

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2024-120

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148208

债券简称：23 中交 01

债券代码：148235

债券简称：23 中交 02

债券代码：148385

债券简称：23 中交 04

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

中交地产股份有限公司关于 2025 年度担保额度的公告

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“公司”)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，保证公司主营业务发展的需要，现根据各项目

公司的实际情况，拟在 2025 年度新增担保额度总计 1,990,011.85 万元，其中为合并报表范围内公司新增担保额度 1,807,817 万元，为联营或合营公司新增担保额度 182,194.85 万元，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为 2025 年度内。

公司已于2024年12月11日召开第九届董事会第四十六次会议以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于2025年度担保额度的议案》，本议案尚需提交公司股东大会审议，董事会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、向合并范围内公司新增担保额度共计 1,807,817 万元。

向资产负债率 70%以上的合并范围内公司新增担保额度 1,494,909 万元。

向资产负债率 70%以下的合并范围内公司新增担保额度 312,908 万元。

2025 年度内公司并表范围内公司均可使用上述担保额度，上述担保事项实际发生时，公司须及时披露，新增担保总金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 182,194.85 万元。

(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	公司权益比例	被担保方最近一期资产负债率是否大于70%	截止2024年11月30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	成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	23.0868%	是	6,879.87	23,087.00	14.29%	否
2	佛山香颂置业有限公司	47.3684%	是	43,659.00	43,659.00	27.02%	否
3	佛山中交房地产开发有限公司	47.3684%	是	56,066.00	56,066.00	34.70%	否
4	金华雅郡置业有限公司	48.9264%	是	0.00	14,352.10	8.88%	否
5	台州滨帆房地产开发有限公司	35%	是	0.00	9,782.50	6.05%	否
6	台州滨交房地产开发有限公司	35%	是	0.00	8,748.25	5.41%	否
7	武汉嘉秀房地产开发有限公司	49%	是	14,700.00	14,700.00	9.10%	否
8	重庆葆和房地产开发有限公司	48.97%	否	0.00	11,800.00	7.30%	否
	合计	-		121,304.87	182,194.85	112.77%	-

(3) 上述担保事项实际发生时，公司将及时披露，任一时点的新增担保不得超过股东大会审议通过的新增担保额度。

(4) 关于调剂

公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,公司须及时披露。

三、被担保的合营或者联营的房地产项目公司基本情况

1、成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司(以下简称“成都金牛汇”)

法定代表人:普长春

注册资本:2,000万元人民币

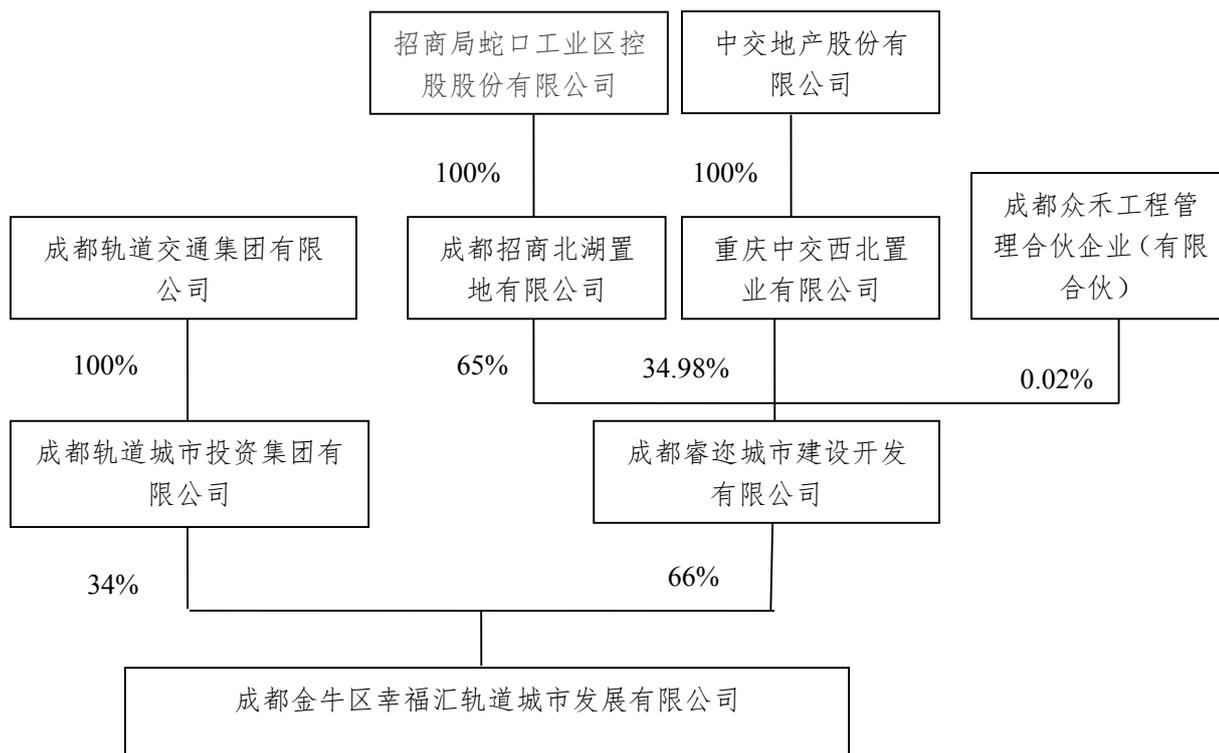
成立时间:2020年12月9日

注册地址:四川省成都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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)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)。

股东构成:成都睿迹城市建设开发有限公司持有66%股权,成都轨道城市投资集团有限公司持有34%股权。

股权结构图:



经营情况：成都幸福汇正在对成都未来公园进行开发建设，项目占地面积 191,607 平方米，总建筑面积 604,370 平方米，项目于 2021 年 11 月开工，预计总投资 72.27 亿元，截止 2024 年 6 月末，项目尚未竣工，累计已投资金额 53.22 亿元，项目经营情况正常。

成都幸福汇最近一年一期的财务指标如下：

单位：万元

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年 12 月末 /2023 年 1-12 月	547,649.9	550,724.51	-3,074.61	66,627.18	-2,594.66	-1,852.48
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	532,151.35	534,745.8	-2,594.45	98,760.11	278.74	209.97

成都幸福汇不是失信被执行人，不是公司关联方。

2、佛山香颂房地产开发有限公司

法定代表人：蒋赛阳

注册资本：19,000 万元人民币

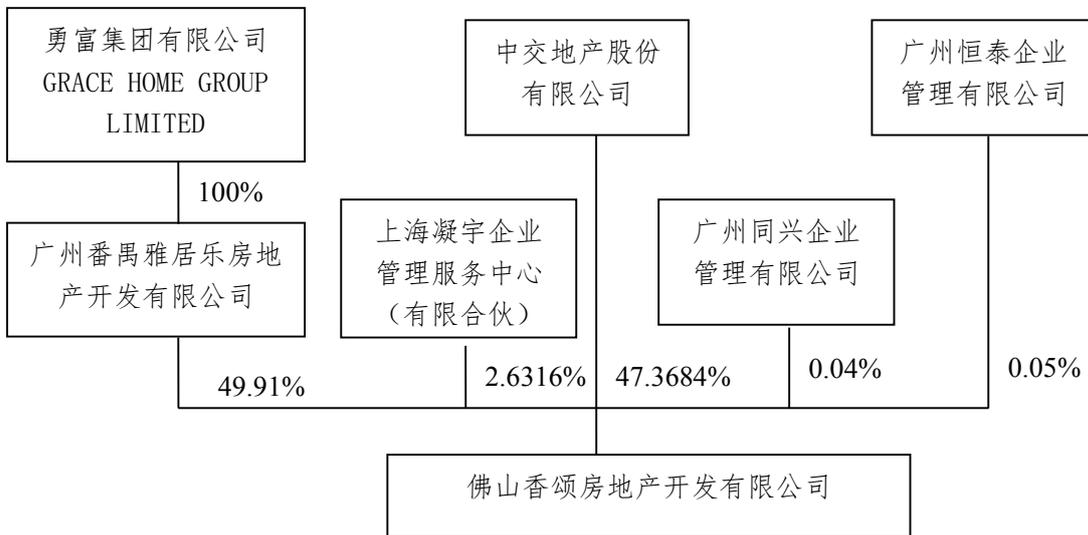
成立时间：2017 年 10 月 20 日

注册地址：佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之五

经营范围：房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅建设），物业管理，房地产信息咨询，办公用房、商业用房的租赁。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）。（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。）（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：公司持有股权比例 47.3684%，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持有股权比例 49.91%，上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）持有股权比例 2.6316%，广州恒泰企业管理有限公司持有股权比例 0.05%，广州同兴企业管理有限公司持有股权比例 0.04%。

股权结构图：



经营情况：佛山香颂正在对佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以北地块的国有建设用地进行开发建设，项目占地面积 50,692 平方米，总建筑面积 189,714 平方米，项目于 2018 年 9 月开工，截

止 2023 年 6 月末，项目尚未竣工，累计已投资金额 27.48 亿元，项目经营情况正常。

佛山香颂最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/2023 年 1-12 月	123,392.49	167,756.75	-44,364.25	194.26	-25,210.45	-25,209.55
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	137,662.51	182,112.43	-44,449.92	3.58	-83.88	-85.67

佛山香颂不是失信被执行人，不是公司关联方。

3、佛山中交房地产开发有限公司

法定代表人：蒋赛阳

注册资本：19,000 万元人民币

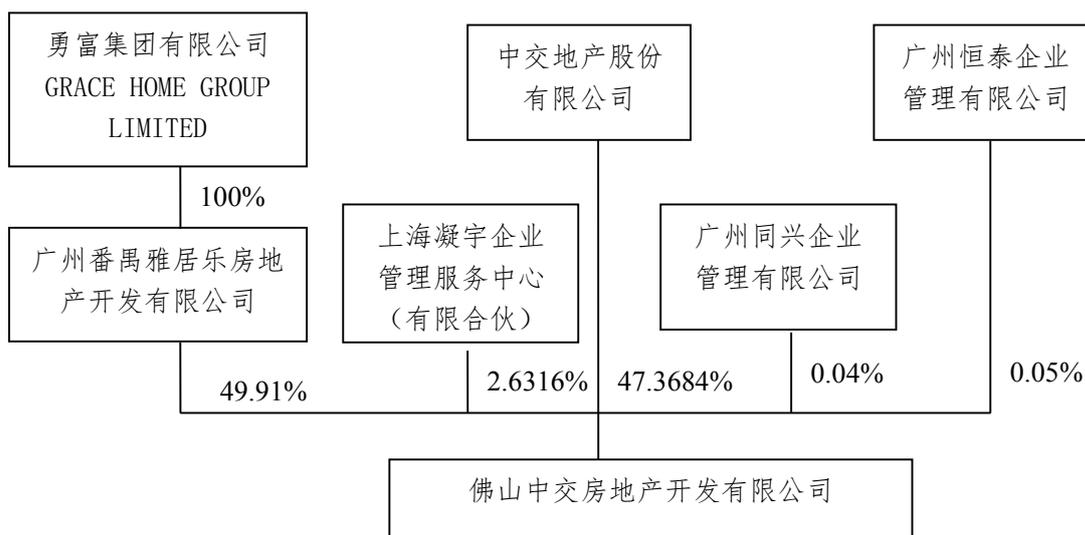
成立时间：2017 年 10 月 20 日

注册地址：佛山市顺德区乐从镇水藤村工业大道二巷三号之四

经营范围：房地产开发经营（不含高尔夫球场及别墅建设），物业管理，房地产信息咨询，办公用房、商业用房的租赁。（不含《外商投资产业指导目录》限制类、禁止类项目）（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。）（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：公司持有股权比例 47.3684%，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司持有股权比例 49.91%，上海凝宇企业管理服务中心（有限合伙）持有股权比例 2.6316%，广州恒泰企业管理有限公司持有股权比例 0.05%，广州同兴企业管理有限公司持有股权比例 0.04%。

股权结构图：



经营情况：佛山中交正在对佛山市顺德区乐从镇新桂路以东、创富二路以南地块的国有建设用地进行开发建设，项目占地面积 60,141 平方米，总建筑面积 224,593 平方米，项目于 2018 年 7 月开工，截止 2024 年 6 月末，累计已投资金额 29.94 亿元，项目经营情况正常。

佛山中交最近一年一期的财务指标如下（万元）：

	总资产	总负债	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/2023 年 1-12 月	144,897.44	186,529.80	-41,632.36	54,359.72	-42,222.98	-42,217.24
2024 年 9 月末/2024 年 1-9 月	110,105.96	160,899.98	-50,794.01	41,734.41	-9,153.92	-9,161.66

佛山中交不是失信被执行人，不是公司关联方。

4、金华雅郡置业有限公司（以下简称“金华雅郡”）

法定代表人：陈建华

注册资本：20,500 万元人民币

成立时间：2021 年 7 月 22 日

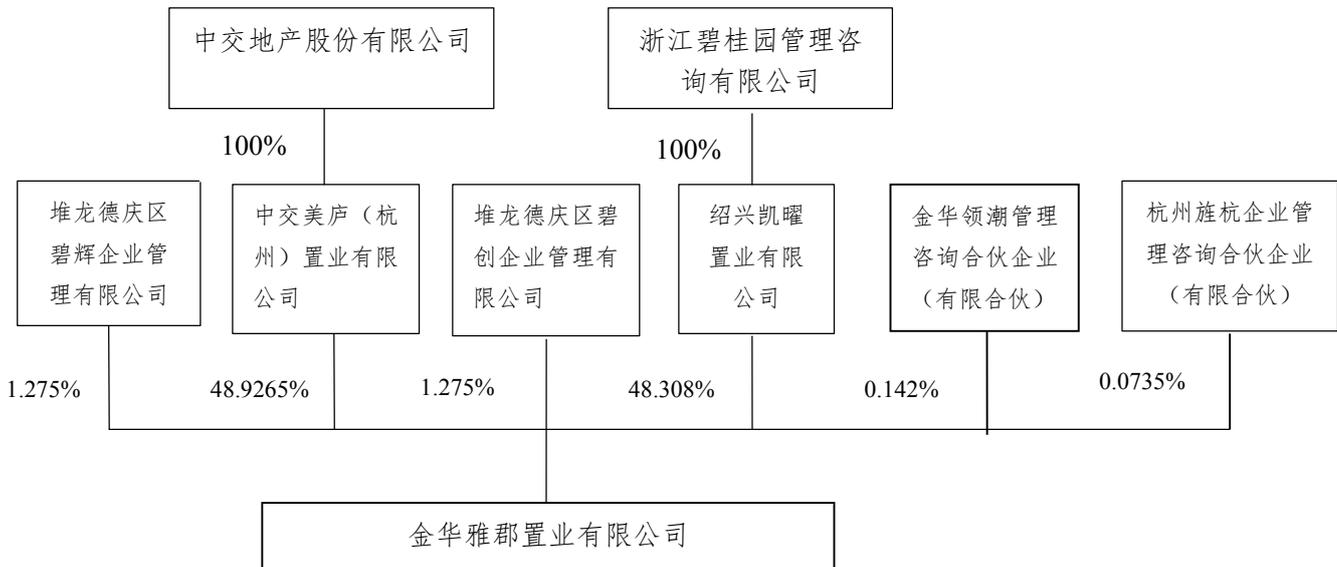
注册地址：浙江省金华市婺城区白龙桥镇宾虹西路 2999 号婺城城市广场 A6 幢 1105 室

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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：住房租赁；物业管理(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：公司全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司持有权益比例 48.9265%，绍兴凯曜置业有限公司持股比例为 48.308%，堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司持股比例 1.275%，堆龙德庆区碧创企业管理有限公司持股比例 1.275%，金华领潮管理咨询合伙企业（有限合伙）持股比例 0.142%，杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持股比例 0.0735%。

股权结构图：



经营情况：金华雅郡正在对金华澄庐进行开发建设，项目占地面积 46,490 平方米，总建筑面积 94,861 平方米，项目于 2021 年 9 月开工，预计总投资 12.45 亿元，截止 2024 年 6 月末，项目已全部竣工，累计已投资金额 10.71 亿元。

金华雅郡最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/ 2023 年 1-12 月	93,733.52	14,360.7	37.48	-1557.18	-1555.55
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	98,385.97	16,558.22	16,498.74	263.86	269.86

金华雅郡不是公司关联方，不是失信被执行人。

5、台州滨帆房地产开发有限公司（以下简称“台州滨帆”）

法定代表人：黄勇

注册资本：26,000 万元人民币

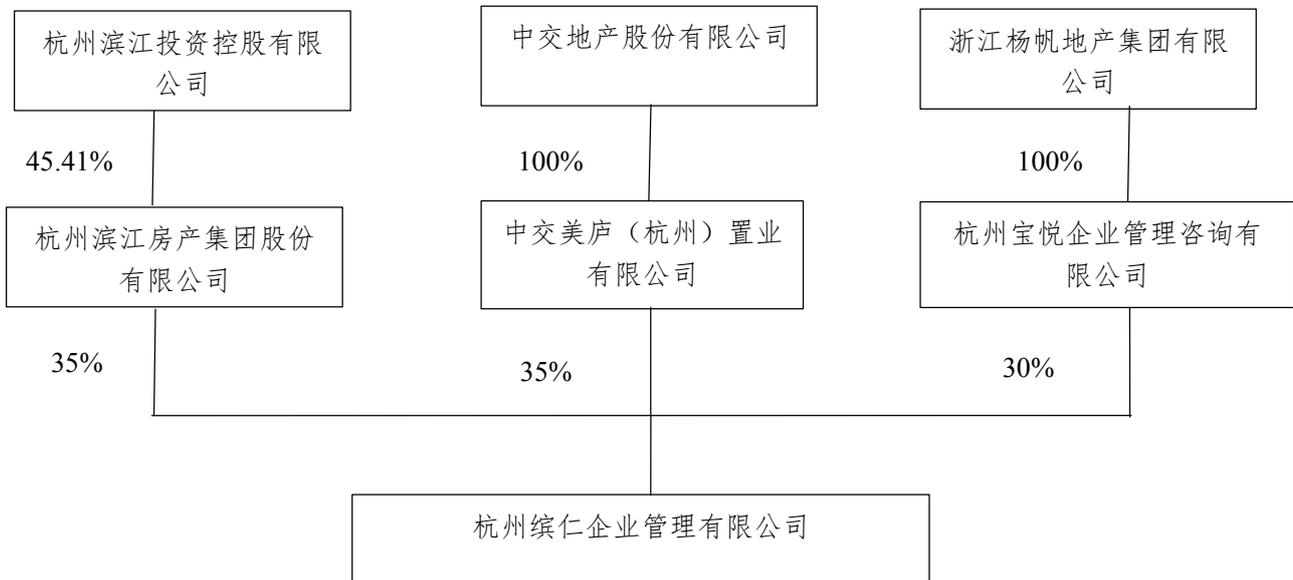
成立时间：2021 年 8 月 19 日

注册地址：浙江省台州市台州湾新区三甲街道开发大道东段 818 号梦想园区二号楼 1 楼 263 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，具体经营项目以审批结果为准)。

股东构成：杭州滨仁企业管理有限公司持有 100% 股权。

股权结构图：



100%

经营情况：

台州滨帆房地产开发有限公司

行开发，项目占地

面积 49,519 平方米，总建筑面积 145,461 平方米，项目于 2021 年 10 月开工，预计总投资 18.12 亿元，截止 2024 年 6 月末，项目尚未竣工，累计已投资金额 15.01 亿元。

台州滨帆经营情况正常，最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/ 2023 年 1-12 月	176,733.17	23,880.52	0	-926.89	-714.68
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	181,864.22	22,944.04	0	-1,254.63	-936.47

台州滨帆不是失信被执行人，不是公司关联方。

6、台州滨交房地产开发有限公司（以下简称“台州滨交”）

法定代表人：杨帆

注册资本：23,000 万元人民币

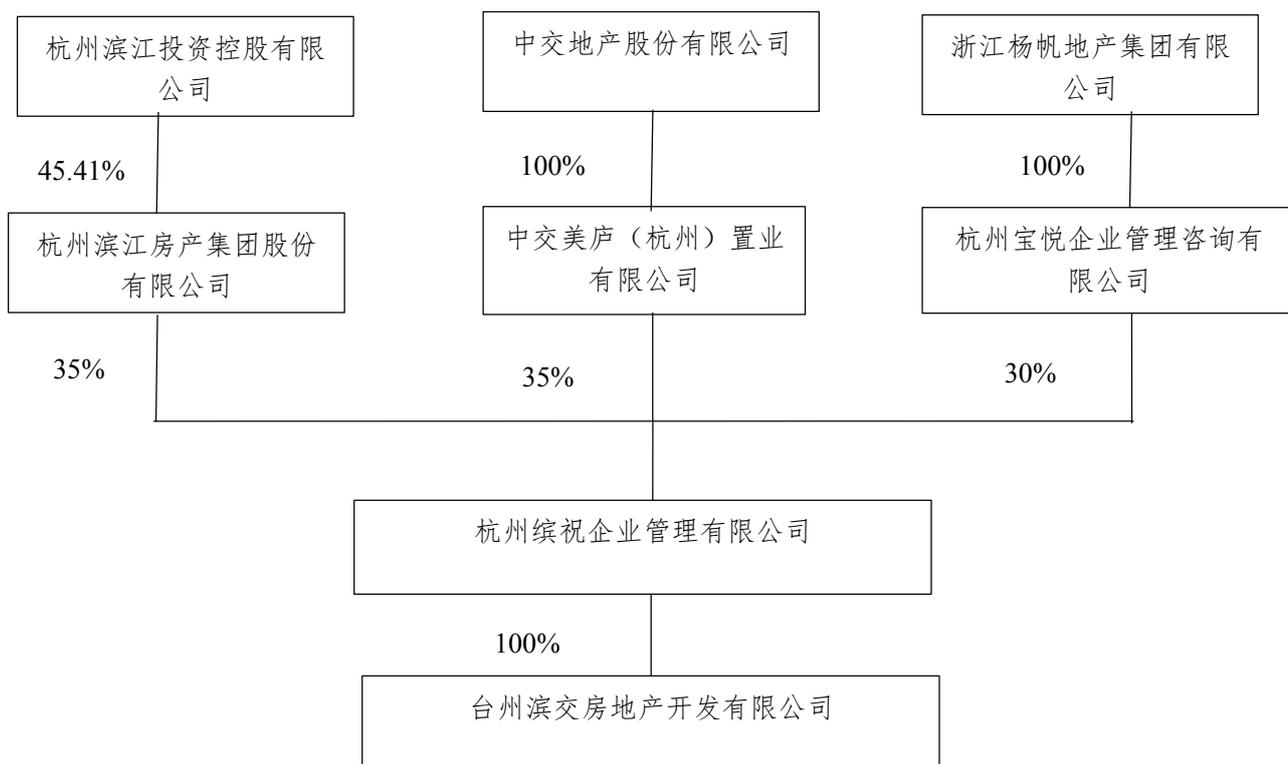
成立时间：2021 年 8 月 25 日

注册地址：浙江省台州市台州湾新区三甲街道开发大道东段 818 号梦想园区二号楼 259 号

营业范围：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，具体经营项目以审批结果为准)。

股东构成：杭州滨祝企业管理有限公司持有 100% 股权。

股权结构图如下：



经营情况：台州滨交正在对锦绣云邸项目进行开发建设，项目占地面积 42,438 平方米，总建筑面积 124,673 平方米，于 2022 年 10 月开工，预计总投资 16.32 亿元，截止 2024 年 6 月末，项目尚未竣工，累计已投资金额 9.13 亿元。

台州滨交最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/ 2023 年 1-12 月	110,202.92	22,700.51	0	-279.42	-185.11
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	90,609.10	22,311.65	0	-207.36	-207.30

台州滨交不是公司关联方，不是失信被执行人。

7、武汉嘉秀房地产开发有限公司（以下简称“武汉嘉秀”）

成立时间：2021 年 3 月 22 日

注册资本：5,000 万元人民币

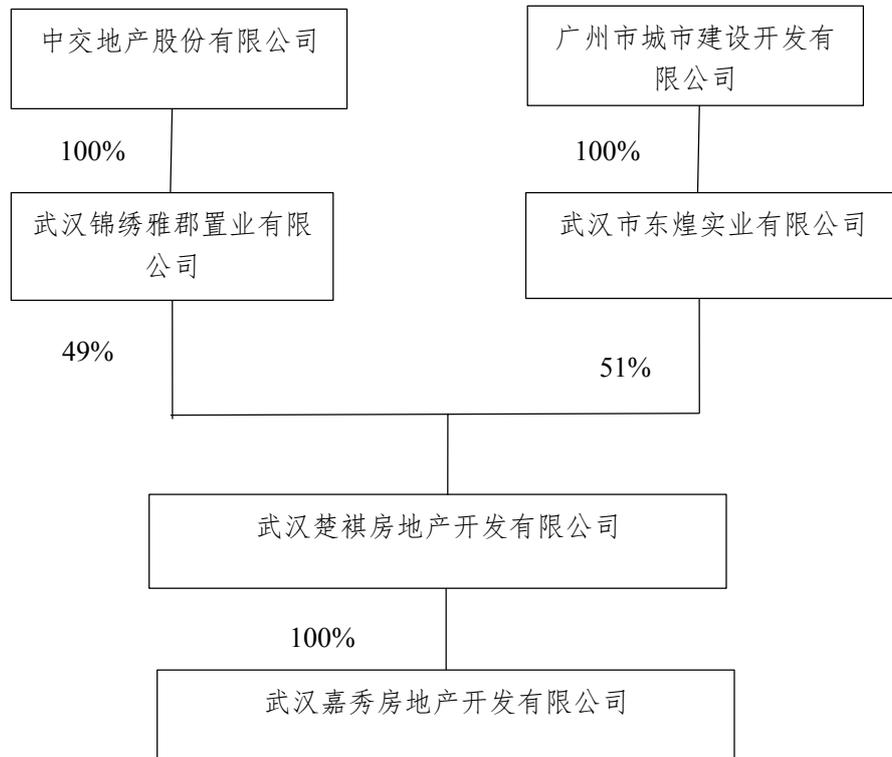
法定代表人：王涛

注册地址：武汉市江岸区大智路 32 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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；税务服务；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；电气安装服务；金属门窗工程施工；会议及展览服务；商务代理代办服务；以自有资金从事投资活动（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：武汉楚祺房地产开发有限公司持有 100% 股权。

股权结构图：



经营情况：武汉嘉秀正在对武汉市江岸区 P(2021)005 号地块进行开发建设，项目占地面积 16,232.23 平方米，总建筑面积 74,664 平方米，项目于 2021 年 9 月开工，预计投资金额 22.46 亿元，截止 2024 年 6 月末，项目已竣工，累计已投资金额 18.80 亿元。

武汉嘉秀最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/ 2023 年 1-12 月	163,687	-24,604	25,375	-21,974	-22,257
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	118,313	-43,470	36,467	-18,971	-18,865

武汉嘉秀不是失信被执行人，不是公司关联方。

8、重庆葆和房地产开发有限公司（以下简称“重庆葆和”）

法定代表人：潘华斌

注册资本：83,000 万元人民币

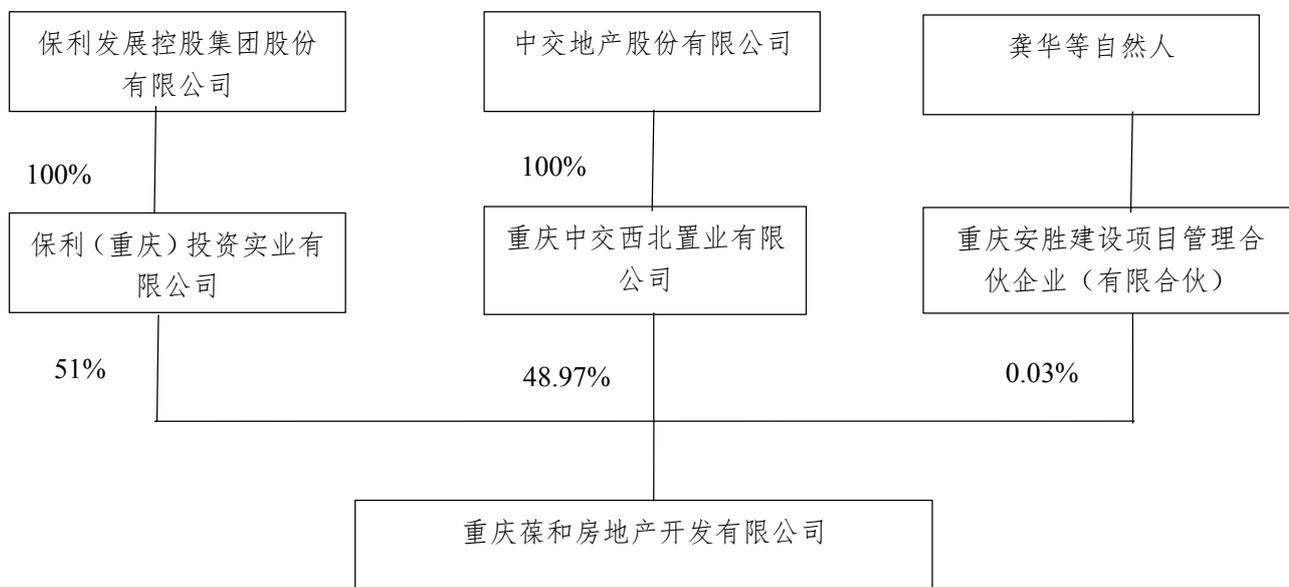
成立时间：2021 年 5 月 13 日

注册地址：重庆市九龙坡区渝州路街道奥体路 1 号 5 幢写字楼 35 层 3513 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；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：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；停车场服务。

股东构成：公司全资子公司重庆中交西北置业有限公司持有 48.97% 股权，保利（重庆）投资实业有限公司持有 51% 股权，重庆安胜建设项目管理合伙企业（有限合伙）持有 0.03% 股权。

股权结构图如下：



经营情况：重庆葆和正在对重庆云上雅集项目进行开发建设，项目占地面积 62,153 平方米，总建筑面积 172,995 平方米，于 2021 年 6 月开工，预计总投资 26.53 亿元，截止 2024 年 6 月末尚未竣工，累计已投资金额 21.18 亿元。

重庆葆合最近一年及一期财务指标如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2023 年末/ 2023 年 1-12 月	232,824.38	81,706.20	0	-803.38	-637.47
2024 年 9 月末 /2024 年 1-9 月	234,687.25	81,447.49	0	-340.40	-258.71

重庆葆合不是公司关联方，不是失信被执行人。

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，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、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。

六、公司累计担保情况

截止 2024 年 11 月 30 日，公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 962,823 万元，占 2023 年末归母净资产的 596%。对不在合并报表范围内的参股公司担保余额为 144,124 万元，占 2023 年末归母净资产的 89%。无逾期担保，无涉诉担保。

七、备查

第九届董事会第四十六次会议决议。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2024 年 12 月 12 日