

股票简称：中交地产

股票代码：000736



中交地产股份有限公司

CCCG REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书摘要

本次债券发行金额：不超过人民币 11 亿元（含 11 亿元）

担保情况：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

信用评级结果：主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA

发行人：中交地产股份有限公司

牵头主承销商：华融证券股份有限公司

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

受托管理人：华融证券股份有限公司

信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

募集说明书签署日：2021 年 8 月 18 日

发行人声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第1号——募集说明书参考格式》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本次债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本次债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人本次发行规模不超过 11 亿元（含 11 亿元）。本次债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 144.94 亿元（2021 年 3 月 31 日合并财务报表中的所有者权益）（未经审计）；2020 年末净资产为 128.92 亿元（2020 年 12 月 31 日合并财务报表中的所有者权益合计）（经审计）。截至 2021 年 3 月末，公司合并口径资产负债率为 87.95%，母公司口径资产负债率为 95.31%；2020 年末，公司合并口径资产负债率为 87.04%，母公司口径资产负债率为 94.52%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.67 亿元（2020 年度、2019 年度和 2018 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 34,748.94 万元、54,225.57 万元和 80,986.94 万元的平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

二、公司目前资信状况良好，根据联合资信评估股份有限公司 2021 年 6 月 15 日出具的联合【2021】【1001】号债券信用评级报告，经综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AAA。由于本次公司债券的期限较长，在本次债券评级的信用等级有效期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，公司主体信用评级和/或本次债券的信用评级可能发生负面变化，可能对债券持有人的利益造成一定影响。

在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，联合资信评估股份有限公司将密切关注与发行主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知联合资信评估股份有限公司并提供相关资料，联合资信评估股份有限公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。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。

三、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。

发行人赎回选择权：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。

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，刊登关于是否调整本次债券票面利率、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，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：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。

四、本次债券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。提供担保期限为本次发行各期债券发行首日至本次发行各期债券到期之日起六个月止。截至2020年12月末，担保人对外担保余额为人民币255.23亿元，担保人对外担保余额占其2020年12月31日经审计的合并报表中净资产的24.73%。地产集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。

在本次债券存续期内，本公司无法保证其担保人的资产状况及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化，可能影响到担保人对本次债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本次债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

五、2018-2020年度、2021年1-3月，中交地产经营性现金流量净额分别为

579,648.94 万元、-482,936.90 万元、-1,874,001.77 万元、-331,065.07 万元，存在一定波动性。主要系公司房地产业务规模扩大，获取较多土地储备，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。因此，受项目开发进度以及宏观经济环境等因素影响，未来中交地产的经营活动现金流量净额可能面临阶段性波动的风险。如果公司未来经营性净现金流量净额不及预期或者波动较大将会对其偿债能力产生不利影响。

六、公司近年来资产负债率处于较高水平，截至 2021 年 3 月末，公司合并口径资产负债率为 87.95%，扣除预收账款后的资产负债率为 64.38%，流动比例为 2.24，速动比率为 0.58；截至 2020 年 12 月末，公司合并口径资产负债率为 87.04%，扣除预收账款后的资产负债率为 65.05%，流动比率为 2.18，速动比率为 0.53。公司流动比率较高，资产流动性较好，但由于房地产企业存货规模较大，速动比率较低。本次债券发行成功后，资产负债率水平仍维持在较高水平，如果发生资金周转困难，可能对本次债券本息的及时偿付产生一定的不利影响。

七、截至 2020 年 12 月末，发行人对外担保余额合计 197,593.87 万元，占发行人所有者权益的比例为 15.33%，占归属于母公司股东权益的比例为 64.54%。上述担保为发行人对参股公司佛山中交房地产开发有限公司、佛山香颂置业有限公司、四川雅恒房地产开发有限公司、北京铭海置业有限公司等公司的担保。考虑到近年来公司合联营项目增多，对外担保金额有所上升，且未来仍有较大规模的在拟建项目，或有负债及资本支出压力值得关注。如果被担保人到期不能及时偿还债务，则发行人将可能被要求依法承担连带责任，对发行人生产经营带来不利影响。

八、根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《证券期货投资者适当性管理办法》。本次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。

九、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。

凡通过认购、购买或以其他合法方式持有本次债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利义务的约定。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十一、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在深圳证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。因此，投资者在购买本次债券后可能面临由于本次债券不能及时上市流通无法立即出售其债券，或者由于本次债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

十二、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次债券上

市交易的申请。本次债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本次债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本次债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本次债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十三、质押式回购安排。根据联合资信评估股份有限公司出具的《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信用评级报告》，评定发行人主体信用等级为 AA+、本次债券信用等级为 AAA，评级展望稳定。根据《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）》中规定“发行人公开发行、且在上海证券交易所或深圳证券交易所上市交易或挂牌转让的债券存在两只及以上情形的，各只债券发行人指定评级机构给出的最新评级结果为基础，选取最低的主体评级作为该发行人所有债券的主体评级”，发行人主体信用等级选取最低评级 AA+，评级展望稳定，本次债券的信用等级为 AAA，债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

十四、我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

十五、截至 2020 年 12 月末，中交房地产集团有限公司对外担保余额为人民币 255.23 亿元，中交房地产集团有限公司对外担保余额占其 2020 年 12 月 31 日经审计的合并报表中净资产的 24.73%。地产集团目前具有良好的经营状况、盈利能力和资产质量。在本次债券存续期内，本公司无法保证其担保人的资产状况

及支付能力不会发生负面变化。如出现上述负面变化，可能影响到担保人对本次债券履行其应承担的担保责任，甚至丧失履行其为本次债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力。

十六、本次债券拟发行金额为不超过 11 亿元（含 11 亿元），期限为 5 年，截至 2020 年 12 月末，公司有息债务总额为 499.49 亿元，在本次债券存续期内面临一定的集中偿付压力。根据公司项目开发经营状况，预计可以如期偿付上述有息债务及本次债券本息。但若公司在未来业务经营过程中出现严重盈利下滑或现金流状况不佳，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

十七、公司在重庆市、成都市、长沙市、苏州市、南京市、宁波市、昆明市及天津市等地均开展了业务，不同地方房地产行业发展特点与具体政策规范均有所差异，跨地区的投资和经营可能会给公司的经营管理带来一定的困难，可能导致经营成本的增加和经营效率的降低。

十八、房地产业是中国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，但是该行业受国民经济发展周期的影响较大。2015 年-2020 年，国内生产总值年均增长率近 5.88%，国民经济的快速发展，带动了房地产行业快速发展。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益下降。公司 2020 年末房地产销售收入占主营业务收入 99.47%，对经济发展周期预期的准确程度，以及能否在经济发展周期各个阶段相应调整公司的经营行为，对公司未来的盈利和发展前景至关重要。

十九、2018-2020 年末、2021 年 3 月末，公司其他应收款账面净额分别为 420,809.26 万元、449,905.19 万元、610,006.68 万元和 538,269.21 万元，主要由应收关联方借款、保证金、押金和代垫款组成。公司报告期末其他应收款金额较大，如果未来往来方经营状况受到宏观经济与国家政策的不利影响，可能会给公司带来一定的其他应收款无法收回的风险。

二十、2021 年 3 月末，发行人流动资产构成情况如下表：

项目	2021 年 3 月 31 日	
	金额（万元）	占比

项目	2021年3月31日	
	金额(万元)	占比
货币资金	1,933,409.53	16.73%
应收账款	1,359.82	0.01%
预付款项	354,151.02	3.06%
其他应收款	538,269.21	4.66%
存货	8,557,595.28	74.03%
合同资产	316.67	0.0027%
一年内到期的非流动资产	55.57	0.0005%
其他流动资产	173,934.99	1.50%
流动资产合计	11,559,092.08	100.00%

2021年3月末，发行人货币资金、存货及其他应收款合计占流动资产的比例为95.42%，占比较高。发行人存货主要由开发产品、开发成本构成。如发生偿债风险，发行人可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现。发行人存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，变现时间相对较长。发行人其他应收款主要是应收关联方借款、各类保证金及押金等。如关联方到期无法归还，可能会对发行人应急偿债能力产生一定的不利影响。

二十一、公司目前有诉讼尚在处理当中，尚未判决。如果公司败诉，可能对本次债券的偿付造成不利影响。具体情况请参见本募集说明书“第五节 财务会计信息”之“八、重大或有事项或承诺事项”之“（二）发行人未决重大诉讼及仲裁事项”部分。

二十二、公司业务主要集中在重庆、长沙、南京、天津等二线城市，由于2016年和2017年的房地产过热现象的出现，上述城市在前两年中陆续颁布了限购、限贷政策，对于房地产市场的供需关系以及价格产生了一定的影响。公司2020年销售均价为18,333.15元/平方米，相较于公司2019年销售均价13,874.74元/平方米有所上升。公司2018-2020年度营业收入分别为89.48亿元、140.63亿元和123.00亿元，虽然处于增长状态，但这是主要受益于公司目前开发的楼盘目标客户为刚性需求人群，受到政府限购、限贷政策影响较小，公司整体去化率高。公司布局以二线为主、一三线为辅，布局较为合理。但如果上述区域的经济环境发生不利变化，出现人口流入减少，刚性需求人口数量减少，可能导致当地

商品房销售面积及价格出现下降，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

二十三、公司的投资收益主要包括：（1）处置长期股权投资产生的投资收益；（2）购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益；（3）分步实现非同一控制下企业合并下，购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量产生的利得；（4）权益法核算的长期股权投资收益。2018-2020年度，中交地产投资收益分别为13,970.89万元、4,361.85万元和42,742.91万元，存在一定波动。由于近年来公司获取合作项目较多，通过合作方成立联营、合营企业共同开发项目，公司对该部分项目产生的收益，通过投资收益体现在公司的净利润中。如果未来房地产行业出现不景气的情形，共同开发项目利润下滑，发行人将面临投资损失，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

二十四、2018年9月19日，公司召开第七届董事会第七十一次会议审议通过《关于中交地产股份有限公司更换会计师事务所的议案》，公司原审计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）在执业过程中坚持独立审计原则，切实履行了审计机构应尽的职责，从专业角度维护了公司及股东的合法权益。因其审计团队已连续多年为公司提供审计服务，为确保公司审计工作的独立性与客观性，更好的适应公司发展需要，公司董事会同意改聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年度审计及内控审计机构，具体审计费用提请股东大会授权经营管理层根据市场情况和2018年度实际工作量具体协商确定。2018年10月8日，公司召开2018年第七次临时股东大会，审议通过《关于中交地产股份有限公司更换会计师事务所的议案》，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年度财务报告和内部控制审计机构。

二十五、2018-2020年度、2021年1-3月，中交地产合并口径营业收入分别为894,756.79万元、1,406,326.83万元、1,229,999.83万元和205,260.48万元，归属于母公司股东的净利润分别为80,986.94万元、54,225.57万元、34,748.94万元和-14,161.63万元。公司2019年度营业收入为较上年同期增加511,570.04万元，增幅57.17%，主要系公司2019年末宁波中交君玺府、温州中交御墅、嘉兴中交四季美庐等项目陆续竣工，并于年末交付，销售收入结转增加所致。2020年，公司营业收入较2019年同期降低176,327.00万元，降幅12.54%，主要系在建项目竣工交付

数量下降，结转的销售收入亦相应下降。此外，新型冠状病毒肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)于2020年1月爆发，新冠疫情的防控工作对公司的经营造成一定的影响。由于近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，受国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响，公司未来经营业绩可能发生较大幅度波动，对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

二十六、截至2020年12月31日，发行人有息债务总额为499.49亿元，其中1年以内（含1年）、1-3年、3-5年（含5年）以及5年以上有息负债规模分别为491,827.25万元、3,837,775.05万元、660,792.00万元、4,495.92万元，占有息负债比重分别为9.85%、76.83%、13.23%和0.09%。发行人1-3年内债务到期较为集中，若未来发行人销售回款出现一定困难，或者针对房地产行业融资端的调控政策继续收紧，发行人所面临的外部融资环境将更为严峻，融资渠道进一步受限，上述因素都将对发行人的资金平衡及到期偿付形成一定挑战。

二十七、2020年下半年以来，监管部门对重点房地产企业逐步推行更趋严格的资金监测和融资管理规则，要求控制有息负债规模，同时降低负债率。对试点房地产企业主要通过剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比共3项指标进行监测，对上述企业融资债务总规模进行控制。若监管部门进一步扩大监控试点企业范围，将对公司融资空间带来较大冲击，进而对发行人的业务开展和盈利能力产生一定影响。

二十八、2018年、2019年、2020年及2021年1-3月，公司存货周转率分别为0.25、0.39、0.18及0.02。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要2-3年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。2020年存货周转率降幅较大主要系土地储备大幅增加及多个项目陆续开工导致存货增幅较大。截至2020年末，公司存货账面价值为7,203,496.39万元，其中开发产品账面余额为56.68亿元，占比7.79%。待售面积中重庆占比较大，区域集中度较高，易受重庆房地产市场波动影响；同时部分项目受开盘时间和业态等因素影响去化较为缓慢，在售项目整体去化率有待提升，未来若局部地区房地产市场出现波动、市场政策趋紧，发行人将会面临较大的去化风险。

二十九、中交地产主体信用评级在2019年度跟踪评级中由AA上调至AA+，

主要原因为：经营方面，公司项目区域布局集中于经济较为发达的重点二线城市，房地产开发业务合同销售金额逐年增长，销售均价总体提升，土地储备主要位于二线城市，区域布局较好，项目销售去化较有保障。2018年，公司新增一定规模土地储备，成本较为合理，项目区域布局良好，为未来收益提供了一定保障；同时，公司实现签约销售面积、签约销售金额和预收售房款的大幅增长，经营活动净现金流状况大幅改善。公司作为央企中交集团的下属重要房地产上市平台，在资源整合及资金支持等方面得到中交集团的支持力度较大。中交集团为大型央企中国交通建设集团有限公司发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道、银行授信规模等方面具有很强的竞争优势。财务方面，公司资产规模逐年增长，有息负债规模较大，营业收入及净利润总体保持增长。

因此上述评级结果是联合信用从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和经营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对中交地产进行综合考察和评价的结果。

信用评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，进而会对投资者利益产生不利影响。

三十、2018-2020年末、2021年3月末，发行人少数股东权益分别为194,546.79万元、353,207.62万元、983,100.87万元、1,157,448.54万元，占所有者权益比例分别为45.99%、56.33%、76.25%和79.86%。截至2020年末，发行人少数股东权益较2019年末增加629,893.25万元，增幅为178.34%；发行人少数股东权益增加主要系合作开发项目增加较多所致。若未来发行人少数股东权益持续增加，将对发行人股权结构稳定性产生一定的影响。

三十一、2021年3月22日，本次发行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。

三十二、发行人2020年末合并口径净资产128.9245亿元，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年末净资产比例为102.91%；银行贷款新增净额

85.1673亿元，占2020年末净资产的66.06%；委托贷款、融资租赁等新增净额0亿元，占2020年末净资产的0%；信托计划等新增净额0.5510亿元，占2020年末净资产的0.43%；向关联方借款新增净额0亿元，占2020年末净资产0%；其它借款新增净额46.9539亿元，占2020年末净资产36.42%。

发行人2021年度累计新增借款均符合中交地产公司章程等相关的规定，属于发行人正常经营活动范围，对公司生产经营情况和偿债能力无重大影响。

三十三、发行人2020年末合并口径净资产128.9245亿元，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2020年末净资产比例为13.11%。

2021年3月新增的担保均是发行人为控股子公司、参股公司提供的担保，新增担保有利于满足后续开发建设对资金的需求，促进发行人主营业务发展。接受担保的公司经营情况正常，为其提供担保风险可控。新增担保对发行人偿债能力无重大影响。

三十四、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。李永前先生辞去总裁职务不会影响中交地产生产经营的正常运作。

中交地产股份有限公司于2021年6月7日召开公司第八届董事会第六十六次会议，审议通过了《关于聘任汪剑平先生为中交地产股份有限公司总裁的议案》及《关于聘任孙卫东先生为中交地产股份有限公司执行总裁的议案》。

上述高级管理人员变动，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。

三十五、2018-2020年度、2021年1-3月，发行人归属于母公司股东的净利润分别为80,986.94万元、54,225.57万元、34,748.94万元、-14,161.63万元，呈现波动下降态势，2020年归属于母公司股东的净利润较上年同期下降35.87%，主要系

2020年营业收入下降所致。2021年一季度，发行人归属于母公司股东的净利润为-14,161.63万元，较上年同期降幅较大，主要原因为：1、公司的业务规模报告期内增幅较大，2021年一季度预售项目增加，广告宣传及策划费增加导致销售费用增幅较大，同时2021年一季度销售回款增加导致计提的土地增值税增幅较大；2、公司规模扩张导致管理费用支出增加。

2020年度，公司经营活动现金流量净额为-1,874,001.77万元，降幅较大，主要系支付的土地款及工程款大幅增加所致。2020年度新增土地储备30宗，主要分布在北京、武汉、郑州及重庆；新增项目55个，新开工面积404.12万平方米，预付土地款、工程款及各项税费大幅增加导致经营活动现金流出大幅增加。本次债券的偿债资金一部分来源于发行人开发项目销售回款及持有项目经营收入，若未来发行人经营活动产生的现金流量净额或归属于母公司的净利润波动较大，则会在一定程度上对发行人偿债能力造成不利影响。

目 录

发行人声明.....	2
重大事项提示.....	3
目 录.....	15
释 义.....	17
第一节 发行概况.....	21
一、本次发行的基本情况.....	21
二、认购人承诺.....	25
第二节 募集资金运用.....	26
一、募集资金运用计划.....	26
二、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	28
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	29
第三节 发行人基本情况.....	31
一、发行人概况.....	31
二、发行人历史沿革及历次股本变动情况.....	32
三、发行人控股股东和实际控制人.....	35
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	38
五、发行人的治理结构及独立性.....	44
六、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况.....	49
七、发行人主要业务情况.....	55
八、媒体质疑事项.....	97
九、发行人内部管理制度.....	97
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	98
十一、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况.....	98
第四节 财务会计信息.....	100
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	100
二、最近三年及一期的主要财务指标.....	108

三、公司有息债务情况.....	111
四、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	113
第五节 发行人及本次期债券的资信状况.....	114
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	114
二、信用评级报告的主要事项.....	115
三、其他重要事项.....	117
四、发行人的资信情况.....	118
第六节 备查文件.....	121
一、备查文件内容.....	121
二、备查文件查阅地点及查询网站.....	121

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中交地产	指	中交地产股份有限公司
中住地产	指	中住地产开发有限公司（原名中住地产开发公司）
中房集团	指	中国房地产开发集团有限公司
地产集团、控股股东、担保人	指	中交房地产集团有限公司
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
中国交建	指	中国交通建设股份有限公司
本次债券	指	公司本次拟面向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币11亿元（含11亿元）的公司债券
本次发行	指	公司本次拟面向专业投资者公开发行总金额不超过人民币11亿元（含11亿元）公司债券的行为
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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募集说明书摘要》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华融证券	指	华融证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委、国资委、发行人实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部或自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部（原中华人民共和国国土资源部）
商务部	指	中华人民共和国商务部
深交所	指	深圳证券交易所

登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中交地产股份有限公司与华融证券股份有限公司关于公开发行公司债券之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中交地产股份有限公司公开发行公司债券持有人会议规则》
《担保函》	指	《中交房地产集团有限公司关于中交地产股份有限公司公开发行公司债券之担保函》
《担保协议》	指	《中交房地产集团有限公司与中交地产股份有限公司关于中交地产股份有限公司公开发行公司债券之担保协议书》
投资人、债券持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一含义
发行人律师	指	北京市中洲律师事务所
资信评级机构、评级机构、联合评级、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
安永会计师事务所	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中交温州置业	指	中交温州置业有限公司
苏州华投	指	苏州华投投资有限公司
惠州中交	指	惠州中交地产开发有限公司
中交昆明	指	中交昆明置业有限公司
中交嘉兴	指	中交（嘉兴）置业有限公司
昆明金汇	指	昆明中交金汇置业有限公司
宁波中交城市未来	指	宁波中交城市未来置业有限公司
深圳中交	指	深圳中交房地产有限公司
华通置业	指	华通置业有限公司
中交汇锦	指	中交汇锦置业宜兴有限公司
中交大丰	指	中交地产大丰有限公司
中交天津	指	中交（天津）置业有限公司
中房嘉润	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
杭州中庐	指	中交美庐（杭州）置业有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
天津美庐	指	天津市中交美庐置业有限公司
深圳汇智	指	深圳市中住汇智实业有限公司
重庆西南	指	重庆中交西南置业有限公司
湖南修和	指	湖南修合地产实业有限责任公司

中交南京	指	中交地产南京有限公司（曾用名中房（南京）地产有限公司）
中交苏州	指	中交地产（苏州）有限公司（曾用名中房（苏州）地产有限公司）
长沙兆嘉	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
中房嘉汇	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
中交宁波	指	中交（宁波）置业有限公司
苏州华运	指	苏州华运地产有限公司
中交慈溪	指	慈溪中交房地产开发有限公司
中房天津	指	中房（天津）置业有限公司
成都美庐	指	成都中交花源美庐置业有限公司
佛山香颂	指	佛山香颂置业有限公司
佛山中交	指	佛山中交房地产开发有限公司
武汉中交德禄香颂	指	武汉中交德禄香颂置业有限公司
中交美郡	指	宁波中交美郡置业有限公司
中交雅郡	指	苏州中交雅郡地产有限公司
北京联合置业	指	北京联合置业有限公司
中交富力和美	指	中交富力和美（北京）置业有限公司
中交海口	指	中交地产（海口）有限公司
中交石家庄	指	中交石家庄房地产开发有限公司
中交石家庄	指	中交石家庄房地产开发有限公司
郑州滨悦	指	郑州滨悦房地产开发有限公司
信达公司	指	中国信达资产管理股份有限公司重庆市分公司
长竹公司	指	重庆长江竹业发展有限公司
宇鸣公司	指	重庆宇鸣实业有限公司
重庆路桥	指	重庆路桥股份有限公司
重庆市一中院	指	重庆市第一中级人民法院
重庆市五中院	指	重庆市第五中级人民法院
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《中交地产股份有限公司公司章程》
最近三年及一期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-3月
报告期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-3月

工作日	指	中华人民共和国北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

特别说明：本募集说明书中对相关单项数据进行了四舍五入处理，可能导致有关数据计算结果产生尾数差异。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 本次发行的内部批准情况及注册情况

1、2021年1月22日，公司召开第八届董事会第五十九次会议，以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于公司符合发行公司债券条件的议案》；以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于发行公司债券方案的议案》；以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《中交地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》，以上三项议案提交股东大会审议；同时以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于召开2021年第三次临时股东大会的议案》，决定于2021年2月8日召开2021年第三次临时股东大会。

本次董事会决议公告于2021年1月23日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露，并已刊登在2021年1月23日的《中国证券报》、《证券时报》和《证券日报》。

2、2021年2月8日，公司召开2021年第三次临时股东大会，审议通过了《中交地产股份有限公司关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《中交地产股份有限公司关于发行公司债券方案的议案》和《中交地产股份有限公司关于提请股东大会授权董事会全权办理本次公开发行公司债券全部事宜的议案》，同意公开发行规模不超过人民币12亿元（含12亿元）的公司债券。

3、2021年3月22日，本次发行获得中国证监会《关于同意中交地产股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】966号），同意面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。公司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）本次债券的主要条款

- 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不超过人民币 11 亿元（含 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：**本次债券为固定利率债券，最终票面利率由发行人和承销商根据市场询价结果协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。
- 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、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本次债券募集资金将用于偿还公司债券本金和利息。

28、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。

本次公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会决定的专项账户中，具体信息如下，

户名：中交地产股份有限公司

账号：321080100100346401

开户行：兴业银行股份有限公司北京东外支行

大额支付系统行号： 309100003173

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: 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。

（三）本次债券发行及上市安排

1、 本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年8月20日。

发行首日：2021年8月24日。

预计发行期限：2021年8月24日至2021年8月25日，共2个交易日。

网下发行期限：2021年8月24日至2021年8月25日。

2、本次债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深圳证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可【2021】966号文），本次债券发行总额不超过 11 亿元，采取一次发行。

本次债券发行规模为不超过 11 亿元。

（二）本次债券募集资金使用计划

本次债券发行总额不超过 11 亿元（含 11 亿元）。在股东大会批准的募集资金用途范围内，发行人拟用于偿还公司债券本金及利息，具体情况如下：

单位：万元

证券名称	起息日	到期时间	当前余额 (万元)	票面利率当期 (%)	2021 年应 支付的利 息 (万元)	2022 年应 支付的利 息 (万元)	兑付本金与利息合计 (万 元)
16 中房债	2016-07-06	2021-07-06	47,000.00	3.69	1,734.30	-	48,734.30
19 中交 01	2019-02-20	2022-02-20	70,000.00	4.87		3,409.00	73,409.00
19 中交债	2019-08-23	2022-08-23	100,000.00	4.28	4,280.00	-	4,280.00
20 中交债	2020-08-05	2025-08-05	70,000.00	3.80	2,660.00	-	2,660.00
合计			287,000.00	-	8,674.30	3,409.00	129,083.30

在上述公司债券付息日或到期日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况及财务管理制度，将本次债券闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。若本次债券募集资金到账时间晚于上述公司债券付息日或到期日，发行人可先用自有资金偿还上述公司债券兑付本金及利息，待本次债券募集资金到账以后置换自有资金支付的公司债券兑付本金及利息。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内

设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经本公司董事会及股东大会审议通过，本次公司债券募集资金具体使用规划将根据发行时的资金需求及市场状况，具体授权本公司经理班子依照《公司法》、《证券法》及《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的有关规定进行调整及披露，并按照公司制度履行内部决策程序。

（五）债券募集资金专项账户的管理安排

公司拟开设监管账户作为本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、 募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并可以对该事项进行不定期检查。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当（至少）每年对甲方进行全面回访，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，在每年6月30日前出具上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专

项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

假设公司相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，本次债券募集资金金额为不超过 11 亿元（含 11 亿元），拟全部用于偿还“16 中房债”的债券本息、“19 中交 01”的债券本息、“19 中交债”2021 年度利息和“20 中交债”2021 年度利息。基于上述假设，本次债券发行对本公司财务状况的影响如下：

1、对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的资产负债率水平将由发行前的 87.95%增加至发行后 88.06%，募集资金运用对发行人资产负债率影响不大。由于长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司债务结构将得到一定的改善。

2、对于发行人短期偿债能力的影响

公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 2.24 和 0.58 增加至发行后的 2.26 和 0.60，均有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（七）发行人关于本次债券募集资金的承诺

本次债券计划发行规模为不超过人民币 11.00 亿元（含 11.00 亿元），可以分期发行。公司承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出。

二、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将会引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金金额为 11 亿元；

3、假设本次债券募集资金净额 11 亿元全部计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；

4、本次募集资金将用于偿还公司债券本金和利息；

5、假设本次债券在 2021 年 3 月 31 日完成发行。

基于以上假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

发行人本次债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2021年3月末（发行前）	2021年3月末（发行后）	模拟增减变动
流动资产	11,559,092.08	11,669,092.08	110,000.00
非流动资产	467,989.40	467,989.40	-
资产总计	12,027,081.48	12,137,081.48	110,000.00
流动负债	5,159,765.25	5,159,765.25	-
非流动负债	5,417,885.30	5,527,885.30	110,000.00
负债合计	10,577,650.56	10,687,650.56	110,000.00
资产负债率	87.95%	88.06%	0.11%

三、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行公司债券募集资金使用情况如下：

1、公开发行

债券名称	发行规模	期限	起息日	到期日	募集资金用途	实际用途
20 中交债	7.00 亿元	5 年	2020-8-5	2025-8-5	偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金	偿还 2020 年 8 月到期的“15 中房债”债券本金，已全部使用完毕

2、非公开发行

债券名称	发行规模	期限	起息日	到期日	募集资金用途	实际用途
19 中交 01	7.00 亿元	3 年	2019-2-20	2022-2-20	偿还 2019 年 3 月到期的“16 中房私”公司债券本息	偿还 2019 年 3 月到期的“16 中房私”公司债券本息，已全部使用完毕

19 中交债	10.00 亿元	3 年	2019-8-23	2022-8-23	偿还 2019 年 9 月到期的“16 中房 02”公司债券本息	偿还 2019 年 9 月到期的“16 中房 02”公司债券本息，已全部使用完毕
债券名称	发行规模	期限	起息日	到期日	募集资金用途	实际用途

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

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:	李永前
成立日期:	1993年2月3日
注册资本:	695,433,689元
实缴资本:	695,433,689元
住所:	重庆市江北区观音桥建新北路86号
邮政编码:	401147
信息披露事务负责人:	田玉利
联系方式:	023-67530016
公司网址:	www.china-propertyholding.com
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
统一社会信用代码:	915000002028133840
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)。
所属行业:	房地产业-房地产业(K70)

二、发行人历史沿革及历次股本变动情况

1、1992年设立

重庆国际实业投资股份有限公司（发行人前身，以下简称为“重庆实业”）系根据重庆市经济体制改革委员会1992年10月29日“渝改委[1992]148号”文件《关于同意设立重庆国际实业投资股份有限公司的批复》以定向募集方式设立的股份有限公司，设立时公司总股本5000万元人民币，其中发起人认购2300万股，占总股本的46%，向社会法人定向募集1700万股，占总股本的34%；内部职工认购1000万股，占总股本的20%。

根据重庆审计事务所1992年12月20日出具的“重审事验(1992)第292号”《募股资金验证报告书》，截至1992年12月10日，重庆实业全部股金5000万元已募齐到位。

2、1997年公开发行股票及上市

1997年4月，经中国证监会“证监发字[1997]119号”文件和“证监发字[1997]120号”文件批准，重庆实业于1997年4月10日在深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股1000万股，每股面值1元人民币，发行后股本总额6000万元。

根据重庆会计师事务所1997年4月18日出具的“重会所验字(97)第056号”《验资报告》，截至1997年4月18日，重庆实业已收到向社会公开募集资金30,110,000.00元，其中股本10,000,000.00元，资本公积20,110,000.00元。

该次公开发行的1000万股和全部内部职工股1000万股于1997年4月25日在深圳证券交易所上市。

3、2000年配股

2000年11月，经中国证监会“证监公司字[2000]161号”文批准，重庆实业向社会公众股股东配售600万股。

根据重庆天健会计师事务所2000年11月28日出具的“重天健验字(2000)第019号”《验资报告》，截至2000年11月28日，重庆实业已收到股东增加投入资本人民币85,812,430.35元，其中股本66,000,000.00元，资本公积79,812,430.35元。

4、2008年重大资产重组及股权分置改革

2008年5月，经中国证监会“证监许可字【2008】637号”《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》文件批准，重庆实业向中住地产开发公司等特定对象合计发行人民币普通股220,624,755.00股购买相关资产。

根据天职国际会计师事务所有限公司2008年11月7日出具的“天职京验字【2008】42号”《验资报告》验证，截至2008年4月30日，中住地产已收到上述募集资金净额1,289,222,084.53元，其中股本人民币220,624,755.00元，资本公积人民币1,068,597,329.53元。定向增发后，中住地产注册资本由6,600万元变更为286,624,755.00元。

2008年12月，中住地产实施股权分置改革方案，以公司现有流通股股本2600万股为基数，以资本公积金向全体流通股股东转增10,569,130.00股，即流通股股东每10股获得4.07股转增股份。除中住地产开发公司外的其他定向增发的特定对象向全体流通股股东送股，送股数为2,278,510.00股，即流通股股东每10股获送0.8764股。

根据天职国际会计师事务所有限公司2008年12月19日出具的“天职京验字【2008】44号”《验资报告》验证，截至2008年12月19日，中住地产已将资本公积10,569,130.00元转增实收资本，非流通股股东已向流通股股东送股2,278,510.00股。增资后，注册资本由286,624,755.00元变更为297,193,885.00元。

2008年12月30日，经重庆市工商行政管理局核准变更登记，中住地产注册资本变更为人民币297,193,885.00元。

5、2009年股权分置改革追送股份

根据发行人2008年实施的股权分置改革方案中中住地产做出的关于追送股份的承诺，由于发行人2008年扣除非经常损益后的净利润低于4200万元，触发了追送股份的条件，由中住地产向全体无限售条件的A股流通股股东及持有公司流通A股股份的公司董事、监事及高管人员追送股份。

本次追送股份总数为1,300,000.00股，按现有的公司A股流通股股份

38,847,640.00 股计算，每 10 股流通股获得追送 0.334640 股。实际追送股份共计 1,299,997.00 股。

6、2012 年名称变更

2012 年 11 月 9 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“重庆国际实业投资股份有限公司”变更为“中房重实地产股份有限公司”。

7、2013 年名称变更

2013 年 12 月 4 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房重实地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。

8、2015 年法定代表人变更

2015 年 11 月 24 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“沈东进”变更为“吴文德”。

9、2017 年名称变更

2017 年 10 月 19 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人由原“中房地产股份有限公司”变更为“中交地产股份有限公司”。

10、2018 年法定代表人变更

2018 年 1 月 8 日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“吴文德”变更为“蒋灿明”。

11、2017 年度分红派股

2018 年 5 月 2 日，公司召开 2017 年度股东大会，审议并通过《2017 年度利润分配方案》。根据该方案，按年末总股本 297,193,885.00 股为基数，每 10 股派送 5.20 元（含税）现金红利，送红股 5 股，不以公积金转增股本。共派发现金 154,540,820.20 元，送红股 148,596,942.00 股。公司注册资本变更为人民币 445,790,827.00 元。

12、控股股东变更

2018 年 7 月 18 日，中交集团作出批复，同意地产集团吸收合并其全资子公司中住地产。吸收合并完成后，中交房地产集团有限公司存续并承继取得中住地产持有的本公司全部股份，公司的控股股东由中住地产变更为地产集团。2018 年 12 月 5 日，本次吸收合并已完成股份过户登记。

13、2018年12月法定代表人变更

2018年12月19日，经重庆市工商行政管理局核准，发行人法定代表人由原“蒋灿明”变更为“耿忠强”。

14、2018年度分红派股

公司于2019年5月6日召开2018年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配方案》，具体方案为：按年末总股本445,790,827股为基数，每10股派送1.9元（含税）现金红利，送红股2股，以资本公积向全体股东每10股转增0股。共派发现金84,700,257.13元，送红股89,158,165股，转增股本0股。公司注册资本由445,790,827元变更为534,948,992.00元。

15、2019年法定代表人变更

2019年7月22日，公司召开第八届董事会第十七次会议，审议通过《关于聘任李永前先生为公司总裁的议案》，聘任李永前先生为公司总裁（法定代表人）。2019年8月14日，经重庆市工商行政管理局核准，完成工商变更登记。

16、2019年度分红派股

公司于2020年4月27日召开2019年度股东大会，审议通过了《2019年度利润分配方案》，具体方案为：按年末总股本534,948,992股为基数，每10股派送1.1元（含税）现金红利，送红股1股，以资本公积向全体股东每10股转增2股。共派发现金58,844,389.12元，送红股53,494,899股，转增股本106,989,798股。本次送股及转增完成后公司总股本变更为695,433,689股。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东情况

截至2021年3月末，地产集团直接持有本公司股份370,796,949股，占总股本的53.32%，是本公司控股股东。

1、控股股东基本信息

公司名称：中交房地产集团有限公司

成立日期：2015年3月24日

注册资本：500,000 万元

法定代表人：芮捷

注册地址：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。）

2、股权结构情况

截至报告期末，地产集团股权结构为：

序号	股东名称	股本总额	出资比例（%）
1	中国交通建设集团有限公司	500,000.00 万元	100.00

3、最近一年经审计报表的主要财务数据

地产集团 2020 年经审计的合并口径以及母公司口径财务报表主要数据如下：

（1）合并报表主要数据

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
流动资产	488,005,374,288.54
非流动资产	52,941,127,324.40
资产合计	540,946,501,612.94
流动负债	291,821,372,959.84
非流动负债	145,908,556,787.52
负债合计	437,729,929,747.36
所有者权益	103,216,571,865.58
营业收入	81,190,937,012.38
营业利润	9,130,163,255.79
利润总额	9,381,871,536.86

项目	2020年12月31日/2020年度
流动资产	7,730,704,621.80
非流动资产	15,830,628,555.37
资产合计	23,561,333,177.17
流动负债	3,721,373,559.33
非流动负债	8,376,038,946.24
负债合计	12,097,412,505.57
所有者权益	11,463,920,671.60
营业收入	-
营业利润	11,778,320.58
利润总额	10,479,002.27
净利润	10,479,002.27
经营活动产生的现金流量净额	-75,318,555.38
投资活动产生的现金流量净额	-3,643,482,723.32
筹资活动产生的现金流量净额	4,214,349,801.35
现金及现金等价物净增加额	495,548,522.65

4、所持中交地产股份质押情况

截至本募集说明书签署日，地产集团持有的中交地产 370,796,949 股股份不存在质押情况。

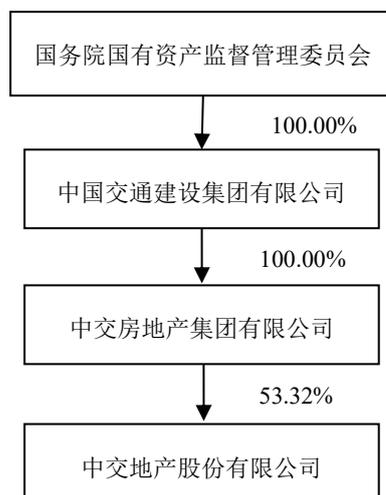
(二) 发行人实际控制人情况

截至报告期末，中交集团持有中交房地产集团有限公司 100.00%的股权，国务院国资委持有中交集团 100.00%的股权，因此，国务院国资委为公司的实际控制人。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至报告期末，公司、公司控股股东及实际控制人的股权及控制关系如下：



（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

截至2021年3月31日，公司控股子公司81家。截至2020年12月31日，公司控股子公司74家，参股公司22家，具体情况如下：

1、公司控股子公司

截至2020年12月31日，公司的控股子公司情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本	主营业务
1	中交地产产业发展有限公司	中交地产持股 100%	5,000	工业厂房租赁
2	上海中住置业开发有限公司	中交地产持股 100%	1,500	房地产开发
3	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	中交地产持股 39.20%， 上海中住持股 40.80%	10,000	房地产开发
4	湖南修合地产实业有限责任公司	中交地产持股 55%， 上海中住持股 45%	5,000	房地产开发
5	南京中劲房地产开发有限公司	修合持股 59.9%	40,000	房地产开发
6	中交地产（苏州）有限公司	中交地产持股 70%	95,000	房地产开发

7	中交地产南京有限公司	中交苏州持股 100%	20,000	房地产开发
8	苏州华运地产有限公司	中交苏州持股 51%	20,000	房地产开发
9	苏州中交雅郡地产有限公司	中交苏州持股 99.8%	20,000	房地产开发
10	苏州中交路劲地产有限公司	中交苏州持股 51%	80,000	房地产开发
11	苏州华启地产有限公司	中交苏州持股 99.9%	10,000	房地产开发
12	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（注 1）	中交地产持股 40%	83,000	房地产开发
13	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	中交地产持股 70%	10,000	房地产开发
14	中房（天津）置业有限公司	中交地产持股 51%	10,000	房地产开发
15	天津市中交美庐有限公司	天津置业持股 100%	5,000	房地产开发
16	重庆中交西南置业有限公司	中交地产持股 59%， 深圳汇智持股 12%	25,000	房地产开发
17	中交（宁波）置业有限公司	中交地产持股 70%	10,000	房地产开发
18	慈溪中交房地产开发有限公司	宁波置业持股 100%	7,000	房地产开发
19	中交温州置业有限公司	中交地产持股 70%	2,000	房地产开发
20	苏州华投投资有限公司	中交地产持股 93%	5,000	股权投资
21	惠州中交房地产开发有限公司	中交地产持股 51%	3,000	房地产开发
22	华通置业有限公司	中交地产持股 100%	36,667	房地产开发
23	上海远通置业有限公司	华通置业持股 100%	6,055	写字楼租赁
24	中交地产武汉开发有限公司	华通置业持股 51%	45,500	房地产开发
25	中交地产大丰有限公司	华通置业持股 100%	10,000	房地产开发
26	中交（天津）置业有限公司	华通置业持股 100%	9,800	房地产开发
27	武汉中交德禄香颂置业有限公司	华通置业持股 53%	4,000	房地产开发
28	中交地产（海口）有限公司	华通置业持股 61%	40,000	房地产开发
29	中交昆明置业有限公司	华通置业持股 73%	20,000	房地产开发
30	中交（嘉兴）置业有限公司	华通置业持股 90%	7,000	房地产开发
31	长沙中交金久置业有限公司	修合持股 99.9%	10,000	房地产开发
32	中交地产舟山置业有限公司	华通置业持股 51%	60,000	房地产开发
33	中交地产舟山开发有限公司	华通置业持股 50.75%	80,000	房地产开发
34	中交祥松置业无锡有限公司（注 2）	华通置业持股 30%	12,000	房地产开发
35	中交世茂（北京）置业有限公司（注 3）	华通置业持股 37%	50,000	房地产开发
36	中交润致（北京）置业有限公司	华通置业持股 51%	180,000	房地产开发

37	中交美庐（绍兴）置业有限公司	杭州美庐持股 99.95%	10,000	房地产开发
38	昆明中交金汇置业有限公司	中交地产持股 52%	7,500	股权投资
39	昆明中交金盛置业有限公司	中交金汇持股 70%	10,000	房地产开发
40	深圳中交房地产有限公司	中交地产持股 100%	30,000	房地产开发
41	厦门中泓房地产有限公司	深圳中交持股 50.99%	77,000	房地产开发
42	中交美庐（杭州）置业有限公司	中交地产持股 100%	20,000	房地产开发
43	中交花创（绍兴）置业有限公司（注 4）	杭州美庐持股 49%	80,000	房地产开发
44	慈溪中交港城置业有限公司	杭州美庐持股 99.95%	10,000	房地产开发
45	宁波中交美郡置业有限公司	中交地产持股 99.25%	5,000	房地产开发
46	粤东中交地产（惠州）有限公司	中交地产持股 99.50%	10,000	房地产开发
47	宁波中交美庐置业有限公司	中交地产持股 69.80%	30,000	房地产开发
48	中交房地产管理集团有限公司	中交地产持股 100%	61,995	房地产开发项目投资管理及代建服务
49	中交石家庄房地产开发有限公司	联合置业持股 51%	1,000	房地产开发
50	中交地产青岛城阳置业有限公司	联合置业持股 100%	5,000	房地产开发
51	中交（杭州）投资有限公司	联合置业持股 100%	10,000	房地产开发
52	重庆肃品房地产开发有限公司（注 5）	中交地产持股 35%	2,000	房地产开发
53	中交城市发展（山东）有限公司（注 6）	中交地产持股 20%	10,000	房地产开发
54	南京中悦房地产开发有限公司	华通持股 50.9%	40,000	房地产开发
55	昆明中交东盛房地产有限公司	中交地产持股 50%	20,000	房地产开发
56	合肥中交房地产开发有限公司	中交地产持股 100%	1,000	房地产开发
57	中交华创地产（苏州）有限公司	中交地产持股 60%	80,000	房地产开发
58	中交地产（郑州）有限公司	中交地产持股 100%	5,000.00	房地产开发
59	郑州祥悦房地产开发有限公司	中交地产持股 100%	10,000	房地产开发
60	重庆美宸房地产开发有限公司（注 7）	中交地产持股 49.60%	8,000	房地产开发
61	昆明中交熙盛房地产有限公司	中交地产持股 62%	208,000	房地产开发
62	重庆中交云栖美庐置业有限公司	中交地产持股 99.50%	2,000	房地产开发
63	武汉锦绣雅郡置业有限公司	中交地产持股 100%	1,000	房地产开发

64	重庆中交西园雅集置业有限公司	中交地产持股 84.50%	49,000	房地产开发
65	广西中交城市投资发展有限公司（注 8）	中交地产持股 40%	25,386	房地产开发
66	中交贵州房地产有限公司（注 9）	中交地产持股 35%	110,000	房地产开发
67	中交鑫盛贵安新区置业有限公司（注 10）	中交地产持股 35%	260,000	房地产开发
68	西安沣河映象置业有限公司	中交地产持股 100%	20,000	房地产开发
69	中交（云南）房地产开发有限公司	中交地产持股 100%	10,000	房地产开发
70	北京星航科技产业发展有限公司	中交地产持股 51%	10,000	房地产开发
71	中交（长沙）置业有限公司	中交地产持股 50.9%	40,000	房地产开发
72	郑州博尚房地产开发有限公司	中交郑州持股 100%	3,000	房地产开发
73	武汉锦绣嘉合置业有限公司	武汉锦绣持股 100%	25,041	房地产开发
74	重庆中交西北置业有限公司	中交地产持股 100%	10,000	房地产开发

注1：本公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司40%的股权，与本公司同受中交房地产集团控制的关联方中国房地产开发集团有限公司持有重庆中房嘉汇房地产开发有限公司30%的股权。根据本公司与中国房地产开发集团有限公司的约定，中国房地产开发集团有限公司在重庆中房嘉汇房地产开发有限公司股东大会上就议案（除修改公司章程、增加或减少注册资本、公司分立或合并等事项）行使提案权和表决权时，与本公司派出的股东代表保持一致。此外，根据重庆中房嘉汇房地产开发有限公司章程约定，其董事会成员共五名，本公司委派三人，董事会决议经二分之一董事会成员通过即可。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注2：本公司通过华通置业有限公司间接持有中交祥松置业无锡有限公司30%的股权，江苏祥松贸易发展有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）和宜兴市新双龙建材有限公司分别持有其39%、1%和30%的股权。根据中交祥松置业无锡有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共五人，本公司委派两人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司之子公司华通置业有限公司与宜兴市新双龙建材有限公司、宜兴市嘉优企业管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定由本公司主导项目开发（操盘）；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交祥松置业无锡有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注3：本公司通过子公司华通置业间接持有中交世茂(北京)置业有限公司37%的股权，北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司分别持有其35%和 28%的股权。根据中交世茂(北京)置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共七人，华通置业委派三人，北京金地致远企业管理咨询有限公司委派一人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。华通置业与北京金地致远企业管理咨询有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以华通置业或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，华通置业拥有对中交世茂(北京)置业有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注4：2020年5月，本公司之子公司中交美庐(杭州)置业有限公司(以下简称“杭州美庐”)与上海花样年

房地产开发有限公司共同出资设立绍兴花创，杭州美庐持股比例为51%。2020年11月，杭州美庐与同受中交房地产集团控制的关联方中交鼎信签订股权转让协议，由管理人中交鼎信代表中交鼎信盛季1号契约型私募股权投资基金受让本公司持有的绍兴花创2%的股权，同时，中交鼎信代表中交鼎信盛季1号契约型私募股权投资基金与杭州美庐签订股东协议，约定在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以杭州美庐或其委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，杭州美庐拥有对绍兴花创的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注5：本公司持有重庆肃品房地产开发有限公司35%的股权，重庆金科房地产开发有限公司和厦门大唐房地产集团有限公司分别持有重庆肃品房地产开发有限公司35%和30%的股权。根据本公司与重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司签订的合作开发协议，重庆金科房地产开发有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司同意本公司在股东会中享有51%的表决权。重庆肃品房地产开发有限公司股东会决议（除修改公司章程、增加或者减少注册资本、对外担保，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式）经代表二分之一以上表决权的股东通过。董事会共五人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆肃品房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注6：本公司持有中交城市发展（山东）有限公司20%的股权，本公司的母公司中交房地产集团持有中交城市发展（山东）有限公司40%的股权。中交城市发展（山东）有限公司股东会由股东按出资比例行使表决权，股东会决议经全体股东一致表决同意通过；董事会成员共五名，中交房地产集团委派两人，本公司委派一人。董事会决议须经全体董事二分之一以上表决通过。由于中交城市发展（山东）有限公司股东会仅就特殊事项进行决议，中交城市发展（山东）有限公司的日常经营决策权下放至董事会。根据本公司与中交房地产集团的约定，中交房地产集团在中交城市发展（山东）有限公司股东会及董事会上就议案行使提案权和表决权时，以本公司的投票意愿为表达，与本公司派出的股东代表或董事代表保持一致。因此，本公司可通过控制董事会，从而控制中交城市发展（山东）有限公司全部的生产、经营、投融资活动，进而改变自身的可变回报。在日常经营中，本公司主导项目开发（操盘）。因此中交地产拥有对中交城市发展（山东）有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注7：本公司持有重庆美宸房地产开发有限公司49.6%的股权，重庆市金科宸居置业有限公司与重庆和美建设项目管理合伙企业(有限合伙)分别持有其49.9%和0.5%的股权。根据重庆美宸公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与重庆和美建设项目管理合伙企业（有限合伙）签署协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，按“持股多数决定”，即，本公司决定；因此，本公司管理层认为，本公司拥有对重庆美宸房地产开发有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注8：本公司持有广西中交城市投资发展有限公司40%的股权，中交城市投资控股有限公司和中交一航局城市投资发展（天津）有限公司分别持有广西中交城市投资发展有限公司30%的股权。根据广西中交城市投资发展有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过；董事会共5人，本公司委派三人，董事会决议经代表二分之一以上表决权董事通过。本公司与中交一航局城市投资发展（天津）有限公司签署协议，约定双方行使股东权利、董事权利时采取一致行动；在股东会和董事会行使提案权和表决权时，如无法就提案事项或表决事项达成一致意见的，以本公司或本公司委派的董事的意见进行提案或表决。因此，本公司管理层认为，本公司拥有对广西中交城市投资发展有限公司的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注9：本公司持有中交贵州房地产有限公司35%的股权，另外六个股东分别持股15%、25%、5%、6%、9%、5%。根据公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与中交西南

投资、中交路桥、中国市政西南设计院签署了一致行动协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动；无法达成一致意见时，按“持股多数决定”，即本公司决定，因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交贵州的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

注10：本公司持有中交鑫盛贵安新区置业有限公司35%的股权，另外四个股东分别持股8%、24%、18%、15%。根据公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，股东会决议需要全体股东二分之一以上表决权通过。董事会共三人，本公司委派二人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。本公司与中交西南投资、中交路桥建设签署了一致行动协议，约定存续期内各方行使股东权利、董事权利、开展日常经营活动时采取一致行动，因此，本公司管理层认为，本公司拥有对中交鑫盛的控制权，相应将其纳入本集团合并范围。

2、主要子公司财务情况

2020年，发行人重要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中交地产（苏州）有限公司	95,000	858,189.97	257,860.97	309,126.25	47,980.58	37,735.34
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	10,000.00	413,378.09	89,622.42	114,300.42	29,354.35	22,012.02
重庆中交西南置业有限公司	25,000	734,981.91	126,345.13	260,807.24	102,227.47	76,666.02
中交（宁波）置业有限公司	10,000	33,964.75	24,386.00	198,497.72	25,139.95	18,835.44
昆明中交金汇置业有限公司	7,500.00	366,157.69	58,074.38	105,726.07	43,497.97	40,021.76

（三）发行人合营、联营公司情况

截至2020年12月31日，公司参股公司共22家，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	经营地点	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
					直接	间接
	合营企业					
1	常熟中南香缇苑房地产有限公司	常熟	房地产开发	5,000	-	33.30
2	杭州康欣置业有限公司	杭州	房地产开发	20,000	50.00	-
3	长沙金地金泰置业有限公司	长沙	房地产开发	20,000	48.51	-
4	佛山中交房地产开发有限公司	佛山	房地产开发	19,000	47.37	-
5	佛山香颂置业有限公司	佛山	房地产开发	19,000	47.37	-
6	中交富力（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000	50.00	-
7	中交城市更新（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	10,000	-	30.00
8	成都中交花源美庐置业有限公司	成都	房地产开发	10,000	50.00	-

9	中交立达（天津）房地产开发有限公司	天津	房地产开发	20,000	-	40.00
10	温州中交梁辉置业有限公司	温州	房地产开发	20,000		25.00
	联营企业					
11	中交地产舟山有限公司	舟山	房地产开发	10,000	-	34.00
12	首铸二号（东莞）房地产有限公司（注1）	东莞	房地产开发	100	-	9.25
13	东莞市万科中交中天创合房地产有限公司	东莞	房地产开发	100	-	39.60
14	四川雅恒房地产开发有限公司	成都	房地产开发	30,303	33.00	-
15	北京中交实地置业有限公司	北京	信息咨询	10,000	20.00	-
16	厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门	房地产开发	40,000	-	33.93
17	北京毓秀置业有限公司	北京	房地产开发	200,000	-	20.00
18	北京铭海置业有限公司(注2)	北京	房地产开发	280,000	-	10.00
19	福州梁颂房地产开发有限公司	福州	房地产开发	36,300	48.98	
20	中龙智慧科技服务（深圳）有限公司	深圳	物业管理	200	-	49.00
21	中交富力和美（北京）置业有限公司	北京	房地产开发	10,000	-	49.90
22	郑州滨悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	5,000	40.00	-

注1：首铸二号（东莞）房地产有限公司系深圳中交2018年参与投资设立，持股比例为9.25%，深圳中交与持股首铸二号（东莞）房地产有限公司5%的股东中交鼎信股权投资管理有限公司及持股0.75%的股东中致（深圳）咨询管理有限公司签订股东一致行动人协议，在行使股东和董事权利开展日常经营管理活动时保持一致，如三方出现分歧，由持股多数决定，三方共同在该项目公司委派一位董事，公司对首铸二号(东莞)房地产有限公司经营管理能够产生重大影响。

注2：华通置业参与投资设立北京铭海置业有限公司，持股比例为10%。根据北京铭海置业有限公司章程约定，股东会按出资比例行使表决权，董事会共五人，华通置业有限公司委派一人，董事会决议经全体董事过半数通过生效。公司对北京铭海置业有限公司经营管理能够产生重大影响。

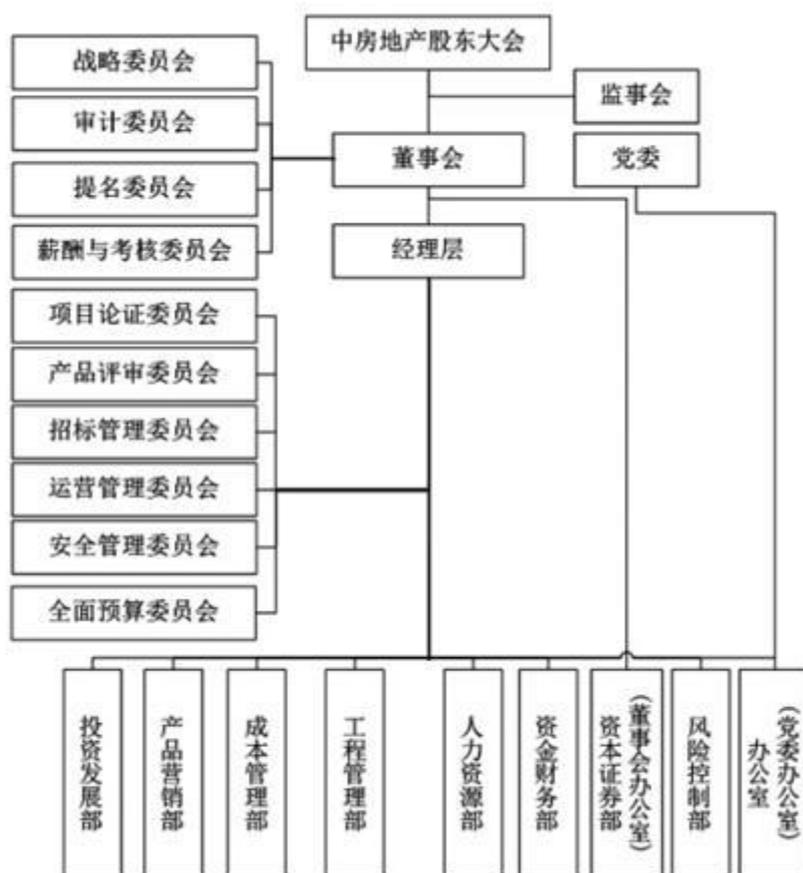
截至2020年12月末，上述合营、联营公司对公司资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

1、公司组织架构

根据《公司法》等有关法律、法规的规定，发行人建立了较完整的内部组织架构。发行人的组织架构关系如下图所示：



2、公司治理机制介绍

(1) 治理结构

发行人按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律，制定了《中交地产股份有限公司章程》，建立了严格的法人治理结构，对公司的经营宗旨和范围、股东会、董事会、监事会、经营管理机构、财务会计制度、利润分配等做出了明确的规定。

(2) 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算

或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准公司章程第四十二条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章、监管机构、证券交易所或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（3）董事会

董事会由 8 名董事组成，设董事长 1 人，并可设副董事长 1-2 人。董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；决定除公司章程或深圳证券交易所上市规则规定的应提交股东大会审议以外的对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保事项、向银行贷款、以信托计划融资、关联交易等交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一年经审计净资产 5%的资产核销事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

（4）监事会

监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管

理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（5）公司总裁及其他高级管理人员

公司设总裁1名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司设副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。

总裁对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；组织实施公司年度计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制订公司的具体规章；提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等有关高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；行使董事会授予的投资或资金运用的限额审批权；公司章程或董事会授予的其他职权。

3、发行人内部管理机构设置及其主要部门职能介绍

（1）投资发展部

投资发展部职能包括：土地市场研究、土地资源拓展、项目可研论证、项目获取、拓展工作管控、收并购重组整合、相关业务协同配合等。

（2）产品营销部

产品营销部职能包括：市场研究、客户研究、品牌管理、营销策划管理、客服管理、物业管理、相关业务协同配合等。

（3）成本管理部

成本管理部职能包括：成本管理标准、目标成本管理、动态成本管理、项目成本管控、采购管理、招投标管理、合约管理等。

（4）工程管理部

工程管理部职能包括：工程技术管理、工程安全文明管理、工程质量管理、

工程进度管理、环保和节能减排管理、工程管理标准、工程知识管理、相关业务协同配合等。

（5）人力资源部（党委组织部）

人力资源部职能包括：人力资源规划与招聘管理、绩效薪酬管理、奖金激励管理、培训发展管理、员工关系管理、干部管理、外事管理、相关业务协同配合等。

（6）资金财务部

资金财务部职能包括：财务综合管理、预算管理、会计核算、税务管理、资金管理、投融资管理、奖金激励管理等。

（7）董事会办公室

董事会办公室职能包括：董事会建设、公司治理、信息披露、投资者关系管理、证券事务管理、资本运作等。

（8）党委办公室

党委办公室职能包括：党委服务工作、党建党务工作、企业文化、新闻宣传管理、工会群团管理、协同支持等。

4、公司治理结构运行情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会及相关职能部门均严格按照《公司法》、《公司章程》、相关议事规则及相关公司制度运行。

（二）发行人的独立性

1、资产独立性

发行人在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

2、人员独立性

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

3、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、业务经营独立性

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

六、现任董事、监事及高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高基本情况如下：

姓名	职务	性别	出生日期	任期日期	持股数量
李永前	董事长	男	1974	2019年08月15日-2021年12月11日	0
薛四敏	董事	男	1967	2018年12月12日-2021年12月11日	0
梁运斌	董事	男	1967	2018年12月12日-2021年12月11日	0
周健	董事	男	1965	2018年12月12日-2021年12月11日	0
周济	董事	男	1966	2019年12月25日-2021年12月11日	0
刘洪跃	独立董事	男	1963	2020年06月01日-2021年12月11日	0
胡必亮	独立董事	男	1961	2018年12月12日-2021年12月11日	0
马江涛	独立董事	男	1972	2018年12月12日-2021年12月11日	0

姓名	职务	性别	出生日期	任期日期	持股数量
陈玲	监事长	女	1975	2018年12月12日-2021年12月11日	0
秦丽娟	监事	女	1974	2018年12月12日-2021年12月11日	0
叶瑞佳	职工监事	女	1980	2018年12月12日-2021年12月11日	0
孙卫东	执行总裁	男	1969	2021年06月07日-2021年12月11日	0
汪剑平	总裁	男	1969	2021年06月07日-2021年12月11日	0
钟瑾	副总裁	女	1967	2018年12月12日-2021年12月11日	0
周冬	副总裁	女	1969	2019年12月12日-2021年12月11日	2,600
高慎豪	副总裁	男	1969	2019年06月25日-2021年12月11日	0
刘兵	财务总监	女	1968	2018年06月25日-2021年12月11日	0
田玉利	董事会秘书	男	1978	2018年12月12日-2021年12月11日	0

（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历

李永前，男，1974年10月生，中共党员，博士学历，高级工程师。最近五年工作经历如下：2014年1月至2015年4月，任中国交通建设集团有限公司房地产事业部副总经理；2015年4月至2016年1月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016年1月至2016年7月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限公司执行董事、绿城房地产集团有限公司董事、执行总经理；2016年7月至2018年8月，任中交房地产集团有限公司董事、绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；2018年8月至2019年7月，任绿城中国控股有限公司执行董事、执行总裁；2019年7月至今，任中交房地产集团有限公司董事、临时党委委员，2019年7月至2019年8月，中交地产股份有限公司临时党委委员、临时党委书记、总裁、董事；2019年7月至2021年6月6日，任中交地产股份有限公司临时党委书记、董事长、总裁。2021年6月7日至今，任中交地产股份有限公司临时党委书记、董事长。

薛四敏，男，1967年11月生，中共党员，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2009年2月至2011年1月任中国房地产开发集团公司总会计师；2011年2月至2015年4月任中交置业有限公司董事、总会计师、临时党委委员。2015年4月至今任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015

年9月至今任中交地产股份有限公司董事。

梁运斌，男，1967年1月生，中共党员，博士研究生学历，副研究员。最近五年工作经历：2011年2月至2015年4月任中交地产有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席；2015年4月至2017年2月任中交房地产集团有限公司临时党委委员，中交地产有限公司临时党委书记、董事、副总经理；2017年2月至今任中交房地产集团有限公司临时党委副书记、临时纪委书记、监事会主席、工会主席；2018年12月至今任中交地产股份有限公司董事。

周健，男，1965年7月生，中共党员，大专学历，工程师。最近五年工作经历：2011年7月至2013年12月任重庆渝富地产管理部部长；2013年12月至2016年5月任重庆渝富土地经营事业部部长，2016年1月任土地经营事业部党支部书记；2016年5月至2016年8月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理兼樵坪公司筹备组组长，兼重庆渝富土地资本运营事业部部长；2016年8月至2017年3月任重庆渝富土地资本投资运营公司总经理，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年3月至2017年5月任重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记、董事长，重庆渝富城市新区建设发展有限公司执行董事，重庆渝泓土地开发有限公司执行董事、总经理，重庆渝富土地资本运营事业部部长；2017年5月至2018年7月任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富土地资本投资运营公司党委书记；2018年7月至今任重庆金融后援服务有限公司党委书记、董事长，重庆渝富土地资本运营事业部部长，重庆渝富城市建设发展有限公司党委书记、执行董事。周健先生自2012年8月起至今任中交地产股份有限公司董事。

周济，男，1966年12月生，中共党员，硕士学历，教授级高级经济师。最近五年工作经历如下：2010年3月至2015年8月，任中国电建地产集团副总经理、党委委员；2015年8月至2017年2月，任中交房地产集团有限公司副总经理；2017年2月至今，任中交房地产集团有限公司副总经理、临时党委委员。2019年12月25日起任中交地产股份有限公司董事。

刘洪跃，男，1963年2月生，硕士学历，持有中国注册会计师执业资格，独立董事任职资格。最近五年任职经历如下：2010年4月至2016年3月，任北汽福田汽车股份有限公司独立董事；2012年3月至2016年2月，任北京当升材料科技股份有限公司独立董事；2010年8月至2016年7月，任北京京能热电股份有限公司独立董事；2013年7月至2018年6月，任江苏吴中实业股份有限公司独立董事；2013年5月至2019年12月任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2016年5月至今，任北京科拓恒通生物技术股份有限公司独立董事；2019年11月，至今任中合利华（海南）农业科技开发有限公司董事长；2019年12月至今中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，兼任北京科拓恒通生物技术股份有限公司独立董事，中合利华（海南）农业科技开发有限公司董事长，自2020年6月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

胡必亮，男，1961年9月生，经济学博士，公共政策博士后。最近五年工作经历：自2009年6月至今任北京师范大学新兴市场研究院教授；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事、兼任四川双马水泥股份有限公司独立董事。

马江涛，男，1972年1月生，法学博士，最近5年工作经历：曾任北京大成律师事务所律师，部门主任，现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；自2015年9月至今任中交地产股份有限公司独立董事。

陈玲，女，1975年9月生，中共党员，硕士学历，注册会计师。最近五年工作经历：2013年1月至2015年3月任中交地产有限公司审计部部长；2015年3月至2015年6月任中交地产有限公司审计部总经理；2015年6月至2015年8月任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；2015年8月至2018年7月任中交房地产集团有限公司财务资金部总经理、中交地产股份有限公司监事长；2018年7月至2018年11月任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务资金部总经理、中交地产股份有限公司监事长；现任中交房地产集团有限公司副总会计师、财务金融部总经理、中交地产股份有限公司监事长。

秦丽娟，女，1974年11月生，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：

2011年8月至2013年12月任中交地产有限公司审计部业务主管；2014年1月至2015年6月任中交地产有限公司审计部高级业务经理；2015年6月至2017年2月任中交地产有限公司审计部副总经理；2017年2月至2018年11月任中交房地产集团有限公司风险控制中心（纪检监察部）副总经理；2018年11月至今任中交房地产集团有限公司审计部总经理；2018年12月至今任中交地产股份有限公司监事。

叶瑞佳，女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。2008年12月至今任中交地产股份有限公司综合管理部副经理、经理，办公室主任、人力行政中心（党群工作部）副总经理、综合办公室（党群工作部）副主任、党群工作部主任；2012年8月至今任中交地产股份有限公司监事。

孙卫东，男，1969年9月生，硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历如下：2014年1月至2016年8月，任中交地产股份有限公司董事、总经理；2016年8月至2018年11月，任中交房地产集团有限公司总经理助理，中交地产股份有限公司董事；2018年11月至2020年4月，任中交房地产集团有限公司总经理助理，运营管理部总经理（兼）；现任中交地产股份有限公司执行总裁。

汪剑平，男，1969年8月生，中共党员，大学本科，工学学士，工程师。历任北京华星亚太投资有限公司工程部经理，北京西直门华星贸易大厦有限公司副总经理、总经理、董事长，北京华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星置地投资有限公司总经理、董事长、党委副书记，中国华星集团公司总经理助理、副总经理、党委委员，北京汉华亚信投资管理有限公司顾问，中国葛洲坝集团房地产开发有限公司总经理助理、副总经理；现任中交地产股份有限公司总裁。

刘兵，女，1968年9月生，中共党员，汉族。大学本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。最近五年工作经历：2011年3月至2013年9月任中交置业有限公司任财务部部长；2013年9月至2015年3月任中交置业有限公司任财务部部长，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年3月至2015年4月任中交置业有限公司财务资金部总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年4月至2016年2月任中交置业有限公司副总

会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、总经理、财务总监；2016年2月至2016年8月任中交置业有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司总会计师；2016年9月至今任中交地产股份有限公司财务总监。

田玉利，男，汉族，1978年1月生，中共党员，硕士学历，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。最近五年工作经历：2009年3月至2011年8月任中交地产股份有限公司风险控制部经理，2011年8月至今任中交地产股份有限公司董事会秘书。

钟瑾，女，1967年7月生，致公党党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2001年4月至2014年1月任嘉铭投资（集团）有限公司财务总监、副总裁；2014年1月至2016年9月任中交置业有限公司副总经理；2016年9月至今，任中交地产股份有限公司副总裁。

周冬，女，1969年2月生，中共党员，硕士学历，高级工程师。最近五年工作经历：2015年1月至2017年5月，任华通置业有限公司临时党委副书记、执行董事（法定代表人）、总经理；2017年5月至2018年1月，任华通置业有限公司临时党委书记、执行董事（法定代表人）、总经理；2018年1月至今任中交地产股份有限公司总裁助理兼任华通置业有限公司临时党委书记、执行董事（法定代表人）、总经理；2019年6月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

高慎豪，男，1969年1月生，工程师。最近五年工作经历：2011年11月至2016年10月任浙江新中梁房地产开发有限公司副总经理；2012年9月至2014年6月在职参加上海交通大学EMBA总裁班学习；2016年10月至2017年10月任中交地产股份有限公司温州城市公司总经理；2017年5月至2018年3月任中交地产股份有限公司惠州城市公司总经理；2018年4月至2019年3月任中交地产股份有限公司华南区域核心公司副总经理兼广州城市公司总经理；2019年4月至今任中交地产股份有限公司广州城市公司总经理；2019年6月至今任中交地产股份有限公司副总裁。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员持有发行人股票及债券情况以及最近三年存在的违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员除副总裁周冬外，无持有本公司股票及债券的情况，且最近三年上述人员均不存在违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门。根据我国的有关规定，房地产业属于第三产业的第二层次。其运行的全过程可以分为生产、流通、消费三个环节。按照国民经济分类标准，房地产业可分为4类，包括：房地产开发经营，物业管理，房地产中介服务和其他房地产活动。

房地产业是综合性的长链条产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等多个相关产业有直接的拉动作用，和广大人民群众的生产生活息息相关，在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。房地产业具有优化产业结构从而实现产业结构升级和优化城市空间结构从而提高城市集聚效益的双重作用。

（一）行业管理体制与法律法规体系

1、我国房地产行业的管理体制

目前，国家对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括住建部、自然资源部、商务部等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。地方政府对房地产行业进行管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

具体而言，房地产行业的监管体制主要分为对房地产开发企业的监管和对房地产开发项目的监管两个方面。

房地产开发企业的监管，统一由住建部负责。住建部的主要职能包括拟定城

市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实行业务管理等。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的监管，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

2、与房地产行业相关的法律、法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

（二）近年来房地产行业的宏观调控政策

我国的宏观调控政策在商品房市场发展的最近二十年间经历了多个阶段的政策转变，包括两次的政策扶持期及两次的行业调控期。在过去十年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。

为了加快我国经济向消费驱动模式的转型,也为了更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展,近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施,利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节,我国房地产行业主要调控政策如下:

2005年3月26日,为抑制住房价格过快上涨,促进房地产市场健康发展,国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(简称“国八条”),通知要求地方政府及相关部门抑制价格过快上涨,促进房地产市场健康发展,并对此提出了八条意见:高度重视稳定住房价格;切实负起稳定住房价格的责任;大力调整住房供应结构;严格控制被动性住房需求;正确引导居民合理消费需求;全面监测房地产市场运行;积极贯彻调控住房供求的各项政策措施;认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。

2006年5月24日,为切实解决房地产市场存在的少数城市房价上涨过快,住房供应结构不合理矛盾突出,房地产市场秩序比较混乱的问题,国务院办公厅发布了《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(简称“国六条”),通知中提出六条意见:切实调整住房供应结构;进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用;合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长;进一步整顿和规范房地产市场秩序;加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难;完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。

2010年1月7日,为进一步加强和改善房地产市场调控,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展,国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“国十一条”),通知中提出了十一条意见:加快中低价位、中小套型普通商品住房建设;增加住房建设用地有效供应,提高土地供应和开发利用效率;加大差别化信贷政策执行力度;继续实施差别化的住房税收政策;进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责,市、县人民政府抓落实的工作责任制。

2010年4月17日，为坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，国务院办公厅发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国十条”），通知中提出了十条意见：统一思想，提高认识；建立考核问责机制；实行更为严格的差别化住房信贷政策；发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用；增加居住用地有效供应；调整住房供应结构；加强对房地产开发企业购地和融资的监管；加大交易秩序监管力度；完善房地产市场信息披露制度。

2011年1月26日，为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展，国务院常务会议研究部署了进一步做好房地产市场调控的工作，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（简称“新国八条”），通知提出八项政策措施：进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管；强化差别化住房信贷政策；严格住房用地供应管理；合理引导住房需求；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，提出要坚决抑制投机投资性购房，严格执行商品住房限购措施，扩大个人住房房产税改革试点范围。同时，会议确定了五项政策措施（简称“新国五条”）：完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房；增加普通商品住房及用地供应；加快保障性安居工程规划建设；加强市场监管。2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》出台，对上述五项政策措施进行了细化。

2013年11月15日，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》发布，内容包括肯定市场在资源配置中的决定性作用，多层次住房需求主要依靠市场满足；有序建设城乡统一的建设用地市场；推进以人为核心的城镇化，提振房地产需求；加快推进房地产税立法并适时推进改革等，对房地产行业产生较长期的积极正面影响。

2014年3月5日，十二届全国人大二次会议上作的政府工作报告中对房地产行

业的态度是，一是推进以人为核心的新型城镇化，二是统筹做好保障和改善民生工作。报告仍把城镇化作为 2014 年以及今后的工作之一，为中国房地产市场提供坚实的需求基础，对房地产行业的中长期发展仍产生着正面和积极的影响。城镇化推进促使配套用地需求激增，新型城镇化、土地改革以及消费结构持续升级带来的稳定人口涌入及改善性需求增加。

2014 年 9 月 30 日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策，并鼓励银行通过发行 MBS 和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

2015 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在第十二届全国人大三次会议上做出的《政府工作报告》中明确提出：“稳定住房消费”；“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，并未出现“调控”、“抑制”等词汇，而是用了“支持”和“促进”。

2016 年，为抑制资产泡沫，房地产政策趋于紧缩，大面积重启限购限贷。3 月底上海、深圳等四城市同一天出台调控政策，7 月份政治局会议表态“抑制资产泡沫”，9 月份核心二线城市陆续重启限购，十一期间近 20 城市出台调控政策。政策紧缩力度甚至超过市场预期。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时，短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的住房制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年 3 月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，

坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制”。由“坚决遏制房价上涨”取代了以往历届政府提出的“坚决遏制房价过快上涨”。

2018年12月，中央经济工作会议提出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。政策上仍然坚持“房住不炒、因城施策”调控思路。

2019年1月21日，习近平总书记在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。

2019年5月，住建部、国家发改委、财政部、自然资源部四部门联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》要求多渠道筹集房源，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例，利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房。

2019年7月，中央政治局会议提到“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

2019年12月，中央经济工作会议重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展”。

2020年一季度，受新冠疫情影响，经济面临较大挑战，但中央坚持“房住不炒”定位不变。2020年2月16日，财政部部长在《积极的财政政策要大力提质增效》一文中称，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。2020年2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议，会议提出：保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2020年5月，两会《政府工作报告》中再提“房住不炒”及“因城施策”。

同时，为了解决用地问题，国务院于2020年3月12日印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将土地审批权下放，赋予省级地方政府更多的自主权，使其能够因地制宜，自主调整土地利用空间布局。但国家并未对建设用地规模进行松绑，仍将从严从紧控制建设用地总规模。地方层面，济南、西安、杭州、上海、天津、无锡、南昌、南京、云南省、长春等多地政府出台了地产支持政策，包括放宽商品房预售条件、预售资金提前拨付、延期缴纳土地出让金、降低人才落户门槛、加大住房公积金支持力度等供给端和需求端政策；但驻马店、广州、宝鸡、山东济南先行区等地出台的涉及放松限购、降低首付比例等政策均被撤回，体现了国家保持房地产调控的定力。

2020年7月上旬，杭州、东莞及宁波相继出台政策加强楼市调控；2020年7月15日，深圳市住建局出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷等调控措施，深圳楼市政策收紧。

总体看，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路，房地产以“稳”为主，继续推进长效机制方案。

（三）行业现状分析

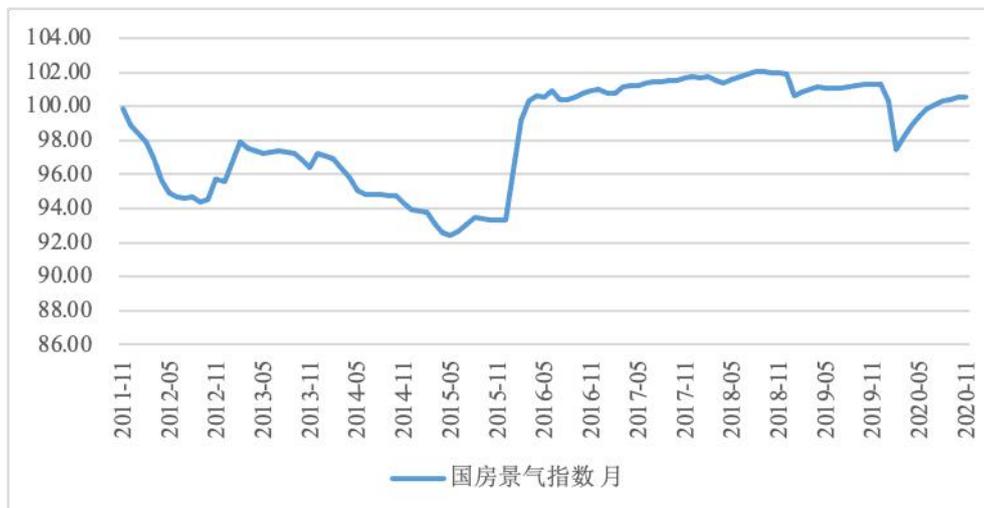
1、国房景气指数情况

国房景气指数是“全国房地产开发业综合景气指数”的简称，是综合反映全国房地产业发展景气状况的总体指数，“国房景气指数”可以从土地、资金、开发量、市场需求等角度显示全国房地产业基本运行状况，波动幅度，预测未来趋势，为国家宏观调控提供预警机制，为投资者选择投资机遇提供统计信息。

我国国房景气指数于2012年9月30日跌至94.39后，呈现了阶段性反弹态势，2013年2月28日涨至97.92。随着2013年2季度“新国五条”细则正式实施，主要城市新推楼盘价格的行政管控力度不断加大，商品房新增供给低位运行，需求高位回落，主要城市房价涨幅有所放缓，房地产开发综合景气指数开始逐步下滑，至2015年5月的92.43，为2011年以来历史最低。2015年三、四季度数据开始反弹，2016年一季度呈现高速增长，从2016年6月达到100.92后至2018

年，指数表现稳定缓慢增长状态，之后指数略有回落，2019年开始有所反弹。

2011年以来房地产开发综合景气指数



数据来源：国家统计局

2、房地产投融资情况

(1) 投资：房地产企业投资趋于谨慎，主要地区投资维持热度

2013年2季度“新国五条”正式实施以来，多轮次调控力度已显著作用于房地产投资领域，房地产开发投资增速逐步下降。2015年12月末，房地产开发投资额当年累计9.6万亿元，同比增长1%，低于同期全社会固定资产投资增速10%，均创2012年以来新低。2016年年初得益于中央出台的一系列房地产刺激政策，房地产开发投资累计同比增速出现反弹趋势。2016年至今，受政策宏观调控，房地产开发投资累计同比增速呈现波动并缓慢上升的趋势。2020年一季度，受新冠疫情影响，房地产开发投资首次出现负增长，但随着陆续复工，于上半年恢复正增长。

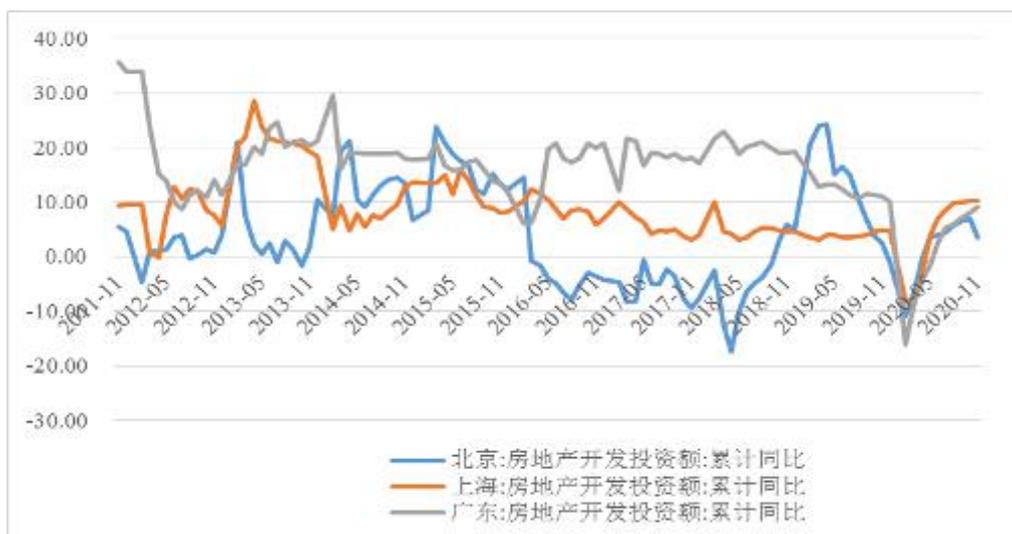
2012年以来房地产开发投资累计同比（月）增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

分地区来看，发行人经营所在直辖市、省份的房地产投资较全国范围稳定并保持了一定的热度。

2011年以来部分地区房地产开发投资累计（月）同比增速（1）（单位：%）



2011年以来部分地区房地产开发投资累计（月）同比增速（2）（单位：%）

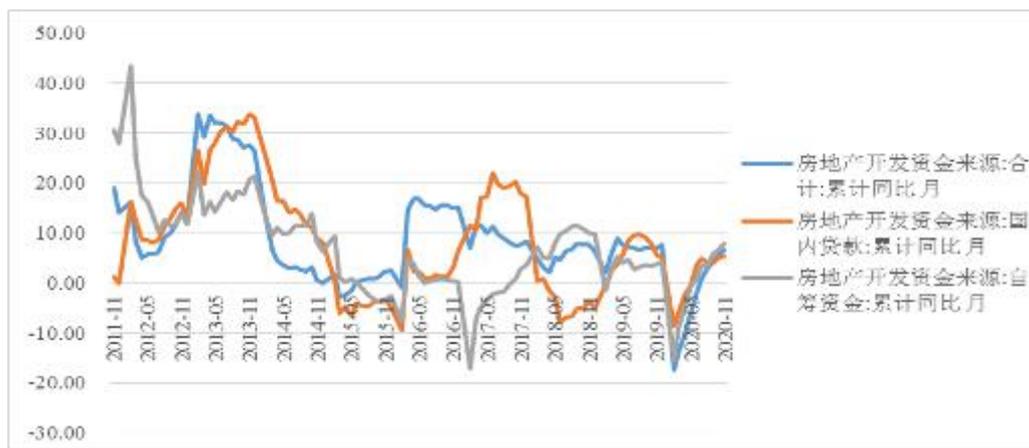


数据来源：国家统计局

（2）融资：开发贷款规模收紧、自筹资金增速逐步升高

随着房地产调控升级，信贷资金对房地产领域的支持力度不断减少，2017年5月以来已呈现出断崖式下跌。自筹资金是房地产开发投资最主要的资金来源，在房地产贷款收紧的同时，开发企业自筹资金困难也在逐渐加大，2016年底以来自筹资金规模开始呈现同比负增长，2017年累计同比增幅下降至-17.2%，出现近年来最低值；2018年，房地产开发企业到位资金165,962.89亿元，同比增长6.40%。其中，国内贷款同比下降4.90%，主要系银行信贷受到监管，银行资金流入房地产市场受限所致；自筹资金同比增长9.70%，主要系房企发债及资产证券化规模增长所致。2019年至今，自筹资金累计同比增幅开始回升，但依旧呈现上下波动状态，融资依然较紧张，资金压力依然较大。2020年2月，房地产开发资金累计同比下降17.5%，出现历史最低值，其中国内贷款下降-8.60%，自筹资金同比下降15.40%，主要系定金及预收款的下滑，在融资环境不放松及受疫情影响销售下滑双重影响下，房企面临较大的资金压力。但随着销售逐步回暖，房企到位资金将有所改善。

2011年以来房地产开发投资资金来源累计同比（月）增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

3、土地市场情况

土地是房地产开发企业主要的成本来源，土地市场受房地产宏观调控政策影响巨大，同时会受到地方政府供地意愿、开发商购地能力和意愿的影响。中央政府通过信贷、融资审批等手段限制房地产开发企业融资行为，加之需求端限购等政策，导致部分房地产开发企业的现金回笼情况随着行业起伏出现明显变化，直接影响土地市场需求。

(1) 供给：土地财政情况改善，住宅用地供应量波动明显

2019年全国重点城市宅地市场分化明显，一二线城市供应走高，三四线城市供需下滑。一线城市供应走高，出让金增加，全年宅地供应面积1,495.94万平方米，环比上涨16%，出让金环比增加24%，约4,818亿元，楼板价环比上涨5%。二线城市随着土拍政策的持续优化，宅地供应量和出让金同比均走高，宅地供应面积、出让金、楼板价环比分别上涨21%、34%和12%。三四线城市在热点城市需求外溢的影响下“量跌价升”，住宅地供应面积环比下跌6%，约27,864万平方米，出让金环比上涨7%，楼板价环比上涨12%，约2,248元/平方米。

2020年“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产调控基调仍将延续。2020年1—6月，全国300个城市土地供应同比微增，成交面积小幅下降，各线城市楼面均价上扬带动整体楼面均价同比增长16%，进而土地出让金总额收涨一成，土地溢价率继续走低。受疫情影响，全国土地市场上半年先抑后扬，3月后土地市场热度较高，房企拿地更加聚焦一二线城市。

(2) 需求：房地产开发土地购置面积持续负增长状态，但已出现反弹

2013年2季度以来，房地产开发土地购置面积降幅明显，自2014年二、三季度开始趋于稳定，但2014年末以来又呈现加速下降趋势。根据国家统计局的数据，截至2015年末，房地产开发土地购置面积累计2.28亿平方米，同比下降31.70%。2015年11月开始，购置土地面积累计同比增幅开始增长，并于2018年初开始摆脱负增长的局面。2019年2月份，购置土地面积累计同比增幅再次呈现负增长。6月开始，房地产开发企业土地购置面积呈现反弹向上趋势，但整体继续处于负增长。12月份同比下降11.40%。

2011年以来房地产开发土地购置面积累计同比增速（单位：%）



数据来源：Wind资讯

(3) 价格：土地市场价格回升，各用途地价环比呈现增长势态。

2012年，全国平均地价增幅触及底部，之后经过一波增长和下跌后于2015年3月开始稳定增长。商业、住宅、工业地价分别围绕平均地价波动，波动趋势与平均地价保持一致。2020年一季度，因新冠疫情影响，平均土地价格环比呈现负值，但随着疫情控制，已基本恢复到去年同期水平。

2011年以来全国重点城市平均土地价格环比增速（季）（单位：%）



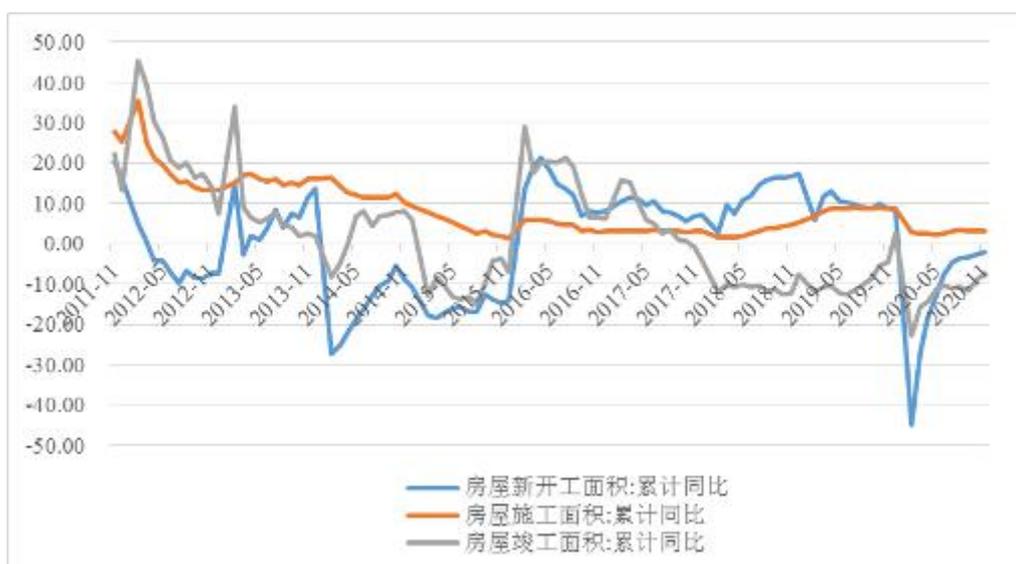
数据来源：国家统计局

4、房地产市场情况

(1) 供给：受 2020 年新冠疫情情况，房屋新开工面积、竣工面积同比下降，商品房待售面积持续下降

1) 新开工面积同比下降，施工速度总体保持平稳，竣工面积同比下降显著。截至 2020 年 11 月，房屋新开工面积累计 20.11 亿平方米，同比下降 2.00%。截至 2020 年 11 月，房屋施工面积累计 90.24 亿平方米，同比增长 3.20%。截至 2020 年 11 月，房屋竣工面积累计 5.92 亿平方米，同比下降 7.30%。

2011年以来商品房新开工、施工、竣工面积累计同比增速



数据来源：国家统计局

2) 全国商品房及商品住宅待售面积持续下降

2018年初，商品房新开工面积增幅持续上升，但得益于销售面积增长速度迅速，商品房屋库存减少。

2016年3月，全国商品房待售面积到达最高值7.39亿平方米；其中，住宅待售面积4.60亿平方米，同比增长7.40%。自2015年，全国商品房待售面积呈持续下滑，虽然有反弹，但仍处于下行趋势。2018年2月，趋势触底开始反弹。截至2019年12月，全国商品房待售面积为4.98亿平方米；其中住宅待售面积2.25亿平方米。截至2020年11月末，全国商品房待售面积为4.93亿平方米；其中住宅待售面积2.21亿平方米，与2019年同期基本保持一致。

2011年以来全国商品房及商品住宅待售面积累计同比（月）（单位%）



数据来源：Wind资讯

(2) 需求：商品房销售形势严峻，商品房销售面积、销售额处于下跌的趋势。2020年一季度，受新冠疫情影响，商品房销售额和销售面积降幅显著。但随着疫情控制，2020年三季度开始恢复正增长。

2016年4月，商品房销售额同比增幅达到55.90%后开始回落，至2019年12月，商品房销售额同比增幅仅为6.50%。

2016年2月，商品房销售面积同比增幅到达峰值36.50%后开始下跌，至2019年12月回落至-0.10%。

2020年一季度，受新冠疫情影响，商品房销售额和销售面积降幅显著，2020

年2月，商品房销售面积同比下降39.90%，商品房销售额同比下降35.90%。但随着疫情控制，三季度开始恢复正增长。截至2020年11月末，商品房销售面积同比增幅1.30%，商品房销售额同比增幅7.20%

2011年以来商品房销售面积和销售额累计增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

5、发行人项目所在区域基本情况

公司业务主要集中在重庆、长沙、南京、昆明、杭州、宁波、天津等二线城市，2018年年初，我国多座二线城市陆续放宽落户限制，人口吸附能力以及区域竞争力得到提升。长期来看，加大人才引进会对相关二线城市的房地产需求起到提振作用。

销售方面，2018年一二三线城市百城住宅价格指数增速均有所放缓，2018年末，一线城市同比增速0.40%，二线城市同比增速7.08%，三线城市同比增速8.71%。重庆上半年增速上行明显，下半年受调控影响有所放缓，但仍维持高位，2018年销售额累计同比增速分别为18.50%。2019年末，一线城市同比增速0.71%，二线城市同比增速4.24%，三线城市同比增速4.60%。2019年度重庆重庆住宅销售额4457.78亿元，增长0.3%。

投资方面，2017年二线城市房地产开发投资完成额同比增长7.06%。2018年，房地产投资同比增速4.62%，增速较2017年下降2.44个百分点。2019年，全国房地产开发住宅投资完成额累计达97,071亿元，同比增长13.9%。其中，宁波、苏州和南京维持较高增速，2018年房地产开发投资同比增速分别为14.50%、13.10%和15.70%。重庆市在2018年度房地产行业开发投资完成额同比增长

6.8%；在 2019 年度房地产行业开发投资完成额累计达 4,439.3 亿元，同比增长 4.5%。

公司涉及的城市中，目前除重庆以外，宁波、苏州、武汉及南京均有限购政策，房地产市场多为本地自住需求，投资投机性需求较少。2018 年上半年，涉及的城市在销售方面整体呈量稳价增的趋势，下半年受调控升级影响，地产市场趋于平稳，但销售额仍维持较高增速。目前公司涉及城市的库存均处于合理范围，整体来看其房地产市场风险较小。

从公司在建及待建项目规模来看，占比高的区域为重庆，所以下面着重介绍重庆的房地产行业基本情况：

1) 重庆房地产政策

2018 年 3 月，《重庆市城市规划管理技术规定（修订）》于 2017 年 12 月 13 日经市政府第 191 次常务会议审议通过。新规自 2018 年 3 月 1 日起施行。新修订的《技术规定》以党的十九大精神及习近平总书记关于城市规划建设管理系列讲话精神为指引，体现了党中央关于城市规划工作的新理念、新要求。《技术规定》调减了土地开发强度，优化了容积率计算方式及停车位配建标准，强化了空间形态的管控，优化了路网密度与交通组织，增强了山、水、绿系保护和历史文化名城保护等相关工作，在立足现代化、提升城市宜居度、注重城市美、推广街区制等方面强化了相关规划管控要求。随着新规的颁布施行，重庆市区的城市品质、特色魅力将得到相应提升。

2018 年 6 月，《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求各部门协同配合，进一步加强房地产市场调控，遏制炒房。于 7 月 1 日同时，执行对在主城区从事房地产开发经营的企业，其企业所得税计税毛利率由 15%调整为 20%；执行对非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由 2%调整为 3.50%；执行停止执行对投资性房地产房产税按就低原则从价计征或从租计征政策；于 8 月 1 日起执行对房产交易过程中的契税、个人所得税缴纳和优惠环节涉及的住房套数以全市范围认定（此前首套房退契税政策按区执行）；并停止主城区首次购房按揭财政补贴。

2019 年 2 月，住房和城乡建设部官方网站发布《关于等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，其中指出，住宅建筑应以

套内使用面积进行交易。

2019年4月，住建部《住房和城乡建设部关于别墅项目建设审批有关事项的通知》，重庆住建部下发《关于梳理别墅项目建设情况的通知》，暂停办理别墅项目预售许可证及报送统计数据。

2) 重庆房地产市场情况

2019年，在“房住不炒”的政策基调下，各地“因城施策”促进房地产市场平稳发展。在经历2017、2018年的量价齐飞后，市场需求增长略显乏力，重庆楼市热度逐渐褪去，2019年重庆楼市先后经历了平淡期-小阳春-冷淡期三个阶段。在成交量连续两年领跑各城市之后，2019年小幅落后于武汉，但销售价格受土地成本上涨、产品结构调整等因素影响仍保持稳中有升。

2019年重庆主城区住宅市场上半年延续“高温”趋势，下半年市场转向，9月开始供需关系出现逆转，四季度企业年中冲刺供应加码，成交放缓，价格整体趋稳。2019年，重庆商品房成交均价为12,118元/平方米，较2018年再提升868元/平方米。此外，2019年重庆改善型住房占比增大，小幅度拉高平均水平。

2020年，因为受到新冠疫情的影响，重庆市商品住宅市场和商业用房市场从2020年商业销售量看，低于19年水平，但整体销售价格比2019年上升。

具体情况如下：

重庆土地供应情况：2020年，重庆土地供应增多。29个区县供应土地面积2,269万方，土地容积率集中在1.5-2.5之间，其中一小时经济圈房地产发展水平较高，供应土地达1,421万方，占比63%。区县供应土地多位于区县的城市发展区域，政策支持力度较大，且未来规划完善，升值潜力大。

重庆商品房市场容量：2020年，重庆商品房成交回落，价格趋稳。2020年疫情影响下全年市场容量同比去年萎缩超两成，区县占比略有减少。重庆商品房市场2020年开年受疫情影响，一季度市场低迷供销基本停摆，二季度逐渐复苏，全年整体成交4,824.98万方，同比去年下降20.96%；而均价在前几年快速上涨后，今年价格趋于稳定，全年均价为8,948元/平方米，上涨6%。

（四）行业主要竞争状况及经营方针、战略

房地产行业表现出明显的强者恒强的趋势，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头企业在竞争中占据明显优势；前四大房地产开发企业销售金额占比从2013年的6.93%上升至2020年的14.30%。

2020年度中国房地产开发企业销售金额前10强企业

排名	企业简称	排名	企业简称
1	碧桂园	6	中海地产
2	中国恒大	7	绿地控股
3	万科地产	8	世茂集团
4	融创中国	9	华润置地
5	保利发展	10	招商蛇口

数据来源：CRIC

公司主要业务所在地的前三甲房地产企业大部分被前10强所占据。虽然房地产行业竞争比较激烈，但是公司营业收入一直处于增长态势，根据中指权威发布数据，2020年度，中交地产在中国房地产销售额百亿企业排行榜中处于第52名。公司将以稳健的运营理念，多元化的经营模式加上强力的股东支持，在行业强者恒强的趋势下占有一席之地。

2020年重点二线城市前三名房地产企业（销售金额排名）

排名	苏州	重庆	宁波	武汉	南京
1	苏州高新	融创中国	绿城中国	融创中国	金地集团
2	招商蛇口	龙湖集团	万科地产	武汉城建	万科企业
3	仁恒置地	金科集团	荣安地产	万科地产	招商蛇口

数据来源：CRIC

中国房地产市场在前几年的人口红利、住房货币改革红利以及政策制度红利的背景下，经历了近十年的爆发性增长，行业规模有了很大发展，且现已成为中国经济发展中最重要经济增长点。但随着三大红利不同程度的减弱，挑战日益凸显；而另一方面，中国经济的稳步快速发展，居民生活水平的不断提高，城镇化建设的持续推进，也表明中国房地产业仍处于快速发展期。因此，中国房地产业未来的发展，将呈现出挑战与机遇并存的较复杂发展态势。综合考虑中国宏观经济环境、政策环境以及房地产行业自身发展的情况下，未来几年的房地产

市场将主要表现为以下几个趋势：

1、房地产调控将会持续存在，调整住房供应结构是未来主基调

2018年房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。

中央明确表态调控不放松，多城落实地方主体责任，政策密集出台。自2018年以来，全国房地产调控次数已经高达405次。2019年，房地产调控高峰过去，“稳定地价、稳定房价、稳定预期”为主要调控目标。

上海、北京、深圳等城市在未来住房供给规划中扩大政策性支持住房、租赁住房的比重，住房供应基本体现为普通商品住房、政策性支持住房、租赁住房4:4:2的三分结构。同时，开拓渠道保证“有效供给”。一是供地端的保证（规定租赁住房、共有产权住房用地占比；集体建设用地建租赁住房）；二是开发端的转化（北京提出将限价房中可售住房销售限价与评估价比值不高于85%的，收购转化为共有产权住房）；三是存量端的激活（包括集体性闲置资产的盘活、土地出让主体的扩充、各类闲置物业盘活等）。

2、经济增长和居民收入增加将支撑房地产行业的持续运行

进入20世纪以来，中国经济全面进入快速稳定增长时期。2017年，国内生产总值（GDP）达到82.71万亿元，健康发展的中国经济是房地产行业能够继续在高景气运行的根基所在。

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当一国人均GDP在600-800美元时，房地产进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产进入稳定快速增长期，当人均GDP进入8,000-13,000美元左右，进入房地产业平稳发展期；当人均GDP超过13,000美元时，房地产业就会开始衰退。2017年，中国人均GDP已达到9,261美元，表明我国房地产行业已经进入平稳发展期，商品房需求仍将保持稳定水平。2019年中国人均GDP突破1万美元。

3、城镇化为房地产行业未来发展的最大驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。

世界城镇化发展有一个共同规律，即“纳瑟姆曲线”。纳瑟姆曲线表明发达国家的城镇化大体上都经历了类似正弦波曲线上升的过程。这个过程包括二个拐点：当城镇化水平在30%以下，代表经济发展势头较为缓慢的准备阶段；当城镇化水平超过30%时，第一个拐点出现，代表经济发展势头极为迅猛的高速阶段；城镇化水平继续提高到超过70%之后，出现第二个拐点，代表经济发展势头再次趋于平缓的成熟阶段。

依此规律，中国在1996年城镇化水平达到30.5%，城镇化跨越第一个拐点，进入加速阶段。从统计数据来看，从1996年至2011年，城镇化速度每年平均提高1.35%，明显高于之前十年0.54%的增速，符合纳瑟姆曲线规律。当前中国城镇化率过50%的城市只有十五个，发展空间巨大。最新一期全国人口统计数据显示，中国2017年城镇化水平为58.52%，正处于城镇化水平30%-70%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。未来在2020年这近十年间，每年会有近2,000万农村人口向城镇转移，城镇化率将超过60%。城镇化给住宅带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

4、告别红利，市场化的竞争促使行业出现全方位的变革

尽管经历了近二十年的发展，但相比于发达国家的成熟市场，中国的房地产行业仍还处在一个比较初级的阶段，很多方面尚待成熟。但也需要看到，这一情况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将继续进行下去。

从竞争环境上看，不断深入的宏观调控和市场竞争下的自我淘汰将促进行业秩序的进一步建立和规范；从居住模式上看，住房保障日益得到重视，未来将会出现廉租房、公共租赁住房、经济适用房以及商品住房（包括限价商品房）多元并存的局面；从产品结构上看，伴随着我国各年龄人口结构的变动，尤其是改善性人群增长及其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；从商业模式上看，行业资源将进一步得到整合，市场会涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化。

5、宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业更注重运营效率提升

近年房地产行业的飞速发展，市场不断热化，造成土地价格的持续上涨，占

房价比例也在不断上升。自 2006 年年底以来，宏观调控重点便由房价转向土地和资金面。而在面临着高土地成本和资金成本的双重压力下，以往的开发商依靠低价拿地、捂地囤地的盈利模式难以为继，高周转逐渐成为主流的盈利模式。

受到清理闲置土地的有关调控政策的影响，银行在房地产开发贷款上将继续执行保大放小的政策导向。在当前房地产企业开发的资金来源渠道中，企业自筹资金与销售回款仍然占到了主要作用，资金链条紧绷的压力使中小房地产企业由于无力进行开发而面临土地被政府收回的困境；另一方面，二级市场收购价格必然高于政府收回价格，所以中小企业手中的闲置土地将更多地将通过兼并整合进入具有竞争优势的龙头公司。

因此，可以预见未来具有品牌优势和资本实力的上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也因此将逐步提高，进而整个市场趋向良性、有序的竞争。

公司将利用自身积累的较为丰富的项目开发经验、较强的品牌效应及较强的发展资源平台优势，积极与市场上的优势资源进行资源对接，来促进公司业务整体持续发展，保障主业持续发展和产业链延伸。

（五）经营范围

公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，经营范围为：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，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，汽车（不含小轿车），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）。

公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，经营范围变更为：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

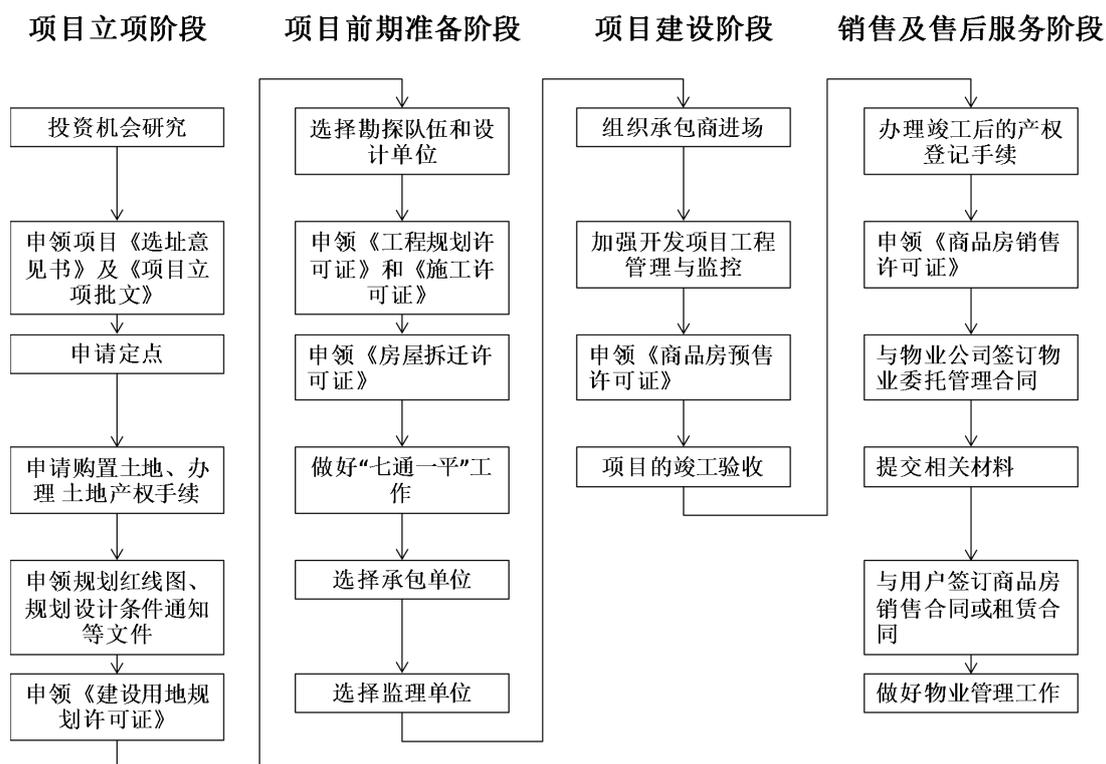
乘用车), 摩托车及零部件, 五金, 交电, 木材, 钢材, 日用百货, 纺织品, 工艺美术品(不含金银饰品)。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)。

当前公司的主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。房地产开发经营与销售业务, 同时积极探索和开拓融资代建、特色小镇、TOD城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。

(六) 公司主要业务、产品及资质

公司主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。

房地产开发业务流程主要包括以下四个阶段: 1、项目立项阶段; 2、项目前期准备阶段; 3、项目建设阶段; 4、销售及售后服务阶段, 相关内容依据不同地区有关部门规定有所变化, 具体流程图如下所示:



1、项目立项阶段

(1) 投资机会研究

首先对投资地区和投资环境进行研究、分析, 根据对自然资源的了解和市场情况的调查以及对国家的经济政策和政治环境等情况进行综合分析预测, 找到最

有利的投资机会，为投资机会的选择提供依据。

（2）申领项目《选址意见书》及《项目立项批文》

《选址意见书》是项目进行设计、开发和管理的重要依据；申领《项目选址意见书》时需向主管部门提交地址申请报告、有效的项目建议书等。

《项目立项批文》是由计划管理部门颁发，确认开发项目通过审核，是可以进行开发建设的文件；申领《项目立项批文》的时候需向主管部门提交可行性报告、立项申请书、资金来源说明、房地产开发物业类型说明等。

（3）申请定点

到城市规划管理部门申请定点，需向规划部门提交有效的项目立项批文、选址意见书、申请定点报告、申请用地报告；企业的资质证明、营业执照、法人代表委托书等文件或证书。

（4）申请购置土地、办理土地产权手续

到土地管理部门办理土地出让或转让手续，签订土地使用权出让或转让合同，并缴纳土地使用权出让金。

（5）申领规划红线图、规划设计条件通知等文件

根据开发项目的性质和所处地段条件提出用地范围，外部限制条件；提出规划设计要点，包括建筑密度、容积率、建筑层数、高度、体量红线等。

（6）申领《建设用地规划许可证》

提交建设用地规划设计总图，供规划管理部门审核，然后由规划管理部门核定用地面积，报经政府批准，发给开发商《建设用地规划许可证》。

2、项目前期准备阶段

（1）选择勘探队伍和设计单位

通过招标选择勘察队伍进行地质勘察和设计单位进行建筑设计。

（2）申领《建设工程规划许可证》和《施工许可证》

《建设工程规划许可证》是由规划管理部门审批颁发；《施工许可证》是由建设单位（即开发商）负责申领，在开工前办理。未经许可，不得擅自开工。

（3）申领《房屋拆迁许可证》

房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门经过审查后，为符合条件的

拆迁人颁发的据以实施拆迁的有关证书。

拆迁程序为：拆迁调查、制定拆迁安置计划、申领房屋拆迁许可证、发布拆迁公告、与被拆迁人签订协议、动迁验收、办理拆迁房屋产权灭籍和土地使用证。

（4）做好“七通一平”工作

使土地（生地）在通过一级开发后，能达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通以及场地平整的条件，使二级开发商可以进场后迅速开发建设。主要包括：通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。

（5）选择承包单位

通过招标选择承包商，招标一般流程：拟定招标方式，准备文件、编制标底、向招标主管部门申请招标、发布招标公告、对承包企业的资格进行预审、发送招标文件、招标工程交底与解答、开标、评标、决标发出中标通知及签订合同。

（6）选择监理单位

通过招标方式选择监理单位（接受建设单位的委托，承担其项目管理工作）。

3、项目建设阶段

（1）组织承包商进场

A、组织监理单位进行监理；B、组织供应的材料、设备订货。

（2）加强开发项目工程管理与监控

A、配合承包商做好各项工作；B、按时提供施工现场，完成场地的“七通一平”；C、及时提供以约定数量的图纸，组织以约定的由开发商负责订购的材料设备及时进场；D、协助承包商做好接受验收工作；E、对项目的投资、进度和施工质量进行监控；F、进行合同管理；G、有效地协调参与项目单位的关系。

（3）申领《商品房预售许可证》

在具备以下条件的情况下向房地产市场管理部门申请：A、建设项目各种批准手续齐备，且已确定竣工交付使用日期；B、已完成建设项目投资的25%或已完成单体项目的主体结构（即结构封顶）；C、已确定预售的监管机构和监管方案；D、已制定房屋使用维修公约。

提交的材料包括：A、开发商的营业执照，建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件；B、工程施工进度计划；C、投入开发建设的资金

已达工程建设总投资的 25%以上的证明材料；D、商品房的预售方案，方案应说明商品房位置、装修标准、交付使用日期、预售总面积和交付使用后的物业管理等内容；应附有商品房预售总平面图。

（4）项目的竣工验收

建设工程竣工验收应当具备下列条件：A、完成建设工程全部设计和合同约定的各项内容，达到使用要求；B、有完整的技术档案和施工管理资料；C、有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；D、有勘察、设计、施工、工程监理单位分别签署的质量合格文件；E、有施工单位签署的工程保修书。不符合上述条件的工程，建设单位不得组织工程的竣工验收。

提交的材料包括：项目开工报告、竣工报告、分部分项工程技术人员名单、图纸会审及交底记录、设计变更通知、技术变更核定单、工程质量事故调查处理资料、测量放线资料、材料构件设备合格证明、试验检验报告、隐蔽工程验收记录、施工日志、竣工图、质量检验评定资料、竣工验收资料等。

4、项目销售及售后服务阶段

（1）办理竣工后的产权登记手续

新房竣工后 3 个月内申请办理所有权登记，登记时需提交建设许可证和建筑图纸等图件。

（2）申领《商品房销售许可证》

向主管部门交验主要的证明文件及相关资料（如：项目批文、规划红线图、土地权属证明文件、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收资料及平面图、价格申请表等）。

（3）与物业公司签订物业委托管理合同

物业管理服务是物业管理企业受物业产权人、使用人委托，以有偿方式对物业项目进行日常维护、修缮与整治等服务。

（4）提交相关材料

开发企业将新物业交付物业管理公司接管时，应提交以下资料：房屋建设的各项批准文件、竣工总平面图、房屋及配套基础设施、设备的竣工图，地下管道网图及其他必要资料

（5）与用户签订商品房销售合同或租赁合同

购买人应当自销售合同签订日起 90 天内，办理土地使用权和房屋所有权登记手续。

（6）做好物业管理工作

物业管理工作包括管理和服务两方面。管理工作包括掌握物业的变动、使用状况，使房屋设备和配套设施及时得到修复、更新及保养。服务主要为充分保障产权所有人、居住者和使用人的各种需求，及时提供各类服务，以方便用户。

物业管理范围一般包括以下内容：A、治安消防服务；B、环境卫生服务；C、维修保养服务；D、绿化养护服务；E、家居服务。

（七）报告期内，发行人主要业务经营情况

1、公司报告期内主要业务指标（合并口径）

项目	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	404.12	190.25	124.53
竣工面积（万平方米）	92.39	203.88	121.27
签约销售额（亿元）	321.36	163.93	148.77
签约销售面积（万平方米）	175.29	118.15	123.38
签约销售均价（元/平方米）	18,333.15	13,874.74	12,057.79
结转收入面积（万平方米）	100.17	103.58	77.56
结转收入（亿元）	122.05	127.24	88.37
结转均价（元/平方米）	12,183.41	12,284.22	11,393.76

2、房地产业务收入结构

根据公司 2020 年主营业务收入构成及相关经营情况，确认公司行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

发行人名称		中交地产股份有限公司	
是否沪深上市公司	是	股票代码	000736.SZ
		上市公司行业分类	房地产业-房地产业（K70）
最近一年主营业务收入构成		最近一年房地产业务收入构成	

构成	金额(万元)	占比(%)	构成	金额(万元)	占比(%)
房地产销售	1,220,471.61	99.47	普通住宅地产	1,137,289.98	93.18%
租赁	4,955.97	0.40	商业地产	83,181.63	6.82%
物业管理	706.08	0.06	工业地产	0	0
其他	801.90	0.07	保障性住宅地产	0	0
合计	1,226,935.55	100.00	合计	1,220,471.61	100.00

2020年,公司普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比93.18%,公司房地产类型为普通住宅地产。

3、发行人报告期内主要客户情况

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者,相对较为分散,因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。报告期内,本公司前五大客户情况如下:

截至2020年12月末,公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	客户一	168,005,450.37	0.64%
2	客户二	54,510,000.00	0.21%
3	客户三	43,850,488.00	0.17%
4	客户四	21,570,972.00	0.08%
5	客户五	17,387,315.00	0.07%
	合计	305,324,225.37	1.16%

2019年公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	客户一	750,000,000.00	6.42%
2	客户二	176,130,000.00	1.51%
3	客户三	120,827,448.00	1.03%
4	客户四	30,000,001.00	0.26%
5	客户五	19,954,851.00	0.17%
	合计	1,096,912,300.00	9.40%

2018年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
----	------	--------	-----------

1	客户一	96,507,819.20	0.70%
2	客户二	67,073,760.35	0.48%
3	客户三	32,021,792.45	0.23%
4	客户四	31,529,842.00	0.23%
5	客户五	30,749,725.47	0.22%
合计		257,882,939.47	1.86%

4、发行人报告期内主要供应商情况

公司房地产开发项目的主要原材料为土地、建筑材料及设备。土地主要通过“招拍挂”方式取得。建筑材料及设备主要包括木材、水泥、钢材、石材、铝型材、电梯等。根据报告期内供应商情况来看，公司不存在对单一供应商过度依赖的情况。

截至2020年12月末，公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,719,148,253.28	22.09%
2	供应商二	497,791,292.77	6.40%
3	供应商三	289,958,802.64	3.73%
4	供应商四	281,403,794.19	3.62%
5	供应商五	265,144,240.15	3.41%
合计		3,053,446,383.03.67	39.23%

2019年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	501,823,746.12	8.42%
2	供应商二	483,997,603.63	8.12%
3	供应商三	297,998,867.27	5.00%
4	供应商四	297,586,500.39	4.99%
5	供应商五	147,478,732.33	2.47%
合计		1,728,885,449.74	29.00%

2018年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	500,133,030.47	9.32%

2	供应商二	491,748,973.51	9.17%
3	供应商三	450,129,560.93	8.39%
4	供应商四	249,508,916.75	4.65%
5	供应商五	207,078,017.75	3.86%
合计		1,898,598,499.41	35.39%

5、发行人报告期内房地产开发业务情况

(1) 截至 2020 年 12 月末，公司房地产业务累计土地储备情况如下

单位：%、万平方米

地区	项目名称	权益比例	占地面积	总建筑面积	累计已竣工面积	在建及待建面积
北京	中交·富力雅郡	50.00	9.95	34.03	-	34.03
	中交富力·樾熙府	49.90	5.95	18.16	-	18.16
	朝阳上东郡	45.00	6.07	23.44	-	23.44
	北京亦庄橡树湾	51.00	9.90	34.71	-	34.71
	北京海淀幸福里北	20.00	4.87	17.56	-	17.56
	北京海淀幸福里南	10.00	6.73	26.88	-	26.88
	雄安站枢纽片区 3 号地项目	40.00	36.80	96.17		
成都	牧山美庐项目	50.00	6.58	13.29	13.29	
	花屿岛项目	33.00	6.99	19.92	-	19.92
大丰	中交·美庐城	100.00	6.57	22.41	22.41	-
东莞	万科四季华城	39.60	5.03	13.78	4.83	8.95
	万科首铸翡翠东望	9.25	6.75	8.60	8.60	0
佛山	中雅江湾豪园	47.37	11.08	18.97	8.03	10.94
	中雅江湾豪庭	47.37	6.01	22.46	6.57	15.89
	福州中交中梁星海天宸	48.98%	3.71	11.28	0	11.28
广西	玉林中交雅郡	40.00	8.45	30.04	-	30.04
贵阳	贵阳中交绿城桃源小镇	35.00	79.64	179.49	-	179.49
	贵阳中交春风景里	35.00	18.38	62.61	-	62.61
杭州	中交·悦美庐	100.00	4.77	14.21	-	14.21
	中交财富大厦	100.00	1.41	8.12	8.12	-
	中交理想·时代芳华	50.00	3.78	12.52	-	12.52
合肥	合肥美庐悦苑	100.00	5.81	16.46	-	16.46
惠州	中交·香颂花园	51.00	6.22	16.91	16.92	-

地区	项目名称	权益比例	占地面积	总建筑面积	累计已竣工面积	在建及待建面积
	江北项目	99.5	4.12	16.45	-	16.45
嘉兴	中交·四季美庐	90.00	8.18	16.18	7.20	8.98-
昆明	中交·锦绣雅郡	73.00	11.78	41.34	41.33	0.016-
	中交金地·中央公园	36.40	6.55	42.97	21.63-	21.34
	中交碧桂园·映象美庐	50	10.19	31.17	-	31.17
	昆明中交锦澜府	62.00	9.66	42.72	-	42.72
	昆明巫家坝 36 号地块	99%	1.75	11.93	0	11.93
南京	南京中交路劲山语春风	59.90	8.30	25.37	-	25.37
	中交·荣域	70.00	17.53	61.13	41.51	19.62
	南京栖霞 G92	100%	3.33	11.49	0	11.49
	中交·君玺	70.00	4.80	13.17	13.17	-
	中交·月湖美庐	70.00	5.83	10.32	10.32	-
	中交·雅郡	99.25	1.17	3.47	3.47-	
	宁波中交阳光城春风景里	69.80	3.77	9.70	-	9.71
	宁波中交玉宸园	99.95%	10.00	24.93	0	24.93
青岛	中交·阳光屿岸	100.00	14.46	24.72	24.72	-
	青岛中交海洋科技城	39.95%	5.10	35.79	0	35.79
	厦门保利中交云上	100%	1.69	23.48	0	23.48
	厦门中交国贸鹭原	33.93	3.62	18.82	-	18.82
绍兴	绍兴朗清园	99.95	4.91	8.72	-	8.72
	绍兴中交花样年春风十里	51.00	19.72	37.05	-	37.05
石家庄	中交财富中心	51.00	2.00	18.30	18.30	-
苏州	苏州春映东吴	70%	4.75	15.10	-	15.10
	中房·颐园	70.00	10.45	31.59	31.52	0.07-
	中交·璟庭	70.00	6.21	21.01	21.01	0.0012-
	苏州大运河府	35.70	5.25	18.06	18.06	-
	常熟及第阁	30.69	6.67	20.20	20.20	-
	浒关璞玉风华苑	34.30	9.45	25.84	18.09	7.74
	苏州中交九雅花园	69.86	4.95	12.23	-	12.23
	苏州和风春岸花园	60.00	2.97	7.08	-	7.08
天津	中交·金梧桐公馆	100.00	9.90	20.46	20.46	-
	中交·美庐	51.00	2.11	5.02	5.015	

地区	项目名称	权益比例	占地面积	总建筑面积	累计已竣工面积	在建及待建面积
	中交·香颂	100.00	8.40	18.31	-	18.31
	天津春风海上	40.00	7.91	20.12	-	20.12
温州	中交·御墅	70.00	2.38	8.55	8.55	-
	温州塘河上品苑	25%	4.38	15.20	0	15.20
无锡	宜兴中交花溪山	30.00	3.38	4.81	-	4.81
武汉	中交·江锦湾	51.00	5.16	25.66	25.66	-
	武汉东湖高新光谷项目	100%	11.12	20.99	0	20.99
	中交·香颂	53.00	7.76	16.15	-	16.15
	武汉中交泓园	100.00	2.54	11.72	-	11.72
西安	西安中交长安里	100.00	9.82	35.32	-	35.32
长沙	长沙凤鸣九章	54.95%	13.51	38.19	0	38.19
	中交·中央公园	80%	55.23	121.03	90.74	30.29
	长沙中房 F 联邦	100%	15.79	43.90	43.90	0
	金地·中交麓谷香颂	48.51	4.53	20.64	-	20.64
	长沙中交建发松雅院	50.9%	13.02	31.52	0	31.52
郑州	郑州翠语紫宸	100%	2.39	7.74	0	7.74
	郑州滨河春晓春熙苑	60%	2.40	8.11	0	8.11
	郑州滨河春晓晓月苑	40%	2.56	8.40	0	8.40
济南	济南中交南山溪园	20%	17.05	46.29	0	46.28
深圳	深圳百门前	100%	-	-	-	-
重庆	中房·那里	40.00	3.978	21.04	21.04	-
	中交·漫山	70.00	37.10	73.89	30.28	43.61
	中交·中央公园	71.00	51.85	201.82	70.83	131.02
	重庆翰粼天辰	35.00	9.01	18.51	-	18.51
	重庆西园雅集 (L16)	99.5%	1.95	4.31	0	4.31
	重庆中交金科辰光	49.6%	5.78	11.15	0	11.15
	重庆西园雅集 (L15)	84.5%	4.67	10.06	0	10.06
舟山	中交·南山美庐	34.00	15.88	46.43	46.43	-
	中交·成均雅院	51	3.73	12.53	-	12.53
	中交·成均云庐	51	3.65	12.42	-	12.42
直管	雄安中交科创城	40%	58.73	130.00	0	130.00

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，公司房地产业务主要在建项目的情况如下：

单位：%、万平方米、万元

城市	项目名称	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	预计 总投资	实际 已投资
南京	南京中交荣域	70	17.53	61.13	35.68	31.16
	南京中交路劲山语春风	59.90	8.30	25.37	38.40	22.35
宜兴	宜兴湖父镇项目	30	3.38	4.81	3.92	1.83
杭州	杭州中交理想时代芳华	50.00	3.78	12.52	23.10	18.77
杭州	杭州中交悦美庐	100	4.77	14.21	27.34	23.20
绍兴	绍兴春风十里	51	19.72	37.5	73.81	43.93
苏州	苏州九雅花园	69.86	4.95	12.23	17.66	11.79
	苏州璞玥风华	34.30	9.45	25.84	59.91	46.05
	苏州和风春岸	60	2.97	7.08	13.08	9.00
	苏州春映东吴	70	4.75	15.10	31.24	20.65
	宁波中交玉宸园	99.95	10.00	24.93	32.450	17.50
	宁波阳光城春风景里	100.00	3.77	9.70	24.96	18.48
舟山	舟山中交成均雅院	51	3.73	12.53	12.96	6.71
	舟山中交成均云庐	51	3.65	12.42	14.86	8.14
温州	温州塘河上品苑	25.00	4.38	15.20	17.28	11.19
合肥	合肥美庐悦苑	100.00	5.81	16.46	14.70	8.47
惠州	惠州和风春岸花园	99.5	4.12	16.45	16.42	11.3
佛山	佛山中雅江湾豪园项目	47.37	11.08	18.97	31.83	23.10
	佛山中雅江湾豪庭项目	47.37	6.01	22.46	32.59	22.94
东莞	东莞凤岗四季花城	39.60	5.03	13.78	27.12	23.43
厦门	厦门中交国贸鹭原	33.93	3.62	18.82	41.22	33.98
昆明	中交碧桂园·映象美庐	50	10.19	31.17	37.47	25.29
	中交·锦澜府	62	9.66	42.72	41.24	23.00
	中交金地中央公园	36.4	6.55	42.97	44.61	30.09
	昆明 中交锦绣雅郡	73	11.78	41.34	24.34	19.35
贵阳	春风景里	35	18.38	62.61	39.03	10.51
	中交绿城桃源小镇	35	79.64	179.49	118.89	13.38
玉林	中交雅郡	40	8.45	30.04	13.97	3.02
长沙	长沙中央公园项目	80	55.23	121.03	68.97	37.04
	松雅院项目	50.9	13.02	31.52	33.08	21.51

城市	项目名称	权益比例	占地面积	规划计容 建筑面积	预计 总投资	实际 已投资
	麓谷香颂项目	48.51	4.53	20.64	16.50	10.79
重庆	中交中央公园	71	38.09	127.17	152.00	98.59
	翰粼天辰	35	9.01	18.51	17.23	11.04
	西园雅集（L16）	99.50	1.95	4.31	4.45	2.28
	西园雅集（L15）	84.5	4.67	10.06	9.74	4.67
	中交漫山	70	37.10	73.89	63.75	43.79
	中交金科辰光	49.6	5.78	11.15	10.00	5.56
成都	花屿岛	33	6.99	19.92	17.45	13.40
北京延庆	北京雅郡	50.00	9.95	34.03	42.47	35.77
	北京樾熙府	49.90	5.95	18.16	29.29	15.42
北京朝阳	北京上东郡	45.00	6.07	23.44	63.53	43.61
北京通州	北京亦庄橡树湾	51.00	9.90	34.71	80.59	47.74
北京海淀	西北旺北 047	20.00	4.87	17.56	81.06	54.41
	西北旺南 001	10.00	6.73	26.88	117.62	76
西安	西安中交长安里	100	9.82	35.32	48	19.05
天津	天津美庐	51	2.11	5.02	21.74	16.10
	天津香颂	100	8.40	18.31	5.52	4.58
	天津滨海	40	7.91	20.12	19.98	8.52
嘉兴	嘉兴中交四季美庐	90	8.18	16.18	16.87	16.48
深圳	深圳百门前	100.00	为自有产权工业园区，不适用以上指标			
武汉	中交香颂	53	7.76	16.15	7.12	4.75
	中交泓园	100	2.54	11.72	14.08	10.72
郑州	滨河春晓春熙苑	60	2.40	8.11	9.60	5.50
	滨河春晓晓月苑	40	2.56	8.40	10.40	6.26

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，公司房地产业务主要在售项目的情况如下：

单位：万平方米、万元

城市	项目名称	物业类型	项目状态	计容总可售面积	已销售面积	剩余可售面积	开盘时间
苏州	大河华章	住宅/车位	交房	14.00	14.00	0.00	2019年6月

苏州	璞玥风华	住宅/车位	在售	18.85	13.14	5.71	2018年11月
苏州	九雅花园	住宅/车位	在售	8.81	7.38	1.43	2020年7月
苏州	和风春岸	住宅/车位	在售	5.13	2.61	2.52	2020年11月
无锡宜兴	花溪山	住宅、商业	在售	3.63	1.28	2.35	2020年8月
南京	荣域	高层、洋房、 联排、 商业	在售	44.93	41.99	2.94	2020年8月
盐城	美庐城	住宅、商业	在售	16.76	15.91	0.85	2015年8月
舟山	成均雅院	高层	在售	9.12	3.88	5.24	2019年12月
舟山	成均云庐	高层	在售	12.42	2.52	6.38	2021年6月
宁波	中交阳光城 春风景里	高层、叠墅	在售	5.68	5.25	0.43	2020年6月
宁波	中交雅郡	高层	在售	2.44	2.43	0.02	2019年10月
宁波	中交君玺	高层、洋房	已交付	9.13	9.13	0.00	2017年5月
宁波	中交月湖美 庐	高层、联排 别墅	已交付	10.32	10.32	0.00	2018年4月
宁波	中交御墅	高层、洋 房、联排别 墅	已交付	6.50	6.50	0.00	2017年4月
合肥	美庐悦苑	高层	在售	12.26	1.81	10.45	2020年11月
惠州	中交和风春 岸	住宅	在售	15.90	4.56	9.18	2020年9月
惠州	中交香颂花 园	车位	已收楼	15.23	13.65	1.56	2018年4月
昆明	中交锦澜府	住宅	在售	29.59	5.86	23.72	2020年8月
昆明	中交金地中 央公园	综合体	在售	38.56	24.86	13.70	2018年12月
昆明	中交锦绣雅 郡	综合体	在售	29.73	29.55	0.18	2017年12月
贵阳	中交春风景 里	住宅	在售	44.78	0.36	44.43	2020年12月

玉林	中交雅郡	住宅	在售	22.24	5.38	16.87	2020年7月
贵阳	贵阳桃源小镇	合院	在售	124.37	0.00	124.37	2020年12月
昆明	中交碧桂园映象美庐	住宅	在售	26.88	11.79	15.09	2019年12月
重庆	中交金科辰光	洋房	在售	7.78	1.78	6.00	2020年7月
重庆	中交漫山	别墅	在售	47.70	36.49	11.21	2020年7月
重庆	中交中央公园	住宅	在售	139.70	76.89	62.80	2017年9月
重庆	瀚粼天辰	洋房	在售	13.14	9.52	3.62	2020年5月
重庆	西园雅集	洋房	在售	9.59	0.49	1.68	2020年10月
北京	上东郡	高层	在售	15.96	12.27	3.70	2020年8月
北京	亦庄橡树湾	住宅	在售	22.71	6.91	15.80	2020年10月
天津	中交美庐	洋房	售罄	0.76	0.76	0.00	2019年9月
		商业	在售	0.077	0.026	0.051	2019年9月
		别墅	待售	1.03	0.00	1.03	-
	中交香颂	高层	在售	4.27	0.75	3.51	2019年7月
		洋房	在售	8.67	1.48	7.19	2019年7月
长沙	中交雅颂美庐	住宅/商业/车位	在售	23.17	11.11	12.06	2020年5月
长沙	中房瑞致	住宅/商业/车位	在售	95.55	91.02	4.53	2012年10月
武汉城市公司	中交·香颂	住宅、商业、车位	在售	14.98	2.94	12.04	2019年10月
武汉城市公司	中交·江锦湾	住宅、商业、车位	在售	19.25	18.40	0.85	2013年9月
武汉城市公司	中交·泓园	住宅、商业、车位	在售	8.11	2.09	6.02	2020年10月
杭州	绍兴春风十里	住宅	在售	24.16	1.02	23.14	2020年12月

	四季美庐项目	高层、洋房、别墅、复式、商业	清盘	6.69	6.69	0.00	2018年2月
	时代芳华	高层/联排	尾盘	7.44	7.32	0.12	2020年5月
郑州	郑州滨河春晓春熙苑	高层	在售	5.48	0.34	5.13	2020年12月
	合计			1,006.88	522.47	467.88	

注：1、表中数据采用全口径，剔除剩余可售面积为0的项目及托管项目；

注：2、上面数据包括车位面积，因此可能出现已销售面积大于计容建筑面积的情况。

(4) 报告期内，公司新增土地储备情况如下：

单位：%、万平方米、亿元

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
2018年	长沙	金地·中交麓谷香颂	48.51%	住宅、商业	4.53	20.35	6.49	否	2018年6月	6.49	-	自有
	苏州	运东037号地块	69.86%	住宅	4.95	12.23	8.36	否	2018年9月	8.36	-	自有
	天津	中交·香颂	100%	住宅	8.39	18.31	8.21	否	2018年4月	8.21	-	自有
	宁波	奉化M0二号地块	100%	工业	3.77	8.88	0.28	否	2018年6月	0.28	-	自有
	宁波	鄞州长丰L1地块	99.25%	住宅	1.18	3.47	3.96	否	2018年10月	3.96	-	自有
	成都	新津团结岛项目	33%	住宅、商业	7.00	19.97	7.35	否	2018年6月	7.35	-	自有
	武汉	中交·香颂	53%	住宅、商业	7.76	16.20	1.79	否	2018年6月	1.79	-	自有
	北京	延庆03街区项目	49.9%	住宅、商业	5.95	17.30	8.17	否	2018年11月	8.17	-	自有
	杭州	临平A-3-07号地块	100%	住宅	4.77	14.21	17.55	否	2018年5月	17.55	-	自有
	杭州	中交财富大厦	100%	商业	1.41	8.12	3.71	否	2016年4月	3.71	-	自有
	杭州	中交·理想时代芳华	50%	住宅	3.77	12.52	14.37	否	2018年3月	14.37	-	自有
	石家	中交财富中心	51%	其他商服	2.00	18.30	3.50	否	2013年7月	3.50	-	自有
	青岛	中交·阳光屿岸	100%	住宅	14.46	24.72	3.67	否	2011年9月	3.67	-	自有
东莞	万科四季花城	39.6%	住宅、商业	5.03	13.84	17.08	否	2018年8月	17.08	-	自有	

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
	东莞	万科首铸翡翠东望	9.25%	商住	6.75	33.75	25.48	否	2018年6月	25.48	-	自有
	西安	中交科技城	15%	工业	8.54	16.50	0.35	否	2016年8月/2016年12月	0.35	-	自有
2019年	长沙	中交雅颂美庐	50.90%	住宅、商业	13.02	23.43	14.97	否	2019年5月	14.97	-	自有
	宁波	钟公庙项目	99.80%	住宅	3.78	9.70	14.10	否	2019年5月	14.10	-	自有
	舟山	成均雅院	100%	住宅、商业	3.73	9.33	5.41	否	2019年6月	5.41	-	自有
	舟山	成均云庐	50.75%	住宅、商业	3.65	9.13	7.13	否	2019年6月	7.13	-	自有
	昆明	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A2地块	99%	住宅、商业	2.03	4.50	2.40	否	2019年5月	2.40	-	自有
	昆明	昆明市盘龙区KCPL2018-10-A3地块	99%	住宅、商业	8.16	26.67	15.24	否	2019年5月	15.24	-	自有
	无锡	宜地11号地项目	30%	住宅、商业	3.38	3.72	0.89	否	2019年5月	0.89	-	自有
	北京	北京市朝阳区将台乡1016-030、033地块	45%	住宅、商业	6.07	23.44	34.08	否	2019年2月	34.08	-	自有
	天津	津滨高(挂)2019-5号地块	40%	住宅	7.24	20.49	7.52	否	2019年12月	7.52	-	自有
	惠州	惠城区汝湖金石四路南侧JBD62-09地块	99.50%	住宅、商业	4.12	12.36	7.95	否	2019年10月	7.95	-	自有
	重庆	重庆市沙坪坝区西永组团U分区U7-1-2/04号地块	35%	住宅	9.01	13.51	7.46	否	2019年11月	7.46	-	自有
	吴江	吴地网挂【2019】15号WJ-J-2019-029号地块	60%	住宅	2.97	7.27	7.35	否	2019年11月	7.35	-	自有
	合肥	FD19-17号地块	100%	住宅	5.81	11.62	6.27	否	2019年11月	6.27	-	自有
昆明	昆明呈政储【2019】021号地块	100%	住宅	9.66	41.77	19.31	否	2019年12月	19.31	-	自有	
厦门	厦门J2019P02号地	33.93%	住宅、商业	3.62	12.60	31.51	否	2019年12月	31.51	-	自有	

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
		块										
2020年	武汉	武汉东西湖区P(2019)214号地块	100%	居住用地	2.54	8.13	8.69	否	2020年1月	8.69	-	自有
	北京	北京市通州区马驹桥镇亦庄新城0500街区YZ00-0500-6007地块	51%	居住用地	9.90	22.01	46.70	否	2020年2月	46.70	-	自有
	郑州	郑州市经开区滨河国际新城22号地块	100%	城镇住宅	2.40	6.0	4.85	否	2020年2月	4.85	-	自有
	郑州	郑州市经开区滨河国际新城23号地块	100%	城镇住宅	2.56	6.38	5.62	否	2020年2月	5.62	-	自有
	北京	北京市海淀区西北旺镇西北旺镇HD00-0403-0043、0049地块	20%	居住用地	4.87	10.08	54.40	否	2020年2月	54.40	-	自有
	温州	温州瑞安市塘下片区T8-2-4-1、T8-1-11地块	59%	居住用地	5.69	15.48	11.40	否	2020年2月	11.40	-	自有
	北京	北京市海淀区西北旺镇HD00-0403-0061、0050、0031、0040、0046地块	10.00%	居住用地	6.73	16.28	76.00	否	2020年2月	76.00	-	自有
	重庆	重庆两江新区水土组团C分区C39-1号	49.60%	居住用地	5.78	8.09	4.07	否	2020年3月	4.07	-	自有
	重庆	九龙坡区华岩L16-01/04地块	99.50%	居住用地	1.95	2.93	1.79	否	2020年3月	1.79	-	自有
	绍兴	绍兴越城区镜湖官渡4号地块	51%	居住用地	19.72	23.67	41.56	否	2020年4月	41.56	-	自有
贵州	贵安新区高铁新城Z1-01-01-1地块	35%	居住用地	18.38	45.96	10.61	否	2020年5月	10.61	-	自有	

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
	重庆	重庆九龙坡区中梁山组团L分区L15/04地块	85%	居住用地	4.67	7.00	4.22	否	2020年6月	4.22	-	自有
	广西	广西玉林中交雅郡项目	40%	居住用地	5.59	22.11	2.27	否	2020年5月	2.27	-	自有
	南京	南京江宁G35地块	59.9%	居住用地	8.3	17.95	20.60	否	2020年7月	20.60	-	自有
	贵州	贵阳市贵安新区马场科技新城GA(20)005-017地块	35%	居住用地	79.47	131.89	22.89	否	2020年7月	21.97	剩余土地款9158.63万元,预计5月付	自有
	苏州	苏州吴中城区苏地2020-WG-53号地块	100%	居住用地	4.75	10.94	19.30	否	2020年8月	19.30	-	自有
	厦门	翔安区2020XP09地块	50.99%	居住用地	5.62	16.87	38.50	否	2020年8月	38.50	-	自有
	西安	西安沣西新城ZZFX-ZX03-27-A号地块	100%	居住用地	9.92	23.56	18.37	否	2020年8月	18.37	-	自有
	济南	济南市中区大涧沟地块	20%	居住用地	12.53	30.08	17.04	否	2020年9月	17.04	-	自有
	宁波	宁波慈溪中横线北侧-A地块	99.95%	居住用地	8.56	18.83	17.33	否	2020年9月	17.33	-	自有
	绍兴	绍兴市越城区洋泾湖11号地块	99.95%	居住用地	4.91	5.01	9.70	否	2020年9月	9.70	-	自有
	福州	福州仓山项目	48.98%	居住用地	3.71	8.54	12.10	否	2020年9月	12.10	-	自有

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
	郑州	郑州市创意产业园31号地	100%	居住用地	2.40	5.96	2.84	否	2020年9月	2.84	-	自有
	长沙	长沙市望城区019号金山桥地块	99.9%	居住用地	13.51	30.21	9.67	否	2020年9月	9.67	-	自有
	南京	南京栖霞山G92号地块	50.90%	居住用地	3.33	8.34	12.70	否	2020年12月	12.70	-	自有
	北京	雄安站枢纽片区3号地项目	40.00%	商业、居住用地	36.80	96.17	27.75	否	2020年12月	13.88	剩余土地款13.87万元，预计12月付	自有
	武汉	武汉135号地块项目	51%	居住用地	4.90	6.30	7.82	否	2020年12月	7.82	-	自有
	武汉	武汉140号地块项目	51.00%	居住用地	6.21	8.07	8.52	否	2020年12月	8.52	-	自有
	昆明	昆明巫家坝苜蓿村36号地块	51.00%	居住用地	5.28	8.76	6.34	否	2020年12月	6.34	-	自有
	青岛	青岛中交海洋科技城（青钢）项目	39.95%	商业、居住用地	5.10	18.56	14.85	否	2020年12月	14.85	-	自有
2021年1-3月	天津	天津市河东区海河旁津东大（挂）2020-022号地块	100%	居住用地	5.37	11.9	21.30	否	2021年1月	21.30	-	自有
	昆明	昆明市经济技术开发区清水片区KCT2017-14F地块	51%	居住用地	17.02	27.23	9.61	否	2021年1月	9.61	-	自有
	昆明	昆明市泸水新城项目、水云瑶项目	30%	居住用地	9.37	19.24	1.79	否	2021年1月	1.79	-	自有

年份	城市	项目名称	权益比例	土地用途	占地面积	规划建筑面积	土地出让金	是否为“地王”	获取时间	截至募集说明书出具日已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源
	惠州	惠州市仲恺区ZKC-505-21地块	99.96%	居住用地	12.21	34.18	9.62	否	2021年3月	9.62	-	自有

公司对最近三年获取的土地情况均进行核查，主要通过查询所获取土地的价格、所在城市或区域的土地价格，以及网站查询新闻报道等方式。

2016年11月，国家住建部在北京召开了全国部分城市房地产宏观调控工作部署会，明确的要把房价稳定在现有水平上的重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州和成都共16个。

2017年2月，中国基金业协会发布《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号——私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个，与住建部和银监会认定的热点城市保持一致。

根据监管部门所列的重点调控热点城市，公司在上述重点调控的热点城市不存在“地王”报道。公司以互联网信息检索的方式核查“地王”媒体报道，涉及的项目为宁波市鄞州区钟公庙项目。此项目取得时间为2019年5月13日，占地面积3.78万平方米，计容建筑面积6.80万平方米，总价141,014.93万元，平均楼面价20,750元/平方米。经查询宁波市鄞州区在此日期前的土地出让信息，具体如下：

单位	地块名称	获取时间	土地用途	出让面积(万m ²)	计容面积(万m ²)	楼面价(元/平方米)
绿城	鄞州区东部新城核心区以东片区C1-3#地块	2017.10.19	城镇住宅用地	8.57	-	20,750
奥克斯	鄞州区A1-6(宁波市江东片宁穿路地段)地块	2019.3.12	城镇住宅用地	1.78	-	20,750
绿城	鄞州区东部新城核心区H2-1#/6#/7#地块	2019.4.3	城镇住宅用地	5.41	-	20,740

宁波中海海富房地产有限公司	海曙区II-4g/4j地块（原高塘四村）地块	2019.4.30	居住用地、 公建混合住宅用地	7.12	16.37	20,750
---------------	------------------------	-----------	-------------------	------	-------	--------

上述鄞州区三地块与公司获取的钟公庙项目为同一行政区域。同时，选取具有可比性的同为市区热点区域海曙区土地出让案例作比较。上述地块成交时间均在公司取得地块之前，公司竞拍价格在同时期、同区域处在合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

综上所述，公司已对最近三年获取的土地情况均进行核查，不存在于重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价的行为。

6、公司报告期内营业收入构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,220,471.61	99.23	1,394,392.26	99.15	883,727.20	98.77
租赁	4,955.97	0.40	7,512.93	0.53	7,847.95	0.88
物业管理	706.08	0.06	787.99	0.06	800.11	0.09
其他	3,866.17	0.31	3,633.66	0.26	2,381.53	0.27
合计	1,229,999.83	100.00	1,406,326.83	100.00	894,756.79	100.00

7、发行人报告期内营业毛利率变动情况

报告期内，公司营业毛利率基本情况如下：

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售	26.26	25.01	30.47
租赁	61.78	65.42	61.61
物业管理	-22.16	12.93	19.08
其他	73.25	81.09	87.29

2018-2020 年度，公司房地产销售业务毛利率分别为 30.47%、25.01%和 26.26%。2018 年度，公司房地产销售毛利率保持稳定且呈现增长趋势，主要系一是公司在长沙、重庆和苏州在 2016 年取得地块，获取土地成本相对较低。二是公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，且项目布局集中在经

济较为发达的重点二线城市，加快项目开发节奏和去化速度。特别是苏州项目在 17 年和 18 年度集中结转，房地产销售业绩突出，公司营业收入增加。

2019 年度，公司毛利率呈现一定的下降趋势主要系房地产销售业务土地成本增加，导致部分项目毛利降低：其中土地成本较上年同期增加 288,915.76 万元，增幅 141.52%。随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。2020 年公司房地产销售业务土地成本较 2019 年下降 38.48%，毛利率较 2019 年有所提升。

（八）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

截至 2021 年 3 月末，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更的情况。

（九）报告期内重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及其他重大资产重组情况

八、媒体质疑事项

截至 2021 年 3 月末，发行人不存在被媒体质疑的影响本次债券发行的重大事项。

九、发行人内部管理制度

发行人在公司章程中明确了公司董事会与总裁的权利与义务，为实施内部控制制度提供了基础。

根据《公司章程》，发行人内部组织机构的设置由董事会决定；董事会有权聘任公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，有权聘任公司副总裁；其他高级管理人员由总裁任命。

发行人自成立以来，已制定了与内部控制相关的有关制度，主要包括：

1、股东会、董事会、监事会制度；

2、经营管理制度。包括：综合管理制度、人力资源制度、财务管理制度、规划发展制度、业务管理制度、风险管理制度、企业文化制度。

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引的相关规定，积极完善内部控制制度，规范内控制度执行，强化内控制度检查工作，保证了公司各项生产经营管理活动有序进行，提高了经营效率和效果。公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2018年度、2019年度及2020年度内部控制审计机构，出具了安永华明（2019）专字第61377727_A01号《内部控制审计报告》、安永华明（2020）专字第61377727_A01号《内部控制审计报告》和安永华明（2021）专字第61377727_A01号《内部控制审计报告》，公司内部控制评价报告及内部控制审计报告已在深圳证券交易所网站公告。

十、发行人违法违规及受处罚情况

发行人在报告期内不存在任何违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

十一、发行人对房地产业务自查及相关承诺情况

（一）关于是否涉及闲置用地

公司依据国发[2008]3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“通知”）、国发[2010]10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国十条”）、国办发[2013]17号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国五条”）及其他法律、法规和规范性文件的规定，对公司及其下属直接或间接控股子公司完工、在建、拟建房地产开发项目的土地使用情况及项目开发情况进行了自查，出具了自查报告。

经自查，公司认为截至自查报告出具日公司及其直接或间接控股子公司的完工、在建、拟建房地产开发项目土地的使用不存在闲置土地和炒地行为等违法违规行为，公司的完工、在建项目已按规定取得商品房预售许可证，履行了房源和

价格备案手续，一次性公开全部房源，按照申报价格明码标价对外销售，在销售过程中，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的情形，公司拟建项目仍处于总体规划阶段，未曾出现因违反《通知》、《国十条》、《国五条》及其他法律、法规和规范性文件的规定被房地产主管机关行政处罚的情形。

（二）相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员、控股股东均已承诺：发行人及下属公司在自查范围内如存在未披露的土地闲置、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，对公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

发行人在报告期内不存在任何违法违规及受处罚的情况。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了本公司截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日的财务状况和本公司2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月的经营成果和现金流量。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2018年度、2019年度和2020年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的安永华明（2019）审字第61377727_A01号《审计报告》、安永华明（2020）审字第61377727_A01号《审计报告》和安永华明（2021）审字第61377727_A01号《审计报告》。

公司于2018年12月完成收购北京联合置业有限公司100%股权，该收购属同一控制下企业合并，因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对2018年度期初数进行了追溯调整。

公司于2020年5月通过增资入股将广西中交城市投资发展有限公司（以下简称“广西中交”）纳入合并范围，该收购属于同一控制下企业合并，因此公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对2020年度期初数进行了追溯调整。

除有特别注明外，本募集说明书中2018年度、2019年度和2020年度财务数据均引自经审计的2018-2020年度财务报告，2021年1-3月财务报表未经审计。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31 (经重述 ¹)	2018.12.31
----	-----------	------------	-----------------------------------	------------

¹中交地产于2020年5月取得广西中交城市投资发展有限公司40%股权，属同一控制下企业合并，因此对前期可比期间（2019年度）数据进行了追溯重述。

项目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31 (经重述 ¹)	2018.12.31
货币资金	1,933,409.53	1,153,386.62	789,092.24	619,727.26
应收账款	1,359.82	1,192.52	2,200.05	8,923.45
预付款项	354,151.02	424,780.53	85,079.36	98,917.99
其他应收款	538,269.21	610,006.68	449,905.19	420,809.26
存货	8,557,595.28	7,203,496.39	2,973,553.56	2,458,298.94
合同资产	316.67	128.44	-	-
一年内到期的非流动资产	55.57	28.65	79,461.55	6,500.00
其他流动资产	173,934.99	131,586.52	101,174.67	128,957.60
流动资产合计	11,559,092.08	9,524,606.35	4,480,466.61	3,742,134.51
债权投资	100.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	4,550.00
长期应收款	49,754.12	32,347.07	32,594.38	115,771.78
长期股权投资	209,843.14	226,124.13	122,920.17	88,281.95
其他权益工具投资	6,131.33	6,131.33	4,946.88	-
投资性房地产	30,085.74	29,365.86	29,515.41	37,849.49
固定资产	10,463.22	10,551.05	6,293.69	5,752.24
在建工程	48.49	42.07	-	-
使用权投资	8,619.14	-	-	-
无形资产	852.36	905.37	639.22	625.06
长期待摊费用	4,845.85	5,559.58	3,698.90	4,159.39
递延所得税资产	51,982.38	48,398.56	37,302.66	23,854.14
其他非流动资产	95,263.64	66,301.26	53,768.18	-
非流动资产合计	467,989.40	425,726.27	291,679.47	280,844.05
资产总计	12,027,081.48	9,950,332.62	4,772,146.08	4,022,978.55
短期借款	88,990.50	223,945.90	-	-
应付票据	3,705.48	548.77	-	-
应付账款	726,199.53	896,128.34	603,650.07	343,180.31
预收款项	63.75	85.34	1,178,054.55	1,659,075.94
合同负债	2,834,147.17	2,188,178.22	-	-
应付职工薪酬	5,587.00	10,546.71	10,645.04	10,369.87
应交税费	113,059.25	127,351.02	114,599.69	78,200.46
其他应付款	703,794.27	232,126.60	494,375.95	191,140.79
一年内到期的非流动负债	543,309.87	581,852.71	447,065.88	331,038.26
其他流动负债	140,908.42	116,633.50	2,566.29	977.19
流动负债合计	5,159,765.25	4,377,397.09	2,850,957.46	2,613,982.82
长期借款	3,567,887.56	2,486,396.42	657,615.57	650,459.23
应付债券	814,400.90	501,074.22	215,974.57	116,234.56
租赁负债	4,831.09	-	-	-

项目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31 (经重述 ¹)	2018.12.31
长期应付款	901,164.55	1,181,695.83	410,090.82	214,696.70
长期应付职工薪酬	52.12	52.12	52.12	35.58
预计负债	3,386.35	3,386.35	7,530.27	148.23
递延收益	265.48	266.13	296.70	322.66
递延所得税负债	21,825.70	19,347.26	2,534.40	4,012.26
其他非流动负债	104,071.56	91,472.31	49.99	41.03
非流动负债合计	5,417,885.30	4,283,690.64	1,294,144.42	985,950.26
负债合计	10,577,650.56	8,661,087.73	4,145,101.88	3,599,933.08
股本	69,543.37	69,543.37	53,494.90	44,579.08
资本公积	13,055.81	13,055.81	22,532.26	22,113.35
其他综合收益	-4,684.00	-4,684.00	-5,572.34	-
盈余公积	11,603.46	11,603.46	10,719.71	10,091.03
未分配利润	202,463.73	216,625.37	192,662.05	151,715.22
归属于母公司股东权益合计	291,982.38	306,144.01	273,836.58	228,498.69
少数股东权益	1,157,448.54	983,100.87	353,207.62	194,546.79
股东权益合计	1,449,430.92	1,289,244.88	627,044.19	423,045.48
负债和股东权益总计	12,027,081.48	9,950,332.62	4,772,146.08	4,022,978.55

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度 (经重述)	2018年度
一、营业总收入	205,260.48	1,229,999.83	1,406,326.83	894,756.79
二、营业总成本	198,215.43	1,095,209.94	1,180,600.49	758,950.78
其中：营业成本	145,325.68	903,744.57	1,049,666.69	618,423.54
税金及附加	13,371.74	46,303.70	56,849.22	79,802.70
销售费用	11,078.28	51,908.98	34,645.52	29,829.54
管理费用	10,507.04	43,374.11	37,048.31	35,755.94
财务费用	17,932.69	49,878.57	2,390.75	-6,555.89
资产减值损失	-16.87	-34,651.11	-42,171.14	-1,694.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,727.02	42,742.91	4,361.85	13,970.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	272.77	-6,743.78	4,075.28	-16,247.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.31	76.63	5.28	79.56

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度 (经重述)	2018年度
信用减值损失(损失以“-”号填列)	123.28	-800.85	-12,852.15	-
其他收益	36.44	4,269.78	3,949.62	3,922.71
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	8,914.61	146,427.26	179,019.81	153,779.17
加: 营业外收入	833.22	331.48	372.39	786.55
减: 营业外支出	278.96	376.75	400.21	380.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	9,468.87	146,381.99	178,992.00	154,184.75
减: 所得税费用	7,254.48	56,780.74	66,859.36	38,975.57
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,214.39	89,601.26	112,132.64	115,209.18
(一) 按经营持续性分类				
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	2,214.39	89,601.26	112,132.64	115,209.18
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-
(二) 按所有权归属分类				
1、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	16,376.02	54,852.32	57,907.06	34,222.24
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-14,161.63	34,748.94	54,225.57	80,986.94
六、综合收益总额	2,214.39	90,489.59	111,883.19	115,209.18
归属于母公司股东的综合收益总额	-14,161.63	35,637.28	53,976.12	80,986.94
归属于少数股东的综合收益总额	16,376.02	54,852.32	57,907.06	34,222.24
七、每股收益				
(一) 基本每股收益	-0.20	0.50	0.78	1.51
(二) 稀释每股收益	-0.20	0.50	0.78	1.51

3、合并现金流量表

单位: 万元

项目	2021年一季度	2020年度	2019年度 (经重述)	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	664,376.35	2,130,905.75	1,048,241.27	1,574,647.47
收到的税费返还	-	-	1,617.92	-

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度 (经重述)	2018 年度
收到其他与经营活动有关的现金	131,733.98	179,534.73	69,303.00	94,313.98
经营活动现金流入小计	796,110.33	2,310,440.49	1,119,162.19	1,668,961.45
购买商品、接受劳务支付的现金	796,771.97	3,593,473.94	1,239,008.52	750,243.88
支付给职工以及为职工支付的现金	18,222.59	46,820.95	38,684.55	36,267.97
支付的各项税费	115,898.47	283,831.87	155,629.22	198,511.11
支付其他与经营活动有关的现金	196,282.37	260,315.49	168,776.79	104,289.56
经营活动现金流出小计	1,127,175.40	4,184,442.26	1,602,099.09	1,089,312.51
经营活动产生的现金流量净额	-331,065.07	-1,874,001.77	-482,936.90	579,648.94
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	89,323.31	478,475.54	388,911.46	395,185.39
取得投资收益收到的现金	3,831.37	45,248.42	35,824.26	20,409.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28.49	71.74	6.40	890.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	751.62	-
取得子公司收到的现金净额	-	52,018.28	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	74,180.28	--	-	41,523.38
投资活动现金流入小计	167,363.45	575,813.99	425,493.74	458,008.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,230.12	2,698.81	2,483.78	1,697.71
投资支付的现金	213,520.70	667,567.25	500,143.27	456,543.92
处置子公司支付的现金净额	-	58,212.08	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,226.25	-	7,452.44
投资活动现金流出小计	214,750.82	729,704.38	502,627.05	465,694.07
投资活动产生的现金流量净额	-47,387.38	-153,890.40	-77,133.31	-7,685.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	102,123.71	263,552.43	121,433.00	3,667.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	102,123.71	263,552.43	120,433.00	3,667.50
取得借款收到的现金	1,797,072.55	4,629,057.54	2,096,819.33	1,047,231.84
收到其他与筹资活动有关的现金	37,051.46	142,967.55	550.00	1,890.00
筹资活动现金流入小计	1,936,247.72	5,035,577.52	2,218,802.33	1,052,789.34
偿还债务支付的现金	656,536.69	2,283,843.19	1,412,862.60	1,273,642.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,243.42	298,662.64	121,887.39	130,060.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,140.00	27,904.60	15,137.94	6,286.11
支付其他与筹资活动有关的现金	40,363.08	169,069.73	18,224.84	119,055.44
筹资活动现金流出小计	796,143.19	2,751,575.56	1,552,974.84	1,522,757.69

项目	2021 年一季度	2020 年度	2019 年度 (经重述)	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	1,140,104.53	2,284,001.96	665,827.49	-469,968.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	761,652.09	256,109.80	105,757.28	101,995.27
加：期初现金及现金等价物余额	890,010.87	633,901.07	528,143.80	426,148.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,651,662.96	890,010.87	633,901.07	528,143.80

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
货币资金	750,704.05	153,295.46	128,371.88	67,867.04
应付票据及应收账款	-	-	5.58	6.2
预付款项	56,010.79	56,183.00	74,381.91	352.52
其他应收款	2,096,266.26	2,218,122.01	731,309.39	340,142.21
一年内到期的非流动资产	14,467.17	23,195.90	95,205.52	68,100.00
其他流动资产	267.81	295.22	10.28	76.13
流动资产合计	2,917,715.44	2,451,091.59	1,029,284.57	476,544.10
债权投资	100.00	-	-	-
长期应收款	77,093.21	282,535.77	796.00	127,611.98
长期股权投资	1,046,136.50	986,271.98	510,779.03	473,782.98
使用权资产	3,481.97	-	-	-
固定资产	259.33	287.29	366.61	416.58
无形资产	657.95	719.37	460.87	420.58
长期待摊费用	21.48	36.23	71.09	576.06
递延所得税资产	-	-	-	6,488.84
其他非流动资产	-	-	53,456.72	-
非流动资产合计	1,127,750.05	1,269,850.64	565,930.30	609,297.01

项目	2021.3.31	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
资产总计	4,045,465.89	3,720,942.23	1,595,214.87	1,085,841.11
短期借款	88,990.50	159,341.96	-	-
预收款项	-	-	67.59	72.52
应付职工薪酬	1,841.96	4,776.60	3,303.78	2,359.00
应交税费	630.26	2,870.02	2,333.75	1,355.48
其他应付款	889,254.73	756,348.64	677,113.07	449,236.19
一年内到期的非流动负债	148,757.43	143,289.53	158,259.61	184,494.39
其他流动负债	3,876.85	2,618.38	462.41	55.29
流动负债合计	1,133,351.74	1,069,245.14	841,540.20	637,572.87
长期借款	1,562,300.37	1,422,300.37	149,200.00	27,620.00
应付债券	577,248.13	487,701.23	215,974.57	116,234.56
租赁负债	1,790.44	-	-	-
长期应付款	577,938.44	534,700.79	180,277.51	93,767.71
预计负债	3,251.24	3,251.24	7,313.59	-
递延所得税负债	-	-	-	1,863.74
非流动负债合计	2,722,528.62	2,447,953.63	552,765.68	239,486.01
负债合计	3,855,880.35	3,517,198.77	1,394,305.88	877,058.88
股本	69,543.37	69,543.37	53,494.90	44,579.08
资本公积	114,040.91	114,040.91	124,858.52	124,858.52
其他综合收益	-5,690.00	-5,690.00	-5,690.00	-
盈余公积	11,482.45	11,482.45	10,598.70	9,970.02
未分配利润	208.81	14,366.73	17,646.88	29,374.61
股东权益合计	189,585.54	203,743.46	200,909.00	208,782.23
负债和股东权益总计	4,045,465.90	3,720,942.23	1,595,214.87	1,085,841.11

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021年一季度	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	450.81	1,397.70	337.51	467.94
减：营业成本	19,250.13	-	142.95	147.1
税金及附加	129.57	547.61	279.05	278.42
管理费用	2,353.32	15,268.79	12,635.29	11,935.48
财务费用	16,767.24	43,720.60	4,458.06	2,591.49
资产减值损失	0.04	-	-2,943.69	-495.01
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	4,540.08	68,513.36	37,748.32	16,868.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	340.08	-13,996.59	-14,847.26	-4,131.79
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	32.70	-	12.23
信用减值损失（损失以“－”号填列）	95.22	-1,396.13	-11,873.01	-
其他收益	6.10	24.76	35.08	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-14,157.92	9,035.39	5,788.84	1,900.88
加：营业外收入	-	0.14	-	42.85
其中：非流动资产毁损报废利得	-	-	-	-
减：营业外支出	-	198.00	188.33	-
其中：非流动资产毁损报废损失	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-14,157.92	8,837.53	5,600.51	1,943.73
减：所得税费用	-	-	4,719.76	-3,703.68
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-14,157.92	8,837.53	880.76	5,647.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	8,837.53	880.76	5,647.41
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-	-	-
五、综合收益总额	-14,157.92	8,837.53	880.76	5,647.41

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年一季度	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	84,455.67	201,440.61	258,119.99	190,629.37
经营活动现金流入小计	84,455.67	201,440.61	258,119.99	190,629.37
支付给职工以及为职工支付的现金	4,541.37	9,424.46	7,697.27	8,389.83

项目	2020年一季	2020年度	2019年度	2018年度
支付的各项税费	3,364.53	3,639.73	1,716.89	16,183.48
支付其他与经营活动有关的现金	19,400.81	319,283.99	139,490.87	5,785.42
经营活动现金流出小计	27,306.71	332,348.19	148,905.02	30,358.73
经营活动产生的现金流量净额	57,148.96	-130,907.57	109,214.96	160,270.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,132,411.14	5,525,259.73	885,482.64	480,429.66
取得投资收益收到的现金	33,927.33	136,727.82	84,331.74	32,173.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	54.11	-	12.5
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	1,050.58	-
投资活动现金流入小计	2,166,338.46	5,662,041.66	970,864.96	512,616.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.04	351.50	335.73	410.09
投资支付的现金	1,842,475.95	7,530,047.13	1,280,269.82	697,238.78
投资活动现金流出小计	1,842,479.99	7,530,398.63	1,280,605.55	697,648.87
投资活动产生的现金流量净额	323,858.47	-1,868,356.97	-309,740.59	-185,032.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	459,181.88	2,937,568.15	1,259,466.32	576,141.27
收到其他与筹资活动有关的现金	36,411.46	142,967.55	-	50
筹资活动现金流入小计	495,593.33	3,080,535.70	1,259,466.32	576,191.27
偿还债务支付的现金	195,589.90	753,120.90	935,770.00	462,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,627.07	147,733.65	55,894.15	47,160.18
支付其他与筹资活动有关的现金	36,975.17	155,493.59	6,772.18	1,243.30
筹资活动现金流出小计	279,192.13	1,056,348.15	998,436.34	510,463.48
筹资活动产生的现金流量净额	216,401.21	2,024,187.55	261,029.98	65,727.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	579,408.65	24,923.01	60,504.36	40,965.57
加：期初现金及现金等价物余额	153,194.34	128,271.33	67,766.97	26,801.40
六、期末现金及现金等价物余额	750,602.99	153,194.34	128,271.33	67,766.97

二、最近三年及一期的主要财务指标

（一）财务指标

1、合并报表口径

报告期内，公司合并报表口径主要财务指标如下：

财务指标	2021年3月31日 /2021年1-3月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度 (经重述)	2018年12月31日 /2018年度
流动比率(倍)	2.24	2.18	1.58	1.43
速动比率(倍)	0.58	0.53	0.53	0.49
资产负债率	87.95%	87.04%	86.86%	89.48%
债务资本比率	80.32%	79.42%	73.41%	75.62%
全部债务(万元)	5,915,753.38	4,974,965.08	1,730,746.84	1,312,428.75
归属于母公司股东的每股净资产(元)	4.20	4.40	5.12	5.13
利息倍数	-	0.67	1.98	1.72
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
营业毛利率	29.20%	26.52%	25.36%	30.88%
总资产报酬率	0.33%	3.49%	5.01%	4.85%
EBITDA(万元)	-	263,598.09	225,669.20	186,513.34
EBITDA全部债务比	-	3.04%	5.44%	14.21%
EBITDA利息保障倍数	-	0.69	2.03	1.77
应收账款周转率(次)	160.84	725.12	252.86	195.32
存货周转率(次)	0.02	0.18	0.39	0.25
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-4.76	-26.94	-9.03	13.00
每股净现金流量(元)	10.95	3.68	1.97	2.29
基本每股收益(元)	-0.20	0.50	0.78	1.51
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.24	0.03	0.37	0.53
加权平均净资产收益率(%)	-	12.02%	21.70%	26.57%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-	0.73	10.34	12.46

2、母公司口径

报告期内，母公司口径主要财务指标如下：

财务指标	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率(倍)	2.57	2.29	1.22	0.75
速动比率(倍)	2.57	2.29	1.22	0.75
资产负债率	95.31%	94.52%	87.41%	80.77%
财务指标	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度

财务指标	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款周转率(次)	-	500.97	57.30	150.92
存货周转率(次)	-	-	-	-

注1：发行人母公司无应收账款、存货，因此未计算应收账款周转率、存货周转率

注2：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债

资产负债率=总负债÷总资产×100%

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

全部债务=短期借款+长期借款+长期应付款+应付债券+一年内到期的非流动负债

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益÷期末股本总额

利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/((本年资产总额+上年资产总额)/2)×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

应收账款周转率=营业收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流净额÷期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额

基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、加权平均净资产收益率与扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定计算。

(二) 非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2008年修订)的规定，公司最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
非流动性资产处置损益	-0.31	76.63	5.28	63.48
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受	0.65	4,179.11	3,921.44	3,905.52

非经常性损益项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,201.62	1,719.11	34,677.47	29,258.50
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	761.50	-	-	31.29
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	27.62	-	29,306.86
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的收益	-	-	-13.97	177.49
受托经营取得的托管费收入	-	-	188.68	283.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-207.24	-45.27	-13.85	223.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	286.57	6,581.25
处置权益法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	878.35	-	-
处置成本法核算的长期股权投资取得的投资收益	-	2,533.95	-	-
购买日之前所持股权于购买日按公允价值重新计量的投资收益	1,454.25	36,402.57	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	9,671.82	-	-
减：所得税影响额	314.90	9,885.81	5,293.41	10,058.30
减：少数股东权益影响额（税后）	489.42	12,924.87	5,396.60	7,402.48
归属于母公司股东的非经常性损益	2,406.15	32,633.22	28,361.62	52,370.00

三、公司有息债务情况

截至2020年12月31日，公司有息负债总额为499.49亿元，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	223,300.00	4.47%
一年内到期的非流动负债	552,449.13	11.06%
应付债券	508,628.95	10.18%
长期借款	2,486,710.45	49.79%

长期应付款	1,078,377.20	21.59%
其他应付款	127,071.79	2.54%
其他流动负债	18,352.70	0.37%
合计	4,994,890.22	100.00%

2021年12月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1年以内	1-3年	3-5年	5年以上	合计
短期借款	124,400	98,900	-	-	223,300.00
一年内到期的非流动负债	242,285.00	310,164.13			552,449.13
应付债券	-	438,628.95	70,000	-	508,628.95
长期借款	-	2,016,422.53	465,792.00	4,495.92	2,486,710.45
长期应付款	-	953,377.20	125,000	-	1,078,377.20
其他应付款	106,789.55	20,282.24	-	-	127,071.79
其他流动负债	18,352.70	-	-	-	18,352.70
合计	491,827.25	3,837,775.05	660,792.00	4,495.92	4,994,890.22

截至2020年12月31日，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	金额	占比
信用借款	858,144.69	17.18%
质押借款	141,633.00	2.84%
保证借款	2,458,898.00	49.23%
抵押借款	705,185.00	14.12%
抵押及保证借款	799,360.16	16.00%
抵押及质押借款	31,669.37	0.63%
合计	4,994,890.22	100.00%

截至最近一期末，发行人有息债务余额为4,994,890.22万元，主要构成为长期借款、一年内到期的非流动负债及长期应付款。发行人1年以内（含1年）、1-3年、3-5年（含5年）以及5年以上有息负债规模分别为491,827.25万元、3,837,775.05万元、660,792.00万元和4,495.92万元，占有息负债比重分别为9.85%、76.83%、13.23%和0.09%。

发行人货币资金充裕，可有效化解短期偿债压力，截至最近一年末，发行人

货币资金合计 115.34 亿元。发行人中长期有息负债存在一定集中兑付的情况，但相对发行人净资产规模和金融机构授信额度总体可控。此外，控股股东中交房地产集团有限公司对本次债券提供担保，对中交地产的支持力度较大。公司经营情况良好，筹资方式多样，对本次债券的偿还形成有利保障，违约风险较小。

四、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产主要为本公司及下属公司按规定缴存的住房基金、项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金等、因借款而抵押的存货、投资性房地产、固定资产等，具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	263,375.75	按规定缴存的住房基金、预售监管资金、项目保证金以及按揭保证金等而所有权或使用权受到限制
其他应收款	74,526.29	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
存货	2,694,107.64	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
投资性房地产	2,986.60	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
固定资产	144.04	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
在建工程	6.44	抵押或质押以取得银行借款或其他借款
合计	3,035,146.76	

第五节 发行人及本次期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	主体信用评级	评级展望	评级目的	评级机构
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	15中房债、16中房债跟踪评级	联合信用/联合资信
主体评级	2017-6-29	AA	稳定	16中房私跟踪评级	
主体评级	2018-6-12	AA	稳定	15中房债、16中房债跟踪评级	
主体评级	2018-6-12	AA	稳定	16中房私跟踪评级	
主体评级	2019-2-13	AA	稳定	19中交01	
主体评级	2019-6-10	AA+	稳定	15中房债、16中房债跟踪评级	
主体评级	2019-6-10	AA+	稳定	19中交01跟踪评级	
主体评级	2020-5-9	AA+	稳定	20中交债	
主体评级	2020-6-1	AA+	稳定	15中房债、16中房债跟踪评级	
主体评级	2020-6-1	AA+	稳定	19中交01跟踪评级	
主体评级	2021-2-9	AA+	稳定	21中交债	
主体评级	2021-6-4	AA+	稳定	16中房债、20中交债跟踪评级	

中交地产主体信用评级在2019年度跟踪评级中由AA上调至AA+，原因如下：

经营方面，公司项目区域布局集中于经济较为发达的重点二线城市，房地产开发业务合同销售金额逐年增长，销售均价总体提升，土地储备主要位于二线城市，区域布局较好，项目销售去化较有保障。2018年，公司新增一定规模土地储备，成本较为合理，项目区域布局良好，为未来收益提供了一定保障；同时，公司实现签约销售面积、签约销售金额和预收售房款的大幅增长，经营活动净现金流状况大幅改善。同时，联合资信也关注到，目前公司规模扩张较快，对公司资金形成压力；公司目前债务负担重，以上因素对公司信用水平带来不利影响。

未来随着公司在建项目的开发和销售，以及预售项目的完工结转，公司收入

规模和盈利水平有望提高。

财务方面，公司资产规模逐年增长，有息负债规模较大，营业收入及净利润总体保持增长。

公司作为央企中交集团的下属重要房地产上市平台，在资源整合及资金支持等方面得到中交集团的支持力度较大。“15中房债”和“16中房债”由中交集团提供无条件不可撤销连带责任保证担保。2018年，中交集团依靠大规模基础设施建设主业继续保持突出竞争力，经营情况良好，盈利能力强，其提供的担保对“15中房债”和“16中房债”的信用状况仍具有显著的提升作用。

“19中交01”由中交房地产集团提供无条件不可撤销连带责任保证担保。中交房地产集团作为大型央企中交集团发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道多元化、银行授信规模等方面具有很强的竞争优势，其提供的担保对“19中交01”的信用状况仍具有显著的提升作用。

综上，联合信用上调公司主体长期信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”，同时维持“15中房债”、“16中房债”和“19中交01”信用等级为“AAA”。上述评级结果是联合信用从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和经营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对中交地产进行综合考察和评价的结果。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AAA，说明发行人偿还债务的能力较强，违约风险较低，本次债券到期不能偿还的风险较小。

（二）评级报告揭示的主要风险

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信评级”）对中交地产的评级反映了公司作为中交房地产集团有限公司下属的唯一房地产A股上市平台，

具有很强的股东背景和品牌优势，可获得股东在经营管理、项目获取以及融资等方面的支持；公司项目储备质量良好，签约销售金额逐年增长，为未来收益提供了一定保障。同时，联合资信也关注到，公司部分项目去化较慢、待售项目区域较为集中、在建项目未来资本支出压力较大、债务规模快速扩张且负担较重等因素对公司信用水平带来的不利影响。公司经营性现金流入对本次债券的保障能力很强。

公司预收款项规模较大，未来随着在建房地产项目逐步竣工交房，公司收入有望保持增长。联合资信对公司的评级展望为稳定。

本次债券由中交房地产集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。中交房地产集团作为大型央企中国交通建设集团有限公司（以下简称“中交集团”）发展房地产业务的唯一平台，在资产规模、品牌知名度、融资渠道、银行授信规模等方面具有很强的竞争优势，其提供的担保对本次债券的信用状况具有显著的提升作用。

综上，基于对公司主体长期信用状况以及本次债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债能力很强，本次债券到期不能偿还的风险极低。

评级报告关注点如下：

（1）房地产行业处于调控周期，公司债务负担重，未来销售去化压力和建设支出压力大。未来一段时期房地产行业仍将受到政策调控的影响，公司经营将持续面临一定的政策风险。公司债务规模增长较快，“三条红线”压力较大，整体债务负担重。近年来，公司业务扩张明显，新增土地储备规模大，未来销售去化和建设支出压力大。

（2）合作开发项目权益占比有待提升。2018—2020年新增土地权益占比分别为56.67%、70.07%和49.33%，波动下降。随着公司合作项目的增长，合作项目中公司所占权益比例下降，未来可能导致公司管理难度相应加大。

（3）公司待售项目存在一定的区域集中风险。公司待售面积中西南区域占比较大，区域集中度较高，易受当地房地产市场波动影响。

（4）公司经营活动获取现金不足覆盖投资活动支出缺口，公司经营较为依赖筹资活动。公司新增土地储备力度较大，2019—2020年公司经营活动现金净

流出。筹资活动现金流持续净流出，公司对筹资活动较为依赖。

(5) 融资渠道中，信托规模较大。2020年，公司信托融资比例超过银行贷款融资比例，若国家收紧信托等相关金融机构的融资政策，将对公司融资渠道造成一定影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，于每年中交地产股份有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中交地产应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中交地产或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对中交地产或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，中交地产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中交地产的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现中交地产出现重大变化，或发现存在或出现可能对中交地产或本次（期）债券信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如中交地产不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对中交地产或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中交地产股份有限公司、监管部门等。

三、其他重要事项

报告期内，发行人不存在与其资信状况相关的其他重要事项。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况和使用情况

截至 2020 年末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
1	平安银行股份有限公司长沙分行	3.5	2.1	1.4
2	中信银行股份有限公司重庆南坪支行	4	4	0
3	中国建设银行重庆渝中支行	4.8	3.39	1.41
4	招商银行重庆分行	8	6.95	1.05
5	中信银行股份有限公司重庆分行	5.3	3.47	1.83
6	中国农业股份有限公司吴江分行	4	4	0
7	中国银行吴江分行	4.5	4.5	0
8	大连银行天津东丽支行	4.5	4.5	0
9	中国光大银行股份有限公司武汉青山支行	15	15	0
10	建设银行舟山定海支行	3.1	3.1	0
11	建设银行舟山定海支行	4.1	2.66	1.44
12	北京银行国际新城支行	25	19.85	5.15
13	中国银行经济技术开发区宏达北路支行	31	6.43	24.57
14	中信银行昆明分行	15	14.95	0.05
15	广发银行宁波分行	10	9.5	0.5
16	中国建设银行股份有限公司长沙湘江支行	10	8	2
17	中国光大银行股份有限公司惠州分行	9	8.75	0.25
18	中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行	6	5	1
19	中国建设银行股份有限公司合肥钟楼支行	6.3	4.2	2.1
20	中国银行吴江分行	4	3.8	0.2
21	中国建设银行吴江分行	2	1.9	0.1
22	中国工商银行股份有限公司重庆江北支行	5.5	4.6	0.9
23	中国银行昆明东风支行	15	9.7	5.3
24	东亚银行（中国）有限公司重庆解放碑支行	1.5	1.5	0
25	中国银行绍兴越城支行	10	0	10
26	建设银行绍兴大通支行	6	0.8	5.2

27	农业银行绍兴袍江支行	5.5	0	5.5
28	工商银行绍兴袍江支行	5.5	0	5.5
29	邮储银行绍兴分行	2	0	2
30	中信银行股份有限公司贵阳分行	12	2	10
31	中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部	7.5	4	3.5
32	兴业银行	10	0	10
33	上海银行	10	6.5	3.5
	合计	269.6	165.15	104.45

公司与中国建设银行、中国银行等多家商业银行保持长期合作关系，截至2020年12月末，公司获得银行授信总额为人民币269.6亿元。其中，尚未使用的授信额度为人民币104.45亿元。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

发行人所有债务均按时还本付息，未发生逾期或未偿付的情形。截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司报告期内已发行尚未兑付债券及债务融资工具如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行规模	发行利率	期限	起息日	到期日	债券余额	存续及偿还情况
1	20中交债	7.00	3.80%	5(3+2)年	2020-08-05	2025-08-05	7.00	未兑付
2	19中交01	7.00	4.87%	3年	2019-02-20	2022-02-20	7.00	未兑付
3	19中交债	10.00	4.28%	3年	2019-08-23	2022-08-23	10.00	未兑付
	公司债券小计	24.00						

4	中交9 优A	1.46	3.50%	364	2020-09-04	2021-09-03	1.46	未兑付
5	中交10 优	2.43	3.80%	364天	2020-11-06	2021-11-05	2.43	未兑付
6	20中交 A	7.50	4.28%	2年	2020-10-28	2022-10-28	7.50	未兑付
7	20中交 B	2.50	4.80%	2年	2020-10-28	2022-10-28	2.50	未兑付
8	20中交 次	0.65	-	2年	2020-10-28	2022-10-28	0.65	未兑付
9	21中交 1A	10.31	4.1%	364天	2021-01-22	2022-01-21	10.31	未兑付
10	21中交 1C	0.10	-	364天	2021-01-22	2022-01-21	0.10	未兑付
11	21中交 A	7.20	4.24%	2年	2021-03-30	2022-03-30	7.20	未兑付
12	21中交 B	1.68	4.99%	2年	2021-03-30	2022-03-30	1.68	未兑付
13	21中交 次	0.47	-	2年	2021-03-30	2022-03-30	0.47	未兑付
其他小计		34.30						
合计		58.30						

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，公司与主要客户发生业务往来时，未发生过严重违约现象。

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至2021年3月末，公司总资产12,027,081.48万元，净资产1,449,430.92万元。公司在本次公司债券拟募集资金不超过11亿元，债券发行后，公司公开发行债券余额18亿元，发行人及子公司累计境内公开发行债券余额占公司2021年3月末合并口径净资产比例为12.42%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告及最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）担保协议和担保函；
- （八）担保人 2020 年度审计报告及最近一期财务报表；
- （九）中国证监会接受本次债券注册的文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书。

1、中交地产股份有限公司（发行人）

地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

电话：023-67530016

传真：023-67530016

联系人：张颖

2、华融证券股份有限公司（牵头主承销商）

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 16 层

电话：010-85556351

传真：010-85556405

联系人：高培、夏欢、张昕艺、张弛

3、中国国际金融股份有限公司（联席主承销商）

地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

电话：010-65051166

传真：010-65059092

联系人：程达明、闫汝南、张羽

（本页无正文，为《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募集说明书摘要》之盖章页）



中交地产股份有限公司

2021年 8月 18日