

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

债券代码：148385

债券简称：23 中交 04

债券代码：148551

债券简称：23 中交 06

债券代码：134164

债券简称：25 中交 01

债券代码：133965

债券简称：25 中交 02

债券代码：134197

债券简称：25 中交 03

国新证券股份有限公司

关于中交地产股份有限公司重大资产重组进展的

临时受托管理事务报告

国新证券股份有限公司（以下简称“国新证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”或“发行人”）对外披露的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国新证券出具的说明文件。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国新证券所作的承诺或声明。

国新证券股份有限公司作为中交地产发行的“21 中交债”、“23 中交 04”、“23 中交 06”、“25 中交 01”、“25 中交 02”和“25 中交 03”债券受托管理人（以下简称“受托管理人”），代表本期债券全体持有人，持续密切关注各期债券对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就债券重大事项报告如下：

一、本次交易基本情况

中交地产拟将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产集团”）。

本次交易拟采用现金方式，不涉及发行股份，也不会导致公司控股股东和实际控制人的变更。本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大

资产重组。本次交易对手方为公司控股股东中交房地产集团，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》的相关规定，本次交易构成关联交易。

发行人已于2025年1月22日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2025-007），对本次交易涉及的相关事项进行了说明；于2025年2月22日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-014），于2025年3月22日披露了《关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-019），于2025年4月23日披露了《中交地产股份有限公司关于筹划重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-045），于2025年5月22日披露了《中交地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》（公告编号：2025-061），对本次交易事项的进展情况进行了披露。发行人已于2025年6月17日披露了《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》。

二、本次交易进展情况

2025年4月22日，中交地产召开第十届董事会第一次会议审议通过了《关于中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。具体情况详见中交地产于2025年4月23日披露的《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》等相关公告。

2025年6月16日，中交地产召开第十届董事会第四次会议审议通过了《关于<中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。具体详情详见中交地产于2025年6月17日披露的《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》、《中交地产股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（安永华明（2025）专字第70071827_A08号）、《中交地产股份有限公司审阅报告及备考财务报表》（安永华明（2025）专字第70071827_A09号）及北京天健兴业资产评估有限公司出具的《中交地产股份有限公司拟重大资产出售项目所涉及的中交地产股份有限公司置出资产价值资产评估报告》（天兴评报字（2025）第0601号）等相关公告。

根据中交地产对本次交易相关工作的整体安排，中交地产暂不召开股东大会审议本次董事会议案中需要提交股东大会审议的相关事项。待相关工作完成后，

将另行发布召开股东大会的通知，将相关议案提交至发行人股东大会审议。

三、重大事项提示

本次重大资产重组事项推进后，已触发的重大事项包括“发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%”、“发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组”、“企业丧失对重要子公司的实际控制权”、“公司债信用增进安排发生变更”、“企业转移债务清偿义务”等。具体详见中交地产于 2025 年 6 月 17 日披露的《中交地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》等相关公告。

四、影响分析及应对措施

中交地产目前的主营业务为房地产开发与销售、租赁；通过本次交易，中交地产将名下房地产开发业务相关资产负债置出。交易完成之后，中交地产将聚焦于物业服务、资产管理与运营等轻资产业务，实现业务的战略转型。本次交易有利于改善中交地产资产质量，提升发行人可持续经营能力和盈利能力。

本次交易预计将导致发行人转移公司债清偿义务，并相应解除中交房地产集团对公司债提供的担保增信措施（如有），中交地产已于近期针对清偿义务人变更事项及解除担保增信措施事项（如有）履行债券持有人会议审议和表决程序。待完成本次重大资产重组及债务承继后，中交房地产集团将根据募集说明书约定及法律法规要求，继续履行公司债还本付息、信息披露等义务，保障投资者合法权益。本次重大资产重组及债务承继事项预计不会对公司债偿付造成重大不利影响。

国新证券股份有限公司作为中交地产各期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本临时受托管理事务报告。国新证券将持续关注发行人有关各期债券本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项并及时披露相关信息。本次就发行人上述事项提醒投资者关注相关风险。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国新证券股份有限公司关于中交地产股份有限公司重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》盖章页）

