



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



2022 年面向专业投资者公开发行公司债券

（第三期）

募集说明书摘要

注册金额	46.90 亿元
本期发行金额	不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）
增信情况	-
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



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：2022 年 12 月 27 日

声 明

募集说明书摘要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，并仔细阅读本期债券募集说明书中“风险提示与说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1. 资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 81.32%、80.92%、81.14% 和 81.24%。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，可能使公司面临一定偿债压力。

2. 经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 -147.73 亿元、-216.22 亿元、6.16 亿元和 -69.09 亿元。发行人经营性现金流波动较大，主要是受到房地产业务的影响。预计未来一段时间内发行人在建、拟建房地产项目的支付压力依然较大，面临一定的经营活动现金流大幅波动的风险。

3. 未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，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。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时期内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

二、与本期债券相关的重大事项

1. 资信评级机构对本期公司债券进行信用评级

根据《2022 年度中交房地产集团有限公司信用评级报告》，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行

人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极小。根据《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

评级报告关注的主要风险包括：

- (1) 房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。
- (2) 合作开发导致的关联方资金往来及对外担保余额较大。
- (3) 债务规模增长，财务杠杆有待改善。

根据监管部门和中诚信国际对跟踪评级的有关要求，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期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期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评包括定期和不定期跟踪评级。

2. 本期债券投资者保护条款

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺：按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 30.00 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 1%。具体偿债保障措施详见本期债券募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

3. 本期债券是否符合债券通用质押式回购条件

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。符合债券通用质押式回购交易的基本条件。

4. 2022 年 1-9 月财务数据情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人已出具 2022 年三季度财务报表。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人合并口径下资产总额 7,133.16 亿元，负债总额 5,853.56 亿元，所有者权益合计 1,279.60 亿元。2022 年 1-9 月发行人营业收入 1,008.00 亿元，净利润 41.73 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 51.91 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 -303.58 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为

7.02 亿元。截至 2022 年 9 月末，发行人流动比率为 1.51，速动比率为 0.47，资产负债率为 82.06%。截至本募集说明书摘要出具日，发行人的财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。发行人 2022 年三季度财务报表详见：

<https://www.cfae.cn/connector/selectOnePortalView?infoId=371380>

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
目 录	6
第一节 发行条款	8
一、本期债券的基本发行条款.....	8
二、本期债券的特殊发行条款.....	9
第二节 募集资金运用	11
一、本次债券的募集资金规模.....	11
二、本期债券募集资金使用计划.....	11
三、募集资金的现金管理.....	13
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	13
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	14
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	14
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	14
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	15
第三节 发行人基本情况	16
一、发行人概况.....	16
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	16
三、发行人的股权结构.....	18
四、发行人的主要业务情况.....	19
五、发行人的治理结构等情况.....	26
六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况.....	38
七、发行人主营业务情况.....	44
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	52
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	52
第四节 发行人财务状况	55

第五节 发行人信用状况	60
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	60
二、发行人其他信用情况.....	61
第六节 发行有关机构	66
一、发行人.....	66
二、主承销商、簿记管理人.....	66
三、律师事务所.....	66
四、会计师事务所.....	67
五、公司债券登记、托管、结算机构.....	67
六、债券受托管理人.....	68
七、公司债券申请上市的证券交易场所.....	68
八、募集资金专项账户开户银行.....	68
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	69
第七节 备查文件	70

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- (一) **发行人全称:** 中交房地产集团有限公司。
- (二) **债券全称:** 中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。
- (三) **注册文件:** 发行人于 2022 年 10 月 12 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]2424 号），注册规模为不超过 46.90 亿元（含 46.90 亿元）。
- (四) **发行金额:** 本期债券发行规模不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。
- (五) **债券期限:** 本期债券期限为 3 年。
- (六) **票面金额及发行价格:** 本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- (七) **债券利率及其确定方式:** 本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- (八) **发行对象:** 本期债券面向专业机构投资者公开发行。
- (九) **发行方式:** 本期债券发行方式为簿记建档发行。
- (十) **承销方式:** 本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- (十一) **起息日期:** 债券的起息日为 2022 年 12 月 29 日。
- (十二) **付息方式:** 本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- (十三) **利息登记日:** 本期债券利息登记日为付息日的前 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，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- (十四) **付息日期:** 本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 12 月 29

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）。

(十五) 兑付方式：本期债券的本息兑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。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 12 月 29 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。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还其他有息债务及补充流动资金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

(二十三) 债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

无。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2022 年 12 月 27 日。
2. 发行首日：2022 年 12 月 29 日。
3. 发行期限：2022 年 12 月 29 日。

(二) 登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2023 年 1 月 4 日（以最终上交所系统确认的上市日期为准）。

- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过及中交集团批复，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2424号），本次债券注册总额不超过46.90亿元（含46.90亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过15.00亿元（含15.00亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金拟将5亿元用于偿还其他有息债务；10亿元用于补充流动资金。

（一）偿还其他有息债务

本期债券募集资金5亿元拟用于偿还其他有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

具体拟偿还有息债务明细情况如下：

本期债券拟偿还有息债务明细

单位：万元

序号	借款主体	债权人	融资类型	借款到期日	余额	拟使用募集资金金额
1	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	11,806.67	11,806.67
2	长沙中交金久置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	5,209.11	5,209.11
3	粤东中交地产(惠州)有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,837.89	3,837.89
4	西安沣河映象置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,480.95	3,480.95
5	广西中交城市投资发展有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,467.57	3,467.57
6	中交(天津)置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	3,317.10	3,317.10
7	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,874.10	2,874.10

序号	借款主体	债权人	融资类型	借款到期日	余额	拟使用募集资金金额
8	重庆中交云栖美庐置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,850.34	2,850.34
9	嘉兴新瑞置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,553.32	2,553.32
10	重庆中交西园雅集置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,496.41	2,496.41
11	惠州中交雅颂置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,493.80	2,493.80
12	武汉锦绣雅郡置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,404.57	2,404.57
13	苏州中交雅郡地产有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	2,223.46	2,223.46
14	中交美庐（杭州）置业有限公司	中金-华融-中交地产-联易融供应链金融4期资产支持专项计划	供应链ABS	2023/1/6	1,936.66	984.72
合计		-		-	50,951.94	50,000.00

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

（二）用于补充流动资金

本期债券募集资金10亿元拟用于补充流动资金。本期债券募集资金拟同时用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

发行人流动资金缺口测算如下：

表：发行人流动资金缺口匡算

单位：万元

项目	2021年初	2021年末	平均应收账款余额	165,537.54
应收账款①	152,977.10	178,097.97	平均预收帐款余额	16,587,232.22
预收账款②	19,415,899.38	13,758,565.06	平均存货余额	36,506,656.30
存货③	32,017,125.55	40,996,187.04	平均预付账款余额	661,105.09
预付账款④	798,471.21	523,738.97	平均应付账款余额	5,228,356.64
应付账款⑤	4,619,471.91	5,837,241.36	应收账款周转天数	5.02
销售收入⑥(包括主营业务收入和其他业务收入)	8,119,093.70	11,879,098.76	预收帐款余额周转天数	502.68

销售成本⑦	6,170,348.24	9,591,852.63	存货余额周转天数	1,370.16
利润总额⑧	938,187.15	1,063,904.73	预付账款余额周转天数	24.81
非经常性损益⑨	/	232,664.98	应付账款余额周转天数	196.23
期末未分配利润⑩	/	171,033.93	营运资金周转次数	0.51
⑩未分配利润中可用于营运资金的部分	/	51,310.18	利润总额—非经常性损益	831,239.75
当期净利润(1)	/	748,059.24	期末销售利润率	0.07
当期固定资产净增加值(2)	/	-29,789.34	预计销售收入年增长率	0.17
当期无形资产净增加值(3)	/	7,783.24	借款人自有资金	821,375.52
当期资本性支出-折旧	/	-22,006.10	其他渠道获得的营运资金(5)	-
当期中短期流动资金贷款余额(4)	/	139,188.04	营运资金量	25,138,239.13
新增流动资金贷款额度				24,177,675.57
辅助财务数据				
		2018 年度	2019 年度	2020 年度
		7,447,197.05	7,769,199.30	8,119,093.70
2018-2019 年度销售增长率	4.32%	2019-2020 年度增长增长率	4.50%	2020-2021 年度增长增长率
平均销售增长率			16.84%	46.31%

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者内设有权机构批准，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

经发行人董事会同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照本期债券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，必须提请公司董事会或具有相同权限的有权机构审议，通过后向上海证券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。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有

人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将按照相关法律法规要求，设立本期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。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步推进实施。

（二）对发行人财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（三）对发行人偿债能力的影响

截至 2022 年 6 月 30 日，公司资产负债率为 81.24%，本期发行的 15.00 亿元公司债券拟将 5 亿元用于偿还其他有息债务；10 亿元用于补充流动资金，发行后公司资产负债率将上升为 81.27%，未对发行人偿债能力产生较大影响。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力 and 核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不

用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接将本期债券募集资金用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况：

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。

2021年4月6日，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）已发行完毕，债券简称“21交房01”，债券代码“175944.SH”，实际发行规模16.9亿元。“21交房01”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期或回售公司债券，支付公司债券利息，上述募集资金使用与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

2022年3月17日，中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已发行完毕，债券简称“22交房01”，债券代码“185562.SH”，实际发行规模12.10亿元。“22交房01”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期或回售公司债券，支付公司债券利息，上述募集资金使用与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

经证监会于2022年10月12日签发的证监许可〔2022〕2424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46.90亿元的公司债券。

2022年12月13日，中交房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）已发行完毕，债券简称“22交房02”，债券代码“138588.SH”，实际发行规模15.00亿元。“22交房02”募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还其他有息债务及补充流动资金，上述募集资金使用与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	中交房地产集团有限公司
法定代表人	李永前
注册资本	人民币500,000万元
实缴资本	人民币500,000万元
设立（工商注册）日期	2015年3月24日
统一社会信用代码	911100003355015281
住所（注册地）	北京市西城区德外大街5号2号楼八-九层
邮政编码	100088
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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	010-8224 3685； /
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	叶朝锋；总会计师；010-62426062

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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（以下简称“中交集团”）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。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2015 年 3 月 24 日	设立	注册资本为 100,000 万元人民币
2	2015 年 6 月 9 日	更名	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
3	2017 年 9 月 21 日	增资	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。
4	2020 年 5 月 7 日	增资	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

发行人历史沿革中的重要事件如下:

(1) 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。

(2) 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。

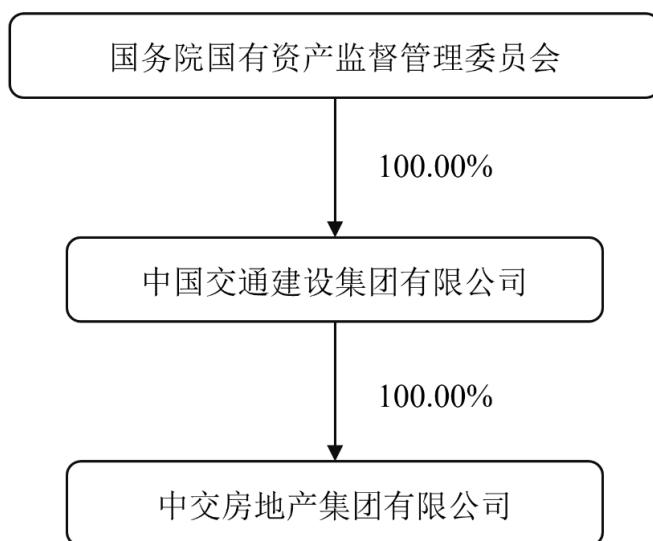
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书摘要出具日，中国交通建设集团有限公司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）。

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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2021 年末，中交集团合并口径资产总计 224,338,606.43 万元，负债合计 168,200,055.58 万元，所有者权益合计 56,138,550.85 万元。2021 年度，中交集团实现营业收入 84,282,648.81 万元，净利润 3,050,417.76 万元。

截至 2022 年 6 月末，中交集团合并口径资产总计 242,760,346.93 万元，负债合计 184,078,855.21 万元，所有者权益合计 58,681,491.72 万元。2022 年 1-6 月，中交集团实现营业收入 45,674,766.95 万元，净利润 1,754,189.21 万元。

报告期内，发行人控股股东未涉及违法违规、债务违约情况。截至本募集说明书摘要出具之日，发行人控股股东无将持有的发行人股权对外提供质押担保的事项。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要出具之日，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。

四、发行人的主要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人共有一级子公司 11 家，相关情况如下表所示：

截至 2021 年末发行人子公司情况

单位：亿元、%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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	100.00	100.00
2	CCCG Holding (HK) Limited	BVI	房地产开发	1,282.00 美元	100.00	100.00
3	中交地产股份有限公司	北京	房地产开发	人民币 6.95 亿元	53.32	53.32
非同一控制下的企业合并						

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
1	Greentown China Holdings Limited	Cayman	房地产开发	人民币 2.40 亿元	28.10	28.10
2	中交鼎信股权投资管理有限公司	上海	基金管理	人民币 1.00 亿元	80.00	80.00
3	北京思源兴业房地产服务集团股份有限公司	北京	地产经纪	人民币 2.05 亿元	60.00	60.00
通过设立方式取得						
1	CCCG Real Estate Holding Limited	BVI	房地产开发	1 美元	100.00	100.00
2	CCCG Overseas Real Estate Company Limited	新加坡	房地产开发	1 亿美元	51.00	51.00
3	信竑（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	投资管理	人民币 67.01 亿元	25.04	60.00
4	北京泽腾致远房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51.00	51.00
5	北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	北京	房地产开发	人民币 1.00 亿元	51.00	51.00

注 1：2021 年，中交房地产集团有限公司通过 CCCG Holding(HK) Limited 增持 Greentown China Holdings Limited 股份 77,732,500 股，持股比例由 25.05% 上升至 28.10%。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 6 名执行董事中有 5 名由发行人委派。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。

注 2：于 2020 年，中交房地产集团有限公司、中交鼎信股权投资管理有限公司、中盛安商业保理（深圳）有限公司和宏源汇智投资有限公司共同出资成立信竑（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）（“信竑合伙”）。本集团持股 25.04%，其中中交房地产集团有限公司持股 25.03%，为合伙企业有限合伙人；本集团下属子公司中交鼎信股权投资管理有限公司（“中交鼎信”）持股 0.01%，为合伙企业普通合伙人以及执行事务合伙人。根据合伙协议的相关约定，信竑合伙相关活动主要由投资决策委员会决议执行，本集团在投资决策委员会能够控制信竑合伙的相关活动并取得可变回报。故自 2020 年 9 月 14 日起，本集团将信竑合伙作为子公司纳入合并范围。

注 3：于 2021 年 4 月，中交房地产集团有限公司已将 CCCG Overseas Real Estate Company Limited 公司管理权移交给中交集团。截至本募集说明书摘要出具之日，中交房地产集团有限公司股东正在履行 CCCG Overseas Real Estate Company Limited 股权转让的内部审批程序。

发行人主要子公司 2 家，相关情况如下表所示：

截至 2021 年末发行人主要子公司情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	中交地产股份有限公司	房地产开发	53.32	1,419.62	1,240.17	179.46	145.42	7.39	否
2	Greentown China Holdings Limited	房地产开发	28.10	5,194.80	4,132.27	1,062.53	1,014.16	74.15	否

2021 年度，Greentown China Holdings Limited 营业收入同比增加 52.21%，主要系项目整体交付量上升，结转面积增加所致；2021 年度，Greentown China Holdings Limited 净利润同比增加 34.95%，主要系收入规模增加，对应结转利润增加所致。

发行人主要子公司情况如下：

1. 中交地产股份有限公司

中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）成立于 1993 年 2 月，注册资本为人民币 69,543.37 万元人民币，法定代表人为李永前。发行人直接持有该公司 53.32% 的权益。经营范围包括从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

截至 2021 年末，该公司资产总计 14,196,247.18 万元，负债合计 12,401,650.51 万元，所有者权益合计 1,794,596.67 万元。2021 年度，实现营业收入 1,454,246.90 万元，净利润 73,921.67 万元。

2. Greentown China Holdings Limited

Greentown China Holdings Limited（以下简称“绿城中国”）成立于 2005 年 8 月，注册资本为 2.40 亿元，注册地为开曼群岛。

绿城中国通过下属境外平台才智控股有限公司（Richwise Holdings Limited）持有绿城房地产集团有限公司 100%的股权，通过绿城房地产集团有限公司进行境内房地产业务开发、经营业务。

截至 2021 年末，绿城中国资产总计 51,948,026.95 万元，负债合计 41,322,708.47 万元，所有者权益合计 10,625,318.48 万元。2021 年度，实现营业收入 10,141,591.74 万元，净利润 741,496.89 万元。

（二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 5 家，基本情况如下表所示：

截至2021年末发行人重要参股公司、合营企业和联营企业基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	杭州地铁武林置业有限公司	房地产开发	45.00	583,010.07	308,109.65	274,900.42	-	-418.40	是
2	杭州滨绿房地产开发有限公司	房地产开发	50.00	245,981.72	130,209.82	115,771.89	3,761.46	140.67	是
3	北京致兴房地产开发有限公司	房地产开发	49.81	919,891.79	724,494.78	195,397.01	20,636.77	-2,355.08	否
4	宁波都市房产开发有限公司	房地产开发	49.56	288,593.98	48,566.17	240,027.81	658.86	6,255.18	是
5	青岛海捷置业有限公司	房地产开发	50.00	440,522.92	86,774.76	353,748.16	4,813.47	631.47	是

2021 年度，杭州地铁武林置业有限公司净利润同比增加 58.93%，主要系该公司 2021 年度管理费用减少 641 万元所致。

2021 年度，杭州滨绿房地产开发有限公司净利润同比减少 100.81%，主要系 2020 年该公司土增清算，涉及土增税 1.59 亿元，且该公司 2020 年存在房产销售，2021 年度仅租金收入，导致该公司 2021 年度毛利润较 2020 年度增加 1,406 万元所致。

2021 年度，宁波都市房产开发有限公司营业收入同比减少 97.09%，净利润同比减少 58.13%，主要系 2021 年度该公司项目接近尾盘，项目回款多已提前收

回所致。

截至 2021 年末，青岛海捷置业有限公司总资产较 2020 年末增加 117.43%，主要系该公司来自股东的拆借款增加所致。截至 2021 年末，青岛海捷置业有限公司总负债较 2020 年末增加 868.10%，主要系该公司预售涉及的合同负债增加所致。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

报告期内，发行人营业收入和利润主要来源于子公司，发行人为投资控股型企业。

1. 母公司资产受限情况

受限资产方面，截至 2022 年 6 月末，发行人母公司受限资产账面价值总额为零，发行人合并口径受限资产均来自子公司。

2. 母公司资金拆借情况

资金拆借方面，截至 2022 年 6 月末，发行人母公司其他应收款为 716,882.84 万元，占净资产比重分别为 57.27%，均为经营性其他应收款。

3. 母公司有息负债情况

有息负债方面，截至 2022 年 6 月末，发行人母公司有息负债合计为 1,137,007.76 万元，母公司资产负债率为 62.23%，合并口径资产负债率 81.24%，母公司负债率显著低于合并口径负债率。

截至2022年6月末母公司有息负债情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	
	金额	占比
一年内到期的非流动负债	113,986.83	10.03
长期借款	312,188.00	27.46
应付债券	710,832.94	62.52
合计	1,137,007.76	100.00

4. 对核心子公司控制力

发行人主要子公司详见本募集说明书摘要之“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的主要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。发行人通过股权控制、委派或选举董事及重要高级管理人员等方式，从而实现对核心子公司的控制，发行人在主要人员任命、重大事项管理等方面对核心子公司控制力均较强。为对下属子公司资产、人员、财务进行内部控制，发行人制定了《中交房地产集团有限公司财务基础工作规范管理办法（2020 年版）》，对子公司的财务人员、资金管理、会计核算、财务报告的出具、内部财务管理制度等方面进行规范，提升下属子公司在资产、人员和财务管理方面的规范性与控制力。

5. 股权质押情况

截至 2022 年 6 月末，发行人母公司持有的子公司股权不存在对外质押的情况，不存在因股权质押而对偿债能力产生不利影响的情形。

6. 子公司分红政策

发行人中交地产、绿城中国等主要子公司分红政策如下：

（1）中交地产分红政策

①现金分红的条件和比例

采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

现金分红条件为公司实施现金利润分配应至少同时满足弥补亏损和提取法定公积金、盈余公积金后，如无重大投资计划或重大现金支出发生的条件。重大投资计划或重大现金支出是指公司未来十二个月拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30% 或经审计资产总额的 20%。

每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%，且任意连续三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

②发放股票股利的具体条件

公司具体分红时，优先采用现金分红方式；在公司经营状况良好，满足现金分红比例的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

③现金分红在利润分配中所占比例

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

- 1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
- 2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
- 3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

(2) 绿城中国分红政策：

绿城中国可以任何货币派发股息，但股息总额不得高于董事会所建议金额。董事会可不定期向股东派发根据公司盈利情况合理的中期股息，除此之外，董事会也可以每半年或者以其他频率发放固定股息。

董事会可以两种方式派发股息：配发入账列作缴足股份，以支付所有或部份股息，只有有权获派股息的股东可选择收取现金作为所有（或作为部份股息）股息以代替配股或者有权获派股息的股东可选择获配发入账列作缴足股分，以代替所有有权获派股息的股东可选择获配发入账列作缴足股分，以代替所有或董事会认为适当的部份股息。

7. 报告期母公司收到分红情况

最近三年及一期，发行人母公司取得投资收益所收到的现金分别为 80,739.13 万元、79,894.63 万元、63,318.82 万元和 36,604.23 万元。

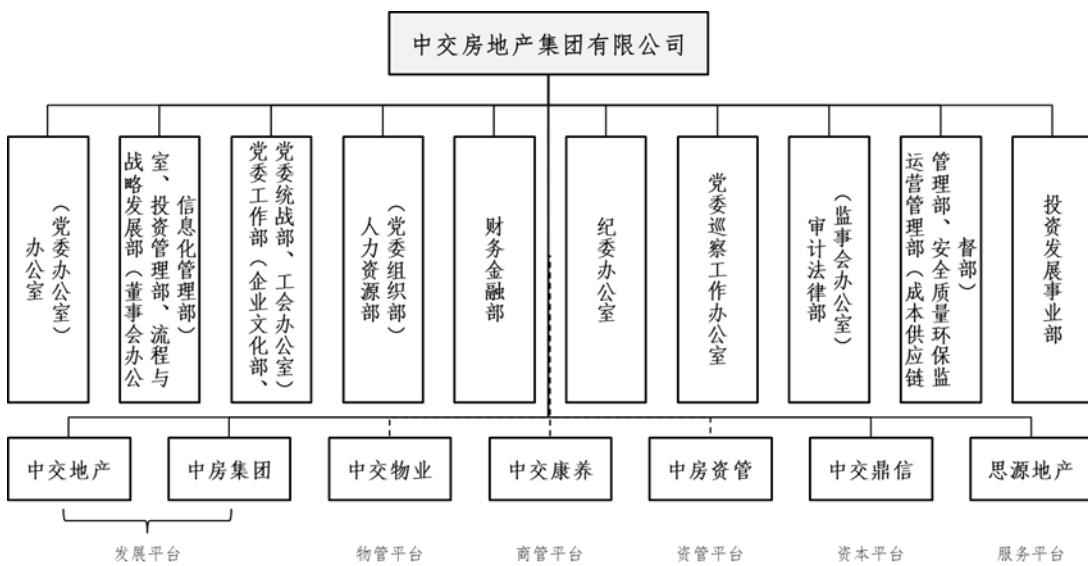
综上，发行人的偿债能力良好，投资控股型架构预计不会对其偿债能力造成重大影响。

五、发行人的治理结构等情况

(一) 治理结构、组织机构设置及运行情况

1. 发行人组织结构

截至 2022 年 6 月 30 日，公司组织结构如下图所示：



2. 发行人的组织机构设置情况及运行情况

(1) 办公室 (党委办公室)

主要承担综合办公管理、后勤保障管理等职能。负责公文管理（含统筹 OA 办公系统建设），档案管理，保密管理，国家安全综合协调管理，印信管理，对外联络，信访管理和维稳工作，工作督办（含“三重一大”事项决策与执行监督），会议与检查管理，学会协会事务管理，重要会议筹备与材料撰写，履职待遇管理，总部固定资产管理（自有房产、车辆及办公家具）及非工程采购管理，后勤事务管理，综合保障等工作。具体负责年度工作会议等公司重要会议的筹办，党委会会议、总经理办公会议的筹办，以及党委、行政日常事务工作。

(2) 战略发展部 (董事会办公室、投资管理部、流程与信息化管理部)

主要承担战略管理、董事会运作、公司治理体系管理、企业改革，机构与股

权管理、投资管理、资产管理（统筹历史遗留问题企业的处置）、科学技术管理、数字与信息化管理以及房地产事业部战略与投资管理等职能。牵头负责企业改革工作。负责战略规划的制定、组织实施、评估调整，制度与流程建设管理，权责体系建设，公司章程与治理结构管理（含中交房地产与所属平台公司），企业重组与分立，机构管理（含设立、变更、注销、运行评估、登记备案），常设公司股权管理（含股权收购、转让、无偿划转、参股管理），关联交易管理，上市公司市值管理，信息披露管理等工作，派出董事工作事务管理，具体负责董事会运作与日常事务工作；负责授权范围外投资管理以及授权范围内投资后评价等工作；负责科技创新管理（新科技、新材料、新工艺、绿色生态建筑集成一体化的研究和应用以及科研项目、经费管理），BIM 行业标准管理，科技交流与合作，知识产权管理（含专利与标准管理），资质管理；负责信息化项目管理，信息系统规划、开发与运维，数字与信息化资产管理，网络与信息安全管理，数字化转型与建设，固定资产管理（电子设备类）；负责统筹历史遗留问题企业处置以及涉及土地和房屋类固定资产管理等工作。

（3）党委工作部（企业文化部、党委统战部、工会办公室）

主要承担党建与统战工作、共青团工作、宣传与企业文化管理、工会工作、妇联工作等职能。负责党的组织建设，党建联系点建设，党员教育管理，统战工作，履行社会责任管理、扶贫事务管理，意识形态管理，党的理论研究，共青团工作，企业文化建设，公关与舆情管理，对外信息发布，宣传与新闻管理，网络信息管理，荣誉管理，公司品牌管理，精神文明建设；负责工会、妇联组织建设，职工思想政治教育，职工文化与素质建设，职工之家建设，职工、妇女权益保障，职工劳动竞赛等工作，具体负责机关工会及职代会日常事务工作。

（4）人力资源部（党委组织部）

主要承担人力资源管理和干部管理职能。负责人力资源规划，定岗定编定责管理，招聘与干部调配管理，薪酬绩效与激励管理，人才培养、培训与发展管理，中层干部及员工绩效考核，干部管理，外事管理，离退休人员管理等工作。具体负责领导班子民主生活会筹办以及“三项制度”改革等工作。

（5）纪委办公室

主要承担纪委监督执纪问责职能。负责纪委日常监督，纪检组织建设，廉洁宣教，纪检干部提名考察及履职考核，问题线索受理，违规违纪案件检查与审理以及协助上级纪委相关工作、问题线索受理和处置等工作。

(6) 党委巡察工作办公室

主要承担党委巡察职能。负责巡察政策研究，组织实施巡察监督，督促落实巡察整改，指导统筹所属单位巡察等工作。

(7) 运营管理部（成本供应链管理部、安全质量环保监督部）

主要承担生产经营管理与成本监控以及房地产事业部运营管理等职能。负责生产经营的计划、监控、统计分析、信息报送，生产运行管理（含过程管理、亏损项目治理），组织经营业绩考核，企业对标管理，生产经营系统建设维护，项目管理标准化体系的运行维护与执行监督，重大项目经营监控与支持服务，运营督办管理，项目品牌管理，成本与招采体系建设与监控，供应商库管理以及物资采购平台运行维护，安全生产、工程、质量管理，农民工工资支付监管，节能环保监督、应急管理、供应链管理、产品库存及存量管理、商业地产及物业管理等工作。

(8) 财务金融部

主要承担财务管理、资金管理、资本运营管理、金融业务管理以及房地产事业部财务管理等职能。负责会计核算与报表管理，管理会计，全面预算管理，财务分析，资金管理，融资管理，担保管理，授信管理，基金业务管理，金融衍生工具管理，资产证券化（含保理业务、供应链金融服务），资产评估与价值管理，产权登记，税务管理，财务信息化建设，总部费用管理，外派财务负责人管理，会计档案管理，财务风险管控等工作。

(9) 投资发展事业部

主要承担市场经营拓展职能，是公司业务发展的核心价值创造中心以及市场开发的责任主体和资源配置平台。负责市场拓展的规划引领，体系建设，年度投资计划，政策、布局以及投资模式的研究与创新，统筹协调，统计分析，支持服务，项目公司股权管理，制定项目投资方案，设计商业模式并组织商务谈判，组织项目评审并履行上会程序，根据相关平台公司定位，统筹配置资源；统筹对外

战略合作管理等工作。

(10) 审计法律部（监事会办公室）

主要承担审计监督、法律事务管理、全面风险管理等职能。负责审计体系建设，审计标准化建设，审计计划管理，审计项目组织实施，审计质量控制，违规经营投资责任追究，派出监事工作事务管理，具体负责监事会运作与日常事务工作；负责法治建设，合同管理，纠纷案件管理，合规管理，内部控制，风险评估与应对，重大风险监控等工作。

3. 发行人治理结构

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。

(1) 出资人

依照《公司法》等法律、法规、规章，中交集团对公司行使以下职权：

- 1) 决定公司的战略和发展规划；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 组建公司董事会、监事会，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行考核，决定其报酬；
- 4) 审议批准董事会的工作报告；
- 5) 审议批准监事会的报告；
- 6) 审议批准公司年度财务预算方案和决算方案；
- 7) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本的方案；
- 9) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式等事宜；

- 10) 制定或者审议批准公司章程和章程修改方案;
- 11) 对公司发行公司债券作出决议;
- 12) 按照规定权限审议批准公司国有资产转让、子企业国有产权变动事项;
- 13) 审议批准公司重大会计政策、会计估计变更方案等重大财务事项;
- 14) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计;
- 15) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项;
- 16) 法律、行政法规及本章程规定的其他职权。

(2) 董事会

董事会为公司决策机构，对中交集团负责。经中交集团授权，董事会可行使出资人的部分职权。董事由中交集团聘任或解聘。董事会设董事长1人，由中交集团指定。董事会对中交集团负责，行使下列职权：

- 1) 制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案;
- 2) 制订公司战略和发展规划;
- 3) 制订公司年度投资计划、投资预算，决定经营计划;
- 4) 按照规定权限决定公司主业范围内的项目投资;
- 5) 制订公司的年度财务预算和决算方案;
- 6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案;
- 7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案;
- 8) 制订发行公司债券方案;
- 9) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案;
- 11) 制订公司国有资产转让方案;

- 12) 决定下属全资企业合并、分立、破产，以及转让方和受让方均为公司直接或间接全资持有的子公司股权非公开协议转让事项。
- 13) 制定公司的基本管理制度；
- 14) 决定公司部门的设置，按照规定权限决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；
- 15) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 16) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任或者解聘董事会秘书。按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- 17) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；
- 18) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；
- 19) 指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告；
- 20) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足国资委和中交集团资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；
- 21) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；
- 22) 按照规定权限批准土地、房产、生产经营设备、流动资产及其他资产的处置事项；
- 23) 制订公司年度对外捐赠或者赞助方案；

- 24) 制订公司年度融资计划,按照规定权限制定公司除开发贷融资外的对外融资方案;
- 25) 制订公司年度对外融资担保计划和年度对外融资担保计划外的对外融资担保方案;
- 26) 制订董事会年度工作报告;
- 27) 听取总经理工作报告,检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况,建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度;
- 28) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项;
- 29) 制定公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案;
- 30) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项;
- 31) 法律、行政法规、公司章程规定和中交集团授权行使的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会,监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会由3名监事组成,其中职工监事1名。

- 监事会按照《公司法》等法律、法规的规定履行监事职责,主要包括:
- 1) 检查公司财务;
 - 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
 - 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;
 - 4) 向股东报告;
 - 5) 依照《公司法》有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;
 - 6) 公司章程规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设经理层（高级管理人员），在董事会的领导下，执行董事会决议并负责公司的日常经营管理，发挥谋经营、抓落实、强管理的作用。经理层（高级管理人员）决定重大经营管理事项须事先经党委研究讨论。经理层（高级管理人员）包括：总经理1名，由董事会决定聘任或者解聘；副总经理若干名，总会计师、总法律顾问各1名，总经理助理若干名，协助总经理工作。其中，副总经理、总会计师、总法律顾问、总经理助理由总经理提请董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责并行使下列职权：

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；
- 2) 拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；
- 3) 拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；
- 4) 根据公司投资计划和投资方案，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；
- 5) 拟订发行公司债券方案等融资方案，按照规定权限批准公司融资方案；
- 6) 拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；
- 7) 拟订公司资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，按照规定权限批准公司资产处置方案、对外捐赠或者赞助；
- 8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- 9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 10) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；
- 11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；
- 12) 拟订公司的改革、重组方案；
- 13) 按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；
- 14) 按照有关规定，决定聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

- 15) 拟订公司的收入分配方案;
- 16) 拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施;
- 17) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议;
- 18) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子企业的生产经营和改革、管理工作;
- 19) 提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议;
- 20) 法律、行政法规、本章程规定及董事会授权行使的其他职权。

4. 相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

(二) 内部管理制度

1. 财务管理制度

发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司财务基础工作规范管理办法（2020年版）》、《中交房地产集团有限公司内部借款管理办法（2020版）》、《中交房地产集团有限公司资产评估管理办法》等一系列制度，并设立了财务金融部，通过专业人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。

2. 预算管理制度

为进一步加强企业管理，降低企业经营风险，全面提高企业管理活动的效率和企业整体经济效益，发挥全面预算管理在企业经营管理中作为核心管理机制的重要作用，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司全面预算管理办法》及《中交房地产集团有限公司年度经营计划管理办法（试行）》，全面预算管理是对预算的编制、审批、执行、调整、监督、控制及考核等一系列管理行为的总称。本制度中的全面预算包括业务预算和财务预算，体现了业财融合的要求。

3. 行政管理

在行政管理制度方面，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司公文处理办法》、《中交房地产集团有限公司印章管理办法》、《中交房地产集团有限公司档案管理办法》等。由办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

4. 人力资源管理

在人力资源管理制度方面，发行人已经制定了《中交房地产集团有限公司劳动合同管理暂行办法》、《中交房地产集团有限公司总部薪酬管理暂行办法》等。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

5. 投资管理

在投资管理方面，公司指定了《中交房地产集团有限公司境内房地产项目投资管理办法》、《中交房地产集团有限公司境内房地产项目投后管理实施办法》等。在不断总结公司多年开发经验的基础上，规范了房地产投资行为，构建科学、合理、决策统一的投资管理体系，规避投资风险，提高投资经济效益。

6. 信息披露

为进一步规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及规章制度，公司制定了《中交房地产集团有限公司债券信息披露管理制度》。

7. 突发事件应急管理

为建立健全中交房地产集团有限公司突发事件应急管理体系，根据《中华人民共和国突发事件应对法》、《国家突发公共事件总体应急预案》、和《中国交通建设股份有限公司突发事件应急管理办法》等有关法律法规、规定，发行人制定了《突发事件应急管理办法》，对各类突发事件的预防与应急准备、监测与预警、应急处置与救援、事后恢复与重建等活动做出了明确的规定。

8. 关联交易管理制度

发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：一、尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二、确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三、对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四、关联决策人员或单位回避表决的原则；五、必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

9. 融资制度

为规范公司融资管理，发行人制定了《中交房地产集团有限公司融资管理办法（2020年版）》，努力实现保证各企业生产经营所需资金，促进融资决策科学、合理；控制融资风险，防止资金链断裂以及融资过程中的差错和舞弊；促进提高资金使用效率，降低融资成本；融资活动相关资料和记录应完整、及时、准确。遵循合法性原则、统一性原则、安全性原则、效益性原则，保障公司的融资工作顺利进行。

10. 担保制度

发行人在中交集团担保制度相关文件的基础上，严格控制担保行为，明确担保原则、担保标准和条件以及担保责任等相关内容，加强对担保合同的管理，及时了解和掌握被担保人的经营和财务状况，防止潜在风险，避免或减少可能发生的损失。发行人规定担保业务发生单位要设置担保台账，对担保事项逐笔登记，详细反映被担保单位、担保方式、金额、期限等，并进行跟踪监督，及时关注被担保方的到期债务归还情况，对可能出现的风险加以分析，并将重大问题和情况及时逐级向集团报告。

11. 对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

为对下属子公司资产、人员、财务进行内部控制，发行人制定了《中交房地产集团有限公司财务基础工作规范管理办法（2020年版）》，对子公司的财务人员、资金管理、会计核算、财务报告的出具、内部财务管理制度等方面进行规范，规范下属公司在资产、人员和财务管理方面的规范性。

12. 安全生产规范制度

发行人制定了《中交房地产集团有限公司安全生产监督管理办法》，全面落实企业安全生产主体责任，建立安全生产长效机制，规范安全生产管理工作，保障员工生命和财产安全，促进企业安全健康发展。安全生产工作应当以人为本，坚持安全发展，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，强化和落实生产经营单位的主体责任。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人已按照《公司法》、《公司章程》等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1. 业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》，发行人的主要业务范围为房地产开发业务；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

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. 财务独立

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。

4. 人员独立

发行人的总经理、副总经理、总会计师、总法律顾问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、监事均经合法程序选举产生。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。

5. 机构独立

根据发行人的《公司章程》、党委会、董事会、监事会、总经理办公会决议等相关文件，发行人拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，党委会、董事会、监事会、总经理办公会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行。发行人与控股股东不存在混合经营的情形，发行人机构独立。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本期债券募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事、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出具之日发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
李永前	中交房地产集团董事长（法定代表人）	1974.11	2022.07	-	是	否
	中交房地产集团临时党委副书记		2021.02	2021.12		
	中交房地产集团党委副书记		2021.12	-		
	中交集团房地产事业部执行总经理		2020.12	-		
薛四敏	中交房地产集团董事	1967.11	2015.04	2024.04	是	否
	中交房地产集团临时党委委员					
	中交房地产集团党委副书记					
	中交集团房地产事业部执行总经理		2022.07	-		

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	设置是否符合《公司法》等法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
	中交房地产集团总经理					
夏青松	中交集团房地产事业部副总经理	1974.09	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团临时党委副书记、工会主席		2021.11	-		
	中交房地产集团党委副书记、工会主席		2021.12 (党委职务)	-		
	中交房地产集团董事		2022.07	-		
单会川	中交房地产集团外部董事	1963.05	2021.08	2024.07	是	否
谢玉梅	中交房地产集团外部董事	1965.08	2020.12	2023.11	是	否
金义	中交房地产集团外部董事	1962.06	2020.05	2023.04	是	否
于静	中交房地产集团外部董事	1980.09	2022.09	2025.08	是	否
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	1973.03	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团党委常委、纪委书记、监事会主席		2021.12 (党委、纪委职务)	-		
吴文龙	中交房地产集团外部监事	1964.02	2022.03	2025.02	是	否
李宁	中交房地产党委工作部（企业文化部、党委统战部、工会办公室）部长（主任）、工会副主席、职工监事	1982.03	2022.03	-	是	否
张涛	中交集团房地产事业部副总经理	1966.11	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团副总经理、临时党委委员		2021.12 (党委职务)	-		
	中交房地产集团副总经理、党委常委		2022.07	-		
	中交房地产集团总法律顾问、首席合规官					
蔡建民	中交房地产集团副总经理、临时党委委员	1964.11	2019.10	-	是	否
	中交房地产集团副总经理		2021.12 (党委职务)	-		

姓名	现任职务	出生年月	任期起始	任职终止	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
	中交集团房地产事业部副总经理		2020.12	-		
王尧	中交集团房地产事业部副总经理	1984.01	2022.11	-	是	否
	中交房地产集团有限公司副总经理					
叶朝锋	中交集团房地产事业部副总经理	1980.03	2021.08	-	是	否
	中交房地产集团总会计师、临时党委委员					
	中交房地产集团总会计师、党委常委		2021.12 (党委职务)	-		
张宝忠	中交集团房地产事业部副总经理	1971.05	2021.02	-	是	否
	中交房地产集团副总经理					

根据发行人的《公司章程》，发行人董事会由7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。

综上，发行人董事均具备相应的任职主体资格，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。公司现任董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

1. 董事

姓名	主要工作经历
李永前	曾任中国水电建设集团房地产有限公司副总经理、唐山公司董事长，中国电力建设集团房地产事业部副总经理，中国交建房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司董事，绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理、董事长，绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁，中交房地产集团有限公司总经理。现任中交集团房地产事业部执行总经理，中交房地产集团有限公司党委副书记、董事长、法定代表人。
薛四敏	曾任建设部沈阳煤气热力研究设计院副院长、中国房地产开发集团公司总会计师，中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员、中交房地产集团有限公司总会计师、副总经理，中交集团房地产事业部副总经理。现任中交集团房地产事业

姓名	主要工作经历
	部执行总经理、中交房地产集团有限公司党委副书记、董事、总经理。
夏青松	曾任中交四公局西安分公司经理、建筑工程公司副总经理，中交资阳公司副总经理，中交投资公司地产投资部总工程师，重庆中交丽景公司党委书记、总经理，中交地产有限公司临时党委委员、董事、副总经理，中交置业有限公司执行董事、总经理（法定代表人），中房集团副总经理、总经理（法定代表人）、董事、党委副书记，中交房地产集团副总经理、临时党委委员。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委副书记、董事、工会主席。
单会川	曾任中港总公司财务部副总经理，中交集团预算考核部副总经理，中国交建预算考核部总经理，中国交建运营管理部总经理，中交基金基金公司党委书记、董事长（法定代表人），中交投资基金管理（北京）有限公司党委书记、董事长（法定代表人）。现任中交集团专职外部董事，中交房地产集团有限公司外部董事。
谢玉梅	曾任中交路桥建设有限公司董事、总会计师、副总经理、党委委员，中交投资基金管理（北京）有限公司党委书记、副董事长、董事长、法定代表人，中国交建党委第一巡视组组长，中交集团党委第一巡视组组长。现任中交房地产集团有限公司外部董事。
金义	曾任一航局五公司副总会计师，一航局五公司总会计师，一航局审计处处长，一航局财务处处长，中交第一航务工程局有限公司副总会计师兼第一工程公司总会计师，中交第一航务工程局有限公司总会计师、党委委员，中交第一航务工程局有限公司董事、总会计师、党委委员，中交第一航务工程局有限公司董事、总会计师、党委常委。现任中交房地产集团有限公司外部董事。
于静	曾任北京中锋资产评估有限公司评估师，复地投资集团房地产项目高级投资经理，中交投资有限公司地产部经理，中交海投地产事业部副总经理、执行总经理、总经理，中交海投文旅事业部总经理，中国交建海南区域总部副总经理，海南分公司副总经理，中交海投副总经理。现任中交集团暨中国交建投资管理部副总经理，中交房地产集团有限公司外部董事。

2. 监事

姓名	主要工作经历
周文实	曾任中交三公局建筑公司党委书记、纪委书记，中国房地产开发集团有限公司土地事业部副总经理，中交兴昌置业有限公司党工委书记、副总经理，中国房地产开发集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事。现任中交房地产集团有限公司党委常委、纪委书记、监事会主席。
吴文龙	曾任国家经贸委经济法规司、政策法规司市场法规处副处长，国家经贸委经济法规司法规三处、法规二处副处长，国家经贸委经济法规司调研员，国资委政策法规局正处级干部，国务院国资委政策法规局调研员，中国交建法律部副部长、副总经理、法律风控部副总经理。现任中交集团专职外部监事，中交房地产集团有限公司外部监事。
李宁	曾任中国房地产开发集团公司战略规划部业务主管、业务经理，资产管理部业务经理、高级经理，团委书记，党委工作部部长。现任中交房地产党委工作部（企业文化部、党委统战部、工会办公室）部长（主任）、工会副主席、职工监事。

3. 非董事高级管理人员

姓名	主要工作经历
张涛	曾任中房集团企业部部长，中房股份公司董事会秘书、董事、董事长、总经理，中房集团总经理助理兼任改制办公室主任，中房投资管理公司董事长、总经理、党委副书记，中房集团董事、副总经理、总法律顾问、临时党委委员、党委常委。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、副总经理、总法律顾问、首席合规官。
蔡建民	曾任中房集团董事、副总经理、临时党委委员，中交海南建设投资有限公司董事、副总经理、临时党委委员、中国交建海南区域总部副总经理、中国交建海南分公司副总经理、中交海投董事、副总经理、党委委员。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理。
王尧	2015年5月至2018年9月先后任中交一公局法律部副总经理、团委书记、办公室副主任；2018年9月至2020年7月任中交一公局集团办公室主任；2020年7月至2022年7月任中交一公局集团副总法律顾问并先后兼任办公室主任、党委办公室主任、中交城市运营管理有限公司党总支书记、执行董事；2022年7月至2022年11月任中交集团暨中国交建团委副书记，中交一公局集团副总法律顾问兼中交城市运营管理有限公司党总支书记、执行董事；2022年11月至今任中交集团暨中国交建团委副书记，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兼中交城市运营管理有限公司党总支书记、执行董事、中交物业有限公司临时党委书记、执行董事（法定代表人）。
叶朝锋	曾任中国交建预算考核部预算管理处副处长、处长，中国交建运营管理部总经理助理、副总经理，中国交建财务资金部副总经理，中交集团暨中国交建财务资金部副总经理。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司党委常委、总会计师。
张宝忠	曾任中交地产有限公司拓展部副部长、资产经营部副部长、战略规划部副部长、总经理助理，中交物业有限公司副总经理，中房集团总经理助理、副总经理。现任中交集团房地产事业部副总经理，中交房地产集团有限公司副总经理。

4. 发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

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、党委书记	2019.07	否
	中国房地产开发集团有限公司	是	执行董事、党委书记	2021.02	否
	中交滨江（上海）建设管理有限公司	是	董事长	2020.05	否
	中交雄安产业发展有限公司	是	董事	2021.03	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
薛四敏	中交地产股份有限公司	是	董事	2018.11	否
	中交滨江（上海）建设管理有限公司	是	董事	2020.05	否
	中交雄安产业发展有限公司	是	董事	2021.03	否
夏青松	中交（巴中）投资发展有限公司	是	执行董事（法定代表人）	2022.04	否
单会川	中国交通信息科技集团有限公司	是	外部监事	2021.08	否
	中国城乡控股集团有限公司	是	外部监事	2021.08	否
	中交产业投资控股有限公司	是	外部监事	2021.08	否
谢玉梅	中交投资有限公司	是	外部董事	2020.12	是
于静	中国交通建设集团有限公司	是	投资管理部副总经理	2022.03	是
吴文龙	中交一公局集团有限公司	是	外部监事	2022.03	否
	中交第三公路工程局有限公司	是	外部监事	2022.03	否
	中交水运规划设计院有限公司	是	外部监事	2022.03	否
	中交投资有限公司	是	外部监事	2022.03	否
王尧	中交集团暨中国交建	是	团委副书记	2022.07	否
	中交城市运营管理有限公司		党总支书记、执行董事	2021.09	否
	中交物业有限公司		临时党委书记、执行董事（法定代表人）	2022.11	是
叶朝锋	中国建设会计学会第八届理事会理事、房地产会计学术委员会	否	理事、副主任委员	2022.01	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
	中交地产股份有限公司	是	董事	2022.01	否
	中交鼎信股权投资管理有限公司	是	董事长（法定代表人）、党委书记、总经理	2022.08	否

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人营业总体情况

发行人营业范围包括：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) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1. 营业收入情况

单位：亿元、%

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	732.15	93.39	1,066.25	89.76	713.32	87.86	695.47	89.52
项目代建管理服务	11.57	1.48	20.95	1.76	16.44	2.02	18.37	2.36
建筑业收入	-	-	3.01	0.25	17.60	2.17	10.64	1.37
酒店及其他设施类	2.61	0.33	7.62	0.64	7.21	0.89	8.81	1.13
房产租赁	1.31	0.17	3.27	0.27	2.84	0.35	3.71	0.48
物业管理	0.79	0.10	1.71	0.14	1.74	0.21	1.43	0.18
其他	35.57	4.54	85.11	7.16	52.77	6.50	38.49	4.95
营业收入合计	784.02	100.00	1,187.91	100.00	811.91	100.00	776.92	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入776.92亿元、811.91亿元、1,187.91亿元和784.02亿元。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23.65%，主要是源自于发行人房地产开发板块收入的稳步增长。

2022年1-6月，公司营业收入为784.02亿元。

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
开发产业务分别实现营业收入695.47亿元、713.32亿元、1,066.25亿元和732.15亿
元，占当期营业收入的比例分别为89.52%、87.86%、89.76%和93.39%。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. 营业毛利润情况分析

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	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	116.92	87.54	195.93	85.66	169.90	87.18	175.34	87.85
项目代建管理服务	5.48	4.10	9.31	4.07	7.35	3.77	8.68	4.35
建筑业收入	-	-	0.29	0.13	-0.18	-0.09	0.54	0.27
酒店及其他设施类	1.24	0.93	4.62	2.02	5.35	2.75	6.52	3.27
房产租赁	0.88	0.66	1.07	0.47	0.86	0.44	2.42	1.21
物业管理	0.06	0.05	-0.05	-0.02	0.05	0.02	-0.04	-0.02
其他	8.97	6.72	17.56	7.68	11.54	5.92	6.13	3.07
毛利润合计	133.56	100.00	228.72	100.00	194.87	100.00	199.59	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	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
房地产开发	15.97	18.38	23.82	25.21
项目代建管理服务	47.33	44.47	44.71	47.25
建筑业收入	-	9.54	-1.01	5.08
酒店及其他设施类	47.52	60.72	74.22	74.01
房产租赁	67.19	32.63	30.36	65.23
物业管理	7.80	-2.75	2.75	-2.80
其他	25.23	20.63	21.87	15.93

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率	17.04	19.25	24.00	25.69

最近三年，发行人分别实现营业毛利润199.59亿元、194.87亿元和228.72亿元，综合营业毛利率分别为25.69%、24.00%和19.25%，毛利率维持在20.00%左右。

最近三年，发行人房地产主营业务分别实现毛利润175.34亿元、169.90亿元和195.93亿元，占当期营业毛利润总额的比例分别为87.85%、87.18%和85.66%，总体保持在86%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25.21%、23.82%和18.38%。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。

2022年1-6月，发行人实现毛利润133.56亿元，其中房地产主营业务实现毛利润116.92亿元，占当期营业毛利润总额的比例为87.54%。2022年1-6月，发行人综合营业毛利率为17.04%，其中房地产主营业务毛利率为15.97%。

（三）主要业务板块

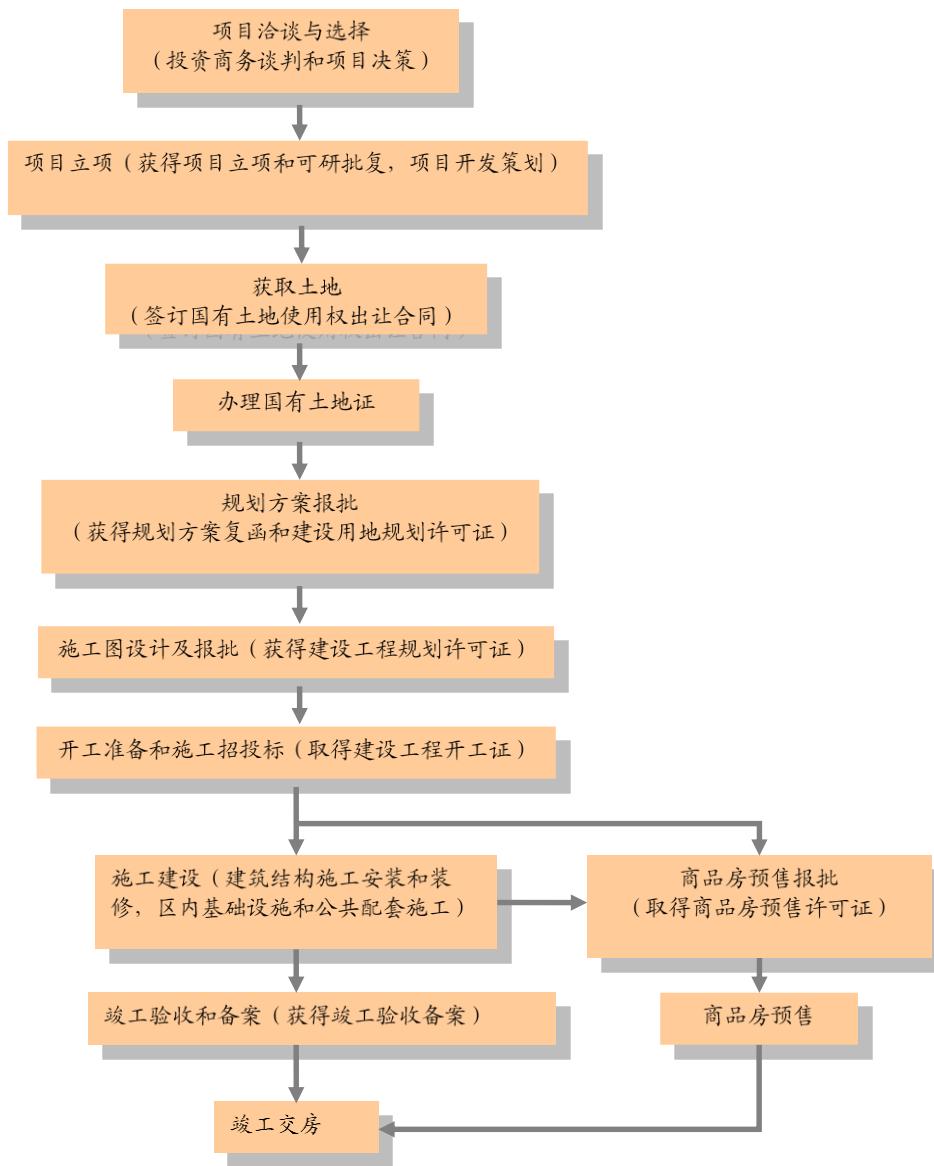
1. 发行人房地产业务资质情况

发行人本部不直接从事房地产开发经营，通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产业务。发行人下属各从事房地产开发的主要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质。

2. 发行人房地产业务流程

发行人房地产业务流程如下图所示：

发行人房地产业务流程图



3. 发行人房地产业务的市场定位和主要消费群体

发行人房地产业务经营定位主要为发展“1+2+N”三类核心业务。一个核心业务即住宅开发业务、两个成长业务即城市更新业务+政策性住房业务，以及N个多元业务即物业服务、商业地产、资产管理、金融服务、策划经纪及其他机会型多元业务，主要客户群体锁定为城市及城镇刚性住房需求和改善型住房需求的消费者。

4. 发行人房地产项目类型

发行人主要从事住宅开发，同时从事办公楼、商业等物业的开发。发行人通常采取自主开发经营的模式，但在具体项目上综合考虑资金情况、合作方资源及实力，必要时也会采取合作开发的模式；开发的商品房以出售为主。

5. 发行人房地产项目的定价模式和销售理念

发行人房地产项目的定价模式是：按成本法确定底价，按市场比较法确定均价，按特征定价法确定价格差异。具体而言，发行人根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还将充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑。

6. 发行人房地产业务主要融资模式

近年来，发行人房地产业务主要采取股权融资、发行债券融资、银行贷款、信托贷款等方式进行外部融资。

7. 发行人房地产业务主要销售模式

在房地产项目开发期间，发行人自行销售，或者聘请专业代理公司为房地产项目提供专业营销服务，同时根据市场条件变化情况相机采取灵活的销售手段。发行人总体的销售策略是以零散销售为主，整体销售为辅。对于部分商业、写字楼等物业，考虑到对周边未售楼盘的提升以及分拆销售的后期管理、资金回笼问题，发行人可能优先考虑整体出售。同时，针对房地产企业可能存在阶段性资金需要量大的情况，发行人可能在保证获取最大收益的前提下进行整体出售，以便快速回笼资金。

8. 发行人房地产业务主要建筑施工模式

发行人房地产项目建设工程通过招标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项目建筑施工。

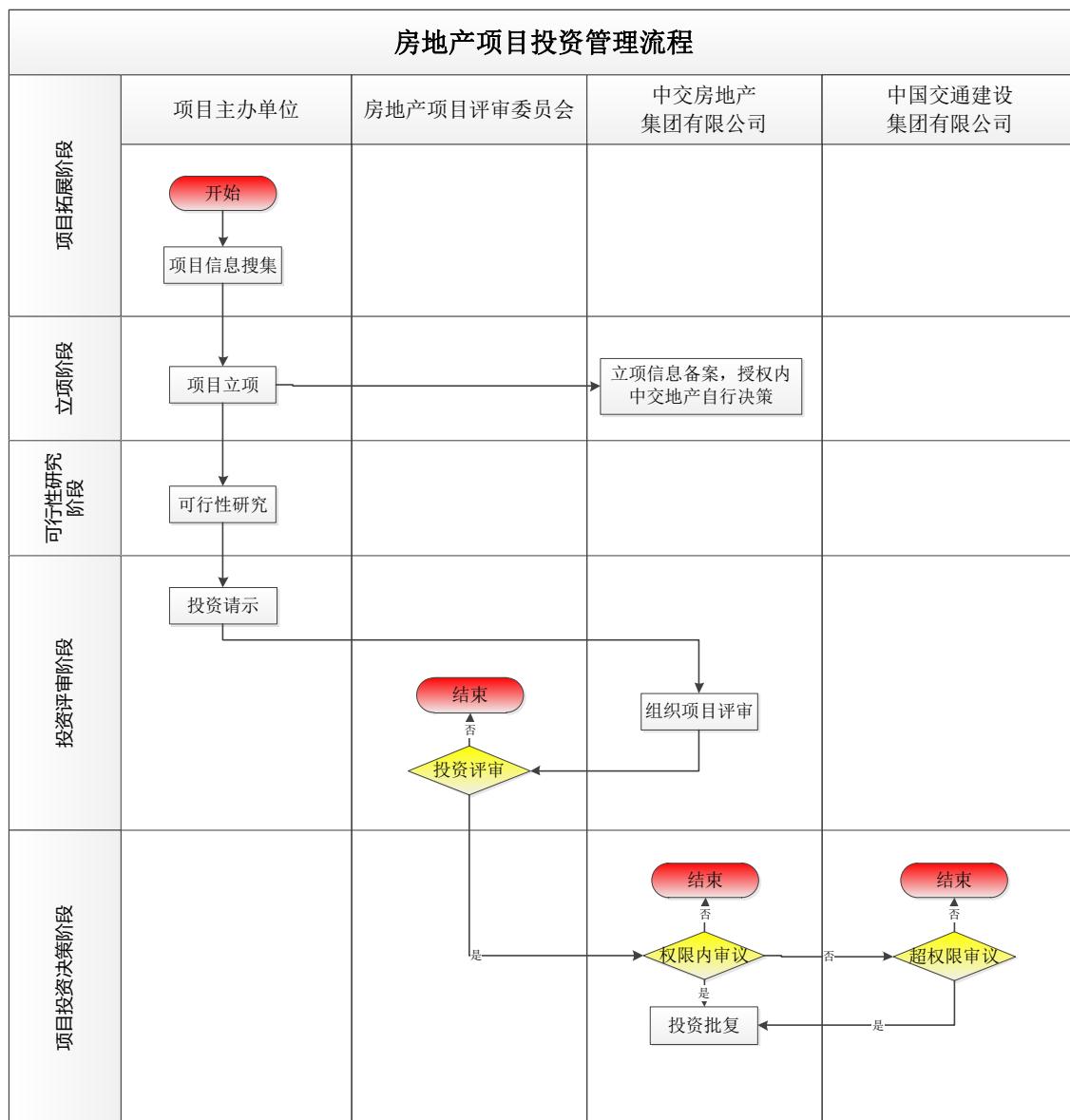
（1）发行人房地产业务主要物业管理模式

发行人选定有资质的物业管理公司进行入住后的物业管理工作，后续由开发商推荐物业管理公司供业主选择，或业主委员会自主选择确定物业管理公司。

(2) 发行人房地产开发项目决策程序

发行人房地产开发项目决策流程如下图所示：

发行人房地产开发项目决策流程图



(3) 发行人房地产开发模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发及合作开发。自主开发指由发行人独立运作开发的项目，发行人100%出资、享有项目的全部收益。

合作开发指发行人与其他合伙伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分成。发行人根据出资比例享有项目相应比例的收益。

(四) 发行人房地产业务开发情况

发行人近年来房地产经营总体情况如下：

项目	2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
新开工面积(万平方米)	489.19	1,569.78	1,252.55	762.96
竣工面积(万平方米)	435.58	912.41	543.00	648.03
销售面积(万平方米)	290.43	696.00	674.48	480.16
销售金额(亿元)	628.18	1,748.82	1,535.22	1,018.35

发行人房地产开发项目均证照办理齐全。

截至2022年6月末，发行人投资性房地产、无形资产及存货中一二线城市6,727,053.63万元，占比为85.80%；非一二线城市1,113,102.12万元，占比为14.20%。公司投资性房地产、无形资产及存货在一二线城市及非一二线城市的占比情况如下：

分类	金额(万元)	占比(%)
一二线城市	6,727,053.63	85.80
非一二线城市	1,113,102.12	14.20
合计	7,840,155.75	100.00

注：一二线城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山及东莞。

(五) 发行人其他业务板块经营情况

1. 酒店及其他设施类业务

发行人酒店业务由绿城中国经营。最近三年及一期，发行人酒店及其他设施类业务收入分别为8.81亿元、7.21亿元、7.62亿元和2.61亿元，占总营业收入分别为1.13%、0.89%、0.64%和0.33%，发行人酒店及其他设施类业务毛利率较高，最近三年及一期毛利率均达到45%以上。

2. 建筑业务

发行人建筑业务主要涉及安置房，道路，桥梁及基础配套设施的建设，最近

三年及一期，发行人建筑业务收入分别为 10.64 亿元、17.60 亿元、3.01 亿元和零亿元，占总营业收入分别为 1.37%、2.17%、0.25% 和零，公司 2021 年度建筑业务板块营业收入较 2020 年度同比下降 82.90%，主要系部分建造服务业务收入重分类至其他所致。

3. 房产租赁业务

发行人房产租赁业务主要通过将自持的物业进行出租获取收益，主要包括自持的写字楼和仓库。发行人房产租赁业务按照合同约定的租金确认收入。

最近三年及一期，发行人房产租赁业务收入分别为 3.71 亿元、2.84 亿元、3.27 亿元和 1.31 亿元，占营业收入比例分别为 0.48%、0.35%、0.27% 和 0.17%，总体占比较小。

4. 物业管理业务

发行人物物业管理业务由中房集团下属子公司中交物业有限公司经营，为发行人开发的部分房地产项目提供物业服务。按照物业合同约定的物业费。

最近三年及一期，发行人物业管理收入分别为 1.43 亿元、1.74 亿元、1.71 亿元和 0.79 亿元，收入较少。

5. 项目代建管理业务

发行人项目代建管理业务主要为绿城中国从事的代建业务。绿城中国通过输出绿城品牌、管理体系和全产业链资源，帮助拥有土地资源的合作方及房地产行业投资人创造收益，收取委托开发管理费及项目业绩超额奖励。服务的客户主要有：中小型房地产企业、有地产资源的国企等，其中政府代建业务的委托方一般为政府下设的国有独资法人公司，公司按市场行为收费，不涉及政府补贴。

代建业务的会计处理方式为按完工百分比法确认收入。

最近三年及一期，发行人项目代建业务收入分别为 18.37 亿元、16.44 亿元、20.95 亿元和 11.57 亿元，占营业收入比重为 2.36%、2.02%、1.76% 和 1.48%。随着绿城品牌影响力的逐渐提升，其他业务营业收入逐年提高。

最近三年及一期，发行人项目代建管理业务前五大客户收入情况如下所示：

单位：万元

客户名称	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
无锡汇鑫置业有限公司	-	-	4,969.06	-
三亚保力房地产投资开发有限公司	-	-	-	8,173.20
内蒙古港湾房地产开发有限公司	-	-	4,839.42	-
成都城投皓瑞置地有限公司	-	6,115.52	-	-
珠海九控房地产有限公司	4,981.67	9,791.68	9,763.58	9,411.40
丽水市保障性住房建设有限公司	5,012.92	6,279.02	5,741.00	10,247.50
德州永锋置业有限公司	-	-	-	7,841.30
亳州建投房地产开发有限公司	-	-	-	5,211.20
内蒙古港湾房地产开发有限公司	-	-	4,518.36	-
淮北矿业（集团）有限责任公司	4,710.71	6,407.38	-	-
桐乡市濮院旅游有限公司	-	5,016.16	-	-
宁波天蓝置业有限公司	5,257.95	-	-	-
上饶市信州区投资控股集团有限公司	3,134.95	-	-	-

6. 其他业务

发行人其他业务主要为绿城中国从事的装修咨询，技术咨询，印刷费用等业务。最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 38.49 亿元、52.77 亿、85.11 亿元和 35.57 亿元，占营业收入比重为 4.95%、6.50%、7.16% 和 4.54%。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

九、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

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自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明

书摘要出具日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

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。

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自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要出具日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

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

《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》规定：“对于存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：…（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为…”“对困扰房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的房地产企业，中介机构应当就相关事项进行核查并取得相应主管部门意见”。

报告期内，公司及控股子公司不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

另外，报告期内，公司及控股子公司报告期内在非重点调控的地级市取得的土地成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他重大违法违规行为。

(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自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书摘要出具日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（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自然资源部门（立案）调查的情况。

第四节 发行人财务状况

发行人2019年度、2020年度、2021年度财务报告及2022年1-6月财务报表均按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和41项具体会计准则、以及颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人2019年度、2020年度、2021年度合并及母公司财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告。2022年1-6月财务报表未经审计。

本章所引用的财务数据，均引自发行人经审计的2019年度、2020年度和2021年度经审计的公司财务报表，以及2022年1-6月未经审计的公司财务报表。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及2019年度、2020年度、2021年度以及2022年1-6月的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

发行人报告期内合并口径主要财务指标表

单位：亿元

项目	2022年1-6月 /2022年6月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
总资产（亿元）	7,071.49	6,940.70	5,409.47	4,072.99
总负债（亿元）	5,745.03	5,631.76	4,377.30	3,312.00
全部债务（亿元）	2,122.40	1,995.23	1,767.10	1,255.25
所有者权益（亿元）	1,326.46	1,308.94	1,032.17	760.98
营业总收入（亿元）	784.02	1,187.91	811.91	776.92
利润总额（亿元）	66.40	106.39	93.82	70.59
净利润（亿元）	45.81	74.81	67.37	43.49
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	43.27	51.54	37.43	27.62
归属于母公司所有者净利润（亿元）	-0.34	2.21	11.22	2.26
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-69.09	6.16	-216.22	-147.73
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-157.98	-374.67	-168.83	-211.34
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	89.82	495.66	546.21	375.81
流动比率	1.53	1.50	1.67	1.55
速动比率	0.50	0.50	0.58	0.59

项目	2022年1-6月 /2022年6月末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
资产负债率(%)	81.24	81.14	80.92	81.32
债务资本比率(%)	61.54	60.39	63.13	62.26
营业毛利率(%)	17.04	19.25	24.00	25.69
平均总资产回报率(%)	2.44	2.30	4.52	3.91
加权平均净资产收益率(%)	6.95	6.39	7.51	6.13
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	6.57	4.40	4.17	3.90
EBITDA(亿元)	90.85	147.87	135.97	102.19
EBITDA全部债务比(%)	4.28	7.41	7.69	8.14
EBITDA利息倍数(倍)	1.35	0.87	1.13	1.34
应收账款周转率(次)	87.30	71.76	51.80	48.87
存货周转率(次)	0.31	0.26	0.23	0.28

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

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算，其中 2022 年 1-6 月数据已经过年化处理。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司资产总额分别为 4,072.99 亿元、5,409.47 亿元、6,940.70 亿元和 7,071.49 亿元。随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司负债合计分别为 3,312.00 亿元、4,377.30 亿元、5,631.76 亿元和 5,745.03 亿元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人全部债务分别为 1,255.25 亿元、1,767.10 亿元、1,995.23 亿元和 2,122.40 亿元。最近三年及一期末，发行人全部债务余额整体呈上升趋势，与发行人资产规模变动趋势基本相同。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人所有者权益分别为 760.98 亿元、1,032.17 亿元、1,308.94 亿元和 1,326.46 亿元，呈稳定增长趋势。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 776.92 亿元、811.91 亿元、1,187.91 亿元和 784.02 亿元。发行人营业收入维持稳步增长态势，发行人营业收入主要来自房地产开发收入。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司利润总额分别为 70.59 亿元、93.82 亿元、106.39 亿元和 66.40 亿元，分别实现净利润 43.49 亿元、67.37 亿元、74.81 亿元和 45.81 亿元，利润总额和净利润呈不断增长趋势。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司分别实现经营活动产生的现金流量净额-147.73 亿元、-216.22 亿元、6.16 亿元和-69.09 亿元。其中，公司同期分别实现经营活动现金流入 963.80 亿元、1,418.52 亿元、2,055.28 亿元和 756.11 亿元；同期分别实现经营活动现金流出 1,111.52 亿元、1,634.73 亿元、2,049.12 亿元和 825.20 亿元。

2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额相较于 2019 年度减少 68.49 亿元，降幅为 46.36%，主要原因为 2020 年度新增土地和在建项目增加较多，经营性现金流出大，销售回款无法覆盖土地和工程支出；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 222.38 亿元，增幅为 102.85%，主要原因为 2021 年度发行人房产销售额增加；2022 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为 -69.09 亿元，相较于上年同期增加 119.84 亿元，增幅为 63.43%，主要系 2022 年上半年新获取项目较少，土地款支付较少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -211.34 亿元、-168.83 亿元、-374.67 亿元和 -157.98 亿元。其中，公司同期投资活动产生的现金流量流入分别为 107.28 亿元、331.27 亿元、293.09 亿元和 228.79 亿元；同期公司投资活动现金流出分别为 318.61 亿元、500.10 亿元、667.76 亿元和 386.76 亿元。

2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 42.51 亿元，增幅为 20.11%；2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 -374.67 亿元，较上年同期减少 205.85 亿元，降幅为 121.93%，主要原因为对外股权投资增加；2022 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额为 -157.98 亿元，相较于上年同期增加 119.07 亿元，增幅为 42.98%，主要系投资或合作环境收缩，对外投资减少所致。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 375.81 亿元、546.21 亿元、495.66 亿元和 89.82 亿元。其中，公司同期分别实现筹资活动现金流入 1,078.34 亿元、1,650.83 亿元、1,769.43 亿元和 1,179.46 亿元，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；公司同期分别实现筹资活动现金流出 702.53 亿元、1,104.62 亿元、1,273.77 亿元和 1,089.63 亿元。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量较 2019 年增加 170.40 亿元，增幅 45.34%，主要原因为带息负债增加产生的利息支出增加；2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量较 2020 年减少 50.55 亿元，降幅 9.25%；2022 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 89.82 亿元，较上年同期减少 415.09 亿元，

降幅为 82.21%，主要系发行人投资量减少，资金需求降低以及落实降杠杆、减负债政策所致。

从短期偿债指标看，最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.55、1.67、1.50 和 1.53；发行人的速动比率分别为 0.59、0.58、0.50 和 0.50，公司速动比率水平略有下降，面临一定的短期偿债压力。

从长期偿债指标看，最近三年末及一期，发行人的资产负债率分别为 81.32%、80.92%、81.14% 和 81.24%。主要系公司从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司债务资本比率 62.26%、63.13%、60.39% 和 61.54%，总体较稳定。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 25.69%、24.00%、19.25% 和 17.04%，毛利率整体呈现下降趋势。公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月平均总资产回报率分别为 3.91%、4.52%、2.30% 和 2.44%，平均净资产收益率分别为 6.13%、7.51%、6.39% 和 6.95%。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司 EBITDA 分别为 102.19 亿元、135.97 亿元、147.87 亿元和 90.85 亿元，整体呈增长趋势，较高的 EBITDA 体现出利息偿付的保障能力。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.34、1.13、0.87 和 1.35，公司的利润可覆盖公司的利息费用支出，偿债能力较强。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人应收账款周转率为 48.87、51.80、71.76 和 87.30，最近三年应收账款周转率不断增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.28、0.23、0.26 及 0.31，整体周转偏慢，主要系发行人房地产开发业务规模较大、开发周期较长使得存货余额较大，而营业成本相对稳定所致，符合发行人业务特点。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

(一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，根据《2022 年度中交房地产集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响极小，违约风险极小。根据《中交房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

(二) 评级报告揭示的主要风险

1. 房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战。
2. 合作开发导致的关联方资金往来及对外担保余额较大。
3. 债务规模增长，财务杠杆有待改善。

(三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。具体情况如下所示：

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	2022-10-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2022-06-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2022-06-10	AAA	稳定	维持	联合资信
主体评级	2021-10-22	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-06-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-03-19	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

(四) 跟踪评级有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2021年末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计3,664.72亿元，其中，已使用额度1,690.24亿元，尚未使用的授信额度为1,974.48亿元。

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1. 报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券共44只，其中境内债券发行规模合计为520.00亿元，境外债券发行规模合计为11.50亿美元，境内外累计偿还债券431.74亿元。

2. 截至本募集说明书摘要出具之日，发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币435.5643亿元、11.5亿美元，明细如下：

发行人及主要子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	债券类别	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18绿城01	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2018-03-08	2021-03-12	2023-03-12	3+2	20.00	3.60	0.00263

序号	债券简称	发行主体	债券类别	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	18 绿城 07	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2018-08-08	2021-08-10	2023-08-10	3+2	16.50	3.35	2.2617
3	19 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2019-11-27	2024-11-29	2026-11-29	5+2	5.00	4.34	5.00
4	20 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2020-03-04	2023-03-06	2025-03-06	3+2	14.30	3.19	14.30
5	20 绿城 04	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2020-03-27	2025-03-31	2027-03-31	5+2	5.00	3.87	5.00
6	20 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2020-03-27	2023-03-31	2025-03-31	3+2	10.00	3.26	10.00
7	20 中交债	中交地产股份有限公司	小公募公司债券	2020-08-03	2023-08-05	2025-08-05	3+2	7.00	3.80	7.00
8	20 绿装 01	绿城装饰工程集团有限公司	私募公司债券	2020-09-22	2023-09-28	2025-09-28	3+2	3.50	4.40	3.50
9	20 绿城 07	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2020-10-23	2023-10-27	2025-10-27	3+2	9.50	3.82	9.50
10	21 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2021-01-11	2024-01-13	2026-01-13	3+2	25.00	3.92	25.00
11	21 绿城 03	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2021-03-19	2024-03-23	2026-03-23	3+2	16.50	4.07	16.50
12	21 交房 01	中交房地产集团有限公司	小公募公司债券	2021-04-01	2024-04-06	2026-04-06	3+2	16.90	3.85	16.90
13	21 绿城 05	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2021-08-17	2024-08-19	2026-08-19	3+2	10.00	3.34	10.00
14	21 中交债	中交地产股份有限公司	小公募公司债券	2021-08-23	2024-08-25	2026-08-25	3+2	11.00	3.52	11.00
15	22 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	小公募公司债券	2022-02-17	2025-02-21	2027-02-21	3+2	10.00	3.28	10.00
16	22 交房 01	中交房地产集团有限公司	小公募公司债券	2022-03-15	2025-03-17	2027-03-17	3+2	12.10	3.49	12.10
17	22 交房 02	中交房地产集团有限公司	小公募公司债券	2022-12-12	-	2025-12-13	3	15.00	4.68	15.00
公司债小计		-	-	-	-	-	-	207.30	-	173.064 33
18	20 绿城房产 MTN001A	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2020-02-26	-	2023-02-27	3	15.00	3.30	15.00
19	20 绿城房产 MTN001B	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2020-02-26	-	2025-02-27	5	5.00	3.86	5.00
20	20 绿城房产 MTN002	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2020-03-13	-	2023-03-16	3	10.00	3.27	10.00

序号	债券简称	发行主体	债券类别	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
21	20中交房产MTN001	中交房地产集团有限公司	中期票据	2020-03-25	-	2023-03-27	3+N	10.00	3.90	10.00
22	20绿城房产MTN003	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2020-04-24	-	2023-04-28	3+N	15.00	4.20	15.00
23	21绿城房产MTN001	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2021-10-19	-	2024-10-20	3	14.00	3.90	14.00
24	21中交房产MTN001	中交房地产集团有限公司	中期票据	2021-11-01	-	2024-11-03	3	20.00	3.68	20.00
25	21绿城房产MTN002	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2021-11-30	-	2024-12-02	3	20.00	3.68	20.00
26	22绿城地产MTN001	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-01-06	-	2025-01-10	3	26.00	3.62	26.00
27	22中交房产MTN001	中交房地产集团有限公司	中期票据	2022-03-01	-	2025-03-03	3	22.20	3.47	22.20
28	22绿城地产MTN002	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-03-24	-	2025-03-28	3	20.00	3.70	20.00
29	22绿城地产MTN003	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-04-26	-	2025-04-28	3	15.00	3.55	15.00
30	22绿城地产MTN005	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-06-17	-	2025-06-21	3	20.00	3.80	20.00
31	22中交房产MTN002	中交房地产集团有限公司	中期票据	2022-07-11	-	2025-07-13	3	4.30	3.47	4.30
32	22中交房产MTN003	中交房地产集团有限公司	中期票据	2022-07-27	-	2025-07-27	3	6.00	3.39	6.00
33	22绿城地产MTN004	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-05-24	2024-05-24	2026-05-26	2+2	15.00	3.20	15.00
34	21绿城地产PRN001	绿城房地产集团有限公司	项目收益票据	2021-03-24	2023-03-24	2036-03-25	2+2+2+3+3+3	5.00	4.30	5.00
35	22绿城地产MTN006	绿城房地产集团有限公司	中期票据	2022-10-26	-	2025-10-28	3	15.00	4.80	15.00
36	22中交地产MTN001	中交地产股份有限公司	中期票据	2022-10-27	2023-10-30	2024-10-30	1+1	5.00	4.50	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	262.50	-	262.50
37	绿城中国5.65%N20250713	绿城房地产集团有限公司	境外美元债	2020-07-13	-	2025-07-13	5	3亿美元	5.65	3亿美元
38	绿城中国4.7%N20250429	绿城房地产集团有限公司	境外美元债	2020-10-29	-	2025-04-29	5	3亿美元	4.50	3亿美元

序号	债券简称	发行主体	债券类别	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
39	绿城中国 5.95% N20241222	绿城房地产集 团有限公司	境外美元 债	2021-12- 22	-	2024-12- 22	3	1.5亿 美元	5.95	1.5亿 美元
40	绿城中国 2.3% B20250127	绿城房地产集 团有限公司	境外美元 债	2022-01- 27	-	2025-01- 27	3	4亿美 元	2.30	4亿美 元
其他小计		-	-	-	-	-	-	11.50 亿美元	-	11.50 亿美元

3. 截至本募集说明书摘要出具日，发行人存在存续可续期债。

中交房地产集团有限公司发行面值总额为人民币 10 亿元永续中期票据，清偿顺序为等同于普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

绿城房地产集团有限公司发行面值总额为人民币 15 亿元永续中期票据，清偿顺序为劣后于普通债务，计入所有者权益，降低发行人资产负债率。

4. 截至本募集说明书摘要出具日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行 金额	尚未发 行金额
1	中交房地产集团 有限公司	小公募公 司债券	中国证券监督管 理委员会	2022-10-11	46.90	15.00	31.90
2	中交地产股份有 限公司	小公募公 司债券	中国证券监督管 理委员会	2022-08-18	30.00	-	30.00
3	中交地产股份有 限公司	MTN	中国银行间市场 交易商协会	2022-08-16	50.00	5.00	45.00
4	绿城房地产集团 有限公司	小公募 公司债券	中国证券监督管 理委员会	2022-08-01	125.00	-	125.00
5	绿城房地产集团 有限公司	MTN	中国银行间市场 交易商协会	2022-04-22	30.00	15.00	15.00
6	绿城房地产集团 有限公司	MTN	中国银行间市场 交易商协会	2022-03-14	20.00	15.00	5.00
7	中交房地产集团 有限公司	MTN	中国银行间市场 交易商协会	2021-10-14	27.00	26.00	1.00
合计		-	-	-	328.90	76.00	252.90

截至本募集说明书摘要出具日，发行人及其合并范围内子公司无在审公司债券。

第六节 发行有关机构

一、发行人

名称：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

法定代表人：李永前

联系人：陈玲、何海洪、徐开元

联系地址：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

联系电话：010-8224 3685

传真：/

邮政编码：100088

二、主承销商、簿记管理人

名称：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

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、陈健康

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

邮政编码：100026

三、律师事务所

名称：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

联系地址：浙江省杭州市西湖区杭大路 1 号 A 座 8 楼

联系电话：0571-8790 1805

传真：0571-8790 1819

邮政编码：310007

四、会计师事务所

名称：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

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 15 层

联系电话：010-5815 3000

传真：010-8518 8298

邮政编码：100738

五、公司债券登记、托管、结算机构

名称：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：戴文桂

联系电话：021-6887 0204

传真：021-6887 0064

邮政编码：200127

六、债券受托管理人

名称：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

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、朱军、邸竞之、张继中、陈健康

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

邮政编码：100026

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：黄红元

联系电话：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

邮政编码：200127

八、募集资金专项账户开户银行

开户银行名称：中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行

住所：北京市朝阳区朝外工体路东 2 号

负责人：白宁

银行账户：11041601040025765

中国人民银行支付系统号：103100004167

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

经核查，截至 2022 年 6 月 30 日，本次发行的主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户共持有中交地产（000736.SZ）股票 41,833 股，资产管理业务账户共持有中交地产（000736.SZ）股票 800 股。

除上述事项外，截至 2022 年 6 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 《债券持有人会议规则》；
- (六) 《债券受托管理协议》；
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书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 号楼八-九层

法定代表人：李永前

联系人：陈玲、何海洪、徐开元

联系电话：010-8224 3685

传真： /

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、邸竟之、张继中、陈健康

联系电话：010-6083 3585、010-6083 3367

传真：010-6083 3504

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，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。