

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 10 月 13 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：2017-134）、《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：2017-135），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 9 月 30 日，中房地产借款余额为 139.71 亿元（未经审计），累计新增借款金额为 67.75 亿元（未经审计），累计新增借款占 2016 年末净资产比例为 274.18%。新增借款中银行贷款新增净额：10.34 亿，占 2016 年末净资产的 41.85%。委托贷款、融资租赁等新增净额：21.3 亿元，占 2016 年末净资产的 86.20%。信托计划等新增净额：15.4 亿元，占 2016 年末净资产的 62.32%。向关联方借款新增净额：15 亿元，占 2016 年末净资产 60.70%。其它借款新增净额：5.71 亿元，占 2016 年末净资产 23.11%。

截至 2017 年 9 月 30 日，中房地产担保余额：60.499 亿元（未经审计），累计新增担保金额：44.86 亿元（未经审计），累计新增担保占 2016 年末净资产比例：181.55%（未经审计）。

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“中房苏州”）与上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）签署债券投资合同，合同编号：X1-31-17214-04，专项债权对价金额 9 亿元，年利率 7%。

上述新增担保主要系中房地产为确保上海信托与中房苏州签订的《债权投资合同》，合同编号：X1-31-17214-04 的履行，中房地产为中房苏州向上海信托提供保证担保。担保的主债权金额为 9 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。由中房苏州之参股公司苏州中交路劲地产有限公司以拥有的苏州高新区城铁新城地块提供土地抵押，并由中房地产承担连带责任保证担保，该担保事项已于 2017 年 7 月 5 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 2017-090 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。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《华融证券股份有限公司关于“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02”、“16 中房私”重大事项的受托管理事务临时报告》盖章页）

华融证券股份有限公司

2017 年 10 月 19 日