

股票简称：中交地产

股票代码：000736

中交地产股份有限公司
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)
发行公告



中交地产股份有限公司

CCCCG REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

牵头主承销商、债券受托管理人



(北京市西城区车公庄大街 4 号 2 幢 1 层 A2112 室)

联席主承销商



(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：2023 年 3 月 30 日

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要事项提示

1、中交地产股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2022 年 8 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕1831 号文注册公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式，本期债券为批文项下第三期发行，发行规模不超过 7 亿元（含 7 亿元）

2、本期债券发行规模为不超过人民币 7 亿元（含），每张面值为 100 元，发行数量为 700 万张，发行价格为人民币 100 元/张。本期债券分为 2 个品种，品种一债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”；品种二债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）”。

3、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

5、本期债券发行上市前，公司 2021 年末净资产为 179.46 亿元（2021 年 12 月 31 日合并财务报表中的所有者权益）；截至 2022 年 9 月末净资产为 181.02 亿元（未经审计）。截至 2022 年 9 月末，合并口径资产负债率为 87.73%，母公司口径资产负债率为 96.59%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.75 亿元（2021 年度、2020 年度和 2019 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 23,564.54 万元、34,748.94 万元和 54,225.57 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

根据《中交地产股份有限公司 2022 年度业绩预告》，发行人 2022 年度归属于母公司所有者的净利润约 3,450 万元，计算得到发行人最近三个会计年度实现

的年均可分配利润为 2.06 亿元（2022 年度、2021 年度和 2020 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 3,450.00 万元、23,564.54 万元和 34,748.94 万元的平均值），最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息。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《证券法》等相关法律法规禁止发行公司债券的情形，也未出现不利变化，对本期债券偿债能力不存在较大影响。同时，根据《深圳证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》，本期债券符合上市的相关规定，仍然满足上市的条件。

6、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

7、期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 2 年期，品种二为 3 年期。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券具体期限结构和各品种的期限由董事会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况确定。

8、担保安排：本期债券无担保。

9、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

10、本期债券品种一票面利率询价区间为 3.40%-4.70%，品种二票面利率询价区间为 3.70%-5.20%。发行人和主承销商将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）向网下机构投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券

的最终票面利率，敬请投资者关注。

11、本期债券面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）发行，发行采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

12、网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业机构投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。投资者网下最低申购单位为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

13、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

14、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

15、债券通用质押式回购安排：本期债券为面向专业机构投资者公开发行，发行人主体评级 AA+，评级展望为“稳定”，不符合债券通用质押式回购基本条件。

16、发行公告中关于本期债券的表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《债券募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)查询。

有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

本公司、公司、发行人、中交地产	指	中交地产股份有限公司
本期债券、本期公司债券	指	中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本期发行	指	发行人本期公开发行的行为
募集说明书	指	中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书
募集说明书摘要	指	中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要
信用评级报告、评级报告	指	中交地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告
簿记管理人、债券受托管理人、国新证券	指	国新证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司、登记机构、中证登深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
网下询价日（T-1 日）	指	2023 年 4 月 3 日，即本期发行网下询价（簿记建档）的日期
发行首日（T 日）、网下认购起始日	指	2023 年 4 月 4 日，即本期发行接受投资者网下认购的起始日期
专业机构投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且持有中国结算深圳分公司开立的 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

一、本期发行基本情况

1、发行主体：中交地产股份有限公司。

2、债券名称：中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。其中，品种一债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”，简称“23 中交 02”；品种二债券名称为“中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）”，简称“23 中交 03”。

3、发行规模：本期公司债券面值总额不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。

本期债券分为两个品种，设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本次债券各品种总计发行规模不超过 7.00 亿元（含 7 亿元）。

4、债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 2 年期，品种二为 3 年期。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。本期债券具体期限结构和各品种的期限由董事会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况确定。

5、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。

6、增信措施：本期债券无担保。

7、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。

8、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

9、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、

根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

10、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

11、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

12、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

13、网下配售原则：主承销商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。公司按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向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，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。经发行人与簿记管理人协商一致，有权对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

14、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日。

15、兑付及付息的债权登记日：本期债券品种一兑付的债权登记日为 2025 年 4 月 5 日，品种二兑付的债权登记日为 2026 年 4 月 5 日；品种一付息的债权登记日为 2024 年至 2025 年间每年的 4 月 5 日，品种二付息的债权登记日为 2024 年至 2026 年间每年的 4 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

16、付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、付息日：本期债券分为两个品种，品种一的付息日期为 2024 年至 2025 年每年的 4 月 6 日为上一个计息年度的付息日，品种二的付息日期为 2024 年至 2026 年每年的 4 月 6 日为上一个计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

18、兑付日：本期债券分为两个品种，品种一的兑付日为 2025 年 4 月 6 日，品种二的兑付日为 2026 年 4 月 6 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

19、计息期限：本期债券分为两个品种，品种一的计息期限为 2023 年 4 月 6 日至 2025 年 4 月 5 日；品种二的计息期限为 2023 年 4 月 6 日至 2026 年 4 月 5 日。

20、支付金额：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债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、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。

22、信用评级机构及信用评级结果：根据联合资信评估股份有限公司出具的债券信用评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期主体信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期主体评级有效期内完成跟踪评级工作。在发生重大事项时，联合资信评估股份有限公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当根据跟踪评级资料清单要求提供相应资料。联合资信评估股份有限公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

23、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

24、募集资金用途：本期债券在扣除发行费用后的募集资金净额将用于偿还到期金融机构借款。

25、募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。具体信息如下：

户名：中交地产股份有限公司

开户行：中信银行北京分行营业部

账号：8110701012102437992

26、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国新证券股份有限公司。

27、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

28、债券通用质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AA+，本期债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

29、上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

30、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自行承担。

31、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2023 年 3 月 31 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、更名公告
T-1 日 (2023 年 4 月 3 日)	网下询价（簿记） 公告最终票面利率
T 日 (2023 年 4 月 4 日)	网下认购起始日
T+1 日 (2023 年 4 月 6 日)	网下认购截止日
	网下投资者于当日 16:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2 日 (2023 年 4 月 7 日)	发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向机构投资者利率询价

（一）网下投资者

本期网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规另有规定的除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 3.40%-4.70%，品种二票面利率询价区间为 3.70%-5.20%。最终的票面利率将发行人和主承销商根据网下询价结果在预设利率区间内协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）13:30-16:00，参与询价的投资者必须在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）16:00 前将《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”）（见附件）传真至主承销商处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及申购申请表》

拟参与网下询价和申购的专业机构投资者应按要求正确填写《网下利率询价及申购申请表》。

填写《网下利率询价及申购申请表》时应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率预设区间内填写询价利率；
- （2）每一份《网下利率询价及申购申请表》单品种可填写 10 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%，最小变动单位为 0.01%；
- （4）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1000 万元（含 1000 万元），并为 100 万元的整数倍；
- （6）每一申购利率对应的申购金额是当最终确定的票面利率不低于该申购利率（包含该申购利率）时，投资人在该申购利率上的新增投资需求，每一标位单独统计，不累计；
- （7）每一专业机构投资者最大的申购金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商另有规定的除外。

2、提交

参与利率询价的专业机构投资者应在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）13:30-16:00

间将以下文件传真至簿记管理人处：

（1）填妥并加盖单位公章（或业务专用章、部门章）的《网下利率询价及申购申请表》（附件一）；

（2）符合《债券市场专业投资者确认函》（附件二）中第 D 项条件的专业机构投资者需提供企事业单位法人/合伙企业的营业执照；最近 1 年末净资产不低于 2000 万元、最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元，且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历的证明材料并加盖公章（或业务专用章、部门章）。

上述资料提供不齐全的，主承销商有权要求专业机构投资者补齐上述材料及认定专业机构投资者提交的认购申请是否有效，有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。联系电话：010-85556920/85556921；传真号码：010-85556395/85556403。

投资者填写的《网下利率询价及申购申请表》传真至主承销商后，即具有法律约束力，不可撤销。专业机构投资者如需对已提交至主承销商处的《网下利率询价及申购申请表》进行修改的，须征得主承销商的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及申购申请表》。每家专业机构投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最先到达的视为有效，未经簿记管理人同意，其后的均视为无效。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（二）发行数量

本期债券网下预设发行规模为不超过 7 亿元。每个机构投资者的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即 2023 年 4 月 4 日（T 日）的 9:00-17:00、2023 年 4 月 6 日（T+1 日）的 9:00-16:00。

（五）认购办法

1、凡参与网下协议认购的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户。尚未开户的机构投资者，必须在 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、欲参与网下询价申购的专业机构投资者应按照本公告要求，在规定时间内向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》及所要求的相关专业机构投资者资质文件。簿记管理人根据网下专业机构投资者认购意向，根据网下簿记结果对所有有效申购进行配售，并向获得网下配售的专业机构投资者发送《配售缴款通知书》或与其签订《网下认购协议》。

（六）配售

主承销商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。配售原则如下：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向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，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。经发行人与簿记管理人协商一致，有权对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

（七）缴款

获得配售的机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2023 年 4 月

6 日（T+1 日）16:00 前足额划至主承销商指定的收款账户。划款时应注明机构投资者全称和“23 中交 02/23 中交 03”字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款账户户名： 国新证券股份有限公司
收款账户账号： 0200003619027306965
收款账户开户行： 中国工商银行北京礼士路支行
汇入行联行行号： 102100000361
汇入行大额支付行号： 102100000361

（八）违约认购的处理

对未能在 2023 年 4 月 6 日（T+1 日）16:00 前缴足认购款的机构投资者将被视为违约认购，主承销商有权取消其认购。主承销商有权处置该违约投资者认购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》。

五、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

（一）发行人

名称：中交地产股份有限公司
住所：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
法定代表人：李永前
董事会秘书：田玉利
有关经办人员：张颖
电话：023-6753 0016
传真：023-6753 0016

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：国新证券股份有限公司

住所：北京市西城区车公庄大街4号2幢1层A2112室

法定代表人：张海文

有关经办人员：高培、张昕艺、胡洋、闫人杰

电话：010-8555 6351

传真：010-8555 6405

（三）联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

有关经办人员：王艳艳、李琦、朱军、邸竞之、张继中、蔡恩奇

电话：010-6083 3367

传真：010-6083 3504

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》之签章页）

发行人：中交地产股份有限公司

2023 年 3 月 30 日



（本页无正文，为《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》之签章页）

牵头主承销商：国新证券股份有限公司

2023 年 3 月 30 日



（本页无正文，为《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》之签章页）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



附件一：中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

网下利率询价及申购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。本表一经申购人完成填写并签字，且由其经办人（或其他有权人员）签字并加盖单位公章（或业务专用章、部门章），传真至主承销商后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人姓名		企业营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		移动电话	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
利率询价及申购信息			
品种一（2 年期）		品种二（3 年期）	
票面利率（%）	单一申购金额（万元）	票面利率（%）	单一申购金额（万元）
重要提示：			
1、本期债券品种一简称“23 中交 02”，债券代码“148235”，品种二简称“23 中交 03”，债券代码“148236”，品种一申购区间：3.40%-4.70%，品种二申购区间：3.70%-5.20%。本期债券发行规模为不超过（含）7 亿元，起息日为 2023 年 4 月 6 日，缴款日为 2023 年 4 月 6 日。			
2、请将此表填妥并加盖有效印章后，于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）13:30-16:00 之间连同相关授权文件（非公章的须提供授权文件）传真至主承销商处，传真号码：010-85556395/85556403；联系电话：010-85556920/85556921。			
申购人在此承诺：			
1、申购人已阅知《专业机构投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母），为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者。若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打勾确认穿透后的最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业机构投资者。（ ）是（ ）否			
2、申购人在此承诺：（1）本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会、中国人民银行的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；（2）申购人认购本期债券的资金来源中涉及发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与的情况如下： <input type="checkbox"/> 不存在此种情况 <input type="checkbox"/> 存在此种情况（若存在请以附件的形式将涉及上述投资者的相关信息提交给主承销商，并确保提供的资料真实、准确和完整。如未勾选则默认不存在此种情况）。			
3、申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券专业机构投资者资格认定，具备认购本期债券的专业机构投资者资格，知晓本期债券或资产支持证券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业机构投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限。投资人签署本申购意向单即视为其以知悉并承担《债券市场专业机构投资者风险揭示书》中揭示的相关风险。			
4、申购人已遵循监管机构及内部制度（若为机构）对于单一债券持仓比例的限制，并确认本表中的申购金额及获配总量未超过最终发行量的比例要求（如有）。因持券超限造成无法足额缴款等一切后果和法律责任一律由申购人自行负责。			
5、本次最终申购金额为网下利率询价申购表中不高于最终票面利率的询价利率对应的最大有效的申购金额；			
6、申购人在此承诺接受发行人与主承销商制定的本次网下发行申购规则；申购人同意主承销商按照网下利率询价申购表的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受主承销商所确定的最终配售结果；申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》或《网下认购协议》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；			
7、申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定，簿记管理人有权要求申购人提供相关投资者适当性管理、反洗钱核查文件，包括但不限于监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明。			
8、申购人理解并接受，如遇市场变化、不可抗力、监管要求等可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商或簿记管理人有权延长簿记时间或取消发行。			
（单位盖章）			
2023 年 月 日			

附件二：

债券市场专业投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及申购申请表》中：

A、**经有关金融监管部门批准设立的金融机构**，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

B、**上述机构面向投资者发行的理财产品**，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品。经行业协会备案的私募基金；

C、**社会保障基金、企业年金等养老基金、慈善基金等社会公益基金、合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）**；

D、**同时符合下列条件的法人或者其他组织**：

1. 最近1年末净资产不低于2000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

E、**个人投资者**：申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于经有关金融监管部门批准设立的金融机构的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

F、**中国证监会和上海或深圳交易所认可的其他投资者**。

本机构/人已阅知《债券市场专业投资者确认函》并确认本机构/人为根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》之规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者，且在申购本期债券前，依据上海、深圳证券交易所相关规定签订过专业投资者风险揭示书，并已经做好风险评估，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购的相应风险。

附件三：

债券市场专业投资者风险揭示书

（以下内容无需传真至簿记管理人 /主承销商处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为了使您充分了解债券认购的风险，特提供本风险揭示书，请认真详细阅读，全面评估自身的经济实力、产品认知能力、风险控制与承受能力，审慎参与债券认购。债券投资存在如下风险：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、专业投资者可以参与认购在上海证券交易所、深圳证券交易所上市交易和挂牌转让的全部债券，但下列债券仅限专业投资者中的机构投资者认购及交易：

（一）债券信用评级在 AAA 以下（不含 AAA）的公司债券、企业债券（不包括公开发行的可转换公司债券）；

（二）非公开发行的公司债券、企业债券；

（三）资产支持证券；

（四）上海证券交易所、深圳证券交易所认可的其他仅限专业投资者中的机构投资者认购及交易的债券。

三、仅限专业投资者买入的债券可能存在较大的信用风险、流动性风险、市场风险等各类风险。投资者在参与认购前，应当充分了解该类债券的相关风险以及债券发行人的相关情况，根据自身财务状况、实际需求及风险承受能力，审慎考虑是否认购。

四、仅限专业投资者参与认购的债券存在信用评级下调，发行人盈利能力恶化以及生产经营发生重大变化的可能性，该类债券存在无法按照募集说明书的约定按时足额还本付息的风险，可能给投资者造成损失。

五、您应当特别关注债券发行人发布的债券投资者适当性安排调整公告，及时从指定信息披露媒体、上市公司网站以及证券公司网站等渠道获取相关信息，审慎作出投资决策。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详细列明债券认购的所有风险。投资者在参与债券认购前，应认真阅读本《风险揭示书》、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解《风险揭示书》的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购的相应风险，避免因参与债券认购而遭受难以承受的损失。

填表说明：（以下内容不需传真至主承销商处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为 0.01%；

2、每一份《网下利率询价及申购申请表》单品种可填写 10 档票面利率及对应的单一申购金额；

3、每个申购利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；

4、每一申购利率对应的申购金额是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，投资人在该申购利率上的新增投资需求，每一标位单独统计，不累计；

5、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；

6、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率询价区间为 2.50%-4.30%，假定某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率（%）	申购金额（万元）
3.00	1,000
3.10	1,000
3.20	1,000
3.30	2,000

上述报价的含义如下：

◆当最终确定的票面利率高于或等于 3.30%时，有效申购金额为 5,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 3.30%，但高于或等于 3.20%时，有效申购金额 3,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 3.20%，但高于或等于 3.10%时，有效申购金额 2,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 3.10%，但高于或等于 3.00%时，有效申购金额 1,000 万元；

◆当最终确定的票面利率低于 3.00%，该询价要约无效。

7、参与询价认购的投资者请将此表填妥，连同以下文件传真至簿记管理人处（如需）：

（1）法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无需提供）和经办人身份证复印件；

(2) 公章授权文件；

(3) 符合《债券市场专业投资者确认函》（附件二）中第 D 项条件的专业机构投资者请提供企事业单位法人/合伙企业的营业执照；最近 1 年末净资产不低于 2000 万元、最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元，且具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历的证明材料并加盖公章（或业务专用章、部门章）。

(4) 符合《债券市场专业投资者确认函》（附件二）中第 E 项条件的专业机构投资者（即合格个人投资者）请提供：个人身份证复印件；名下金融资产不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元的证明材料并签字确认；具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于《债券市场专业投资者确认函》中第 A 项规定的专业机构投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师的证明材料并签字确认。

(5) 此外，参与利率询价的专业机构投资者如符合《债券市场专业投资者确认函》（附件二）中第 D、E、F 项条件，以及符合《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》规定的普通投资者，需于 2023 年 4 月 3 日（T-1 日）前填写《投资者基本信息表》和《投资者风险承受能力评估问卷》并加盖公章、签字确认。

8、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次网下利率询价，传真号码：010-85556395/85556403；联系电话：010-85556920/85556921。