

债券简称：21 交房 01

债券代码：175944.SH

债券简称：22 交房 01

债券代码：185562.SH

债券简称：22 交房 02

债券代码：138588.SH

债券简称：22 交房 03

债券代码：138786.SH

中交房地产集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022 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)

2023 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“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公司债券年度报告（2022年）》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。本报告中“报告期”指2022年1月1日至2022年12月31日。

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 .....	14
第三节	发行人 2022 年度经营情况和财务状况 .....	16
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 .....	21
第五节	发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	22
第六节	公司债券本息偿付情况 .....	24
第七节	发行人偿债能力和意愿分析 .....	25
第八节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	26
第九节	债券持有人会议召开情况 .....	27
第十节	公司债券的信用评级情况 .....	28
第十一节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	30
第十二节	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 .....	31
第十三节	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 .....	32
第十四节	其他情况 .....	33

## 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、22 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。

#### （二）22 交房 02、22 交房 03 审核文件及注册规模

2022 年 3 月 14 日，发行人董事会会议审议通过了《关于中交房地产在上交所注册发行不超过 48 亿元公司债的议案》，同意发行人注册不超过 48 亿元公司债券。

2022 年 3 月 30 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 48 亿元公司债的请示》，同意发行人注册发行不超过 48 亿元公司债。

经证监会于 2022 年 10 月 12 日签发的“证监许可【2022】2424 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 46.90 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，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。

## （二）22 交房 01 的基本情况

**发行人全称：**中交房地产集团有限公司。

**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（第一期）。

**发行金额：**本期债券发行规模为 12.10 亿元。

**债券期限：**本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

**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。

**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。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**起息日期：**债券的起息日为 2022 年 3 月 17 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**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。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 17 日，如投资者行使回售选择权或发行人行使赎回选择权，则其回售或赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 3 月 17 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）。

**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。

**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**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。

**本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2027 年 3 月 17 日，若投资者行使回售选择权或发行人行使赎回选择权，则其回售或赎回部分债券的兑付日期为 2025 年 3 月 17 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）。

**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。

**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**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。

**募集资金用途：**本期债券募集资金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：**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质押式回购。

**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续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

**投资者回售选择权：**债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

**赎回选择权：**发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

### **(三) 22 交房 02 的基本情况**

**发行人全称：**中交房地产集团有限公司。

**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（第二期）。

**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）。

**发行金额：**本期债券发行规模为人民币 15.00 亿元。

**债券期限：**本期债券期限为 3 年。

**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。

**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。

**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**起息日期：**债券的起息日为 2022 年 12 月 13 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**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。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 12 月 13 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）。

**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。

**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**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。

**本金兑付日期：**本期债券的兑付日期为 2025 年 12 月 13 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）。

**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。

**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**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。

**募集资金用途：**本期债券募集资金用于偿还其他有息债务及补充流动资金。

**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。

#### （四）22 交房 03 的基本情况

**发行人全称：**中交房地产集团有限公司。

**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）。

**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）。

**发行金额：**本期债券发行规模为人民币 15.00 亿元。

**债券期限：**本期债券期限为 3 年。

**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。

**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。

**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**起息日期：**债券的起息日为 2022 年 12 月 29 日。

**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**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。

**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）。

**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。

**兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

**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。

**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）。

**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。

**增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**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。

**募集资金用途:** 本期债券募集资金用于偿还其他有息债务及补充流动资金。

**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。

## 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《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》、《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，发行人发生了 3 项重大事项，均已披露。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

“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”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。“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”和“22交房03”债券募集资金实际用途与约定用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 23 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（2021年度）》，于2022年5月6日就发行人相关董事、监事及高级管理人员进行调整事项公告了《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》，于2022年8月10日就发行人相关董事、董事长及高级管理人员进行调整事项公告了《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司董事、董事长及高级管理人员发生变动之临时受托管理事务报告》，于2022年10月11日就发行人相关董事进行调整事项公告了《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司董事发生变动之临时受托管理事务报告》。

### **五、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人应按照《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》、《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受托管理协议》、《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》、《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，未发现“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”和“22交房03”存在触发召开持有人会议的情形，“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”和“22交房03”不涉及召开持有人会议事项。

### **六、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，“22交房01”、“22交房02”和“22交房03”不涉及兑付兑息事项，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 2022 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 2022 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。2022 年度，发行人实现营业总收入 1,712.72 亿元，净利润 79.85 亿元；截至 2022 年末，发行人总资产为 7,031.27 亿元，所有者权益合计为 1,358.99 亿元。发行人 2022 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 2021-2022 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	2022 年度				2021 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	1,594.51	1344.17	15.70	93.10	1,066.25	870.32	18.38	89.76
项目代建管理服务	24.88	12.6	49.34	1.45	20.95	11.63	44.47	1.76
建筑业收入	1.66	1.5	9.58	0.10	3.01	2.72	9.54	0.25
酒店及其他设施类	7.04	3.1	55.95	0.41	7.62	2.99	60.72	0.64
房产租赁	5.03	4.45	11.51	0.29	3.27	2.20	32.63	0.27
物业管理	3.33	2.94	11.78	0.19	1.71	1.76	-2.75	0.14
其他	76.26	56.05	26.50	4.45	85.11	67.56	20.63	7.16
<b>合计</b>	<b>1,712.72</b>	<b>1424.82</b>	<b>16.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,187.91</b>	<b>959.19</b>	<b>19.25</b>	<b>100.00</b>

三、发行人2022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	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	7,031.27	6,940.70	1.30	-
2	总负债	5,672.29	5,631.76	0.72	-
3	全部债务	2,141.20	1,995.23	7.32	
4	所有者权益	1,358.99	1,308.94	3.82	-
5	营业总收入	1,712.72	1,187.91	44.18	注释 1
6	利润总额	122.73	106.39	15.36	-
7	净利润	79.85	74.81	6.74	-
8	扣除非经常性损益后净利润	62.28	51.54	20.84	-
9	归属于母公司所有者净利润	-11.80	2.21	-633.94	注释 2
10	经营活动产生现金流量净额	173.26	6.16	2,711.51	注释 3
11	投资活动产生现金流量净额	-247.85	-374.67	33.85	注释 4

序号	项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
12	筹资活动产生现金流量净额	27.70	495.66	-94.41	注释 5
13	资产负债率 (%)	80.67	81.14	-0.58	-
14	流动比率	1.55	1.50	3.33	-
15	速动比率	0.52	0.50	4.00	-
16	债务资本比率	61.17	60.39	1.29	-
17	营业毛利率	16.81	19.25	-12.68	-
18	平均总资产回报率	2.32	2.30	0.87	-
19	加权平均净资产收益率	5.99	6.39	-6.26	-
20	扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	4.67	4.40	6.14	-
21	EBITDA	169.88	147.87	14.88	-
22	EBITDA 全部债务比	7.93	7.41	7.02	-
23	EBITDA 利息倍数	1.01	0.87	16.09	-
24	应收账款周转率	88.84	71.76	23.80	-
25	存货周转率	0.35	0.26	34.62	注释 6
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、2022 年度发行人营业收入相比于 2021 年增加 5,248,102.11 万元, 增幅为 44.18%, 主要系发行人房地产业务产品交付规模增长, 结利面积显著增加所致。

2、2022 年度, 发行人归属于母公司所有者净利润较 2021 年度下降 633.94%, 主要系发行人交付项目区域结构变化, 交付项目中少数股东损益金额较高的盈利情况相对较好所致。

3、2022 年度, 发行人经营活动产生的现金流量净额相较于 2021 年度增加 1,671,012.29 万元, 增幅为 2,711.51%, 主要系 2022 年度回款增加所致。

4、2022 年度, 发行人投资活动产生的现金流量净额为-2,478,469.79 万元, 相较于 2021 年度增加 1,268,293.79 万元, 增幅为 33.85%, 主要系投资或合作环境收缩, 对外投资减少所致。

5、2022 年度, 发行人筹资活动产生的现金流量净额为 277,049.86 万元, 较 2021 年度减少 4,679,552.29 万元, 降幅为 94.41%, 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。

6、2022 年度，发行人存货周转率较 2021 年度上升 34.62%，主要系发行人营业成本上升所致。

## 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。“22 交房 01” 共计募集资金 12.10 亿元，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。“22 交房 02” 共计募集资金 15.00 亿元，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。“22 交房 03” 共计募集资金 15.00 亿元，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。

### 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上述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”、“22 交房 01”、“22 交房 02” 和 “22 交房 03” 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，债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。截至本报告出具日，上述债券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 发行人信息披露义务履行的核查情况

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 2022 年 4 月 28 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、提名以及中交房地产集团有限公司职代会决议，聘任吴文龙为中交房地产集团外部监事，李宁为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。

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 2022 年 5 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》。

（二）发行人于 2022 年 8 月 3 日披露了《中交房地产集团有限公司董事、董事长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，芮捷不再担任公司董事长、法定代表人、董事；李永前不再担任公司总经理；隋振海不再担任公司总法律顾问。新聘任李永前为公司董事长、法定代表人；夏青松为公司董事；薛四敏为中交集团房地产事业部执行总经理、中交房地产集团党委副书记、总经理；张涛为中交房地产集团总法律顾问、首席合规官。

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 2022 年 8 月 10 日出具了《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司董事、董事长及高级管理人员发生变动之临时受托管理事务报告》。

（三）发行人于 2022 年 9 月 29 日披露了《中交房地产集团有限公司董事发生变动的公告》，根据中国交通建设集团有限公司的相关任免文件的委派，赵宏不再担任公司董事，新聘任于静为公司外部董事。

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 2022 年 10 月 11 日出具了《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司董事发生变动之临时受托管理事务报告》。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，“21 交房 01”债券仅涉及付息，不涉及本金兑付。报告期内，“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”不涉及兑付兑息。

2022 年 4 月 6 日，发行人按时足额完成“21 交房 01”的当期利息支付。

## 第七节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2022 年 4 月 6 日足额支付“21 交房 01”债券当期利息。报告期内，“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”不涉及兑付兑息事项。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

### 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）	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
资产负债率（%）	80.67	81.14
流动比率	1.55	1.50
速动比率	0.52	0.50
EBITDA 利息保障倍数	1.01	0.87

从短期指标来看，发行人 2022 年末流动比率较上年末增长 3.33%，速动比率较上年末增长 4.00%，发行人短期偿债能力较好。

从长期指标来看，发行人 2022 年末资产负债率较上年末下降 0.58%，发行人资产负债率水平较高，符合房地产行业特征；

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人 2022 年度数据较上年度增长 16.09%，发行人偿债能力良好。

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。

## 第八节 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”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”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《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》、《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，未发现“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”债券增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”存在触发召开持有人会议的情形，“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”不涉及召开持有人会议。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

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，“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”和“22 交房 03”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。

2022 年 3 月 14 日，中诚信国际披露“22 交房 01”信用评级报告，主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级为 AAA。

2022 年 6 月 28 日，中诚信国际披露“21 交房 01”、“22 交房 01”定期跟踪评级报告及跟踪评级结果的公告。主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级维持 AAA。

2022 年 12 月 8 日，中诚信国际披露“22 交房 02”信用评级报告，主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级为 AAA。

2022 年 12 月 27 日，中诚信国际披露“22 交房 03”信用评级报告，主体评级维持 AAA，评级展望稳定，债项评级为 AAA。

## 第十一节 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未发生变化。

## 第十二节 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，受托管理人未采取其他措施。

### 第十三节 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

“22 交房 01”募集说明书中关于募集资金使用方面的特别承诺为“发行人承诺将严格按照本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。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”。

“22 交房 02”和“22 交房 03”募集说明书中关于募集资金使用方面的特别承诺为“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”。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

## 第十四节 其他情况

报告期内，发行人不涉及其他情况。

(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(2022年度)》之盖章页)

