

股票简称：ST*中地

股票代码：000736.SZ

债券简称：21 中交债

债券代码：149610.SZ

债券简称：23 中交 01

债券代码：148208.SZ

债券简称：23 中交 02

债券代码：148235.SZ

债券简称：23 中交 04

债券代码：148385.SZ

债券简称：23 中交 06

债券代码：148551.SZ

债券简称：25 中交 01

债券代码：134164.SZ

债券简称：25 中交 02

债券代码：133965.SZ

债券简称：25 中交 03

债券代码：134197.SZ

中交地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告 (2024 年度)

发行人

中交地产股份有限公司



(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

债券受托管理人

国新证券股份有限公司

(北京市西城区车公庄大街 4 号 2 幢 1 层 A2112 室)

2025 年 6 月

重要声明

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”、“发行人”、“公司”）2025年4月对外披露的《中交地产股份有限公司2024年年度报告》等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做出独立判断，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。

如无特别说明，本报告中的报告期指2024年1月1日至2024年12月31日，相关用语具有与各期债券《募集说明书》中相同的含义。

目录

重要声明	1
第一节 公司债券概况	3
第二节 受托管理人履行职责情况	16
第三节 发行人 2024 年度经营与财务状况	20
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	24
第五节 发行人偿债保障措施的执行情况以及各期债券的本息偿付情况	27
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	29
第七节 债券持有人会议召开情况	30
第八节 公司债券担保人资信情况	31
第九节 发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	34
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	35
第十一节 公司债券的信用评级情况	36
第十二节 发行人信息披露义务履行情况	37
第十三节 其他情况	39

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中交地产股份有限公司。

二、公司债券核准文件及核准规模

（一）21 中交债

2021 年 3 月 22 日，中交地产股份有限公司获得中国证监会证监许可【2021】966 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 11 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2021 年 8 月发行了规模为 11 亿元的“中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”。

（二）23 中交债 01

2022 年 8 月 16 日，中交地产公司债获得中国证监会证监许可【2022】1831 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2023 年 3 月发行了规模为 10 亿元的“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（第一期）”。

（三）23 中交债 02

2022 年 8 月 16 日，中交地产公司债获得中国证监会证监许可【2022】1831 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2023 年 4 月发行了规模为 7 亿元的“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）”。

（四）23 中交债 04

2022 年 8 月 16 日，中交地产股份有限公司获得中国证监会证监许可【2022】1831 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2023 年 7 月发行了规模为 7 亿元的“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（第三期）（品种一）”。

（五）23 中交债 06

2022 年 8 月 16 日，中交地产股份有限公司获得中国证监会证监许可【2022】1831 号文批复，同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2023 年 12 月发行了规模为 3 亿元的“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（第四期）”。

三、公司债券基本情况

(一) 21 中交债

- 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、发行规模：本次债券发行总规模为人民币 11 亿元。
- 4、债券期限：本次债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 5、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、增信措施：本次债券由控股股东中交房地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本次债券发行结束后，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：票面利率为 2.80%。
- 9、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、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 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。
- 11、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 12、配售规则：与发行公告一致。
- 13、网下配售原则：与发行公告一致。
- 14、起息日期：本次债券的起息日为 2021 年 8 月 25 日。
- 15、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。
- 16、付息、兑付方式：本次债券按年付息，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：本次债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 25 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）。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 8 月

25 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

18、兑付日：2026 年 8 月 25 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）。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的兑付日为 2024 年 8 月 25 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

19、支付金额：本次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次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次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

20、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

21、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定

22、赎回选择权条款：发行人有权决定在存续期的第 3 年末行使赎回选择权。发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本次债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则将继续在第 4、5 年存续。

23、调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本次债券后 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，在交易所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，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

24、回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公

告后，投资者有权选择在本次债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按票面金额全部或部分回售给发行人或选择继续持有本次债券。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

25、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

26、上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本次债券募集资金已用于偿还公司债券本金和利息。

28、募集资金专项账户：发行人将根据《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。

29、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。

30、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

31、质押式回购安排：本公司主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（二）23 中交 01

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（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币10亿元（含10亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为2年期。

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：与发行公告一致。

13、网下配售原则：与发行公告一致。

14、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 14 日。

15、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

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：本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 14 日。

18、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 3 月 14 日。

19、计息期限：本期债券的计息期限为 2023 年 3 月 14 日至 2025 年 3 月 13 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。

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。

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，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（三）23 中交 02

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）（品种一）。

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）。

4、债券期限：本期债券期限为 2 年期。

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：与发行公告一致。

13、网下配售原则：与发行公告一致。

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：本期债券兑付的债权登记日为 2025 年 4 月 5 日，付息的债权登记日为 2024 年至 2025 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：2024 年至 2025 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：2025 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：2023 年 4 月 6 日至 2025 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。

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。

（四）23 中交 04

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（第三期）（品种一）。

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）。

4、债券期限：本期债券为 2 年期。

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：与发行公告一致。

13、网下配售原则：与发行公告一致。

14、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 21 日。

15、兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为 2025 年 7 月 20

日，付息的债权登记日为 2024 年至 2025 年间每年的 7 月 20 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：2024 年至 2025 年间每年的 7 月 21 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：2025 年 7 月 21 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：2023 年 7 月 21 日至 2025 年 7 月 20 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信用跟踪评级报告，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主体评级有效期内完成跟踪评级工作。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、上市交易场所：深圳证券交易所。

24、募集资金用途：本期债券募集资金用途为偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金。

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。

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：中国国际金融股份有限公司。

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。

（五）23 中交 06

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（第四期），债券简称“23 中交 06”。

3、发行规模：本期公司债券面值总额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为 2 年期，附第 1 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、发行人赎回选择权：发行人有权决定在存续期的第 1 年末行使赎回选择权。发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 1 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部债券。所赎回的本金加第 1 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照证券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则将继续在第 2 年存续。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 1 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于第 1 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，以深交所、证券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式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。

7、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，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：自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之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人

的回售申报，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、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。

10、增信措施：本期债券无担保。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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）。

15、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

16、配售规则：与发行公告一致。

17、网下配售原则：与发行公告一致。

18、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 12 月 15 日。

19、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

20、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。

21、付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 12 月 15 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2024 年 12 月 15 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）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年 12 月 15 日（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。

22、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 12 月 15 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2024 年 12 月 15 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)；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年12月15日(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。

23、计息期限：本期债券的计息期限为2023年12月15日至2025年12月14日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的计息期限为2023年12月15日至2024年12月14日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2023年12月15日至2024年12月14日。

24、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。

25、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。

26、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(以下简称“联合资信”)于2023年6月2日出具的《中交地产股份有限公司债券2023年跟踪评级报告》对发行人的主体评级经评定为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，联合资信将在本期债券存续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。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。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债券存续期内完成跟踪评级工作。发行人如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债券存续期内对信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境等相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债券存续期内信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

27、上市交易场所：深圳证券交易所。

28、募集资金用途：本期债券募集资金用途为偿还公司到期的“22中交01”公

司债券本金。

29、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。

30、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。

31、债券通用质押式回购安排：发行人主体信用等级为 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。

第二节 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人按照《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》、《募集说明书》、《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。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，建立对发行人定期的跟踪机制，每季度对发行人收取受托管理重大事项确认函，监督发行人是否触发信息披露中规定事项，确保履行受托管理各项职责。

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、持续监测排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人按照《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第3号—信用风险管理》等规定相关规定，完成债券信用风险监测工作。报告期内，发行人信用风险分类为关注类。受托管理人持续关注发行人及增信主体的生产经营和财务状况，并通过微信信息、电话询问、现场访谈形式了解并督促发行人提前做好防范风险的措施，并持续督导发行人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》、《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第3号—信用风险管理》等规定的相关要求履行信息披露等相关义务。

三、披露受托管理事务报告

报告期内，按照《公司债券受托管理人执业行为准则》要求，受托管理人持续关注发行人经营状况。2024年度，受托管理人共出具8份临时受托管理事务报告。主要内容包括发行人涉及的重大诉讼事项，发行人董事、监事和高级管理人员的变动情况，以及发行人已发行公司债券的回售结果及转售事项。具体情况如下：

序号	临时受托报告涉及内容	报告披露日期	披露地点
1	关于中交地产股份有限公司涉及的重大诉讼事项： 中交地产全资子公司华通置业有限公司（以下简称“华通公司”）与北京茂康企业管理有限公司（以下简称“北京茂康”）均为中交世茂（北京）置业有限公司	2024年4月24日	深交所

	（以下简称“中交世茂”）股东。中交世茂曾于 2020 年与北京茂康签订《借款合同》并向北京茂康提供借款，《借款合同》约定北京茂康应在借款到期时偿还，或者在中交世茂根据经营需要向北京茂康发出资金归还请求时，北京茂康应归还借款。中交世茂因项目资金需求，按照前述约定多次向北京茂康发送《资金需求告知函》要求北京茂康按照通知所载日期和金额返还借款，但北京茂康未履行还款义务，累计拖欠中交世茂应还借款本金 67,422.08 万元。被告北京茂康拖欠借款的行为损害了中交世茂的合法权益，为维护公司合法权益，原告华通公司作为中交世茂股东依据《公司法》相关规定提起诉讼，请求判令北京茂康向中交世茂偿还借款本金 67,422.08 万元及利息，并承担本案诉讼费和保全费；请求判令中交世茂承担原告因诉讼支付的律师费用。以上合计 70,020.42 万元。 中交地产于 2024 年 4 月 18 日收到北京市第三中级人民法院（2023）京 03 民初 300 号《民事判决书》，主要内容如下：1、北京茂康返还中交世茂借款本金 67,422.08 万元；2、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息 2,548.34 万元（暂计算至 2023 年 10 月 31 日）；3、北京茂康向中交世茂支付逾期付款利息（自 2023 年 11 月 1 日起至实际给付之日止）；4、中交世茂给付华通公司相应律师费及保全费。以上合 70,030.63 万元（未包含自 2023 年 11 月 1 日起至实际给付之日止的逾期付款利息）。		
2	关于中交地产股份有限公司涉及的重大诉讼事项： 中交地产股份有限公司与云南碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“云南碧桂园”）均为昆明中交东盛房地产有限公司（以下简称“昆明东盛”）的股东。 2022 年 9 月，昆明东盛与云南碧桂园签订《借款合同》，约定云南碧桂园向昆明东盛提供借款本金 26,337.50 万元。2024 年 5 月，云南碧桂园与云南碧宇房地产开发有限公司（以下简称“云南碧宇”）签订《债权转让协议》，云南碧桂园将债权本金 25,454 万元及相关利息转让给云南碧宇，云南碧宇认为昆明东盛未偿还前述借款本金及利息，故提起诉讼。本案已经昆明市盘龙区人民法院受理，尚未开庭。	2024 年 7 月 10 日	深交所
3	关于“21 中交债”回售结果及转售事项：本期债券回售登记及转售情况，本期债券回转售金额合计 1 亿元（不含利息）。	2024 年 8 月 22 日	深交所
4	关于中交地产股份有限公司董事长辞职的事项： 中交地产股份有限公司董事会于 2024 年 9 月 12 日收到董事长李永前的书面辞职报告，李永前申请辞去公司董事长、董事会战略与执行委员会委员、董事会提名委员会委员职务。李永前辞职未导致中交地产董事会	2024 年 9 月 19 日	深交所

	成员低于法定最低人数,不会影响公司董事会的正常运作。李永前辞职报告生效后,将不再担任公司及控股子公司任何职务。		
5	关于中交地产股份有限公司董事长变更的事项: 中交地产股份有限公司董事会于 2024 年 9 月 12 日收到董事长李永前的辞职报告。2024 年 9 月 25 日,中交地产股份有限公司召开第九届董事会第四十二次会议,审议通过了《关于选举郭主龙先生为第九届董事会董事长的议案》,选举郭主龙为董事长,截至临时报告披露日董事长变动已履行完相应程序。	2024 年 10 月 15 日	深交所
6	关于中交地产股份有限公司部分董事、监事及高级管理人员变动的事项: 董事叶朝锋、赵吉柱、汪剑平辞职。2024 年 11 月 27 日召开第九届董事会第四十五次会议,通过选举王尧、杨光泽、陈玲、徐爱国为第九届董事会非独立董事候选人的议案。 陈玲申请辞去公司监事会主席、监事职务,秦丽娟申请辞去公司监事职务。2024 年 11 月 27 日召开第九届监事会第十六次会议,通过选举叶朝锋、王戈为第九届监事会股东代表监事候选人的议案。 现任副总裁何平、副总裁王剑辞职。聘任杨光泽、陈玲为公司副总裁。原执行总裁徐爱国调整为担任总裁职务,原总裁汪剑平调整为担任公司执行总裁职务,原执行总裁孙卫东调整为担任副总裁职务。	2024 年 12 月 4 日	深交所
7	关于“23 中交 06”回售结果及转售事项:本期债券回售登记及转售情况,本期债券回转售金额合计 1.4 亿元(不含利息)。	2024 年 12 月 12 日	深交所
8	关于中交地产股份有限公司涉及的重大诉讼事项: 中交地产股份有限公司与云南碧桂园房地产开发有限公司(以下简称“云南碧桂园”)均为昆明中交东盛房地产有限公司(以下简称“昆明东盛”)的股东。 2022 年 9 月,昆明东盛与云南碧桂园签订《借款合同》,约定云南碧桂园向昆明东盛提供借款本金 26,337.50 万元。2024 年 5 月,云南碧桂园与云南碧宇房地产开发有限公司(以下简称“云南碧宇”)签订《债权转让协议》,云南碧桂园将债权本金 25,454 万元及相关利息转让给云南碧宇,云南碧宇认为昆明东盛未偿还前述借款本金及利息,故提起诉讼。 2024 年 12 月 20 日,中交地产披露本案进展,取得云南省昆明市盘龙区人民法院(2024)云 0103 民初 7562 号《民事判决书》,主要内容如下:昆明东盛向原告云南碧宇归还借款本金 25,454 万元及相关违约金;昆明东盛向云南碧宇支付本案保全担保费及律师费。	2024 年 12 月 27 日	深交所

四、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“21 中交债”、“23 中交 01”、“23 中交 02”、“23 中交 04”、“23 中交 06”按期足额付息。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。

国新证券作为受托管理人，认真履行受托管理各项职责，严格按照规定要求出具相关受托管理事务临时报告提醒投资者关注风险。

第三节 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称:	中交地产股份有限公司
英文名称:	CCCCG Real Estate Corporation Limited
法定代表人:	郭主龙
注册地址:	重庆市江北区观音桥建新北路 86 号
邮政编码:	401147
成立日期:	1993 年 2 月 3 日
注册资本:	747,098,401 元
统一社会信用代码:	915000002028133840
股票上市地:	深圳证券交易所
股票简称:	*ST 中地
股票代码:	000736
董事会秘书:	田玉利
联系电话:	023-67530016
传真:	023-67530016
互联网网址:	http://www.cccgrealestate.com/
经营范围:	从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

二、发行人 2024 年度经营情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人总资产 10,769,768.18 万元，归属于母公司股东权益合计-357,892.89 万元；2024 年度，发行人实现营业收入 1,830,204.25 万元，较 2023 年减少 1,472,579.16 万元，降幅为 44.59%；2024 年度，发行人实现利润总额-568,123.54 万元，较 2023 年度减少 496,493.06 万元，降幅为 693.13%；实现归属于母公司股东的净利润-517,908.20 万元，较 2023 年度减少 356,785.23 万元，降幅为 221.44%。

发行人房地产业务在 2024 年 1-12 月（全口径）实现签约销售面积 85.32 万平方米，较上年同期降低 52.51%；实现签约销售金额 156.43 亿元，较上年同期降低 58.13%，销售回款 247.07 亿元，较上年同期降低 45.07%；发行人在 2024 年 1-12 月（权益口径）实现签约销售金额 105.11 亿元，较上年同期降低 61.58%，销售回款 188.13 亿元，较上年同期降低 42.78%；物业管理业务全年新拓展物业面积 1,293 万平方米，在管面积 6,265 万平方米。

2024 年度，发行人主营业务分行业、分产品和分地区情况如下：

1、主营业务分行业情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	17,180,912,669.45	16,073,400,539.45	6.45%
房产租赁	172,102,996.64	70,610,542.85	58.97%
物业管理	727,553,848.32	609,468,673.87	16.23%
其他	221,472,991.04	159,439,943.79	28.01%

2、主营业务分产品情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	17,180,912,669.45	16,073,400,539.45	6.45%
房产租赁	172,102,996.64	70,610,542.85	58.97%
物业管理	727,553,848.32	609,468,673.87	16.23%
其他	221,472,991.04	159,439,943.79	28.01%

3、主营业务分地区情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
华中地区	1,228,022,950.88	1,186,809,293.73	3.36%
华东地区	1,989,987,882.44	2,067,434,912.89	-3.89%
西南地区	1,538,554,484.52	1,664,057,019.50	-8.16%
西北地区	3,292,360,954.13	3,084,742,132.92	6.31%
华南地区	717,356,818.66	627,154,153.47	12.57%
华北地区	9,527,278,670.48	8,277,026,155.87	13.12%

东北地区	8,480,744.34	5,696,031.58	32.84%
------	--------------	--------------	--------

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人主要财务数据情况如下：

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年 度	财务指标波动情况比较及原因分析
总资产（亿元）	1,076.98	1,232.71	近两年，公司资产规模呈下降趋势，主要系发行人业务规模减少所致，符合公司实际情况。
总负债（亿元）	966.59	1,053.37	近两年，公司总负债规模也随着总资产的下降有所降低，其中应付票据及应付账款、合同负债、长期借款、应付债券金额均较去年同期有所减小。
全部债务（亿元）	378.76	433.39	近两年，公司有息债务呈现下降的趋势。
所有者权益（亿元）	110.39	179.34	近两年，所有者权益呈下降趋势，主要系公司总资产规模下降和公司 2024 年度亏损所致。
营业总收入（亿元）	183.02	330.28	近两年，公司营业收入呈下降趋势，符合房地产市场近几年行情。
利润总额（亿元）	-56.81	-7.16	2024 年度，利润总额较去年同期降幅较大，主要受到毛利变动、费用化利息增加和减值准备计提事项影响，同时本期达到交付条件的项目较去年同期有所减少。
净利润（亿元）	-63.96	-14.03	受利润下滑的影响，导致净利润降幅较大。
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-53.22	-17.19	受利润下滑的影响，导致扣除非经常性损益后净利润降幅较大。
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-51.79	-16.11	2024 年度受利润下滑的影响，导致归属于母公司所有者的净利润降幅较大。
经营活动产生现金流量净额（亿元）	31.75	71.51	2024 年度，公司经营活动现金流量净额为 317,485.24 万元，较去年同期减少 397,578.23 万元，降幅为 55.60%，主要系公司业务规模减少所致，致使销售商品、提供劳务收到的现金减少。
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-6.15	9.76	2023-2024 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 97,634.83 万元和-61,509.50 万元。2024 年度，公司投资活动现金流量较去年同期减少 159,144.33 万元，降幅达 163.00%，主要系 2024 年公司较 2023 年投资支付的现金增加、收回投资收到的现金减少所致。2024 年度，公司投资活动现金流入 82,708.68 万元，较去年同期下降 46.89%，主要是收回投资收到的现金减少；投资活动现金流出 144,218.19 万元，较上年同期上涨 148.21%，主要系公司投资支付的现金增加。
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-51.64	-67.42	2024 年度，公司筹资活动现金流量净额为 -516,356.99 万元，较去年同期增加 157,834.63 万元，主要系公司偿还债务支付的现金较去年同期减少。其中，筹资活动现金流入合计 1,412,370.29 万元，较上年同期下降 53.34%；筹资活动现金流出合计 1,928,727.28 万元，较上年同期下降

			47.89%。
流动比率	1.66	1.92	未出现大幅波动。
速动比率	0.30	0.38	未出现大幅波动。
资产负债率 (%)	89.75	85.45	未出现大幅波动。
债务资本比率 (%)	77.43	71.03	未出现大幅波动。
营业毛利率 (%)	7.59	10.46	近两年，公司毛利率呈下滑趋势，主要原因如下：一是，系宏观经济承压，部分头部房企风险暴露，行业整体规模增速放缓，全国房地产待售面积上涨，存量房供应量增加，市场需求趋弱，房价呈下降趋势；二是，公司受市场下行和交付项目区域结构变化影响，为加速库存去化和资金回笼，公司调整销售策略，高毛利产品及项目结算减少，发行人房地产开发业务交付项目的毛利率较上年下降也较为明显。
平均总资产回报率 (%)	-3.82	0.19	2024 年度受利润下滑影响，平均总资产回报率较 2023 年度下降较明显。
加权平均净资产收益率 (%)	942.36	-62.04	2024 年度，受利润下滑影响，净利润与加权平均净资产均为负值，致使加权平均净资产收益率为正数。
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	693.07	-70.09	2024 年度，受利润下滑影响，净利润与扣除非经常性损益后加权平均净资产均为负值，致使扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率为正数。
EBITDA (亿元)	-43.39	4.12	2024 年度，受利润下滑影响，EBITDA 降幅较大，呈现为负值。
EBITDA 全部债务比 (%)	-4.49%	0.39%	2024 年度，受利润下滑影响，EBITDA 全部债务比降幅较大，呈现为负值。
EBITDA 利息倍数	-1.47	0.08	2024 年度，受利润下滑影响，EBITDA 利息倍数降幅较大，呈现为负值。
利息保障倍数	-1.49	0.07	2024 年度，受利润下滑影响，利息保障倍数降幅较大，呈现为负值。
现金利息保障倍数	3.15	4.03	受经营活动产生的现金流净额下降的影响，2024 年度现金利息保障倍数较 2023 年度降幅为 21.84%。
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-
应收账款周转率	38.60	508.62	受营业收入的影响，2024 年营业收入较 2023 年度下降，且应收账款又较 2023 年度有所增加，因此 2024 年度应收账款周转率下降。
存货周转率	0.19	0.29	受营业成本的影响，2024 年营业成本较 2023 年度降幅较大，因此 2024 年度存货周转率下降。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、各期债券募集资金情况

（一）21 中交债

“21 中交债”发行规模为人民币 11 亿元。本期债券在扣除发行费用后的募集资金净额用于偿还到期公司债券本金及利息。

（二）23 中交 01

“23 中交 01”发行规模为人民币 10 亿元。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。

（三）23 中交 02

“23 中交 02”发行规模为人民币 7 亿元。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。

（四）23 中交 04

“23 中交 04”发行规模为人民币 7 亿元。本期债券募集资金用途为偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金。

（五）23 中交 06

“23 中交 06”发行规模为人民币 3 亿元。本期债券募集资金用途为偿还公司到期的“22 中交 01”公司债券本金。

二、各期债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

（一）21 中交债

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，扣除发行费用后的募集资金净额用于偿还发行人到期公司债券本金及利息，已全部使用完毕。符合本期债券募集说明书约定。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（兴业银行北京东外支行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：321080100100346401），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（二）23 中交 01

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，本期债券在扣除发

行费用后的募集资金净额用于偿还到期金融机构借款。本期债券募集资金实际使用与本期债券《募集说明书》发行稿中披露拟使用计划存在差异，主要系发行人综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，进行偿还借款明细调整。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（渤海银行天津红桥支行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：2002884741000155），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

经核查，本期债券募集资金用途调整为同类型偿还债务的明细调整，不视作募集资金用途的变更，符合《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《债券持有人会议规则》等相关法律法规的要求。

（三）23 中交 02

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，本期债券在扣除发行费用后的募集资金净额用于偿还到期金融机构借款。本期债券募集资金实际使用与本期债券《募集说明书》发行稿中披露拟使用计划存在差异，主要系发行人综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，进行偿还借款明细调整。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（中信银行北京分行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：8110701012102437992），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

经核查，本期债券募集资金用途调整为同类型偿还债务的明细调整，不视作募集资金用途的变更，符合《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》和《债券持有人会议规则》等相关法律法规的要求。

（四）23 中交 04

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还公司到期的“20 中交债”公司债券本金，已全部使用完毕。符合本期债券募集说明书约定。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（浙商银行北京方庄支行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：1000001110120100022248），用于债券募

集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（五）23 中交 06

截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还公司到期的“22 中交 01”公司债券本金，已全部使用完毕。符合本期债券募集说明书约定。

发行人按照《管理办法》的相关要求，在监管银行（渤海银行天津红桥支行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：2002884741000278），用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

第五节 发行人偿债保障措施的执行情况以及各期债券的本息偿付情况

一、 发行人偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为各期债券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括拓宽融资渠道、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券按时付息、兑付的保障措施。

2024 年度，发行人偿债保障措施无变化。

二、 各期债券的本息偿付情况

（一）21 中交债

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 25 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）。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 8 月 25 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，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）。

2024 年 8 月 25 日，发行人按期支付“21 中交债”存续期内第三年的利息。

（二）23 中交 01

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 14 日。

2024 年 3 月 14 日，发行人按期支付“23 中交 01”存续期内第一年的利息。

2025 年 3 月 14 日，发行人按期支付“23 中交 01”存续期内第二年的利息和本金，完成兑付摘牌。

（三）23 中交 02

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利

息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 4 月 6 日。

2024 年 4 月 6 日，发行人按期支付“23 中交 02”存续期内第一年的利息。

2025 年 4 月 6 日，发行人按期支付“23 中交 02”存续期内第二年的利息和本金，完成兑付摘牌。

（四）23 中交 04

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 7 月 21 日。

2024 年 7 月 21 日，发行人按期支付“23 中交 04”存续期内第一年的利息。

（五）23 中交 06

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 12 月 15 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2024 年 12 月 15 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）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2024 年 12 月 15 日（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。

2024 年 12 月 15 日，发行人按期支付“23 中交 06”存续期内第一年的利息。

第六节 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，“21 中交债”、“23 中交 04”、“23 中交 06”已按时完成 2024 年度付息事宜。“23 中交 01”和“23 中交 02”完成本金利息兑付及摘牌工作。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

近三年主要偿债能力指标统计表

主要财务指标	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.66	1.92	1.76
速动比率（倍）	0.30	0.38	0.28
资产负债率（%）	89.75	85.45	86.13
主要财务指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息保障倍数	-1.49	0.07	0.53

短期偿债能力方面，2022-2024 年度，发行人流动比率分别为 1.76、1.92 倍和 1.66 倍，速动比率分别为 0.28 倍、0.38 倍和 0.30 倍。最近三年，发行人流动比率及速动比率变化幅度较小，短期偿债能力保持稳定。

长期偿债能力方面，2022-2024 年度，发行人资产负债率分别为 86.13%、85.45% 及 89.75，发行人资产负债率水平较高，符合房地产行业特征。

利息保障倍数方面，2022-2024 年度，发行人利息保障倍数分别为 0.53、0.07 和 -1.49。最近三年，公司利息保障倍数逐年下降，主要系公司净利润下降所致。2024 年公司利息保障倍数为负，主要系 2024 年度公司净利润降幅较大导致。

2024 年度公司净利润亏损主要系本年度公司房地产开发交付项目减少，房地产市场激烈竞争下发行人销售策略调整，竣备项目增多致使财务费用上升，以及部分房地产项目存在减值迹象而计提资产减值损失所致。但公司经营情况稳定、企业资质较好、现金流正常及融资能力畅通，以及控股股东获得资金支持等能够保证发行人持续运营，对各期债券的偿付提供良好保障，发行人各期债券偿付能力不会造成重大不利影响。

第七节 债券持有人会议召开情况

2024 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，各期债券未召开债券持有人会议。

第八节 公司债券担保人资信情况

“21 中交债”由中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其余债券无担保。

一、担保人的基本情况

担保人名称：中交房地产集团有限公司

英文名称：CCCCG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

法定代表人：郭主龙

成立日期：2015 年 3 月 24 日

注册资本：1,500,000 万元

住所：北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层

经营范围：房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、担保人主要的财务状况

地产集团 2024 年经审计的合并口径财务报表主要数据如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
流动资产	56,526,469.45
非流动资产	8,523,776.98
资产合计	65,050,246.43
流动负债	37,477,684.70
非流动负债	14,031,125.76
负债合计	51,508,810.47
所有者权益	13,541,435.96
营业收入	18,178,890.01
营业利润	-177,491.07
利润总额	-163,460.79
净利润	-374,288.67
经营活动产生的现金流量净额	3,031,970.73

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
投资活动产生的现金流量净额	-1,487,169.70
筹资活动产生的现金流量净额	-1,702,884.62
现金及现金等价物净增加额	-157,908.76

地产集团资信情况良好，报告期内，增信措施未触发，增信措施无变化。

地产集团受市场环境下行的影响，公司经营情况不及预期，分析如下：

2023 年以来，房地产行业依旧呈现“量价齐跌”态势，销售增速下滑：2023 年，商品房销售面积同比下降 8.5%，商品房销售额同比下降 6.5%。2024 年，商品房销售面积同比下降 12.9%，商品房销售额同比下降 17.1%。2023 年，全国商品房平均售价为 10,437 元/平方米，同比增长 6.3%。2024 年，全国商品房平均售价为 9,935 元/平方米，同比下降 4.8%。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，地产集团房地产业务情况如下：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年
新开工面积（万平方米）	117.84	432.89	569.64
竣工面积（万平方米）	157.35	1,266.88	1,331.83
销售面积（万平方米）	96.63	553.62	575.96
销售金额（亿元）	286.85	1,549.19	1,595.57

地产集团营业收入主要来自于房地产开发业务，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，地产集团房地产开发业务分别实现营业收入 1,554.87 亿元、1,680.85 亿元和 184.99 亿元，分别实现营业毛利润 175.00 亿元、191.19 亿元和 9.98 亿元。整体看，地产集团的经营情况符合行业变动。

针对地产集团偿债保障能力分析如下：

1、现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司分别实现经营活动产生的现金流量净额 3,079,591.01 万元、3,031,970.73 万元和-1,012,899.07 万元；投资活动产生的现金流量净额分别为-1,742,912.12 万元、-1,487,169.70 万元和-314,077.28 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为-843,421.16 万元、-1,702,884.62 万元和 25,551.32 万元。报告期内，公司的经营活动产生的现金流量金额波动较大，由于对外投资较多导致投资活动产生的现金流量持续为负；2025 年一季度，地产集团筹资活动产生的现金流量金

额由亏转正，体现地产集团筹资能力增强。

2、银行授信情况

地产集团具有畅通的融资渠道。截至 2024 年末，公司授信总额度为 4,734.39 亿元，已使用 1,548.65 亿元，剩余额度 3,185.74 亿元。地产集团获得的充足授信将保证其流动性，为地产集团正常经营和盈利能力的发挥提供保障。

3、可支配货币资金规模

最近两年及一期末，地产集团货币资金余额（包含受限资金）分别为 9,000,770.55 万元、8,769,541.56 万元和 7,579,218.46 万元，公司货币资金基本保持稳定。截至 2025 年 3 月 31 日，地产集团非受限货币资金 6,835,813.46 万元，占货币资金的比重为 90.19%，公司货币资金具备一定偿债能力。

4、可变现资产

地产集团拥有较多的可变现资产，截至 2025 年 3 月末，地产集团应收账款为 396,078.61 万元，其他应收款为 8,788,922.50 万元，存货为 35,721,222.57 万元。若出现信用评级下降、财务状况变化等可能影响债权人利益情况时，地产集团可采取及时回收应收账款及其他应收款、及时变现存货等措施。

整体来看，地产集团负债期限结构较为合理，集中兑付压力较小；地产集团在建及拟建项目未来资本支出安排明确；地产集团已完工项目销售进展良好，且有明确的回款安排；银行授信余额充足，可支配货币资金规模较大，及较多的可变现资产，均可保障地产集团的偿债能力。

第九节 发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动

2024 年度，发行人董事、董事、监事、董事长或者总经理变动情况如下：

姓名	担任的职务	类型	生效日期	原因
郭主龙	董事长	选举	2024 年 09 月 30 日	股东大会选举
徐爱国	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
王尧	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
杨光泽	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
陈玲	董事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
叶朝锋	监事会主席	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
王戈	监事	选举	2024 年 12 月 13 日	股东大会选举
徐爱国	总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
汪剑平	执行总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
王尧	副总裁	聘任	2024 年 12 月 11 日	董事会聘任
杨光泽	副总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
	总法律顾问	聘任	2024 年 12 月 11 日	董事会聘任
陈玲	副总裁	聘任	2024 年 12 月 13 日	董事会聘任
孙卫东	副总裁	聘任	2024 年 11 月 27 日	董事会聘任
刘兵	财务总监	辞职	2024 年 4 月 2 日	法定退休年龄
李永前	董事长	辞职	2024 年 9 月 30 日	因工作原因辞职
徐爱国	执行总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
汪剑平	总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
孙卫东	执行总裁	免去	2024 年 11 月 27 日	职务调整
何平	副总裁	辞职	2024 年 11 月 27 日	因工作原因辞职
王剑	副总裁	辞职	2024 年 11 月 27 日	因工作原因辞职
汪剑平	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
赵吉柱	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
叶朝锋	董事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
陈玲	监事会主席	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职
秦丽娟	监事	辞职	2024 年 12 月 13 日	因工作原因辞职

报告期内，发行人董事、监事、董事长或总经理离任原因包含法定年龄退休、因工作原因辞职及职务调整，未产生其他变动情况及重大不利影响。中交地产本期内的股东大会选举及董事会聘任符合法律、行政法规和公司章程的规定。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2024 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2025 年 6 月 13 日出具了联合〔2025〕4326 号《中交地产股份有限公司 2025 年跟踪评级报告》，维持中交地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，“21 中交债”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第十二节 发行人信息披露义务履行情况

根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》及《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》等国家有关法律、法规、规章的规定，发行人制定了《信息披露管理制度》。

报告期内，发行人按照信息披露相关要求按时披露以下公告：

- 1、《中交地产股份有限公司 2023 年年度审计报告》（2024 年 4 月 2 日）
- 2、《中交地产股份有限公司 2023 年年度报告》（2024 年 4 月 3 日）
- 3、《中交地产股份有限公司关于诉讼进展的公告》（2024 年 4 月 19 日）
- 4、《中交地产股份有限公司 2024 年第一季度报告》（2024 年 4 月 29 日）
- 5、《中交地产股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》（2024 年 6 月 7 日）
- 6、《中交地产股份有限公司关于诉讼事项的公告》（2024 年 7 月 5 日）
- 7、《中交地产股份有限公司“23 中交 04”2024 年付息公告》（2024 年 7 月 18 日）
- 8、《中交地产股份有限公司关于“21 中交债”票面利率调整和回售实施办法第一次提示性公告》（2024 年 7 月 24 日）
- 9、《中交地产股份有限公司关于“21 中交债”票面利率调整和回售实施办法第二次提示性公告》（2024 年 7 月 25 日）
- 10、《中交地产股份有限公司关于“21 中交债”票面利率调整和回售实施办法第三次提示性公告》（2024 年 7 月 26 日）
- 11、《中交地产股份有限公司关于“21 中交债”回售结果公告》（2024 年 8 月 22 日）
- 12、《中交地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 2024 年付息及回售部分债券兑付公告》（2024 年 8 月 22 日）
- 13、《中交地产股份有限公司 2024 年半年度报告》（2024 年 8 月 30 日）
- 14、《中交地产股份有限公司关于董事长辞职的公告》（2024 年 9 月 13 日）
- 15、《中交地产股份有限公司关于“21 中交债”债券转售实施结果公告》（2024 年 9 月 26 日）
- 16、《中交地产股份有限公司关于董事长发生变动的公告》（2024 年 10 月 16 日）
- 17、《中交地产股份有限公司关于“23 中交 06”票面利率调整和回售实施办法第

一次提示性公告》（2024 年 10 月 30 日）

18、《中交地产股份有限公司 2024 年第三季度报告》（2024 年 10 月 30 日）

19、《中交地产股份有限公司关于“23 中交 06”票面利率调整和回售实施办法第二次提示性公告》（2024 年 10 月 31 日）

20、《中交地产股份有限公司关于“23 中交 06”票面利率调整和回售实施办法第三次提示性公告》（2024 年 11 月 1 日）

21、《中交地产关于部分董事,高管人员辞职及补选董事,调整聘任相关高管人员的公告》（2024 年 11 月 27 日）

22、《中交地产股份有限公司关于“23 中交 06”回售结果公告》（2024 年 12 月 12 日）

23、《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（第四期）2024 年付息公告》（2024 年 12 月 12 日）

24、《中交地产股份有限公司关于诉讼事项进展的公告》（2024 年 12 月 19 日）

25、《中交地产股份有限公司关于“23 中交 06”债券转售实施结果公告》（2025 年 1 月 14 日）

第十三节 其他情况

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。

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。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。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。

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。

本页无正文，为《中交地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年度）》之盖章页

债券受托管理人：国新证券股份有限公司

