

股票简称：中交地产

股票代码：000736

债券简称：20 中交债

债券代码：149192

债券简称：21 中交债

债券代码：149610

中交地产股份有限公司
公开发行公司债券受托管理事务报告
(2021 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

华融证券股份有限公司
(北京市西城区金融大街 8 号)

2022 年 6 月

重要声明

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）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”或“公司”）2022年4月对外披露的《中交地产股份有限公司2021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华融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华融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2021年1月1日至2021年12月31日，相关用语具有与募集说明书中相同的含义。

目录

重要声明	2
第一节 公司债券概况	4
第二节 受托管理人履行职责情况	10
第三节 发行人的经营与财务状况	12
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	20
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	21
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	22
第七节 债券持有人会议召开情况	23
第八节 公司债券担保人资信情况	24
第九节 发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	27
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	28
第十一节 公司债券的信用评级情况	29
第十二节 其他情况	30

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）20 中交债

2020 年 7 月 6 日，中交地产公司债获得中国证监会证监许可【2020】1373 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 7 亿元公司债券的注册申请。发行人于 2020 年 8 月发行了规模为 7 亿元的“中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”。

（二）21 中交债

2021 年 3 月 22 日，中交地产公司债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”。

三、公司债券基本信息

（一）20 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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、债券简称：20 中交债。
- 4、债券代码：149192。
- 5、发行规模：本次债券发行总规模为人民币 7.00 亿元。
- 6、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。
- 7、票面利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率 3.8%。
- 8、债券期限：本期债券期限为 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。
- 9、还本付息方式及支付金额：本次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。

10、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照本期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登记机构的相关规定办理。

11、利息登记日：本次债券付息的利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 8 月 5 日。

13、付息日：本次债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 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 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 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。

14、到期日：本次债券的到期日为 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的到期日为 2023 年 8 月 5 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 5 日。

15、兑付日：本次债券的兑付日为 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的兑付日为 2023 年 8 月 5 日（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 2023 年 8 月 5 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。

16、计息期限：本次债券的计息期限为 2020 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本次债券的计息期限为 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 5 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 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 5 日。

17、担保安排：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。

18、募集资金用途：本次债券在扣除发行费用后的募集资金净额用于偿还 2020

年 8 月到期的“15 中房债”债券本金。

19、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等操作。

20、募集资金专项账户：

本次公司债券募集资金到位后存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，具体信息如下，

户名：中交地产股份有限公司

账号：91380078801700001461

开户行：浦发银行北京富力城支行

大额支付系统行号：310100000382

21、债券受托管理人：华融证券股份有限公司。

22、发行价格：本期债券的发行价格为 100 元/张。

23、发行方式与发行对象：本次债券采用公开发行的方式向专业机构投资者发行。

24、向公司股东配售的安排：本次债券向专业机构投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

25、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

（二）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 3.52%。

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：华融证券股份有限公司。

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：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。

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《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。存续期内，华融证券持续关注发行人资信状况，监测发行人是否出现规定的重大事项，及时出具重大事项受托管理事务临时报告。同时，华融证券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。

此外，受托管理小组按照《深圳证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》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重点关注类。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》、《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信用风险管理指引（试行）》等规定的相关要求履行信息披露等相关义务。

按照《公司债券受托管理人执业行为准则》要求，受托管理小组持续关注发行人经营状况。2021 年度，受托管理人出具公司债券项目临时受托管理报告内容涵盖发行人当年累计新增借款或对外担保超过上年末净资产的 20%、高级管理人员辞职变动等重大事项。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	新增借款：2019 年末合并口径（以下同）净资产：62.6105 亿元；2020 年末借款余额：508.4412 亿元；2021 年 1 月末借款余额：586.7517 亿元；累计新增借款金额：78.3105 亿元；累计新增借款占 2019 年末净资产比例：125.08%。 新增担保：2019 年末合并口径（以下同）净资产：62.6105 亿元；2020 年末对外担保余额：106.7843 亿元；2021 年 1 月末担保余额：128.4536 亿元；累计新增担保金额：21.6693 亿元；累计新增担保占 2019 年末净资产比例：34.61%。	2021 年 2 月 5 日	深交所
2	新增借款：2019 年末合并口径（以下同）净资产：62.6105 亿元；2020 年末借款余额：508.4412 亿元；2021 年 2 月末借款余额：613.3282 亿元；累计新增借款金额：104.8870 亿元；累计新增借款占 2019 年末净资产比例：167.52%。	2021 年 3 月 5 日	深交所

3	<p>新增借款：2019 年末合并口径（以下同）净资产：62.6105 亿元；2020 年末借款余额：508.4412 亿元；2021 年 3 月末借款余额：641.1135 亿元；累计新增借款金额：132.6723 亿元；累计新增借款占 2019 年末净资产比例：211.90%。</p> <p>新增担保：2019 年末合并口径（以下同）净资产：62.6105 亿元；2020 年末对外担保余额：106.7843 亿元；2021 年 3 月末担保余额：123.6922 亿元；累计新增担保金额：16.9079 亿元；累计新增担保占 2019 年末净资产比例：27.00%。</p>	2021 年 4 月 8 日	深交所
4	<p>高管变动：发行人董事会于 2021 年 6 月 7 日收到李永前先生的书面辞职报告，李永前先生由于工作安排原因申请辞去公司总裁职务。李永前先生的辞职报告自送达董事会之日生效，辞职报告生效后，李永前先生不再担任公司总裁职务，仍继续担任公司董事长、党委书记、战略与执行委员会召集人、提名委员会委员。</p>	2021 年 6 月 7 日	深交所
5	<p>新增担保：2020 年末合并口径（以下同）净资产：128.9245 亿元；2020 年末对外担保余额：106.7843 亿元；2021 年 8 月末担保余额：160.1517 亿元；累计新增担保金额：53.3674 亿元；累计新增担保占 2019 年末净资产比例：41.39%。</p>	2021 年 9 月 7 日	深交所
6	<p>业绩下滑预报：2021 年 10 月 30 日，中交地产披露了《2021 年第三季度报告》，发行人 2021 年前三季度实现营业收入 598,597.05 万元，同比减少 25.43%；归属于上市公司股东的净利润 180.69 万元，同比减少 99.37%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-52,532.75 万元，同比下降 158.08%；经营活动产生的现金流净额为-1,339,962.60 万元，同比增加 5.65%。</p>	2021 年 10 月 30 日	深交所

华融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 发行人的经营与财务状况

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:	China Real Estate Corporation Limited
法定代表人:	李永前
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:	695,433,689 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:	中交地产
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 2021 年度经营情况

截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人总资产 14,196,247.18 万元, 归属于母公司股东权益合计 325,867.13 万元; 2021 年度, 发行人实现营业收入 1,454,246.90 万元, 较 2020 年增加 224,247.07 万元, 增幅 18.23%; 实现利润总额 152,237.76 万元, 比 2020 年增加 5,855.77 万元, 增幅 4.00%; 实现归属于母公司股东的净利润 23,564.54 万元, 比 2020 年下降 32.19%。

2021 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

行业名称	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	14,445,431,990.40	11,162,238,681.83	22.73%
房产租赁	46,108,162.66	18,380,918.20	60.14%
物业管理	7,207,228.81	11,207,019.83	-55.50%
其他	43,721,568.85	18,371,058.46	57.98%

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	14,445,431,990.40	11,162,238,681.83	22.73%
房产租赁	46,108,162.66	18,380,918.20	60.14%
物业管理	7,207,228.81	11,207,019.83	-55.50%
其他	43,721,568.85	18,371,058.46	57.98%

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	1,152,436,407.73	719,772,084.23	37.54%
华东地区	5,089,282,551.16	4,323,579,317.68	15.05%
西南地区	4,846,373,685.36	3,813,575,761.25	21.31%
西北地区	3,022,988,970.72	2,024,715,669.81	33.02%
华南地区	46,287,935.53	14,855,853.69	67.91%
华北地区	385,099,400.22	313,698,991.66	18.54%

三、发行人 2021 年度财务状况

发行人 2021 年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具安永华明（2022）审字 61377727_A01 号审计报告，主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

1、资产情况分析

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		变动
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	1,236,992.69	8.71	1,153,386.62	11.59	7.25%
应收账款	4,729.17	0.03	1,192.52	0.01	296.57%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日		变动
	金额	占比	金额	占比	
预付款项	136,992.70	0.96	424,780.53	4.27	-67.75%
其他应收款	600,221.65	4.23	610,006.68	6.13	-1.60%
存货	10,889,409.21	76.71	7,203,496.39	72.39	51.17%
合同资产	384.94	0.003	128.44	0.001	199.70%
一年内到期的非流动资产	5,674.53	0.04	28.65	0.0003	-
其他流动资产	268,118.67	1.89	131,586.52	1.32	103.76%
流动资产合计	13,142,523.56	92.58	9,524,606.35	95.72	37.98%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-
长期应收款	287,691.13	2.03	32,347.07	0.33	789.39%
长期股权投资	506,632.72	3.57	226,124.13	2.27	124.05%
其他权益工具投资	5,622.36	0.04	6,131.33	0.06	-8.30%
投资性房地产	35,760.89	0.25	29,365.86	0.30	21.78%
固定资产	8,664.48	0.06	10,551.05	0.11	-17.88%
在建工程	48.87	0.0003	42.07	0.0004	16.16%
使用权资产	8,718.01	0.06	-	-	-
无形资产	695.80	0.005	905.37	0.01	-23.15%
长期待摊费用	4,426.18	0.03	5,559.58	0.06	-20.39%
递延所得税资产	55,459.96	0.39	48,398.56	0.49	14.59%
其他非流动资产	140,003.21	0.99	66,301.26	0.67	111.16%
非流动资产合计	1,053,723.61	7.42	425,726.27	4.28	147.51%
资产总计	14,196,247.18	100.00	9,950,332.62	100.00	42.67%

根据上表，发行人近一年数据变动超过 30%的科目涉及：流动资产：应收账款、预付账款、存货、合同资产及一年内到期的非流动资产；非流动资产：长期应收款和长期股权投资。

（1）货币资金

货币资金主要包括银行存款、现金和其他货币资金。发行人报告期内，货币资金余额较为稳定。

（2）应收账款

2021 年末应收账款较 2020 年末增加 3,536.65 万元，增幅 296.57%，应收账款周转率同步大幅变动，主要系本期增加应收购房款所致。

（3）预付款项

2021年末，公司预付款项较2020年末减少了287,787.83万元，降幅为67.75%，主要为公司本年预付土地款转为存货所致。

(4) 存货

随着公司业务的增加，期末存货余额随之增加。2021年末存货账面价值较2020年末增加3,685,912.82万元，增幅为51.17%，主要系土地储备大幅增加、多个项目陆续开工，以及竣工验收项目增加、开发产品相应增加所致。此外，公司在建项目随着施工进度的推进和工程量的增加，存货余额也相应增加。公司2020年度新增土地31宗，新开工项目55个；2021年度新增土地21宗，新开工项目18个。

(5) 其他流动资产

公司其他流动资产主要为预缴税款、待抵扣税金和合同取得成本。2021年末较2020年末增加103.76%，主要为一年内预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本增加所致。

(6) 长期应收款

公司长期应收款主要系应收关联方借款。截至2021末，公司长期应收款较2020年末增加255,344.06万元，主要系项目公司应收其合作方借款增加所致。

(7) 长期股权投资

报告期内，公司长期股权投资主要由对联营、合营企业的投资构成。2021年末较2020年末增加280,508.59万元，增幅124.05%，主要系公司合联营企业大幅增加，导致股权投资及权益法核算的长期股权投资投资收益增加变动所致。

(8) 其他非流动资产

报告期内，公司其他非流动资产主要为预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本。2021年末，其他非流动资产较2020年末增加73,701.95万元，增幅111.16%，主要为一年以上预缴税金及待抵扣税金增加所致。

2、负债情况分析

单位：万元、%

项目	2021.12.30		2020.12.31		变动比率
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	88,913.39	0.72	223,945.90	2.59	-60.30%
应付票据	37,998.06	0.31	548.77	0.006	6824.22%
应付账款	988,562.20	7.97	896,128.34	10.35	10.31%
预收款项	276.6	0.002	85.34	0.001	224.12%

合同负债	4,202,921.88	33.89	2,188,178.22	25.26	92.07%
应付职工薪酬	18,830.42	0.15	10,546.71	0.12	78.54%
应交税费	143,399.18	1.16	127,351.02	1.47	12.60%
其他应付款	240,078.40	1.94	232,126.60	2.68	3.43%
一年内到期的非流动负债	1,778,605.47	14.34	581,852.71	6.72	205.68%
其他流动负债	227,242.59	1.83	116,633.50	1.35	94.83%
流动负债合计	7,726,828.20	62.30	4,377,397.09	50.54	76.52%
长期借款	2,862,431.51	23.08	2,486,396.42	28.71	15.12%
应付债券	413,468.64	3.33	501,074.22	5.79	-17.48%
租赁负债	3,840.42	0.03	-	-	-
长期应付款	1,207,204.33	9.73	1,181,695.83	13.64	2.16%
长期应付职工薪酬	52.12	0.0004	52.12	0.001	0.00%
预计负债	6,470.82	0.05	3,386.35	0.04	91.09%
递延收益	256.73	0.002	266.13	0.003	-3.53%
递延所得税负债	31,987.19	0.26	19,347.26	0.22	65.33%
其他非流动负债	149,110.56	1.20	91,472.31	1.06	63.01%
非流动负债合计	4,674,822.30	37.70	4,283,690.64	49.46	9.13%
负债合计	12,401,650.51	100.00	8,661,087.73	100	43.19%

根据上表，最近一年发行人负债科目占变动超过 30%是短期借款、应付票据、预售账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及其他非流动负债。

(1) 短期借款

最近三年末，公司短期借款期末余额分别为 0.00 万元、223,945.90 万元及 88,913.39 万元，占同期总负债的比例分别为 0.00%、2.59%及 0.72%。公司短期借款比重较小，主要用于经营周转，不存在短贷长用的情况。

(2) 应付账款

2021 年 9 月末应付账款余额较 2020 年末下降 8.57%。账龄方面来看，公司的应付账款期限较短，以一年以内的应付账款为主。

(3) 预收账款及合同负债：

2020 年 1 月 1 日起公司执行新收入准则，预收购房款由预收款项项目调整至合同负债核算 2020 年末和 2021 年末，合同负债科目余额为 2,188,178.22 万元和 4,202,921.88 万元。最近三年总体规模呈上升趋势，主要系公司不断扩大业务规模，

全国多地的房地产项目陆续开始预售以致预收房款大幅增加。

(4) 应付职工薪酬

公司应付职工薪酬的主要内容为短期薪酬，公司合并口径按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，公司分别按员工基本工资的 12% 至 20%、0.5% 至 1% 每月向该等计划缴存费用。

(5) 其他应付款

2021 年末较 2020 年末增加 7,951.80 万元，增幅 3.43%，主要系本期关联方借款利息和应付少数股东股利增加所致。

(6) 一年内到期的非流动负债：

2021 年末一年内到期的非流动负债账面余额较 2020 年末增加 1,196,752.77 万元，增幅 206%，主要系部分长期借款于 2021 年度偿付，一年内到期的长期借款大幅增加所致。此外，一年内到期的应付债券增加 258,744.04 万元，主要涉及到期债券项目：公司 2019 年非公开发行公司债“19 中交债”于 2022 年 8 月份到期、中交地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划于 2022 年 5 月份到期以及五矿-光大-中交第 1 期资产支持专项计划于 2022 年 10 月到期。目前，发行人房地产销售及回款情况良好，且对一年内到期的负债均作了充分预算。

(7) 长期借款

发行人长期借款主要为银行借款。报告期内公司长期借款账面余额呈上升趋势，主要系公司扩大业务规模，需大量资金周转，因此导致负债端银行授信余额提升所致。此外，因业务快速发展需要，公司 2020 年及 2021 年金融机构借款大幅增加。

(8) 应付债券

2021 年末，应付债券账面余额较 2020 年末下降 17.48%，主要系公开发行“16 中房债”和澜悦景苑一期资金支持专项计划(一期)于 2021 年完成兑付，以及公司 2019 年非公开发行公司债“19 中交债”、中交地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划以及五矿-光大-中交第 1 期资产支持专项计划于 2022 年到期，故调整到一年内到期的应付债券所致。

(二) 合并利润表主要数据

项目	2021 年度	2020 年度	增减率
营业收入	1,454,246.90	1,229,999.83	18.23%
营业利润	151,050.75	146,427.26	3.16%

利润总额	152,237.76	146,381.99	4.00%
净利润	73,921.67	89,601.26	-17.50%
归属于母公司股东的净利润	23,564.54	34,748.94	-32.19%

2021年，公司实现营业收入较2020年增加224,247.07万元，增幅18.23%，主要系发行人在建项目竣工并验收合格达到交付项目数量较同期增加，结转的销售收入也相应增加。

2021年度，发行人归属于母公司股东的净利润23,564.54万元，比2020年下降32.19%。主要系发行人对于子公司和合、联营企业的投资收益导致发行人归属于母公司股东的净利润的变动。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-445,199.57	-1,874,001.77	76.24%
投资活动产生的现金流量净额	-416,016.80	-153,890.40	-170.33%
筹资活动产生的现金流量净额	1,047,361.02	2,284,001.96	-54.14%
现金及现金等价物净增加额	186,144.65	256,109.80	-27.32%

2021年度，公司经营活动现金流量净额为-445,199.57万元。其中，公司经营活动现金流入小计较2020年增加1,875,384.46，增幅81.17%，主要系公司2021年房地产项目销售回款增加。经营活动现金流出小计较2020年增加446,582.26万元，增幅为10.67%，主要系2021年公司新增项目增加，支付的土地款等增加。

2021年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-416,016.80万元，投资活动现金流入合计505,825.70万元，较2020年同期下降12.15%，主要本期合联营企业偿还的借款减少所致；投资活动现金流出合计921,842.50万元，主要为本期向合联营企业提供的借款增加所致。

2021年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为1,047,361.02万元，其中筹资活动现金流入合计5,057,206.39万元，较上年同期增长0.43%，增幅较小。其中，公司于2021年8月公开发行11亿元公司债券。筹资活动现金流出合计4,009,845.37万元，较上年同期增长45.71%，偿还的外部借款增加。

（四）其他主要财务指标

项目	2021年度	2020年度	变化比率
流动比率	1.70	2.18	-22.02%

速动比率	0.29	0.53	-45.28%
资产负债率	87.36%	87.04%	0.37%
EBITDA 利息保障倍数	0.46	0.67	-31.34%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

2021 年较 2020 年，流动比率及速动比率均下降。主要是由于发行人 2021 年末存货规模及其所占资产比重变大。流动比率及速动比率处于较低水平，这符合房地产行业的特点。

发行人资产负债率处于行业偏高水平。发行人资产负债率偏高的一个重要原因是报告期内合同负债的快速增长，导致其负债规模增加进而提高资产负债率。在剔除预收账款及合同负债后，发行人调整后的资产负债率分别为 62.17% 和 65.05%，较调整前显著降低。

EBITDA 利息保障倍数同比降幅较大，主要系外部借款增幅较大所致。报告期内发行人业务快速扩张，因业务发展需要，公司 2021 年金融机构借款及银行授信大幅增加。发行人优质的业务布局、良好的销售能力以及可观的盈利能力，均为其偿债起到了保障作用。

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）20 中交债

20 中交债发行规模为人民币 7 亿元。扣除发行费用后的募集资金净额用于偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金。

（二）21 中交债

21 中交债发行规模为人民币 11 亿元。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、各期债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

（一）20 中交债

截至 2021 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 2020 年 8 月到期的“15 中房债”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（上海浦东发展银行股份有限公司北京富力城支行）开立的本期债券的募集资金专项账户（账号：91380078801700001451），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）21 中交债

截至 2021 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。

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，发行人为各期债券的按时、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安全付息、兑付的保障措施。

报告期内，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）20 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 2021 年至 2025 年每年的 8 月 5 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券的本金支付日为 2025 年 8 月 5 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，本期债券已于 2021 年 8 月 23 日完成第一次付息事宜。

（二）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）。

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，“20 中交债”按时完成付息事宜。“21 中交债”不涉及兑付兑息。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

1、主要偿债指标

主要财务指标	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.70	2.18	1.58
速动比率（倍）	0.29	0.53	0.53
资产负债率（%）	87.36	87.04	86.86
主要财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息保障倍数	0.46	0.67	1.98

2、公司偿债能力的总体评价

短期偿债能力方面，最近三年，发行人流动比率分别为 1.58 倍、2.18 倍及 1.70 倍，速动比率分别为 0.53 倍、0.53 倍及 0.29 倍。由于发行人存货规模及其所占资产比重均较大，报告期各期末的速动比率处于较低水平，这符合房地产行业的特点。报告期内，发行人流动比率呈上升趋势，主要系发行人项目楼盘大多布局国内一二线城市，销售情况可观，每月回款情况良好，对偿债能力起到一定保障作用。速动比率方面，发行人报告期内相对稳定。发行人存货规模及其所占资产比重较大，直接导致了速动资产账面价值较流动资产大幅减少，这符合房地产行业的基本特征。

长期偿债能力方面，最近三年，发行人资产负债率分别为 86.86%、87.04% 及 87.36%，报告期内呈现逐步上升趋势，处于行业偏高水平。发行人资产负债率提高的一个重要原因是报告期内合同负债的快速增长，导致其负债规模增加进而提高资产负债率。在剔除预收账款及合同负债后，发行人调整后的资产负债率分别为 62.17%、65.05% 及 57.75%，较调整前显著降低。

2019-2021 年度，发行人利息保障倍数分别为 1.98、0.67 及 0.46。2020 年及 2021 年，公司利息保障倍数降幅较大，主要系外部借款增幅较大所致。报告期内发行人业务快速扩张，因业务发展需要，公司 2020 年金融机构借款及银行授信大幅增加。发行

人优质的业务布局、良好的销售能力以及可观的盈利能力，均为其偿债起到了保障作用。

第七节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，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

20 中交债和 21 中交债由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。

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：芮捷

成立日期：2015 年 3 月 24 日

注册资本：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。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中交房地产集团有限公司（以下简称“地产集团”）成立于 2015 年 3 月，是中交集团为推进内部房地产板块整合，打造新的业务增长引擎，尽快实现“五商中交”战略目标而设立的专业化子集团。中交集团是国务院国资委直属的特大型中央企业，位列世界 500 强的 103 位，是中国最大的港口设计及建设企业，世界领先的公路、桥梁设计及建设企业，世界第一疏浚企业，全球最大的集装箱起重机制造商，中国最大的设计公司。2015 年，中交集团将中交地产有限公司、中国房地产开发集团有限公司、中住地产开发有限公司无偿划给地产集团。2017 年，中交集团将中交中桥物业管理有限公司无偿划给地产集团。作为房地产专业子集团，地产集团负责中交集团房地产业务的运营和管理，业务涵盖房地产开发、资产运营管理、房地产金融等领域，足迹遍及北京、天津、重庆、广东、浙江、江苏等省市，境外重点投资美国、澳大利亚、印尼、肯尼亚等国家。

地产集团正在着力打造国内房地产、海外房地产、资产运营管理、房地产金

融、物业管理五大产业布局，控股绿城中国控股有限公司（HK.03900）和中交地产股份有限公司（SZ.000736）两家上市公司，以及中交置业有限公司，大力发展国内房地产业务；在新加坡注册成立中交海外房地产有限公司作为海外房地产开发平台；地产集团正以中国房地产开发集团有限公司和中交鼎信股权投资管理有限公司为主，分别打造资产运营平台和房地产金融支持平台。

二、担保人主要的财务状况

中交房地产集团 2021 年合并财务报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具安永华明（2022）审字第 61197092_A01 号标准无保留意见审计报告。中交集团其主要财务指标如下：

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
流动资产	614,228,266,303.30
非流动资产	79,842,137,102.59
资产合计	694,070,403,405.89
流动负债	409,529,484,408.82
非流动负债	153,646,558,190.66
负债合计	563,176,042,599.48
所有者权益	130,894,360,806.41
营业收入	118,790,987,643.29
营业利润	10,402,538,249.07
利润总额	10,639,047,263.44
净利润	7,480,592,391.66
经营活动产生的现金流量净额	616,265,976.96
投资活动产生的现金流量净额	-37,467,235,807.31
筹资活动产生的现金流量净额	49,566,021,541.80
现金及现金等价物净增加额	12,533,719,849.77

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产
- (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) 净资产收益率=净利润/所有者权益

地产集团资信情况良好，报告期内，增信措施未触发执行及处理，增信措施

无变化。

根据 2021 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《中交房地产集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2021】跟踪 1885 号）对地产集团及存续期内债项进行跟踪评级：主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

第九节 发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动

2021年6月7日，中交地产董事会收到公司董事长李永前先生的书面辞职报告，由于个人原因申请辞去中交地产股份有限公司总裁职务，仍继续担任公司董事长、党委书记、战略与执行委员会召集人、提名委员会委员。李永前先生的辞职报告自送达董事会之日生效。

本次发行人的董事变动，符合发行人《公司章程》第一百三十六条规定：“总裁可以在任期届满以前提出辞职。”本次发行人总裁李永前先生因工作安排原因申请辞去总裁职务对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无影响。中交地产本次的人事变动程序，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

2021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

发行人聘请了联合资信评估股份有限公司对 20 中交债和 21 中交债的资信情况进行评级。

2020 年 5 月 9 日，联合资信评估股份有限公司出具《中交地产股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（联合[2020]369 号），发行人主体长期信用等级结果为 AA+，评级展望为“稳定”；本期债券债项信用等级结果为 AAA。

2021 年 2 月 9 日，联合资信评估股份有限公司出具《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信用评级报告》（联合[2021]1001 号），发行人主体长期信用等级结果为 AA+，评级展望为“稳定”；本期债券债项信用等级结果为 AAA。

2021 年 6 月 4 日，联合资信评估股份有限公司出具《中交地产股份有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告》（联合[2021]3800 号），发行人主体长期信用等级跟踪评级结果为 AA+，评级展望为“稳定”；“20 中交债”债券债项信用等级跟踪评级结果为 AAA。

2022 年 6 月 10 日，联合资信评估股份有限公司出具《中交地产股份有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告》（联合[2022]3896 号），发行人主体长期信用等级跟踪评级结果为 AA+，评级展望为“稳定”；“20 中交债”、“21 中交债”债券债项信用等级跟踪评级结果为 AAA。

第十二节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保余额为 295,971.00 万元，占发行人净资产的 16.49%。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	是否存在 关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务 到期时间
1	中交地产股份有限公司	佛山中交房地产开发有限公司	是	74,130.00	保证担保	2025/04/28
2	中交地产股份有限公司	佛山香颂置业有限公司	是	60,550.00	保证担保	2025/01/20
3	中交地产股份有限公司	四川雅恒房地产开发有限公司	是	4,257.68	保证担保	2024/04/28
4	中交地产股份有限公司	杭州康欣置业有限公司	是	2,500.00	保证担保	2025/05/31
5	中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	是	24,418.00	保证担保	2022/12/26
6	中交地产股份有限公司	北京铭海置业有限公司	是	5,000.00	保证担保	2022/10/24
7	中交房地产管理集团有限公司	中交高新科技产业发展有限公司	是	495.00	保证担保	2029/01/31
8	中交地产股份有限公司	中交立达(天津)房地产开发有限公司	是	8,339.28	保证担保	2023/12/20
9	中交地产股份有限公司	厦门润悦雅颂房地产有限公司	是	15,961.97	保证担保	2026/08/26
10	中交地产股份有限公司	厦门润悦雅颂房地产有限公司	是	3,724.78	保证担保	2026/10/21
11	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	28,560.00	保证担保	2029/03/24
12	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	42,534.00	保证担保	2023/12/15
13	中交地产股份有限公司	厦门中泓房地产有限公司	是	25,500.00	保证担保	2028/08/03
合计				295,971.00		

发行人除为联合营公司因经营需要而提供担保之外，发行人房地产项目子公司按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至

商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。

截至 2021 年末，发行人合并口径为购房者提供按揭贷款担保金额为 150.30 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2020 年 1 月 8 日，信达公司以宇鸣公司为被告、以发行人及重庆路桥为连带责任被告，向重庆市五中院提起股东损害公司债权人利益责任纠纷诉讼，以长竹公司被吊销营业执照无法清偿信达公司约 16,372.74 万元债务，宇鸣公司作为长竹公司出资人，未履行其出资义务本金 3,100 万元为由，要求判令宇鸣公司支付信达公司赔偿金 3100 万元、就未履行出资义务的利息部分支付赔偿金（付至实际支付之日，截至 2019 年 1 月 6 日前的赔偿金为 37,060,930.56 元）。发行人及重庆路桥作为长竹公司的发起人对上述债务承担连带责任。重庆市五中院已于 2021 年 3 月 23 日作出判决，判令重庆宇鸣向信达公司支付赔偿金 3100 万元并赔偿利息损失，驳回信达公司的其他诉讼请求。2021 年 6 月 18 日，信达公司就该判决向重庆市高院提起上诉，2022 年 5 月 9 日，重庆市高院做出终审判决，维持重庆宇鸣向信达公司支付赔偿金 3100 万元并赔偿利息损失的判决，并判令发行人及重庆路桥就前述重庆宇鸣债务承担连带清偿责任。

根据发行人最近三个会计年度可分配利润状况及现金流量状况，发行人有能力履行上述判决，上述判决结果对公司债券不产生重大不利影响或构成实质性障碍。

三、相关当事人

2021 年，各期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项的说明

截至 2021 年 12 月 31 日，中交地产已签约但未支付的房地产项目合同金额约为人民币 2,175,194.93 万元（2020 年 12 月 31 日：人民币 1,273,531.67 万元），将在合同他方履行合同规定的责任与义务后于若干年内支付。

本页无正文，为《中交地产股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页

债券受托管理人：华融证券股份有限公司

2022年 6月 30日

