

国新证券股份有限公司  
关于  
中交地产股份有限公司调整“22 中交 01”、“23 中交 01”  
和“23 中交 02”募集资金拟偿还有息债务明细  
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人：国新证券股份有限公司



(北京市西城区车公庄大街 4 号 2 幢 1 层 A2112 室)

二〇二三年七月

重要声明

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

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国新证券所作的承诺或声明。

## 一、债券主要条款

### （一）“22 中交 01” 主要条款

**债券名称：**中交地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“22 中交 01”。

**发行规模：**本期债券发行规模为 3 亿元。

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

**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 12 月 20 日。

**付息日：**本期债券的付息日为 2023 年至 2024 年每年的 12 月 20 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年 12 月 20 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），顺延期间付息款项不另计利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2024 年 12 月 20 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2023 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 12 月 20 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），顺延期间兑付款项不另计利息。

### （二）“23 中交 01” 主要条款

**债券名称：**中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“23 中交 01”。

**发行规模：**本期债券发行总规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

**债券期限：**本期债券期限为 2 年期。

**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 3 月 14 日。

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

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2025 年 3 月 14 日。

### （三）“23 中交 02” 主要条款

**债券名称：**中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），债券简称为“23 中交 02”。

**发行规模：**本期债券发行规模为人民币7亿元（含7亿元）。

**债券期限：**本期债券期限为2年期。

**起息日期：**本期债券的起息日为2023年4月6日。

**付息日：**本期债券的付息日为2024年至2025年每年的4月6日。

**兑付日：**本期债券的兑付日为2025年4月6日。

## 二、重大事项

国新证券作为“22中交01”、“23中交01”和“23中交02”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就各期债券重大事项报告如下：

### （一）拟调整募集资金使用明细的基本情况

#### 1、“22中交01”调整募集资金使用明细情况

根据《中交地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定：募集资金用途为本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期金融机构借款。具体如下：

单元：万元

借款人	是否纳入合并范围	贷款人	到期日（注）	贷款余额	拟使用募集资金金额上限
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	是	平安银行	2023-03-22	15,000.00	15,000.00
昆明中交熙盛房地产有限公司	是	中国银行	2023-04-10	96,400.00	12,000.00
武汉锦绣雅郡置业有限公司	是	建设银行	2023-09-27	44,850.00	43,000.00
西安沣河映象置业有限公司	是	浙商银行	2023-09-27	24,000.00	5,000
中交（天津）房地产开发有限公司	是	光大银行、农业银行、中交财务公司	2023-06-17	71,498.33	22,000.00
中交地产股份有限公司	是	中国银行	2023-06-19	40,000.00	10,000.00
<b>合计</b>	-	-	-	<b>291,748.33</b>	<b>107,000.00</b>

注：上述借款可经公司与借款方协调提前还款。

同时，本期债券募集说明书约定“因本期债券的发行时间及实际发行规模尚

有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。同类型偿还债务的明细调整不视作募集资金用途的变更，但公司会履行相关的信息披露。”

公司根据实际用款计划，对部分有息负债明细已进行调整，调整后的用途如下：

单元：万元

借款人	是否纳入合并范围	贷款人	偿还日	使用募集资金金额
长沙中交金久置业有限公司	是	建设银行	2022-12-20	1,000.00
苏州华启地产有限公司	是	中国银行	2022-12-27	3,000.00
惠州中交置业有限公司	是	光大银行	2023-01-03	900.00
重庆西园雅集置业有限公司	是	东亚银行	2023-01-09	3,800
中交城市发展山东有限公司	是	恒丰银行	2023-01-30	7508.58
中交长沙置业有限公司	是	建设银行	2023-03-10	15,000.00
<b>合计</b>	-	-	-	<b>31,208.58</b>

## 2、“23中交01”拟调整募集资金使用明细情况

根据《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定：募集资金用途为本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 10 亿元用于偿还公司到期金融机构借款。本期债券发行时确定的募集资金偿还有息债务明细具体如下：

单元：万元

借款人	是否纳入合并范围	贷款人	到期日（注）	贷款余额	拟使用募集资金金额上限
武汉锦绣雅郡置业有限公司	是	建设银行	2023-05-31	42,850.00	42,850.00
武汉锦秀嘉合置业有限公司	是	建设银行、农业银行、光大银行、中国银行	2023-05-21	134,082.60	28,000.00
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	是	平安银行	2023-06-30	39,950.00	37,950.00
长沙中交金久置业有限公司	是	平安银行、光大银行、交通银行	2023-09-30	93,440.00	36,290.00
<b>合计</b>	-	-		<b>-310,322.60</b>	<b>145,090.00</b>

注：上述借款可经公司与借款方协调提前还款。

同时，本期债券募集说明书约定“因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。同类型偿还债务的明细调整不视作募集资金用途的变更，但公司会履行相关的信息披露。”

现根据公司用款计划的调整，公司将部分拟偿还有息负债明细进行调整，调整后的用途如下：

单元：万元

借款人	是否纳入合并范围	贷款人	到期日/付款时间（注）	贷款余额	拟使用募集资金金额
惠州中交置业有限公司	是	光大银行、建设银行	2023-03-20	50,000.00	9,900
中交贵州房地产有限公司	是	中信银行	2023-04-20	11,000.00	29,475.00
武汉锦绣雅郡置业有限公司	是	建设银行	2023-04-21	42,850.00	28,000.00
长沙中交金久置业有限公司	是	平安银行、光大银行、交通银行	2023-04-28	93,440.00	3,735.00
武汉锦秀嘉合置业有限公司	是	建设银行、农业银行、光大银行、中国银行	2023-05-22	134,082.60	11,888.59
中交（天津）房地产开发有限公司	是	光大银行、农业银行	2023-07-25	11,000.00	11,000.00
成都卓璞置业有限公司	是	建设银行	2023-08-19	24,000.00	6,100.00
<b>合计</b>	-	-		<b>-366,372.60</b>	<b>100,099.00</b>

注：上述借款可经公司与借款方协调提前还款。

### 3、“23 中交 02”拟调整募集资金使用明细情况

根据《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中约定：募集资金用途为本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 7 亿元用于偿还公司到期金融机构借款。本期债券发行时确定的募集资金偿还有息债务明细具体如下：

单元：万元

债务人	是否纳入合并范围	债权人	借款起始日	借款到期日(注)	借款余额	拟使用募集资金金额上限
西安沣河映象置业有限公司	是	平安银行	2022-12-23	2023-04-30	119,990.00	45,000.00
慈溪中交港城置业有限公司	是	农业银行	2021-01-14	2023-05-21	107,400.00	6,100.00
昆明中交盛洋房地产有限公司	是	兴业银行	2021-05-21	2023-05-25	50,000.00	20,000.00
苏州华启地产有限公司	是	中国银行、农业银行	2021-01-5	2023-06-27	123,000.00	18,500.00
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>-400,390.00</b>	<b>89,600.00</b>

注：上述借款可经公司与借款方协调提前还款

同时，本期债券募集说明书约定“因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。同类型偿还债务的明细调整不视作募集资金用途的变更，但公司会履行相关的信息披露。”

公司根据用款计划的调整，将部分拟偿还有息负债明细进行调整，调整后的用途如下：

单元：万元

借款人	是否纳入合并范围	贷款人	到期日/付款时间(注)	贷款余额	拟使用募集资金金额
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	是	建设银行	2023-04-20	48,100.00	3,500.00
中交城市发展（山东）有限公司	是	恒丰银行	2023-06-13	201,405.95	11,440.00
中交地产股份有限公司	是	中国银行	2023-06-19	30,000.00	10,315.00
慈溪中交港城置业有限公司	是	农业银行	2023-06-20	107,400.00	6,100.00
苏州华启地产有限公司	是	中国银行、农业银行	2023-06-27	123,000.00	18,500.00
武汉锦绣雅郡置业有限公司	是	建设银行	2023-09-27	42,850.00	12,850.00
西安沣河映象置业有限公司	是	浙商银行	2023-09-27	24,000.00	15,000.00

合计	-	-	-576,755.95	77,705.00
----	---	---	-------------	-----------

注：上述借款可经公司与借款方协调提前还款

## （二）影响分析和应对措施

上述调整系发行人进一步提高募集资金使用效率、优化债务结构的措施，将不影响各期债券发行时确定的偿债保障措施，不影响各期债券的还本付息。

## 三、提醒投资者关注的风险

作为各期债券的主承销商与受托管理人，国新证券已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对本次重大事项情况予以披露，特此提醒投资者关注各期募集资金偿还有息债务明细发生调整事项。国新证券将持续督导发行人包括但不限于上述事项的其他重大事项，以做好存续期信息披露工作。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国新证券股份有限公司关于中交地产股份有限公司调整“22 中交 01”、“23 中交 01”和“23 中交 02”募集资金拟偿还有息债务明细的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国新证券股份有限公司

2023年7月19日

