



中交房地产集团有限公司
CCCG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.

中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书摘要

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北
座

签署日期：2021年3月31日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期债券的交易场所为上海证券交易所。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，投资者可能会面临债券流动性风险。

三、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 5,402,306.76 万元、7,447,197.05 万元、7,769,199.30 万元和 3,942,329.87 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 21,387.71 万元、10,582.69 万元、22,595.11 万元和 26,471.49 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

四、2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 82.55%、80.90%、81.32%和 82.77%；扣除预收账款和合同负债后的资产负债率分别为 55.98%、56.14%、59.19%和 57.00%。发行人财务较为稳健，资产负债率低于房地产行业平均水平。2017-2019 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别

为 1.41 倍、1.11 倍、1.34 倍，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

五、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的信用评级为 AAA，评级报告中的关注事项如下所示：

（1）房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

（2）债务规模持续增长。近年来由于公司保持积极的投资策略，债务规模增长较快，财务杠杆有所上升。

（3）盈利水平有待提升。公司成本和费用管控情况有待加强，加之部分存货和其他应收款计提减值准备，对公司利润形成一定侵蚀，公司盈利能力有待提升。

（4）关联方资金往来及对外担保形成规模较大。近年来公司合联营项目明显增多，与其往来款规模持续增长，且公司对其他应收款计提一定减值准备；此外，公司对关联方担保余额较大，关联方的经营情况或对其信用状况产生影响。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的

及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2019 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 574.92 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于第三人对发行人的抵质押债权。

九、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司尚未兑付的债券总额为 484.34 亿元人民币，其中发行人及其子公司公开发行且尚未兑付的债券合计为 388.11 亿元人民币。

十、发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、可供出售金融资产、应收账款、存货、固定资产、无形资产等。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人受限资产 1,158.77 亿元，占总资产比例 22.80%。

发行人所有权受限资产的可变现能力受到限制。发行人声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形；但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

十一、发行人关联方往来科目余额较大，主要为与合联营企业的资金往来，2020 年 9 月末其他应收款余额为 7,083,020.17 万元，其他应付款余额为

5,198,313.83 万元；此外，公司对关联方担保余额较大。如果发行人关联方出现经营不善，容易造成关联方应收款回收困难，且会引发一定的代偿风险。

十二、最近三年及一期，发行人自身为控股公司，并不产生营业收入，收入全部来源于下属子公司。目前发行人下属绿城中国、中交地产、中交置业等房地产经营平台业绩稳定，营收状况良好。由于发行人营业收入全部依赖于子公司，如果未来子公司经营出现问题，会影响发行人自身的营业收入情况。

十三、发行人业务板块主要分布在各个子公司，发行人依赖子公司及参股公司经营情况来获取投资收益，因此母公司偿债能力一定程度上受到子公司经营情况的影响。若上述公司经营情况发生变化，可能导致发行人获得投资收益的能力减弱，进而对发行人的偿债能力产生不利影响。

十四、房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。

十五、本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者，不向公司股东优先配售。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	6
第一节 发行概况	7
一、本次发行的基本情况.....	7
二、本次债券发行的有关机构.....	11
第二节 发行人及本次债券的资信状况	14
一、本次债券的信用评级情况.....	14
二、发行人的历史主体评级.....	16
三、发行人的资信情况.....	16
第三节 发行人基本情况	21
一、发行人概况.....	21
二、发行人历史沿革.....	21
三、发行人股本总额及股东持股情况.....	22
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	22
五、发行人控股股东和实际控制人.....	26
六、发行人法人治理结构.....	28
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	31
八、发行人主要业务情况.....	35
九、发行人违法违规情况说明.....	38
十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	38
第四节 财务会计信息	41
第五节 募集资金运用	46
一、本次债券募集资金运用计划.....	46
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	47
三、募集资金的现金管理.....	47
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	47
五、募集资金监管机制.....	48
六、募集资金专项账户管理安排.....	48
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	49
第六节 备查文件	50
一、备查文件内容.....	50
二、备查文件查阅地点.....	50
三、备查文件查阅时间.....	51

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：中交房地产集团有限公司

英文名称：CCCCG REAL ESTATE GROUP CO., LTD

法定代表人：李永前

注册资本：500,000 万元人民币

注册地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

办公地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼

邮政编码：100088

统一社会信用代码：911100003355015281

公司类型：有限责任公司（法人独资）

所属行业：房地产业

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。）

（二）审核情况及注册规模

2020 年 7 月 1 日，本公司董事会会议审议通过了《关于在上交所注册发行 33 亿元公司债的议案》，同意本公司注册不超过 33 亿元公司债券。

2020 年 8 月 6 日，本公司股东中交集团审议通过了《关于发行 33 亿元公司债的请示》，同意本公司注册不超过 33 亿元公司债券。

经证监会于 2021 年 1 月 18 日签发的证监许可[2021]139 号文注册，公司获

准向专业投资者公开发行面值总额不超过 29 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：中交房地产集团有限公司。

2、本期债券名称：中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行总额：本次债券发行规模不超过人民币 29 亿元（含 29 亿元），采用分期发行的方式。本期债券发行规模不超过 16.92 亿元（含 16.92 亿元）。

4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券品种和期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、担保情况：本期债券为无担保债券。

7、债券利率或其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率由发行人和簿记管理人按照发行时网下询价簿记结果共同协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视

为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

12、发行方式与发行对象：本期债券采用面向专业投资者公开发行的方式发行。本期债券的发行对象为《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。

13、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

14、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

15、发行首日及起息日：本期债券的发行首日为 2021 年 4 月 2 日，起息日为 2021 年 4 月 6 日。

16、利息登记日：按照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2026 年每年的 4 月 6 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 4 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

18、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 6 日至 2026 年 4 月 6 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 4 月 6 日至 2024 年 4 月 6 日。

19、兑付登记日：兑付日之前的第 3 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

20、兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 6 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 4 月 6 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

21、本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

22、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

23、债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

24、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、募集资金及偿债资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息。

28、质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行首日：2021 年 4 月 2 日。

预计发行期限：2021 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 6 日，共 2 个工作日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：中交房地产集团有限公司

地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

法定代表人：李永前

联系人：陈玲、何海洪

电话：010-8224 3685

（二）主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦二十二层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、李琦、邸竞之、张继中

联系电话：010-6083 3367，010-6083 7249

传真：010-6083 3504

（三）发行人律师：浙江天册律师事务所

住所：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

负责人：章靖忠

经办律师：李晓、李洁

联系电话：0571-8790 1805

传真：0571-8790 1819

（四）会计师事务所：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

负责人：毛鞍宁

联系人：王宁

联系电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

负责人：闫衍

主要联系人：付晓东、王钰莹

联系电话：010-6642 8877

传真：010-6642 6100

（六）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦二十二层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、李琦、邸竞之、张继中

联系电话：010-6083 3367，010-6083 7249

传真：010-6083 3504

（七）募集资金专项账户开户银行：北京银行酒仙桥支行

住所：北京市朝阳区酒仙桥路 6 号院 5 号楼 1 层

负责人：王文妍

联系人：马文涛

联系电话：010-64318335

传真：010-64318335

（八）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

邮政编码：200120

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-6887 0204

传真：021-6887 0064

邮政编码：200127

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，本公司主体信用等级为 AAA。上述信用评级表明本次债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、正面

（1）股东背景极强。中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）是 16 家以房地产为主业的央企之一，公司作为中交集团唯一的房地产开发运营平台，在经营管理、项目获取及融资等多个方面得到中交集团的有力支持。

（2）很强的品牌实力。近年来子公司中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”，股票代码：SZ000736）的产品竞争力不断提升；子公司绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”，股票代码：HK.3900）在产品品质和管理服务方面拥有很强的竞争优势，良好的品牌实力有助于公司巩固其行业内的领先地位。

（3）签约销售业绩（含代建）持续增长。近年来公司加快开发周转，加强存量去化，快速发展代建业务，签约销售金额（含代建）实现逐年稳步增长。

（4）近年来新增项目区域布局良好，项目储备较充裕。近年来公司新增项目主要位于一、二线城市，区域布局不断优化，项目储备资源充裕。

（5）融资渠道畅通。公司保持着良好的银企关系。此外公司旗下主要房地产平台中交地产和和绿城中国分别为 A 股和 H 股上市公司，拥有较通畅的融资渠道。

2、关注

（1）房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景

下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

（2）债务规模持续增长。近年来由于公司保持积极的投资策略，债务规模增长较快，财务杠杆有所上升。

（3）盈利水平有待提升。公司成本和费用管控情况有待加强，加之部分存货和其他应收款计提减值准备，对公司利润形成一定侵蚀，公司盈利能力有待提升。

（4）关联方资金往来及对外担保形成规模较大。近年来公司合联营项目明显增多，与其往来款规模持续增长，且公司对其他应收款计提一定减值准备；此外，公司对关联方担保余额较大，关联方的经营情况或对其信用状况产生影响。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时

失效。

二、发行人的历史主体评级

发行人 2017 年由联合资信进行首次评级，当年主体评级为 AA+，评级展望为稳定。2018 年起，主体评级由中诚信国际开展，主体评级调升为 AAA，评级展望为稳定且一直未变。信用评级调升的主要原因是依据公司近几年经营的改善一级公司资产质量的不断提高。

发行人近三年一期历史主体评级情况如下表所示：

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-03-18	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-06-29	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-02-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-07-16	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-06-24	AAA	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2019-02-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2018-07-06	AAA	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2018-06-26	AAA	稳定	首次	中诚信证评
主体评级	2017-04-27	AA+	稳定	首次	联合评级

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 9 月末，中交房地产已获得工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、中信银行等主要贷款金融机构授信，合并口径授信总额为 3,055 亿元，其中已使用授信额度 1,167 亿元，未使用授信余额 1,888 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违

约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债券本息的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司已发行的直接债务融资工具情况如下表所示，发行人及其子公司尚未兑付的债券总额为 484.34 亿元人民币，其中发行人及其子公司公开发行且尚未兑付的债券合计为 388.11 亿元人民币。

单位：亿元、年、%

发行人	债券类型	证券名称	发行日期	债券期限	发行规模	债券余额	票面利率	是否已兑付
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	21 绿城 03	2021-3-19	3+2	16.50	16.50	4.07	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	21 绿城 01	2021-1-11	3+2	25.00	25.00	3.92	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	20 绿城 07	2020-10-23	3+2	9.50	9.50	3.82	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	20 绿城 03	2020-3-27	3+2	10.00	10.00	3.26	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	20 绿城 04	2020-3-27	5+2	5.00	5.00	3.87	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	20 绿城 01	2020-3-4	3+2	14.30	14.30	3.19	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	19 绿城 04	2019-12-9	2	5.00	5.00	3.61	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	19 绿城 02	2019-11-27	3+2	10.00	10.00	3.78	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	19 绿城 03	2019-11-27	5+2	5.00	5.00	4.34	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	19 绿城 01	2019-1-18	3+2	5.00	5.00	3.98	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	18 绿城 09	2018-8-31	3+2	5.00	5.00	4.98	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	18 绿城 07	2018-8-8	3+2	16.50	16.50	4.73	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	18 绿城 01	2018-3-8	3+2	20.00	0.00	5.50	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	15 绿城 03	2015-9-15	5+2	20.00	15.61	3.80	否
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	15 绿城 02	2015-9-15	3+2	20.00	-	4.91	是
绿城房地产集团有限公司	公募公司债	15 绿城 01	2015-8-26	3+2	30.00	-	5.35	是
绿城房地产集团有限公司	中期票据	20 绿城房产 MTN003	2020-4-24	3+N	15.00	15.00	4.20	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	20 绿城房产 MTN002	2020-3-13	3	10.00	10.00	3.27	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	20 绿城房产 MTN001A	2020-2-26	3	15.00	15.00	3.30	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	20 绿城房产 MTN001B	2020-2-26	5	5.00	5.00	3.86	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	19 绿城房产 MTN003	2019-10-14	3	5.00	5.00	3.84	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	19 绿城房产 MTN002	2019-4-22	3+N	26.00	26.00	5.60	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	19 绿城房产 MTN001	2019-1-25	3+N	20.00	20.00	5.59	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	18 绿城房产 MTN003	2018-11-29	3+N	20.00	20.00	5.89	否

发行人	债券类型	证券名称	发行日期	债券期限	发行规模	债券余额	票面利率	是否已兑付
绿城房地产集团有限公司	中期票据	18 绿城房产 MTN002	2018-10-24	3+N	14.00	14.00	6.20	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	17 绿城房产 MTN004	2017-8-4	5	14.00	14.00	5.30	否
绿城房地产集团有限公司	中期票据	17 绿城房产 MTN003	2017-6-9	3	25.00	-	5.47	是
绿城房地产集团有限公司	中期票据	17 绿城房产 MTN002	2017-4-20	3	20.00	-	5.19	是
绿城房地产集团有限公司	中期票据	17 绿城房产 MTN001	2017-3-2	5	30.00	30.00	5.50	否
绿城房地产集团有限公司	私募公司债	18 绿城 11	2018-9-19	3+2	10.00	10.00	5.70	否
绿城房地产集团有限公司	私募公司债	18 绿城 05	2018-5-24	2+2	10.00	9.73	3.90	否
绿城房地产集团有限公司	私募公司债	18 绿城 04	2018-4-12	3+2	25.00	25.00	5.99	否
绿城房地产集团有限公司	私募公司债	18 绿城 03	2018-4-12	2+2	5.00	4.80	3.90	否
绿城房地产集团有限公司	短期融资券	18 绿城房产 CP004	2018-5-16	1	10.00	-	5.08	是
绿城房地产集团有限公司	短期融资券	18 绿城房产 CP003	2018-4-24	1	10.00	-	4.97	是
绿城房地产集团有限公司	短期融资券	18 绿城房产 CP001	2018-3-16	1	10.00	-	5.42	是
绿城房地产集团有限公司	短期融资券	18 绿城房产 CP002	2018-3-15	1	10.00	-	5.42	是
中交地产股份有限公司	公募公司债	20 中交债	2020-8-3	5	7.00	7.00	3.80	否
中交地产股份有限公司	公募公司债	16 中房债	2016-7-5	5	4.70	4.70	3.69	否
中交地产股份有限公司	公募公司债	15 中房债	2015-8-11	5	7.00	-	4.22	是
中交地产股份有限公司	私募公司债	19 中交债	2019-8-21	3	10.00	10.00	4.28	否
中交地产股份有限公司	私募公司债	19 中交 01	2019-2-19	3	7.00	7.00	4.87	否
中交地产股份有限公司	私募公司债	16 中房 02	2016-9-13	3	10.00	-	3.94	是
中交地产股份有限公司	私募公司债	16 中房私	2016-3-11	3	10.00	-	6.30	是
中交房地产集团有限公司	公募公司债	16 中交债	2016-1-27	5	5.00	-	4.18	是
中交房地产集团有限公司	中期票据	20 中交房产 MTN001	2020-3-25	3	10.00	10.00	3.90	否
中交房地产集团有限公司	中期票据	19 中交房产 MTN002	2019-8-6	3	10.00	10.00	3.70	否
中交房地产集团有限公司	中期票据	19 中交房产 MTN001	2019-3-14	3	20.00	20.00	4.18	否
中交房地产集团有限公司	中期票据	18 中交房产 MTN002	2018-12-13	3	10.00	10.00	5.20	否
中交房地产集团有限公司	中期票据	18 中交房产 MTN001	2018-10-29	3	10.00	10.00	4.56	否
中交房地产集团有限公司	私募公司债	19 中交 02	2019-3-4	5	14.00	14.00	4.79	否
中交房地产集团有限公司	私募公司债	16 中交 01	2016-4-14	5	23.00	15.70	4.50	否

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

项目	2020 年 1-9 月 /2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产（亿元）	5,082.66	4,072.99	3,439.86	2,942.49
总负债（亿元）	4,206.86	3,312.00	2,782.77	2,429.05
全部债务（亿元）	1,671.30	1,255.25	1,046.64	847.26
所有者权益（亿元）	875.80	760.98	657.10	513.44
营业总收入（亿元）	394.25	776.92	744.72	540.23
利润总额（亿元）	51.71	70.59	48.21	45.21
净利润（亿元）	38.09	43.49	28.57	24.24
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	23.65	27.62	15.14	-3.95
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.65	2.26	1.06	2.14
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-276.90	-147.73	-67.52	-166.77
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-105.67	-211.34	-177.76	-6.60
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	462.17	375.81	395.16	227.37
流动比率	1.63	1.55	1.57	1.55
速动比率	0.57	0.59	0.60	0.57
资产负债率（%）	82.77	81.32	80.90	82.55
债务资本比率（%）	65.62	62.26	61.43	62.27
营业毛利率（%）	25.74	25.69	24.03	20.93
平均总资产回报率（%）	3.59	3.91	3.73	4.90
加权平均净资产收益率（%）	6.25	6.13	4.88	5.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.87	3.90	2.59	-0.83
EBITDA（亿元）	85.39	102.19	78.72	72.89
EBITDA 全部债务比	0.05	0.08	0.08	0.09
EBITDA 利息倍数	0.97	1.34	1.11	1.41
应收账款周转率	33.26	48.87	45.54	38.29
存货周转率	0.15	0.28	0.32	0.30

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年

内到期的非流动负债

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货-合同资产）/流动负债

4、资产负债率=负债总额/资产总额

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

6、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

7、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额；

8、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2]

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中交房地产集团有限公司

英文名称：CCCCG REAL ESTATE GROUP CO., LTD

法定代表人：李永前

注册资本：500,000 万元人民币

注册地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

办公地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼

邮政编码：100088

统一社会信用代码：911100003355015281

公司类型：有限责任公司（法人独资）

信息披露事务负责人：薛四敏

信息披露事务负责人联系方式：010-62426006

所属行业：房地产业

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。）

二、发行人历史沿革

中交房地产集团有限公司原名为中交房地产有限公司，成立于 2015 年 3 月 24 日，由中国交通建设集团有限公司出资设立，发行人成立时注册资本为 100,000 万元人民币，全部由中交集团出资。成立时，中交集团持有发行人 100% 的股份。

2015 年 6 月 9 日，经中交房地产集团股东决定，中交房地产集团名称由“中交房地产有限公司”变更为“中交房地产集团有限公司”。该等企业名称变更事项已于 2015 年 6 月 11 日办理了工商变更登记手续。

2017 年 9 月 21 日，经中交房地产集团股东决定，中交房地产集团新增注册资本 35,000 万元，由中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 135,000 万元，全部由中交集团出资。该等增资事项已于 2017 年 10 月 12 日办理了工商变更登记。

根据安永会计师事务所于 2018 年 4 月 12 日出具的安永华明（2018）审字第 61197092_A01 号《审计报告》，截至 2017 年 12 月 31 日，中交房地产集团注册资本已全部实缴到位。

2020 年 5 月 7 日，中交房地产集团股东出具“中交战发[2020]236 号”《关于同意为中交房地产集团有限公司增加注册资本的批复》，同意中交房地产集团的注册资本由 13.5 亿元增加至 50 亿元，即新增注册资本 365,000 万元，由中交集团全额认缴。此次增资后，发行人的注册资本变更为 500,000 万元。该等增资事项已于 2020 年 7 月 3 日办理了工商变更登记。

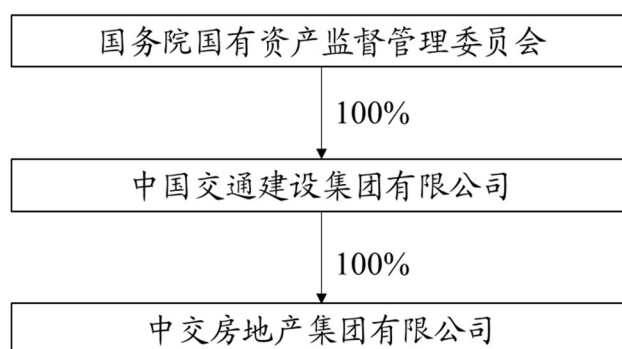
三、发行人股本总额及股东持股情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为 500,000 万元，中交集团仍持有发行人 100%的股份。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权架构

截至本募集说明书摘要签署日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人控股子公司的情况

截至 2019 年末，发行人共有一级子公司 7 家，相关情况如下表所示：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本（亿元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
同一控制下的企业合并						
1	中国房地产开发集团有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.60 亿元	100	100
2	CCCCG Holding（HK） Limited	BVI	房地产开发	1,282 美元	100	100
3	中交地产股份有限公司	北京	房地产开发	人民币 5.35 亿元	53.32	53.32
非同一控制下的企业合并						
1	Greentown China Holdings LTD	Cayman	房地产开发	人民币 2.09 亿元	28.78	28.78
2	中交鼎信股权资产管理有限公司	上海	基金管理	人民币 1.00 亿元	80	80
通过设立方式取得						
1	CCCCG Real Estate Holding Limited	BVI	房地产开发	1 美元	100	100
2	CCCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	人民币 5.73 亿元	51	51

注：根据 Greentown China Holding Limited（简称“绿城中国”）的公司章程约定股东大会是公司的最高权力机构，发行人是绿城中国第一大股东。根据历史股东会表决情况，绿城中国的其他股东在股东大会中与发行人表达的决议一致。绿城中国的经营决策主要由发行人通过董事会主导，绿城中国的关键管理人员中的总裁和 4/7 的执行总裁由发行人委派。此外，发行人能够在战略及持股量方面、营运方面和财务方面为绿城中国提供支持。综合公司章程、相关议事规则、董事会人员安排以及历史上股东会和董事会表决情况，发行人能够通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对绿城中国的权力影响回报金额，从而对绿城中国进行控制，故而发行人认为应当将其纳入合并范围。

（三）发行人合营、联营公司情况

截至 2019 年末，发行人拥有 90 家合营企业，131 家联营公司。发行人主要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

单位：万元 币种：人民币（除特别注明外）

序号	公司名称	注册地	注册资本	出资规模总额	经营范围	持股比例
1	北京华大智宝电子系统有限公司	北京市	7,200	2,480	设计开发集成电路，生产集成电路及其应用系统、智能卡（IC卡）、读卡器	25.83%
2	北京中交兴昌置业有限公司	北京市	10,000	500	房地产开发；物业管理；酒店管理	5%
3	北京华通鸿达物业服务有限责任公司	北京市	500	481.53	物业管理；家居装饰；销售建筑材料等。	25%
4	北京纵横出租汽车有限责任公司	北京市	1,780	1,190.16	出租汽车客运；销售汽车配件；汽车租赁。	40.76%
5	北京金月宫娱乐有限公司	北京市	USD 300	800	经营餐饮、桑拿浴、卡拉OK等。	30%
6	佛山中交房地产开发有限公司	佛山市	19,000	19,000	房地产开发经营	47.37%
7	佛山香颂置业有限公司	佛山市	19,000	19,000	房地产开发经营	47.37%
8	昆明中交金盛置业有限公司	昆明市	1,000	1000	房地产开发经营	52%
9	苏州中交路劲地产有限公司	苏州市	80,000	80000	房地产开发经营	49.00%
10	常熟中南香缇苑房地产有限公司	苏州市	5,000	5000	房地产开发经营	33.30%
11	中交富力（北京）置业有限公司	北京市	10,000	8,000	房地产开发经营	50%
12	中交城市更新（深圳）有限公司	深圳市	10,000	10,000	房地产开发经营	30.0%
13	长沙金地金泰置业有限公司	长沙市	20,000	20,000	房地产开发经营	48.5%
14	Green Magic Investments Limited	香港市	HKD 150,000	HKD 142,355	投资控股	40.00%
15	大连九龙仓绿城置业有限公司	大连市	USD 3,049	USD 3,049	房地产开发	40.00%
16	杭州滨绿房地产开发有限公司	杭州市	6,000	6,000	房地产开发	50.00%
17	上海浙铁绿城房地产开发有限公司	上海市	5,000	5,000	房地产开发	37.50%
18	宁波都市房产开发有限公司	宁波市	USD 20,000	USD 20,000	房地产开发	49.34%
19	杭州翡翠城房地产开发有限公司	杭州市	5,000	5,000	房地产开发	45.00%
20	济南海尔绿城置业有限公司	济南市	20,000	20,000	房地产开发	45.00%
21	台州浙能绿城置	台州市	30,000	30,000	房地产开发	49.00%

序号	公司名称	注册地	注册资本	出资规模总额	经营范围	持股比例
	业有限公司					
22	杭州浙能绿城置业有限公司	杭州市	30,000	30,000	房地产开发	49.00%
23	浙江铁建绿城房地产开发有限公司	丽水市	10,000	10,000	房地产开发	37.50%
24	杭州百大置业有限公司	杭州市	196,550	196,550	房地产开发	30.00%
25	杭州赛丽绿城申花置业有限公司	杭州市	10,000	10,000	房地产开发	25.00%
26	杭州紫元绿西房地产有限公司	杭州市	10,000	10,000	房地产开发	33.00%
27	大冶有色绿城房地产开发有限公司	黄石市	16,000	16,000	房地产开发	30.00%
28	山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司	莱芜市	5,000	5,000	房地产开发	49.00%
29	山东财富纵横置业有限公司	济南市	5,000	5,000	房地产开发	39.00%
30	信阳市万恒置业有限公司	信阳市	5,000	5,000	房地产开发	20.00%
31	青岛绿城华景置业有限公司	青岛市	200,000	200,000	房地产开发	40.00%
32	杭州绿城墅园置业有限公司	杭州市	1,000	1,000	房地产开发	30.00%
33	杭州地铁武林置业有限公司	杭州市	2,000	2,000	房地产开发	45.00%
34	杭州安景置业有限公司	杭州市	10,000	10,000	房地产开发	25.00%
35	WZ GROUP LIMITED	开曼群岛	USD 5	USD 1.31	线上零售商	28.15%
36	浙江西子绿城房地产集团有限公司	杭州市	10,000	10,000	房地产开发	40.00%
37	杭州龙昊房地产开发有限公司	杭州市	150,000	150,000	房地产开发	22.50%
38	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	杭州市	60,000	60,000	房地产开发	20.00%
39	杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	杭州市	60,000	60,000	房地产开发	19.50%
40	徐州新盛绿城置业发展有限公司	徐州市	10,000	10,000	房地产开发、销售	60.00%
41	济南海尔绿城置业有限公司	济南市	14,000	14,000	房地产开发、经营、销售	45.00%

注：发行人持有北京中交兴昌置业有限公司 5%的股份，根据北京中交兴昌置业有限公司章程安排，发行人

对其董事会派驻董事，能够对其形成重大影响，因此将其纳入合营企业范围。

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

截至本募集说明书摘要出具日，中交集团占有发行人注册资本的 100%，是发行人的控股股东。

中交集团成立于 2005 年 12 月，法定代表人为王彤宙，注册资本 727,402.38 万元，经营范围为承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（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）（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。）

截至 2020 年 9 月末，中交集团合并口径资产总计 195,158,538.82 万元，负债合计 152,126,460.99 万元，所有者权益合计 43,032,077.83 万元。2020 年 1-9 月，中交集团实现营业收入 46,656,768.59 万元，净利润 1,496,976.60 万元。

截至 2020 年 9 月末，中交集团持有的中交房地产集团的股份不存在质押或者冻结的情况。

2、实际控制人

截至 2020 年 9 月末，中交房地产集团的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（二）发行人的独立性

1、业务独立性

根据发行人的《企业法人营业执照》和相关资质证书，发行人的主要业务范围为房地产开发与销售业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

2、资产独立性

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股 5%以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

3、人员独立性

发行人的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不存在在其持股 5%以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合法程序产生。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

4、机构独立性

发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了党委会、董事会、经理层、监事会的法人治理结构，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使经营管理职权。

5、财务独立性

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股 5%以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

六、发行人法人治理结构

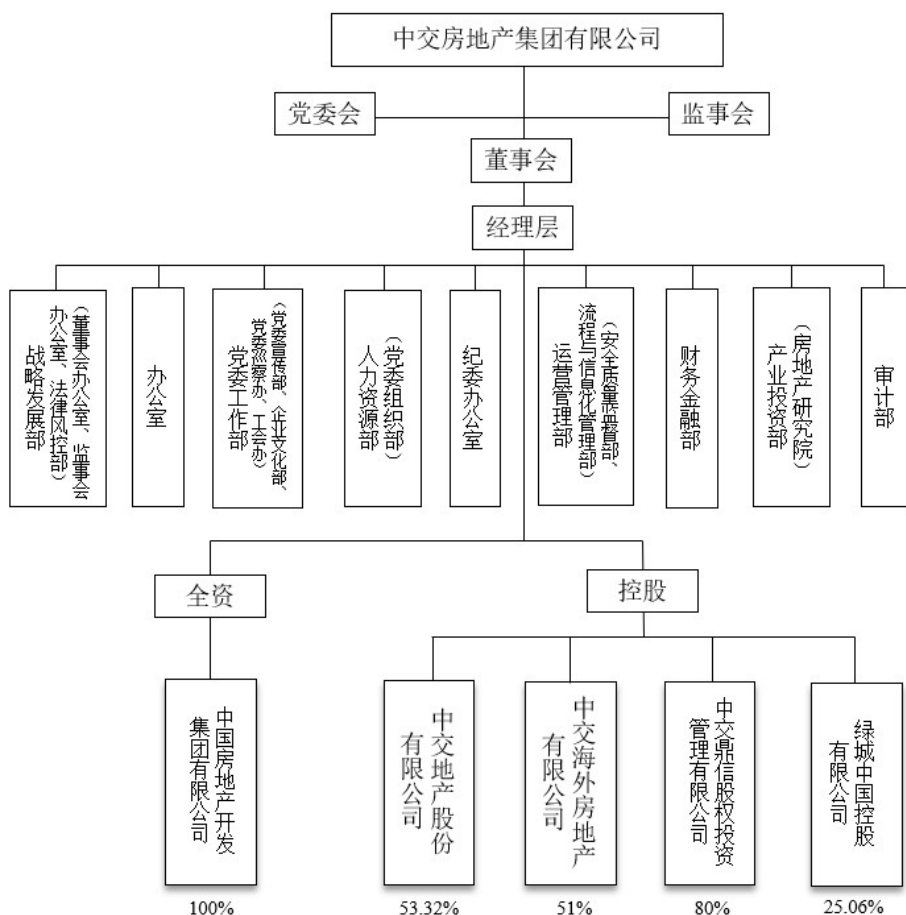
（一）公司治理

发行人按照《公司法》、公司章程及相关法律法规和现代企业制度要求，建立了党委会、董事会、经理层、监事会等相互制衡的法人治理结构。符合《证券法》第十五条第一款第（一）项“具备健全且运行良好的组织机构”的规定；同时建立了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（二）内部机构设置情况

1、组织结构图

截至 2020 年 9 月末，公司的组织结构图如下：



2、职能部门介绍

（1）战略发展部（董事会办公室、监事会办公室、法律风控部）

对接中交集团战略发展部、董事会办公室、法律风控部，主要职能包括：战略管理、战略联盟、组织架构与机构管理、综合管理体系（含管控体系）建设、制度管理、内部控制、股权管理（非项目公司以及内部股权划转、转让）、股东事务管理、外派董事监事工作事务管理、改革改制、内部重组、产业协同机制管理、管理创新、信息披露管理、上市公司市值管理、董事会和监事会制度建设以及日常事务管理、董事监事的服务和事务管理、法律管理、合同管理、法律纠纷管理、合规管理、全面风险管理等职能。

（2）办公室

对接中交集团办公室，主要职能包括：公文管理、档案管理、保密管理、国家安全综合协调管理、印信管理、综合材料撰写、信息报送、对外联络、应急信访管理和维稳工作、履职管理、行政管理、后勤服务综合管理、督办工作、信访管理、检查管理、重点工作目标管理、违规经营投资责任追究管理、会议及活动管理、固定资产管理（设备、车辆、自有房产等）、总部非工程采购管理等职能。

（3）党委工作部（党委宣传部、企业文化部、党委巡察办、工会办）

对接中交集团党委工作部（党委统战部、党建联系点建设办公室）、党委宣传部（企业文化部、新闻中心）、党委巡视机构、工会联合会办公室，主要职能包括：承担中交集团党建工作联系点工作、党委日常事务管理、党的组织建设、党员教育管理、扶贫管理、统一战线工作、巡视巡察、工会和女工工作、公司职代会日常工作、共青团和青年工作、“三重一大”决策和运行监督系统管理、公司意识形态建设、公司品牌管理、新闻宣传、企业文化建设、精神文明建设、社会责任管理、对外宣传和形象公关、舆情管理、党建工作考核、党建群团系统的报奖评优管理等职能。

（4）人力资源部（党委组织部）

对接中交集团人力资源部（党委组织部）、外事办公室，主要职能包括：人力资源规划、领导人员管理、人事管理（含岗位编制、员工招聘、劳动关系管理等）、薪酬绩效管理、人才培养与发展管理、人力资源信息化建设、外事管理、

离退休人员管理等职能。

（5）纪委办公室

对接中交集团纪委工作机构，下设一室（综合监督、执纪审查）和二室（组织教育、案件管理），主要职能包括：纪委日常工作综合管理、日常监督、纪检组织建设、党风廉政建设宣传教育、检查和处理违规违纪案件、问题线索处理、案件审理等职能。

（6）运营管理部（安全质量监督部、流程与信息管理部）

对接中交集团战略发展部（运营管理及组织绩效考核管理）、财务资金部（全面预算管理）、流程与信息管理部、安全质量环保（QSHE）监督部（应急管理办公室）以及中交集团委托中国交建行使管理职能的相关部门，主要职能包括：运营管理、经营绩效考核、经营计划制定和下达、经营数据审核与统计分析、生产经营监控、组织绩效考核、全面预算管理、企业对标管理、安全生产、质量、工程、节能、环保监督、供应链及招标采购管理、产品库存及存量资产管理、项目品牌管理、应急管理、信息化管理体系建设、信息化规划及年度计划、信息系统建设、BIM 平台建设与技术看研管理、流程管理、信息化标准和规范制定、信息化资产管理、信息化安全管理、商业地产与物业管理等职能。

（7）财务金融部

对接中交集团财务资金部、资本运营部，主要职能包括：会计核算、会计档案管理、财务分析、管理会计、资金管理、信贷管理、融资管理、财务风险管控、担保管理、税务管理、资产评估与处置、产权登记、外汇管理、总部费用管理、外派财务负责人管理、财务信息化、总部预算管理、资本运作、金融发展规划、金融业务管理、金融投资管理等职能。

（8）产业投资部（房地产研究院）

对接中交集团产业投资部、科学技术装备部、战略发展研究院、军民融合办公室（交通战备办公室）以及中交集团委托中国交建行使管理职能的相关部门，主要职能包括：产业及行业研究、产业布局（含产业进入、退出等）、产业培育、跨产业协同、新产业投资管理（投前、投中、投后管理）、项目投资管理（包括

投资计划、投资评审、投资批复、项目投资后评价管理）、对外并购重组、项目公司股权管理、资质管理、涉及土地和房屋类固定资产处置管理、对外战略合作协议管理、科技创新（新科技、新材料、新工艺及绿色生态建筑集成一体化的研究和应用）、关键核心技术攻关和科技研发项目申报与实施、BIM 行业标准管理、军民融合和交通战备等职能。

（9）审计部

对接中交集团审计部，主要职能包括：内部审计体系建设、审计计划管理、审计项目组织实施、内部设计标准化建设和审计质量控制、外部审计管理等职能。

（三）内部控制制度

发行人目前建立了较为健全的内部管理制度，明确了有关部门、岗位、人员在内部管理和风险控制方面的职责和权限，以控制经营管理风险和保证资产的安全完整，能够适应公司管理和发展的需要，保障各项业务活动健康运行。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人共有董事 5 名：

截至本募集说明书摘要签署日发行人董事基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期起始	任职终止
芮捷	中交集团房地产业部总经理	男	1968.02	2021.02	-
	中交房地产集团董事长（法定代表人）				2024.02
	临时党委书记				-
李永前	中交房地产集团董事	男	1974.11	2019.07	2022.07
	中交房地产集团临时党委副书记			2021.02	-
	中交房地产总经理			2020.04	-
	中交集团房地产业部执行总经理			2020.12	-
薛四敏	中交房地产集团董事、总会计师、临时党委委员	男	1967.11	2015.04	2024.04
	中交集团房地产业部副总经理（二级公司正职级）			2020.12	-

谢玉梅	中交房地产集团外部董事	女	1965.08	2020.12	-
金义	中交房地产集团外部董事	男	1962.06	2020.05	2023.05

注：截至本文件公告之日，公司正在履行《公司章程》的内部审批程序，并将在内部程序履行完毕后进行工商登记变更工作。在公司完成工商登记变更前，公司法定代表人仍为李永前先生。

发行人监事会由 3 名监事组成，设主席 1 名。截至本募集说明书摘要签署日，发行人监事基本情况如下表所示：

截至本募集说明书摘要签署日发行人监事基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期起始	任职终止
周文实	中交房地产集团临时党委委员、临时纪委书记、监事会主席	男	1973.03	2021.02	-
赵云	中交房地产集团监事	男	1961.06	2020.05	2023.05

发行人总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问为公司高级管理人员。发行人设总经理 1 名，总会计师和总法律顾问各 1 名：

截至本募集说明书摘要签署日，发行人非董事的高级管理人员基本情况如下表所示：

截至本募集说明书摘要签署日发行人非董事的高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任期起始	任期终止
夏青松	中交集团房地产事业部副总经理（二级公司正职级）、中交房地产集团副总经理（二级公司正职级）、临时党委委员	男	1974.09	2021.02	-
周济	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	男	1966.12	2015.09	-
	中交集团房地产事业部副总经理			2020.12	-
张涛	中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团副总经理、临时党委委员	男	1966.11	2021.02	-
蔡建民	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	男	1964.11	2019.10	-
	中交集团房地产事业部副总经理			2020.12	-
隋振海	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	男	1973.03	2017.02	-
	中交房地产集团总法律顾问			2017.06	-

姓名	职务	性别	出生年月	任期起始	任期终止
	中交集团房地产业部副总经理			2020.12	-
张宝忠	中交集团房地产业部副总经理，中交房地产集团副总经理	男	1971.05	2021.02	-
赵吉柱	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	男	1978.11	2020.05	-
	中交集团房地产业部副总经理			2020.12	-

根据发行人的公司章程，发行人董事会由 5 名董事组成。发行人目前在任董事不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任董事的情形，发行人目前董事会成员人数符合发行人的公司章程规定。

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，由于工作调动，发行人目前仅有监事 2 名，发行人目前正在选举新的监事，发行人监事均具备相应的任职主体资格，发行人目前在任监事不存在《公司法》等相关法律法规规定的不得担任监事的情形。

（二）现任董事、监事、高级管理人员报告期内兼职情况

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
李永前	中交地产股份有限公司	是	董事长、总裁、临时党委书记	2019.07-2020.01	是
	中国房地产开发集团有限公司	是	党委书记、执行董事	2021.02	否
薛四敏	中交鼎信股权投资管理有限公司	是	董事长	2015.12	否
			党工委书记	2020.02	
	中交地产股份有限公司	是	董事	2018.11	否
	中国房地产开发集团有限公司	是	总会计师、党委常委	2021.03	否
谢玉梅	中交投资有限公司	是	外部董事	2020.12	是
金义	中交投资有限公司	是	外部董事	2020.04	否

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	是否领取报酬津贴
	中交路桥建设有限公司	是	外部董事	2020.04	否
	中国城乡控股集团有限公司	是	外部监事	2020.04	否
赵云	中交第三公路工程局有限公司	是	外部董事	2020.04	否
	中交第二公路工程局有限公司	是	外部董事	2020.04	否
	中交第一航务工程局有限公司	是	外部董事	2020.04	否
夏青松	中国房地产开发集团有限公司	是	党委副书记、总经理	2019.07	是
			法定代表人	2021.02	是
周济	中交地产股份有限公司	是	董事	2019.11	否
	中国房地产开发集团有限公司	是	副总经理、党委常委	2021.03	否
隋振海	中交海外房地产有限公司	是	董事长	2019.04	否
	中交科尔投资咨询（北京）有限公司	是	执行董事	2019.04	否
	中交南部美洲区域公司	是	董事	2019.05	否
张宝忠	中交物业有限公司	是	执行董事（法定代表人）、总经理	2014.04	否
	中国房地产开发集团有限公司	是	副总经理	2021.03	否
赵吉柱	中交鼎信股权投资管理有限公司	是	董事、总经理、党工委委员	2020.04	是

（三）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及

受处罚的情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定，不存在公务员兼职兼薪。

（四）现任董事、监事、高级管理人员报告期内持有发行人股份和债券情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事及高级管理人员不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

八、发行人主要业务情况

发行人目前以房地产开发销售为主营业务，项目主要集中在重庆、成都、北京、杭州、上海、厦门、济南、青岛、广州、南京、天津、苏州、无锡等城市。

（一）公司主营业务情况

1、发行人经营范围

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。）

2、公司近三年及一期主营业务收入构成

（1）营业收入分析

单位：亿元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	345.16	87.55	695.47	89.52	686.09	92.13	488.54	90.43
项目代建管理服务	17.95	4.55	18.37	2.36	-	-	-	-
建筑业收入	0.12	0.03	10.64	1.37	1.86	0.25	4.60	0.85
酒店及其他设施类	3.20	0.81	8.81	1.13	7.82	1.05	6.74	1.25
房产租赁	1.82	0.46	3.71	0.48	2.70	0.36	2.27	0.42
物业管理	1.36	0.35	1.43	0.18	1.35	0.18	1.08	0.20
其他	24.63	6.25	38.49	4.95	44.91	6.03	37.00	6.85

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入合计	394.25	100.00	776.92	100.00	744.72	100.00	540.23	100.00

最近三年，发行人分别实现营业收入 540.23 亿元、744.72 亿元和 776.92 亿元，最近三年，发行人的营业收入稳步增长，年化复合增长率达到了 19.92%，主要是源自于发行人房地产开发板块收入的稳步增长。

2020 年 1-9 月，公司营业收入为 394.25 亿元。

发行人营业收入主要来自于房地产开发业务，最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业收入 488.54 亿元、686.09 亿元、695.47 亿元和 345.16 亿元，占当期营业收入的比例分别为 90.43%、92.13%、89.52%和 87.55%。总体来看，最近三年及一期发行人营业收入结构较为稳定。

（2）营业成本分析

单位：亿元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	255.91	87.42	520.13	90.10	529.71	93.63	393.75	92.17
项目代建管理服务	12.18	4.16	9.69	1.68	-	-	-	-
建筑业收入	0.12	0.04	10.10	1.75	1.52	0.27	4.39	1.03
酒店及其他设施类	0.73	0.25	2.29	0.40	2.64	0.47	1.99	0.47
房产租赁	0.89	0.30	1.29	0.22	1.09	0.19	0.92	0.21
物业管理	1.08	0.37	1.47	0.25	1.31	0.23	0.88	0.21
其他	21.84	7.46	32.36	5.61	29.49	5.21	25.26	5.91
营业成本合计	292.75	100.00	577.31	100.00	565.77	100.00	427.19	100.00

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 427.19 亿元、565.77 亿元、577.31 亿元和 292.75 亿元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的变动趋势基本一致。

（3）利润情况分析

最近三年及一期，发行人营业毛利润构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	89.25	87.95	175.34	87.85	156.38	87.38	94.79	83.86
项目代建管理服务	5.77	5.68	8.68	4.35	-	-	-	-
建筑业收入	-	-	0.54	0.27	0.34	0.19	0.21	0.19
酒店及其他设施类	2.48	2.44	6.52	3.27	5.18	2.89	4.75	4.20
房产租赁	0.93	0.92	2.42	1.21	1.61	0.90	1.35	1.19
物业管理	0.28	0.27	-0.04	-0.02	0.04	0.02	0.2	0.18
其他	2.78	2.74	6.13	3.07	15.42	8.62	11.74	10.39
毛利润合计	101.48	100.00	199.59	100.00	178.97	100.00	113.04	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利率构成情况如下表所示：

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产开发	25.86	25.21	22.79	19.40
项目代建管理服务	32.15	47.25	-	-
建筑业收入	0.00	5.08	18.28	4.57
酒店及其他设施类	77.33	74.01	66.24	70.47
房产租赁	51.06	65.23	59.63	59.47
物业管理	20.34	-2.80	2.96	18.52
其他	11.30	15.93	27.17	42.51
毛利率	25.74	25.69	24.03	20.93

最近三年，发行人分别实现营业毛利润 113.04 亿元、178.97 亿元和 199.59 亿元，综合营业毛利率分别为 20.93%、24.03%、25.69%，毛利率变化不大。

最近三年，发行人房地产主营业务分别实现毛利润 94.79 亿元、156.38 亿元和 175.34 亿元，占当期营业毛利润总额的比例分别为 83.86%、87.38%和 87.85%，总体保持在 85%左右的水平。最近三年，发行人房地产主营业务毛利率分别为 19.40%、22.79%、25.21%。受结算项目类型和构成比例影响，发行人房地产主营业务毛利率呈现出一定的波动性。

2020 年 1-9 月，发行人实现毛利润 101.48 亿元，其中房地产主营业务实现毛利润 89.25 亿元，占当期营业毛利润总额的比例为 87.95%。2020 年 1-9 月，发行人综合营业毛利率为 25.74%，其中房地产主营业务毛利率为 25.86%。

九、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联违规占用的情况，没有为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）关于是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

经主承销商采用对比宗地竞拍成交价与起拍价以及同时期、同区域其他地块的成交价，综合分析地块面积、用地性质、所处位置等因素，并结合网络查询检索核查期间关于发行人竞拍区域“地王”的相关媒体报道进行比对、参考等方式。其中，“同时期”是指地块竞得时间之前或之后六个自然月之间的时间期限，“区域”是指我国现行行政区划下地级市的地理范围，“同区域”是指我国现行行政区划下同一地级市的地理范围，区域“地王”是指以同区域的地块作为比较基数而产生的“地王”。

综上，经核查，核查期间，发行人及其纳入报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在竞拍“地王”、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

另外，主承销商对纳入报告期末合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在非重点调控的地级市取得的土地进行补充核查，前述土地成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在竞拍“地王”、扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他重大违法违规行为。

主承销商已在房地产专项核查意见对前述事项进行补充披露，律师已在房地产专项意见中对前述事项进行披露。

（五）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”，哄抬地价

的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

第四节 财务会计信息

本节选用的财务数据引自公司 2017 年、2018 年和 2019 年经审计的财务报告、及 2020 年 1-9 月未经审计财务报表。投资者应通过查阅公司财务报告、财务报表的相关内容，了解发行人的具体财务状况、经营成果和现金流量。

发行人最近三年及一期主要财务指标

项 目	2020 年 1-9 月/ 2020 年 9 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产（亿元）	5,082.66	4,072.99	3,439.86	2,942.49
总负债（亿元）	4,206.86	3,312.00	2,782.77	2,429.05
全部债务（亿元）	1,671.30	1,255.25	1,046.64	847.26
所有者权益（亿元）	875.80	760.98	657.10	513.44
营业总收入（亿元）	394.23	776.92	744.72	540.23
利润总额（亿元）	51.71	70.59	48.21	45.21
净利润（亿元）	38.09	43.49	28.57	24.24
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	23.65	27.62	15.14	-3.95
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.65	2.26	1.06	2.14
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-276.90	-147.73	-67.52	-166.77
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-105.67	-211.34	-177.76	-6.60
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	462.17	375.81	395.16	227.37
流动比率	1.63	1.55	1.57	1.55
速动比率	0.57	0.59	0.60	0.57
资产负债率（%）	82.77	81.32	80.90	82.55
债务资本比率（%）	65.62	62.26	61.43	62.27
营业毛利率（%）	25.74	25.69	24.03	20.93
平均总资产回报率（%）	3.59	3.91	3.73	4.90
加权平均净资产收益率（%）	6.25	6.13	4.88	5.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.87	3.90	2.59	-0.83
EBITDA（亿元）	85.39	102.19	78.72	72.89
EBITDA 全部债务比	0.05	0.08	0.08	0.09
EBITDA 利息倍数	0.97	1.34	1.11	1.41
应收账款周转率	33.26	48.87	45.54	38.29
存货周转率	0.15	0.28	0.32	0.30

注：2020 年 1-9 月的总资产收益率、应收账款周转率及存货周转率已年化。

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货-合同资产）/流动负债

4、资产负债率=负债总额/资产总额

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

6、营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

7、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额；

8、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

9、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2

13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。2017 年至 2020 年 9 月末，公司资产总额分别为 29,424,937.28 万元、34,398,614.24 万元、40,729,868.54 万元和 50,826,611.55 万元。总体来看，中交房地产集团资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，2017 年至 2020 年 9 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 90.11%、88.88%、89.72%和 91.15%。

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 24,290,488.05 万元、27,827,663.06 万元、33,120,043.51 万元和 42,068,599.38 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。公司流动负债主要包括预收款项、短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债和其它应付款等；非流动负债主要包括长期借款等。2017 年至 2020 年 9 月末，公司流动负债合计分别为 17,085,040.09 万元、19,507,699.67 万元、

23,619,756.44 万元和 28,379,384.07 万元，占负债总额的比重分别为 70.34%、70.10%、71.32%和 67.46%；同期，公司非流动负债合计分别为 7,205,447.96 万元、8,319,963.39 万元、9,500,287.07 万元和 13,689,215.31 万元，占负债总额的比重分别为 29.66%、29.90%、28.68%和 32.54%。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，负债结构基本保持稳定，这也反映了房地产开发企业的一般特点。

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司分别实现经营活动现金流入 6,833,702.68 万元、8,406,004.81 万元、9,637,979.05 万元和 8,724,105.31 万元；同期分别实现经营活动现金流出 8,501,405.47 万元、9,081,177.54 万元、11,115,229.83 万元和 11,493,099.30 万元；同期公司分别实现经营活动产生的现金流量净额 -1,667,702.79 万元、-675,172.73 万元、-1,477,250.77 万元和 -2,768,993.99 万元。2017 至 2019 年，公司的经营活动产生的现金流量金额波动较大，主要是因为虽然近三年的经营性现金流入不断增加，但由于拿地情况不同而导致经营性净现金流呈现较大的差异。2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 -2,768,993.99 万元，主要原因为公司 2020 年上半年拿地节奏加快，支付的土地款较多，且受疫情影响销售回款减少。

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量流入分别为 575,272.30 万元、696,469.13 万元、1,072,759.02 万元和 2,577,985.72 万元。2019 年度，公司投资活动产生的现金流量流入较 2018 年度增加 376,289.89 万元，主要是因为关联方往来增加。2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司分别实现投资活动现金流出 641,305.19 万元、2,474,085.64 万元、3,186,116.78 万元和 3,634,679.96 万元。2019 年度，公司实现的投资活动现金流出较上年大幅增加，主要原因是关联方往来增加。2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司分别实现投资活动现金净额 -66,032.90 万元、-1,777,616.50 万元、-2,113,357.76 万元和 -1,056,694.24 万元。2020 年 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额为 -1,056,694.24 万元，主要原因为参股企业增加，对参股企业的借款增加。

2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为

2,273,698.77 万元、3,951,562.59 万元、3,758,121.37 万元和 4,621,656.71 万元。2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司分别实现筹资活动现金流入 6,758,424.67 万元、9,659,129.74 万元、10,783,436.66 万元和 13,207,709.14 万元。公司筹资活动产生的现金流入主要来源于金融机构借款、发行债券等。2017-2019 年和 2020 年 1-9 月，公司分别实现筹资活动现金流出 4,484,725.91 万元、5,707,567.15 万元、7,025,315.29 元和 8,586,052.44 万元。由于近年来公司土地购置和项目建设支出保持了较大规模，使得筹资活动净现金流处于大额净流入状态，因此公司债务规模逐年上升。

从短期偿债指标看，最近三年一期末，发行人的流动比率分别为 1.55、1.57、1.55 和 1.63；发行人的速动比率分别为 0.57、0.60、0.59 和 0.57。

最近三年末，发行人的资产负债率分别为 82.55%、80.90%和 81.32%。2020 年 9 月末，发行人资产负债率为 82.77%，扣除预收账款及合同负债后的资产负债率为 57.00%¹。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.41 倍、1.11 倍、1.34 倍。总体呈现下降趋势，主要是由于发行人融资成本呈下降趋势。

最近三年，发行人经营活动产生的现金流入/短期债务的比率分别为 3.23、2.75、2.58，发行人经营活动产生的现金流入能够较好的覆盖短期债务。

最近三年，发行人的高流动资产/全部债务的比率分别为 2.53、2.37、2.29，稳步上升，发行人的高流动资产能够较好的覆盖发行人的全部债务，对发行人的债务偿还形成了较好的支撑作用。

最近三年，发行人应收账款周转率分别 38.29 次/年、45.54 次/年和 48.87 次/年。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.30 次/年、0.32 次/年和 0.28 次/年。

2017-2019 年度，发行人分别实现营业收入 5,402,306.76 万元、7,447,197.05 万元和 7,769,199.30 万元，发行人近三年营业收入保持一定增长。房地产开发是

¹ 扣除预收账款及合同负债后的资产负债率=（负债总额-预收账款-合同负债）/资产总额

公司收入的主要构成,2017-2019 年度房地产开发收入分别为 488.54 亿元、686.09 亿元、695.47 亿元,得益于公司近年来交付规模增长,房地产开发收入实现快速增长。2020 年 1-9 月,公司营业收入为 3,942,512.14 万元。2018 年度,公司营业收入相比于 2017 年度增加 2,044,890.29 万元,增幅为 37.85%,主要原因是房地产业务交付面积增加,同时绿城中国执行新收入准则,符合条件的按时段确认收入,增加收入约 80 亿元;2019 年度,公司营业收入相比于 2018 年度增加 322,002.25 万元,增幅为 4.32%。

最近三年,发行人分别实现营业利润 467,921.61 万元、495,519.93 万元及 688,757.57 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月发行人分别确认了 429,161.34 万元、205,769.66 万元、123,938.96 万元和 70,601.48 万元的投资收益,为公司利润的主要构成,2019 年公司因处置成本法核算的长期股权投资确认投资收益 10.11 亿元,此外当期确认购买日前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益 4.35 亿元。2018 年,公司营业利润相比于 2017 年增加 27,598.32 万元,增幅为 5.90%;2019 年,公司营业利润相比于 2018 年增加 193,237.64 万元,增幅为 39.00%,主要原因为盈利水平提升,毛利率增长 1.7 个百分点,同时汇兑损失减少。

最近三年,发行人分别实现净利润 242,358.87 万元、285,739.71 万元和 434,922.97 万元。最近三年,发行人净利润增长较快。2020 年 1-9 月,发行人净利润为 380,859.45 万元。2018 年,公司净利润相比于 2017 年增加 43,380.84 万元,增幅为 17.90%;2019 年,公司净利润相比于 2018 年增加 149,183.26 万元,增幅为 52.21%,主要原因为盈利水平提升,毛利率增长 1.7 个百分点,同时汇兑损失减少。

2017-2019 年度,发行人非经常性损益金额分别为 375,770.29 万元、174,998.35 万元及 192,862.08 万元。其中,2017 年度非经常性损益金额相对较大的原因是由于发行人在 2017 年北京绿城银石置业有限公司、北京莱福世纪置业有限公司等公司股权及就分阶段达成业务合并时重新计算一家合营企业至收购日公允价值收益 16.2 亿元所致。

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金运用计划

本次债券的发行规模不超过 29 亿元（含 29 亿元），采用分期发行的方式，其中本期债券的发行规模不超过 16.92 亿元（含 16.92 亿元）。根据发行人的财务状况和资金需求情况，拟用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息，拟偿还的到期或回售公司债券本息计划具体如下：

单位：亿元、%

债券简称	发行日期	期限	票面利率	发行规模	债务余额	（预计） 回售规模	利息偿付 规模	行权日期 /付息日期	拟偿还额 度
16 中交 01	2016-04- 14	3+2	4.5	23	15.70	15.70	0.71	2021-04- 14	13.94
16 中交 债	2016-01- 27	3+2	4.18	5	3.37	3.37	0.14	2021-01- 28	2.98

发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本次债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本息，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间或付息时间晚于本次债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本次债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还本公司其他债务。同时，本公司承诺在“16 中交 01”及“16 中交债”全部偿付完毕后，不会因将募集资金用于偿还本公司其他债务而增加本公司公司债券的存续余额。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定

的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本次债券募集资金将严格按照监管要求运用，不用于转借他人，不用于弥补亏损和非生产线支出，不用于普通住宅房地产业务。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债水平的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表资产负债率将不发生变化，本次债券的发行整体上不会提升公司负债水平。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率有所增加。

综上所述，本次债券募集资金将全部用于回售公司债券及还本付息，符合国家法律法规规定的用途，有利于发行人置换有息债务，降低财务风险，降低对间接融资渠道的依赖，保持融资结构的平衡。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或其授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，需提请公司董事会审议，通过后向交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

本次债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用

计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

五、募集资金监管机制

（一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的资金安排使用募集资金。发行人设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。发行人将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书中披露的用途。

（二）募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保本次债券募集资金按照上交所核准的用途使用，降低偿付风险，保证本次债券持有人的合法权益。

根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，发行人募集资金使用及专项账户运作情况将定期在受托管理事务报告中披露，而受托管理事务报告将在每年六月三十日前向市场公告。

六、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

- 1、账户名称：中交房地产集团有限公司
- 2、开户银行：北京银行酒仙桥支行
- 3、银行账号：2000 0034 0047 0002 6877 726
- 4、大额支付号：313100000304

七、前次公司债券募集资金使用情况

经上海证券交易所于 2019 年 1 月 25 日印发的“上证函【2018】1520 号”批复核准，中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）发行规模为 14 亿元，截至本募集说明书摘要签署日，前次债券已发行 14 亿元，批文下未发行额度已到期。发行人均已依照募集说明书的约定使用募集资金，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

截至本募集说明书摘要签署日，前次公司债券募集资金已使用完毕，募集资金使用符合《中交房地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》约定的募集资金用途。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、中交房地产集团有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司发行公司债券的核查意见；

3、浙江天册律师事务所关于中交房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券的法律意见书；

4、中交房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的评级报告；

5、中交房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则；

6、中交房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议；

7、中国证监会同意本次发行注册的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及本募集说明书摘要。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书摘要公告之日起到下列地点查阅募集说明书及本募集说明书摘要全文及上述备查文件：

发行人：中交房地产集团有限公司

住所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

联系地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼

法定代表人：李永前

联系人：陈玲、何海洪

联系电话：010-82243685

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、李琦、邸竞之、张继中

电话：010-6083 3367，010-6083 7249

传真：010-60833504

邮政编码：100026

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。