

股票简称：中交地产

股票代码：000736



中交地产股份有限公司

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

向特定对象发行股票

募集说明书（注册稿）

保荐机构（主承销商）



中国国际金融股份有限公司

(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)

二〇二三年十一月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员，控股股东承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责。投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因发行人经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

## 重大事项提示

公司特别提示投资者对下列重大风险给予充分关注，并仔细阅读本募集说明书中有关风险因素的章节。

### 一、财务风险

#### 1、存货规模较大且增长较快、存在存货减值的风险

房地产项目开发产品在销售并结转收入前均以存货列报，因此房地产企业存货规模往往较大。随着公司业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月末**，公司存货账面价值分别为 7,203,496.39 万元、10,889,409.21 万元、10,694,308.71 万元和 **10,848,870.34** 万元，占资产总额的比例分别为 72.39%、76.71%、77.89%和 **75.40%**。公司存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果公司因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，如果未来受到宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，存在存货减值风险，可能会对其财务表现产生不利影响。

#### 2、资产负债率较高的风险

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 **2023 年 9 月 30 日**，公司负债总额分别为 8,661,087.73 万元、12,401,650.51 万元、11,826,596.78 万元和 **12,559,714.70** 万元，公司合并口径资产负债率分别为 87.04%、87.36%、86.13%和 **87.29%**。总体来看，近年来为满足项目建设的需要，公司债务融资规模较大，资产负债率水平较高。如果公司持续融资能力受到限制或者房地产市场出现重大波动，公司可能面临偿债压力。

#### 3、毛利率下降的风险

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 **2023 年 1-9 月**，公司毛利率分别为 26.52%、22.91%、13.43%和 **5.08%**，受结转项目结构的影响，毛利率总体呈现下降趋势。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对公司经营业绩造成不利影响。

#### 4、发行人盈利能力下滑的风险

2020-2022 年度及 **2023 年 1-9 月**，发行人实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为 34,748.94 万元、23,564.54 万元、3,393.95 万元和 **-103,169.86 万元**，2022 年归属于母公司所有者的净利润有较大幅度的下降，同比下降约 85.60%，**2023 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润较去年同期亏损额进一步扩大，同比降低 492.31%**。发行人扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润分别为 2,115.72 万元、-43,239.07 万元、-18,630.43 万元和 **-105,519.85 万元**。近年来发行人拿地成本及建设安装成本有所提高，受到行业政策、市场环境等多重因素影响，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，企业盈利空间出现一定程度的收窄，发行人可能面临盈利能力下滑的风险。

#### 5、“三道红线”指标风险

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（即“三道红线”），对上述企业融资债务总规模进行控制。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月末**，发行人剔除预收款后的资产负债率<sup>1</sup>分别为 82.93%、81.34%、82.25%和 **82.43%**，净负债率分别为 317.70%、284.61%、280.23%和 **273.59%**，现金短债比分别为 0.97、0.61、0.41 和 **0.65**。若监管部门进一步扩大监控试点企业范围，将对公司融资空间产生一定压力，进而对发行人的业务经营产生一定影响。

#### 6、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 **2023 年 1-9 月**，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,874,001.77 万元、-445,199.57 万元、293,483.99 万元和 **441,930.27 万元**。若未来公司项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

#### 7、其他应收款及长期应收款余额较大、可能存在无法全额收回的风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月 30 日**，公司其他应收款分别为

<sup>1</sup> 注：剔除预收房款后的资产负债率=(总负债-合同负债-待转销项税)/(总资产-合同负债-待转销项税)。  
净负债率=(有息负债-货币资金)/所有者权益合计，货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。  
现金短债比=货币资金/短期有息负债，该计算公式中的货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。

610,006.68 万元、600,221.65 万元、473,704.27 万元和 **561,368.92** 万元，占流动资产的比例分别为 6.40%、4.57%、3.69% 和 **4.15%**，主要由应收关联方往来款、保证金、押金和代垫款构成。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月 30 日**，公司长期应收款分别为 32,347.07 万元、287,691.13 万元、198,387.99 万元和 **103,355.95** 万元，主要由应收关联方借款构成。公司报告期末其他应收款及长期应收款金额较大，**发行人已综合考虑对方的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估组合或单项计提其他应收款及长期应收款的预期信用损失。发行人于每个资产负债表日评估其信用风险并计提相应的坏账准备。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，或将存在个别对手方经营不善或因纠纷等原因导致其他应收款及长期应收款无法全额收回的风险，可能会给公司带来一定的不利影响。**

## 8、对外担保风险

截至 **2023 年 9 月末**，发行人对外担保余额为 **233,685.91** 万元，占发行人净资产的 **12.78%**，占归属于母公司所有者权益的比例为 **103.66%**。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、中交立达（天津）房地产开发有限公司、厦门中泓房地产有限公司、武汉嘉秀房地产开发有限公司、成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司、厦门保润房地产开发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。

## 9、控股股东借款利率变动风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月末**，发行人向控股股东方融资的期末余额分别为 67.89 亿元、67.28 亿元、177.44 亿元和 **180.04** 亿元，平均借款利率分别为 8.30%、8.01%、7.15% 和 **7.26%**，报告期内呈下降趋势。发行人向控股股东借款利率变化直接影响公司的净利润。如果未来控股股东借款利率变动，可能会对公司的经营业绩产生不利影响。

## 二、市场及业务风险

### 1、项目去化的风险

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 2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月营业收入分别为 123.00 亿元、145.42 亿元、384.67 亿元和 115.50 亿元，最近三年虽然处于增长状态，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，公司整体去化率尚可。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。

### 2、新业务不及预期的风险

公司主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时发展代建、特色小镇、TOD 城市综合体等新兴业务。但新兴业务的开展过程中市场竞争激烈，可能会导致公司新业务、新产品的发展不及预期，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

### 3、业务经营风险

房地产项目开发存在开发周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后面临着销售、经营等环节，以上任何一个环节的不利变化，都将导致公司项目开发进度受阻，资金周转速度放缓，影响公司的预期收益。

同时，公司在经营过程中可能面临住房价格波动、施工承包价格波动、城市规划调整、拆迁进度不及预期等因素的影响，导致项目开发难度增大、项目开发周期延长、成本上升、项目盈利能力下降以及与合作方发生纠纷等业务经营风险，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。尽管公司具备较强的房地产项目开发操作能力，但若公司在经营中不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。若公司未能按商品房预售合同约定的交房日期进行交付，则可能引发纠纷争议，对公司的品牌形象与业务经营产生影响。

#### 4、宏观经济与市场需求风险

发行人主营业务为房地产开发经营与销售业务，受经济周期波动和国家宏观经济政策调整等影响较大。若未来我国宏观经济形势发生变动，将会直接影响公司的业务开展情况，从而直接影响发行人的营业收入。

此外，房地产行业市场需求受到居民消费水平与消费意愿的影响，如后续居民生活水平变化，消费能力受到影响，会直接影响房地产行业的需求情况，从而影响公司的业务规模与盈利水平。

#### 5、土地及工程服务等价格波动风险

公司房地产开发项目的主要采购内容为土地和工程服务。土地主要通过“招拍挂”方式取得。工程服务主要包括建筑工程施工、供电工程、消防工程等。土地成本与建筑工程施工价格的波动将直接影响房地产开发成本及项目收益率。如果未来土地成本或工程服务价格波动较大，可能会导致公司产生存货跌价或者因工程服务价格变动而现金流不稳定的风险。

#### 6、市场竞争的风险

目前房地产市场竞争较为激烈。房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高。经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。在日益激烈的市场竞争环境中，公司需密切关注市场环境变化，及时进行战略调整，充分重视因市场竞争激烈导致潜在业绩下滑的风险。

#### 7、重大未决诉讼风险

截至本募集说明书签署日，发行人子公司华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）及中交世茂（北京）置业有限公司（以下简称“中交世茂”）涉及一项尚未完结的重大诉讼事项。华通置业系发行人全资子公司，中交世茂系发行人合并报告范围内子公司。华通置业及北京茂康企业管理有限公司（以下简称“北京茂康”）均系中交世茂股东。中交世茂曾于 2020 年与北京茂康签订《借款合同》并向北京茂康提供借款，但北京茂康未根据《借款合同》的约定按期向中交世茂偿还前述借款，累计拖欠中交世茂借款本金 67,422.08 万元。为维护中交世茂合法权益，华通置业作为中交世茂的

股东，依据《中华人民共和国公司法》相关规定，以北京茂康损害公司利益责任纠纷为由向法院提起诉讼，请求法院判令北京茂康向中交世茂偿还借款本金 67,422.08 万元及利息，并承担本案诉讼费、保全费及律师费用（前述诉讼金额合计 70,020.42 万元）。

上述中交世茂向北京茂康借款为应收关联方借款，发行人已根据相关规定在定期报告中披露。截至 2023 年 9 月末，上述该笔关联借款余额为 67,422.08 万元，发行人已按照预期信用风险模型综合评估后，对该笔应收款项计提了一定金额的信用减值损失。

截至本募集说明书签署日，上述案件已由北京市第三中级人民法院受理，尚未审理。鉴于本次诉讼尚未审理，债务人北京茂康是否能够全额还款存在不确定性。若该笔款项后续无法全额收回，将对发行人财务状况产生一定不利影响。



## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
一、财务风险.....	2
二、市场及业务风险.....	5
目 录.....	8
释 义.....	11
第一节 发行人基本情况 .....	13
一、发行人基本情况.....	13
二、股权结构、控股股东及实际控制人情况.....	14
三、所处行业的主要特点及行业竞争情况.....	17
四、主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	21
五、现有业务发展安排及未来发展战略.....	32
六、财务性投资.....	33
七、同业竞争.....	35
八、发行人盈利能力.....	46
九、行政处罚.....	47
第二节 本次发行概要 .....	60
一、本次发行的背景和目的.....	60
二、发行对象及其与公司关系.....	61
三、本次向特定对象发行方案概要.....	62
四、本次发行是否构成关联交易.....	65
五、本次发行是否将导致公司控制权发生变化.....	65
六、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序.....	65
第三节 发行对象的基本情况 .....	67
一、基本信息.....	67
二、本次发行募集说明书披露前 12 个月发行对象与公司之间的重大交易情况.....	67
三、认购资金来源.....	67
第四节 附条件生效的认购合同内容摘要 .....	69

一、合同主体.....	69
二、认购方式、认购数量及定价方式.....	69
三、限售期.....	70
四、生效条件及生效时间.....	70
五、合同附带的保留条款、前置条件.....	70
六、违约责任.....	71
七、认购协议之补充协议.....	71
<b>第五节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....</b>	<b>72</b>
一、本次募集资金投资项目的具体情况.....	72
二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系.....	89
三、本次募集资金投资项目涉及立项、土地、环保等有关审批、批准或备案事项的 进展、尚需履行的程序及是否存在重大不确定性.....	89
四、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析.....	89
<b>第六节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....</b>	<b>92</b>
一、公司业务、章程、股东结构和高管人员结构变化.....	92
二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	92
三、公司与控股股东及其关联人之间业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等 变化情况.....	93
四、本次发行完成后公司的资金、资产占用和关联担保的情形.....	93
五、本次发行对公司负债情况的影响.....	93
<b>第七节 历次募集资金运用 .....</b>	<b>94</b>
<b>第八节 与本次发行相关的风险因素 .....</b>	<b>95</b>
一、政策风险.....	95
二、市场风险.....	95
三、财务风险.....	98
四、本次向特定对象发行股票的相关风险.....	101
<b>第九节 与本次发行相关的声明 .....</b>	<b>102</b>
一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	102
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	111
三、保荐人声明.....	113

---

四、发行人律师声明.....	116
五、会计师事务所声明.....	117
六、发行人董事会声明.....	118
附表一：发行人及其境内控股子公司取得的房地产开发企业资质的情况.....	121
附表二：发行人及其境内控股子公司拥有的境内注册商标情况.....	127
附表三：发行人及其境内控股子公司拥有房产的情况.....	135
附表四：发行人及其境内控股子公司主要租赁房屋情况.....	151

## 释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

一般词汇、术语		
公司/上市公司/中交地产/发行人	指	中交地产股份有限公司
实际控制人/中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
控股股东/地产集团	指	中交房地产集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
A 股	指	在境内上市的、以人民币认购和交易的每股面值为人民币 1.00 元的普通股股票
本次向特定对象发行/本次发行	指	公司拟以向特定对象发行股票的方式向包括地产集团在内的不超过 35 名特定投资者发行不超过 208,630,106 股（含本数）A 股股票之行为
定价基准日	指	本次发行的发行期首日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
股东大会	指	中交地产股份有限公司股东大会
董事会	指	中交地产股份有限公司董事会
监事会	指	中交地产股份有限公司监事会
报告期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 <b>2023 年 1-9 月</b>
最近三年	指	2020 年、2021 年及 2022 年
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》（2023 年修订）
《公司章程》	指	《中交地产股份有限公司章程》

专业词汇		
容积率	指	建设用地内的计容总建筑面积与规划建设用地面积的比值
预售	指	房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，并在未来一定日期拥有现房的房产交易行为
招拍挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权
TOD 城市综合体	指	以地铁、公交干线等枢纽站点为中心，汇集购物中心、酒店、写字楼、公寓、住宅和公共空间等多种建筑功能、业态的大型综合性建筑群
产业地产	指	以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营
城市更新	指	将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动

物流地产	指	用于存储、中转、分发货物等物流供应链环节，包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等承载物流业务的不动产载体
规划用地面积	指	项目用地红线范围内的土地面积，一般包括建筑区内的道路面积、绿地面积、建筑物所占面积、运动场地等
建筑面积	指	建筑物各层水平面积的总和，包括使用面积、辅助面积和结构面积

本募集说明书中部分合计数与各数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

公司中文名称：中交地产股份有限公司

公司英文名称：CCCCG Real Estate Corporation Limited

注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

办公地址：重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼

法定代表人：李永前

成立日期：1993 年 2 月 3 日

统一社会信用代码：915000002028133840

公司股票上市地：深交所

公司证券简称：中交地产

股票代码：000736

注册地址的邮政编码：401147

办公地址的邮政编码：401120

联系方式：(023) 67530016

传真号码：(023) 67530016

电子信箱：zfdc000736@163.com

公司网址：<https://www.cccgrealestate.com/>

经营范围：一般项目：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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 二、股权结构、控股股东及实际控制人情况

### （一）发行人的股本结构

#### 1、发行人股本结构情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人总股本为 695,433,689 股，股本结构如下表所示：

股份类别	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
二、无限售条件流通股份	695,433,689	100%
1、人民币普通股	695,433,689	100%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股份总数	695,433,689	100%

#### 2、发行人前十名股东情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人总股本为 695,433,689 股。发行人前十名股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称/姓名	股东性质	持股总数（股）	持股比例（%）	持有有限售条件股份数（股）	质押或冻结的情况	质押或冻结股份数（股）
1	地产集团	国有法人	363,846,949	52.32	-	-	-

序号	股东名称/姓名	股东性质	持股总数（股）	持股比例（%）	持有有限售条件股份数（股）	质押或冻结的情况	质押或冻结股份数（股）
2	重庆渝富资本运营集团有限公司	国有法人	39,537,980	5.69	-	质押	28,384,200
3	湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	24,971,761	3.59	-	-	-
4	西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	15,440,998	2.22	-	-	-
5	香港中央结算有限公司	境外法人	4,069,888	0.59	-	-	-
6	中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	2,977,657	0.43	-	-	-
7	彭程	境内自然人	1,974,373	0.28	-	-	-
8	兴业银行股份有限公司—南方金融主题灵活配置混合型证券投资基金	其他	1,755,600	0.25	-	-	-
9	刘樵	境内自然人	1,650,000	0.24	-	-	-
10	蒋平	境内自然人	1,440,000	0.21	-	-	-
	合计	-	457,665,206	65.82	-	-	28,384,200

发行人前十大股东中，湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除前述一致行动关系外，发行人前十名股东之间不存在其他关联关系或一致行动关系。

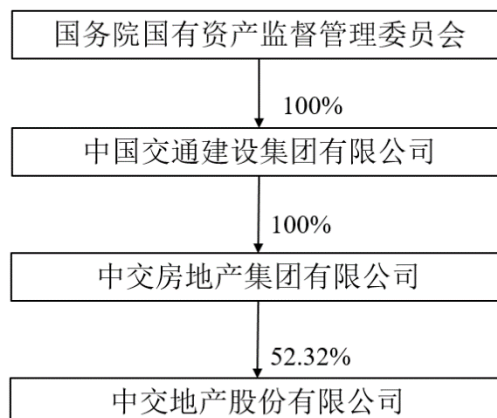
## （二）发行人控股股东及实际控制人

### 1、控股股东及实际控制人情况介绍

截至本募集说明书签署之日，地产集团直接持有发行人 363,846,949 股股份，占发行人总股本的 52.32%，地产集团为公司的控股股东。中交集团持有地产集团 100% 股权，中交集团为公司的实际控制人。

发行人与控股股东及实际控制人的股权控制关系图如下：





本次发行的发行数量不超过发行前公司总股本的 30%，即不超过 208,630,106 股（含本数）。地产集团拟认购股票数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%，不高于本次发行实际发行数量的 50%。本次发行完成后，地产集团仍为公司控股股东，中交集团仍为公司实际控制人。

## 2、控股股东基本情况

根据北京市市场监督管理局于 2022 年 8 月 9 日核发的《营业执照》，地产集团的基本情况如下：

名称	中交房地产集团有限公司
住所	北京市西城区德外大街 5 号 2 号楼八-九层
法定代表人	李永前
注册资本	500,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2015 年 3 月 24 日
经营期限	2015 年 3 月 24 日至无固定期限

地产集团的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	中交集团	500,000	100.00
	合计	500,000	100.00

### 3、实际控制人基本情况

根据北京市市场监督管理局于 2020 年 9 月 22 日核发的《营业执照》，中交集团的基本情况如下：

名称	中国交通建设集团有限公司
住所	北京市西城区德胜门外大街 85 号
法定代表人	王彤宙
注册资本	727,402.38297 万元人民币
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
成立日期	2005 年 12 月 8 日
经营期限	2005 年 12 月 8 日至无固定期限

#### 4、自 2020 年 1 月 1 日至今，发行人控股股东及实际控制人变化情况

自 2020 年 1 月 1 日至今，发行人控股股东、实际控制人均不涉及变更的情况。

#### 5、控股股东所持公司股份的质押及权属纠纷情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人控股股东持有的公司股份不存在质押情况或重大权属纠纷的情况。

### 三、所处行业的主要特点及行业竞争情况

#### （一）行业管理体制及政策法规

##### 1、所属行业

根据 2017 年修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）的行业划分标准，公司属于“K70 房地产业”。

## 2、行业管理部门及管理体制

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；自然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、实施工业管理等。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；二级资质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。

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。

## 3、行业相关法律法规及政策

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》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《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）行业发展情况

近十年我国房地产行业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。面对竞争，房地产企业积极探索公司、项目层面的收并购机遇，若干对标企业均完成了公司层面的对外并购，项目层面的收并购、合作开发、联合拿地也逐渐成为部分房地产开发企业应对高地价的策略选择。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

## （三）行业主要进入壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有规模经济壁垒和政策壁垒。

房地产开发行业具有资金密集性和投资性的特点，规模经济壁垒指相较于在企业达到的成本最低的有效规模，潜在竞争企业进入市场必须克服的规模劣势。2022年，全国房地产开发企业土地购置平均单价为9,166元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发10,000平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本就超过9,166万元。在销售方面，全国性的大品牌房地产开发商已遍布全国三线及以上城市，部分已深入到县级地区，不知名的小型开发商在同一地区开发的产品具有明显的价格及去化劣势。

政策壁垒指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。我国房地产市场处于密集的政策调控之下，政策主要着力点在于调控房地产企业的土地和资金获取。在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力，使得开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

## （四）发行人在行业中的地位

公司作为中交集团在房地产板块唯一的A股上市平台，随着业务的发展，逐渐得到社会的广泛认可。近年来，中交地产坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩

增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，公司规模实现了快速扩张，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长。2018年公司进一步优化战略布局，北京、天津、宁波、苏州、长沙、武汉等深耕区域再有斩获，新进入杭州、东莞、石家庄和青岛等经济较为发达城市，总计进入城市达22个，进一步优化了公司的投资结构。2019年，中交地产荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院联合评选的2019中国房地产百强企业及2018-2019中国房地产年度社会责任感企业称号。根据克尔瑞数据，2018年中交地产合约销售额居全国第85名。2022年，中交地产全口径签约额排名行业第28位，突破历史新高。2022年中交地产位列中国房地产公司品牌价值TOP30第9名。2022年，公司作为中交集团旗下唯一A股地产上市公司，紧密围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，深化改革，优化管理，不断提升品牌价值及品牌力，近年来公司土地储备和销售业绩显著增长，逐步构建起多元化的产品体系，展现了公司“美好生活营造者”的优势和决心，公司品牌价值和行业地位有了明显的提升。

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。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，且分别于2017年、2018年、2019年、2021年及2022年进入了房地产前100强序列。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。

## （五）发行人的竞争优势

### 1、具备优秀的发展资源平台优势及集团的持续支持

公司是中交集团在房地产板块唯一的A股上市平台。中交集团作为央企，实力强劲，业务广泛，声誉良好，一方面为公司与集团各成员单位开展业务协同创造了良好基础，另一方面公司作为央企集团成员，天然因集团品牌和信用享有市场声誉优势。

### 2、土地储备充足且质量较高

公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。目前，公司已开发和待开发项目遍及北京、南京、天津、成都、长沙、重庆、武汉、苏州和宁波等多个城市，上述城市经济总量大，核心

竞争力强，吸引人才流入，将有利于支撑当地房地产的发展。

### 3、积极创新的融资能力

公司充分利用资本市场资源，积极开展创新型融资业务，通过多种融资方式实现融资流入，优化融资结构，保证公司资金链稳定健康，加上控股股东及实际控制人的信用支持和直接支持，有力支撑了公司投资拓展和经营活动的正常开展。

### 4、代建业务提速发展

在房地产新发展模式下，作为输出管理的轻资产运营模式，代建被视为房企新的增长路径。中交地产已开始布局代建业务，未来公司亦将在产品研发、团队培养以及服务力的打造上加大投入。研发代建轻资产板块独有产品体系。

### 5、科学有效的综合运营能力

随着公司业务规模扩大，公司切实推进管理精细化，向管理要效益，对项目开发与管控能力不断完善升级，严格管控各个项目运营节点切实落地执行，实现了对项目的利润、现金流、成本及开发周期全过程管控，注重全面提升产品设计品质和营销能力，在保证产品品质的基础上，狠抓目标成本管控和动态成本监控，优化成本管控，不断提升的开发管控能力为公司实现特色特质高质量发展奠定了坚实基础。

### 6、不断提升的品牌效应

公司以“美好生活营造者”为愿景，以“雅颂天地，和美中国”为价值理念，践行新型城镇化国家战略，致力于打造高品质的建设质量，高水准的社区服务，高品位的文化传承，在追求规模拓展的同时，不断提升产品品质和服务品质，力求将“美好生活营造者”的精神落实到每一个产品与每一项服务中去，在已深耕的城市建立了较高的认可度及知名度，形成了较强的品牌优势。

## 四、主要业务模式、产品或服务的主要内容

### （一）发行人业务概况

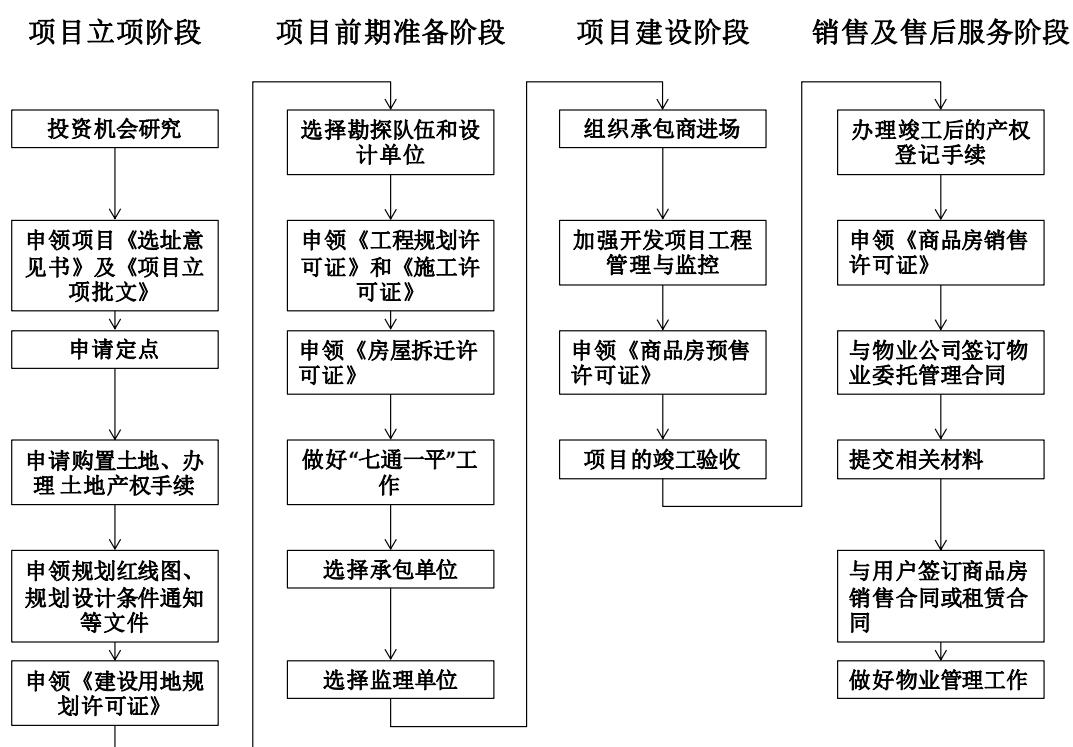
发行人系中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司，主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时积极探索和开拓融资代建、特色小镇、TOD 城市综合体、城市更新、产业地产、物流地产等新兴业务。

公司产品类型以满足刚需和改善性住宅需求为主，辅以商业、公寓、产业园、特色小镇、城市综合体等，打造中交地产特色产品谱系，形成兼具产品力和服务力的竞争优势。公司在业务开发方面遵循以一二线城市为核心原则，土地储备主要布局在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等区域。截至**2023年9月30日**，公司权益口径持有房地产项目共计**85**个，项目总建筑面积**2,412.19**万平方米，计容建筑面积**1,796.09**万平方米，土地面积**846.77**万平方米。

发行人的经营范围为：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）。

## （二）主要业务模式

公司主营业务为房地产开发经营与销售业务。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查工作；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

在提交相关资料后，应与购买人签订商品房销售合同或租赁合同。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。

## (三) 报告期各期销售情况

2020 年-2022 年及 **2023 年 1-9 月**，公司房地产销售业务收入合计占营业收入的比重分别为 99.23%、99.33%、99.54% 和 **98.73%**，比例均保持在 90% 以上，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。报告期内，公司的房地产销售业务主要分布在长三角、珠三角、京津冀及西南城市群等地。近几年房地产行业较为景气，公司房地产项目销售业绩较为突出，报告期内房地产销售收入情况保持稳定。

单位：万元、%

产品名称	2023年1-9月		2022年		2021年		2020年	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务收入	1,152,286.59	99.76	3,837,642.20	99.76	1,451,347.20	99.80	1,226,935.55	99.75
房地产销售	1,140,333.47	98.73	3,829,169.76	99.54	1,444,543.20	99.33	1,220,471.61	99.23
租赁	6,457.80	0.56	4,936.07	0.13	4,610.82	0.32	4,955.97	0.40
物业管理	785.36	0.07	758.04	0.02	720.72	0.05	706.08	0.06
其他	4,709.96	0.41	2,778.33	0.07	1,472.46	0.10	801.89	0.07
其他业务收入	2,747.16	0.24	9,062.68	0.24	2,899.69	0.20	3,064.28	0.25
合计	1,155,033.75	100.00	3,846,704.88	100.00	1,454,246.90	100.00	1,229,999.83	100.00

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营业收入的比例较低。报告期内，公司前五大客户情况<sup>2</sup>如下：

2022年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占营业收入的比例
1	客户一	411,935,536.88	1.07%
2	客户二	342,004,693.13	0.89%
3	客户三	52,063,527.55	0.14%
4	客户四	16,905,793.60	0.04%
5	客户五	14,746,172.48	0.04%
合计		837,655,723.64	2.18%

2021年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占营业收入的比例
1	客户一	92,665,043.24	0.64%
2	客户二	65,735,375.75	0.45%
3	客户三	43,735,825.73	0.30%
4	客户四	35,213,761.23	0.24%

<sup>2</sup> 下表前五大客户销售额为财务账面确认收入口径

序号	客户名称	销售额（元）	占营业收入的比例
5	客户五	26,783,486.24	0.18%
	合计	<b>264,133,492.19</b>	<b>1.82%</b>

2020 年度公司前五大客户情况如下：

序号	客户名称	销售额（元）	占营业收入的比例
1	客户一	160,005,190.83	1.30%
2	客户二	125,018,719.74	1.02%
3	客户三	53,269,503.99	0.43%
4	客户四	19,789,882.56	0.16%
5	客户五	18,452,250.46	0.15%
	合计	<b>376,535,547.58</b>	<b>3.06%</b>

#### （四）报告期各期采购情况

公司房地产开发项目的主要采购内容为土地和工程服务。土地主要通过“招拍挂”方式取得。工程服务主要包括建筑工程施工、供电工程、消防工程等。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。

2022 年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	4,748,990,303.29	36.88%
2	供应商二	312,200,636.97	2.42%
3	供应商三	231,143,148.76	1.79%
4	供应商四	208,888,439.43	1.62%
5	供应商五	188,279,069.80	1.46%
	合计	<b>5,689,501,598.25</b>	<b>44.17%</b>

2021 年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	3,428,884,829.78	25.45%
2	供应商二	591,138,883.69	4.39%

序号	客户名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
3	供应商三	389,174,837.95	2.89%
4	供应商四	345,489,703.30	2.56%
5	供应商五	237,207,839.41	1.76%
合计		<b>4,991,896,094.13</b>	<b>37.05%</b>

2020 年度公司前五大供应商情况如下：

序号	客户名称	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		<b>3,053,446,383.03</b>	<b>39.23%</b>

## （五）主要业务经营资质

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司不存在拥有特许经营权的情况。发行人及其控股子公司就其生产经营活动取得的房地产开发企业资质情况详见本募集说明书之“附表一：发行人及其境内控股子公司取得的房地产开发企业资质情况”。

## （六）知识产权

### 1、商标

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其境内控股子公司在中国境内拥有的注册商标共 64 项，均已注册生效，具体情况详见本募集说明书之“附表二：发行人及其境内控股子公司拥有的境内注册商标情况”。

### 2、专利

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其境内控股子公司在中国境内拥有的已授权专利共 1 项，已取得权属证书，具体情况如下：

序号	专利名称	专利号	专利类别	专利权人	申请日

序号	专利名称	专利号	专利类别	专利权人	申请日
1	一种地产成本资料存储装置	202220803320.0	实用新型	中交城市发展（山东）有限公司	2022.04.08

### 3、软件著作权

截至**2023年9月30日**，发行人及其境内控股子公司拥有1项已登记的软件著作权，具体情况如下：

序号	名称	登记号	登记日期	软件著作权人
1	中交地产智慧工程管理平台 V1.0	2022SR1406272	2022.10.24	中交地产

## （七）生产经营所需的主要生产设备、土地使用权、房屋的使用情况

### 1、发行人主要资产情况

发行人的固定资产及使用权资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他。截至**2023年9月30日**，发行人主要资产情况如下：

单位：万元

固定资产及使用权资产类别	资产原值	账面价值	成新率
房屋及建筑物	24,137.17	12,624.22	52.30%
机器设备	82.8	7.65	9.24%
运输设备及运输工具	3,139.64	644.16	20.52%
办公设备及其他	5,281.10	1,243.28	23.54%
合计	32,640.71	14,519.31	44.48%

### 2、土地使用权

截至**2023年9月30日**，发行人及其境内控股子公司在中国境内有1处自用的自有土地使用权（不包含房地产开发的项目用地），该土地使用权尚未取得权属证书，具体情况如下：

序号	土地使用权人	土地位置	土地性质	用途	土地面积（平方米）	使用年限
1	中交地产产业发展有限公司	深圳中交科技城	出让	工业用地	5,679.00	至2041年12月19日

就上述土地使用权，中交地产产业发展有限公司已与深圳市规划国土局签订了《深圳市土地使用权出让合同书》。根据发行人提供的资料，上述土地使用权目前出租于第三方用于停车场经营，因历史原因尚未办理土地使用权权属证书。上述土地不存在抵押、查封等权利受到限制的情况，不存在权属纠纷；根据发行人提供的资料，报告期内，发行人及其下属企业不存在因使用该等土地受到行政处罚的情况。

### 3、发行人在中国境内拥有的房屋

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其境内控股子公司在中国境内共拥有 223 处已取得房屋权属证书的房产，具体情况详见本募集说明书之“附表三：发行人及其境内控股子公司拥有房产的情况”。

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其境内控股子公司尚未取得房屋权属证书的房产面积合计约 4,857.6 平方米，具体情况如下：

序号	所属主体	物业位置	用途	使用方式	建筑面积 (平方米)
1	中交地产产业发展有限公司	深圳百门前工业园区 深圳中交科技城	食堂	出租	2,135.00
2			商业	出租	2,204.00
3			仓库	出租	150.64
4			厂房	出租	281.96
5			厂房	出租	86.00

根据发行人提供的资料，公司及其下属企业拥有的上述无证房产主要用于出租，不存在抵押、查封等权利受到限制的情况，不存在产权纠纷；根据公司提供的资料，报告期内发行人及其下属企业不存在因建设及使用该等房产受到行政处罚的情况。

### 4、租赁房产

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及其主营业务收入占发行人报告期内各期 5% 以上的境内控股子公司承租并正在使用的与生产经营相关的房产详见本募集说明书之“附表四：发行人及其境内控股子公司主要租赁房屋情况”。

经核查，上述 10 处房产中共有 3 处房产，出租方房屋买卖合同已备案登记，尚待办理不动产权登记证。但前述未取得房屋权属证书的房产主要作为办公室等使用，发行人及其子公司自租赁上述房屋使用以来，未因租赁事宜发生任何纠纷或受到任何政府部



门的调查、处罚，不会对其正常的业务经营造成重大不利影响。

## 五、现有业务发展安排及未来发展战略

### （一）公司发展战略

中交地产专注于房地产开发经营、实业投资、物业管理等业务，在传统房地产开发业务的基础上逐步进入高端养老、文创、城市更新、物流地产等非住宅领域，实现房地产业务多元化的发展战略。公司全力以赴打造央企一流的党建引领平台、国内一流的城市开发运营平台、行业一流的管理示范平台“三个一流平台”，致力于成为国内领先的城市开发和运营商。

### （二）主要业务发展思路

#### 1、传统住宅业务

##### （1）业务目标

加强城市研究，将“因城施策”作为当下政策环境下的总体目标。

##### （2）业务方向

坚持将招拍挂作为拓展传统住宅业务的主要模式，深刻理解不同城市的地产周期，抓住城市结构性发展机会，实行“因城施策”、“一城一策”，在条件允许情形下采取相应合作策略。重点关注因资金困难或经营不善而无法正常运转的企业或优质房地产开发项目，灵活应用战略投资、重组整合、股权并购等手段，整合外部优质资源，实现“内生发展+外延发展”的双重发展方向。

##### （3）发展策略

投资建设方面，公司应加强投资标准化建设，形成标准化研判制度，提升核心经营能力，进而提升项目出价能力，增大项目获取机会。

区域布局方面，公司将聚焦长三角区域、粤港澳大湾区、京津冀区域、成渝地区双城经济圈、国家中心城市的基础上，进一步向核心城市、核心区域聚焦。增加深耕城市的市场占用率，缩小管理半径，降低管理费用，提升人均效能，积累深耕资源。

#### 2、特色特质业务

##### （1）业务目标

持续聚焦特色地产事业发展，通过特色特质业务实现规模和土地红利双重目的。

## （2）业务方向

对标行业主流房企多元化发展路径，结合公司实际情况，确定公司特色特质业务未来以产业带动、城市更新、TOD 为主的发展模式，并根据区域、城市特点进行初步布局。

## （3）发展策略

通过研究国家地方政策及产业发展状况筛选公司投资发展机会，挖掘整理适合的产业投资方向，通过研究摸索初步形成特色产业商业模式和产品模块，打造特色业务能力，为公司参与产业投资等提供储备支持。

城市更新方面，公司要择机布局粤港澳大湾区、长三角两大城市群，重点聚焦北京、上海、广州、深圳、杭州五大城市的城市更新项目，打造多元业态综合开发能力、金融与资本运作能力、资源整合与管理能力。

片区开发方面，围绕城市群、中心城市和海洋经济战略机遇，导入优势产业，建设绿色城市、智慧城市、宜居城市。

## 六、财务性投资

### （一）关于财务性投资的认定标准和相关规定

根据中国证监会于 2023 年 2 月 17 日发布的上市公司证券发行注册管理办法《上市公司证券发行注册管理办法》第九条规定，“除金融类企业外，最近一期末不存在金额较大的财务性投资”；《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》规定，“财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。”

### （二）公司最近一期末未持有金额较大的财务性投资

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人涉及财务性投资相关的报表科目情况如下：

单位：万元

项目	2023年9月30日	是否涉及财务性投资	判断依据
其他应收款	561,368.92	否	发行人其他应收款主要包含应收利息、其他应收款，其中应收利息主要来源于发行人为合营、联营企业等关联方提供资金支持，根据协议约定的应收利息，该资金用于房地产项目开发建设，不属于财务性投资；其他应收款主要包括应收关联方往来款、保证金及押金等，不属于财务性投资。
其他流动资产	372,489.90	否	发行人其他流动资产主要包括预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本，不属于财务性投资。
长期应收款	103,355.95	否	长期应收款，主要为应收项目公司及应收合作方的项目合作款，不属于财务性投资。
长期股权投资	537,355.52	否	发行人长期股权投资的投资对象主要为投资合营、联营企业，其中厦门悦盈企业咨询有限公司由发行人持股32%，为地产项目的管理咨询业务，其余投资合营和联营企业均为房地产开发公司，与公司主营业务及战略方向相符，不属于财务性投资。
其他权益工具投资	5,332.31	是	发行人其他权益工具投资对象主要为中交高新科技产业发展有限公司、万通投资控股股份有限公司、重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司。基于谨慎性考虑，将除从事房地产行业的中交高新科技产业发展有限公司外的其他公司，包括万通投资控股股份有限公司、重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司的投资全额界定为财务性投资。
其他非流动资产	98,673.27	否	发行人其他非流动资产主要包括预缴税金、待抵扣税金及合同取得成本，根据财务报表列报原则，1年内部分在其他流动资产列示，1年以上部分在其他非流动资产列示，不属于财务性投资。

截至2023年9月30日，发行人财务性投资涉及被投资单位共计5家，初始投资成本合计5,980.00万元，于2023年9月30日的账面价值为50万元。

发行人财务性投资具体情况如下：

投资单位	被投资单位	初始投资成本 (万元)	持股比例	截至2023年9月30日 账面价值(万元)
华通置业有限公司	万通投资控股股份有限公司	50.00	0.03%	50.00
中交地产股份有限公司	重庆金属材料股份有限公司	10.00	1.00%	-
中交地产股份有限公司	东方人寿保险股份有限公司	4,000.00	5.00%	-
中交地产股份有限公司	新疆金新信托投资有限公司	1,680.00	3.26%	-

中交地产产业发展 有限公司	深圳市凌龙装饰 股份有限公司	240.00	20.00%	-
合计		5,980.00	-	50.00

注 1：深圳市凌龙装饰股份有限公司已于 2020 年 4 月 7 日被吊销

注 2：被投资单位中，重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司和深圳凌龙装饰股份有限公司其他权益工具账面值已减值为 0

万通投资控股股份有限公司系华通置业于 2017 年被发行人收购前的持有的可供出售金融资产。重庆市金属材料股份有限公司、东方人寿保险股份有限公司、新疆金新信托投资有限公司、深圳市凌龙装饰股份有限公司均系发行人前身重庆国际实业投资股份有限公司于 2008 年重大资产重组及股权分置改革前存在的对外投资企业。截至 2023 年 9 月末，上述财务性投资已基本减值完毕。

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人财务性投资的账面价值为 50 万元，占归属于母公司净资产的比例为 0.02%，未超过 30%。因此，发行人最近一期末未持有金额较大的财务性投资，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定。

### （三）本次发行董事会决议日前六个月的投资情况

本次发行董事会决议日前六个月内不存在财务性投资情况，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关规定。

## 七、同业竞争

### （一）发行人的主营业务

发行人的主营业务为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。

### （二）发行人控股股东、实际控制人及其控制的企业从事业务情况

#### 1、控股股东及其控制的企业从事业务情况

发行人为中交集团旗下唯一 A 股地产上市公司。控股股东地产集团主要从事房地产开发业务，地产集团本部不直接从事房地产开发经营，一般通过其直接或间接控制的控股子公司及参股公司从事房地产业务，故地产集团本部与发行人不存在同业竞争关系。

截至 2023 年 9 月 30 日，除中交地产及其子公司外，地产集团历史上或现时涉及房地产开发业务的下属企业情况如下表所示：

序号	企业名称	持有或控制的权益比例	主营业务
1	中房集团	100%	国内外房地产综合开发（含土地开发）与经营；城市基础设施建设、民用与工业建筑（含高层建筑）总承包，建筑装修；进出口业务；黑色金属（含钢材）、非金属矿产品、木材、水泥、建筑材料、橡胶、化工原料及产品（危险化学品除外）、机械设备、电子产品、仪器仪表、纸张、轻工产品、针纺织品、服装、五金交电、家用电器、家具、工艺美术品的销售、仓储；汽车的销售；计算机软硬件及工程建设新技术、新工艺的开发、应用、推广；与以上业务相关的各类咨询、服务。（市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
2	中交置业有限公司	100%	房地产投资；房地产综合开发、经营；土地一级开发与土地整理；城市新区综合开发与旧城改造；城市综合服务设施建设；城乡一体化综合开发与运营；物业资产经营与酒店管理；房地产中介服务；与上述业务相关的技术开发与服务、研究设计及管理咨询服务。（市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3	CCCG Overseas Real Estate Company Limited （“中交海外地产”）	51%	房地产开发、投资管理
4	绿城中国	27.76%	房地产开发

注：根据绿城中国 2023 年半年度报告披露，截至 2023 年 6 月 30 日，地产集团通过 CCCG Holding (HK) Limited 与 CCCG Real Estate Holding Limited 持有绿城中国 27.76% 股权。

#### （1）与中房集团之间的同业竞争情况

##### 1) 与中房集团同业竞争情况

中房集团本部不实际从事业务，因此，中房集团自身与发行人之间不存在同业竞争。

##### 2) 与中房集团下属子公司（除中交置业外）同业竞争情况

中房集团控制的企业中，沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设公司、中房集团南方置业有限公司、北京信发置业投资有限责任公司、中房（山东）城市开发投资有限公司及广州泽瑞城市更新有限公司尽管经营范围包含房地产开发，但该等公司目前不存在房地产开发项目，目前未从事房地产开发业务，与发行人不存在实质性同业竞争。

中房集团下属西安中交金尧房地产开发有限公司、中房集团湖南建设发展有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、中房（天津）房地产开发有限公司、广西鹿鸣置业管理有限公司和海南中都置业管理有限公司存在房地产开发业务和资产，具体情况如下：

公司名称	项目名称	解决方案	内部审议程序
西安中交金尧房地产开发有限公司	西安筑路机械厂棚户区改造项目	公司与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，协议约定公司保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。	2018年6月22日公司召开第七届董事会第六十七次会议、2018年7月11日公司召开2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于放弃西安中交金尧房地产开发有限公司控股权商业机会的议案》
中房（天津）房地产开发有限公司	天津东丽区金钟街示范小城镇出让二区一二级联动项目	公司与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，协议约定公司保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。	2019年10月30日公司召开第八届董事会第二十八次会议、2019年11月15日公司召开2019年第十五次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》
广西鹿鸣置业管理有限公司	南宁市 GC2021-063 地块项目	公司与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，协议约定公司保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。	2021年9月27日公司召开第八届董事会第七十三次会议、2021年10月13日公司召开2021年第十五次临时股东大会决议审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》
海南中都置业管理有限公司	海南省文昌市文国土储（2021）-18-1号地块政策性安居型商品房项目	公司与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，协议约定公司保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。	2021年12月14日公司召开第八届董事会第七十七次会议、2021年12月30日公司召开2021年第十六次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的议案》
中房集团湖南建设发展有限公司	湖南省长沙市068号地块国有建设用地项目	公司与中房集团签订相应的《代为业务培育协议》，协议约定公司保留未来业务成熟后的优先收购权，在该业务条件成熟时公司再决定是否行使优先收购权。截至目前，公司尚未行使优先收购权，相关协议正在履行中。	2023年2月4日公司召开第九届董事会第十九次会议、2023年2月20日公司召开2023年第三次临时股东大会审议通过了《关于放弃相关项目商业机会的关联交易议案》
东莞市山水雅居房地	广东东莞中房·龙域项目	该项目处于尾盘状态，除少	/

公司名称	项目名称	解决方案	内部审议程序
产开发有限公司		量物业由于诉讼纠纷暂时无 法销售外，其他均已售罄， 且山水雅居后续将不再从事 房地产开发业务。	

### 3) 与中交置业有限公司（以下简称“中交置业”）之间的同业竞争情况

中交置业系中房集团的全资子公司，中交置业及其下属公司在房地产开发业务和区域覆盖上与发行人存在一定重叠。

2017年1月13日，公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了发行人委托管理中交置业的议案。2017年4月21日，公司与地产集团、中交置业共同签署了《托管协议》，公司受地产集团委托管理中交置业。《托管协议》的主要内容如下：

#### ① 委托事项

A. 委托方（地产集团）同意将目标企业（中交置业）的经营管理权委托给受托方（中交地产）行使，受托方亦同意接受该委托；

B. 托管期间，受托方全面负责目标企业的经营管理，包括但不限于目标企业房地产业务的开发、经营和管理；

C. 受托方应当谨慎履行受托管理义务，依法合规经营，不得故意侵害目标企业权益；

D. 托管期间，目标企业的产权关系保持不变，目标企业股权的所有权、最终处置权等仍由委托方享有，目标企业的损益由目标企业自行承担或享有；

E. 委托方应当根据受托方的要求向受托方托管组提供目标企业经营管理相关的文件材料；

F. 除非委托方、受托方另行约定并经履行适当法律程序，受托方不以自己的资产为目标企业偿还债务及提供担保。

#### ② 托管费用

A. 经各方协商，在托管期内，每年的托管费用为400万元，由受托方直接向委托方收取；

B. 托管费用每年支付一次，由委托方在当年的会计年度结束后 1 个月内一次性支付。

### ③ 托管期限

托管期限暂定为自《托管协议》生效之日起三年。托管期限内，最先发生下述任一事项之日，《托管协议》提前终止：（1）目标企业的控股权转让并过户至受托方名下之日；或（2）目标企业的控股权由委托方出售并过户至无关联的第三方名下之日；或（3）目标企业终止经营；或（4）各方协商一致终止《托管协议》之日；或（5）委托方、受托方或目标企业任何一方不被中国交通建设集团有限公司实际控制。

2017 年 12 月 29 日，公司与地产集团签署了《托管协议的补充协议》，因中交置业所属下属公司华通置业已置入上市公司，因此华通置业及其持有的全部项目公司不再交由上市公司托管。

2018 年 12 月 29 日，公司与地产集团、中房集团共同签署了《托管协议补充协议（二）》，鉴于地产集团已将中交置业划转至中房集团，因此委托方变更为中房集团。

2020 年 4 月 21 日，公司与地产集团、中房集团共同签署了《托管协议补充协议（三）》，约定托管期限自《托管协议》到期之日起增加三年。

2023 年 4 月 21 日，公司与地产集团、中房集团共同签署了《托管协议补充协议（四）》，约定托管期限自《托管协议补充协议（三）》约定的到期之日起增加三年。

**截至 2023 年 9 月 30 日**，对于中交置业下属房地产项目，由中交地产及中交置业根据《托管协议》及补充协议的约定，行使及履行相关托管权利及义务。涉及关联交易的事项均履行了相应内部审议程序及信息披露义务，不存在实质违反协议内容的情况。

除上述主体外，中房集团下属其他企业不存在实际从事房地产开发业务的情形，与发行人不存在实质同业竞争。

#### （2）与中交海外地产之间的同业竞争情况

中交海外房地产有限公司为新加坡注册公司，在中国境外从事房地产开发业务。**截至 2023 年 9 月 30 日**，该公司在境内尚未开展实际业务，发行人亦不存在在境外开展经营活动的情况。因此该公司与发行人不存在实质性同业竞争。

#### （3）与 CCCG Holding (HK) Limited、CCCG Real Estate Holding Limited 及绿城



## 中国的同业竞争情况

CCCG Holding (HK) Limited 与 CCCG Real Estate Holding Limited 为投资类控股型公司，本身不从事具体业务，因此 CCCG Holding (HK) Limited 与 CCCG Real Estate Holding Limited 本身与发行人之间不存在同业竞争。

绿城中国为港股地产上市公司。根据**绿城中国 2023 年半年度报告**披露，截至**2023 年 6 月 30 日**，地产集团通过 CCCG Holding (HK) Limited 与 CCCG Real Estate Holding Limited 持有绿城中国**27.76%**股权，为绿城中国第一大股东。截至**2023 年 6 月 30 日**，绿城中国在长三角区域、环渤海区域、长江中游区域、珠三角区域、西南区域及海外等地拥有**200**个地产项目。但绿城中国与发行人在产品定位、品牌影响力等方面存在较大差异：①产品定位上，绿城中国主营高端物业产品形态，发行人主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别。②品牌影响力上，发行人受开发能力和资产规模所限，市场影响力较小；绿城中国连续多年位居中国房地产百强企业综合实力 TOP10，市场影响力较大，发行人与绿城中国存在较大的实力差距。③房地产行业是充分竞争的行业，发行人与绿城中国的市场份额占比都很小，需接受市场的充分竞争，对彼此的业务影响很小。

### (4) 其他主体

除上述公司外，地产集团下属的北京泽腾匠寓房地产开发有限公司、北京泽腾致远房地产开发有限公司的经营范围中包含房地产开发，但该等公司目前不存在房地产开发项目，该等公司目前未从事房地产开发业务。因此与发行人不存在实质性同业竞争。

## 2、实际控制人及其控制的企业从事业务情况

发行人实际控制人中交集团的经营范围为：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；

不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)中交集团为控股型公司,自身不实际从事业务,主要通过下属子公司中国交通建设股份有限公司、中国城乡控股集团有限公司等开展上述业务,因此,中交集团自身与发行人之间不存在同业竞争。

公司原实际控制人为中房集团,中房集团与中交集团原同为国务院国资委的全资子公司。2010年8月,根据国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》(国资改革[2010]824号),中房集团整体并入中交集团,中交集团成为中房集团股东,进而成为公司实际控制人。中交集团除地产集团外其他下属企业的主营业务主要为基建建设、基建设计、疏浚工程、装备制造等,在其过往主营业务开展过程中具有获得优质土地储备的特定优势和特殊条件,因此历史上涉及开发了部分衍生的房地产项目(以下简称“存量房地产开发项目”),但存量房地产开发项目在中交集团整体业务规模中的占比较低。

截至2022年12月31日,中交集团除地产集团外其他下属企业共有71个房地产开发项目,该等主体在房地产开发业务和区域覆盖上与发行人存在一定重叠。中交集团就解决前述同业竞争事宜已出具相关承诺,具体承诺内容参见本募集说明书“第一节 发行人基本情况”之“八、同业竞争”之“(三)关于避免同业竞争的承诺”之“2、中交集团出具的关于避免同业竞争的承诺”。

### (三) 关于避免同业竞争的承诺

经核查,截至2023年9月30日,中交集团及地产集团出具关于避免同业竞争承诺情况如下:

#### 1、地产集团出具的关于避免同业竞争的承诺

2015年7月以前,发行人控股股东为中住地产,间接控股股东为中房集团。2008年5月19日,发行人披露了《向特定对象发行股份购买资产报告书》(修订稿),中房集团就同业竞争问题作出了相关承诺。2015年7月,地产集团通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产100%股权,成为发行人的间接控股股东。中房集团尚未履行完毕且适用于地产集团的相关承诺,地产集团承诺予以承接并继续履行相关义务。

2018年12月,地产集团与中住地产进行吸收合并,吸收合并完成后,地产集团存续,中住地产注销,地产集团成为发行人直接控股股东。2018年8月7日,地产集团依据当时其下属企业开展房地产开发业务、相关企业类型与背景、保护中小股东利益等

实际情况以及证券监管部门的监管要求，就同业竞争事宜重新出具了《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

(1) 中交地产将作为地产集团下属除绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”）外唯一的国内房地产业务开发平台。在梳理、整合地产集团控制的与中交地产之间存在同业竞争的资产和业务时，将充分尊重地产集团控制的上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益。地产集团不会利用其对各上市公司的控制关系进行损害各上市公司及其全体股东利益的经营活动；

(2) 中交置业有限公司（以下简称“中交置业”）除现有的存量房地产开发业务外，原则上不再自行获取新的房地产开发业务的土地储备，不再从事新的房地产开发项目。截至本承诺函出具之日，地产集团已与上市公司签署托管协议，将中交置业托管给上市公司。在满足注入上市公司条件的前提下，由中交地产对中交置业或其优质资产实施收购或采取其他可行的方式注入中交地产；

(3) 综合考虑中交地产和绿城中国及其股东的利益，在符合国家行业政策及审批要求的条件下，逐步通过品牌定位划分、区域市场划分、资产整合、业务整合等有效措施解决上市公司和绿城中国可能存在的同业竞争问题；

(4) 中国房地产开发集团有限公司（以下简称“中房集团”）下属山水雅居未来将不再从事新的房地产开发业务，地产集团拟在法律纠纷解决后将其注销或转让给与地产集团无关联的第三方；

中房集团下属沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司不再从事新的房地产开发项目，地产集团未来拟变更其经营范围或将其注销或转让给与地产集团无关联的第三方；

(5) 中交海外房地产有限公司不会在中国境内从事房地产开发项目，不会从事与上市公司构成竞争的业务。

除上述情况以外，地产集团及其控制的其他企业的主营业务不存在与上市公司主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为上市公司主营业务期间，地产集团及其控制的其他企业将逐步规范和避免从事与其构成竞争的业务。

2018年10月22日，地产集团出具了《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的补充承诺》（以下简称“《补充承诺》”），主要内容如下：

(1) 在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合；

(2) 在地产集团完成旗下房地产业务整合前，地产集团将协调绿城中国控股有限公司和中交地产之间实现差异化经营：绿城中国主营高端物业产品形态，中交地产主营刚需型产品，双方在产品档次和目标客户群体方面保持明显差别；通过区域规划，绿城中国和中交地产不参与同一地块竞拍，对于共同关注的商业机会考虑组成联合体的形式，优势互补，合作开发；对于现有同城经营的项目，统筹安排竣工时间和开盘计划，避免形成竞品。

地产集团在《补充承诺》中关于“在 2021 年底前，采取现金换购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”的承诺于 2021 年 12 月 31 日到期。结合上市公司实际情况，地产集团其它房地产业务暂不具备与发行人整合的条件，为充分保障上市公司及其全体股东利益，地产集团申请将原承诺中的“在 2021 年底前，采取现金收购、换股并购或其他可行的方式逐步启动下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的深度融合”进行延期，并进一步明确相关内容，延期后的内容为：“在 2024 年底前，采取出售资产、现金收购、换股并购或其他可行的方式启动绿城中国控股有限公司、中交置业有限公司、东莞市山水雅居房地产开发有限公司、沈阳裕宁房产开发有限公司、中房集团安居投资建设有限公司、中国住房投资建设有限公司等下属其他涉及房地产开发业务的企业与中交地产的整合。”

除上述延期内容以外，地产集团将持续履行《中交房地产集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》及《补充承诺》中其他承诺内容。

公司第八届董事会第七十七次会议及 2021 年第十六次临时股东大会审议通过了《关于控股股东申请延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》。

## 2、中交集团出具的关于避免同业竞争的承诺

2023 年 2 月 22 日，中交集团出具《中国交通建设集团有限公司关于同业竞争的承诺函》，内容如下：

“中交地产股份有限公司（以下简称‘中交地产’）原间接控股股东为中国房地产开发集团公司（以下简称‘中房集团’），直接控股股东为中住地产开发有限公司（以下简称‘中住地产’）。中房集团与中国交通建设集团有限公司（以下简称‘本集团’或‘中

交集团’）原同为国务院国有资产监督管理委员会（以下称‘国务院国资委’）直接控股的主体。2010年8月，根据国务院国资委《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824号），中房集团整体并入中交集团，中交集团成为中房集团股东。2015年7月，根据中交集团作出的《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》（中交战发[2015]168号），中房集团将持有的中住地产100%的股权无偿划转至中交集团全资子公司中交房地产集团有限公司（以下简称‘地产集团’）。至此，公司的控股股东仍为中住地产，间接控股股东变更为地产集团。2018年7月，中住地产由地产集团吸收合并。

鉴于中交地产拟向特定对象发行股票（以下简称‘本次发行’），中交集团作为中交地产的实际控制人，按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会（以下简称‘中国证监会’）的有关规定，为保障中交地产的合法权益、合理解决相关同业竞争问题，本集团就相关事宜说明及承诺如下：

#### 一、关于地产集团与中交地产同业竞争的承诺

对于地产集团及其下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，本集团将切实督促地产集团履行其向中交地产作出的关于避免同业竞争的相关承诺。

#### 二、关于中交集团其他下属企业（除地产集团外）与中交地产同业竞争的承诺

中交集团除地产集团外其他下属并表子企业（以下简称‘下属企业’）的主营业务主要为基建建设、基建设计、疏浚工程、装备制造等，在其过往主营业务开展过程中会获取一些附带性的房地产二级开发业务机会，因此历史上开发了部分衍生的房地产项目（以下简称‘存量房地产开发项目’），但存量房地产开发项目在中交集团整体业务规模中的占比较低，其形成具有一定复杂业务背景及历史原因。

为合理解决中交集团其他下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，本集团承诺如下：

1、对于本集团下属企业与中交地产之间现时或今后可能存在的竞争情形，在充分尊重本集团控制的各上市公司的独立经营自主权，保证不侵害各上市公司及其股东尤其是中小股东的合法权益的前提下，本集团将切实督促下属企业遵守和履行本集团制定的各项房地产业务投资管理规定及指导意见；

2、对于本集团下属企业的存量房地产开发项目，本集团将按照相关证券监管部门

的要求，通过行使股东权利，在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，待本次发行获得中国证监会同意注册后，于本次发行实施完毕之日起五年内，本着有利于下属上市公司发展和维护其股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组、股权置换/转让、业务合并/调整、加快出清或其他合法方式，稳妥推进解决同业竞争问题；

3、如本集团及其下属企业未来在其主营业务开展过程中获取了新的房地产开发项目，待本次发行实施完毕之日起，按以下方式予以解决：

(1) 相关项目在开发阶段，本集团及其下属企业应将相关项目的开发机会优先提供给中交地产，并及时通知中交地产；

(2) 在接到本集团或其下属企业通知后 15 日内，中交地产按照符合其业务发展规划和有利于公司利益的原则对是否参与该项目开发作出决定，与本集团相关联的人员不得参与决策。如中交地产作出参与该项目开发的决定，则本集团及下属企业不得以控股方式参与该新业务；如中交地产作出不参与该项目开发的决定，则本集团及下属企业可自行开发或寻求其他第三方合作开发。

### 三、其他承诺

在本集团下属企业与中交地产同业竞争消除前，本集团将严格遵守相关法律、法规和规范性文件以及公司章程等内部管理制度的规定，按照国有资产国家所有、分级管理的原则，通过股权关系依法行使股东权利，促使本集团下属企业聚焦各自主责主业，加快资源有效整合，聚焦提升核心竞争力，推进内部深度整合融合，降低潜在的同业竞争风险；同时，本集团也将妥善处理涉及中交地产利益的事项，不利用控制地位谋取不当利益或进行利益输送，不从事任何损害中交地产及其中小股东合法权益的行为。

上述承诺于本集团对中交地产拥有实际控制权期间内持续有效。如因本集团未履行上述所作承诺而给中交地产造成损失，本集团将承担相应的赔偿责任。”

**(四)独立董事对发行人是否存在同业竞争和避免同业竞争有关措施的有效性所发表的意见**

2023 年 2 月 22 日，独立董事就关于公司存在的同业竞争及避免同业竞争措施的有效性发表独立意见：

“因历史原因导致公司控股股东中交房地产集团有限公司(以下简称“地产集团”)除中交地产以外的其他并表子公司存在一些房地产开发项目;此外,实际控制人中国交通建设集团有限公司(以下简称“中交集团”)除地产集团外其他下属并表子企业在其基建等主营业务开展过程中开发了部分衍生的房地产开发项目。就上述同时存在开发房地产项目的情况,公司控股股东地产集团及实际控制人中交集团已出具相关避免同业竞争的承诺,相应措施具有有效性、可行性、合理性,上述措施和承诺的履行能够切实维护上市公司及中小股东的利益”。

## 八、发行人盈利能力

### (一) 发行人利润表主要数据

报告期各期,发行人利润表主要数据情况如下:

单位:万元

项 目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	1,155,033.75	3,846,704.88	1,454,246.90	1,229,999.83
营业成本	1,096,357.68	3,329,976.40	1,121,019.77	903,744.57
营业利润	-89,497.03	200,339.65	151,050.75	146,427.26
利润总额	-89,335.32	218,255.21	152,237.76	146,381.99
净利润	-95,756.75	102,232.83	73,921.67	89,601.26
归属于母公司所有者的净利润	-103,169.86	3,393.95	23,564.54	34,748.94

注:2023 年三季度报表数据未经审计

### (二) 最近一期业绩下滑情况分析

2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月,发行人营业收入分别为 1,229,999.83 万元、1,454,246.90 万元、3,846,704.88 万元和 1,155,033.75 万元,毛利率分别为 26.52%、22.91%、13.43%和 5.08%,2022 年度及 2023 年 1-9 月毛利率较 2020 年度和 2021 年度有较为明显的降低。2020-2022 年度和 2023 年 1-9 月,发行人实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为 34,748.94 万元、23,564.54 万元、3,393.95 万元和-103,169.86 万元。2022 年度发行人营业收入较 2021 年度增长 164.52%,但归属于母公司所有者的净利润同比下降 85.60%,2023 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润为负数,较去年同期同比下降 492.31%,最近一期业绩出现下滑。

近年来,一方面随着“房住不炒”“因城施策”等房地产调控政策的实施,部分城

市新房销售价格有所回落；另一方面，近年来公司业务主要集中地之一的华东地区如宁波、苏州等城市土地市场竞争较为激烈，拿地成本有所抬升，随着前期较早拿地并开发的高毛利项目逐步结转完毕，受到前述市场因素影响的项目进入结转周期，毛利空间有所收窄。随着发行人若干高毛利主力项目（主要是拿地且开发较早的低成本项目）于2021年度基本集中结转完毕，2022年以来发行人结转面积较多且贡献收入金额较大的项目主要是近年来新开发的项目，受销售端和成本端因素叠加影响，2022年及**2023年1-9月**发行人毛利率较2021年度出现较大幅度下滑，同时受到不同持股比例的结转项目的盈利情况影响，导致2022年度归属于母公司所有者的净利润同比降幅较大，**2023年1-9月**归属于母公司所有者的净利润为负数。

近年来，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，企业盈利空间出现一定程度的收窄，发行人毛利率变动与业绩变动趋势与行业情况一致。

尽管报告期内发行人毛利率较以前年度有所回落，2022年发行人归属于母公司所有者的净利润同比降幅较大，**2023年1-9月**归属于母公司所有者的净利润为负数，但是总体来看，行业政策、信贷政策等因素有利于发行人的发展，发行人近几年实现较快的规模扩张，土地储备和账面存货余额迅速增加，合约销售额呈现不断增长势态，随着项目逐步进入结利周期，未来几年营业收入不断增长将得到保障，营业收入较大幅度增长带来的毛利增量能够为一定的利润空间提供保障。因此，发行人业绩不会形成短期内不可逆转的下滑。发行人已经针对上述事项作出风险提示。发行人最近一期业绩出现下滑，但仍然满足本次发行的基本条件，不会对本次发行构成重大不利影响。

## 九、行政处罚

报告期内，发行人及其境内控股子公司受到的处罚金额在1万元以上的行政处罚共**32**项，具体情况如下：



序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
1	中交美庐（绍兴）置业有限公司	浙江省绍兴市越城区综合行政执法局	2021年1月25日	绍越综执（2021）罚决字第12-0004号	在尚未取得《建筑工程规划许可证》的情况下，于2020年11月初至12月22日期间，擅自开展桩基工程，搭建物业用房（临时售楼部）	处建设工程造价百分之八的罚款，计13.3418万元	根据《浙江省城乡规划条例》第五十九条第一款规定，罚款金额系根据建设工程造价百分之八计算，不属于法定经济处罚区间内的最高档位。绍兴市越城区综合行政执法大队马山中队出具证明，证明该违法行为不属于重大违法违规行为，公司已根据相关法律法规的规定完成整改。因此，中交美庐（绍兴）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
2	慈溪中交房地产开发有限公司	国家税务总局宁波市税务局第二稽查局	2020年1月6日	甬税稽二罚〔2020〕10号	2017年11月至2018年6月经营期间，未按规定视同销售进行增值税纳税申报和未按规定代扣代缴个人所得税，导致少缴2017-2018年度增值税、城市维护建设税等相关税费和应扣未扣“偶然所得”个人所得税；未按规定贴花；未按规定足额申报缴纳资金账簿印花税；未按规定申报缴纳财产租赁合同印花税	罚款合计8.295748万元	根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十三条第一款、《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第（一）项、国家税务总局《税务行政处罚裁量权行使规则》第十五条第（一）项规定的规定，该处罚属于从轻或者减轻类行政处罚的情形，且处罚金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。处罚决定书认定公司“已预缴税款，有主动消除违法行为危害后果的情节，从轻处罚”。国家税务总局慈溪市税务局出具证明，公司自2019年1月1日起至2023年1月31日止，暂未发现有重大税收违法查处记录。因此，慈溪中交房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
3	中交花创（绍兴）置业有限公司	浙江省绍兴市越城区综合行政执法局	2023年1月31日	绍越综执罚决字[2022]第000717号	因中交花创（绍兴）置业有限公司在建设浙江省绍兴市越	罚款3万元	绍兴市越城区灵芝街道综合执法办公室已出具《证明》，证明上述处罚不属

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
	公司	政执法局			城区镜湖新区官渡4号地块（春风十里）项目时不按规定使用商品房预售款项的行为，违反了《城市商品房预售管理办法》第十四条的规定，已构成房地产开发企业不按规定使用商品房预售款项行为。		于重大违法违规，已根据相关法律法规的规定处罚完毕。因此，中交花创（绍兴）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
4	中交花创（绍兴）置业有限公司	浙江省绍兴市越城区综合行政执法局	2021年5月19日	绍越综执（2021）罚决字第10-0053号	将渣土交给未经核准的单位绍兴鼎越工程渣土运输有限公司运输，方量为120立方米	给予警告；处以罚款1万元整	根据《城市建筑垃圾管理规定》第二十二条第二款规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。绍兴市越城区灵芝街道综合行政执法办公室出具证明，证明该违法行为不属于重大违法违规行为，公司已根据相关法律法规的规定完成整改。因此，中交花创（绍兴）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
5	中交花创（绍兴）置业有限公司	浙江省绍兴市越城区综合行政执法局	2021年11月3日	绍越综执（2021）罚决字第03-0028号	因中交花创（绍兴）置业有限公司（建设单位）于2020年12月21日在绍兴市越城区官渡路与二环北路交叉口的镜湖官渡4号地块一标段工地未经核准擅自处置建筑垃圾	给予警告；处以罚款5万元	绍兴市越城区灵芝街道综合行政执法办公室出具证明，证明该违法行为不属于重大违法违规行为，公司已根据相关法律法规的规定完成整改。因此，中交花创（绍兴）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
6	中交花创（绍兴）置业有限公司	浙江省绍兴市越城区综合行政执法局	2020年11月3日	绍越综执罚决（2020）1611号	中交花创（绍兴）置业有限公司在尚未取得施工许可证的情况下，于2020年9月至2020年10月期间在绍兴市越城区镜湖官渡4号地块一标段项目（1#~3#楼、5#~8#楼、10#~12#楼、64#~70#楼、4楼商业、附属用房及地下室）进	处工程合同价款18,021.2202万元1%的罚款180.212202万元	根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条、《建筑工程施工许可管理办法》第十二条规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。绍兴市越城区灵芝街道综合行政执法办公室出具证明，证明该违法行为不属于重大违法违规行为，公司已根据相关法律法规的规定完成整改。因此，中

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
					行 12 号楼（一标段西侧）、68 号楼（一标段东侧）桩基及主体结构搭建施工。		交花创（绍兴）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
7	北京力汇房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	2022 年 6 月 22 日	京建法罚（市）字（2022）第 010293 号	春晓佳园项目（推广名:北清云际)的开发建设单位未在该项目房屋销售场所明示所售房屋的绿色建筑星级基本信息,未按照规定履行相关信息告知义务	罚款 1.5 万元	根据《北京市民用建筑节能管理办法》第三十八条、《北京市住房城乡建设系统行政处罚裁量基准》规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的较低档位，且相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚。处罚决定书已认定公司在规定期限内改正了违规事项，复查合格。根据北京市住房和城乡建设执法总队出具的文件，该等违法行为不属于“情节严重”的情形，不属于重大违法违规行为，该等行政处罚也不属于重大行政处罚。因此，北京力汇房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
8	中交世茂（北京）置业有限公司	北京市朝阳区水务局	2021 年 10 月 18 日	（2021）253 号	未将水土保持设施纳入项目主体工程设计	罚款 25 万元	根据《北京市水土保持条例（2019 修正）》第三十七条第一款、《北京市水行政处罚裁量基准》第十四条第二款规定，公司被处以 25 万元罚款属于法定处罚幅度内三分之一以上、三分之二以下数额的罚款，系《北京市水行政处罚裁量基准》规定的“一般处罚”标准，相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚，且该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。因此，中交世茂（北京）置业

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							有限公司上述违法行为不属于重大违法行为。
9	中交世茂（北京）置业有限公司	北京市朝阳区水务局	2020年10月23日	（2020）178号	朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地1016-033地块F2公建混合住宅用地项目（1#住宅楼等35项）工程，施工用水未向水行政主管部门申请临时用水指标	1、责令于2020年10月9日前到节水管理部门申请核定用水指标； 2、罚款1.5万元	根据《北京市实施<中华人民共和国水法>办法（2019修正）》第六十四条、《北京市水行政处罚裁量基准》第十四条第二款规定，公司被处以1.5万元罚款属于法定处罚幅度内三分之一以下数额的罚款，适用的是“从轻处罚”而非“一般处罚”或“从重处罚”，且相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚。因此，中交世茂（北京）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
10	中交世茂（北京）置业有限公司	朝阳区消防救援支队	2022年1月20日	朝（三）（消）行罚决字（2022）0055号	消防设施、器材未保持完好有效	罚款5万元	该项处罚系因施工方管理疏漏造成，该被处罚行为不涉及危害国家安全、公共安全、生态安全、生产安全及公众健康安全，且该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡，不属于严重损害投资者合法权益或社会公共利益的违法行为。
11	中交世茂（北京）置业有限公司	北京市住房和城乡建设执法总队	2020年5月18日	京建法罚（市）字[2020]第010103号	未在公司开发建设的位于北京市朝阳区将台乡1016-030、1016-033地块的澜悦景苑项目（京房售证字（2019）192号）房屋销售场所明示所售房屋的绿色建筑星级等基本信息，未按照规定履行相关信息告知义务	罚款1.5万元	根据《北京市民用建筑节能管理办法》第三十八条、《北京市住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准》规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的较低档位，相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚，且该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。因此，中交世茂（北京）置业有

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
12	中交城市发展（山东）有限公司	济南市城管局（市综合行政执法局）	2021年2月23日	济综执处字（2021）第38号	在市中区南北康片区省道103线以西建设中交地产南山溪园安置房D4-D7地块项目未按规定进行设计招标	罚款8.3504万元	济南市综合行政执法局出具证明，证明中交城市发展（山东）有限公司已缴纳完毕罚款，并已根据相关法律法规和规范性文件整改完毕；该处罚裁量程度是依据其项目体量计算，并非依据社会危害后果作出。该违法行为系因公司建设工程采购设计服务过程中履行招投标程序不规范所致，不涉及危害国家安全、公共安全、生态安全、生产安全及公众健康安全，该违法行为不属于严重损害投资者合法权益或社会公共利益的违法行为。
13	中交（天津）房地产开发有限公司	天津市河东区住房和建设委员会	2021年8月20日	A1022021002	中交（天津）房地产开发有限公司为河东区东宿舍地块项目（一期）项目建设单位，未组织施工单位、监理单位、设计单位、工程监测单位以及有关勘察单位，对风险点位的施工条件进行审验	罚款15万元	根据天津市河东区住房和建设委员会出具的《说明》，证明公司已缴纳完毕罚款，并已及时根据相关法规和规范性文件落实了具体整改措施并已整改完毕，相关违规行为已消除，公司的上述相关违规行为不存在“情节严重”的情形，不属于重大违规行为，作出的行政处罚不属于重大行政处罚。因此，中交（天津）房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
14	昆明中交金盛置业有限公司	昆明市滇池管理综合行政执法局	2020年6月12日	昆滇管综执罚决字[2020]第2002号	售楼部化粪池未正常运行，导致大量粪便排入淤积在城镇排水设施污水检查井内。	罚款2万元	根据昆明市管理综合行政执法局出具的证明，证明该等违法行为不存在“情节严重”的情形，不属于重大违法违规，相关行政处罚亦不属于重大

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							行政处罚。因此，昆明中交金盛置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
15	昆明中交东盛房地产有限公司	昆明市盘龙区城市管理局	2023年3月28日	昆（盘）城罚决字（2023）第000007号	因昆明中交东盛房地产有限公司在盘龙区金辰街道办事处寺瓦路建设的“美庐小区期项目”涉嫌消防未审先建，违反了《中华人民共和国消防法》第十二条之规定。	罚款3万元	根据《中华人民共和国消防法》第十二条、《中华人民共和国消防法》第五十八条第一款第（一）项规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。根据昆明市盘龙区城市管理局已出具证明，证明上述违法行为不存在“情节严重”的情形，不属于重大违法违规行为，该处罚也不属于重大行政处罚。因此，昆明中交东盛房地产有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
16	昆明中交东盛房地产有限公司	昆明市盘龙区城市管理局	2022年6月30日	昆[盘]城罚决字[2022]第0000040号	开发建设的美庐小区四一1期项目，在未取得《建设工程规划许可证》的情况下，已开工建设，已建成违建面积5380平方米，第三方评估工程造价为：7956956元，属于未批先建。	罚款39.78478万元	根据《中华人民共和国城乡规划法（2019修订）》第六十四条、《昆明市城市管理部门行政处罚裁量基准目录表》第5项规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位，属于相关处罚依据认定的“一般”情节。根据昆明市盘龙区城市管理局出具的证明，证明该等违法行为不存在“情节严重”的情形，不属于重大违法违规行为，相关行政处罚亦不属于重大行政处罚。因此，昆明中交东盛房地产有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
17	昆明中交东盛房地产有限公司	昆明市盘龙区城市管理局	2020年6月24日	盘城管处罚决[2020]NO0002174号	美庐小区一期售楼部及样板间，在未取得《建筑工程规划	处评估工程造价12.7408万	根据昆明市盘龙区城市管理部门出具的证明，证明该等违法行为不存在“情

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
	限公司				许可证》的情况下进行建设,售楼部及样板间所在地块进行一层底板地梁浇筑,建筑面积 243.61 平方米;在未取得《建设工程施工许可证》的情况下,售楼部及样板间建至 2 层,建筑面积 1310.76 平方米,总建筑面积为 266718.38 平方米,违建面积占总建筑面积约 0.5%。	元 10%的罚款 1.27408 万元	“情节严重”的情形,不属于重大违法违规行为,相关行政处罚亦不属于重大行政处罚。因此,昆明中交东盛房地产有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
18	昆明中交东盛房地产有限公司	昆明市盘龙区城市管理局	2021 年 1 月 8 日	盘城管处罚决(2021)NO: 0002099	美庐小区 A2 地块在施工过程中所产生的工程弃土(建筑垃圾)倾倒在工地旁青龙村石头山堆放,公司作为建设方监管不到位。	1、罚款 3 万元 2、监督施工单位把倾倒在青龙村石头山的工程弃土清运并恢复场地原貌。	根据昆明市盘龙区城市管理部门出具证明,证明该等违法行为不存在“情节严重”的情形,不属于重大违法违规行为,相关行政处罚亦不属于重大行政处罚。因此,昆明中交东盛房地产有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
19	昆明中交熙盛房地产有限公司	昆明市呈贡区城市管理局	2021 年 3 月 24 日	呈城罚字[2021]0324-01 号	因未取得《建筑工程施工许可证》及《建设工程规划许可证》,施工图未经审查合格就开工建设。	处已完成的工程造价的百分之十的罚款,即罚款 30.06 万元	根据昆明市呈贡区城市管理局出具证明,证明昆明中交熙盛房地产有限公司已缴纳完毕罚款,并已根据相关法律法规和规范性文件落实具体整改措施,整改后相关违法行为及结果均已消除,该等违法行为系一般性行政违法行为。因此,昆明中交熙盛房地产有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
20	重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆市两江新区建设管理局	2021 年 12 月 10 日	(渝两江)建罚[2021]第 315 号	在建设单位未取得施工许可证的情况下,擅自组织施工两江新区悦来组团 Q 分区 Q09-1 地块	罚款 436.8816 万元(工程合同价款 1%的罚款)	根据《中华人民共和国建筑工程施工许可管理办法》第十二条规定,罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							根据重庆市两江新区建设管理局出具的《情况说明》，经查询核实，重庆嘉熹房地产开发有限公司受到的该行政处罚属于情节轻微并以低标准进行处罚，并在规定期限内缴纳罚款。因此，重庆嘉熹房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
21	重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆市两江新区建设管理局	2022年2月22日	(渝两江)建罚[2022]第42号	在建设单位未取得施工许可证的情况下，擅自组织施工两江新区悦来组团Q分区Q08-1地块施工总承包项目。	罚款249.5598万元(工程合同价款1%的罚款)	根据《中华人民共和国建筑工程施工许可管理办法》第十二条规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。 根据重庆市两江新区建设管理局出具的《情况说明》，经查询核实，重庆嘉熹房地产开发有限公司受到的该行政处罚属于情节轻微并以低标准进行处罚，并在规定期限内缴纳罚款。因此，重庆嘉熹房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
22	重庆嘉熹房地产开发有限公司	重庆市两江新区建设管理局	2022年2月17日	(渝两江)建罚[2022]第11号	作为两江新区悦来组团Q分区Q09-1地块(01-17#楼、S1#楼、Z-地下车库、门岗、1号-4号电梯、1号-3号人防楼梯)的建设单位，未按时足额缴存项目资本金。	罚款10万元	根据《重庆市城市房地产开发经营管理条例》第四十五条规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。 根据重庆市两江新区建设管理局出具的《情况说明》，经查询核实，重庆嘉熹房地产开发有限公司受到的该行政处罚属于情节轻微并以低标准进行处罚，并在规定期限内缴纳罚款。因此，重庆嘉熹房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
23	重庆嘉熹房	重庆市两江新	2022年2月	(渝两江)建罚	作为两江新区悦来组团Q分	罚款5万元	《重庆市城市房地产开发经营管理条



序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
	地产开发有限公司	区建设管理局	17日	[2022]第12号	区Q09-1地块(01-17#楼、S1#楼、Z-地下车库、门岗、1号-4号电梯、1号-3号人防楼梯)工程的建设单位,未在开工建设前办理建设方案备案手续		例》第四十四条第一款第(一)项规定,罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。 根据重庆市两江新区建设管理局出具的《情况说明》,经查询核实,重庆嘉熹房地产开发有限公司受到的该行政处罚属于情节轻微并以低标准进行处罚,并在规定期限内缴纳罚款。因此,重庆嘉熹房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
24	重庆美宸房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	2020年5月20日	渝城管违建罚[2020]316009号	重庆美宸房地产开发有限公司取得建设用地规划许可证,但未取得建设工程规划许可证,在重庆市两江新区水土组团擅自进行金科水土C39-1地块项目违法建设(10#、11#、12#、13#、15#、16#楼部分已建)。经勘测部门实测,该项目已建违法建筑面积共计4,889.58平方米。	处建设工程造价百分之五罚款,罚款金额为248,923.63元	《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一款第一项规定,相关处罚依据或处罚决定未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚。重庆美宸房地产开发有限公司不属于对发行人主营业务收入和净利润具有重要影响(占比不超过百分之五)的重要子公司,该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。根据重庆市城市管理局出具的证明,该等行政处罚不属于重大违法违规处罚事项。因此,重庆美宸房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
25	重庆肃品房地产开发有限公司	重庆高新技术产业开发区管理委员会建设局	2020年2月25日	(高新)建罚[2020]第01号	公司开发建设的沙坪坝区西永组团U7组团7-1-2/04地块项目工程未按规定办理施工许可证,并擅自组织施工	罚款10万元	根据公司提供的资料,重庆肃品房地产开发有限公司已足额缴纳罚款并整改完毕。根据重庆高新技术产业开发区管理委员会建设局出具证明,公司已配合完善处罚程序并缴纳罚金,后续及时办理了相关建筑手续,违法行

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							为已消除，且未造成恶劣社会影响及严重后果。因此，重庆肃品房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
26	重庆中交西园雅集置业有限公司	重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	2021年12月7日	(九龙)建罚[2021]第061号	重庆中交西园雅集置业有限公司涉嫌在中交中梁山L15地块项目开发建设过程中将建设工程肢解发包	罚款2.2815万元(工程合同价款0.5%)	根据《建设工程质量管理条例》第五十五条规，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位，且相关处罚依据或处罚决定未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚。根据重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会出具的证明，公司已配合完善处罚程序并缴纳罚金，违反行为已消除，且未造成恶劣社会影响及严重后果。因此，重庆中交西园雅集置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
27	重庆中交云栖美庐置业有限公司	重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会	2020年7月9日	(九龙)建罚[2020]第019号	在“中交中梁山L16地块”项目建设中，存在未取得施工许可证擅自施工的行为	1、责令停止施工 2、罚款2万元	根据《重庆市建筑管理条例》第六十四条第(四)项规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的较低档位，且相关处罚依据或处罚决定未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚。根据重庆市九龙坡区住房和城乡建设委员会出具的证明，公司已配合完善处罚程序并缴纳罚金，后续及时办理了相关建筑手续，违反行为已消除，且未造成恶劣社会影响及严重后果。因此，重庆中交云栖美庐置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
28	中交富力和	北京市延庆区	2020年12月	京延城管罚字	2020年11月4日13时40分，	责令改正并罚	根据《城镇燃气管理条例》第五十二

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
	美（北京）置业有限公司	住房和城乡建设委员会	3日	（2020）190024号	在建设单位中交富力和美（北京）置业有限公司未会同施工单位辰坤市政建设发展有限公司与管道燃气经营者共同制定燃气设施保护方案的前提下，委托辰坤市政建设发展有限公司使用挖掘机在北京市延庆区园隆西街万达北口万豪酒店东侧进行小市政雨污水管道施工作业过程中将北京燃气延庆有限公司DN200中压燃气管线挖漏	款5万元	条规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的较低档位，且处罚决定书认定公司在挖漏燃气管线后，立即采取安全措施，降低损失，防止更大安全事故的发生，对周边未造成较大影响。中交富力和美（北京）置业有限公司不属于对发行人主营业务收入和净利润具有重要影响（占比不超过百分之五）的重要子公司，且已于2020年末变更为发行人的参股子公司，该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。因此，中交富力和美（北京）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
29	中交富力和美（北京）置业有限公司	北京市延庆区住房和城乡建设委员会	2020年10月27日	京建法罚（延建）字（2020）第720075号	在房屋销售过程中未在售楼场所内明示绿色建筑星级信息	罚款1万元	根据《北京市民用建筑节能管理办法》第二十二条规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。根据北京市延庆区住房和城乡建设委员会出具了《证明》，说明公司已主动改正相关违法行为，违法情节较轻，并按时足额缴纳了相应罚款。因此，中交富力和美（北京）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
30	中交富力和美（北京）置业有限公司	北京市延庆区住房和城乡建设委员会	2020年8月11日	京建法罚（延建）字（2020）第720050号	在房屋销售过程中未在售楼场所内未明示《商品房销售管理办法》	罚款1万元	根据《商品房销售管理办法》第四十二条第七款规定，罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。根据北京市延庆区住房和城乡建设委员会出具了《证明》，说明公司已主动改正相关违法行为，违法情节较轻，

序号	处罚对象	处罚机关	处罚日期	处罚决定文号	处罚事项及原因	处罚内容	不构成重大违法行为的证明或法律依据
							并按时足额缴纳了相应罚款。因此，中交富力和美（北京）置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
31	重庆中交西南置业有限公司	重庆两江新区建设管理局	2023年6月2日	(渝两江)建罚(2023)第14号	作为中交·中央公园C90-1-1/08地块(北区)总承包一标段(3#、4#楼及地下建筑、架空连廊及门岗工程)的建设单位,未按时足额缴存项目资本金	责令限期改正,罚款10万元	根据《重庆市城市房地产开发经营管理条例》第四十五条规定,罚款金额属于法定经济处罚区间内的最低档位。相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚,且该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。因此,重庆中交西南置业有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。
32	中交(天津)房地产开发有限公司	天津市住房和城乡建设委员会	2023年7月11日	F1002023001	2021年4月15日以前,对津东大(挂)2020-022号项目进行立项、勘察、招标、签订施工合同、办理施工许可证等房地产开发经营活动的过程中,存在未取得资质证书的情况下从事房地产开发经营业务的行为	罚款5.2万元	根据《房地产开发企业资质管理规定》第十六条规定,罚款金额属于法定经济处罚区间内的较低档位。相关处罚依据或处罚决定均未认定该项违法行为构成情节严重的违法行为或重大行政处罚,且该等违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡。因此,中交(天津)房地产开发有限公司的上述违法行为不属于重大违法行为。

综上,根据相关政府主管部门的行政处罚决定及处罚依据或者主管机关出具的证明文件,上述处罚不属于发行人的重大违法行为或者不构成严重损害投资者合法权益和社会公共利益的违法行为。发行人及其子公司报告期内受到的上述行政处罚不会对发行人持续经营和合法存续产生重大不利影响,也不会对本次发行构成重大不利影响。

## 第二节 本次发行概要

### 一、本次发行的背景和目的

#### （一）本次发行的背景

##### 1、地产企业融资政策放开，将更好服务稳定宏观经济大盘

2022年11月28日，证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问，重启A股房企股权融资：“允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与‘保交楼、保民生’相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等”。发行人作为央企背景的房地产上市公司，具备良好的企业背景及信用水平等条件，有责任落实中央政策，积极发挥资本市场作用，在“保交楼、保民生”领域做出积极贡献。

##### 2、房地产行业逐步进入良性循环，未来前景可观

房地产行业作为我国国民经济的重要支柱产业，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，中央坚定落实“房住不炒”，强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果。随着行业长效机制的不断健全，多层次住房供应体系的不断丰富，房地产行业逐步进入良性循环和健康发展阶段。

随着房地产市场逐渐开始回归本源，居民的居住需求将是我国未来房地产市场的核心支撑。长期来看，新型城镇化建设仍在持续推进，“中心城市+城市群”对于经济要素与人口的虹吸效应愈发明显，城市居民对居住面积及住房品质提升的需求不断增强，房地产行业的发展前景依然可观。公司也持续践行“产品向美、始于颜值、终于体验”的产品设计理念，聚焦产品和服务能力建设，迭代升级产品线及产品谱系；通过建立品质管理红线、产品品质密码等一系列管理标准，持续健全品质管控体系，全面促进公司产品力进一步提升。

#### （二）本次发行的目的

##### 1、响应国家政策，积极践行央企社会责任

2022年12月15日至16日，中央经济工作会议在北京举行。会议指出，要确保房

地产市场平稳发展,扎实做好保交楼、保民生保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,同时要坚决依法打击违法犯罪行为,支持刚性和改善性住房需求,要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

在此背景下,公司发挥 A 股上市公司优势,积极开展股本融资并将募集资金用于政策支持“保交楼、保民生”相关房地产项目,积极响应国家当前政策基调,并通过再融资优化财务指标、增强公司实力,夯实长期增长基础,维护行业稳定。

## **2、充实资金,助力公司高质量发展**

本次发行能够充实公司资金实力,提高上市公司发展潜力,助力公司由以高杠杆、粗放式为主的发展方式向以高效益、集约式为主的发展方式转变,成为全国范围产品质量好、特色强,具有优秀品牌与口碑的开发商,助力公司实现高质量发展。

## **3、改善资产负债结构,减轻财务负担**

本次发行可补充权益资本,优化公司资本结构,降低净负债率水平,减轻借款负担、提高财务的稳健性。通过本次发行,增强上市公司资金实力,提升净资产,可进一步巩固提升公司资信水平,支持公司可持续发展。

综上所述,公司本次发行方案符合相关法律法规的规定,募集资金用途明确,有利于推动公司业务发展,进一步优化公司资产负债结构,降低公司融资成本,提高公司盈利水平,为投资者创造更为丰厚的回报。

## **二、发行对象及其与公司关系**

本次发行的发行对象为不超过 35 名(含本数)特定对象,其中,控股股东地产集团拟以现金方式认购本次发行股份数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%,不高于本次发行实际发行数量的 50%,本次发行的其余股份由其他发行对象以现金方式认购。

除地产集团以外的其他发行对象范围为:符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合格机构投资者。其中,证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的,视为一个发行对象;信托公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。

本次发行已经中国证监会同意注册，由公司董事会及其授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐机构（主承销商）根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定除地产集团以外的其他发行对象。本次发行的发行对象均以现金方式并以相同价格认购本次发行股票。

地产集团为公司的控股股东，地产集团拟参与认购本次发行股份构成与公司的关联交易，公司将根据相关法规要求履行相应的关联交易审批及披露程序。

### 三、本次向特定对象发行方案概要

#### （一）向特定对象发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币 1.00 元。

#### （二）发行方式

本次发行采用向符合中国证监会规定的不超过 35 名（含本数）特定对象发行的方式，在获得深交所审核通过、证监会同意注册的有效期限内由公司在规定的有效期内择机发行。

#### （三）发行对象和认购方式

本次发行的发行对象为不超过 35 名（含本数）特定对象，其中，控股股东地产集团拟以现金方式认购本次发行股份数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%，不高于本次发行实际发行数量的 50%，本次发行的其余股份由其他发行对象以现金方式认购。

除地产集团以外的其他发行对象范围为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合格机构投资者。其中，证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的二只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

由公司董事会及其授权人士在深交所审核通过本次发行且中国证监会同意注册及在股东大会的授权范围内，与保荐机构（主承销商）根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定除地产集团以外的其他发行对象。本次发行的发行对象均以现金方式并以相同价格认购本次发行股票。

地产集团为公司的控股股东，地产集团拟参与认购本次发行股份构成与公司的关联

交易，公司将根据相关法规要求履行相应的关联交易审批及披露程序。

#### （四）定价基准日、发行价格及定价原则

本次发行股票的定价基准日为发行期首日。

发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量），且不低于定价基准日前公司最近一期未经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值。最终发行价格由公司董事会议及其授权人士根据股东大会授权在本次发行取得深交所审核通过并经中国证监会同意注册后，按照中国证监会的相关规定，根据发行对象申购报价情况与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

若公司股票在发行前最近一期期末经审计财务报告的资产负债表日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，则上述每股净资产值将进行相应调整。

若公司在本次发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行股票的价格将作相应调整。调整公式如下：

假设调整前发行价格为  $P_0$ ，每股派息/现金分红为  $D$ ，每股送股或转增股本数为  $N$ ，调整后发行价格为  $P_1$ ，则派息/现金分红后  $P_1=P_0-D$ ；送股或转增股本后  $P_1=P_0/(1+N)$ ；两项同时进行则  $P_1=(P_0-D)/(1+N)$ 。

地产集团接受根据竞价结果确定的最终发行价格且不参与竞价。在启动发行后，在无人报价或未能通过竞价方式产生发行价格的情形下，地产集团将以发行底价（定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%和截至定价基准日发行人最近一期未经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者）继续参与认购。本次发行股票完成后，公司实际控制人不变，仍为中交集团。

#### （五）发行数量

本次发行的股票数量按照募集资金总额除以发行价格确定（计算结果出现不足 1 股的，尾数应向下取整，对于不足 1 股部分的对价，在认购总价款中自动扣除），且不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 208,630,106 股（含本数），募集资金总额



预计不超过 350,000.00 万元（含本数）。最终发行数量将在上述范围内，由公司董事会及其授权人士根据股东大会的授权、中国证监会相关规定及发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

若公司股票在关于本次发行的董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，本次发行的股票数量及上限将进行相应调整。

#### （六）限售期

本次发行完成后，地产集团认购的股份自发行结束之日起十八个月内不得转让。其余发行对象所认购的股份自本次发行结束之日起六个月内不得转让。上述股份锁定期届满后，其减持需遵守中国证监会和深圳证券交易所的相关规定。本次发行结束后，由于公司送红股、资本公积转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述安排。法律法规对限售期另有规定的，依其规定执行。

#### （七）募集资金金额及用途

本次发行股票募集资金总额不超过 350,000.00 万元（含本数）。本次募集资金在扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元；币种：人民币

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	长沙凤鸣东方	214,405.00	80,000.00
2	郑州翠语紫宸	67,647.37	6,000.00
3	武汉中交澄园	300,000.00	60,000.00
4	惠州紫薇春晓	310,445.60	65,000.00
5	天津春映海河	380,000.00	34,000.00
6	补充流动资金	105,000.00	105,000.00
	<b>合计</b>	<b>1,377,497.97</b>	<b>350,000.00</b>

本次募集资金投资项目符合“保交楼、保民生”相关政策要求，募集资金投资项目均为住宅项目，均已取得首批预售许可证并进行预售。

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目拟投入资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的实际情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体募集资金投资额等使用安排，募集资金不足部分将由公司自筹资金解

决。本次募集资金到位之前，公司将根据项目进展需要以自有或自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

#### （八）上市地点

本次发行的股票拟在深交所上市交易。

#### （九）本次向特定对象发行前公司滚存利润的安排

本次发行完成前公司的滚存未分配利润，由本次发行完成后新老股东按照持股比例共享。

#### （十）本次发行决议有效期

本次发行的决议自公司股东大会审议通过本次发行方案之日起 12 个月内有效。

### 四、本次发行是否构成关联交易

本次发行对象中，地产集团为公司的控股股东，因此地产集团认购本次发行的股票的行为构成关联交易。

除此之外，截至本募集说明书签署之日，本次发行尚未确定其他发行对象，其中最终是否存在因关联方认购公司本次发行的股份构成关联交易的情形，将在发行结束后公告的发行情况报告书中披露。

### 五、本次发行是否将导致公司控制权发生变化

截至 2023 年 9 月 30 日，地产集团直接持有发行人 36,384.69 万股股份，占发行人总股本的 52.32%，地产集团为公司的控股股东。中交集团持有地产集团 100% 股权，中交集团为公司的实际控制人。

本次发行的发行数量不超过发行前公司总股本的 30%，即不超过 208,630,106 股（含本数）。地产集团拟认购股票数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%，不高于本次发行实际发行数量的 50%。本次发行完成后，地产集团仍为公司控股股东，中交集团仍为公司实际控制人，因此本次发行不会导致公司控制权发生变化。

### 六、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次发行的方案已经 2023 年 2 月 22 日召开的公司第九届董事会第二十次会议及 2023 年 3 月 13 日召开的 2023 年第四次临时股东大会审议通过，公司独立董事发表了

事前认可意见及同意的独立意见。

2023年2月27日，中交集团作出《关于中交地产股份有限公司向特定对象发行股份有关事项的批复》（中交资发[2023]89号），同意发行人本次发行方案。

2023年6月6日，深交所上市审核中心出具《关于中交地产股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核中心意见告知函》，认为公司符合发行条件、上市条件和信息披露要求。

2023年6月19日，中国证监会作出《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

公司将向深交所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理股票发行和上市事宜，履行本次向特定对象发行股票相关程序。

### 第三节 发行对象的基本情况

本次发行的发行对象为不超过 35 名（含本数）特定对象，其中，控股股东地产集团拟以现金方式认购本次发行股份数量合计不低于本次发行实际发行数量的 30%，不高于本次发行实际发行数量的 50%，本次发行的其余股份由其他发行对象以现金方式认购。地产集团的基本情况如下：

#### 一、基本信息

地产集团的基本信息具体详见本募集说明书之“第一节发行人基本情况”之“二、股权结构、控股股东及实际控制人情况”之“（二）发行人控股股东及实际控制人”。

#### 二、本次发行募集说明书披露前 12 个月发行对象与公司之间的重大交易情况

截至本募集说明书披露之日前 12 个月内，公司已在定期报告、临时公告中对与地产集团及其控制的下属企业之间的关联关系、关联交易情况作了充分披露，关联交易均履行了必要的程序。除公司在定期报告、临时公告中披露的交易外，公司与地产集团及其控制的下属企业间未发生重大交易。

#### 三、认购资金来源

关于本次发行认购资金来源，地产集团已出具《关于认购资金来源及未向认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的承诺函》：

“（一）本公司用于认购本次发行股份的资金来源于自有或自筹资金，该等资金来源合法；不存在代持、信托、委托出资等情况，不存在分级收益等结构化的安排，亦未采用杠杆或其他结构化的方式进行融资；不存在直接或者间接来源于上市公司的情形，亦不存在通过与上市公司的资产置换或者其他交易取得资金的情形。

（二）本公司不存在向本次发行的发行对象作出保底保收益或变相保底保收益承诺及其他协议安排的情形，不存在直接或通过利益相关方向发行对象提供财务资助或者补偿的情形，亦不存在以代持、信托持股等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益的情形，未违反《证券发行与承销管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定。

（三）若因本公司违反本承诺函项下承诺内容而导致中交地产或其他股东受到损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

地产集团同时出具了《关于股东资格的承诺函》：

“（一）本公司不存在以下情形：1、法律法规规定禁止持股；2、本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持股；3、不当利益输送。

（二）若因本公司违反本承诺函项下承诺内容而导致中交地产或其他股东受到损失的，本公司愿意依法承担相应的赔偿责任。”

## 第四节 附条件生效的认购合同内容摘要

2023年2月22日，发行人与地产集团就本次发行签署了附条件生效的股份认购协议，主要内容如下：

### 一、合同主体

甲方：中交地产股份有限公司

乙方：中交房地产集团有限公司

### 二、认购方式、认购数量及定价方式

(一) 认购及认购数量：乙方同意以现金方式认购本次发行的部分股票，认购股份数量不低于发行数量的30%，认购金额=认购股份数量×最终发行价格。

(二) 定价方式：本次发行的定价基准日为公司本次向特定对象发行股票发行期首日。本次发行的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量），且不低于定价基准日前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值。

若公司股票在发行前最近一期末经审计财务报告的资产负债表日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，则上述每股净资产值将进行相应调整。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对发行价格按照中国证监会及深圳证券交易所的规则相应调整。调整公式如下：

假设调整前发行价格为  $P_0$ ，每股派息/现金分红为  $D$ ，每股送股或转增股本数为  $N$ ，调整后发行价格为  $P_1$ ，则派息/现金分红后  $P_1=P_0-D$ ；送股或转增股本后  $P_1=P_0/(1+N)$ ；两项同时进行则  $P_1=(P_0-D)/(1+N)$ 。

本次发行采取竞价发行方式，最终发行价格由公司董事会根据股东大会授权在本次发行股票申请获得中国证监会的注册后，按照中国证监会相关规则，根据竞价结果与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。

乙方不参与本次发行定价的竞价过程，但接受竞价结果并与其他投资者以相同的价格认购。若本次发行未能通过上述竞价方式产生发行价格，则乙方按本次发行的发行底价（定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80% 和截至定价基准日发行人最近一期未经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者）认购本次发行的股票。

### 三、限售期

（一）乙方本次认购的股票，在本次发行结束后 18 个月内不得转让，自本次发行结束之日起至股份锁定期届满之日止，乙方就其所认购的本次发行的 A 股股票，由于甲方分配股票股利、资本公积转增股本等形式所衍生取得的股份亦应遵守上述锁定期约定。若前述锁定安排与证券监管机构的最新监管意见或监管要求不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见或监管要求进行相应调整。

（二）乙方应按照相关法律法规和中国证监会、深圳证券交易所的相关规定，按照甲方的要求就其在本次发行中认购的股份出具相关锁定承诺，并办理相关股份锁定事宜。

（三）乙方认购的股票在上述锁定期限届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深圳证券交易所的规则办理，甲方对此不作出任何保证和承诺。

### 四、生效条件及生效时间

本协议经双方加盖公章并由各自法定代表人或授权代表签字后成立。本协议为附条件生效的协议，须在甲、乙双方签署且以下先决条件（合称“协议生效条件”）全部满足之日起生效（最后一个条件成就日为本协议生效日）：

- 1、甲方董事会、股东大会分别审议批准与本次发行有关的所有事宜；
- 2、甲方国资主管单位批准本次发行的相关事宜；
- 3、深圳证券交易所审批同意本次发行；
- 4、中国证监会同意本次发行注册。

### 五、合同附带的保留条款、前置条件

除上述生效条件等合同内容外，未附带其他任何保留条款、前置条件。

## 六、违约责任

(一) 除不可抗力因素外, 本协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证, 不履行其在本协议项下的任何责任与义务, 即构成违约。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任。违约方应在守约方向其送达要求纠正的通知之日起 10 日内纠正其违约行为; 如该等期限届满后, 违约方仍未纠正其违约行为, 则守约方有权单方解除本协议, 并要求违约方赔偿守约方因违约方的违约行为而遭受的所有损失 (包括为避免损失而支出的合理费用)。

(二) 乙方未按照本协议约定及中国证监会同意注册的发行方案履行认购义务的 (包括但不限于本次发行股票事宜获得中国证监会注册后拒不履行本协议项下之认购义务; 或不按本协议约定如期参与认购; 或认购的金额未达到本协议所约定的金额等), 则构成对于本协议的根本违约。

(三) 乙方未能按照本协议约定的付款期限、付款金额及时足额向甲方支付认购资金的, 乙方应当在付款期限届满后 10 个工作日内以其认购资金总额的千分之一向甲方支付违约金; 如乙方未按期支付上述违约金, 则除需支付上述违约金外, 还应自付款期限届满后的第 11 个工作日起, 每经过 1 个工作日, 乙方还应当以其认购资金总额的万分之三向甲方支付违约金。如乙方自付款期限届满之日起 30 个工作日仍未支付认购资金, 甲方有权单方终止本协议。

(四) 如因受法律法规的限制, 或因甲方董事会、股东大会未能审议通过, 或因国家有权部门未能批准/审批等原因, 导致本次发行方案全部或部分不能实施, 不视为任何一方违约。

## 七、认购协议之补充协议

2023 年 4 月 25 日, 公司与地产集团签署了《<中交地产股份有限公司与中交房地产集团有限公司之股份认购协议>之补充协议》, 协议主要内容为:

双方同意将《中交地产股份有限公司与中交房地产集团有限公司之股份认购协议》“三、股份认购”之“(一) 乙方同意以现金方式认购本次发行的部分股票, 认购股份数量不低于发行数量的 30%, 认购金额=认购股份数量×最终发行价格。”调整为: “乙方同意以现金方式认购本次发行的部分股票, 认购股份数量不低于发行数量的 30%, 不高于发行数量的 50%, 认购金额=认购股份数量×最终发行价格。”



## 第五节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

### 一、本次募集资金投资项目的具体情况

#### (一) 长沙凤鸣东方项目

##### 1、项目情况要点

项目名称	长沙凤鸣东方
项目总投资（万元）	214,405.00
项目经营主体	长沙金拾通达房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	59,858.52
总建筑面积（平方米）	201,253.13
预计销售额（万元）	233,743.63

注：预计销售额为含税口径。

##### 2、项目基本情况

本项目位于长沙市雨花区高铁新城板块。本项目规划用地面积 59,858.52 平方米，总建筑面积 201,253.13 平方米，容积率 3.0，为普通住宅项目。

##### 3、项目的市场前景

本项目位于长沙市雨花区高铁新城板块，东临黎托路，北临长托路，属于高铁新城南部核心居住区域。项目地处河东二三环之间，为重要交通节点，交通发达。高铁新城片区为长沙重点发展片区，并叠加自贸区、临空区、副中心等多重政策利好。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 6 月开始交付。

##### 4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	202200016
国有土地使用权证	湘（2022）长沙市不动产权第 0305023 号
建设用地规划许可证	地字第 430101202210136 号
建设工程规划许可证	建字第 430101202210314 号 建字第 430101202210311 号
建筑工程施工许可证	430100202209230301 430100202211240101

文件名称	文件编号
立项备案	雨发改投备（2022）63号
环评备案	202343011100000007
预售证	长住建售许字（2022）第0369号 长住建售许字（2022）第0370号

## 5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 214,405.00 万元，其中土地成本为 81,295.61 万元，建安、配套及前期费为 100,952.39 万元，费用成本为 16,608.55 万元，税务投入为 15,148.45 万元，其他为 400.00 万元。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 80,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## 7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 233,743.63 万元，实现净利润 19,338.63 万元，销售净利率为 8.27%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	233,743.63
2	总投资（万元）	214,405.00
3	净利润（万元）	19,338.63
4	项目销售净利率（%）	8.27

注：预计销售额为含税口径。

## 8、项目预计效益的假设条件、计算基础及计算过程

### a. 效益预测的假设条件

- （1）国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- （2）募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- （3）行业未来形势及市场情况无重大变化；

- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；
- (8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### b. 效益预测的主要计算过程

单位：平方米，万元，%

序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
1	长沙凤鸣东方	59,858.52	201,253.13	233,743.63	214,405.00	81,295.61	100,952.39	16,608.55	15,148.45	400.00	19,338.63	8.27
2	郑州翠语紫宸	23,935.81	77,408.52	72,430.37	67,647.37	32,079.24	26,853.81	5,004.64	3,709.67	-	4,783.00	6.60
3	武汉中交澄园	44,239.11	176,227.04	314,406.08	300,000.00	140,290.52	125,225.76	21,731.22	12,752.50	-	14,406.08	4.58
4	惠州紫薇春晓	122,084.00	446,031.86	353,942.84	310,445.60	101,979.86	145,354.87	25,713.53	37,397.33	-	43,497.24	12.29
5	天津春映海河	53,667.00	161,206.00	406,946.55	380,000.00	219,496.50	99,460.81	37,363.81	23,678.89	-	26,946.55	6.62

注 1：项目总投资=土地成本+建安、配套及前期费+费用成本+税务收入+其他

注 2：项目销售净利率=净利润/预计销售额

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的建安费用，属于资本性支出，募投项目的建安、配套及前期费不包括预备费和铺底流动资金。根据与可比公司的可比项目销售净利率进行比对，本项目销售净利率属于正常区间。

#### 9、资金的预计使用进度

单位：万元

科目名称	合计	2023年董事会前	2023年董事会后
经营现金流出	214,405.00	92,696.98	121,708.02
其中建安、配套及前期费	100,952.39	9,483.75	91,468.64

2023年董事会后及未来的总待投额为 121,708.02 万元，其中建安、配套及前期费为 91,468.64 万元，大于该项目拟投入募集资金 80,000.00 万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

**(二) 郑州翠语紫宸项目****1、项目情况要点**

项目名称	郑州翠语紫宸
项目总投资（万元）	67,647.37
项目经营主体	郑州博尚房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	23,935.81
总建筑面积（平方米）	77,408.52
预计销售额（万元）	72,430.37

注：预计销售额为含税口径。

**2、项目基本情况**

本项目位于郑州市中牟县绿博板块。本项目规划用地面积 23,935.81 平方米，总建筑面积 77,408.52 平方米，容积率 2.5，为普通住宅项目。

**3、项目的市场前景**

本项目位于郑州市中牟县绿博板块，位于郑州市“东部新城”核心区域。公司周围配套设施齐全，东侧约 600 米为规划公立幼、小、初学校，南侧紧邻规划中公园，北侧为著名三甲医院省妇幼新院区，周边规划轻轨 K2 刘集站，后期落地开通后轻轨到郑州东站约 15 分钟。本项目的定位为普通住宅，主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2023 年 11 月下旬-12 月上旬之间开始交付。

**4、项目资格文件取得情况**

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	410122-CR-2020-2020031-0014
国有土地使用权证	豫（2020）中牟县不动产权第 0059985 号
建设用地规划许可证	牟资规地字第【2020】061 号
建设工程规划许可证	牟资规建字第【2020】099 号 牟资规建字第【2020】098 号
建筑工程施工许可证	410122202101150101 410122202101150201
立项备案	2020-410122-70-03-090225
环评备案	202041012200001263
预售证	（2021）郑房预字第 ZM210024 号

## 5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 67,647.37 万元，其中土地成本为 32,079.24 万元，建安、配套及前期费为 26,853.81 万元，费用成本为 5,004.64 万元，税务投入为 3,709.67 万元。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 6,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## 7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 72,430.37 万元，实现净利润 4,783.00 万元，销售净利率为 6.60%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	72,430.37
2	总投资（万元）	67,647.37
3	净利润（万元）	4,783.00
4	项目销售净利率（%）	6.60

注：预计销售额为含税口径。

## 8、项目预计效益的假设条件、计算基础及计算过程

### a. 效益预测的假设条件

- (1) 国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- (2) 募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- (3) 行业未来形势及市场情况无重大变化；
- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；

(8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### b. 效益预测的主要计算过程

单位：平方米，万元，%

序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
1	长沙凤鸣东方	59,858.52	201,253.13	233,743.63	214,405.00	81,295.61	100,952.39	16,608.55	15,148.45	400.00	19,338.63	8.27
2	郑州翠语紫宸	23,935.81	77,408.52	72,430.37	67,647.37	32,079.24	26,853.81	5,004.64	3,709.67	-	4,783.00	6.60
3	武汉中交澄园	44,239.11	176,227.04	314,406.08	300,000.00	140,290.52	125,225.76	21,731.22	12,752.50	-	14,406.08	4.58
4	惠州紫薇春晓	122,084.00	446,031.86	353,942.84	310,445.60	101,979.86	145,354.87	25,713.53	37,397.33	-	43,497.24	12.29
5	天津春映海河	53,667.00	161,206.00	406,946.55	380,000.00	219,496.50	99,460.81	37,363.81	23,678.89	-	26,946.55	6.62

注 1：项目总投资=土地成本+建安、配套及前期费+费用成本+税务收入+其他

注 2：项目销售净利率=净利润/预计销售额

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的建安费用，属于资本性支出，募投项目的建安、配套及前期费不包括预备费和铺底流动资金。根据与可比公司的可比项目销售净利率进行比对，本项目销售净利率属于正常区间。

## 9、资金的预计使用进度

单位：万元

科目名称	合计	2023 年董事会前	2023 年董事会后
经营现金流出	67,647.37	53,923.29	13,724.08
其中建安、配套及前期费	26,853.81	17,449.43	9,404.38

2023 年董事会后及未来的总待投额为 13,724.08 万元，其中建安、配套及前期费为 9,404.38 万元，大于该项目拟投入募集资金 6,000.00 万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

### (三) 武汉中交澄园项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	武汉中交澄园
项目总投资（万元）	300,000.00
项目经营主体	武汉锦绣雅和置业有限公司
规划用地面积（平方米）	44,239.11
总建筑面积（平方米）	176,227.04

预计销售额（万元）	314,406.08
-----------	------------

注：预计销售额为含税口径。

## 2、项目基本情况

本项目位于武汉市三环内，东临工业一路，南临黄州街、北临南干渠游园。本项目规划用地面积 44,239.11 平方米，总建筑面积 176,227.04 平方米，容积率 2.76，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于武汉市三环内青山区青山滨江板块。项目距离已运营的五号线和平公园站约 750 米，距离在建的 10 号线工业路站约 700 米，交通便利；距离武商众圆、印象城、红坊里等多处集中商业约 2 千米，商业氛围浓厚。且项目北侧紧邻南干渠游园，距离青山最大的城市公园和平公园距离仅 800 米。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 3 月开始交付。

## 4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	WH-2022-B035
国有土地使用权证	鄂（2022）武汉市青山不动产证第 0017634 号
建设用地规划许可证	武自规地[2022]014 号
建设工程规划许可证	武自规（青）建[2022]020 号
建筑工程施工许可证	420107202208080201 420107202208080101
立项备案	2204-420107-04-01-540963
环评备案	根据相关主管部门函件，无需办理环评手续
预售证	武房开预售[2022]434 号

## 5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 300,000.00 万元，其中土地成本为 140,290.52 万元，建安、配套及前期费为 125,225.76 万元，费用成本为 21,731.22 万元，税务投入及其他为 12,752.50 万元。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## 7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 314,406.08 万元，实现净利润 14,406.08 万元，销售净利率为 4.58%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	314,406.08
2	总投资（万元）	300,000.00
3	净利润（万元）	14,406.08
4	项目销售净利率（%）	4.58

注：预计销售额为含税口径。

## 8、项目预计效益的假设条件、计算基础及计算过程

### a. 效益预测的假设条件

- (1) 国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- (2) 募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- (3) 行业未来形势及市场情况无重大变化；
- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；
- (8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### b. 效益预测的主要计算过程

单位：平方米，万元，%

序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
1	长沙凤鸣东方	59,858.52	201,253.13	233,743.63	214,405.00	81,295.61	100,952.39	16,608.55	15,148.45	400.00	19,338.63	8.27



序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
2	郑州翠语紫宸	23,935.81	77,408.52	72,430.37	67,647.37	32,079.24	26,853.81	5,004.64	3,709.67	-	4,783.00	6.60
3	武汉中交澄园	44,239.11	176,227.04	314,406.08	300,000.00	140,290.52	125,225.76	21,731.22	12,752.50	-	14,406.08	4.58
4	惠州紫薇春晓	122,084.00	446,031.86	353,942.84	310,445.60	101,979.86	145,354.87	25,713.53	37,397.33	-	43,497.24	12.29
5	天津春映海河	53,667.00	161,206.00	406,946.55	380,000.00	219,496.50	99,460.81	37,363.81	23,678.89	-	26,946.55	6.62

注 1：项目总投资=土地成本+建安、配套及前期费+费用成本+税务收入+其他

注 2：项目销售净利率=净利润/预计销售额

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的建安费用，属于资本性支出，募投项目的建安、配套及前期费不包括预备费和铺底流动资金。根据与可比公司的可比项目销售净利率进行比对，本项目销售净利率属于正常区间。

## 9、资金的预计使用进度

单位：万元

科目名称	合计	2023年董事会前	2023年董事会后
经营现金流出	300,000.00	162,394.16	137,605.84
其中建安、配套及前期费	125,225.76	15,393.06	109,832.70

2023年董事会后及未来的总待投额为 137,605.84 万元，其中建安、配套及前期费为 109,832.70 万元，大于该项目拟投入募集资金 60,000.00 万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

### （四）惠州紫薇春晓项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	惠州紫薇春晓
项目总投资（万元）	310,445.60
项目经营主体	惠州中交置业有限公司
规划用地面积（平方米）	122,084.00
总建筑面积（平方米）	446,031.86
预计销售额（万元）	353,942.84

注：预计销售额为含税口径。

截至本募集说明书签署日，惠州中交置业有限公司由发行人全资子公司深圳中交房

地产有限公司持有 99.96% 的股权，中汇（惠州）咨询管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳中汇”）持有 0.04% 的股权。

深圳中汇是由项目团队员工出资成立的平台企业，房地产行业引入项目团队员工共同投资项目为市场通行做法，有利于充分激励项目运营团队的积极性，进一步提升项目运营效率。深圳中汇已出具《关于同意参与向惠州中交置业有限公司增资的承诺函》，承诺同意以现金方式按照深圳中汇持有惠州中交置业有限公司的股权比例以同等比例进行增资，增资价格以惠州中交置业有限公司净资产审计值为基础确定，与发行人保持一致。发行人通过该非全资子公司实施募投项目具有合理性，不存在损害上市公司利益的情形。

## 2、项目基本情况

本项目位于珠江三角洲东部、惠州市西部。本项目规划用地面积 122,084.00 平方米，总建筑面积 446,031.86 平方米，容积率 2.8，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于珠江三角洲东部、惠州市西部，地处广州、深圳、东莞三个国际化大都市的中心地带，属粤港澳大湾区核心区域，距深圳中心区约 50 公里、东莞中心区约 50 公里。目前已形成集航空、轨道、高速公路全方位、立体化综合交通体系，快捷便利的交通网络。本项目属公司在建项目，计划于 2024 年 8 月开始交付。

## 4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	441305-Z-[2021]-56
国有土地使用权证	粤（2022）惠州市不动产权第 5030590 号
建设用地规划许可证	地字第 441302（2022）50047 号
建设工程规划许可证	建字第 441302（2021）60537 号 建字第 441302（2021）60538 号 建字第 441302（2021）60539 号 建字第 441302（2021）60540 号 建字第 441302（2021）60541 号 建字第 441302（2021）60542 号 建字第 441302（2021）60543 号 建字第 441302（2021）60544 号 建字第 441302（2021）60545 号 建字第 441302（2021）60546 号 建字第 441302（2021）60547 号

文件名称	文件编号
	建字第 441302 (2021) 60548 号 建字第 441302 (2021) 60549 号 建字第 441302 (2021) 60550 号 建字第 441302 (2021) 60551 号 建字第 441302 (2021) 60552 号 建字第 441302 (2021) 60553 号 建字第 441302 (2021) 60554 号 建字第 441302 (2021) 60555 号 建字第 441302 (2021) 60556 号 建字第 441302 (2021) 60557 号 建字第 441302 (2021) 60558 号 建字第 441302 (2021) 60559 号 建字第 441302 (2021) 60560 号 建字第 441302 (2021) 60561 号
建筑工程施工许可证	441352202110110101 441352202111110101
立项备案	2105-441305-04-01-575035
环评备案	根据相关主管部门函件, 无需办理环评手续
预售证	惠仲房预许 (2021) 157 号 惠仲房预许 (2022) 004 号 惠仲房预许 (2022) 036 号

## 5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 310,445.60 万元, 其中土地成本为 101,979.86 万元, 建安、配套及前期费为 145,354.87 万元, 费用成本为 25,713.53 万元, 税务投入为 37,397.33 万元。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 65,000.00 万元, 其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## 7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 353,942.84 万元, 实现净利润 43,497.24 万元, 销售净利率为 12.29%。项目各项经济指标良好, 经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额 (万元)	353,942.84

序号	内容	指标
2	总投资（万元）	310,445.60
3	净利润（万元）	43,497.24
4	项目销售净利率（%）	12.29

注：预计销售额为含税口径。

## 8、项目预计效益的假设条件、计算基础及计算过程

### a. 效益预测的假设条件

- (1) 国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- (2) 募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- (3) 行业未来形势及市场情况无重大变化；
- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；
- (8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### b. 效益预测的主要计算过程

单位：平方米，万元，%

序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
1	长沙凤鸣东方	59,858.52	201,253.13	233,743.63	214,405.00	81,295.61	100,952.39	16,608.55	15,148.45	400.00	19,338.63	8.27
2	郑州翠语紫宸	23,935.81	77,408.52	72,430.37	67,647.37	32,079.24	26,853.81	5,004.64	3,709.67	-	4,783.00	6.60
3	武汉中交澄园	44,239.11	176,227.04	314,406.08	300,000.00	140,290.52	125,225.76	21,731.22	12,752.50	-	14,406.08	4.58
4	惠州紫薇春晓	122,084.00	446,031.86	353,942.84	310,445.60	101,979.86	145,354.87	25,713.53	37,397.33	-	43,497.24	12.29
5	天津春映海河	53,667.00	161,206.00	406,946.55	380,000.00	219,496.50	99,460.81	37,363.81	23,678.89	-	26,946.55	6.62

注 1：项目总投资=土地成本+建安、配套及前期费+费用成本+税务收入+其他

注 2：项目销售净利率=净利润/预计销售额

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的建安费用，属于资本性支出，募投项目的

建安、配套及前期费不包括预备费和铺底流动资金。根据与可比公司的可比项目销售净利率进行比对，本项目销售净利率属于正常区间。

## 9、资金的预计使用进度

单位：万元

科目名称	合计	2023年董事会前	2023年董事会后
经营现金流出	310,445.60	176,976.68	133,468.92
其中建安、配套及前期费	145,354.87	69,001.18	76,353.69

2023年董事会后及未来的总待投额为133,468.92万元，其中建安、配套及前期费为76,353.69万元，大于该项目拟投入募集资金65,000万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

### （五）天津春映海河项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	天津春映海河
项目总投资（万元）	380,000.00
项目经营主体	中交（天津）房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	53,667.00
总建筑面积（平方米）	161,206.00
预计销售额（万元）	406,946.55

注：预计销售额为含税口径。

#### 2、项目基本情况

本项目位于天津市河东区大直沽板块。本项目规划用地面积53,667.00平方米，总建筑面积161,206.00平方米，容积率2.22，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景

本项目位于天津市河东区大直沽板块，属于天津市市内六区之一，项目所在区域规划住宅已建成入住，附近商业已投入使用，属于老城区核心地带。本项目距海河仅400米，享有海河自然景观。紧邻地铁9号线东兴路站，地理位置优越。项目周边1公里范围内有天津市第三中心医院、天津百信医院，凯德商圈，二宫公园，各项配套齐全。本项目定位为普通住宅。目前项目所在区域内土地供应稀缺，在售项目较少，置业以刚需

和高层产品的改善型需求为主。本项目属公司在建项目，计划于2023年12月开始交付。

#### 4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	TJ11022021002
国有土地使用权证	津（2021）河东区不动产权第1008322号
建设用地规划许可证	2021河东地证0002
建设工程规划许可证	2021河东建证0005 2021河东建证0006 2021河东建证0007
建筑工程施工许可证	1201022021041308121 1201022021051705121 1201022022111711171
立项备案	津东审投备案【2021】4号
环评备案	根据相关主管部门函件，无需办理环评手续
预售证	津住建房售许字【2022】第0746-001号 津住建房售许字【2021】第1490-001号 津住建房售许字【2021】第1106-001号 津住建房售许字【2021】第1142-001号 津住建房售许字【2021】第1107-001号 津住建房售许字【2021】第1534-001号 津住建房售许字【2022】第0426-001号 津住建房售许字【2023】第0138-001号 津住建房售许字【2023】第0305-001号 津住建房售许字【2023】第0503-001号 津住建房售许字【2023】第0666-001号 津住建房售许字【2023】第0739-001号

#### 5、项目投资估算

本项目的总投资预计为380,000.00万元，其中土地成本为219,496.50万元，建安、配套及前期费为99,460.81万元，费用成本为37,363.81万元，税务投入及其他为23,678.89万元。

#### 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金34,000.00万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

#### 7、项目经济评价

本项目预计实现销售额406,946.55万元，实现净利润26,946.55万元，销售净利率

为 6.62%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	406,946.55
2	总投资（万元）	380,000.00
3	净利润（万元）	26,946.55
4	项目销售净利率（%）	6.62

注：预计销售额为含税口径。

## 8、项目预计效益的假设条件、计算基础及计算过程

### a. 效益预测的假设条件

- (1) 国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- (2) 募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- (3) 行业未来形势及市场情况无重大变化；
- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；
- (8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### b. 效益预测的主要计算过程

单位：平方米，万元，%

序号	项目名称	规划用地面积	总建筑面积	预计销售额	总投资	土地成本	建安、配套及前期费	费用成本	税务收入	其他	净利润	项目销售净利率
1	长沙凤鸣东方	59,858.52	201,253.13	233,743.63	214,405.00	81,295.61	100,952.39	16,608.55	15,148.45	400.00	19,338.63	8.27
2	郑州翠语紫宸	23,935.81	77,408.52	72,430.37	67,647.37	32,079.24	26,853.81	5,004.64	3,709.67	-	4,783.00	6.60
3	武汉中交澄园	44,239.11	176,227.04	314,406.08	300,000.00	140,290.52	125,225.76	21,731.22	12,752.50	-	14,406.08	4.58
4	惠州紫薇春晓	122,084.00	446,031.86	353,942.84	310,445.60	101,979.86	145,354.87	25,713.53	37,397.33	-	43,497.24	12.29
5	天津春映海河	53,667.00	161,206.00	406,946.55	380,000.00	219,496.50	99,460.81	37,363.81	23,678.89	-	26,946.55	6.62

注 1：项目总投资=土地成本+建安、配套及前期费+费用成本+税务收入+其他

注 2：项目销售净利率=净利润/预计销售额

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的建安费用，属于资本性支出，募投项目的建安、配套及前期费不包括预备费和铺底流动资金。根据与可比公司的可比项目销售净利率进行比对，本项目销售净利率属于正常区间。

## 9、资金的预计使用进度

单位：万元

科目名称	合计	2023年董事会前	2023年董事会后
经营现金流出	380,000.00	266,575.00	113,425.00
其中建安、配套及前期费	99,460.81	20,380.00	79,080.81

2023年董事会后及未来的总待投额为113,425.00万元，其中建安、配套及前期费为79,080.81万元，大于该项目拟投入募集资金34,000.00万元。本次募投项目金额不包括董事会议决议日前的支出。

### （六）补充流动资金

#### 1、补充流动资金基本情况

本次募集资金不高于105,000万元将用于补充流动资金，以满足公司资金需求，从而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

#### 2、补充流动资金的原因及规模合理性

##### （1）降低公司财务费用，提升持续盈利能力

公司充分利用资本市场资源，积极开展传统与创新型融资业务，通过多种融资方式实现融资流入，优化融资结构，保证公司资金链稳定健康。但因此产生的财务费用持续高企。报告期内，公司财务费用分别为49,878.57万元、46,756.04万元、30,140.40万元和**37,770.39**万元。

本次发行的部分募集资金将用于补充流动资金，有利于降低公司债务融资规模，减轻财务费用开支，进而提升公司的盈利水平。

##### （2）补充营运资金，满足业务增长需求

随着公司业务的持续增长与新项目的开展，公司对于营运资金的需求不断上升。本



次发行的部分募集资金用于补充营运资金，可以有效满足公司的业务增长需求。

### (3) 补充流动资金规模的合理性

报告期内各期末，公司货币资金分别为 1,153,386.62 万元、1,236,992.69 万元、1,048,170.05 万元和 **1,480,752.99** 万元，总体波动较小；公司合并口径资产负债率分别为 87.04%、87.36%、86.13% 和 **87.29%**。报告期内，公司营业收入分别为 1,229,999.83 万元、1,454,246.90 万元、3,846,704.88 万元和 **1,155,033.75** 万元，2022 年及 2021 年同比分别增长 18.23% 和 164.52%。

根据公司近年来收入增长水平及在建项目未来建设进度，假设公司 2023 年营业收入、经营性流动资产、经营性流动负债各项科目均按 2022 年数值增长 10%，则营运资金需求增加额为 625,246.48 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年		2022 年		2023 年 E
	金额	占比	金额	占比	
营业收入	1,454,246.90	100.00%	3,846,704.88	100.00%	4,231,375.37
经营性流动资产	11,031,131.08	758.55%	10,840,869.66	281.82%	11,924,956.63
其中：应收票据及应收账款	4,729.17	0.33%	2,867.79	0.07%	3,154.57
预付款项	136,992.70	9.42%	143,693.16	3.74%	158,062.48
存货	10,889,409.21	748.80%	10,694,308.71	278.01%	11,763,739.58
经营性流动负债	5,229,758.74	359.62%	4,588,404.89	119.28%	5,047,245.38
其中：应付票据及应付账款	1,026,560.26	70.59%	1,809,753.74	47.05%	1,990,729.11
预收款项	276.60	0.02%	261.47	0.01%	287.62
合同负债	4,202,921.88	289.01%	2,778,389.68	72.23%	3,056,228.65
运营资金需求	5,801,372.34	398.93%	6,252,464.77	162.54%	6,877,711.25
运营资金增加额	-	-	-	-	625,246.48

注 1：由于募集资金预计于 2023 年到账，此处营运资金增加额不考虑 2022 年度营运资金增加需求；

注 2：上述关于 2023 年营业收入的预测仅为测算本次非公开发行流动资金缺口所用，不代表公司对未来年度经营情况及财务状况的判断，亦不构成盈利预测。公司收益的实现取决于国家宏观经济政策、行业发展状况、市场竞争情况和公司业务发展状况等诸多因素，存在较大不确定性。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

根据上表计算，预计 2023 年，公司营运资金需求增长额为 625,246.48 万元，高于本次募集资金用于补充流动资金的规划金额，本次以 105,000.00 万元募集资金用于补充

流动资金具有合理性。

## 二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系

公司本次募集资金投资项目长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园等 5 个房地产开发项目和补充流动资金项目，均与公司主业紧密相连，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次发行完成后，发行人的主营业务保持不变，不存在因本次发行而导致的业务及资产整合计划。

## 三、本次募集资金投资项目涉及立项、土地、环保等有关审批、批准或备案事项的进展、尚需履行的程序及是否存在重大不确定性

本次募集资金投资项目涉及立项、土地、环保等有关审批、批准或备案事项的进展具体详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“一、本次募集资金投资项目的基本情况和经营前景，与现有业务或发展战略的关系，项目的实施准备和进展情况，预计实施时间，整体进度安排，发行人的实施能力及资金缺口的解决方式”。

## 四、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析

### （一）本次募集资金的必要性

#### 1、积极响应国家政策，维护行业稳定

中央经济工作会议指出，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为，支持刚性和改善性住房需求，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

在此背景下，中交地产发挥 A 股上市公司优势，积极开展股本资并将募集资金用于政策支持“保交楼、保民生”相关房地产项目，积极响应国家当前政策基调，并通过再融资优化财务指标、增强公司实力，夯实长期增长基础，维护行业稳定。

#### 2、提升公司市场地位和竞争实力

公司主营业务为房地产开发经营与销售业务。房地产销售业务为公司营业收入的主要来源，主营业务突出，结构分布比较稳定，其他业务比重较小。

公司本次发行募集资金拟投向长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园等 5 个房地产开发项目以及补充流动资金，紧密围绕公司主营业务及未来发展战略布局，有利于进一步扩大主营业务规模、提升利润水平，增强公司现有业务的核心竞争力。

## （二）本次募集资金的可行性

### 1、行业政策对项目顺利实施的支持

在项目建设端，自 2022 年“保交楼、保民生”被提出以来，地方政府、监管机构出台了一系列政策以保证各地产项目的正常推进；在项目销售端，2022 年下半年房地产利好政策密集出台以及防控调整后，房地产销售环比有一定改善。进入 2023 年，房地产支持政策继续推进，从中央经济工作会议表态支持住房改善消费、防范化解头部房企风险，到首套住房贷款利率动态调整机制的建立，以及住建部长针对支持首套、二套住房消费需求的明确支持态度，体现了行业政策对项目建设、销售等环节的明确支持。

### 2、完善的开发流程及技术经验为项目保驾护航

公司在多年的房地产开发过程中积累了大量的技术经验，形成了全面的开发流程，并在业务发展中不断完善。公司具有品质完善的红线管理标准，聚焦设计管理标准化、品质管理目标化，不断升级品控管理，强化风险隐患项目的监督管控和问题解决。同时，公司不断完善成本标准化、信息化等管理体系建设，规范工程质量环保管理，并大力推进战略集采、线上招采，进一步落实成本管控，可以为募投项目的顺利落地提供有力保障。

### 3、良好的品牌及营销能力有效提振项目销售端表现

公司在追求规模拓展的同时，不断提升产品品质和服务品质，力求将“美好生活营造者”的精神落实到每一个产品与每一项服务中去，在已深耕的城市建立了较高的认可度及知名度，形成了较强的品牌优势。此外公司亦建立了营销全流程管理作业指引，精细化营销动作，提升营销管理效率，精准把握销售回暖窗口期，围绕价值营销，放大项目价值，深入挖掘品牌内涵，通过央企品牌背书不断提升客户购买信心，从而有效提振项目销售端表现。

### 4、成熟稳定的核心管理团队与人才培养机制确保项目的顺利实施

公司重视人才培养和储备，经过多年发展已形成高素质的核心管理团队与业务团

队，并通过“外引内育”等方式加强人才队伍建设，进一步实现人岗匹配。公司以业务为牵引、以业绩为导向、以能力为评价标准，持续优化干部队伍结构，进一步畅通人才发展通道，为募投项目的实施提供了充足的人才保障。公司积极探索劳动用工形式转型创新，全面推广人力资源信息化系统建设，推动公司人才管理人力资本提质增效。

## 第六节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、公司业务、章程、股东结构和高管人员结构变化

#### （一）对公司业务、资产及收入结构的影响

本次发行不会对公司主营业务结构与收入结构产生重大影响，也不会导致公司业务结构的重大改变和资产的整合，且有利于促进公司规模优势的进一步扩大。

#### （二）对公司章程的影响

本次发行 A 股股票完成后，公司注册资本、股本总数及股本结构等将发生变化，公司将根据发行结果，对《公司章程》相关条款进行修改，并办理工商变更登记手续。

#### （三）对股东结构的影响

按照本次发行 A 股股票数量上限测算，本次发行完成后地产集团仍为公司控股股东，中交集团仍为公司实际控制人，本次发行 A 股不会导致发行人控制权发生变化。

#### （四）对高级管理人员结构的影响

本次发行不涉及公司高级管理人员结构的重大变动情况。

截至本募集说明书签署之日，公司尚无对高级管理人员结构进行调整的计划。若公司拟调整高级管理人员结构，将根据有关规定，履行必要的法律程序和信息披露义务。

### 二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

#### （一）对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行完成后，公司的总资产与净资产均有所增加，公司的资金实力将进一步提升，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。

#### （二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行股票募集资金主要用于建设长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园等 5 个房地产开发项目，将有效扩大公司业务规模、提升市场竞争力，为公司的业务持续增长提供坚实保障。由于本次发行募集资金的经营效益需要一定的时间才能体现，不排除发行后短期内由于总股本增加使得公司每股收益下降的可能。但此次募集资金投资项目的盈利能力较好，随着项目的实施和经济利益的实现，有利于提高公司

的盈利水平和持续盈利能力。

### （三）对公司现金流量的影响

本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，可以有效缓解业务增长带来的现金需求压力，且随着募集资金的到位及使用效益的释放，未来经营活动现金流入也将有所增加，为公司的长期战略发展奠定坚实基础，全面提升公司抗风险能力。

## 三、公司与控股股东及其关联人之间业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次发行完成后，公司的控股股东和实际控制人未发生变化，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系均不存在重大变化的情形，也不会因本次发行产生新的同业竞争。

地产集团拟认购公司本次发行的股票，构成与公司的关联交易。除此之外，本次发行完成后，控股股东和实际控制人及其控制的下属企业与上市公司业务不会发生因本次发行产生新的关联交易的情形。

本次发行的募投项目运营后，公司将严格按照法律法规以及公司关于关联交易的规章、规则等相关规定，遵循公正、公平、公开的原则，严格履行关联交易信息披露义务及审议程序，保持上市公司独立性，维护上市公司及其他股东的权益。

## 四、本次发行完成后公司的资金、资产占用和关联担保的情形

本次发行完成后，公司不会因本次发行而产生资金、资产被控股股东及其关联人非经营性占用的情形，亦不会存在公司为控股股东及其关联人进行违规担保的情形。公司将继续严格执行国家有关法律法规和中国证监会的政策精神，杜绝对控股股东及其关联人违规资金占用和违规担保行为，以确保广大投资者的利益。

## 五、本次发行对公司负债情况的影响

本次发行完成后，公司的总资产和净资产将增加，将进一步降低公司资产负债率、提升偿债能力，改善财务状况和资产结构，有利于提高公司抗风险的能力，实现长期可持续发展。

## 第七节 历次募集资金运用

公司最近五个会计年度未通过配股、增发、可转换公司债券等证券品种募集资金，公司前次募集资金到账时间距今已超过五个完整的会计年度，因此公司本次发行 A 股股票无需编制前次募集资金使用情况报告，也无需聘请会计师事务所出具前次募集资金使用情况鉴证报告。

## 第八节 与本次发行相关的风险因素

### 一、政策风险

#### （一）房地产行业政策变化的风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响，公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策调控影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

#### （二）土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则公司将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

#### （三）信贷政策变化的风险

公司所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

#### （四）税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、增值税、契税等税种的征管对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

### 二、市场风险

#### （一）宏观经济与市场需求风险

发行人主营业务为房地产开发经营与销售业务，受经济周期波动和国家宏观经济政



策调整等影响较大。若未来我国宏观经济形势发生变动，将会直接影响公司的业务开展情况，从而直接影响发行人的营业收入。

此外，房地产行业市场需求受到居民消费水平与消费意愿的影响，如后续居民生活水平变化，消费能力受到影响，会直接影响房地产行业的需求情况，从而影响公司的业务规模与盈利水平。

## （二）业务经营风险

房地产项目开发存在开发周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后面临着销售、经营等环节，以上任何一个环节的不利变化，都将导致公司项目开发进度受阻，资金周转速度放缓，影响公司的预期收益。

同时，公司在经营过程中可能面临住房价格波动、施工承包价格波动、城市规划调整、拆迁进度不及预期等因素的影响，导致项目开发难度增大、项目开发周期延长、成本上升、项目盈利能力下降以及与合作方发生纠纷等业务经营风险，造成项目预期经营目标难以如期实现等问题。尽管公司具备较强的房地产项目开发操作能力，但若公司在经营中不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。若公司未能按商品房预售合同约定的交房日期进行交付，则可能引发纠纷争议，对公司的品牌形象与业务经营产生影响。

## （三）土地及工程服务等价格波动风险

公司房地产开发项目的主要采购内容为土地和工程服务。土地主要通过“招拍挂”方式取得。工程服务主要包括建筑工程施工、供电工程、消防工程等。土地成本与建筑工程施工价格的波动将直接影响房地产开发成本及项目收益率。如果未来土地成本或工程服务价格波动较大，可能会导致公司产生存货跌价或者因工程服务价格变动而现金流不稳定的风险。

## （四）市场竞争的风险

目前房地产市场竞争较为激烈。房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高。经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。在日益激烈的市场竞争

环境中，公司需密切关注市场环境变化，及时进行战略调整，充分重视因市场竞争激烈导致潜在业绩下滑的风险。

#### （五）项目去化的风险

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 2020-2022 年度及 2023 年 1-9 月营业收入分别为 123.00 亿元、145.42 亿元、384.67 亿元和 115.50 亿元，最近三年虽然处于增长状态，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，公司整体去化率尚可。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。

#### （六）新业务不及预期的风险

公司主营业务为房地产开发经营与销售业务，同时发展代建、特色小镇、TOD 城市综合体等新兴业务。但新兴业务的开展过程中市场竞争激烈，可能会导致公司新业务、新产品的发展不及预期，从而对发行人的经营业绩产生不利影响。

#### （七）重大未决诉讼风险

截至本募集说明书签署日，发行人子公司华通置业有限公司（以下简称“华通置业”）及中交世茂（北京）置业有限公司（以下简称“中交世茂”）涉及一项尚未完结的重大诉讼事项。华通置业系发行人全资子公司，中交世茂系发行人合并报告范围内子公司。华通置业及北京茂康企业管理有限公司（以下简称“北京茂康”）均系中交世茂股东。中交世茂曾于 2020 年与北京茂康签订《借款合同》并向北京茂康提供借款，但北京茂康未根据《借款合同》的约定按期向中交世茂偿还前述借款，累计拖欠中交世茂借款本金 67,422.08 万元。为维护中交世茂合法权益，华通置业作为中交世茂的股东，依据《中华人民共和国公司法》相关规定，以北京茂康损害公司利益责任纠纷为由向法院提起诉讼，请求法院判令北京茂康向中交世茂偿还借款本金 67,422.08 万元及利息，并承担本案诉讼费、保全费及律师费用（前述诉讼金额合计 70,020.42 万元）。

上述中交世茂向北京茂康借款为应收关联方借款，发行人已根据相关规定在定期报告中披露。截至2023年9月末，上述该笔关联借款余额为67,422.08万元，发行人已按照预期信用风险模型综合评估后，对该笔应收款项计提了一定金额的信用减值损失。

截至本募集说明书签署日，上述案件已由北京市第三中级人民法院受理，尚未审理。鉴于本次诉讼尚未审理，债务人北京茂康是否能够全额还款存在不确定性。若该笔款项后续无法全额收回，将对发行人财务状况产生一定不利影响。

### 三、财务风险

#### （一）资产负债率较高的风险

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和**2023年9月30日**，公司负债总额分别为8,661,087.73万元、12,401,650.51万元、11,826,596.78万元和**12,559,714.70万元**，公司合并口径资产负债率分别为87.04%、87.36%、86.13%和**87.29%**。总体来看，近年来为满足项目建设的需要，公司债务融资规模较大，资产负债率水平较高。如果公司持续融资能力受到限制或者房地产市场出现重大波动，公司可能面临偿债压力。

#### （二）经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2020年度、2021年度、2022年度和**2023年1-9月**，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,874,001.77万元、-445,199.57万元、293,483.99万元和**441,930.27万元**。若未来公司项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

#### （三）毛利率下降的风险

2020年度、2021年度、2022年度和**2023年1-9月**，公司毛利率分别为26.52%、22.91%、13.43%和**5.08%**，受结转项目结构的影响，毛利率总体呈现下降趋势。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对公司经营业绩造成不利影响。

#### （四）存货规模较大且增长较快、存在存货减值的风险

房地产项目开发产品在销售并结转收入前均以存货列报，因此房地产企业存货规模往往较大。随着公司业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月末**，公司存货账面价值分别为 7,203,496.39 万元、10,889,409.21 万元、10,694,308.71 万元和 **10,848,870.34** 万元，占资产总额的比例分别为 72.39%、76.71%、77.89%和 **75.40%**。公司存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果公司因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，如果未来受到宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，存在存货减值风险，可能会对其财务表现产生不利影响。

#### （五）发行人盈利能力下滑的风险

2020-2022 年度及 **2023 年 1-9 月**，发行人实现归属于母公司所有者的净利润金额分别为 34,748.94 万元、23,564.54 万元、3,393.95 万元和 **-103,169.86** 万元，2022 年归属于母公司所有者的净利润有较大幅度的下降，同比下降约 85.60%，**2023 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润较去年同期亏损额进一步扩大，同比降低 492.31%**。发行人扣除非经常性损益后的归属母公司股东净利润分别为 2,115.72 万元、-43,239.07 万元、-18,630.43 万元和 **-105,519.85** 万元。近年来发行人拿地成本及建设安装成本有所提高，受到行业政策、市场环境等多重因素影响，房地产行业毛利率总体呈现下降趋势，企业盈利空间出现一定程度的收窄，发行人可能面临盈利能力下滑的风险。

#### （六）其他应收款及长期应收款余额较大、可能存在无法全额收回的风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月 30 日**，公司其他应收款分别为 610,006.68 万元、600,221.65 万元、473,704.27 万元和 **561,368.92** 万元，占流动资产的比例分别为 6.40%、4.57%、3.69%和 **4.15%**，主要由应收关联方往来款、保证金、押金和代垫款构成。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 9 月 30 日**，公司长期应收款分别为 32,347.07 万元、287,691.13 万元、198,387.99 万元和 **103,355.95** 万元，主要由应收关联方借款构成。公司报告期末其他应收款及长期应收款金额较大，**发行人已综合考虑对方的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估组合或单项计提其他应收款及长期应收款的预期信用损失**。发行人于每个资产负债表

日评估其信用风险并计提相应的坏账准备。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，或将存在个别对手方经营不善或因纠纷等原因导致其他应收款及长期应收款无法全额收回的风险，可能会给公司带来一定的不利影响。

### （七）对外担保风险

截至 2023 年 9 月末，发行人对外担保余额为 233,685.91 万元，占发行人净资产的 12.78%，占归属于母公司所有者权益的比例为 103.66%。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、中交立达（天津）房地产开发有限公司、厦门中泓房地产有限公司、武汉嘉秀房地产开发有限公司、成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司、厦门保润房地产开发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）控股股东借款利率变动风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人向控股股东方融资的期末余额分别为 67.89 亿元、67.28 亿元、177.44 亿元和 180.04 亿元，平均借款利率分别为 8.30%、8.01%、7.15%和 7.26%，报告期内呈下降趋势。发行人向控股股东借款利率变化直接影响公司的净利润。如果未来控股股东借款利率变动，可能会对公司的经营业绩产生不利影响。

### （九）“三道红线”指标风险

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（即“三道红线”），对上述企业融资债务总规模进行控制。2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末，发行人剔除预收款后的资产负债率<sup>3</sup>分别为 82.93%、81.34%、82.25%和 82.43%，净负债率分别为 317.70%、284.61%、280.23%和 273.59%，现金短债比分别为 0.97、0.61、0.41 和 0.65。若监管部门进一步扩大监控试点企业范围，将对公司融资空间产生一定

<sup>3</sup> 注：剔除预收房款后的资产负债率=(总负债-合同负债-待转销项税)/(总资产-合同负债-待转销项税)。  
净负债率=(有息负债-货币资金)/所有者权益合计，货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。  
现金短债比=货币资金/短期有息负债，该计算公式中的货币资金扣除受限制的货币资金和预售监管资金。

压力，进而对发行人的业务经营产生一定影响。

#### 四、本次向特定对象发行股票的相关风险

##### （一）即期回报被摊薄的风险

本次发行后，公司的股本及净资产均将大幅增长。由于募集资金投资项目的建设实施和产生效益需要一定时间，建设期间股东回报将仍然通过现有业务实现。因此，本次发行完成后，公司净利润的增长在短期内不能与公司净资产增长保持同步，存在短期内每股收益和净资产收益率被摊薄的风险。

##### （二）股价波动风险

股票投资本身具有一定的风险。股票价格不仅受公司的财务状况、经营业绩和发展前景的影响，而且受到国家经济政策、经济周期、通货膨胀、股票市场供求状况、重大自然灾害发生等多种因素的影响。公司一直严格按照有关法律法规的要求，规范公司行为，及时、准确、全面、公正地披露重要信息，加强与投资者的沟通，同时采取积极措施，尽可能地降低股东的投资风险。但是，引起股票价格波动的原因十分复杂，本次发行完成后公司二级市场股价存在不确定性，若股价表现低于预期，则存在导致投资者遭受投资损失的风险

##### （三）发行风险

本次发行股份数量、拟募集资金量较大，发行方式为向包括地产集团在内的不超过35名（含35名）符合中国证监会规定条件的特定对象发行。

本次发行的发行结果将受到证券市场整体情况、公司股票价格走势、投资者对本次发行方案的认可程度等多种内、外部因素的影响。因此，本次发行存在不能足额募集资金的风险。

##### （四）募投项目风险

本次募集资金拟用于房地产项目，实施完成后将进一步扩大公司盈利规模，提升可持续发展能力。虽然公司已就本次募投项目进行了充分的市场调研与严格的可行性论证，但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，将有可能影响募投项目的投资效益，进而对公司整体经营业绩产生影响。

## 第九节 与本次发行相关的声明

### 一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



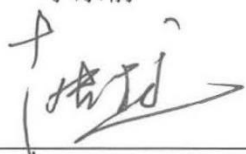
李永前



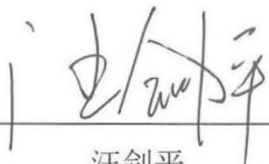
薛四敏



叶朝锋



赵吉柱



汪剑平

周健

刘洪跃

唐国平

谭敬慧



## 第九节 与本次发行相关的声明

### 一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

李永前	薛四敏	叶朝锋
赵吉柱	汪剑平	 周健
刘洪跃	唐国平	谭敬慧





## 第九节 与本次发行相关的声明

### 一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

李永前	薛四敏	叶朝锋
赵吉柱	汪剑平	周健
	唐国平	谭敬慧



## 第九节 与本次发行相关的声明

### 一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

李永前	薛四敏	叶朝锋
赵吉柱	汪剑平	周健
刘洪跃	唐国平	谭敬慧



## 第九节 与本次发行相关的声明

### 一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

李永前	薛四敏	叶朝锋
赵吉柱	汪剑平	周健
刘洪跃	唐国平	谭敬慧



## 公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司全体监事签名：

  
陈玲

  
秦丽娟


  
叶瑞佳




## 公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

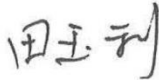
公司除董事外其他高级管理人员签名：



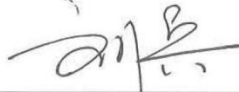
孙卫东



徐爱国



田玉利



刘兵



何平



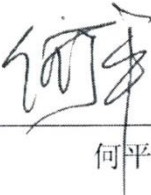
王剑



### 公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司除董事外其他高级管理人员签名：

_____ 孙卫东	_____ 徐爱国	_____ 田玉利
_____ 刘兵	 何平	_____ 王剑



## 公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

公司除董事外其他高级管理人员签名：

孙卫东	徐爱国	田玉利
刘兵	何平	王剑



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

### 发行人控股股东声明

本公司或本人承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。



法定代表人或授权代表 (签字)：



李永前

2023年 11 月 30 日



## 发行人实际控制人声明

本公司承诺本募集说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

中国交通建设集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：



王彤宙

2023年 11 月 30 日

### 三、保荐人声明

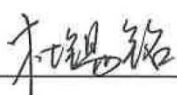
本公司已对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

法定代表人：

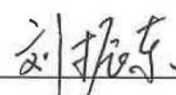


陈 亮

保荐代表人：

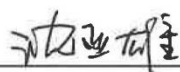


杜锡铭



刘振东

项目协办人：



沈亚雄



## 保荐人董事长声明

本人已认真阅读中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

董事长：



陈 亮



## 保荐人总裁声明

本人已认真阅读中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

总裁：



吴波



#### 四、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。



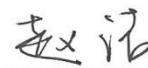
负责人：颜羽



经办律师：赖熠



赵洁



2023年 11月 30日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集说明书注册稿（“募集说明书”），确认募集说明书中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明（2021）审字第61377727\_A01号、安永华明（2022）审字第61377727\_A01号及安永华明（2023）审字第61377727\_A01号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对中交地产股份有限公司在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因上述报告而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供中交地产股份有限公司本次向特定对象发行股票使用，不适用于其他用途。



王静

签字注册会计师：王静



章芳

签字注册会计师：章芳

张明益

会计师事务所负责人

授权代表：张明益



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年11月30日

## 六、发行人董事会声明

1、除本次发行外，董事会声明自本次发行被公司股东大会审议通过之日起，公司未来十二个月将根据业务发展情况确定是否实施其他股权融资计划。

2、为维护广大投资者的利益，降低即期回报被摊薄的风险，增强对股东的长期回报能力，公司将加强募集资金投资项目监管，加快项目实施进度，提高经营管理和内部控制水平，增强公司的盈利能力，强化投资者的回报机制，具体措施如下：

### （1）加强募集资金管理，保证募集资金合理规范使用

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法律法规的规定，公司制定了《募集资金管理制度》及相关内部控制制度。

募集资金到位后，公司将按照上述规定，开设专户存储，严格管理募集资金使用，确保募集资金按照既定用途得到充分有效的利用，并积极配合保荐机构和监管银行对资金使用情况进行定期检查监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

### （2）加强经营管理和业务拓展，提升经营效率和品牌影响力

本次募集资金投资项目符合“保交楼、保民生”相关政策要求，能够进一步提升公司竞争力和品牌影响力，为股东创造价值。

未来，公司将继续围绕国家战略，充分发挥央企控股优势，不断优化升级发展战略，聚焦主业，做强专业，完善主营业务布局，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，进一步提升上市公司的品牌价值和品牌影响力，提升土地储备和销售业绩，提高上市公司的盈利水平。

### （3）完善公司治理架构，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事

会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### （4）严格执行利润分配政策，优化投资回报机制

为了更好地保障全体股东的合法权益，建立科学、持续、稳定的股东回报机制，增强股利分配决策透明度和可操作性，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红（2022年修订）》（证监会公告[2022]3号）以及《公司章程》等相关规定，在充分考虑公司实际经营情况及未来发展需要的基础上，制定《中交地产股份有限公司未来三年（2023-2025年）股东回报规划》。公司将严格执行公司分红政策，积极回报投资者，确保公司股东特别是中小股东的利益得到切实保护。

公司制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

### 3、公司全体董事、高级管理人员、控股股东出具的承诺

#### （1）全体董事、高级管理人员承诺

公司全体董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“（一）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；

（二）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

（三）本人承诺不会动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度应当与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（五）若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件应当与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（六）自本承诺出具日至公司本次发行股票实施完毕前，若中国证监会及/或深圳证券交易所做出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺；



(七)本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此做出的任何有关填补回报措施的承诺,若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的,本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一,若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则,对本人做出相关处罚或采取相关管理措施。”

## (2) 公司控股股东、实际控制人承诺

发行人控股股东地产集团、实际控制人中交集团分别承诺如下:

“一、本公司将严格遵守法律法规及中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、深圳证券交易所的有关监管规则,不越权干预上市公司经营管理活动,不侵占上市公司利益;

二、自本承诺函出具之日起至本次发行实施完毕前,若中国证监会及/或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的,且上述承诺不能满足中国证监会及/或深圳证券交易所的该等规定时,本公司承诺届时将按照中国证监会及/或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺;

三、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺,若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的,本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”



中交地产股份有限公司董事会

2023年11月30日

附表一：发行人及其境内控股子公司取得的房地产开发企业资质情况

序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
1	中交地产股份有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	03210080	2022.04.29	2024.10.09	重庆市住房和城乡建设委员会
2	中交房地产管理集团有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	HD-A-X1992	2022.11.25	2025.11.24	北京市住房和城乡建设委员会
3	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	湘建房开（长）字第 0120009 号	2022.09.16	2024.06.22	长沙市住房和城乡建设局
4	长沙中交金久置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	湘建房开（长）字第 0720069 号	2022.12.02	2025.12.01	长沙市住房和城乡建设局
5	苏州华运地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16047	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
6	苏州中交雅郡地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16281	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
7	苏州中交路劲地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16550	2022.04.02	2025.04.01	江苏省住房和城乡建设厅
8	中交地产（苏州）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF15996	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
9	苏州华启地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16481	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
10	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	1027111	2023.02.16	2026.02.16	重庆市渝北区住房和城乡建设委员会
11	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	4429255	2021.12.20	2024.12.03	重庆市住房和城乡建设委员会
12	重庆中交西南置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	4428617	2022.07.07	2025.06.06	重庆市住房和城乡建设委员会
13	慈溪中交港城置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二.0201-2020-2022-0372 号	2022.06.10	2025.06.10	宁波市住房和城乡建设局
14	中交地产舟山置业	房地产开发企业资质	二级房地产开发	浙开二.0901-2019-2022-0002 号	2022.04.07	2025.04.07	舟山市住房和城

序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
	有限公司	资质证书	资质				乡建设局
15	中交地产舟山开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0901-2019-2022-0015 号	2022.05.25	2025.05.25	舟山市住房和城乡建设局
16	南京中劲房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	南京 KF15323	2022.05.20	2025.05.19	江苏省住房和城乡建设厅
17	中房（天津）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	津建房证[2015]第 S2415 号	2022.08.22	2025.08.22	天津市宝坻区住房和城乡建设委员会
18	天津市中交美庐置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	津建房证[2017]第 S2661 号	2022.08.22	2025.08.22	天津市宝坻区住房和城乡建设委员会
19	惠州中交地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	粤房开证字贰 0810344	2022.10.24	2025.10.24	广东省住房和城乡建设厅
20	惠州中交置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	粤房开证字贰 0810346	2022.10.24	2025.10.24	广东省住房和城乡建设厅
21	惠州中交雅颂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	粤房开证字贰 0810340	2022.10.24	2025.10.24	广东省住房和城乡建设厅
22	福州梁颂房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	二级房地产开发资质	榕建政务许[2023]106 号	2023.03.23	2026.03.22	福州市城乡建设局
23	厦门润昀房地产开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	<b>二级房地产开发资质</b>	FDCA350201951	<b>2023. 03. 06</b>	<b>2026. 03. 05</b>	厦门市住房保障和房屋管理局
24	中交美庐（杭州）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0101-2019-2022-0244 号	2022.05.26	2025.05.26	杭州市城乡建设委员会
25	华通置业有限公司	房地产开发企业资质证书	一级房地产开发资质	建开企[2001]283 号	2021.08.24	2024.01.13	中华人民共和国住房和城乡建设部
26	中交地产投资（上海）有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	二级房地产开发资质	沪房管开第 03164 号	2023.05.17	2026.05.17	上海市住房保障和房屋管理局
27	武汉中交德禄香颂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	武房开[2022]00248 号	2022.05.24	2025.05.24	武汉市住房保障和房屋管理局
28	中交地产大丰有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	盐城 KF15280	2022.07.08	2025.07.07	江苏省住房和城乡建设厅

序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
29	中交祥松置业无锡有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	无锡 KF15136	2022.08.09	2025.08.08	江苏省住房和城乡建设厅
30	中交（天津）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	津建房证[2018]第 S2723 号	2022.08.22	2025.08.22	天津市宝坻区住房和城乡建设委员会
31	武汉锦绣雅郡置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	武房开[2022]00247 号	2022.05.24	2025.05.24	武汉市住房保障和房屋管理局
32	武汉锦秀嘉合置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	武东房开[2022]00047 号	2022.04.14	2025.04.14	武汉东湖新技术开发区房屋管理局
33	武汉锦绣雅和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	武房开[2022]00079 号	2022.04.13	2025.04.13	武汉市住房保障和房屋管理局
34	重庆中交西园雅集置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	04210513	2022.05.05	2024.09.09	重庆市住房和城乡建设委员会
35	广西中交城市发展投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	4500A0367	2022.05.11	2025.05.11	广西壮族自治区住房和城乡建设厅
36	西安沔河映象置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	陕建房[2022]1723 号	2022.08.30	2025.08.29	陕西省住房和城乡建设厅
37	昆明中交盛洋房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	云建房证开字（2022）1075 号	2022.07.29	2025.07.29	昆明市住房和城乡建设局
38	怒江碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	云建房证开字（2022）1068 号	2022.07.25	2025.07.25	怒江州住房和城乡建设局
39	重庆中交西北置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	42210648	2022.06.14	2024.12.15	重庆市住房和城乡建设委员会
40	重庆嘉熹房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	44210851	2022.07.06	2025.05.17	重庆市住房和城乡建设委员会
41	成都卓璞置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级房地产开发资质	510108DF342414027Z	2022.05.05	2025.05.05	四川省住房和城乡建设厅
42	中交雄安产业发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	冀建房开保字第 8002 号	2023.02.15	2023.12.31	河北雄安新区管理委员会

序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
43	河北雄安启晨置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	冀建房开保字第 8004 号	2023.02.16	2023.12.31	河北雄安新区管理委员会
44	长沙金拾通达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	湘建房开（长）字第 0520036 号	2022.09.23	2025.09.22	长沙市住房和城乡建设局
45	中交润致（北京）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	JK-A-X1730	2022.07.07	2025.07.06	北京市住房和城乡建设委员会
46	中交世茂（北京）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	CY-A-X1427	2022.06.23	2025.06.22	北京市住房和城乡建设委员会
47	南京中悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	南京 KF15248	2022.05.16	2025.05.15	江苏省住房和城乡建设厅
48	中交（天津）房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	津河东建房证[2021]第 HD3036 号	2022.05.18	2025.05.18	天津市河东区住房和城乡建设委员会
49	中交红桥（天津）房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	津红桥建房证[2022]第 HQ3082 号	2022.05.17	2025.05.17	天津市红桥区住房和城乡建设委员会
50	北京力汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	CP-A-8866	2022.06.21	2025.06.20	北京市住房和城乡建设委员会
51	北京力盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	CP-A-8865	2022.06.21	2025.06.20	北京市住房和城乡建设委员会
52	昆明中交东盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	云建房证开字（2022）1091 号	2022.07.29	2025.07.29	昆明市住房和城乡建设局
53	宁波中交美庐置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0201-2019-2022-0302 号	2022.06.01	2025.06.01	宁波市住房和城乡建设局
54	中交美庐（绍兴）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0601-2021-2022-0161 号	2022.05.26	2025.05.26	绍兴市住房和城乡建设局
55	中交（杭州）投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0101-2016-2022-0418 号	2022.06.16	2025.06.16	杭州市城乡建设委员会
56	粤东中交地产（惠州）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	粤房开证字贰 0810337	2022.10.24	2025.10.24	广东省住房和城乡建设厅

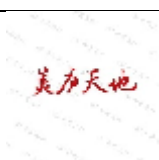
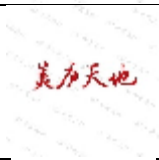
序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
57	重庆肃品房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	42210164	2022.08.31	2024.12.08	重庆市住房和城乡建设委员会
58	合肥中交房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	皖房 A20220069	2022.04.12	2025.04.12	合肥市住房保障和房产管理局
59	中交华创地产（苏州）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16284	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
60	中交地产（郑州）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	410173882	2022.05.27	2025.05.27	郑州市住房保障和房地产管理局
61	郑州博尚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	410169982	2022.11.28	2025.11.23	中牟县住房和城乡建设局
62	郑州祥悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	410167502	2022.04.27	2025.05.27	郑州市住房保障和房地产管理局
63	重庆美宸房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	44210248	2022.05.10	2025.03.30	重庆市住房和城乡建设委员会
64	昆明中交熙盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	云建房证开字（2023）831号	2023.09.25	2026.09.25	昆明市住房和城乡建设局
65	重庆中交云栖美庐置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	04210536	2022.05.05	2024.09.21	重庆市住房和城乡建设委员会
66	中交花创（绍兴）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0601-2020-2022-0015号	2022.04.02	2025.04.02	绍兴市住房和城乡建设局
67	中交美庐（绍兴）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0601-2021-2022-0161号	2022.05.26	2025.05.26	绍兴市住房和城乡建设局
68	中交（嘉兴）置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0401-2017-2022-0423号	2022.09.06	2026.03.06	嘉兴市住房和城乡建设局
69	青岛交信城投置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	020220187	2022.10.12	2025.06.06	青岛市行政审批服务局
70	中交城市发展（山东）有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	010220279	2022.06.13	2025.06.12	济南市行政审批服务局
71	昆明中交金盛置业有限公司	房地产开发企业资质证书	四级房地产开发资质	云建房证开字（2021）313号	2021.02.08	2024.02.08	昆明市住房和城乡建设局

序号	企业名称	证书名称	资质内容	证书编号	颁证时间	有效期至	颁证部门
72	云南碧清房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	四级房地产开发资质	云建房证开字（2021）407号	2021.03.02	2024.03.02	昆明市住房和城乡建设局
73	中交贵州房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	黔房开字：贵安 2020005	2023.03.08	2024.09.27	贵安新区住房和城乡建设局
74	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	黔房开字：贵安 2020006	2023.03.09	2024.11.12	贵州贵安新区管理委员会住房和城乡建设局
75	嘉兴新瑞置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0401-2022-2022-0006号	2022.04.13	2025.04.13	嘉兴市住房和城乡建设局
76	苏州华虞地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	苏州 KF16110	2022.04.01	2025.03.31	江苏省住房和城乡建设厅
77	中交（杭州）投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	浙开二 0101-2016-2022-0418号	2022.06.16	2025.06.16	杭州市城乡建设委员会
78	中交地产南京有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	南京 KF14738	2023.09.19	<b>2026.09.18</b>	<b>南京市城乡建设委员会</b>
79	成都朗璞置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级房地产开发资质	510100AY34242	2023.09.05	2026.09.05	四川省住房和城乡建设厅

附表二：发行人及其境内控股子公司拥有的境内注册商标情况

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
1		中交地产产业发展有限公司	53412164	45	2021.09.14-2031.09.13
2		中交地产产业发展有限公司	53415027	37	2021.09.14-2031.12.13
3		中交地产产业发展有限公司	53336085	35	2021.08.28-2031.08.27
4		华通置业有限公司	24496040	36	2018.10.07-2028.10.06
5		华通置业有限公司	24496052	42	2018.06.28-2028.06.27
6		华通置业有限公司	24500919	41	2018.06.28-2028.06.27



序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
7		华通置业有限公司	24507107	35	2018.10.07-2028.10.06
8		华通置业有限公司	24496067	9	2018.06.28-2028.06.27
9	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60719502	29	2022.05.14-2032.05.13
10	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60727684	28	2022.05.07-2032.05.06
11	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60726142	31	2022.05.07-2032.05.06
12	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60733944	35	2022.07.14-2032.07.13
13	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60735311	37	2022.07.14--2032.07.13
14	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60732455	32	2022.05.14-2032.05.13

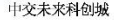
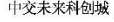
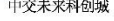






序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
15	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60740922	44	2022.05.14-2032.05.13
16	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60747484	30	2022.05.14-2032.05.13
17	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60731136	45	2022.07.14-2032.07.13
18	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60736868	41	2022.07.14-2032.07.13
19	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60718350	43	2022.05.07-2032.05.06
20	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60743100	33	2022.05.28-2032.05.27
21	智慧之芯	中交雄安产业发展有限公司	60741061	39	2022.05.14-2032.05.13
22	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60740974	45	2022.05.07-2032.05.06

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
23	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60720990	31	2022.07.21-2032.07.20
24	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60733982	36	2022.05.07-2032.05.06
25	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60722535	32	2022.07.21-2032.07.20
26	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60737675	29	2022.07.14-2032.07.13
27	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60743601	42	2022.07.14-2032.07.13
28	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60742780	37	2022.05.07-2032.05.06
29	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60729408	39	2022.05.07-2032.05.06
30	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60731151	38	2022.05.07-2032.05.06

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
31	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60715868	41	2022.07.14-2032.07.13
32	未来源点	中交雄安产业发展有限公司	60727670	28	2022.07.14-2032.07.13
33	交客	中交雄安产业发展有限公司	60742445	36	2022.05.14-2032.05.13
34	交客	中交雄安产业发展有限公司	60729208	45	2022.05.14-2032.05.13
35	交客	中交雄安产业发展有限公司	60720980	31	2022.05.07-2032.05.06
36	交客	中交雄安产业发展有限公司	60717187	33	2022.05.07-2032.05.06
37	交客	中交雄安产业发展有限公司	60715858	41	2022.05.14-2032.05.13
38	交客	中交雄安产业发展有限公司	60739477	43	2022.07.28-2032.07.27

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
39	交客	中交雄安产业发展有限公司	60733878	32	2022.05.07-2032.05.06
40	交客	中交雄安产业发展有限公司	60735210	35	2022.05.07-2032.05.06
41	交客	中交雄安产业发展有限公司	60719462	29	2022.07.14—2032.07.13
42	交客	中交雄安产业发展有限公司	60717552	44	2022.05.07-2032.05.06
43	交客	中交雄安产业发展有限公司	60712492	28	2022.05.07-2032.05.06
44	交客	中交雄安产业发展有限公司	60717353	37	2022.05.07-2032.05.06
45	交客	中交雄安产业发展有限公司	60743519	30	2022.07.14—2032.07.13
46	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64543112	41	2022.11.14-2032.11.13

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
47	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64558952	43	2022.11.21-2032.11.20
48	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64559608	32	2022.11.21-2032.11.20
49	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64537949	17	2022.11.28-2032.11.27
50	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64547597	14	2022.11.28-2032.11.27
51	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64547409	28	2022.11.28-2032.11.27
52	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64560279	44	2022.11.28-2032.11.27
53	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64549127	33	2022.11.28-2032.11.27
54	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64561124	29	2022.11.28-2032.11.27
55	中交未来科创城	中交雄安产业发展有限公司	64554578	26	2022.11.28-2032.11.27

序号	商标	权利人	申请/注册号	类别	有效期限
56		中交雄安产业发展有限公司	64547793	45	2022.11.28-2032.11.27
57		中交雄安产业发展有限公司	64542711	31	2022.11.28-2032.11.27
58		中交雄安产业发展有限公司	64550027	30	2022.11.28-2032.11.27
59		中交雄安产业发展有限公司	64561493	38	2022.11.28-2032.11.27
60		中交雄安产业发展有限公司	64556732	16	2022.11.28-2032.11.27
61		中交雄安产业发展有限公司	64561213	42	2023.01.21-2033.01.20
62		中交雄安产业发展有限公司	64549395	37	2023.01.28-2033.01.27
63		中交雄安产业发展有限公司	64548990	35	2023.01.28-2033.01.27
64		中交雄安产业发展有限公司	70345468	19	2023.09.20-2033.09.19

附表三：发行人及其境内控股子公司拥有房产的情况

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
1	重庆国际实业投资股份有限公司 <sup>4</sup>	重庆市房权证 201 字第 076685 号	重庆市渝北区龙溪红黄路佳华世纪新城 D 区 6 号楼	276.87	住宅及非住宅	否
2	重庆国际实业投资股份有限公司	重庆市房权证 201 字第 076876 号	重庆市渝北区龙溪红黄路佳华世纪新城 D 区 6 号楼	365.97	住宅及非住宅	否
3	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	渝（2018）大渡口区不动产权第 000224368	大渡口区杨渡路	5,436.52 <sup>5</sup>	商业服务	否
4	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	渝（2018）大渡口区不动产权第 000224791	大渡口区杨渡路	18,872.35 <sup>6</sup>	商业服务	否
5	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117237 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 301	174.15	办公	否
6	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117238 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 302	50.11	办公	否
7	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117239 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 303	287.63	办公	否
8	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117240 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 304	42.65	办公	否
9	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117241 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 305	40.94	办公	否
10	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117242 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 306	32.39	仓储	否
11	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘（2021）长沙市不动产权第 0117243 号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区 6 号地块集中商业、酒店及地下室 307	78.31	办公	否

4 重庆国际实业投资股份有限公司为发行人原名称。

5 该房屋所有权证面积为 8,104.88 平方米，其中 2,668.36 平方米计入公司存货，剩余 5,436.52 平方米为公司自有房产。

6 该房屋所有权证面积为 20,141.87 平方米，其中 1,269.52 平方米计入公司存货，剩余 18,872.35 平方米为公司自有房产。



序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
12	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117244号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室308	43.08	商业	否
13	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117245号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室309	45.74	商业	否
14	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117246号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室310	45.74	商业	否
15	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117247号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室311	45.74	商业	否
16	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117248号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室312	45.74	商业	否
17	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117249号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室313	45.74	商业	否
18	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117250号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室314	45.74	商业	否
19	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117251号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室315	45.74	商业	否
20	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117252号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室316	45.74	商业	否
21	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117253号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室317	45.74	商业	否
22	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117254号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室318	45.74	商业	否
23	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117255号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室319	45.74	商业	否
24	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117256号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室320	45.74	商业	否
25	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117257号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室321	43.08	商业	否
26	长沙中住兆嘉房地产开发有	湘(2021)长沙市不动产权第	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小	40.58	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
	限公司	0117401号	区6号地块集中商业、酒店及地下室401			
27	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117402号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室402	40.58	商业	否
28	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117403号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室403	40.58	商业	否
29	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117404号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室404	40.58	商业	否
30	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117405号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室405	40.58	商业	否
31	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117406号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室406	40.58	商业	否
32	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117407号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室407	40.58	商业	否
33	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117408号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室408	40.58	商业	否
34	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117409号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室409	41.72	商业	否
35	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117410号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室410	39.79	商业	否
36	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117411号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室411	57.10	商业	否
37	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117412号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室412	58.99	商业	否
38	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117413号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室413	41.42	商业	否
39	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117414号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室414	43.45	商业	否
40	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117415号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室415	43.45	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
41	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117416号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室416	43.45	商业	否
42	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117417号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室417	43.45	商业	否
43	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117418号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室418	43.45	商业	否
44	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117419号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室419	43.45	商业	否
45	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117420号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室420	43.45	商业	否
46	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117421号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室421	43.45	商业	否
47	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117422号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室422	43.45	商业	否
48	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117423号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室423	43.45	商业	否
49	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117424号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室424	43.45	商业	否
50	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117425号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室425	43.45	商业	否
51	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117426号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室426	41.42	商业	否
52	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117427号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室427	58.99	商业	否
53	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117428号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室428	57.10	商业	否
54	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117429号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室429	39.79	商业	否
55	长沙中住兆嘉房地产开发有	湘(2021)长沙市不动产权第	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小	41.72	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
	限公司	0117430号	区6号地块集中商业、酒店及地下室430			
56	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117431号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室501	42.87	商业	否
57	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117432号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室502	42.87	商业	否
58	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117433号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室503	42.87	商业	否
59	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117434号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室504	42.87	商业	否
60	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117435号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室505	42.87	商业	否
61	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117436号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室506	42.87	商业	否
62	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117437号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室507	42.87	商业	否
63	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117438号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室508	42.87	商业	否
64	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117439号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室509	42.65	商业	否
65	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117440号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室510	40.94	商业	否
66	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117441号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室511	58.25	商业	否
67	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117442号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室512	60.14	商业	否
68	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117443号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室513	43.08	商业	否
69	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117444号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室514	45.74	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
70	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117445号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室515	45.74	商业	否
71	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117446号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室516	45.74	商业	否
72	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117447号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室517	45.74	商业	否
73	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117448号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室518	45.74	商业	否
74	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117449号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室519	45.74	商业	否
75	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117450号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室520	45.74	商业	否
76	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117451号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室521	45.74	商业	否
77	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117452号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室522	45.74	商业	否
78	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117453号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室523	45.74	商业	否
79	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117454号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室524	45.74	商业	否
80	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117455号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室525	45.74	商业	否
81	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117456号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室526	43.08	商业	否
82	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117457号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室527	60.14	商业	否
83	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117458号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室528	58.25	商业	否
84	长沙中住兆嘉房地产开发有	湘(2021)长沙市不动产权第	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小	40.94	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
	限公司	0117462号	区6号地块集中商业、酒店及地下室 529			
85	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117463号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 530	42.65	商业	否
86	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117464号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 601	40.58	商业	否
87	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117465号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 602	40.58	商业	否
88	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117466号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 603	40.58	商业	否
89	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117467号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 604	40.58	商业	否
90	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117468号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 605	40.58	商业	否
91	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117469号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 606	40.58	商业	否
92	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117470号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 607	40.58	商业	否
93	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117471号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 608	40.58	商业	否
94	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117472号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 609	41.72	商业	否
95	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117459号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 610	39.79	商业	否
96	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 011760号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 611	57.10	商业	否
97	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117461号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 612	58.99	商业	否
98	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117473号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室 613	41.42	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
99	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117104号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室614	43.45	商业	否
100	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117474号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室616	43.45	商业	否
101	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117475号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室616	43.45	商业	否
102	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117476号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室617	43.45	商业	否
103	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117477号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室618	43.45	商业	否
104	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117478号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室619	43.45	商业	否
105	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117479号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室620	43.45	商业	否
106	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117480号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室621	43.45	商业	否
107	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117481号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室622	43.45	商业	否
108	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117482号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室623	43.45	商业	否
109	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117483号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室624	43.45	商业	否
110	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117484号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室625	43.45	商业	否
111	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117485号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室626	41.42	商业	否
112	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117486号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室627	58.99	商业	否
113	长沙中住兆嘉房地产开发有	湘(2021)长沙市不动产权第	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小	57.10	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
	限公司	0117487号	区6号地块集中商业、酒店及地下室628			
114	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117488号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室629	39.79	商业	否
115	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117489号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室630	41.72	商业	否
116	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117490号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室701	42.87	商业	否
117	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117491号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室702	42.87	商业	否
118	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117492号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室703	42.87	商业	否
119	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117493号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室704	42.87	商业	否
120	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117494号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室705	42.87	商业	否
121	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117495号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室706	42.87	商业	否
122	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117496号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室707	42.87	商业	否
123	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117497号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室708	42.87	商业	否
124	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117498号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室709	42.65	商业	否
125	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117499号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室710	40.94	商业	否
126	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117500号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室711	58.25	商业	否
127	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117501号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室712	60.14	商业	否



序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
128	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117502号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室713	43.08	商业	否
129	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117503号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室714	45.74	商业	否
130	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117504号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室715	45.74	商业	否
131	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117505号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室716	45.74	商业	否
132	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117506号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室717	45.74	商业	否
133	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117507号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室718	45.74	商业	否
134	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117508号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室719	45.74	商业	否
135	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117509号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室720	45.74	商业	否
136	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117510号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室721	45.74	商业	否
137	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117511号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室722	45.74	商业	否
138	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117512号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室723	45.74	商业	否
139	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117513号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室724	45.74	商业	否
140	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117514号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室725	45.74	商业	否
141	长沙中住兆嘉房地产开发有 限公司	湘(2021)长沙市不动产权第 0117515号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小 区6号地块集中商业、酒店及地下室726	43.08	商业	否
142	长沙中住兆嘉房地产开发有	湘(2021)长沙市不动产权第	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小	60.14	商业	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
	限公司	0117516号	区6号地块集中商业、酒店及地下室727			
143	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0117517号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区6号地块集中商业、酒店及地下室728	58.25	商业	否
144	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0117518号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区6号地块集中商业、酒店及地下室729	40.94	商业	否
145	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0117519号	湖南省长沙市芙蓉区隆平路中房瑞致小区6号地块集中商业、酒店及地下室730	42.65	商业	否
146	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249604号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1101	696.82	商业	否
147	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249605号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1102	631.23	商业	否
148	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249603号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1103	701.53	商业	否
149	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249606号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1203	308.15	商业	否
150	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249601号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1201	719.84	商业	否
151	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	湘(2021)长沙市不动产权第0249602号	芙蓉区隆平路218号中房瑞致小区二期二地块商业-1202	489.51	商业	否
152	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126025号	布吉沙湾百门前工业区厂房1#	16,293.89	工业厂房	是
153	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125862号	布吉沙湾百门前工业区2#厂房	16,317.66	工业厂房	是
154	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126018号	深圳市龙岗区布吉镇沙湾百门前工业区4#厂房第3、4、5、6、7层	10,795	工业厂房	是
155	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126034号	布吉沙湾百门前工业区厂房6栋第一层	2,594.74	其它	是
156	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126135号	布吉沙湾百门前工业区厂房6栋3-7层	12,484.96	其它	是

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
157	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126351号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区7#厂房	15,486.33	工业厂房	是
158	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126356号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区8#厂房	12,769.80	工业厂房	是
159	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126352号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区9#厂房	12,793.49	工业厂房	是
160	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126353号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区9#宿舍	2,267.04	配套宿舍	是
161	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126355号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区11#宿舍	4,248.49	工业宿舍	是
162	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126354号	布吉镇沙湾百门前工业区百门前工业区20#宿舍	3,414.54	工业宿舍	是
163	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125902号	布吉沙湾百门前工业区A幢宿舍	1,996.14	宿舍	是
164	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126086号	布吉沙湾百门前工业区B幢宿舍共六层	1,996.1	住宅	是
165	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126105号	布吉镇南岭村1#宿舍(共七层)	3,150.35	宿舍	是
166	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126095号	布吉镇南岭村2#宿舍(共七层)	3,179.00	宿舍	是
167	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126077号	布吉镇南岭村3#宿舍第1至5层	1,904.30	住宅	是
168	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126090号	布吉镇南岭村4#宿舍(共七层)	3,186.00	宿舍	是
169	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125887号	布吉镇南岭村5#宿舍(共七层)	2,714.00	宿舍	是
170	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125882号	布吉沙湾百门前工业区宿舍6#	3,427.08	其它	是
171	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第	布吉沙湾百门前工业区宿舍7#	2,931.20	其它	是

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
		0116680号				
172	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126116号	布吉沙湾百门前工业区宿舍8#	3,427.08	其它	是
173	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125895号	布吉沙湾百门前工业区10#职工宿舍	2,587.93	宿舍	是
174	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125909号	布吉沙湾百门前工业区职工宿舍12栋	2,587.93	宿舍	是
175	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126137号	沙湾百门前工业区职工宿舍13栋	2,587.93	宿舍	是
176	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126047号	布吉沙湾百门前工业区14#职工宿舍	3,771.60	宿舍	是
177	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0125864号	布吉沙湾百门前工业区15#职工宿舍	2,976.19	宿舍	是
178	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126097号	龙岗区布吉镇沙湾百门前工业区16#宿舍共七层	3,442.27	生产配套	是
179	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0116682号	布吉镇百门前工业区住宅楼13栋共六层	1,925.46	住宅	是
180	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0116675号	布吉镇百门前工业区宿舍13栋	2,675.66	其它	是
181	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126050号	布吉沙湾百门前工业区饭堂6层	7,154.90	食堂、宿舍	是
182	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126037号	布吉沙湾百门前工业区3#厂房	16317.66	工业厂房	是
183	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126130号	布吉沙湾百门前工业区仓库8栋	7070.97	其它	是
184	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126068号	深圳市龙岗区布吉沙湾百门前工业区小车库1层	159.2	仓库	是
185	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0126065号	布吉沙湾百门前工业区服务楼	1756.15	综合楼	是

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
186	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0100855号	布吉沙湾百门前工业区高压开关站	141.8	工业厂房	否
187	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0100873号	布吉沙湾百门前工业区溶剂库	59.69	工业厂房	否
188	中交地产产业发展有限公司	粤(2020)深圳市不动产权第0100866号	布吉沙湾百门前工业区水泵房1	43.7	工业厂房	否
189	华通置业有限公司	琼(2018)海口市不动产权第0125457号	海口市国贸大道49号中衡大厦第8层B	490.76	非住宅	否
190	华通置业有限公司	粤房地权证穗花字第0300144987号	广州市花都区新华街滨湖路12号商业会所102商铺	614.64	商业	否
191	上海远通置业有限公司北京物业管理中心	京(2016)海淀区不动产权第0068232号	北京市海淀区车公庄西路乙19号	5,673.36	办公	否
192	中交(杭州)投资有限公司 <sup>7</sup>	浙(2020)杭州市不动产权第0024631号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢201室	247.89	办公	否
193	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0024517号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢202室	173.42	办公	否
194	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0024713号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢203室	174.97	办公	否
195	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0024633号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢204室	209.37	办公	否
196	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0024798号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢301室	227.72	办公	否
197	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第0024634号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢302室	153.10	办公	否
198	中交(杭州)投资有限公司	浙(2020)杭州市不动产权第	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢303室	155.23	办公	否

7 中交(杭州)投资有限公司目前持有的房屋对应的国有建设用地使用权及房屋所有权已完成首次登记。根据杭州市规划和自然资源局2020年3月4日向公司出具的《不动产登记结果告知单》，将上述不动产权利记载于不动产登记簿后，不再另行颁发不动产权证书。

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
		0024459号				
199	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024518号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢304室	180.79	办公	否
200	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024714号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢403室	133.52	办公	否
201	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024519号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢404室	150.82	办公	否
202	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024515号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1901室	253.34	办公	否
203	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024629号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1902室	211.73	办公	否
204	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024712号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1903室	348.69	办公	否
205	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024809号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1904室	348.69	办公	否
206	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024797号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1905室	211.73	办公	否
207	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024597号	杭州市拱墅区中交财富大厦2幢1906室	277.06	办公	否
208	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024356号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢101室	25.60	办公	否
209	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024362号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢102室	46.21	办公	否
210	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024342号	杭州市拱墅区中交财富大厦3幢103室	60.78	办公	否
211	中交（杭州）投资有限公司	浙（2020）杭州市不动产权第0024326号	杭州市拱墅区中交财富大厦4幢103室	256.27	办公	否
212	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116673号	宝坻区金梧桐花园配套公建2-101	186.38	非居住	否

序号	房屋所有权人	房屋所有权/不动产权证号	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	是否存在 抵押或其 他限制
213	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116674号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-102	182.49	非居住	否
214	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116675号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-103	65.38	非居住	否
215	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116676号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-201	185.14	非居住	否
216	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1001970号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-202	181.39	非居住	否
217	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116677号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-203	153.91	非居住	否
218	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1116678号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-204	97.81	非居住	否
219	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1001973号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-307	82.32	非居住	否
220	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1001980号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-308	71.59	非居住	否
221	中房（天津）置业有限公司	津（2019）宝坻区不动产权第1001979号	宝坻区金梧桐花园配套公建 2-309	121.15	非居住	否
222	中交昆明置业有限公司	云（2020）呈贡区不动产权第0660705号	昆明市呈贡区洛龙街道办事处朝云街2655号昆明中交城 A1 地块 S1 幢 17 层 1702 号	476.05	商业服务	否
223	中交昆明置业有限公司	云（2020）呈贡区不动产权第0660704号	昆明市呈贡区洛龙街道办事处朝云街2655号昆明中交城 A1 地块 S1 幢 17 层 1701 号	533.05	商业服务	否

附表四：发行人及其境内控股子公司主要租赁房屋情况

序号	出租方	承租方	房屋所有权证号	房屋坐落位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	用途	起租期限	租金
1	北京合生兴业房地产开发有限公司	中交地产股份有限公司	京房权证西字第 161185 号	北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1 号楼	4,107.92	办公	2021 年 6 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	945,971.82 元/月
2	重庆渝港建设投资有限公司	重庆中交西南置业有限公司	渝(2022)两江新区不动产权第 000674743 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000674887 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000675597 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000675431 号	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富中心财富大厦 B 座 901、902、903、904 号写字楼	745.34	办公	2023 年 4 月 7 日至 2026 年 4 月 6 日	48,450 元/月
3	重庆渝港建设投资有限公司	重庆中交西南置业有限公司	渝(2022)两江新区不动产权第 000675347 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000675308 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000675669 号、渝(2022)两江新区不动产权第 000675732 号	重庆市渝北区洪湖东路 9 号 905、906、907、908 号写字楼	745.34	办公	2023 年 4 月 7 日至 2026 年 4 月 6 日	48,450 元/月
4	中交资产管理有限公司	昆明中交金盛置业有限公司	房屋买卖合同已备案登记,尚待办理不动产权登记证	云南省昆明市呈贡区朝云街 2555 号中交云南大厦 19 层	618.525	办公	2020 年 10 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日	35,874.45 元/月
5	宁波康美房屋租赁有限公司	宁波中交美郡置业有限公司	甬房权证鄞州区字第 201213180 号	宁波市鄞州区首南街道天童南路 700 号 1702 室 A-1701	1,059.7	办公	2019 年 11 月 8 日至 2023 年 11 月 7 日	1,875,935 元
6	中交资产管理	昆明中交东盛房地产有限公司	房屋买卖合同已备案登记,尚待办理不动产权登记证	云南省昆明市呈贡区朝云街中交云南大厦	618.525	办公	2020 年 10 月 1 日至 2025 年 9	35,874.45 元/月



序号	出租方	承租方	房屋所有权证号	房屋坐落位置	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	用途	起租期限	租金
	有限公司			19层			月30日	
7	司慧	合肥中交房地产开发有限公司	皖(2021)合肥市不动产权第4112092号	合肥市怀宁路288号置地广场C座办2204	470.98	办公	2023年5月1日至2026年4月30日	471,243.74元/年, 每年递增5%
8	张冰曦	合肥中交房地产开发有限公司	皖(2016)合不动产权第0190973号	合肥市怀宁路288号置地广场C座办2205	111.99	办公	2023年5月1日至2026年4月30日	112,052.64元/年, 每年递增5%
9	彭海燕	中交(长沙)置业有限公司	已签署房屋买卖合同, 尚待办理不动产权登记证	长沙市长沙县星沙街道开元东路189号星湖湾住宅小区(二期)第G2-3幢32层3204号房	88.3	办公	2022年10月1日至2023年9月30日	3,200元/月
10	宁波康美房屋租赁有限公司	宁波中交美郡置业有限公司	甬房权证鄞州区字第201213180号	浙江省宁波市鄞州区首南街道天童南路700号	870.05	办公	2022年11月8日至2023年11月7日	754,242元/年