

中交房地产集团有限公司

2026 年度第三期中期票据申购说明

(发行金额动态调整机制版本)

一、重要提示

1、经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2025〕MTN547 号文件批准，中交房地产集团有限公司拟在全国银行间债券市场发行“中交房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据”。

2、本次发行拟采用以下方式：组织承销团 直接面向定向投资人配售。

3、本次发行采用集中簿记建档、集中配售方式发行。

4、中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为主承销商，渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）作为联席主承销商承销本期债务融资工具，中信证券作为簿记管理人负责簿记建档工作。

5、本期债务融资工具申购期间为 2026 年 6 月 4 日 9 时 00 分至 2026 年 6 月 4 日 18 时 00 分。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18 时 30 分。各承销商请仔细阅读本《申购说明》。

6、本期中期票据的基础发行金额为 0 亿元，发行金额上限为 15 亿元，品种一期限为 2 年，品种二期限为 3 年。

7、本期债务融资工具按面值发行，品种一申购区间为：2.40%-3.40%，品种二申购区间为：2.80%-3.80%。填写申购利率时按由低到高的顺序填写，申购利率的最小报价单位为 0.01%。

8、承销商提交的簿记申购金额为实际需求金额。

9、在本《申购说明》中，工作日是指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

10、本次簿记建档仅接收承销商的《中交房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”）。其他投资者请通过承销商购买本期债务融资工具。

11、本次簿记建档截止后将停止接收承销商的《申购要约》，敬请留意。

12、本次集中簿记建档发行承销方式采用余额包销的方式。

13、受国家宏观政策等因素影响，本期债务融资工具发行过程中，不排除经主承销商、发行人协商一致，于簿记正式启动前推迟发行的可能性。

14、为尽量保证本期债务融资工具成功发行，本次簿记建档开始后，簿记申购区间存在调整可能。

二、本期债务融资工具主要条款

中期票据名称	中交房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据
发行人	中交房地产集团有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2025〕MTN547 号
注册金额	人民币 60.00 亿元
本期基础发行金额	人民币 0.00 亿元
本期发行金额上限	人民币 15.00 亿元，其中品种一初始发行规模为 7.50 亿元，品种二初始发行规模为 7.50 亿元。两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行金额合计不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。
中期票据期限	品种一期限为 2 年，品种二期限为 3 年
年度计息天数：	平年 365 天，闰年 366 天。
中期票据面值	人民币 100 元
中期票据形式	本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
发行对象	银行间市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）
发行利率确定方式	采用固定利率方式，由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档情况协商一致后确定
票面利率	本期中期票据采用固定利率方式，单利按年付息，不计复利
承销方式	余额包销
主承销商、簿记管理人、存续期管理机构	中信证券股份有限公司
联席主承销商	渤海银行股份有限公司
托管方式	实名制记账式，由上海清算所统一托管
公告日期	2026 年 6 月 3 日
发行日期	2026 年 6 月 4 日
缴款日	2026 年 6 月 5 日

起息日期	2026年6月5日
债权债务登记日	2026年6月5日
上市流通日	2026年6月8日
付息日	自发行日起，存续期内每年的6月5日（如遇法定节假日，则顺延至下一工作日）
付息方式：	本期中期票据每个付息日前5个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
兑付方式：	本期中期票据兑付日前5个工作日，由发行人按照有关规定在主管部门指定的信息披露媒体上刊登《付息兑付公告》，并在兑付日按票面利率由上海清算所代理完成付息兑付工作
兑付价格：	本期中期票据的面值、当期利息
兑付日期：	品种一：2028年6月5日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）； 品种二：2029年6月5日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序：	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务
担保情况：	本期中期票据无担保
信用评级机构及信用评级结果：	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用评级为AAA级，评级展望为稳定。本次主体评级结果引用自中诚信国际信用评级有限责任公司《2025年度中交房地产集团有限公司信用评级报告》（编号：CCXI-20254320M-01）。本次引用已经中诚信国际信用评级有限责任公司书面确认。 本期中期票据无债项评级。
税务提示：	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
登记、托管和结算机构：	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构：	北金所

三、申购区间

本期债务融资工具品种一申购区间为：2.40%-3.40%，品种二申购区间为：2.80%-3.80%。

四、申购时间

本期债务融资工具申购期间为2026年6月4日9:00至2026年6月4日18:00。承销商须在上述规定的申购期间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《申购要约》。申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人

的时间为准。

簿记建档时间经披露后，原则上不可调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18 时 30 分。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

五、申购程序

1、承销商按本《申购说明》的具体要求，正确填写《申购要约》，并在本《申购说明》要求的时间内，将通过集中簿记建档系统提交至簿记管理人处。

2、各承销商应根据自己的判断，在本说明前述规定的申购区间内自行确定申购价位。每家承销商可报出不超过 50 个意愿申购价位及相应的申购金额。每个价位所对应的申购金额即为该成员在该价位愿意投资的需求，所有价位的申购金额之和为该承销商愿意投资的总需求。

3、对于本期债务融资工具，每个承销商申购总金额下限为人民币 1000 万元（含），且必须是人民币 1000 万元的整数倍。

4、每家承销商在申购期间内可以且仅可以向簿记管理人提交一份《申购要约》。

六、确定发行规模

簿记管理人根据最终申购阶段收到的《申购要约》进行簿记建档，统计有效申购要约的数量。发行人可在申购时间结束前 1 小时或申购时间结束后，根据簿记建档等情况，与簿记管理人和主承销商协商确定本期债务融资工具的最终发行规模并及时向承销商/市场投资人披露。

七、债务融资工具定价

本期中期票据定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满最终发行规模对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部合规申购额小于最终发行规模的情况，则采取以下措施：

(1) 提高利率区间再次簿记，操作时点不得晚于簿记建档截止时间前 1 个小时，调整后的利率区间上限不得低于有效申购利率上限，并在规定时间内完成簿记。

(2) 可与相关各方协商缩减发行总额。

八、债务融资工具配售与缴款

1、定义：

(1) 有效申购要约：在最终确定的发行利率以下(含)仍有申购数量的符合簿记管理人格式要求的，于规定截止时间前通过集中簿记建档系统向簿记管理人提起申购，其申购价位位于本《申购说明》所确定的申购区间内，且其他内容亦符合本《申购说明》要求的《申购要约》。

(2) 有效申购金额：每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下(含)的申购数量总和。

(3) 有效申购总金额：所有有效申购要约的本期债务融资工具申购金额总和。

2、配售原则：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率的合规申购进行按比例配售。

(3) 配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

a.对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；
(如有)

b.对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于 1000 万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

3、缴款办法：

簿记管理人中信证券股份有限公司将于 2026 年 6 月 5 日将《中交房地产集

团有限公司 2026 年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《配售确认及缴款通知书》”)通过集中簿记建档系统发送至各承销商(或以传真方式书面通知各承销商),明确获配当期债务融资工具面值金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等,承销商应按照《配售确认及缴款通知书》要求,于缴款日(2026年6月5日)15:00前足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户。

九、簿记管理人联系方式

1、簿记管理人联系方式

名称	中信证券股份有限公司		
地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	邮编	100026
联系人	李梦元		
电话	010-60833837		
传真	010-60833504		

2、簿记管理人指定缴款账户

户名	中信证券股份有限公司
账号	7116810187000000121
开户行	中信银行北京瑞城中心支行
大额系统支付号	302100011681

各承销商应就其认购本期债务融资工具的有关事项咨询其法律顾问及其他有关专业人士,并对认购本期债务融资工具的合法、合规性自行承担 responsibility。

(此页以下无正文)

(本页无正文，为《中交房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据申购说明（发行金额动态调整机制版本）》之盖章页)



(本页无正文，为《中交房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据申购说明（发行金额动态调整机制版本）》之盖章页)

