

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  
公司债券受托管理事务报告  
(2021 年度)**

**债券受托管理人**

**中信证券股份有限公司**

(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)

2022 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中交房地产集团有限公司2021年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件、中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”或“发行人”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

## 目录

第一节	本期公司债券概况 .....	4
第二节	公司债券受托管理人履职情况 .....	8
第三节	发行人 2021 年度经营情况和财务状况 .....	10
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	14
第五节	本期债券本息偿付情况 .....	15
第六节	发行人偿债能力和意愿分析 .....	16
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	17
第八节	债券持有人会议召开情况 .....	18
第九节	本期公司债券的信用评级情况 .....	19
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	20
第十一节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	21
第十二节	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有） .....	22
第十三节	其他情况 .....	23

## 第一节 本期公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：中交房地产集团有限公司

英文名称：CCCC Real Estate Group Co., Ltd

### 二、公司债券审核文件及注册规模

#### （一）21 交房 01 审核文件及注册规模

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，同意发行人面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、公司债券基本情况

#### （一）21 交房 01 的基本情况

**发行主体：**中交房地产集团有限公司。

**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）。

**发行总额：**本次债券发行规模为 16.90 亿元。

**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。

**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。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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

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。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**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。

**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。

**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）。

**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。

**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。

**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。

**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。

**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。

**债券受托管理人：**聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

**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。

**上市交易场所：**上海证券交易所。

**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。

**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。

**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。

**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。

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

本期债券无增信措施。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。发行人“21交房01”债券募集资金实际用途与注册用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2021年6月30日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《中交房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2020年度）》。受托管理人因发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的20%和董事、监事及高级管理人员发生变动事项，分别于2021年5月17日和



2021 年 9 月 6 日公告了《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》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未出现触发召开持有人会议的情形。

## **五、督促履约**

报告期内，本公司已督促“21 交房 01”债券按期足额付息，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

#### 一、发行人基本情况

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 11 日，发行人名称由中交房地产有限公司更名为中交房地产集团有限公司。名称变更完成后，发行人的注册资本仍为 100,000 万元，中交集团持有发行人 100% 的股份。

2017 年 10 月 12 日，发行人新增注册资本 35,000 万元，由中交集团全额出资。此次增资后，发行人的注册资本变更为 135,000 万元，全部由中交集团全部出资。中交集团仍持有发行人 100% 的股份。

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。

#### 二、发行人 2021 年度经营情况

发行人是我国领先的全国性房地产开发企业，是中国知名的住宅物业开发商之一，以优秀的房产品质量占据行业内的领先地位。旗下绿城集团拥有 180 余家成员企业，6,000 多名员工，已进入包括中国长三角、环渤海经济圈重要城市、北京及其他省会城市在内的 100 多个城市，并取得了持续增长的经营业绩，在国内房地产市场中名列前茅。2021 年度，发行人实现营业总收入 1,187.91 亿元，净利润 74.81 亿元；截至 2021 年末，发行人总资产为 6,940.70 亿元，所有者权益合计为 1,308.94 亿元。发行人 2021 年度各主营业务板块的营业收入、营业成本和毛利率情况如下：

**发行人 2020-2021 年度各业务板块营业收入、营业成本和毛利率情况**

单位：亿元

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发	1,066.25	870.32	18.38	89.76	713.32	543.42	23.82	87.86
项目管理服务	20.95	11.63	44.47	1.76	16.44	9.09	44.71	2.02
建造服务	3.01	2.72	9.54	0.25	17.60	17.78	-1.01	2.17
酒店业务	7.62	2.99	60.72	0.64	7.21	1.86	74.22	0.89
房产租赁	3.27	2.20	32.63	0.27	2.84	1.98	30.36	0.35
物业管理	1.71	1.76	-2.75	0.14	1.74	1.69	2.75	0.21
其他	85.11	67.56	20.63	7.16	52.77	41.23	21.87	6.50
合计	1,187.91	959.19	19.25	100.00	811.91	617.04	24.00	100.00

### 三、发行人2021年度财务状况

（一）发行人主要财务数据情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	变动比例 （%）	变动比例超过 30%的，说明 原因
1	总资产	6,940.70	5,409.47	28.31	详见“（二） 主要会计数据和 财务指标的 变动原因”
2	总负债	5,631.76	4,377.30	28.66	
3	全部债务	1,995.23	1,767.10	12.91	
4	所有者权益	1,308.94	1,032.17	26.81	
5	营业总收入	1,187.91	811.91	46.31	
6	利润总额	106.39	93.82	13.40	
7	净利润	74.81	67.37	11.04	
8	扣除非经常性 损益后净利润	51.54	43.10	19.58	
9	归属于母公司 所有者净利润	2.21	11.22	-80.30	
10	经营活动产生 现金流量净额	6.16	-216.22	-102.85	
11	投资活动产生 现金流量净额	-374.67	-168.83	121.92	
12	筹资活动产生 现金流量净额	495.66	546.21	-9.25	
13	资产负债率 （%）	81.14	80.92	0.27	
14	流动比率	1.50	1.67	-10.18	
15	速动比率	0.50	0.58	-13.79	
16	债务资本比率	60.39	63.13	-4.34	
17	营业毛利率	19.25	24	-19.79	

序号	项目	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
18	平均总资产回 报率	2.3	4.52	-49.12	
19	加权平均净资 产收益率	6.39	7.51	-14.91	
20	扣除非经常性 损益后加权平 均净资产收益 率	4.4	4.17	5.52	
21	EBITDA	147.87	135.97	8.75	
22	EBITDA 全部 债务比	7.41	7.69	-3.64	
23	EBITDA 利息 倍数	0.87	1.13	-23.01	
24	应收账款周转 率	71.76	51.80	38.53	
25	存货周转率	0.26	0.23	13.04	
26	贷 款 偿 还 率 (%)	100.00	100.00	0.00	
27	利 息 偿 付 率 (%)	100.00	100.00	0.00	

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)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率(%)=净利润/[ (年初所有者权益总额+年末所有者权益总额) ÷ 2 ] × 100%；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因:

1、截至 2021 年末, 发行人营业收入较上年末增加 46.31%, 主要原因是公司房地产开发业务营业收入大幅增长所致。

2、2021 年度, 发行人归属于母公司所有者净利润较 2020 年度下降 80.30%, 主要系发行人持股比例较大的子公司业绩波动。。

3、2021 年度, 公司经营活动产生的现金流量净额相较于 2020 年度增加 2,223,791.03 万元, 增幅为 102.85%, 主要原因为 2021 年度发行人房产销售额增加。

4、2021 年度, 发行人投资活动产生的现金流量净额为-3,746,723.58 万元, 较上年同期减少 2,058,467.44 万元, 降幅为 121.93%, 主要原因为对外股权投资增加。

5、2021 年度, 发行人平均总资产回报率较 2020 年度下降 49.12%, 主要系发行人 2019-2021 年度资产规模快速扩大摊薄所致。

6、2021 年度, 发行人应收账款周转率较 2020 年度增加 38.53%, 主要系发行人回款加快所致。

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金情况

“21 交房 01” 共计募集资金 16.90 亿元，募集资金全部用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况以及与定期报告披露内容一致性的核查情况

中信证券在募集资金使用完毕前按约定对本次债券募集资金专项账户进行核查。

经受托管理人核查，“21 交房 01” 募集资金使用情况及履行程序、募集资金专项账户运作情况严格按照该债券募集说明书和《中交房地产集团有限公司募集资金管理办法》执行，该债券募集资金全部用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息。截至本报告出具日，募集资金已使用完毕。

经受托管理人核查，发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，建立了募资资金制度并设立了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。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

经受托管理人核查，发行人公司债券募集资金实际使用情况、专户运作情况均与其公司债券年度报告、半年度报告等定期报告披露内容一致，不存在违反且与定期报告披露内容不一致的情况。

## 第五节 本期债券本息偿付情况

报告期内，“21 交房 01”债券不涉及本息兑付的情况。

## 第六节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“21 交房 01”债券无兑付兑息事项；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度
资产负债率（%）	81.14	80.92
流动比率	1.50	1.67
速动比率	0.50	0.58
EBITDA 利息保障倍数	0.87	1.13

从短期指标来看，发行人 2021 年末流动比率较上年末下降 10.18%，变化较小，发行人短期偿债能力较好。

从长期指标来看，发行人 2021 年末资产负债率较上年末上升 0.27%，变化较小，发行人资产负债率水平较高；

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人 2021 年度数据较上年度下降 23.01%，发行人偿债能力有所下降。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。



## 第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

“21 交房 01” 债券无增信机制。

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九节 本期公司债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“21 交房 01”的信用等级均为 AAA。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在本次债券存续期内，在每年发行人年报公告后两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按中诚信国际跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知中诚信国际并提供有关资料。

中诚信国际将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中诚信国际将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，中诚信国际将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

中诚信国际对本次债券的跟踪评级报告将在中诚信国际网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在中诚信国际网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中交房地产集团有限公司、监管部门等。

2021 年 3 月 31 日，中诚信国际出具“21 交房 01”信用评级报告，并在相关网站予以披露。主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级为 AAA。

2021 年 6 月 28 日，中诚信国际出具“21 交房 01”定期跟踪评级报告及跟踪评级结果的公告，并在相关网站予以披露。主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级维持 AAA。

## 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人的公司债券信息披露事务负责人由原总会计师薛四敏变更为现任总会计师叶朝锋，相关事项已于 2021 年 8 月 31 日发布的《中交房地产集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告》中披露。

## **第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况 及受托管理人采取的应对措施**

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

## 第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

## 第十三节 其他情况

报告期内，发行人根据监管要求披露的重大事项公告及我司作为受托管理人出具的受托管理事务临时报告情况如下所示：

（一）发行人于 2021 年 3 月 16 日披露了《中交房地产集团有限公司董事、监事，高级管理人员及董事长发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名，决定委派芮捷为中交房地产集团有限公司董事长、法定代表人；免去彭碧宏中交房地产集团有限公司董事长职务；免去李永前中交房地产集团有限公司法定代表人职务；委派谢玉梅为中交房地产集团有限公司外部董事；免去张世文中交房地产集团有限公司董事职务；委派周文实为中交房地产集团有限公司监事会主席；免去梁运斌中交房地产集团有限公司监事会主席、监事职务；另委派夏青松为中交房地产集团有限公司副总经理；委派张涛为中交房地产集团有限公司副总经理；委派张宝忠为中交房地产集团有限公司副总经理。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》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》的有关规定于 2021 年 3 月 19 日出具了《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》。

（二）发行人于 2021 年 5 月 11 日披露了《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》及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》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》的有关规定于 2021 年 5 月 17 日出具了《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》。

(三) 发行人于 2021 年 8 月 31 日披露了《中交房地产集团有限公司董事,监事及高级管理人员发生变动的公告》,根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派及提名,决定委派单会川为中交房地产集团有限公司外部董事;免去赵云中交房地产集团有限公司外部董事职务;委派叶朝锋为中交房地产集团有限公司总会计师;免去薛四敏中交房地产集团有限公司总会计师职务;委任薛四敏为中交房地产集团有限公司副总经理;免去周济中交房地产集团有限公司副总经理职务;另原中交房地产集团有限公司职工监事易小红现已退休。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》规定的重大事项,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》的有关规定于 2021 年 9 月 6 日出具了《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》。

报告期内,除上述事项外,发行人未披露其他重大事项公告,受托管理人也暂未发现发行人应当披露的重大事项。



(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报告(2021年度)》之盖章页)

