

债券简称：21 交房 01
债券简称：22 交房 01
债券简称：22 交房 02
债券简称：22 交房 03
债券简称：23 交房 01
债券简称：24 交房 01

债券代码：175944.SH
债券代码：185562.SH
债券代码：138588.SH
债券代码：138786.SH
债券代码：115333.SH
债券代码：254697.SH

中交房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告 (2024年度)

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)

债券受托管理人



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

(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)

2025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”）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（2024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”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2024年1月1日至2024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 公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	8
第三节 发行人2024年度经营情况和财务状况.....	11
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.....	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	17
第六节 公司债券本息偿付情况.....	18
第七节 发行人偿债意愿和能力分析.....	19
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	20
第九节 债券持有人会议召开情况.....	21
第十节 公司债券的信用评级情况.....	22
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况.....	23
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.....	24
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.....	25

第一节 公司债券概况

一、债券发行人名称

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、公司债券基本信息

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

（一）“21交房01”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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）
债券简称	21交房01
债券代码	175944.SH
起息日	2021年4月6日
回售日	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；顺延期间兑付款不另计利息），本期债券实际回售资金兑付日为2024年4月8日
到期日	2026年4月6日
截至报告期末债券余额	0.60
截至报告期末的利率（%）	3.00
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	1、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。

	2、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。
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内触发票面利率调整选择权和回售选择权。回售登记期为2024年3月8日至2024年3月12日，回售金额为16.30亿元。
行权日	2024年4月8日

（二）“22交房01”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	22交房01
债券代码	185562.SH
起息日	2022年3月17日
回售日	2025年3月17日
到期日	2027年3月17日
截至报告期末债券余额	12.10
截至报告期末的利率（%）	3.49
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	1、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后续计息期间的票面利率。 2、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。 3、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。
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内，选择权条款未触发或执行
行权日	2025年3月17日

（三）“22交房02”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	22交房02
债券代码	138588.SH
起息日	2022年12月13日
到期日	2025年12月13日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	4.68
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

（四）“22交房03”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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）
债券简称	22交房03
债券代码	138786.SH
起息日	2022年12月29日
到期日	2025年12月29日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	4.65
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

（五）“23交房01”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	23交房01
债券代码	115333.SH
起息日	2023年7月12日
到期日	2026年7月12日
截至报告期末债券余额	16.90
截至报告期末的利率（%）	3.48
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

（六）“24交房01”的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券简称	24交房01
债券代码	254697.SH
起息日	2024年4月26日
到期日	2027年4月26日

截至报告期末债券余额	16.30
截至报告期末的利率（%）	3.69
还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	不适用
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	不适用

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》《中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，发行人出现了2项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于2024年6月28日在上海证券交易所网站（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（2023年度）》；于2024年9月18日就发行人董事长发生变动事项公告了《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长发生变动之临时受托管理事务报告》；于2024年9月26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》。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

四、持续关注增信措施

“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”、“22交房03”、“23交房01”和“24交房01”均无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“24交房01”债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。具体情况详见“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”。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

报告期内，“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”、“22交房03”、“23交房01”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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2024年面向专业投资者非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》《中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非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，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”、“22交房03”、“23交房01”和“24交房01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促“22交房01”、“22交房02”、“22交房03”和“23交房01”按期足额付息，已督促“21交房01”按期足额兑付回售本金和利息，“24交房01”不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、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2024年度经营情况和财务状况

一、发行人2024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。旗下绿城中国是中国领先的优质房产品开发及生活综合服务供应商，以优质的产品品质和服务品质引领行业，目前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。

2024年度，发行人各主营业务板块的营业收入情况如下：

发行人2024年度各业务板块营业收入情况

单位：亿元、%

项目	2024年度	
	金额	占比
房地产开发	1,680.85	92.46
项目管理服务	34.46	1.90
酒店业务	10.48	0.58
房产租赁	4.97	0.27
物业管理	7.57	0.42
其他	79.55	4.38
营业收入合计	1,817.89	100.00

二、发行人2024年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	增减率
流动资产合计	56,526,469.45	60,240,888.39	-6.17%
非流动资产合计	8,523,776.98	8,647,250.35	-1.43%

项目	2024年12月31日	2023年12月31日	增减率
资产总计	65,050,246.43	68,888,138.74	-5.57%
流动负债合计	37,477,684.70	38,875,633.29	-3.60%
非流动负债合计	14,031,125.76	16,623,230.26	-15.59%
负债合计	51,508,810.47	55,498,863.55	-7.19%
所有者权益合计	13,541,435.96	13,389,275.19	-1.14%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	增减率
营业总收入	18,178,890.01	16,834,461.30	7.99%
营业成本	15,890,197.80	14,653,125.31	8.44%
营业利润	-177,491.07	624,109.05	-128.44%
利润总额	-163,460.79	603,519.60	-127.08%
净利润	-374,288.67	342,373.92	-209.32%

2024年度公司营业利润较2023年度下降128.44%，利润总额较2023年度下降127.08%，净利润较2023年度下降209.32%，主要受房地产市场下滑及限价影响毛利率下滑，以及计提资产减值及公允价值变动损失所致。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	3,031,970.73	3,079,591.01	-1.55%
投资活动产生的现金流量净额	-1,487,169.70	-1,742,912.12	14.67%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,702,884.62	-843,421.16	-101.90%

2024年度公司筹资活动现金流量净额较2023年度下降101.90%，主要系取得借款收到的现金减少所致。

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、报告期内募集资金使用情况

（一）中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

报告期内，“24交房01”涉及募集资金使用，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券代码	254697.SH
募集资金总额	16.30
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金拟用于偿还“21交房01”公司债券本金
截至报告期末募集资金使用金额	16.30
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	用于置换偿还“21交房01”的回售资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况	不涉及
报告期内专项账户运作情况	运作规范

二、其他需要说明的事项

（一）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)

报告期内，“21交房01”不涉及募集资金使用。发行人已于2021年按照募集说明书的约定，将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，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“21交房01”的募集资金专项账户，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。

(二) 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)

报告期内，“22 交房 01”不涉及募集资金使用。发行人已于 2022 年按照募集说明书的约定，将本期债券募集资金用于偿还到期公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“22 交房 01”的募集资金专项账户，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。

(三) 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)

报告期内，“22 交房 02”不涉及募集资金使用。发行人已于 2023 年按照募集说明书的约定，将本期债券募集资金 5 亿元用于偿还有息债务，10 亿元用于补充流动资金，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“22交房02”的募集资金专项账户，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。

（四）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）

报告期内，“22 交房 03”不涉及募集资金使用。发行人已于 2023 年按照募集说明书的约定，将本期债券募集资金 5 亿元用于偿还有息债务，10 亿元用于补充流动资金，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“22交房03”的募集资金专项账户，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。

（五）中交房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

根据公司整体发展安排，为更好地提高债券资金使用效率，配合公司发展战略，原计划偿还“苏州华启地产有限公司银行借款”的 3.52 亿元募集资金现调整为偿还“西安沣河映像置业有限公司银行借款”。本期债券调整后的募集资金用途仍属于债券条款约定的偿还其他有息债务用途。

发行人于 2023 年 11 月 10 日发布了《关于适用简化程序召开中交房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议的通知》。2023 年 11 月 14 日至 2023 年 11 月 20 日，中交房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议召开，通过了《关于调整“23 交房 01”债券募集资金用途的议案》。发行人于 2023 年 11 月 21 日发布了《中交房地产集团有限公司关于调整“23 交房 01”债券募集资金用途的公告》。本次债券募集资金用途调整决策按照公司决策程序，符合公司章程及本期债券募集说明书有关约定。

报告期内，“23 交房 01”不涉及募集资金使用。发行人已于 2023 年按照募集说明书的约定，将本期债券募集资金用于偿还有息债务，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了“23交房01”的募集资金专项账户，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。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年4月30日	《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》	上海证券交易所
2	2024年8月31日	《中交房地产集团有限公司公司债券中期报告（2024年）》	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年9月12日	《中交房地产集团有限公司关于董事长发生变动的公告》	根据中国交通建设集团有限公司任免通知，因工作需要，2024年9月，中国交通建设集团有限公司决定：郭主龙任中交房地产集团有限公司董事、董事长（法定代表人）。免去李永前中交房地产集团有限公司董事长（法定代表人）、董事职务。
2	2024年9月23日	《中交房地产集团有限公司关于董事发生变动的公告》	根据中国交通建设集团有限公司任免通知，2024年7月，中国交通建设集团有限公司决定：免去单会川中交房地产集团有限公司外部董事职务。根据中国交通建设集团有限公司任免通知，2024年9月，中国交通建设集团有限公司决定：王嵩任中交房地产集团有限公司董事。

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，未发现发行人存在应披未披、披露不及时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，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

2024年3月18日，公司按期支付公司债券“22交房01”存续期内第二年的利息。

2024年4月8日，公司按期支付公司债券“21交房01”存续期内第三年的利息，按时兑付回售本金16.30亿元，目前债券余额0.60亿元。

2024年7月12日，公司按期支付公司债券“23交房01”存续期内第一年的利息。

2024年12月13日，公司按期支付公司债券“22交房02”存续期内第二年的利息。

2024年12月30日，公司按期支付公司债券“22交房03”存续期内第二年的利息。

报告期内，“24交房01”不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，“22 交房 01”、“22 交房 02”、“22 交房 03”、“23 交房 01”已按期足额兑付利息，“21 交房 01”已足额兑付回售本金和利息，“24 交房 01”不涉及兑付兑息。

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

表：近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年12月31日/2023年	2023年12月31日/2022年
资产负债率（%）	79.18	80.56
流动比率	1.51	1.55
速动比率	0.57	0.53
EBITDA利息倍数	0.28	0.74

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.55 倍、1.51 倍，速动比率分别为 0.53 倍、0.57 倍，发行人短期偿债指标保持稳定。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 80.56%、79.18%，发行人资产负债率水平较高，符合房地产行业特征。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.74、0.28，利息倍数有所下降。

报告期内，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”、“22 交房 03”、“23 交房 01”和“24 交房 01”均无增信机制。

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、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，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》《中交房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者非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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“21 交房 01”、“22 交房 01”、“22 交房 02”、“22 交房 03”、“23 交房 01”和“24 交房 01”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”、“22交房03”、“23交房01”和“24交房01”存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中交房地产集团有限公司公司债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。

报告期内，公司最新评级情况如下：

2024年4月3日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中交房地产集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，确定“24交房01”的债项信用等级为AAA。

2024年6月20日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中交房地产集团有限公司2024年度跟踪评级报告》，维持中交房地产集团有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望稳定；维持“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”、“22交房03”和“23交房01”的债项信用等级为AAA。

作为上述公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注上述公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

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

一、发行人关于公司债券募集资金的承诺

发行人在“22交房01”募集说明书中承诺：（1）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；（2）如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人在“22交房02”、“22交房03”和“23交房01”募集说明书中承诺：（1）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；（2）如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人在“24交房01”募集说明书中承诺：（1）本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途；（2）本期债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售；（3）本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复；（4）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；（5）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。

二、投资者保护机制的触发情况

发行人在“22交房02”、“22交房03”、“23交房01”和“24交房01”募集说明书中承诺：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%；发行人承诺在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

报告期内，发行人未违反偿债资金来源稳定性承诺。

(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
(2024年度)》之盖章页)

