

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2021- 179

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向关联方借款情况的公告

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”）于 2021 年 12 月 15 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露了《关于向关联方借款额度的公告》（公告编号 2021-171）。为方便投资者更详细地了解本次关联交易内容，现将本次向关联方借款的必要性和公允性情况进一步披露如下：

一、我司向关联方借款的必要性

1、我司已充分利用低成本融资渠道开展融资工作。

我司主要的融资途径为银行贷款、信托融资，其次为各类债券、控股股东方借款。银行借款主要为开发贷款，利率较低，我司根据所持有的房地产项目情况，已将银行开发贷款额度应用到最大限度；公司债券方面，我司已按公司资产规模将公司债券发行至上限金额。截止 2021 年 6 月末，我司整体融资情况如下：

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平	期限结构
------	--------	----------	------

		均融资成本	1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	2,591,374.15	3.80%-7.20%	125,175.00	477,703.57	1,458,995.58	529,500.00
票据	-	-	-	-	-	-
债券	926,945.50	3.92%-7.00%	329,145.50	477,800.00	120,000.00	-
其中：公司债券	287,000.00	3.92%-5.01%	117,000.00	100,000.00	70,000.00	-
其他债券	639,945.50	4.13%-7.00%	212,145.50	377,800.00	50,000.00	-
非银行类贷款	-	-	-	-	-	-
信托融资	2,057,227.40	6.00%-9.50%	456,230.40	761,000.00	571,000.00	268,997.00
基金融资	-	-	-	-	-	-
控股股东方借款	783,920.00	6.50%-10.00%	413,000.00	370,920.00	-	-
其他	99,000.00	7.70%	-	99,000.00	-	-
合计	6,458,467.05	-	1,323,550.90	2,186,423.57	2,149,995.58	798,497.00

截至 2021 年 6 月 30 日，我司银行贷款余额占我司总融资比例约为 40%，发行公司债券和其他各类债券余额占总融资比例约为 14%。我司已充分发挥相对低成本的融资渠道的作用。

2、控股股东提供的借款为我司融资提供了有益的支撑和补充。

在充分应用上述相对低成本的融资之后，根据我司规模扩张以及生产经营的需要，仍存在部分资金缺口。在多方考察和比较其他融资渠道之后，控股股东方提供的资金具有及时、快捷、便利等优势，截止 2021 年 6 月 30 日，控股股东方提供借款余额占我司总融资比例约 12.09%，为我司资金链的稳健运行提供了有益的支撑。

二、我司向关联方借款利率的公允性说明

（一）在房地产行业政策持续调控，信贷政策持续收紧的大环境下，地产企业整体融资途径、融资额度等均受到一定限制，银行及其他金融机构在贷款条件、放款时间、放款额度上存在的不确定性增加；与同行业知名房企相比，我司的净资产规模、经营规模仍相对偏小，且我司近年来经营规模扩张迅速，资产负债率偏高，在融资议价过程

中，相对不具备充分的优势，我司已尽力控制从其他渠道能获取的资金成本。

（二）我司近三年向控股股东方借款均履行了必要审批程序和披露义务，近三年末我司向控股股东方借款相关情况如下：

时间	向控股股东方借款余额（亿元）	最低年利率	最高年利率	综合年利率	借款额度披露时间	公告编号
2019 年 12 月 31 日	61	5.6%	8%	7.48%	2018 年 12 月 28 日	2018-162
2020 年 12 月 31 日	67.89	6.5%	10%	8.11%	2020 年 1 月 8 日	2020-009
2021 年 11 月 30 日	57.08	6.5%	10%	7.94%	2021 年 1 月 14 日	2021-010

我司近三年向控股股东方的借款金额及年利率未超过我司经股东大会审议的借款金额和利率额度。

三、其它说明

我司已发行的公司债券和信托业务由控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）提供担保，上述融资业务如果仅以我司 AA+ 的信用评级开展融资工作，资金成本相对较高，目前我司部分融资业务由地产集团提供 AAA 担保增信，可以获取到市场上较低的成本，且地产集团未收取我司担保费用，体现了控股股东对上市公司的支持。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2021 年 12 月 27 日