

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

## 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”、“16 中房债”、“16 中房 02”、“16 中房私”

### 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发行的“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02”、“16 中房私”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”、“16 中房债”、“16 中房 02”、“16 中房私”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，现就债券重大事项报告如下：

根据中房地产于 2017 年 9 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：2017-118）、《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：2017-119），相关事项进展情况如下：

中房地产 2016 年末合并口径净资产为 24.71 亿元，2016 年末借款余额为 71.96 亿元，2016 年末对外担保余额为 15.639 亿元。

截至 2017 年 8 月 31 日，中房地产借款余额为 130.44 亿元（未经审计），累计新增借款金额为 58.48 亿元（未经审计），累计新增借款占 2016 年末净资产比例为 236.67 %。新增借款中银行贷款类新增净额：10 亿，占 2016 年末净资产的 40.47%；委托贷款、融资租赁类新增净额：20.3 亿元，占 2016 年末净资产的 82.15%；信托计划类新增净额：6.4 亿元，占 2016 年末净资产的 25.90%；向关联方借款类新增净额：16 亿元，占 2016 年末净资产 64.75%；其它借款新增净额：5.78 亿元，占 2016 年末净资产 23.39%。

截至 2017 年 8 月 31 日，中房地产担保余额为 50.274 亿元（未经审计），累计新增担保金额为 34.635 亿元（未经审计），累计新增担保占 2016 年末净资产比例为 140.17%。

上述新增借款主要系中房地产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”）向中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”）新增借款 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。中房地产曾于 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》，同意中房地产（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；中房地产控股子公司中交昆明置业有限公司（以下简称“昆明置业”）与中交融资租赁（广州）有限公司（以下简称“中交融资租赁”）签订《售后回租合同》，合同编号 ZJZLS2017H0008-租赁-01，租赁资产转让价款 3.5 亿元，租赁期间 12 个月。

上述新增担保债权人系中交房地产集团，保证人为中房地产，担保的主债权金额为 4 亿元，保证方式为连带责任保证，保证期间为主合同项下债务履行期限届满后两年止。此项新增担保事项已于 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，公告编号 2017-106 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9月14日