

证券代码：000736

证券简称：*ST 中地

公告编号：2025-081

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

债券代码：133965

债券简称：25 中交 02

债券代码：134197

债券简称：25 中交 03

中交地产股份有限公司

关于公司重大资产出售完成后预计继续为部分标的 公司及其子公司提供担保的公告

本公司及董事会全体董事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“公司”或“中交地产”)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的 30%，请投资者充分关注担保风险。

公司于 2025 年 7 月 24 日召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司重大资产出售完成后预计继续为部分标的公司及其子公司提供担保的议案》。

本议案已经公司监事会和独立董事专门会议审议通过，尚需提交

公司股东大会审议，现将有关情况公告如下：

一、新增担保情况

公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让给中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）（以下简称“本次交易”）。本次交易前，公司为本次交易拟置出的部分标的公司及其子公司的金融机构债务提供了担保。根据公司与地产集团签署的《资产出售协议》，公司应在本次交易交割前解除相关担保，由地产集团或其指定主体另行提供担保权人认可的担保；若经公司综合判断前述担保预期无法在交割日前解除的，该等预计将形成的关联担保应当在交割日前完成公司的内部审议及公告等程序，地产集团应当予以配合和协助，并依法提供相应的反担保措施。

截至公司第十届董事会第五次会议召开日，尚有 8 笔中交地产对标的公司及其子公司金融机构债务担保的变更事宜尚在沟通中，包括 7 笔对中交地产合并报表范围内企业提供的担保和 1 笔对中交地产联营企业提供的担保。本次交易完成后，公司不再持有上述标的公司股权，上述标的公司及其子公司与公司同受地产集团控制或为地产集团联营企业，该等标的公司及其子公司由公司合并报表范围内的企业或联营企业变更成为合并报表范围外的关联方或控股股东的联营企业。如公司未能在本次交易交割日前解除该等担保，公司需在本次交易完成后继续向该企业提供担保，其中对本次交易后地产集团控股子公司的担保将构成上市公司的关联担保。公司本次交易完成后继续为部

分标的公司及其子公司提供担保系基于公司历史期间已经发生并延续下来的担保，其中部分担保因本次交易转变成了关联担保，具有合理性和必要性。

2025 年 12 月 31 日前，公司继续为下述 8 笔标的公司及其子公司的相应债务提供担保，并由交易对方地产集团就该等担保向上市公司提供反担保。上述期限过后，地产集团需使上市公司不再向标的公司及其子公司提供担保，或提供其他合理可行措施，确保上市公司不因上述担保事项发生损失。

本次交易完成后，公司预计继续为部分标的公司及其子公司提供担保的具体情况如下：

序号	债权人/担保权人	被担保人	贷款到期日	2025.6.30 担保余额 (亿元)	担保方式
1	中国银行股份有限公司昆明市东风支行	昆明中交熙盛房地产有限公司	2026 年 1 月 23 日	3.38	连带责任保证
2	恒丰银行股份有限公司昆明支行	昆明中交盛洋房地产有限公司	2026 年 11 月 12 日	2.72	连带责任保证
3	中国建设银行股份有限公司绍兴分行、中国农业银行股份有限公司绍兴袍江支行	中交美庐（绍兴）置业有限公司	2025 年 10 月 31 日	3.10	连带责任保证

序号	债权人/担保权人	被担保人	贷款到期日	2025.6.30 担保余额 (亿元)	担保方式
4	中国农业银行股份有限公司南京分行牵头银团	南京中劲房地产开发有限公司	2025 年 12 月 20 日	1.80	连带责任保证
5	北京银行股份有限公司国际新城支行	中交世茂（北京）置业有限公司	2025 年 9 月 13 日	1.30	连带责任保证
6	中国工商银行股份有限公司南京城西支行	南京中悦房地产开发有限公司	2027 年 12 月 11 日	2.97	连带责任保证
7	中国工商银行股份有限公司苏州道前支行牵头银团	苏州华启地产有限公司	2025 年 12 月 26 日	5.69	连带责任保证
8	中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部牵头银团	武汉嘉秀房地产开发有限公司	2026 年 5 月 10 日	0.39	连带责任保证

二、被担保人基本情况

（一）昆明中交熙盛房地产有限公司（以下简称“昆明中交熙盛”）

1、基本情况

公司名称	昆明中交熙盛房地产有限公司
统一社会信用代码	91530121MA6PDRQF32
注册资本	58,000 万元
公司类别	其他有限责任公司
注册地址	云南省昆明市呈贡区石龙路 438 号 205 室

成立日期	2020 年 4 月 3 日
营业期限	无固定期限
法定代表人	李前
经营范围	房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产经纪服务；房地产经营咨询服务。（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）

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	1,559,598,918.71	1,669,835,752.13
负债总额	922,144,095.65	1,011,709,579.27
净资产	637,454,823.06	658,126,172.86
营业收入	52,045,871.56	258,059,587.22
营业利润	-20,686,444.08	-53,388,490.94
净利润	-20,671,349.80	-53,004,019.42

3、股权结构

中交地产、中交第二航务工程局有限公司和中交昆明建设发展有限公司分别持有昆明中交熙盛 62%、30%和 8%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有昆明中交熙盛股权，公司与昆明中交熙盛同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，昆明中交熙盛与公司存在关联关系。

5、经查询，昆明中交熙盛资信情况良好，不属于失信被执行人。

（二）昆明中交盛洋房地产有限公司（以下简称“昆明中交盛洋”）

1、基本情况

公司名称	昆明中交盛洋房地产有限公司
统一社会信用代码	91530111MA6Q2PQR78
注册资本	20,400 万元

公司类别	其他有限责任公司
注册地址	云南省昆明市官渡区关兴路 320 号
成立日期	2021 年 1 月 4 日
营业期限	无固定期限
法定代表人	杨于波
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：房地产经纪；土地整治服务；物业管理；酒店管理；房地产咨询（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）。

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	629,520,713.04	666,428,434.85
负债总额	662,034,708.79	680,152,820.00
净资产	-32,513,995.75	-13,724,385.15
营业收入	49,457,569.72	770,664,945.81
营业利润	-18,789,610.60	-78,382,948.11
净利润	-18,789,610.60	-87,169,284.55

3、股权结构

中交地产全资子公司中交（云南）房地产开发有限公司和昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）分别持有昆明中交盛洋 99% 和 1% 的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有昆明中交盛洋股权，公司与昆明中交盛洋同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，昆明中交盛洋与公司存在关联关系。

5、经查询，昆明中交盛洋资信情况良好，不属于失信被执行人。

（三）中交美庐（绍兴）置业有限公司（以下简称“中交美庐绍兴”）

1、基本情况

公司名称	中交美庐（绍兴）置业有限公司
统一社会信用代码	91330602MA2JQFK24E
注册资本	10,000 万元
公司类别	其他有限责任公司
注册地址	浙江省绍兴市越城区灵芝街道官渡路与二环北路交汇处春风十里商业 4 幢 307 室
成立日期	2020 年 10 月 14 日
营业期限	无固定期限
法定代表人	谭洋
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：物业管理；非居住房地产租赁（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）。

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	1,359,286,780.16	1,346,831,427.76
负债总额	1,427,488,417.86	1,385,966,857.97
净资产	-68,201,637.70	-39,135,430.21
营业收入	-4,530,090.71	48,962,166.52
营业利润	-29,386,207.49	-102,145,706.79
净利润	-29,066,207.49	-102,154,348.76

3、股权结构

中交地产全资子公司中交美庐（杭州）置业有限公司、杭州旌杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）分别持有中交美庐绍兴 99.95% 和 0.05% 的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有中交美庐绍兴股权，公司与中交美庐绍兴同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》

的相关规定，中交美庐绍兴与公司存在关联关系。

5、经查询，中交美庐绍兴资信情况良好，不属于失信被执行人。

（四）南京中劲房地产开发有限公司（以下简称“南京中劲”）

1、基本情况

公司名称	南京中劲房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320115MA224BJ483
注册资本	80,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	南京市江宁开发区东吉大道 1 号（江宁开发区）
成立日期	2020 年 8 月 3 日
营业期限	2040 年 8 月 2 日
法定代表人	龙杰
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：市政设施管理；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）

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	1,383,707,819.07	1,442,817,666.80
负债总额	958,150,312.95	995,642,211.35
净资产	425,557,506.12	447,175,455.45
营业收入	88,872,828.87	306,526,953.34
营业利润	-33,565,427.10	-340,909,438.76
净利润	-33,550,427.10	-340,949,725.76

3、股权结构

中交地产全资子公司湖南修合地产实业有限责任公司、常州路劲房地产开发有限公司和南京市中隽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）分别持有南京中劲 59.90%、40.00%和 0.10%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有南京中劲股权，公司与南京中劲同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，南京中劲与公司存在关联关系。

5、经查询，南京中劲资信情况良好，不属于失信被执行人。

（五）中交世茂（北京）置业有限公司（以下简称“中交世茂”）

1、基本情况

公司名称	中交世茂（北京）置业有限公司
统一社会信用代码	91110105MA01HM692E
注册资本	50,000 万元
公司类别	其他有限责任公司
注册地址	北京市朝阳区将府南街 1 号院 10 号楼 10 层 2 单元 1002 等【33】套内 1 层 10-1
成立日期	2019 年 3 月 12 日
营业期限	2039 年 3 月 11 日
法定代表人	郭瑞
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；销售建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、电子产品；物业管理；机动车公共停车场管理服务；房地产信息咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	1,292,606,757.88	1,293,493,252.75
负债总额	777,815,584.27	777,749,474.66
净资产	514,791,173.61	515,743,778.09
营业收入	276,755.05	108,965,090.74
营业利润	-952,604.48	-314,650,379.94
净利润	-952,604.48	-314,697,045.01

3、股权结构

中交地产全资子公司华通置业有限公司、北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有中交世茂 37%、35%和 28%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有中交世茂股权，公司与中交世茂同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，中交世茂与公司存在关联关系。

5、经查询，中交世茂资信情况良好，不属于失信被执行人。

（六）南京中悦房地产开发有限公司（以下简称“南京中悦”）

1、基本情况

公司名称	南京中悦房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91320113MA24J4C80E
注册资本	55,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	南京市栖霞区栖霞街道明栖路 2 号
成立日期	2020 年 12 月 23 日
营业期限	2040 年 12 月 22 日
法定代表人	龙杰
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：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）

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	1,359,729,972.84	1,365,853,474.08
负债总额	1,133,353,891.91	1,131,883,168.45
净资产	226,376,080.93	233,970,305.63
营业收入	1,636,353.21	50,874,344.16

营业利润	-7,575,821.70	-247,148,562.96
净利润	-7,594,224.70	-247,197,017.96

3、股权结构

中交地产全资子公司华通置业有限公司、江苏保利宁晟房地产开发有限公司和南京市中隽企业管理咨询合伙企业（有限合伙）分别持有南京中悦 50.90%、49.00%和 0.10%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有南京中悦股权，公司与南京中悦同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，南京中悦与公司存在关联关系。

5、经查询，南京中悦资信情况良好，不属于失信被执行人。

（七）苏州华启地产有限公司（以下简称“苏州华启”）

1、基本情况

公司名称	苏州华启地产有限公司
统一社会信用代码	91320506MA22ATY88R
注册资本	10,000 万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	苏州吴中经济开发区宝通路 4 号 1 幢
成立日期	2020 年 8 月 28 日
营业期限	无固定期限
法定代表人	何乐
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：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）

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
----	------------------------------	-------------------------

资产总额	1,333,142,567.35	1,420,209,238.29
负债总额	1,576,469,201.64	1,643,574,428.74
净资产	-243,326,634.29	-223,365,190.45
营业收入	81,775,711.88	455,337,786.32
营业利润	-19,981,443.84	-101,143,398.15
净利润	-19,961,443.84	-100,588,398.15

3、股权结构

中交地产控股子公司中交地产（苏州）有限公司、苏州华融企业管理咨询中心（有限合伙）分别持有苏州华启 99.90%和 0.10%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有苏州华启股权，公司与苏州华启同受地产集团控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，苏州华启与公司存在关联关系。

5、经查询，苏州华启资信情况良好，不属于失信被执行人。

（八）武汉嘉秀房地产开发有限公司

1、基本情况

公司名称	武汉嘉秀房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91420102MA49PWTE5R
注册资本	5,000 万元
公司类别	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	湖北省武汉市江岸区大智街道交易街与铭新街交汇处越秀中交星汇园 A 栋 88 号
成立日期	2021 年 3 月 22 日
营业期限	2041 年 3 月 22 日
法定代表人	王涛
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）
--	--

2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 4 月 30 日/2025 年 1-4 月	2024 年 12 月 31 日/2024 年
资产总额	449,739,499.59	738,014,336.29
负债总额	1,161,084,247.67	1,419,079,741.12
净资产	-711,344,748.08	-681,065,404.83
营业收入	179,285,918.39	516,776,430.32
营业利润	-29,089,890.67	-435,178,126.13
净利润	-30,279,343.25	-435,022,008.67

3、股权结构

中交地产联营企业武汉楚祺房地产开发有限公司持有武汉嘉秀100%的股权。

4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有武汉嘉秀股权，武汉嘉秀为公司控股股东地产集团的联营企业，不构成《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联方。

5、经查询，武汉嘉秀资信情况良好，不属于失信被执行人。

三、担保的主要内容

（一）关于为昆明中交熙盛担保的主要内容

借款人、抵押人：昆明中交熙盛

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：中国银行股份有限公司昆明市东风支行

1、贷款期限：展期后贷款到期日调整至 2026 年 1 月 23 日。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（二）关于为昆明中交盛洋担保的主要内容

借款人：昆明中交盛洋

担保人：中交地产股份有限公司、昆明众森建设项目管理合伙企业（有限合伙）

贷款人：恒丰银行股份有限公司昆明分行

1、贷款期限：展期后贷款到期日调整至 2026 年 11 月 12 日。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（三）关于为中交美庐绍兴担保的主要内容

借款人：中交美庐绍兴

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：中国建设银行股份有限公司绍兴分行、中国农业银行股份有限公司绍兴袍江支行

1、贷款期限：展期后贷款到期日调整至 2025 年 10 月 31 日。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（四）关于为南京中劲担保的主要内容

借款人、抵押人：南京中劲

担保人：中交地产股份有限公司、常州路劲房地产开发有限公司、南京市中隽企业咨询管理合伙企业（有限合伙）

贷款人：中国农业银行股份有限公司南京栖霞支行、中国银行股份有限公司南京城东支行、中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行

1、贷款期限： 2025 年 6 月 20 日到期 17,702 万元、2025 年 12 月 20 日到期 29,975 万元。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（五）关于为中交世茂担保的主要内容

借款人、抵押人：中交世茂

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：北京银行股份有限公司国际新城支行

1、贷款期限：展期后业务到期日不晚于 2025 年 9 月 13 日。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（六）关于为南京中悦担保的主要内容

借款人：南京中悦

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：中国工商银行股份有限公司南京城西支行

1、贷款期限：自首次提款日（即 2022 年 12 月 27 日）起 60 个月。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（七）关于为苏州华启担保的主要内容

借款人：苏州华启

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：中国工商银行股份有限公司苏州道前支行（作为牵头行和代理行）、江苏苏州农村商业银行股份有限公司相城支行

1、贷款期限：贷款期限从首笔贷款资金的提款日（包括该日）/生效日起至 2025 年 12 月 1 日（包括该日）止的期间，共计 27 个月。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

（八）关于为武汉嘉秀担保的主要内容

借款人：武汉嘉秀

担保人：中交地产股份有限公司

贷款人：中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部（作为牵头行和代理行）、中国光大银行股份有限公司武汉分行、兴业银行股份有限公司武汉分行、中国银行股份有限公司武汉硚口支行

1、贷款期限：展期后贷款到期日调整至 2026 年 5 月 10 日。

2、担保期限：主债权的清偿期届满之日起三年。

3、担保方式：连带责任保证担保。

四、董事会意见

经审议，公司董事会认为：本次交易后预计继续为标的公司及其子公司提供担保系基于公司历史期间已经发生并延续下来的担保，其中部分担保因本次交易转变成了关联担保，具有合理性和必要性。为切实防范公司的担保风险，保护上市公司和全体股东利益，地产集团届时将对该等本次交易后持续的担保依法提供相应的反担保措施，且2025年12月31日后，地产集团需使上市公司不再向标的公司及其子公司提供担保，或提供其他合理可行措施，确保上市公司不因上述担保事项发生损失。本次继续提供担保事项不会影响全体股东尤其是中小股东的利益。

五、公司累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2025年6月30日，公司对外担保情况如下：公司为控股子公司及控股子公司之间提供担保余额844,261.61万元，占2024年末归母净资产（绝对值）的235.90%；对不在合并报表范围内的参股公司担保余额为104,701万元，占2024年末归母净资产（绝对值）的29.25%。公司无逾期担保，无涉诉担保。

六、备查文件

- 1、第十届董事会第五次会议决议。
- 2、第十届董事会独立董事专门会议2025年第四次会议决议。
- 3、第十届监事会第四次会议决议。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2025 年 7 月 25 日