

债券代码：112263

债券简称：15 中房债

债券代码：112410

债券简称：16 中房债

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

债券代码：114438

债券简称：19 中交 01

华融证券股份有限公司

关于中交地产股份有限公司

“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02” 和 “19 中交 01”

重大事项的受托管理事务临时报告

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“发行人”）对外披露的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华融证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华融证券所作的承诺或声明。

华融证券股份有限公司作为中交地产发行的“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02” 和 “19 中交 01” 债券受托管理人（以下简称“受托管理人”），代表本期债券全体持有人，持续密切关注“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02” 和 “19 中交 01” 对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就发行人主体信用评级发生变化的重大事项报告如下：

一、本次评级变化基本情况

（一）发行人主体评级上调及跟踪评级基本情况

2019 年 6 月 10 日，联合信用评级有限公司出具联合【2019】971 号《跟踪评级公告》，对中交地产及中交地产公开发行的公司债券的信用状况进行了跟踪评级。中交地产主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”；中交地产公开发行的“15 中房债”和“16 中房债”的债券信用等级为 AAA。

（二）前次评级情况

发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2016-5-17	AA	稳定	16 中房私跟踪评级	联合评级
主体评级	2016-5-17	AA	稳定	15 中房债跟踪评级	
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	16 中房私跟踪评级	
主体评级	2018-6-12	AA	稳定	15 中房债、16 中房债跟踪评级	

其中，“15 中房债”和“16 中房债”债券评级为 AAA，无变化。

（三）评级机构进行评级调整的原因

作为央企中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）的下属重要房地产上市平台，仍保持很强的股东背景和品牌优势；2018 年，发行人新增一定规模的土地储备，土地成本较为合理，项目区域布局良好，为未来收益提供了一定保障；同时，发行人实现签约销售面积、签约销售金额和预收售房款的大幅增长，经营活动净现金流状况大幅改善。未来随着发行人在建项目的开发和销售，以及预售项目的完工结转，发行人收入规模和盈利水平有望提高。

“15 中房债”和“16 中房债”由中交集团提供无条件不可撤销连带责任保证担保。2018 年，中交集团依靠大规模基础设施建设主业继续保持突出竞争力，经营情况良好，盈利能力强，其提供的担保对“15 中房债”和“16 中房债”的信用状况仍具有显著的提升作用。

二、本次评级调整影响分析

（一）此次评级调整对发行人的偿债能力不会产生影响。

（二）此次评级调整对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等未造成影响。

华融证券股份有限公司作为本期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具本受托管理事务临时报告并就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华融证券股份有限公司关于“15 中房债”、“16 中房债”、“16 中房 02”和“19 中交 01”重大事项的受托管理事务临时报告》盖章页）

