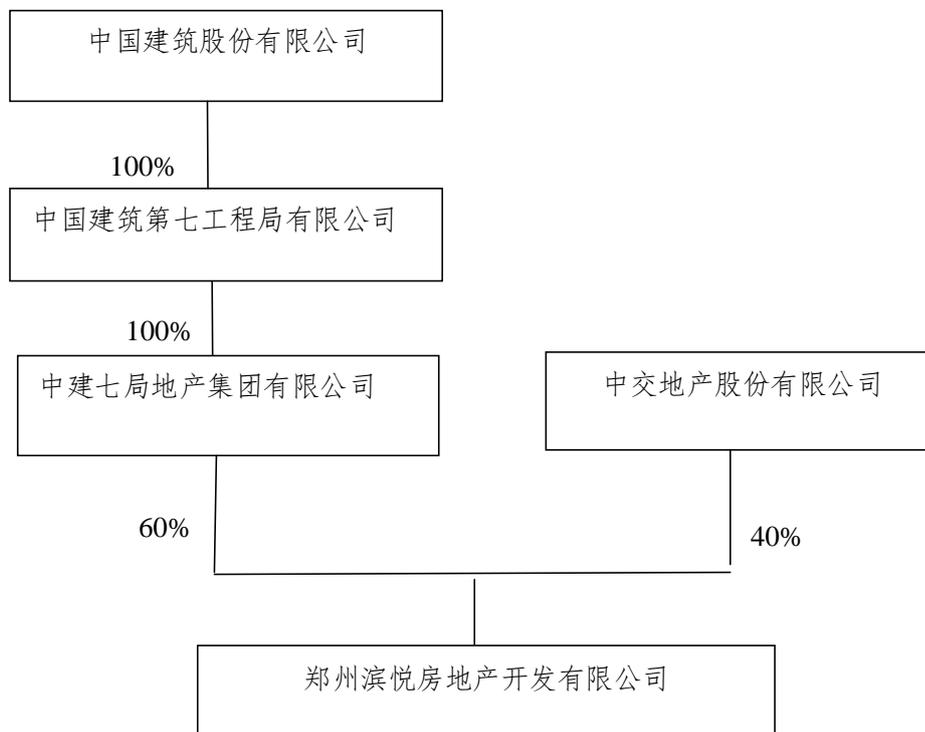
法定代表人：李英

注册地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）经南八路与经开第十五大街交叉口滨河国际中心B座5层501室

经营范围：房地产开发、经营；装饰装修工程施工；物业服务。

股东构成：我司持股比例40%，中建七局地产集团有限公司持股比例60%。

股权结构图如下：



郑州滨悦与我司无关联关系，不是失信被执行人。

郑州滨悦经营情况正常，最近一期财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020年9月末 /2019年1-9 月	62,788.98	60,909.25	1879.73	0	0	-126.89

2、中交立达（天津）房地产开发有限公司（以下简称“中交立达”）

成立时间：2019年12月18日

注册资本：20000万元人民币

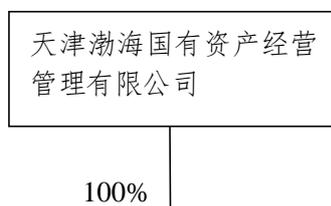
法定代表人：李海强

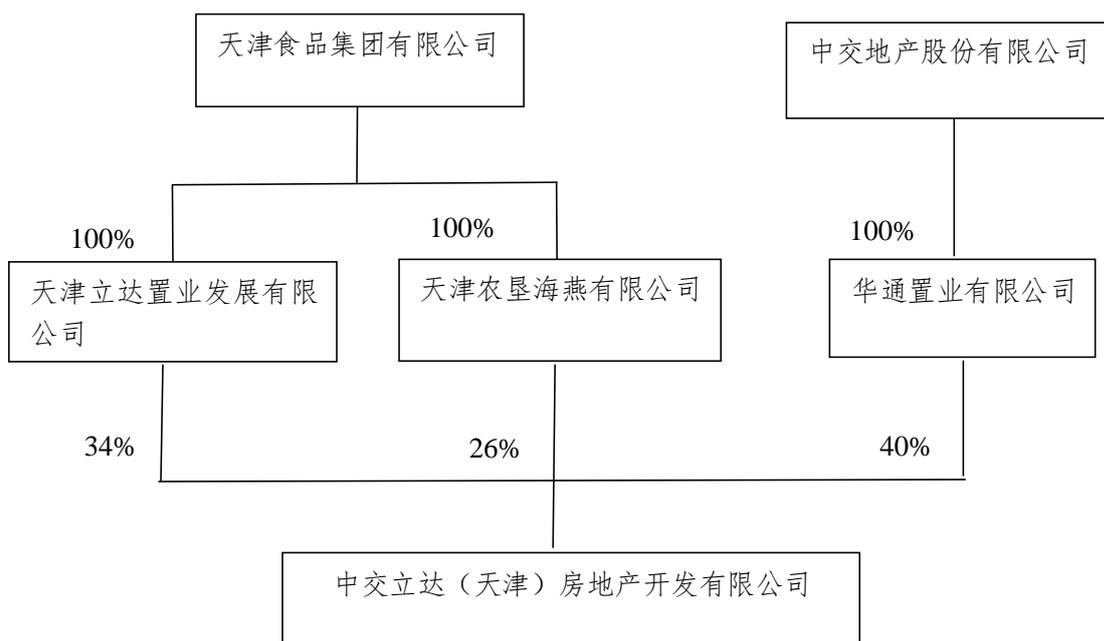
注册地址：天津滨海高新区塘沽海洋科技园新北路4668-14号楼
六层A区G170

经营范围：房地产开发与经营；物业管理；房屋租赁；停车场服务；室内外装饰装修工程；建筑安装工程；房地产信息咨询。（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：我司全资子公司华通置业有限公司持股比例40%，天津立达置业发展有限公司持股比例34%，天津农垦海燕有限公司持股比例26%。

股权结构图如下：





中交立达与我司无关联关系，不是失信被执行人。

中交立达经营情况正常，最近一期财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2019年12月末 / 2019年1-12月	25450.21	5450.66	19999.55	0	-0.45	-0.45
2020年9月末 / 2020年1-9月	83822.47	64064.16	19758.31	0	-241.24	-241.24

3、北京毓秀置业有限公司（以下简称“毓秀公司”）

成立时间：2020年3月25日

注册资本：200000万元人民币

法定代表人：凌晓洁

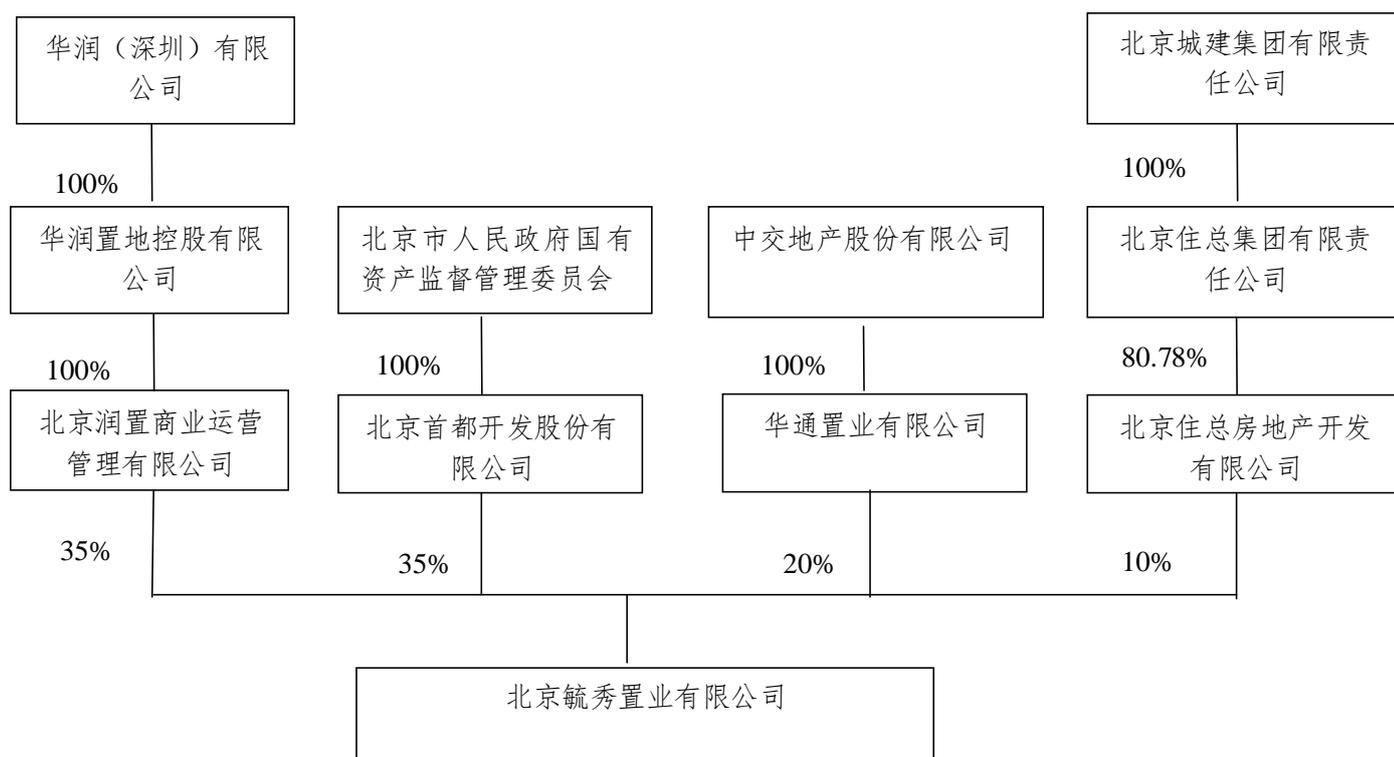
注册地址：北京市海淀区清河中街66号院1号楼五层L573

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询；物业管理；出租商业用房。（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

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。)

股东构成：我司全资子公司华通置业有限公司持股比例 20%，北京润置商业运营管理有限持股比例 35%，北京首都开发股份有限公司持股比例 35%，北京住总房地产开发有限责任公司持股比例 10%。

股权结构图如下：



毓秀公司不是我司关联方，不是失信被执行人。

毓秀公司经营情况正常，最近一期财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020年9月末 /2019年1-9月	595,298.63	395,958.93	199,339.70	0.00	-660.30	-660.30

4、北京铭海置业有限公司（以下简称“铭海公司”）

成立时间：2020年4月10日

注册资本：280000 万元人民币

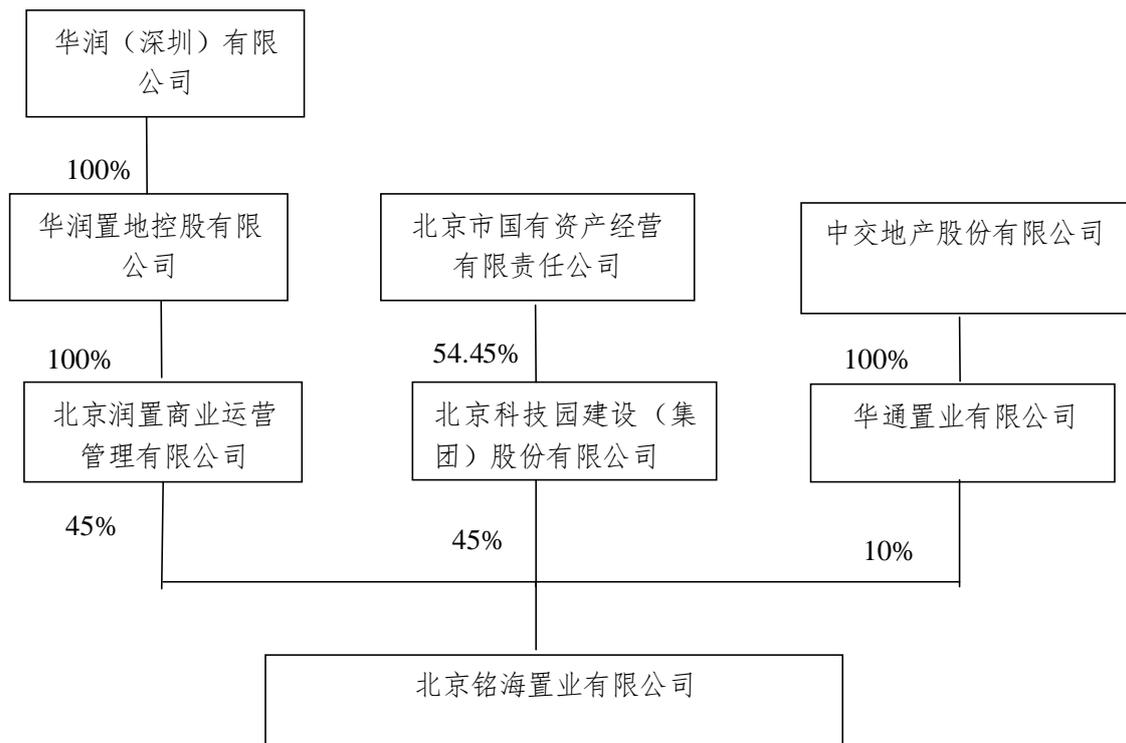
法定代表人：凌晓洁

注册地址：北京市海淀区清河中街 66 号院 1 号楼五层 L572

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；经济贸易咨询；物业管理；出租商业用房。（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。）

股东构成：我司全资子公司华通置业有限公司持股比例 10%，北京润置商业运营管理有限持股比例 45%，北京科技园建设（集团）股份有限公司持股比例 45%。

股权结构图如下：



铭海公司不是我司关联方，不是失信被执行人。

铭海公司经营情况正常,最近一期财务指标如下(单位:万元):

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020年9月末 /2019年1-9 月	807,113.63	781,562.25	25,551.38	0.00	-448.62	-448.62

5、福州梁颂房地产开发有限公司(以下简称“福州梁颂”)

法定代表人:黄晟

注册资本:36300万元整

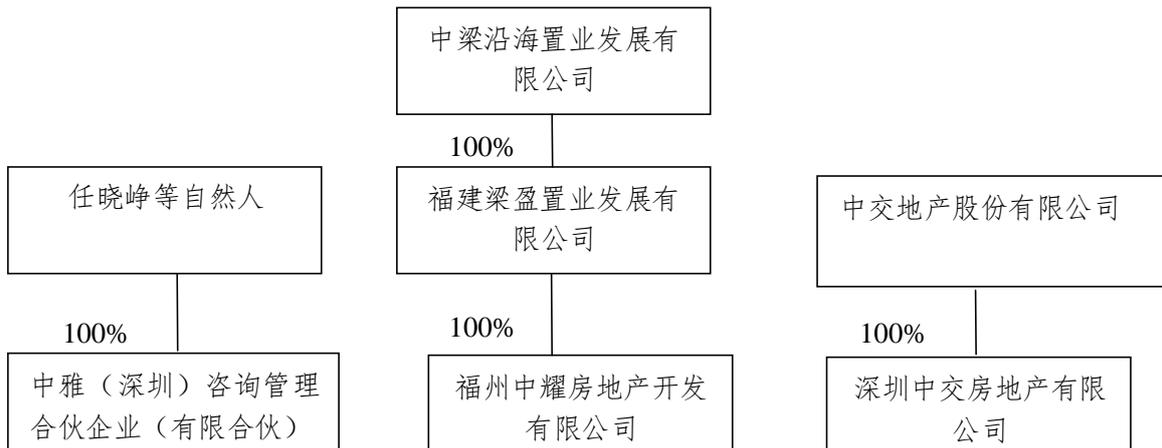
成立日期:2020年9月21日

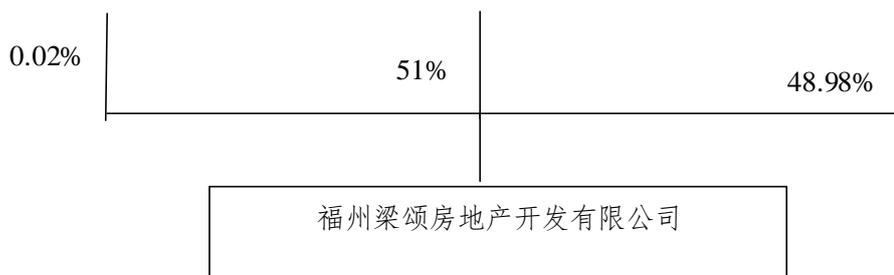
注册地址:福建省福州市仓山区鳌里村敖里路204号

主营业务:许可项目:房地产开发经营(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:非居住地房地产租赁;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

股东构成:我司全资子公司深圳中交房地产有限公司持有福州梁颂48.98%股权,福州中梁耀房地产开发有限公司持有51%股权,中雅(深圳)咨询管理合伙企业(有限合伙)持有0.02%股权。

股权结构图如下:





福州梁颂与我司无关联关系，不是失信被执行人。

福州梁颂为近期成立的公司，暂无最近一期财务指标

6、厦门润悦雅颂房地产有限公司（以下简称“厦门润悦”）

成立时间：2020年2月

注册资本：63000万元人民币

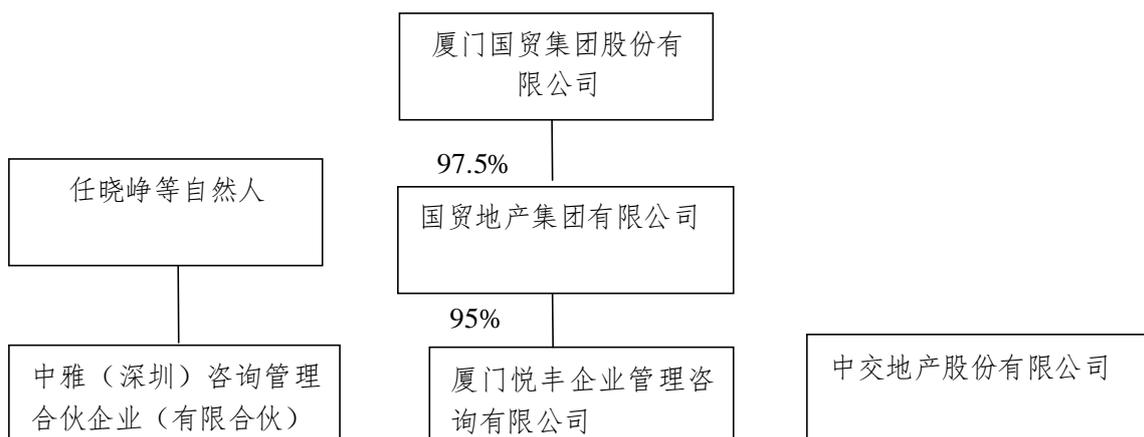
法定代表人：刘克军

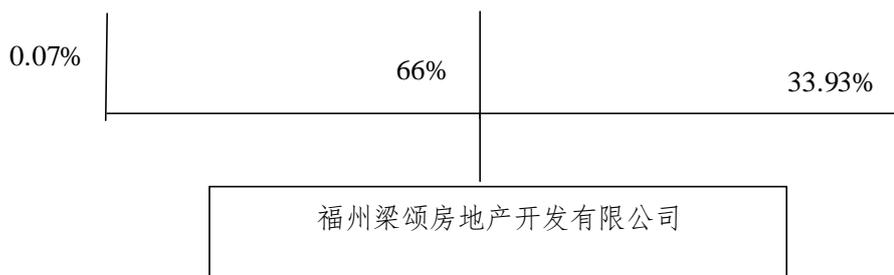
注册地址：厦门市集美区杏林南路33号547室

经营范围：房地产开发经营

股东情况：我公司持股比例 33.93%，厦门悦丰企业管理咨询有限公司持股比例 66%，中雅（深圳）咨询管理合伙企业（有限合伙）持股比例 0.07%。

股权结构图：





厦门润悦不是失信被执行人，不是我司关联方。

厦门润悦经营情况正常，最近一期财务指标如下（单位：万元）：

项目	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020年9月末 /2019年1-9 月	345,627	282,843	62,784	0	-288	-216

四、担保协议

本次审议通过的对项目公司担保额度为预计担保额度，将根据项目公司融资情况及资金需求决定是否予以实施。截止目前，担保事项尚未发生，担保协议亦未签署。担保事项实际发生后，公司将根据实际情况履行审批程序及信息披露义务。

五、独立董事意见

公司独立董事胡必亮、马江涛、刘洪跃对本次提供担保额度事项发表独立意见如下：本次中交地产为所属项目公司提供担保额度事项符合公司经营需要，有利于提高决策效率，有反担保等风险防范措施，风险可控，本次交易不存在损害中小股东利益的情形；本项议案的审议、决策程序符合法律法规及公司《章程》规定，我们同意本项议案。

六、董事会意见

上述为项目公司提供担保额度基于项目公司生产需要以及融资需求，提供担保所融得的资金均用于生产经营，符合公司正常经营需

要，且有利于提高决策效率，保障项目建设对资金需求的及时性。本次拟提供担保的项目公司经营状况正常，公司派驻管理人员及财务人员参与项目公司管理，风险可控。公司董事会同意为上述项目公司提供担保额度。

七、我公司累计担保情况

截止 2020 年 12 月 31 日我司对外担保情况如下：为控股子公司及控股子公司之间提供担保余额 870,249.36 万元，占 2019 年末归母净资产的 318.24%。对不在合并报表范围内的参股公司担保余额为 197,593.87 万元，占 2019 年末归母净资产的 72.26%。无逾期担保，无涉诉担保。

八、备查

- 1、第八届董事会第五十八次会议决议。
- 2、独立董事意见。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 1 月 13 日