

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

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)

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



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)

2024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（2023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2023年1月1日至2023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.....	10
第三节 发行人2023年度经营情况和财务状况.....	13
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.....	16
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	20
第六节 公司债券本息偿付情况.....	22
第七节 发行人偿债意愿和能力分析.....	23
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	24
第九节 债券持有人会议召开情况.....	25
第十节 公司债券的信用评级情况.....	26
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	27
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.....	28
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.....	29

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”、“23交房01”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、公司债券基本信息

（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
债券余额	0.60
截至报告期末的利率（%）	3.85
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。
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	报告期内不涉及

（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
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）	<p>1、发行人调整票面利率选择权</p> <p>（1）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。</p> <p>（2）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。</p> <p>（3）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。</p> <p>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。</p> <p>（4）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。</p> <p>2、投资者回售选择权</p> <p>（1）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。</p> <p>（2）为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：</p> <p>①发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。</p>

②发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

③发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

④回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

⑤发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

⑥如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

（3）为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

①本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

②发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

（4）为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

3、赎回选择权

（1）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。

	<p>(2) 发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：</p> <p>①积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券未偿本息。</p> <p>②发行人承诺不晚于赎回资金发放日前20个交易日披露是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。</p> <p>③发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。</p> <p>(3) 发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。</p>
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	报告期内不涉及

（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
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
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
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
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
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
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》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，持续关注发行人公开披露各项信息。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，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、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。

三、持续关注增信措施

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

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，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。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。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于2023年6月29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（2022年度）》；于2023年11月27日就发行人调整“23交房01”债券募集资金用途事项公告了《中信证券股份有限公司关于中交房地产集团有限公司调整“23交房01”债券募集资金用途的临时受托管理事务报告》；于2023年12月8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变动之临时受托管理事务报告》。

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”、“22交房03”发行人存在触发召开持有人会议的情形，以上债券不涉及召开持有人会议事项。

报告期内，因发行人调整募集资金用途，触发“23交房01”持有人会议召开条件，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“21交房01”、“22交房01”、“22交房02”和“22交房03”按期足额付息，“23交房01”不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续关注受托债券还本付息、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2023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2023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。2023年度，发行人实现营业总收入1,683.45亿元，净利润34.24亿元；截至2023年末，发行人总资产为6,888.81亿元，所有者权益合计为1,338.93亿元。发行人2023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2022-2023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	2023年度				2022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	1,554.87	1379.87	11.25	92.36	1,594.51	1,344.17	15.70	93.10
项目管理服务	32.22	16.01	50.31	1.91	24.88	12.60	49.34	1.45
酒店业务	10.55	4.35	58.79	0.63	7.04	3.10	55.95	0.41
物业管理	5.07	4.05	20.06	0.30	3.33	2.94	11.78	0.19
房产租赁	4.59	3.96	13.82	0.27	5.03	4.45	11.51	0.29
建造服务	0.73	0.72	1.78	0.04	1.66	1.50	9.58	0.10
其他	75.41	56.35	25.27	4.48	76.26	56.05	26.50	4.45
合计	1,683.45	1465.31	12.96	100.00	1,712.72	1,424.82	16.81	100.00

三、发行人2023年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	增减率
流动资产合计	60,240,888.39	61,384,465.47	-1.86%
非流动资产合计	8,647,250.35	8,928,265.97	-3.15%
资产总计	68,888,138.74	70,312,731.44	-2.03%
流动负债合计	38,875,633.29	39,675,870.94	-2.02%
非流动负债合计	16,623,230.26	17,047,006.41	-2.49%
负债合计	55,498,863.55	56,722,877.35	-2.16%
所有者权益合计	13,389,275.19	13,589,854.09	-1.48%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	增减率
营业总收入	16,834,461.30	17,127,200.87	-1.71%

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
营业成本	14,653,125.31	14,248,202.42	2.84%
营业利润	624,109.05	1,210,988.46	-48.46%
利润总额	603,519.60	1,227,312.37	-50.83%
净利润	342,373.92	798,516.37	-57.12%

2023年度公司营业利润较2022年度下降48.46%，利润总额较2022年度下降50.83%，净利润较2022年度下降57.12%，主要受房地产行业市场毛利率不断下降所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	3,079,591.01	1,732,638.89	77.74%
投资活动产生的现金流量净额	-1,742,912.12	-2,478,429.79	29.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-843,421.16	277,049.86	-404.43%

2023 年度公司经营活动现金流量净额较 2022 年度增加 77.74%，主要系公司销售回款增加及适度控制投资节奏所致；2023 年度公司筹资活动现金流量净额较 2022 年度下降 404.43%，主要系投资放缓，通过提升销售回款，外部融资相应减少。

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、公司债券募集资金使用情况及专项账户运作情况

(一) “21交房01”和“22交房01”的基本情况

“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。“21交房01”债券募集资金已全部使用完毕，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。报告期内，“21交房01”不涉及募集资金使用。

“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01”债券募集资金已全部使用完毕，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。报告期内，“22交房01”不涉及募集资金使用。

(二) “22交房02”的基本情况

报告期内，“22交房02”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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
债券代码	138588.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	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。
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
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	5亿元用于偿还有息债务，10亿元用于补充流动资金
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
截至报告期末专项账户运作情况	运作规范

（三）“22交房03”的基本情况

报告期内，“22交房03”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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
债券代码	138786.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	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。
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
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	5亿元用于偿还有息债务，10亿元用于补充流动资金
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
截至报告期末专项账户运作情况	运作规范

（四）“23交房01”的基本情况

报告期内，“23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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券代码	115333.SH
募集资金总额	16.90
约定的募集资金用途	本期债券募集资金16.90亿元拟用于偿还其他有息债务。
截至报告期末募集资金使用金额	16.90
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	16.90亿元用于偿还有息债务
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	是
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	<p>本次募集资金用途调整事项已经公司董事会审议通过，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》。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。</p> <p>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》。</p>
募集资金变更后的用途	<p>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</p>

	他有息债务用途。
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
截至报告期末专项账户运作情况	正常运作

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

报告期内，发行人于2023年4月28日披露了《中交房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》，于2023年8月31日披露了《中交房地产集团有限公司公司债券中期报告（2023年）》。

二、临时报告披露情况

报告期内，发行人根据监管要求披露的重大事项公告及中信证券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2023年11月21日披露了《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》，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，调整偿还有息债务明细。本次募集资金用途调整事项已经公司董事会审议通过，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》。本次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。

中信证券作为“23交房01”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，确定调整后的募集资金用途仍属于债券条款约定的偿还有息负债用途，且不会对发行人偿债能力产生实质不利影响，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》

《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》的有关规定于2023年11月27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调整“23交房01”债券募集资金用途的临时受托管理事务报告》。

（二）发行人于2023年12月1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，决定免去夏青松中交房地产集团董事职务，免去金义中交房地产集团外部董事职务，免去谢玉梅中交房地产集团外部董事职务；聘任杨敏慧为中交房地产集团外部董事。上述人员变动已按照《公

司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定履行相应程序。

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 2023 年 12 月 8 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，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

2023年3月17日，公司按期支付公司债券“22交房01”存续期内第一年的利息。

2023年4月6日，公司按期支付公司债券“21交房01”存续期内第二年的利息。

2023年12月13日，公司按期支付公司债券“22交房02”存续期内第一年的利息。

2023年12月29日，公司按期支付公司债券“22交房03”存续期内第一年的利息。

报告期内，“23交房01”不涉及兑付兑息。

报告期内，发行人不存在延期兑付本息的情况，发行人本息偿付情况正常。

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

发行人已于 2023 年 3 月 17 日足额支付“22 交房 01”当期利息，已于 2023 年 4 月 6 日足额支付“21 交房 01”当期利息，已于 2023 年 12 月 13 日足额支付“22 交房 02”当期利息，已于 2023 年 12 月 29 日足额支付“22 交房 03”当期利息，报告期内“23 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）	2023年12月31日/2023年	2022年12月31日/2022年
资产负债率（%）	80.56	80.67
流动比率	1.55	1.55
速动比率	0.53	0.52
EBITDA利息倍数	0.75	1.01

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.55 倍、1.55 倍，速动比率分别为 0.52 倍、0.53 倍，发行人短期偿债指标保持稳定。

从长期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 80.67%、80.56%，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，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.01、0.75，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”和“23 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》，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”和“23 交房 01”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，上述债券不涉及召开持有人会议。

报告期内，因发行人调整募集资金用途，触发“23交房01”持有人会议召开条件。受托管理人按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。本次募集资金用途调整事项已经公司董事会审议通过，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。本次持有人会议采用简化程序召开，通过了《关于调整“23交房01”债券募集资金用途的议案》，表决情况为同意100%、反对0%、弃权0%。本次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。截至报告期末，本期债券募集资金已按调整后的募集资金用途使用完毕。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，公司最新评级情况如下：

2023年5月29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2023年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）信用评级报告》，确定“23交房01”的债项信用等级为AAA。

2023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2023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”和“22交房03”的债项信用等级为AAA。

报告期内，发行人在中国境内发行其他债券、债务融资工具评级不存在差异情况。

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 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

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，发行人偿债能力和增信措施均未发生重大变化。

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。

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”和“23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
(2023年度)》之盖章页)

