证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-117
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
梁运斌	董事	工作原因	薛四敏
周济	董事	工作原因	薛四敏

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用√ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票上市交易所	深圳证券交易所	
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田玉利	王婷
联系地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
电话	023-67530016	023-67530016
传真	023-67530016	023-67530016
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告 期比上年同期增减	
营业收入(元)	4,949,257,972.85	6,002,221,100.16	-17.54%	
归属于上市公司股东的净利润(元)	161,609,021.29	124,759,093.57	29.54%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-351,941,609.08	-66,988,308.55	亏损	
经营活动产生的现金流量净额(元)	-11,571,694,761.96	-9,685,388,729.78	-19.48%	
基本每股收益(元 / 股)	0.23	0.18	27.78%	
稀释每股收益(元 / 股)	0.23	0.18	27.78%	
加权平均净资产收益率	5.16%	4.47%	增加 0.69 个百分点	
	本报告期末	上年度末	本报告 期末比上年度末增减	%
总资产(元)	136,909,388,801.38	99,503,326,150.10	37.59%	
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,188,452,130.91	3,061,440,109.07	4.15%	

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	9,134	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)(参见注 8)	0

持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中交房地产集团有限公司	国有法人	53.32%	370,796,949	–	–	370,796,949	–	–
重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	10.69%	74,309,608	–	–	74,309,608	质押	28,384,200
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	5.55%	38,605,091	–	–	38,605,091	质押	15,795,000
浙江开元股权投资有限公司	境内非国有法人	4.26%	29,599,860	–	–	29,599,860	质押	24,994,276
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	23,394,955	–	–	23,394,955	–	–
王心	境内自然人	2.39%	16,653,613	–	–	16,653,613	–	–
彭程	境内自然人	1.51%	10,524,696	–	–	10,524,696	–	–
黄力志	境内自然人	1.16%	8,042,130	–	–	8,042,130	–	–
李瑞兰	境内自然人	0.82%	5,694,834	–	–	5,694,834	–	–
紫金信托有限责任公司	国有法人	0.46%	3,207,164	–	–	3,207,164	–	–
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外,公司未知其余前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中交房地产集团有限公司	370,796,949	人民币普通股	370,796,949
重庆渝富资本运营集团有限公司	74,309,608	人民币普通股	74,309,608
湖南华夏投资集团有限公司	38,605,091	人民币普通股	38,605,091
浙江开元股权投资有限公司	29,599,860	人民币普通股	29,599,860
西安紫薇地产开发有限公司	23,394,955	人民币普通股	23,394,955
王心	16,653,613	人民币普通股	16,653,613
彭程	10,524,696	人民币普通股	10,524,696
黄力志	8,042,130	人民币普通股	8,042,130
李瑞兰	5,694,834	人民币普通股	5,694,834
紫金信托有限责任公司	3,207,164	人民币普通股	3,207,164
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外,公司未知其余前十名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	湖南华夏投资集团有限公司通过普通账户持有 20,875,091 股,通过信用证券账户持有 17,730,000 股,合计持有 38,605,091 股;王心通过普通证券账户持有 1,49,200 股,通过信用证券账户持有 16,504,413 股,合计持有 16,653,613 股;彭程通过信用证券账户持有 10,524,696 股,合计持有 10,524,696 股。黄力志通过信用证券账户持有 8,042,130 股,合计持有 8,042,130 股。李瑞兰通过信用证券账户持有 5,694,834 股,合计持有 5,694,834 股。		

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

(1)债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	利率
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)	19 中交 01	114438	2019 年 02 月 20 日	2022 年 02 月 20 日	700,000,000.00	4.87%
中交地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)	19 中交债	114547	2019 年 08 月 23 日	2022 年 08 月 23 日	1,000,000,000.00	4.28%
中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券	20 中交债	149192	2020 年 08 月 05 日	2025 年 08 月 05 日	700,000,000.00	3.80%

(2)截至报告期末的财务指标

单位:万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	87.89%	87.04%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.29	0.69

三、重要事项

1、高级管理人员变更

2021 年 6 月 7 日,李永前先生因工作安排辞去总裁职务。

2021 年 6 月 7 日,董事会聘任汪剑平先生担任公司总裁职务。

2、公司债发行事项

2021 年 1 月 22 日召开第八届董事会第五十九次会议、2021 年 2 月 8 日召开 2021 年第三次临时股东大会审议通过了关于拟公开发行公司债相关议案,本次拟发行公司债券规模不超过人民币 11 亿元,期限不超过 5 年。

2021 年 8 月 24 至 25 日,我司"21 中交债"按票面利率 3.52%面向机构投资者网下发行,发行规模 11 亿元。

中交地产股份有限公司董事会

董事长:李永前

2021 年 8 月 25 日

证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-116
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司第八届董事会第七十一次会议决议公告

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。

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")于 2021 年 8 月 16 日以书面方式发出了召开第八届董事会第七十一次会议的通知,2021 年 8 月 24 日,我司第八届董事会第七十一次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事 8 人,实际到会及授权出席董事 8 人,董事梁运斌先生由于工作原因未亲自出席本次会议,委托董事薛四敏先生代为表决,董事周济先生由于工作原因未亲自出席本次会议,委托董事薛四敏先生代为表决。本次会议由董事长李永前先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

一、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于<中交地产股份有限公司 2021 年半年度报告>及摘要的议案》。

我司 2021 年半年度报告全文于 2021 年 8 月 26 日在巨潮资讯网

上披露;我司 2021 年半年度报告摘要于 2021 年 8 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公告编号 2021-117。

二、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<中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告>的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

《中交地产股份有限公司在中交财务有限公司办理存贷款业务的风险持续评估报告》于 2021 年 8 月 26 日在巨潮资讯网上披露。

三、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于开展购房尾款资产证券化业务的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 8 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,公告编号 2021-118。

四、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于支持项目公司开展购房尾款资产证券化业务的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 8 月 26 日在巨潮资讯网上披露。

五、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司对外提供财务资助的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 8 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,公告编号 2021-120。

六、以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于召开 2021 年第十三次临时股东大会的议案》。

本项议案详细情况于 2021 年 8 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,公告编号 2021-121。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 8 月 25 日

证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-120
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司关于全资子公司对外提供财务资助的公告

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。

一、提供财务资助情况概述

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")全资子公司重庆中交西北置业有限公司(以下简称"西北置业")拟通过增资获取成都睿迩城市建设开发有限公司(以下简称"成都睿迩")34.98%股权,从而间接获取成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(以下简称"成都幸福汇")23.0868%股权,并根据事项进展向成都幸福汇间接股东方成都招商北湖置地有限公司(以下简称"招商北湖")提供财务资助不超过 39,072 万元;向成都幸福汇提供财务资助不超过 47,991.636 万元。西北置业能否获取上述股权以成都睿迩最终增资结果为准。本次财务资助具体情况如下:

1、向招商北湖提供财务资助不超过 39,072 万元。招商局蛇口

工业区控股股份有限公司(以下简称"招商蛇口")全资子公司招商北湖已于 2021 年 7 月以公开挂牌方式竞得成都睿迩 100%股权,经协商,西北置业拟向招商北湖提供财务资助不超过 39,072 万元(注:按拟获取成都睿迩股权比例承担的股东借款),年利率 8%,借款期限自资金到账日起至西北置业获取成都睿迩 34.98%股权相关工商变更手续完成日止,借款期间由招商蛇口为上述借款以不低于上述财务资助金额的银行保函提供担保。

如西北置业最终获取成都睿迩股权,在工商变更手续完成后,上述借款即转为西北置业对成都幸福汇的股东借款,期限 2 年,利率不超过 8%,成都幸福汇其它股东方按持股比例以同等条件提供股东借款;如西北置业最终未获取成都睿迩股权,招商北湖需偿还上述财务资助本金,并按 5 年以上贷款基准利率上浮 20%及资金占用天数向西北置业支付资金占用费。

2、向成都幸福汇新增提供股东借款不超过 47,991.636 万元。在西北置业获取成都睿迩 34.98%相关工商变更手续完成后,根据成都幸福汇经营需要,西北置业对成都幸福汇新增提供股东借款不超过 47,991.636 万元,期限 2 年,年利率不超过 8%,成都幸福汇其它股东方按持股比例以同等条件提供股东借款。

我司于 2021 年 8 月 24 日召开第八届董事会第七十一次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司对外提供财务资助的议案》,本项议案需提交我司股东大会审议。

二、接受财务资助方的基本情况

1、成都招商北湖置地有限公司

注册资本:5000 万元人民币

成立时间:2009 年 11 月 23 日

法定代表人:刘洪彬

注册地址:成都市成华区龙潭西路 109 号

经营范围:房地产开发、项目投资(不含金融、期货、证券)(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)、房地产经纪、物业管理服务、汽车租赁服务。(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:招商蛇口工业区控股股份有限公司持有其 100%股权。

经营情况:招商北湖已于 2021 年 7 月以公开挂牌方式竞得成都睿迩 100%股权,并通过成都睿迩持有成都幸福汇 66%股权。

招商北湖最近一年及一期的主要财务指标如下:

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020 年末 /2020 年 1-12 月	183,677.88	-1,182.92	88.94	-2,175.21	-2,174.62
2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	183,222.84	-509.67	58.37	-391.38	-391.38

招商北湖不是失信被执行人,不是我司关联方。

除本次审议的财务资助外,我司对招商北湖无其它财务资助。

2、成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司

注册资本:2000 万元人民币

成立时间:2020 年 12 月 09 日

法定代表人:王国锋

注册地址:四川省成都市金牛高新技术产业园区天龙大道 1333 号 7 栋 1 单元 7 号。

经营范围:许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动(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)。一般项目:土地整治服务;酒店管理;物业管理;企业管理咨询;企业管理;广告设计、代理;广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)(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:成都蓉迩城市建设开发有限公司持有其 66%股权,成都轨道城市投资集团有限公司持有其 34%股权。

经营情况:成都幸福汇正在对成都市金牛区天回镇街道 JN15(251/21):2020-060 地块进行开发,该地块于 2020 年 12 月以公开出让方式取得,成交价格 303546.75 万元,地块土地面积 19.16 万平方米,规划用途为住宅用地、商服用地,总计容建筑面积 41.85 万平方米,容积率 2.18。项目开发情况正常。

成都幸福汇最近一年及一期的财务指标如下:

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2020 年末 /2020 年 1-12 月	70,399.98	-172.14	0	-172.14	-172.14
2021 年 3 月 25 日 /2021 年 1-3 月	325,110.93	-94.43	0	-94.43	-94.43

成都幸福汇不是失信被执行人,不是我司关联方。

除本次提供的财务资助外,我司对成都幸福汇无其他财务资助。

三、被资助对象股东的基本情况

1、招商北湖股东方情况

名称:招商局蛇口工业区控股股份有限公司

注册资本:790409.2722 万元人民币

成立时间:1992 年 2 月 19 日

法定代表人:许永军

注册地址:广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场。

经营范围:房地产开发。

主要股东:招商蛇口为 A 股上市公司,招商局集团有限公司持有其 58.14%股权。

实际控制人:国务院国有资产监督管理委员会。

2、成都幸福汇股东方情况

(1)成都睿迩城市建设开发有限公司

注册资本:2000 万元人民币(注:增资后变更为 3077 万元人民币)

注册地址:四川省成都市金牛区蜀汉路 158 号 2 层附 1 号

成立时间:2020 年 12 月 04 日

法定代表人:尹波

股东(增资后):成都招商北湖置地有限公司持有其 65%股权,西北置业持有 34.98%股权,我司跟投企业持有 0.02%股权。

经营范围:许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动(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)。一般项目:土地整治服务;酒店管理;物业管理;企业管理咨询;企业管理;广告设计、代理;广告制作;广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)(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)。

成都睿迩不是失信被执行人,不是我司关联方。

(2)成都轨道交通集团有限公司

注册资本:670000 万元人民币

注册地址:成都市金牛区蜀汉路 158 号

成立时间:2004 年 10 月 21 日

法定代表人:胡庆汉

主要股东:成都市国有资产监督管理委员会持有其 82.08955%股权。

经营范围:地铁、有轨电车、轻轨等城市(城际)轨道交通项目,城市基础设施等。

成都轨道交通集团有限公司不是失信被执行人,不是我司关联方。

四、财务资助风险防范措施

本次为招商北湖提供的财务资助由招商北湖股东方招商蛇口提供担保,招商蛇口经营正常,信用良好,具备担保履约能力;我司在提供资助的同时,将积极跟踪财务资助对象的日常生产经营和项目建设的进展,控制资金风险,确保公司资金安全。

六、董事会意见

我司本次对招商北湖和成都幸福汇提供财务资助,有利于获取优质项目,拓展主营业务;招商蛇口实力雄厚,担保措施能够确保公司资金安全;成都幸福汇开发的地产项目发展前景良好;项目公司其它股东亦按其持股比例提供同等条件的财务资助,财务资助公平、对等。公司将派驻管理人员及财务人员参与项目公司的经营管理,财务风险可控,不会对公司日常经营产生重大影响。董事会同意为招商北湖和成都幸福汇提供上述财务资助。

七、提供财务资助后关于募集资金使用的承诺

我司承诺在提供上述财务资助后的十二个月内,不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、不将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、不将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

八、独立董事意见

我司独立董事胡必亮、马江涛、刘洪跃对本次财务资助事项发表独立意见如下:中交地产全资子公司西北置业本次对外提供财务资助,有利于获取优质项目,拓展主营业务;招商蛇口实力雄厚,担保措施能够确保公司资金安全;成都幸福汇开发的地产项目发展前景良好;项目公司其它股东亦按其持股比例提供同等条件的财务资助,财务资助公平、对等。公司将派驻管理人员及财务人员参与项目公司的经营管理,财务风险可控,不会对公司日常经营产生重大影响。我们同意董事会对《关于全资子公司对外提供财务资助的议案》的表决结果。

九、公司累计对外提供财务资助的情况

截至 2021 年 7 月 31 日,我司累计对外提供财务资助余额为 737,117.04 万元,其中我司对有股权关系的房地产项目公司提供股东借款余额为 398,416.47 万元;合作方从我司并表房地产项目公司调用富余资金余额为 338,700.57 万元,公司不存在逾期未收回的借款。

十、备查文件

1、公司第八届董事会第七十一次会议决议。

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 8 月 25 日

证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-118
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司关于开展购房尾款资产证券化业务的公告

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。

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")为拓宽融资渠道,优化资产结构,拟开展购房尾款资产证券化业务。本项业务具体内容如下:

一、方案概况

1、计划管理人 / 销售推广机构:五矿证券有限公司为计划管理人,五矿证券有限公司和光大证券股份有限公司为销售推广机构。

2、原始权益人 / 差额支付承诺人 / 资产服务机构:中交地产股份有限公司。

3、基础资产:系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据《应收款转让协议》及购房合同自基准日(含该日)对购房人享有的要求其支付购房款所对应的债权和其他权利(包括但不限于购房人因逾期偿付应收款而发生的违约金、对应收款债权的追索权等其他相关权利以及附属担保权益。为避免歧义,基础资产应包括初始基础资产及新增基础资产。

4、发行规模:发行总规模不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元),可分期发行募集。发行的资产支持证券分为优先级资产支持证券(如需,将会增加中间级资产支持证券)和次级资产支持证券。优先级资产支持证券(如需,将会增加中间级资产支持证券)和次级资产支持证券的规模等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

5、发行期限:期限不超过 36 个月(含 36 个月)。不同级别资产支持证券的具体期限根据基础资产特定期间及监管机构要求或市场情况最终确定。

6、发行对象:专项计划优先级资产支持证券及如有需要增加的中间级资产支持证券向合格投资者发行,发行对象不超过二百人。次级资产支持证券由公司全额购买。

7、预期收益率:优先级资产支持证券,以及如有需要增加的中间级资产支持证券收益率根据发行时市场情况簿记确定,次级资产支持证券无预期收益率。

8、募集资金用途:用于公司调整债务结构、补充流动资金、偿还银行贷款、项目投资建设等符合国家法律法规及政策要求的企业经营活动。

9、交易结构:证券公司通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立专项计划,专项计划向公司购买基础资产。基础资产产生的现金流将按约定划入指定账户,由专项计划托管人根据管理人的分配指令对现金流进行分配。如果出现专项计划账户内可供分配的资金不足以支付优先级资产支持证券本息的情形,则由公司补足相应差额。

10、挂牌交易场所:深圳证券交易所。

11、决议有效期:本决议有效期为自股东大会审议通过之日起至本次储架发行资产支持专项计划额度下最后一期专项计划完成清算之日;

12、授权事项:授权公司法定代表人或授权代表根据公司实际业务开展需要和市场发行情况,在本次审批的总规模内确定具体项目参与机构、发行规模、发行期限、资产支持证券产品分层、各档资产支持证券产品占比、产品期限、资产支持证券预期收益率等发行方案涉及的具体要素以及签署、修改所有必要的法律文件;授权期限为股东大会审议通过之日至专项计划结束之日。

我司于 2021 年 8 月 24 日召开第八届董事会第七十一次会议审议通过了《关于开展购房尾款资产证券化业务的议案》,本议案尚需获得我司国资管理部门批准,需提交我司股东大会审议,需取得深圳证券交易所出具的挂牌无异议函,以及发行完成后需报中国证券投资基金业协会备案。

二、对公司的影响

通过开展购房尾款资产证券化业务,公司可以提前收回本应在未来收回的购房尾款,加快资金回笼,有效缓解公司短期现金流压力。

三、风险分析及解决方案

风险分析:我司作为专项计划的差额支付承诺人,若截至任何一个资产支持专项计划兑付日、预期到期日或在专项计划终止日之后的清算过程中,专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付优先级资产支持证券及如有需要增加的中间级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金,公司需按约定在差额支付承诺人划款日予以补足。

解决方案:公司一是督促下属子公司按时收回购房尾款用于偿付优先级资产支持证券及如有需要增加的中间级资产支持证券的本息;二是谨慎选择基础资产,提高基础资产质量,严格审核交易文件,防范风险;三是在出现需我司履行偿付义务的情形时,协调子公司其它股东方共同承担风险。

特此公告

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 8 月 25 日

证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021- 119
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司关于支持项目公司开展购房尾款资产证券化业务的公告

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。

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")全资子公司深圳中交房地产有限公司持有厦门润昀房地产开发有限公司(以下简称"润昀公司")51%股权,润昀公司由于经营需要发起"华润 - 中交 - 云元九里第 1-5 期资产支持专项计划"(以下简称"专项计划",项目名称以交易所批复为准),募集资金不超过人民币 20 亿元。为支持润昀公司经营发展,我司拟按照所持润昀公司的股权比例为专项计划承担差额补足义务,本项业务具体内容如下:

一、方案概况

1、计划管理人:中信证券股份有限公司;

2、销售机构:中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司;

3、原始权益人 / 资产服务机构 / 差额支付承诺人:厦门润昀房地产开发有限公司;

4、优先 A1 级资产支持证券差额补足承诺人:系指为优先 A1 级资产支持证券提供差额补足义务的华润置地控股有限公司;

5、优先 A2 级资产支持证券差额补足承诺人:系指为优先 A2 级资产支持证券提供差额补足义务的中交地产股份有限公司;

6、基础资产:系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据《购房合同》自基准日(含该日)起对购房人享有的要求其支付购房款(不含首付款)所对应的债权及其附属权益(包括但不限于购房人因逾期偿付应收款而发生的违约金、赔偿金、对应收款债权的追索权等其他相关权利)。为避免歧义,基础资产应包括初始基础资产及新增基础资产;

7、发行规模:专项计划采取申请储架额度分期发行方式,发行总额不超过 20 亿元,每期规模以各期专项计划实际成立时的公告为准;

8、发行期限:各期专项计划应当自本项目无异议函出具之日起 24 个月内发行完毕,每期专项计划预计存续期限不超过 12 个月;

9、产品分层:设置优先级资产支持证券和次级资产支持证券,优先级资产支持支持证券包括优先 A1 级资产支持证券和优先 A2 级资产支持证券,优先 A1 级资产支持证券和优先 A2 级资产支持证券占比,与华润置地控股有限公司和中交地产股份有限公司对原始权益人的持股比例一致,具体比例为 49% : 51%(根据评级结果可能略有尾差)。优先级资产支持证券由法律规定的合格投资者认购,次级资产支持证券由原始权益人或其关联方全部认购。

10、证券挂牌交易场所:深圳证券交易所

11、决议有效期:本决议有效期为自股东大会审议通过之日起至本次储架发行资产支持专项计划额度下最后一期专项计划完成清算之日;

12、增信措施:公司向计划管理人承诺在差额补足启动事件发生后,对于差额支付核算日专项计划账户内可供分配的资金不足以支付优先 A2 级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分及税费承担差额补足义务;

13、授权事项:同意公司为"华润 - 中交 - 云元九里第 1-5 期资产支持专项计划"项下优先 A2 级资产支持证券提供差额补足承诺。授权公司法定代表人或授权代表在总发行规模内根据项目具体方案签署、修改必要的法律文件;授权期限为股东大会审议通过之日至专项计划结束之日。

我司于 2021 年 8 月 24 日召开第八届董事会第七十一次会审议通过了《关于支持项目公司开展购房尾款资产证券化业务的议案》,本项议案尚需获得我司国资管理部门批准,需提交我司股东大会审议,需取得深圳证券交易所出具的挂牌无异议函,以及发行完成后需报中国证券投资基金业协会备案。

二、对公司的影响

公司为润昀公司发行的"华润 - 中交 - 云元九里第 1-5 期资产支持专项计划"项下优先 A2 级资产支持证券出具差额补足承诺函,有利于支持润昀公司开展融资,缓解销售回款压力,符合公司整体利益。

三、风险分析及解决方案

风险分析:公司作为专项计划项下优先 A2 级资产支持证券差额补足承诺人,若专项计划账户内可供分配的资金不足以支付优先 A2 级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分及税费,公司需承担差额补足义务,支付差额补足资金。

解决方案:公司一是督促润昀公司要求购房人及时支付款项;二是督促润昀公司按时履行专项计划合同项下的义务;三是谨慎选择基础资产,做好基础资产管理工作,提高基础资产质量,严格审核交易文件,防范风险。

特此公告

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 8 月 25 日

证券代码:000736　证券简称:中交地产　公告编号:2021-122
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
债券代码:149610　债券简称:21 中交债

中交地产股份有限公司关于为项目公司提供担保进展情况的公告

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:

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%的单位担保金额已超过最近一期经审计归母净资产的 50%,对合并报表外单位担保金额已超过最近一期经审计归母净资产 30%,请投资者充分关注担保风险。

一、担保进展情况概述

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")所属部分项目公司由于经营需要进行融资,由我司为相关融资事项提供连带责任担保,具体如下:

1.我司与中信银行开展业务合作,部分控股项目公司向上游供应商开具商业承兑汇票,期限不超过 12 个月,由我司为下属子公司所开具的商业承兑汇票的承兑义务提供连带责任保证,我司近期提供担保金额合计 8552.70 万元,具体明细如下:

序号	出票人及承兑人	资产负债率是否超过 70%	开票金额(万元)
1	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	是	3,302.47
2	粤东中交地产(惠州)有限公司	是	1,615.37
3	武汉锦绣雅郡置业有限公司	是	130.1
4	重庆中交云栖美庐置业有限公司	是	159.3
5	西安沣河映象置业有限公司	是	1,490.12
6	中交地产产业发展有限公司	否	12.61
7	苏州中交雅郡地产有限公司	是	1,842.73
合计			8552.70

2. 我司全资子公司武汉锦绣雅郡置业有限公司持有武汉锦秀嘉合置业有限公司(以下简称"武汉嘉合")51%股权,武汉嘉合由于经营需要,申请银团贷款不超过 14 亿元,其中,就光谷 135 号地块向中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部和中国农业银行股份有限公司武汉青山支行申请银团贷款不超过 62,000 万元,就光谷 140 号地块向中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部、中国农业银行股份有限公司武汉青山支行、中国光大银行股份有限公司武汉分行申请银团贷款不超过 78,000 万元。我司按持股比例 51%为上述融资事项提供分别提供连带责任保证担保不超过 31,620 万元及 39,780 万元,武汉嘉合另一股东越秀(武汉)实业投资有限公司的母公司广州市城市建设开发有限公司按持股比例 49%提供相应连带责任保证担保。

我司曾于 2021 年 1 月 13 日召开第八届董事会第五十八次会议、2021 年 1 月 29 日召开 2021 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于为项目公司提供担保额度的议案》,本次我司为控股子公司担保金额不超过 79,952.70 万元,未超过经审批的担保额度,不需提交公司董事会、股东大会审议。

本次担保情况及担保额度使用情况见下表(单位:万元):

类别	经审批可用担保额度	本次担保前已用额度	本次担保额度	本次担保后已用额度	剩余可用担保额度
资产负债率 70%以上的控股子公司	1,608,700	566,259.54	79,940.09	646,199.63	962,500.37
资产负债率 70%以下的控股子公司	310,000	169,000	12.61	169,012.61	140,987.39
合营或联营企业	265,500	51,000	0	51,000	214,500
合计	2,184,200	786,259.54	79,952.70	866,212.24	1,317,987.76

二、被担保人基本情况

(一)重庆中房嘉润房地产开发有限公司

成立时间:2014 年 1 月 6 日

注册资本:10000 万元人民币

法定代表人:龚华

注册地址:重庆市渝北区洪湖东路 9 号 902 号

经营范围: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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

股东构成:我司持有其 70%股权,中国房地产开发集团有限公司持有其 30%股权。

重庆中房嘉润房地产开发有限公司是我司合并范围内子公司,不是失信被执行人。最近一年及一期财务指标如下:

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 年末 / 2020 年	298,008.92	302,192.39	-4,183.48	3,406.76	-15,300.81	-11,464.79
2021 年 6 月末 / 2021 年 1-6 月	335,014.35	339,706.30	-4,691.95	1,139.95	-697.69	-508.47

(二)粤东中交地产(惠州)有限公司

成立时间:2019 年 11 月 4 日

注册资本:10000 万元人民币

法定代表人:王剑

注册地址:惠州市江北文昌一路 11 号铂金府华贸大厦 3 号楼 1 单元 37 层 01 号

经营范围:房地产开发经营;物业管理;机动车停放服务;房地产咨询服务;建筑劳务分包;自有物业租赁;建筑材料、机械电气设备的销售。(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:我司持有其 99.5%股权,惠州市交融企业管理合伙企业(有限合伙)持有其 0.5%股权。

粤东