

债券简称：19 中交 02

债券代码：151233.SH

债券简称：21 交房 01

债券代码：175944.SH

中交房地产集团有限公司

（北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层）

公司债券受托管理事务临时报告

债券受托管理人



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

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）

2021 年 5 月

声明

本报告依据《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》及发行当期受托管理协议等相关规定、公开信息披露文件以及中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房”、“公司”或“发行人”）提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

一、核准文件及核准规模

（一）19 中交 02 核准文件及核准规模

2018 年 11 月 29 日，发行人股东中国交通建设集团有限公司审议通过了《关于发行 28 亿元公司债的请示》，同意发行人注册不超过 28 亿元公司债券。

2018 年 12 月 7 日，发行人董事会会议审议通过了《关于中交房地产集团发行 28 亿元公司债的请示》，同意发行人注册不超过 28 亿元公司债券。

经上海证券交易所于 2018 年 12 月 28 日签发的上证函[2018]1520 号文核准，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 28 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。

（二）21 交房 01 注册文件及注册规模

2020 年 7 月 1 日，发行人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》，同意发行人注册不超过 33 亿元公司债券。

2020 年 8 月 6 日，发行人股东中国交通建设集团有限公司审议通过了《关于发行 33 亿元公司债的请示》，同意发行人注册不超过 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。

二、公司债券的基本情况

（一）19 中交 02 相关情况

1、发行主体：中交房地产集团有限公司。

2、债券名称：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）。

3、债券简称和代码：本期债券简称为“19 中交 02”，债券代码为“151233”。

4、实际发行规模：本期债券发行规模为 14 亿元，票面利率为 4.79%。

5、债券期限：本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 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，刊登关于是否调整票面利率以及幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限仍维持原有不变。

7、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定 行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

8、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，投资者有权选择在本期债券第 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。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。

9、回售登记期：自发行人出关于是否调整本期债券票面利率及幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及幅度的决定。

10、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

11、债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，票面利率在存续期内固定不变。

12、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证券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。

13、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

14、支付金额：本期债券于每年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债券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债券票面总额的本金。

15、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构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证券登记机构的相关规定办理。

16、起息日：2019年3月6日。

17、利息登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、付息日期：本期债券的付息日为2020年至2024年每年的3月6日。若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的3月6日。（如遇非交易日，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。）

19、兑付日期：本期债券的兑付日为2024年的3月6日。若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年的3月6日。（如遇非交易日，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。

20、担保情况：本期债券无担保。

21、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。

22、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，非公开发行。网下申购由发行人、簿记管理人

根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的合格投资者，本期债券不向公司原股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

24、募集资金专项账户：公司已设置公司债券募集资金专项账户，专门用于本次公司债券募集资金的接收、存储与划转。

户名：中交房地产集团有限公司

开户行：北京银行酒仙桥支行

账号：20000034004700026872664

大额支付号：313100000304

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于回售公司债券、偿付债券利息。

26、转让场所：上海证券交易所。

（二）21 交房 01 相关情况

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：本次债券发行规模为 16.90 亿元，票面利率为 3.85%。

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：发行人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、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。

三、公司债券的重大事项

根据发行人于 2021 年 5 月 11 日披露的《中交房地产集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人对外借款余额为 1,841.51 亿元，合并净资产为 1,032.17 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人借款余额为 2,069.10 亿元，较 2020 年末累计新增借款金额 227.58 亿元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 22.05%。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条及《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定之重大事项，中信证券作为中交房地产集团有限公司公司债券的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《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募集说明书》、《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募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、相关机构的联系方式

（一）发行人：中交房地产集团有限公司

住所、办公地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼 8-9 层

法定代表人：芮捷

联系人：陈玲、何海洪

联系电话：010-8224 3685

传真：/

（二）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 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

联系电话：010-6083 3367、010-6083 7249

传真：010-6083 3504

（以下无正文）

（本页无正文，为《中交房地产集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》
之盖章页）

