

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2024-103

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 开展商业地产抵押贷款支持证券的公告

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“公司”或“中交地产”）为拓宽融资渠道，盘活公司存量资产，拟以公司全资子公司中交地产产业发展有限公司（以下简称“产业发展公司”）所持有的深圳中交科技城项目在深圳证券交易所注册发行不超过 12 亿元的商业地产抵押贷款支持证券（以下简称“CMBS”）业务，现将相关事宜汇报如下：

一、方案概况

1. 标的资产公司/借款人/资产服务机构/回售和赎回承诺人：中交地产产业发展有限公司；
2. 原始权益人：中交地产股份有限公司；
3. 计划管理人：长江证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“长江资管”）；

4. 销售机构：长江证券股份有限公司，后续根据市场销售进展视情况引入其他销售机构或财务顾问等机构；

5. 基础资产：基础资产为原始权益人与标的资产公司通过签订《借款合同》形成的借款债权。在专项计划设立后，初始债权的债权人即作为原始权益人将基础资产转让给专项计划从而获得募集资金；

6. 发行额度：不超过 12 亿元，其中优先级 11.99 亿元，由市场投资人认购；次级 0.01 亿元，由产业发展公司或关联方自行认购；

7. 融资期限：15 年，含权期限 3+3+3+3+3 年；

8. 综合成本：以市场价格为准；

9. 交易结构：

计划管理人（长江资管）通过设立专项计划向合格投资者发行资产支持证券的方式募集资金，专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产。

在专项计划存续期间，计划管理人以基础资产产生的现金流支付相应税收、费用支出、专项计划应承担的资产支持证券的本息及其他收益。基础资产产生的现金流将按约定归集至监管账户，划转至托管账户，并最终由专项计划托管银行根据计划管理人的分配指令对现金流进行分配。

10. 还款来源：产业发展公司以深圳中交科技城项目项下的物业运营净收入作为借款的主要还款来源；

11. 增信措施：

(1) 由公司股东中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”）提供差额支付承诺，对专项计划存续期和开放期投资人退出的本息兑付提供差额补足，以实际签署的《差额支付承诺函》为准；

(2) 在产业发展公司存在资金缺口时，由中交房地产集团提供流动性支持，以实际签署的《流动性支持承诺函》为准；

(3) 由产业发展公司提供深圳中交科技城项目不动产抵押及收入质押。

12. 募集资金用途：用于偿还存量债务、补充流动资金、项目开发建设等监管机构和法律法规认可的用途；

13. 证券挂牌交易场所：深圳证券交易所；

14. 决议有效期：本决议有效期为自股东大会审议通过之日起至本 CMBS 项目完成清算之日；

15. 授权事项：授权公司法定代表人或授权代表根据公司实际业务开展需要和市场发行情况，在本次审批的总规模内确定具体项目参与机构、发行规模、发行期限、资产支持证券产品分层、各档资产支持证券产品占比、产品期限、资产支持证券预期收益率等发行方案涉及的具体要素以及签署、修改所有必要的法律文件、后续视市场情况决定增加专项计划的承销商、销售机构或财务顾问；授权期限为股东大会审议通过之日起至本 CMBS 项目完成清算之日。

二、审批程序

公司于2024年11月1日召开第九届董事会第四十四次会议以8同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于开展商业地产抵押贷款支持证券的议案》。

本议案尚需提交公司股东大会审议，需提交国资管理机构批准，需取得深圳证券交易所出具的挂牌无异议函，以及发行完成后需报中国证券投资基金业协会备案，最终方案以交易所审批及实际发行情况为准。

三、对公司的影响

通过开展CMBS业务，有利于盘活公司商业资产，改善公司现金流，优化负债结构，降低融资成本，进一步支持公司发展。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2024年11月1日