证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021- 169
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七十七次会议决议公告

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12月8日以书面方式发出了召开第八届董事会第七十七次会议的通知,2021年12月14日,我司第八届董事会第七十七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2022年度融资计划的议案》。

1、融资主体范围:我司及控股子公司(包括已设及新设的,且纳入我公司合并报表范围的子公司)。

2、融资方式:包括但不限于商业银行借款、银行委托贷款、信托、银行间市场短融、权益性融资、中期票据等方式。

3、融资额度:根据我司各项目公司实际经营情况,以及预计现有及新增项目公司在2022年度对资金的需求,我司及控股子公司计划2022年度融资额度为367亿。

4、融资成本:近期国家对房地产行业政策调控力度较大,融资形势趋紧,结合公司近期融资的成本及预期融资成本的趋势,此次计划融资成本不超过10%。

5、融资担保:融资主体申请融资可以以其自有资产提供抵押担保。如融资需求涉及商业银行及保险公司为其他主体提供担保,在我司股东大会授权的担保额度范围内的担保,经被授权机构批准后实施;超出我司股东大会授权范围的担保,则按照公司《章程》及相关监管制度规定,提请公司权力机构审议决策后实施。

6、委托授权:本议案在董事会审议通过以后,授权公司经营管理层在上述融资计划范围内审批融资事宜并办理具体融资事续;本次授权有效期自2022年1月1日起至2022年12月31日止;涉及监管机构关于融资类交易有其他规定的,按照监管机构规定履行相应的审批程序及披露义务。

二、以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为项目公司提供担保额度的议案》。

本项议案详细情况于2021年12月15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2021-170。

本项议案需提交股东大会审议。

三、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于向关联方借款额度的议案 》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2021年12月15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2021-171。

本项议案需提交股东大会审议。

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2021年度考核指标及目标值的议案》。

五、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2021年12月15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2021-172。

本项议案需提交股东大会审议。

六、以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于放弃相关商业机会的议案》。

关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。

本项议案详细情况于2021年12月15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2021-173。

本项议案需提交股东大会审议。

七、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年第十六次临时股东大会的议案》。

本项议案详细情况于2021年12月15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2021-174。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2021年12月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021- 175
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监事会第十四次会议决议公告

本公司及监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。

2021年12月08日,中交地产股份有限公司(以下简称"我司")以书面方式发出了召开第八届监事会第十四次会议的通知,2021年12月14日,公司第八届监事会第十四次会议在公司会议室召开,会议应到监事3人,实到监事3人,公司监事均亲自出席本次会议。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议由监事长陈玲女士主持。经与会全体监事审议,形成了如下决议:

以3票同意、0票反对、0票弃权的审议结果通过《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》。

公司监事会认为:本次控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限事项的审议、决策程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(证监会公告【2013】55号)相关规定,符合公司的实际情况,有利于维护公司及中小股东的利益。

特此公告。

中交地产股份有限公司监事会
2021年12月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021-176
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大股东减持股份预披露公告

持股5%以上的股东湖南华夏投资集团有限公司及其一致行动人彭程保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司及董事会全体成员保证公告内容与信息披露义务人提供的信息一致。

特别提示:

湖南华夏投资集团有限公司(以下简称"华夏集团")持有中交地产股份有限公司(以下简称"我司")股份38,605,091股,占我司总股本比例5.55%,华夏集团一致行动人彭程持有我司股份10,524,696股,占我司总股本比例1.51%。华夏夏集团及其一致行动人计划减持我司股票,其中,目本减持计划公告之日起15个交易日之后的6个月内以集中竞价交易方式合计减持不超过13,900,000股(占我司总股本比例1.99%);目本减持计划公告之日后的6个月内以大宗交易方式减持不超过27,800,000股(占我司总股本比例3.99%)。

一、股东及一致行动人基本情况

| 股东名称及其一致行动人名称 | 持股数量 | 占总股本比例 |
|---|---|---|
| 湖南华夏投资集团有限公司 | 38,605,091股 | 5.55% |
| 彭程 | 10,524,696股 | 1.51% |

二、本次减持计划的主要内容

(一)减持原因:财务需求。

(二)股份来源:我司在2008年12月实施定向增发发行的股份。

(三)拟减持数量及占我司总股本的比例:通过证券交易所集中竞价交易方式进行减持的,减持数量不超过13,900,000股(占我司总股本比例约1.99%);通过大宗交易方式进行减持的,减持数量不超过27,800,000股(占我司总股本比例约3.99%)。减持期间内若有送股、资本公积金转增股本等股份变动事项,上述数量将做相应调整。湖南华夏及一致行动人彭程承诺采取集中竞价交易方式的,在任意连续九十个日然日内,减持股份的总数不得超过公司股份总数的百分之一;通过大宗交易方式减持的,在任意连续九十个日然日内,减持股份的总数不超过公司股份总数的百分之二。

(四)减持期间:通过证券交易所集中竞价交易方式进行减持的,将于本减持计划公告之日起15个交易日之后的6个月内进行;通过大宗交易方式进行减持的,将于本减持计划公告之日后的6个月内进行。

(五)减持方式:集中竞价和大宗交易。

(六)减持价格区间:视市场价格确定。

(七)承诺履行情况:我司在2008年12月5日实施了股权分置改革和定向增发,湖南华夏曾承诺:自通过认购增发股份取得中交地产股份后,自股份分置改革之日起12个月内不上市交易或转让;上述期限届满后,通过证券交易所挂牌交易出售股份的数量占中交地产股份总数的比例在12个月内不超过5%,在24个月内不超过10%。

截至目前,上述承诺已按期严格履行。本次拟减持事项与此前已披露的承诺不存在差异。

三、相关风险提示

1.在减持期间,湖南华夏及其一致行动人将严格按照相关监管规定和要求,合法、合规地实施减持计划,并及时履行信息披露义务。

2.湖南华夏及其一致行动人不是我司控股股东、实际控制人。本次减持计划实施不会导致我司控制权发生变更,不会对我司治理结构及持续性经营产生不利影响。

四、备查文件

湖南华夏及其一致行动人出具的《减持股份计划告知函》。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2021年12月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021- 173
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放弃相关商业机会的公告

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、放弃商业机会情况概述

中交地产股份有限公司(以下简称"我司")于近期获悉海南省文昌市文国土储(2021)-18-1号地块政策性安居型商品房项目的商业机会,项目规划用地面积60690.14㎡,土地用途为城镇住宅国有建设用地使用权,项目地块土地实行最高限价,起始价为18177.042 万元,最高限价为19994.7462 万元。通过对上述商业机会的考察,结合公司目前的经营情况,我司拟放弃本次商业机会。如我司放弃该次商业机会,我司控股股东中交房地产集团有限公司或其下属公司(以下统一简称"地产集团")将参与该项目挂牌地块的竞买,如竞买成功,地产集团将对该项目进行后续开发建设,同时,我司与地产集团将签订相应的代为业务培育协议,约定在该项目条件成熟时由我司决定是否行使优先收购权。

我司于2021年12月14日召开第八届董事会第七十七次会议审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》,关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案,独立董事对本项议进行了事前认可并发表独立意见。本项议案尚需获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

二、商业机会介绍

(一)项目名称

海南省文昌市文国土储(2021)-18-1号地块政策性安居型商品房项目。

(二)项目位置

项目位于文昌市文城镇航天大道片区音乐大道北侧。

(三)项目规划设计条件

项目规划用地面积60690.14㎡,土地用途为城镇住宅国有建设用地使用权,出让年限为城镇住宅70年,容积率不大于2.5,建筑限高45米,绿地率40%,建筑密度30%。

(四)土地出让情况

项目地块土地实行最高限价,起始价为18177.042 万元,最高限价为19994.7462 万元,当竞价达到最高限价时,所有报最高限价的竞买人都必须参加现场摇号,通过现场摇号确定竞得人。

(五)项目销售模式

项目销售模式为安居型商品房(限定销售对象),全装修现房销售。

三、关联方基本情况

名称:中交房地产集团有限公司

法定代表人:芮捷

注册资本:500,000万元人民币

成立时间:2015年3月

住 所:北京市西城区德外大街5号2号楼

统一社会信用代码:91110000335501528I

经营范围:房地产开发;物业管理;建设工程项目管理;销售自行开发的商品房;出租商业用房;出租办公用房;项目投资;投资管理;资产管理;投资咨询。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)

主要股东:中国交通建设集团有限公司,持股比例100%。

实际控制人:国务院国有资产监督管理委员会。

与我公司的关联关系:地产集团持有我司53.32%股权,是我司控股股东。

地产集团不是失信被执行人。

地产集团自成立以来主营业务发展正常。最近一个会计年度主要财务指标如下(单位:万元):

| 项目 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|
| 2020年末/2020年 | 54,094,650 | 10,321,657 | 8,119,093 | 673,730 |
| 2021年6月末/2021年1-6月 | 64,557,691 | 11,187,426 | 4,219,825 | 398,654 |

四、董事会关于放弃商业机会的说明

(一)根据我公司自身条件,目前暂不适宜开发该项目

近期中央及地方的房地产调控政策和金融政策持续收紧,为房地产行业带来了更多不确定的经营风险,针对愈发严厉的房地产调控和监管政策,我司在今年一直以控总量、控总价、差异化定位、注重周转效率为投资重点和产品定位原则,结合该项目具体情况,我们认为该项目为政策保障性住房项目,且要求全装修现房销售,预期现金流回正周期较长,且整体收益水平偏低,不符合我司目前的投资要求。

(二)采取代为业务培育的方式,符合监管机构关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争的有关规定

根据国务院国资委、中国证监会2013年8月20日发布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》(国资发产权【2013】202号)文件有关内容,代为培育的相关规定如下:"国有股东在推动解决同业竞争、规范关联交易等事项中,要依法与上市公司平等协商。有条件的国有股东在与所控股上市公司充分协商的基础上,可利用自身品牌、资源、财务等优势,按照市场原则,代为培育符合上市公司业务发展需要,但暂不适合上市公司实施的业务或资产。上市公司与国有股东约定业务培育事宜,应经上市公司股东大会授权。国有股东在转让培育成熟的业务时,上市公司在同等条件下有优先购买的权利。上市公司对上述事项作出授权决定或者放弃优先购买权的,应经股东大会无关联关系的股东审议通过。"

(三)采取代为业务培育的方式,将来再决定是否介入该项目是目前更好的选择

鉴于该项目的资金投入和开发建设中可能面临的风险和不确定性,以及参考我司现有的投资策略和内部资源条件,现阶段该项目由地产集团代为培育,我司保留未来条件成熟时该业务和项目纳入的机会是目前更好的选择。如果本次我司放弃该项目商业机会的议案获得股东大会通过,该项目由地产集团投资开发,地产集团与我公司将签订相应的代为业务培育协议,约定在该项目条件成熟时再由我司股东大会决定是否行使优先收购权。

综上,考虑到目前市场状况和内部资源条件限制,为规避经营风险,确保公司现有房地产业务的稳健发展,公司董事会同意在目前阶段放弃本次商业机会,与地产集团签订《代为业务培育 》协议,在项目条件成熟时再由我司股东大会决定是否行使优先收购权。

五、《代为业务培育协议》主要内容

甲方:中交房地产集团有限公司(或其下属子公司)

乙方:中交地产股份有限公司

(一)项目概况

1、项目名称:海南省文昌市文国土储(2021)-18-1号地块政策性安居型商品房项目。

2、项目建设内容:项目位于文昌市文城镇航天大道片区音乐大道北侧,项目规划用地面积60690.14㎡,土地用途为城镇住宅国有建设用地使用权,出让年限为城镇住宅70年,容积率不大于2.5,建筑限高45米,绿地率40%,建筑密度30%。

3、开发模式:通过公开招拍挂获取土地使用权,进行二级开发。

(二)代为业务培育依据

1、中国房地产开发集团有限公司(以下简称"中房集团")在2008年中交地产重组时关于同业竞争问题的有关承诺:中交地产重组完成后,在中交地产开展房地产业务的地区,如中房集团或其控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中交地产构成竞争的房地产业务,中房集团保证将该等商业机会通知中交地产,中交地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的,中交地产将享有取得该商业机会的优先权;如果中交地产放弃该商业机会,中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时,将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方,中房集团仍享有收益权。

2015年7月,地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中庄地产开发有限公司100%股权,成为中交地产的间接控股股东,中交地产就承诺事项向地产集团进行了回询,地产集团回函表示:根据中国证监会的相关要求,对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺,地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。

2、国资委、证监会2013年8月20日发布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》(国资发产权【2013】202号)文件代为培育相关内容的规定。

(三)代为培育业务内容

1.中交地产获悉商业机会后,经过最终决策机构中交地产股东大会审议决定放弃该项目商业机会,该项目将由地产集团参与投资开发,代为进行项目培育。

2.在项目培育成熟时,中交地产享有对项目公司的优先收购权,由中交地产股东大会决定是否行使优先收购权。

七、放弃本次商业机会对公司的影响

在我司放弃该项目商业机会予为后地产集团参与该项目符合其有关避免同业竞争的承诺;采取代为业务培育的方式,符合监管机构关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争的有关规定;考虑到目前市场状况和内部资源条件限制,在规阶段放弃此次商业机会,有利于我公司稳健经营,确保公司现有房地产主营业务的稳健发展,不会对公司目前的经营和当期损益造成影响。

八、独立董事意见

我司独立董事胡必亮、马江涛、刘洪跃对本项议案进行了事前认可并发表独立意见如下:我们认为考虑到目前市场状况和内部资源条件限制,在现阶段放弃此次商业机会,有利于我公司稳健经营,确保公司现有房地产主营业务的稳健发展,不会对中交地产目前的经营和当期损益造成影响,不存在损害中交地产和小股东利益的情形。董事会在审议本项议案时,关联董事实施回避表决,本项议案的审议、决策程序符合法律法规及公司《章程》规定,我们同意董事会关于《关于放弃相关项目商业机会的议案》的表决结果。

九、最近十二个月内与该关联人累计已发生的各类关联交易

我司控股子公司民公开招标确定中国交通建设集团有限公司下属公司(以下统称"关联方")为建设工程中标单位,中标金额合计1,403,598.42万元;向关联方借款额度1,000,000万元;为我司融资事项向关联方提供反担保合计480,000万元;与关联方共同投资设立房地产项目公司出资额合计480,820万元;与关联方共同对项目公司减资,我司减资金额25,500万元;预计与关联方2021年度发生日常关联交易5729万元。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2021年12月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021-172
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控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的公告

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"或"中交地产")于近日收到控股股东中交房地产集团有限公司(以下简称"地产集团")出具的《关于申请延长避免同业竞争承诺履行期限的函》,地产集团关于"在2021年底前,采取现金换购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合"的承诺将于2021年12月31日到期,考虑到目前涉及同业竞争的情况及地产集团下属其他企业的行业政策、市场环境、有条件的国有股东在与所控股上市公司充分协商的基础上,可利用自身品牌、资源、财务等优势,按照市场原则,代为培育符合上市公司业务发展需要,但暂不适合上市公司实施的业务或资产。上市公司与国有股东约定业务培育事宜,应经上市公司股东大会授权。国有股东在转让培育成熟的业务时,上市公司在同等条件下有优先购买的权利。上市公司对上述事项作出授权决定或者放弃优先购买权的,应经股东大会无关联关系的股东审议通过。"

根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(证监会公告【2013】55号)等相关规定和要求,我司于2021年12月14日召开第八届董事会第七十七次会议和第八届监事会第十四次会议,审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》,本项议案尚需提交我司股东大会审议。

一、承诺事项概述

(一)地产集团承接中国房地产开发集团有限公司(以下简称"中房集团")同业竞争承诺的情况

我司曾于2008年5月8日在巨潮资讯网披露《向特定对象发行股份购买资产报告书》,其中中房集团关于同业竞争问题的有关承诺如下:中交地产重组完成后,在中交地产开展房地产业务的地区,如中房集团或其控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对中交地产构成竞争的房地产业务,中房集团保证将该等商业机会通知中交地产,中交地产在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的,中交地产将享有取得该商业机会的优先权;如果中交地产放弃该商业机会,中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时,将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方,中房集团仍享有收益权。

2016年7月,地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中庄地产开发有限公司100%股权,成为中交地产的间接控股股东。中交地产就承诺事项向地产集团进行了回询,地产集团回函表示:根据中国证监会的相关要求,对于中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的承诺,地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。

(二)2018年8月7日,地产集团出具《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》,主要内容如下:

1、中交地产将作为本公司下属除绿城中国控股有限公司(以下简称"绿城中国")外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合本公司控制的与中交地产之间存在同业竞争的资产和业务时,将充分尊重本公司控制的上市公司的独立经营自主权,保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。本公司不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动。

2、中交置业有限公司(以下简称"中交置业")除现有的存量房地产开发业务外,原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备,不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日,本公司已与上市公司签署托管协议,将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下,由中交地产对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中交地产。

3、综合考虑中交地产和绿城中国及其股东的利益,在符合国家行业政策及审批要求的条件下,逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题。

4、中国房地产开发集团有限公司(以下简称"中房集团")下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务,本公司拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

中房集团下属武汉新城宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目,本公司未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与本公司无关联的第三方。

5、中交海外房地产有限公司不会在中国境内从事房地产开发项目,不会从事与上市公司构成竞争的业务。

除上述情况以外,本公司及本公司控制的其他企业的主营业务不存在与上市公司主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为上市公司主营业务期间,本公司及本公司控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

(三)2018年10月22日,地产集团出具《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的补充承诺》,主要内容如下:

1、在2021年底前,采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。

2、在地产集团完成旗下房地产业务整合前,本公司将协调绿城中国控股有限公司和中交地产之间实现差异化经营:绿城中国主营高端物业产品形态,中交地产主营刚需型产品,双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别;通过区域规划,绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍,对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式,优势互补,合作开发;对于现有同城经营的项目,统筹安排竣工时间和开盘计划,避免形成竞品。

二、承诺履行情况

(一)地产集团承接中房集团相关同业竞争承诺的履行情况

我司曾于2018年6月26日披露《关于放弃西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会的公告》(公告编号2018-070);于2019年10月31日披露《关于放弃关项目商业机会的公告》(公告编号2019-149),放弃天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目;于2021年9月28日披露《关于放弃相关商业机会的公告》(公告编号2021-142),放弃南宁市GC2021-063地块项目;于2021年12月15日披露《关于放弃相关项目商业机会的公告》(公告编号2021-173),放弃海南省文昌市文国土储(2021)-18-1号地块政策性安居型商品房项目。上述放弃商业机会事宜均提交我司董事会和股东大会进行审议,关联董事、关联股东回避表决相关议案,在履行完毕上述审议及披露程序后,地产集团对上述项目进行后续开发建设,同时,我司与地产集团签订相应的代为业务培育协议,约定在该项目条件成熟时由我司决定是否行使优先收购权,地产集团切实履行了中房集团在2008年的承诺。

(二)中交置业已于2017年4月起由地产集团委托我司管理,中交置业涉及地产业务的主要资产为华通置业有限公司,华通置业有限公司100%股权已由我司在2017年12月完成收购,目前中交置业持续由我司托管;中房集团下属东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司均未从事新的房地产开发项目;中交海外房地产有限公司未在中国境内从事房地产开发项目地产集团在承诺函中提及的上述企业均严格履行相关承诺。

(三)中交地产与绿城中国在部分城市存在同城经营情况,绿城中国主营高端物业产品形态,中交地产主营刚需型产品,双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别,同时通过区域规划,统筹安排竣工时间和开盘计划,避免形成竞品。地产集团严格履行相关承诺。

(四)地产集团关于"在2021年底前,采取现金换购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合"的承诺将于2021年12月31日到期。

三、申请延长承诺履行期限的原因及内容

(一)申请延长承诺履行期限的原因

结合目前实际情况,地产集团下属其它房地产业务暂不具备与中交地产整合的条件,具体如下:

1、中交置业主要地产业务华通置业100%股权已注入我司,中交置业持续由我司托管,目前其存量房地产项目处于尾盘状态,预期无法对我司主营业务构成支撑,不具备整合条件。

2、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司未开发新的房地产业务,预期无法对我司主营业务构成支撑,不具备整合条件。

3、绿城中国和中交地产在资产规模、产品定位、运营管理、历史渊源等方面存在较大差异;绿城中国中交地产双方上市地不同,整合方案涉及巨量的资产梳理工作,在目前进行整合存在较大整合风险。

4、近年来,国内房地产市场面临持续的政策调控,叠加新冠疫情影响,房地产行业整体发展趋缓;"三道红线"、"集中供地"等政策的出台对地产企业在资产质量、风险控制、投融资管理等方面提出了更高要求,房地产行业面临深度调整,目前不具备整合的实施条件。目承诺以来,地产集团聘请相关专业机构持续论证绿城中国、中交置业、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合方案,鉴于目前房地产行业相关政策环境,为充分保障投资者利益,具体与中交地产采取何种方式整合仍需持续深入论证。

(二)地产集团申请延长承诺履行期限的内容

为充分保障上市公司及其全体股东利益,地产集团申请将原承诺中的"在2021年底前,采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合。"进行延期,并进一步明确相关内容,延期后的内容为:"在2024年底前,采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。"

除上述延期内容以外,地产集团将持续履行《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》、《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的补充承诺》中其他承诺内容。

四、董事会审议情况

我司于2021年12月14日召开第八届董事会第七十七次会议以4票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》,关联董事李永前、薛四敏、梁运斌、周济回避表决本项议案。公司独立董事对本项议进行了事前认可并发表独立意见。本项议案尚需提交我司股东大会审议。

五、独立董事意见

公司独立董事胡必亮、马江涛、刘洪跃对本事项进行了事前认可,并发表独立意见如下:中交地产控股股东中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争相关承诺履期将到期,现中交房地产集团有限公司拟申请延长避免同业竞争承诺履行期限,通过与公司管理层的沟通,并查阅公司提供的相关资料,我们认为中交房地产集团有限公司本次申请延期相关内容符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定,董事会在审议上述事项时,关联董事回避表决,上述事项的审议、决策程序符合法律法规等规定,不存在损害中小股东利益的情形。我们同意董事会对《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》的表决结果。

六、监事会意见

我司于2021年12月14日召开第八届监事会第十四次会议,以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争履行期限的议案》。公司监事会认为:本次控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限事项的审议、决策程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,符合《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(证监会公告【2013】55号)相关规定,符合公司的实际情况,有利于维护公司及中小股东的利益。

七、本次延长承诺履行期限对公司的影响

本次控股股东申请延长避免同业竞争履行期限,不会对公司的日常生产经营产生重大影响,不会对公司发展造成不利影响,更加有利于公司的可持续发展和保护中小投资者的利益。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会
2021年12月14日

证券代码:000736 证券简称:中交地产 公告编号:2021- 170
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"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,保证我司主营业务发展的需要,现根据各项目公司的实际情况,拟由我司(包括下属控股子公司)为下属项目公司新增担保额度总计187.042亿元,其中为控股子公司新增担保额度147.59亿元,为合营或者联营的房地产项目公司新增担保额度39.452亿元,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2022年度内。

我司于2021年12月14日召开第八届董事会第七十七次会议以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为项目公司提供担保额度的议案》,本议案尚需提交公司股东大会审议。在股东大会批准上述事项后,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、向控股子公司新增担保额度共计147.59亿元。

向资产负债率70%以上的控股子公司新增担保额度140.89亿元。

向资产负债率70%以下的控股子公司新增担保额度6.7亿元。

上述担保事项实际发生时,我司将及时披露,任一时点的新增担保余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39.452亿元。

(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风险控制措施。

(2)被担保对象(含营或者联营的房地产项目公司)明细:

| 序号 | 被担保方 | 我司权益比例 | 被担保方最近一期资产负债率是否大于70% | 截止2021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 | 重庆铭勤房地产开发有限公司 | 33% | 是 | 0 | 9,900 | 3.23% | 否 |
| 2 | 重庆铭秉房地产开发有限公司 | 33% | 是 | 0 | 9,900 | 3.23% | 否 |
| 3 | 重庆葆和房地产开发有限公司 | 48.97% | 是 | 0 | 97,940 | 31.99% | 否 |
| 4 | 成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司 | 23.0868%(拟) | 是 | 0 | 46,200 | 15.09% | 否 |
| 5 | 中交富力和美(北京)置业有限公司 | 49.9% | 是 | 0 | 24,950 | 8.15% | 否 |
| 6 | 北京铭海置业有限公司 | 10% | 是 | 36,418 | 10,000 | 3.27% | 否 |
| 7 | 台州滨帆房地产开发有限公司 | 35%(拟) | 是 | 0 | 28,000 | 9.155 | 否 |
| 8 | 台州滨交房地产开发有限公司 | 35%(拟) | 是 | 0 | 24,500 | 8.00% | 否 |
| 9 | 苏州金阊诚置业有限公司 | 49% | 是 | 0 | 35,280 | 11.53% | 否 |
| 10 | 武汉嘉秀房地产开发有限公司 | 49% | 是 | 0 | 31,850 | 10.40% | 否 |
| 11 | 郑州展腾置业有限公司 | 46.94% | 是 | 0 | 66,000 | 21.56% | 否 |
| 12 | 郑州滨悦房地产开发有限公司 | 40% | 是 | 0 | 10,000 | 3.27% | 否 |
| 合计 | | - | - | 36,418 | 394,520 | - | - |

(3)上述担保事项实际发生时,我司应当及时披露,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

我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,我司须及时披露。

三、被担保人(含营或者联营的房地产项目公司)的基本情况

1、重庆铭勤房地产开发有限公司(以下简称"重庆铭勤")

成立时间:2021年2月24日

注册资本:2000万元人民币

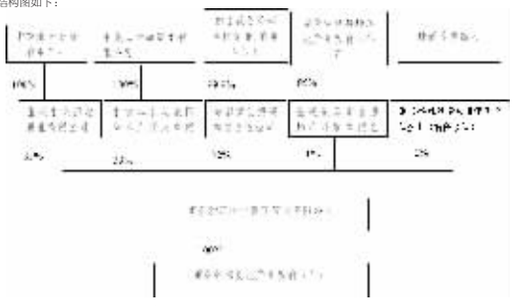
法定代表人:王建波

注册地址:重庆市璧山区璧泉街道东林大道67号附61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,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动,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;住房租赁。(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)

股东构成:我司全资子公司重庆中交西北置业有限公司持有33%权益比例,中铁二十局集团房地产开发有限公司持有33%权益比例,海南葆创投资有限责任公司合计持有32%权益比例,重庆融品汇智房地产开发有限公司持有1%权益比例,重庆得胜建设项目管理合伙企业(有限合伙)持有1%权益比例。

股权结构图如下:



重庆铭勤与我司无关联关系,不是失信被执行人。

重庆铭勤经营情况正常,最近一期财务指标如下(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 |
|---|---|---|---|---|---|