



中国铁建

中国铁建房地产集团有限公司

(住所：北京市石景山区阜石路166号泽洋大厦第16层)

公开发行2015年公司债券（第一期）  
募集说明书

（面向合格投资者）

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

募集说明书签署日期：2015年九月二十三日

## 声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

## 重大事项提示

一、本期债券评级为 AA+级；本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 1,463,358.49 万元（合并报表中所有者权益合计）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 205,067.10 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券为无担保债券。经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，本期债券的债券信用评级为 AA+。该等评级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

六、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

七、报告期内各期末，公司资产负债率分别为 80.00%、81.93%、81.58% 及 82.40%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

八、报告期内各期，公司经营规模不断扩大，项目开发支出及土地购置支出逐年增长，使公司经营活动产生的现金流量净额存在一定波动，分别为 179,506.92 万元、-714,112.50 万元、-452,346.51 万元及 -148,846.36 万元。

九、报告期内各期末，公司存货分别为 3,930,677.29 万元、5,584,228.14 万元、6,655,364.50 万元及 6,965,321.81 万元，占公司总资产的比例分别为 74.07%、81.13%、83.41% 及 83.78%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

十、截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司的流动比率分别为 2.56、2.93、2.49 和 2.13，速动比率分别为 0.66、0.54、0.40 和 0.29，最近三年及一期，公司流动比率、速动比率呈下降趋势。

十一、公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主。截至 2014 年末，公司土地储备面积达 494.36 万平方米。由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

十二、截至 2014 年末，公司受限制资产账面价值合计达 13,534,397 万元，占资产总额比例达 30.65%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。较大规模的

受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十三、截至 2014 年末，公司有息负债期末余额合计达 4,850,119.71 万元，其中短期借款余额 697,000.00 万元，一年内到期的长期借款余额 828,295.10 万元，长期借款余额 3,324,824.61 万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

十四、公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司房地产开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，项目销售回款不能完全满足在建项目的推进及土地储备资金需求的增长，导致经营活动现金流持续为负。

十五、公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	5
释义.....	7
第一节 发行概况.....	9
一、 发行概况.....	9
二、 本期债券发行及上市安排.....	12
三、 本期债券发行的有关机构.....	13
四、 认购人承诺.....	15
五、 发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	16
第二节 风险因素.....	17
一、 与本期债券有关的风险.....	17
二、 与发行人相关的风险.....	18
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	25
一、 信用评级.....	25
二、 发行人主要资信情况.....	27
第四节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施.....	29
一、 增信机制.....	29
二、 偿债计划.....	29
三、 偿债资金来源.....	30
四、 偿债应急保障方案.....	30
五、 偿债保障措施.....	31
六、 违约责任及解决措施.....	33
第五节 发行人基本情况.....	34
一、 发行人概况.....	34
二、 独立经营情况.....	36
三、 公司组织结构及权益投资情况.....	37
四、 公司控股股东和实际控制人基本情况.....	58

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	60
六、公司主要业务及主要产品的用途.....	64
七、发行人违法违规情况.....	73
八、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	74
第六节 财务会计信息.....	75
一、最近三年及一期的会计报表.....	75
二、合并报表的范围变化.....	81
三、公司财务状况分析.....	83
四、其他重要事项.....	105
五、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	108
第七节 本期募集资金运用.....	110
一、本期债券募集资金规模.....	110
二、募集资金运用计划.....	110
三、本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排.....	110
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	111
第八节 债券持有人会议.....	113
一、债券持有人行使权利的形式.....	113
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	113
第九节 债券受托管理人.....	123
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	123
二、受托管理协议的主要内容.....	124
第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明.....	138
第十一节 备查文件.....	146

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

中铁地产、本公司、公司、发行人	指	中国铁建房地产集团有限公司
控股股东、中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券	指	经公司股东和董事会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币 58 亿元（含 58 亿元）的中国铁建房地产集团有限公司 2015 年公司债券
本次债券发行	指	中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券的发行
本期债券	指	中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年（第一期）公司债券
本期债券发行	指	中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年（第一期）公司债券的发行
公司章程	指	《中国铁建房地产集团有限公司公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《中国铁建房地产集团有限公司与中信建投证券股份有限公司关于中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》



债券持有人会议规则	指	《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券持有人会议规则》
报告期、最近三年及一期	指	2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日(不包括法定假日或休息日)
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日)
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明,指人民币元、千元、万元、亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、南京、武汉、沈阳、西安、成都、重庆、杭州、青岛、大连、宁波、济南、哈尔滨、长春、厦门、郑州、长沙、福州、乌鲁木齐、昆明、兰州、苏州、无锡、南昌、贵阳、南宁、合肥、太原、石家庄、呼和浩特、佛山、东莞、唐山、烟台、泉州、包头
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的城市

本募集说明书中,部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本次债券的核准情况及核准规模

本次债券的发行经发行人于 2015 年 4 月 17 日召开的 2015 年第四次临时股东大会会议审议通过，且发行人于 2015 年 5 月 25 日获得股东关于本次公司债券发行的批复（中国铁建财函[2015]197 号），同意发行人申报发行不超过 60 亿元（含 60 亿元）公司债券。

经中国证监会（证监许可[2015]2094 号文）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 58 亿元（含 58 亿元）的公司债券，采取分期发行方式。

本期债券基础发行规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过 20 亿元（含 20 亿元），债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，自核准之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自核准发行之日起 24 个月内完成。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**中国铁建房地产集团有限公司。

**债券名称：**中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）。

**发行总额：**本期债券基础发行规模 10 亿，可超额配售不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

**超额配售选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 10 亿元的基础上，在本期债券基础发行规模上追加不超过 20 亿元（含 20 亿元）的发行额度。

**债券票面金额及发行价格：**本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券期限：**本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**债券利率或其确定方式：**本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内进行登记。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

**配售规则：**主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原

则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2015 年 9 月 25 日。

**利息登记日：**本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日：**本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**到期日：**本期债券的到期日为 2020 年 9 月 25 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 9 月 25 日。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2015 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2015 年 9 月 25 日至 2018 年 9 月 24 日。

**兑付登记日：**2020 年 9 月 25 日之前的第 3 个工作日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金及最后一期利息的兑付登记日为 2018 年 9 月 25 日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日期为 2020 年 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）；如投资者

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，本次债券信用等级为 AA+ 级。

**债券受托管理人：**本公司聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**募集资金及偿债资金专项账户：**中信银行股份有限公司北京崇文支行。

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

银行账户：7112210182600043106

汇入行地点：北京市东城区东花市南里富贵园三区底商

汇入行人行支付系统号：302100011227

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司及下属公司营运资金。

**质押式回购安排：**公司主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 9 月 23 日。

发行首日：2015 年 9 月 25 日。

网下发行期限：2015 年 9 月 25 日至 2015 年 9 月 28 日。

## （二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：中国铁建房地产集团有限公司

住所：北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦第 16 层

法定代表人：吴仕岩

联系人：乔国伟

办公地址：北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座

电话：010-52689916

传真：010-52689998

### （二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：杜美娜

项目组成员：杜美娜、张聪之、徐宗轩、彭子源、王明夏

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

电话：010-85130656

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### （三）分销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

负责人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

联系电话：021-20333219

传真：021-50498839

邮政编码：200125

**（四）律师事务所：北京市君泽君律师事务所**

住所地：北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

负责人：王冰

联系人：刘嵘涛

联系地址：北京市西城区金融大街 9 号金融街中心南楼 6 层

电话：010-66523300

传真：010-66523399

邮政编码：100033

**（五）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12A

执行事务合伙人：王玥

联系人：吕庆翔

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12A

电话：18612686336

传真：010-88337541

邮政编码：100048

**（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

法定代表人：关敬如

联系人：龚天璇

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

电话：021-80103578

传真：021-51019030

邮政编码：200011

**（七）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层

电话：010-85130656

传真：010-65608440

邮政编码：100010

**（八）募集资金专项账户及偿债保障金专户银行：中信银行股份有限公司北京崇文支行**

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

开户银行：中信银行股份有限公司北京崇文支行

收款账户：7112210182600043106

**（九）本期债券拟申请上市的交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：汤毅

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

**（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：王迪彬

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

#### **四、认购人承诺**

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。



## 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本期债券有关的风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

#### （二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。

最近三年及一期,发行人与主要客户发生重要业务往来时,未发生严重违约行为。在未来的业务经营中,发行人亦将秉承诚信经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内,如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因 素使发行人的财务状况发生不利变化,可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况,亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

## （五）评级风险

经中诚信证券评估有限公司综合评定,公司的主体信用等级为 AA+,说明公司偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低;本期公司债券的信用等级为 AA+,说明债券信用质量很高,信用风险很低。但在本期债券存续期内,仍有可能由于种种原因,发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化,这将对本期债券投资者产生不利影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率较高的风险

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,发行人的资产负债率分别为 80.00%、81.93%、81.58%和 82.40%,近三年呈现逐步上升趋势。本期债券发行后,若未来公司的经营环境发生重大不利变化,负债水平不能保持在合理的范围内,则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

#### 2、短期偿债能力下降风险

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末,公司的流动比率分别为 2.56、2.93、2.49 和 2.13,速动比率分别为 0.66、0.54、0.40 和 0.29,最近三年及一期,公司流动比率、速动比率呈下降趋势。本期债券发行后,募集资金将用于补充公司及下属公司营运资金,预计公司的短期负债占比将有所降低,流动比率和速动比率进一步提升,短期偿债风险将降低,公司资产负债结构将得

到优化,同时可满足公司中长期资金需求。但如果发行人未来短期负债继续增加,而公司的盈利能力、现金流量不能维持在合理水平,公司的短期偿债风险将有所增大。

### **3、持续融资风险**

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求,虽然公司发展迅速,资信状况良好、融资渠道畅通,但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求,则会对公司业务发展造成较大的影响。

### **4、未来资本支出较大风险**

房地产行业是资本密集型行业,需要大规模资金支持。目前公司的资金来源除公司自有资金外主要依靠银行借款。随着发行人业务规模扩张,发行人主营业务投资规模预计将进一步扩大。主营业务的扩张固然提高了发行人的盈利能力,但同时增加了财务负担,削弱了抵御风险能力。

### **5、存货规模较大且增长较快的风险**

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在,因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大,发行人存货规模持续快速增长。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日,发行人存货期末余额分别为 3,930,677.29 万元、5,584,228.14 万元、6,655,364.50 万元和 6,965,321.81 万元,占资产总额的比重分别为 74.07%、81.13%、83.41%和 83.78%,最近三年及一期末同比增速分别为 0.78%、42.01%、19.18%、4.66%。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力,如果发行人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。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,相关房地产项目价格出现大幅下滑,发行人的存货将面临跌价风险,进而对其财务表现产生不利影响。

### **6、短期债务规模及增速较大的风险**

发行人的短期债务包括短期借款及一年内到期的非流动负债。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日，发行人短期债务期末余额分别为 799,054.84 万元、764,522.00 万元、1,525,295.10 万元和 2,105,870.10 万元，短期债务占有息负债的比例分别为 26.79%、18.80%、31.45% 和 40.54%。报告期内，发行人短期债务规模不断增长，占有息负债的比例整体呈上升趋势。虽然发行人留存有较为充裕的货币资金，但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。

## （二）经营风险

### 1、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2014 年，居民购房观望情绪有所上升，房地产销售面积和销售金额同比回落。但随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。

### 2、发行人项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，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，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

### 3、房地产项目销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。如果房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

### 4、产品、原材料价格波动的风险

发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动则会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

### 5、房地产项目收益不确定的风险

近年来，发行人房地产开发项目数量和面积持续稳步增长。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人已经进入全国 17 个城市，15 个省份，完工及在建项目合计 49 个。发行人房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。在上述因素的综合作用下，发行人或将面临房地产项目收益不确定的风险。

### 6、土地储备的风险

发行人坚持等量拓展的土地储备原则，满足未来两到三年的项目开发需要。

但发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。如若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

## **7、市场竞争的风险**

目前，国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，行业集中度较低。由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，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。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

## **8、项目融资的风险**

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，拥有超过 189.81 亿元的未使用授信额度，融资渠道通畅。但是如若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

### **（三）政策风险**

#### **1、土地政策变化的风险**

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供

给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

## **2、房地产企业融资政策变化的风险**

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

## **3、限购政策变化的风险**

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

## **4、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此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。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

## **5、环境保护政策变化的风险**

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响



评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

#### **（四）管理风险**

##### **1、子公司管控整合风险**

截至 2015 年 3 月末，发行人拥有 27 家纳入合并报表范围内的一级子公司及 17 家二级子公司，业务涵盖房地产开发及物业等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数目的增加和房地产项目涉及城市的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

##### **2、人才储备风险**

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。发行人如不能通过保持和引进专业人才，进一步有效改善和优化公司管理结构，可能对未来的经营造成一定风险。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、信用评级

#### （一）信用级别

经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，本公司主体信用等级为 AA+。上述信用评级表明本期债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### 1、优势

股东方实力雄厚。公司股东中国铁建股份有限公司系具有工程总承包特级资质、拥有对外经营权的国有特大型建筑企业集团之一，是我国最大的两家铁路施工企业集团之一。作为中国铁建旗下房地产板块的运营主体，公司在经营管理、业务拓展、资金渠道等方面得到中国铁建的有力支持。

产品定位合理，区域布局良好。公司产品涵盖从政策性保障性住房到低容积低密度高端住房的多层次定位，跟踪市场动态，按需求进行产品开发，产品定位合理，且产品重点分布在需求较大的一、二线城市，区域布局良好。

签约销售金额稳步增长，盈利空间持续提升。近三年来公司销售金额稳步增长，分别实现 160.85 亿元、211.30 亿元和 211.74 亿元的销售规模，营业毛利率亦稳步提升，公司盈利空间持续向好。

业务运营稳定，产品线成熟。公司在全国 17 个城市布局 49 个项目，销售规模保持稳步上升，逐渐形成了以“国际城”、“山语城”为代表的住宅品牌，品牌形象成熟。

备用流动性充足，融资渠道畅通。公司具有通常的融资渠道，截至 2015 年

3 月 31 日，尚有 189.81 亿元未使用银行授信额度，公司备用流动性充足。

## 2、风险

房地产行业景气度波动。在宏观经济增速放缓、房地产市场结构性供求矛盾凸显的背景下，近期房地产行业景气度仍呈现波动，行业竞争日益加剧，行业环境的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

公司资产负债率较高，未来面临一定的资本支出压力。截至 2014 年末，公司资产负债率为 81.58%，负债率较高。公司在北京等多个城市布局开展多个项目，在建项目的持续推进以及未来进行土地储备需要较大的资金投入，将给其带来一定的资本支出压力。

### （三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

---

据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用评级或公告信用评级暂时失效。

## 二、发行人主要资信情况

### （一）获得主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，与建设银行、农业银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 2,844,000.00 万元，其中未使用授信额度为 1,898,148.11 万元，未使用额度占总授信额度 66.74%。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

### （二）近三年及一期与主要客户业务往来情况

公司与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，成立至今未发生过严重违约现象。

### （三）近三年及一期债券的发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，公司不存在已发行债券，不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

### （四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 58 亿元，占公司截至 2015 年 3 月 31 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 39.63%。

**（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要偿债指标****近三年合并财务报表口径下的主要偿债指标**

单位：倍，%

项目	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动比率	2.13	2.49	2.93	2.56
速动比率	0.29	0.40	0.54	0.66
资产负债率	82.40%	81.58%	81.93%	80.00%
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	-	1.01	1.44	1.22
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

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

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第四节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、增信机制

本期债券无担保。

### 二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

#### （一）利息的支付

1、本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2015 年 9 月 25 日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。  
2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2020 年 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金支付日为 2018 年 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个工作日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及愈加充足的现金流将为本期债券本息的偿付提供有利保障。按照合并报表口径，2012-2014 年度及 2015 年 1-3 月份，发行人营业收入分别为 1,427,259.62 万元、1,750,348.48 万元、1,812,246.52 万元和 148,105.68 万元，净利润分别为 173,215.59 万元、213,051.43 万元、244,794.43 万元和 17,321.69 万元；保持快速上升态势。2012-2014 年度及 2015 年 1-3 月份，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 179,506.92 万元、-714,112.50 万元、-452,346.51 万元和 -148,846.36 万元，经营性现金流量为负主要由于公司经营规模不断扩大，项目开发支出及土地购置支出逐年增长，使公司经营活动产生的现金流量净额存在一定波动。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。公司资信状况良好，与工商银行、建设银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人的银行授信额度为 2,844,000.00 万元，其中未使用授信额度为 1,898,148.11 万元，未使用额度占授信总额度的 66.74%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

此外，发行人作为中国铁建股份有限公司全资子公司，资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。

### 四、偿债应急保障方案

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2014 年末和 2015 年 3 月末，

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

公司合并报表口径的流动资产余额分别为 7,923,908.35 万元和 8,257,490.32 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。具体明细如下：

#### 发行人流动资产情况

单位：万元，%

项目	2015.3.31		2014.12.31	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,145,468.28	13.87	1,142,123.33	14.41
应收账款	61,074.35	0.74	81,355.68	1.03
预付款项	17,677.47	0.21	14,747.01	0.19
其它应收款	67,948.41	0.82	30,317.84	0.38
存货	6,965,321.81	84.35	6,655,364.50	83.99
流动资产合计	8,257,490.32	100.00	7,923,908.35	100.00

## 五、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

### （一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

### （二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。本期债券本息的偿付将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。偿债保障金专户设置最低存留额。其中：

（1）发行人应于本期债券存续期付息日（T 日）五个交易日前（T-5 日）将当期应付债券利息存入偿债保障金专户；



(2) 发行人应于本期债券到期兑付日（T 日）十个交易日前（T-10 日）将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户；

(3) 发行人应于本期债券到期兑付日（T 日）二个交易日前（T-2 日）偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

### **（三）制定债券持有人会议规则**

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

### **（五）严格信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等

情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## （六）发行人承诺

根据发行人于 2015 年 4 月 17 日召开的 2015 年第 4 次临时董事会会议，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

## 六、违约责任及解决措施

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司不能偿还债务时，债券受托管理人当督促公司和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

如果就《受托管理协议》的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，应当向债券受托管理人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一） 发行人基本情况

中文名称：中国铁建房地产集团有限公司

英文名称：China Railway Real Estate Group Corporation Ltd.

注册资本：人民币700,000.00万元

实缴资本：人民币700,000.00万元

法定代表人：吴仕岩

注册时间：2007年4月20日

住所：北京市石景山区阜石路166号泽洋大厦第16层

办公地址：北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座

邮政编码：100039

信息披露负责人：乔国伟

电话号码：010-52689916

传真号码：010-52689998

互联网址：<http://www.crccre.com/>

电子邮箱：[lili@crccre.cn](mailto:lili@crccre.cn)

所属行业：房地产开发经营

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（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。）

组织机构代码：66050723-7

#### （二） 发行人的设立及历史沿革情况

中国铁建房地产集团有限公司前身为中铁房地产开发有限公司。公司 2007 年 4 月 20 日于北京市工商行政管理局登记设立，注册号为京工商注册企许字（2007）0041346 号，初始注册资本 50,000 万元人民币，分别由中国铁道建筑总公司货币出资 20,000 万元，中铁建设集团有限公司货币出资 10,000 万元，中铁

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书  
 十二局集团有限公司货币出资 10,000 万元，铁道第四勘察设计院货币出资 10,000 万元，各自出资比例为 40%、20%、20%、20%。该次出资由北京华通鉴会计师事务所有限公司出具的华通鉴[2007]验字 06 第 018173 号《验资报告书》验证。

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于设立中国铁建股份有限公司的批复》国资改革[2007]1218 号文件以及国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》国资产权[2007]1216 号文件精神，公司 2007 年 11 月 10 日股东会决议，同意原股东中国铁道建筑总公司持有公司 40% 股份转由中国铁建股份有限公司持有，并于 2007 年 12 月 7 日向北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0066274 号）。变更前后情况如下：

股东变更前后状况

	变更前	持股比例	变更后	持股比例
股东	中国铁道建筑总公司	40%	中国铁建股份有限公司	40%
	中铁建设集团有限公司	20%	中铁建设集团有限公司	20%
	中铁十二局集团有限公司	20%	中铁十二局集团有限公司	20%
	铁道第四勘察设计院	20%	铁道第四勘察设计院	20%

2007 年 11 月 28 日，发行人于北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0053100 号），变更名称为中铁房地产集团有限公司，变更前后情况如下：

名称变更前后状况

	变更前	变更后
名称	中铁房地产开发有限公司	中铁房地产集团有限公司

根据 2008 年 7 月 19 日中国铁道建筑总公司《关于中铁房地产集团有限公司股权划转有关问题的批复》中铁建企函[2008]67 号，国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1216 号）批准，公司股东会决议同意中国铁建股份有限公司接收其全资子公司中铁十二局集团有限公司、铁道第四勘察设计院和中铁建设集团有限公司各持有中铁房地产集团有限公司 10,000 万元（20%），共计 30,000 万（60%）的股权，划转完成后，中铁房地产集团有限公司为中国铁建股份有限公司全资子公司，企业类型变更为有限责任公司（法人独资）。

2008 年 7 月 28 日根据公司股东会决定，公司注册资本由 5 亿元人民币增加至 20 亿元人民币。增加后的注册资金已于 2008 年 8 月 14 日由中天运会计师事

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书  
务所有限公司出具的中天运[2008]验字第 05064 号《验资报告》验证。

根据 2011 年 8 月 18 日中国铁建股份有限公司《关于对中铁房地产集团有限公司增加注册资本金的批复》，公司于 2011 年 9 月 6 日召开股东会决定，公司注册资本由 20 亿元人民币增加至 70 亿元。增加后的注册资金已于 2011 年 10 月 10 日由中审亚太会计师事务所有限公司出具的中审亚太验字[2011]第 010693 号《验资报告》验证，并于 2011 年 10 月 10 日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2011）0159484 号）。

根据 2010 年 5 月 11 日国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司所属二级企业名称变更有关问题的批复》国资改革[2010]351 号，公司于 2011 年 12 月 15 日召开股东会决定，公司名称变更为中国铁建房地产集团有限公司。2011 年 12 月 8 日公司获得了（国）名称变核内字[2011]第 1829 号《企业名称变更核准通知书》。变更前后情况如下：

名称变更前后状况

	变更前	变更后
名称	中铁房地产集团有限公司	中国铁建房地产集团有限公司

2012 年 4 月 23 日，公司股东会决议决定，变更公司住所为北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦第 16 层，并于 2012 年 5 月 9 日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2012）0170238 号）。变更前后情况如下：

住址变更前后状况

	变更前	变更后
住所	北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 717H3	北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦第 16 层

截至 2015 年 3 月 31 日，公司实收资本 70 亿元，中国铁建股份有限公司持有 100% 股权。

公司的股本结构如下：

发行人股本结构

股东名称	持股比例(%)
中国铁建股份有限公司	100.00
合计	100.00

## 二、独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、

自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### **（一）资产独立情况**

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

#### **（二）人员独立情况**

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照《公司法》及《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反上述《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

#### **（三）机构独立情况**

发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了股东会、董事会、监事会，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使经营管理职权。

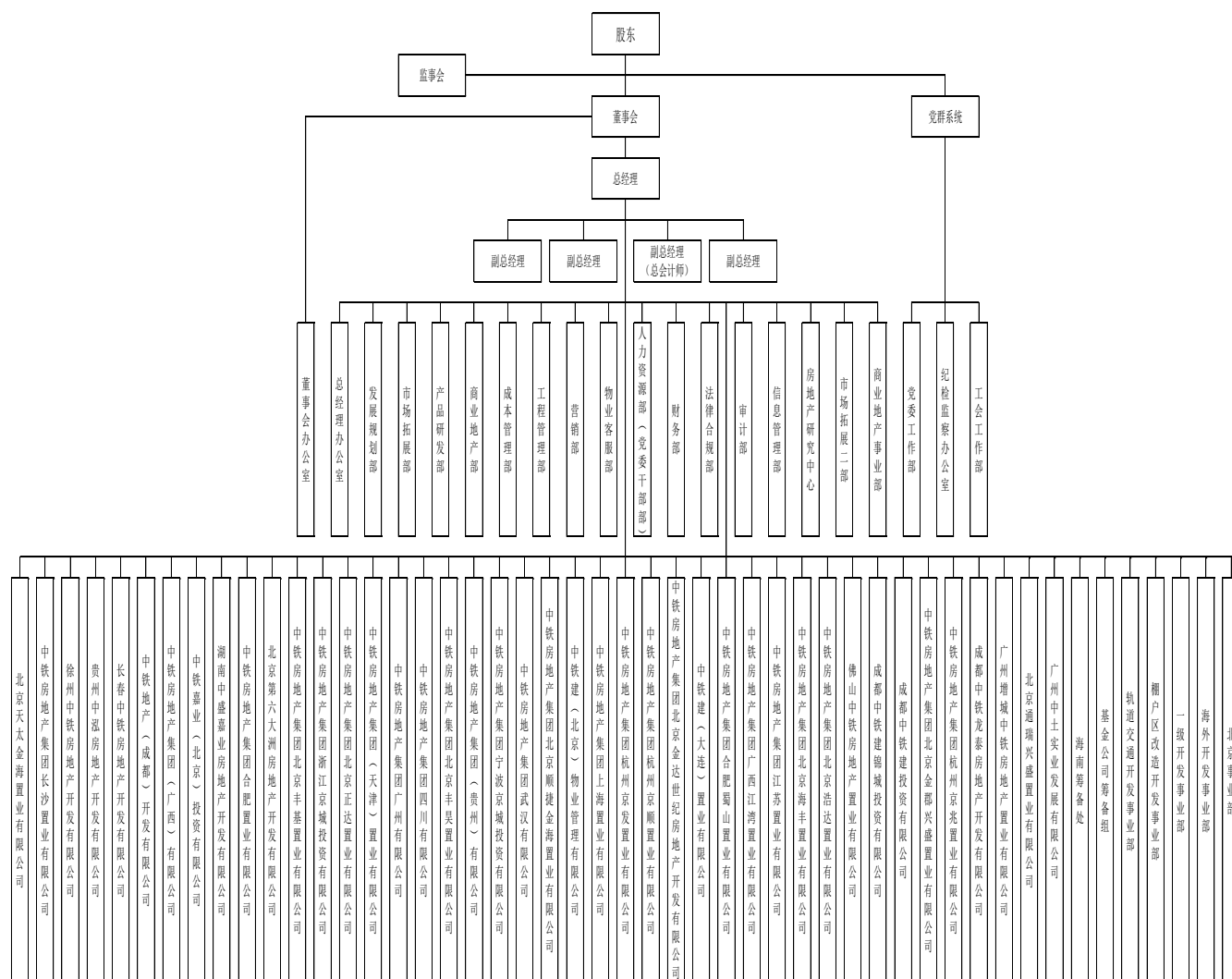
#### **（四）财务独立情况**

发行人建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行帐户并依法独立纳税。

### **三、公司组织结构及权益投资情况**

#### **（一）发行人组织结构**

截至 2015 年 3 月 31 日，公司组织结构如下图所示：



## （二）重要规章制度

发行人会计核查、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度建立完备，运行状况良好。

### 1、总体情况

公司规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建立统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计专职工作人

员，进一步完善了公司的治理结构。

## 2、重要内控制度

### （1）内部控制评价指引

为促进发行人全系统内部控制评价工作开展，规范内部控制评价程序和评价报告，揭示和防范风险，根据财政部等五部委下发的《企业内部控制评价指引》，结合《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》相关规定，公司制定了《中国铁建股份有限公司内部审计质量控制暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司内部审计人员职业道德规定》、《中铁房地产集团有限公司审计档案工作管理办法》、《中铁房地产集团有限公司内部审计工作操作规程》、《中铁房地产集团有限公司内部控制审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司经济责任审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司土地经营工作管理办法》、《战略规划管理制度》、《中国铁建股份有限公司对外捐赠管理办法》、《中铁房地产集团有限公司合同评审备案管理办法》。

### （2）财务管理办法

公司为加强财务管理和经济核算，规范公司财务行为，提高财务工作质量，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计通则》及其他国家有关财务法规 and 公司章程有关规定，结合公司实际情况，制定了《财务管理办法》、《中铁房地产集团有限公司会计档案办法实施细则》、《总部费用开支及报销管理试行办法》、《资金管理办法》、《中铁房地产集团有限公司会计核算办法》、《中铁房地产集团有限公司固定资产管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司财务据算管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司会计基础工作规范暂行细则》、《中铁房地产集团有限公司财务人员岗位管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司税务管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司开发成本核算指导性规范》、《中铁房地产集团有限公司财务电子信息安全管理方法》、《中国铁建房地产集团有限公司责任成本管理办法》、《中国铁建房地产集团有限公司责任成本管理工作评价办法（试行）》。

## 3、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债



券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### （三） 发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### 1、 发行人重要权益投资情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围的下属子公司有 27 家，基本情况如下：

#### 发行人子公司情况

单位：万元，%

	公司全称	注册资本	持股比例	投资额
1	中铁房地产集团四川有限公司	20,000.00	100	22,000.00
2	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	20,000.00	100	26,000.00
3	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	10,000.00	51	20,000.00
4	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	10,000.00	100	10,000.00
5	中铁房地产集团上海置业有限公司	10,000.00	100	10,000.00
6	中铁建（大连）置业有限公司	10,000.00	100	10,000.00
7	中铁房地产集团广州有限公司	10,000.00	100	12,000.00
8	北京第六大洲房地产开发有限公司	10,000.00	100	78,006.70
9	中铁房地产集团江苏置业有限公司	10,000.00	100	13,000.00
10	中铁房地产集团（贵州）有限公司	10,000.00	100	30,000.00
11	中铁房地产集团(广西)有限公司	10,000.00	100	12,000.00
12	中铁房地产集团合肥置业有限公司	10,000.00	100	12,000.00
13	中铁房地产集团武汉有限公司	5,000.00	51	2,550.00
14	北京天太金海置业有限公司	2,018.00	70	1,412.60
15	中铁房地产集团长沙置业有限公司	2,000.00	100	25,710.00
16	长春中铁房地产开发有限公司	2,000.00	51	1,020.00
17	中铁嘉业(北京)投资有限公司	2,000.00	100	2,000.00
18	中铁房地产集团北京丰基置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
19	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
20	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
21	中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
22	中铁建（北京）物业管理有限公司	2,000.00	100	2,000.00
23	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	2,000.00	100	2,000.00
24	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
25	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
26	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	2,000.00	100	2,000.00
27	广州中土实业发展有限公司	500.00	100	15,762.50

发行人子公司情况详细信息如下：

## 1、 中铁房地产集团四川有限公司

中铁房地产集团四川有限公司成立于2010年6月3日，截至2015年3月31日，注册资本2.00亿元，法定代表人李兴龙。公司经营范围包括：房地产开发经营；物业管理；销售：建筑材料、金属材料（不含稀贵金属）、装饰材料、五金交电、机械电器设备、通讯设备（不含无线电发射装置）；商务及企业信息咨询；技术开发；项目策划。（法律及行政法规禁止的项目除外，法律及行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。

截至2014年末，四川公司总资产1,164,326.42万元，净资产57,540.11万元。2014年度实现营业收入241,564.67万元，净利润28,588.39万元。

截至2015年3月31日，四川公司总资产1,189,373.75万元，净资产36,252.29万元。2015年第一季度实现营业收入43,003.32万元，净利润3,046.35万元。

## 2、 中铁房地产集团浙江京城投资有限公司

中铁房地产集团浙江京城投资有限公司成立于2010年03月30日，截至2015年3月31日，注册资本2.00亿元，法定代表人马建军。公司经营范围包括：投资管理，房地产开发、经营及项目策划，物业管理，建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、机械设备、通讯设备的销售，信息咨询服务，技术开发。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2014年末，浙江公司总资产824,101.14万元，净资产31,630.61万元。2014年度实现营业收入130,733.16万元，净利润6,340.87万元。

截至2015年3月31日，浙江公司总资产903,436.23万元，净资产26,413.58万元。2015年第一季度实现营业收入8,866.52万元，净利润-1,013.70万元。

## 3、 湖南中盛嘉业房地产开发有限公司

湖南中盛嘉业房地产开发有限公司成立于2003年09月04日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人孙驿杰。公司经营范围包括：在本企业资质等级证书核定的范围内从事房地产开发、经营；销售建筑装饰材料（不含硅酮胶）、金属材料、五金交电、化工产品（不含危险及监控化学品）、机械电器设备、通讯设备（不含地面卫星信号发射接收设备）；投资项目策划；相关经济信息咨询（不含金融、证券、期货）。

截至2014年末，湖南中盛嘉业房地产开发有限公司总资产56,189.41万元，净资产22,040.46万元。2014年度实现营业收入52,162.93万元，净利润10,378.17万元。

截至2015年3月31日，湖南中盛嘉业房地产开发有限公司总资产53,489.34万元，净资产23,893.49万元。2015年第一季度实现营业收入6,555.04万元，净利润1,853.03万元。

#### **4、中铁房地产集团（天津）置业有限公司**

中铁房地产集团（天津）置业有限公司成立于2010年7月15日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人任望东。公司经营范围包括：房地产开发及销售；建筑材料、金属材料、装饰装修材料、五金、交电、化工（危险品、易制毒品除外）、机械设备、通讯设备批发兼零售、商务信息咨询、会务服务、广告业务、物业服务。

截至2014年末，中铁房地产集团（天津）置业有限公司总资产475,684.60万元，净资产17,104.94万元。2014年度实现营业收入47,130.69万元，净利润4,604.94万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团（天津）置业有限公司总资产504,764.77万元，净资产12,745.75万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-214.74万元。

#### **5、中铁房地产集团上海置业有限公司**

中铁房地产集团上海置业有限公司成立于2013年1月14日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人倪杰。公司经营范围包括：房地产开发、销售；物业管理；绿化工程；建筑装饰材料、金属材料、五金交电、机械设备、通讯设备、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）的批发兼零售、代购代销。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2014年末，中铁房地产集团上海置业有限公司总资产268,721.51万元，净资产16,909.61万元。2014年度实现营业收入53,803.13万元，净利润7,398.18万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团上海置业有限公司总资产268,860.99万元，净资产10,916.74万元。2015年第一季度实现营业收入4,019.87万元，净利

润225.78万元。

#### **6、中铁建（大连）置业有限公司**

中铁建（大连）置业有限公司成立于2013年7月26日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人高继红。公司经营范围包括：投资管理及房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金机电、化工产品、机械电气设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）。

截至2014年末，中铁建（大连）置业公司总资产228,337.63万元，净资产8,005.31万元。2014年度实现营业收入0.00万元，净利润-1,671.57万元。

截至2015年3月31日，中铁建（大连）置业有限公司总资产237,207.34万元，净资产7,643.73万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-361.58万元。

#### **7、中铁房地产集团广州有限公司**

中铁房地产集团广州有限公司成立于2010年7月28日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人彭长城。

公司经营范围包括：物业管理；房地产咨询服务；房地产开发经营；建材、装饰材料批发；五金产品批发；五金零售；化工产品批发（危险化学品除外）；电气设备零售；通讯设备及配套设备批发。

截至2014年末，中铁房地产集团广州有限公司总资产396,813.13万元，净资产35,322.37万元。2014年度实现营业收入183,278.18万元，净利润22,607.99万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团广州有限公司总资产382,115.27万元，净资产17,854.80万元。2015年第一季度实现营业收入12,429.01万元，净利润2,870.37万元。

#### **8、北京第六大洲房地产开发有限公司**

北京第六大洲房地产开发有限公司成立于2008年02月20日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人侯加海。公司经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、五金交电、日用品。

截至2014年末，北京第六大洲房地产开发有限公司总资产489,795.24万元，净资产99,458.05万元。2014年度实现营业收入360,094.83万元，净利润76,567.72

万元。

截至2015年3月31日，北京第六大洲房地产开发有限公司总资产509,432.84万元，净资产31,396.95万元。2015年第一季度实现营业收入14,408.16万元，净利润7,398.92万元。

#### **9、中铁房地产集团江苏置业有限公司**

中铁房地产集团江苏置业有限公司成立于2013年11月12日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人刘鹏，公司经营范围包括：房地产开发经营；物业管理；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2014年末，中铁房地产集团江苏置业有限公司总资产519,466.60万元，净资产13,898.16万元。2014年度实现营业收入1,473.84万元，净利润-1,105.20万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团江苏置业有限公司总资产551,322.63万元，净资产13,726.72万元。2015年第一季度实现营业收入4,311.55万元，净利润-171.44万元。

#### **10、中铁房地产集团（贵州）有限公司**

中铁房地产集团（贵州）有限公司成立于2010年4月9日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人侯思军。公司经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售：建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（除专项）、机械电器设备、通讯设备、房地产的信息咨询、技术开发、项目策划（以上经营项目涉及行政许可的，须持行政许可证经营）。

截至2014年末，中铁房地产集团（贵州）有限公司总资产523,119.14万元，净资产24,041.36万元。2014年度实现营业收入102,570.50万元，净利润7,648.70万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团（贵州）有限公司总资产529,517.14万元，净资产19,359.66万元。2015年第一季度实现营业收入16,969.07万元，净利润977.02万元。

#### **11、中铁房地产集团（广西）有限公司**

中铁房地产集团（广西）有限公司成立于2008年01月25日，截至2015年3月

31日，注册资本1.00亿元，法定代表人林凤臣。公司经营范围包括：房地产开发（凭资质证经营）；房地产商品交易居间、代理、行纪；物业服务（凭资质证经营）；销售：建筑材料、金属材料、装饰材料（除危险化学品）、五金交电、化工产品（除危险化学品）、机电设备（除小轿车）、通讯设备（除国家专控产品）；房地产信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2014年末，中铁房地产集团（广西）有限公司总资产101,334.43万元，净资产19,277.66万元。2014年度实现营业收入16,072.18万元，净利润2,116.46万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团（广西）有限公司总资产103,564.55万元，净资产17,196.74万元。2015年第一季度实现营业收入725.96万元，净利润-209.17万元。

## **12、 中铁房地产集团合肥置业有限公司**

中铁房地产集团合肥置业有限公司成立于2008年6月27日，截至2015年3月31日，注册资本1.00亿元，法定代表人铁铮。公司经营范围包括：房地产开发、销售、物业管理、建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（除危险品）、机械电器设备、通讯设备销售、房屋租赁。

截至2014年末，中铁房地产集团合肥置业有限公司总资产329,174.33万元，净资产26,796.36万元。2014年度实现营业收入61,417.97万元，净利润7,785.11万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团合肥置业有限公司总资产391,187.69万元，净资产20,101.50万元。2015年第一季度实现营业收入3,517.04万元，净利润266.19万元。

## **13、 中铁房地产集团武汉有限公司**

中铁房地产集团武汉有限公司成立于2011年9月15日，截至2015年3月31日，注册资本0.50亿元，法定代表人戴定财。公司经营范围包括：房地产开发；商品房销售；物业管理；房屋租赁；建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、机械设备、通讯设备（不含无线发射装置）批发、零售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有限许可证方可经营）。

截至2014年末，中铁集团武汉有限公司总资产161,315.75万元，净资产

12,622.43万元。2014年度实现营业收入80,313.82万元，净利润8,495.89万元。

截至2015年3月31日，中铁集团武汉有限公司总资产169,110.26万元，净资产12,591.60万元。2015年第一季度实现营业收入2,233.25万元，净利润-30.84万元。

#### **14、北京天太金海置业有限公司**

北京天太金海置业有限公司成立于2004年6月24日，截至2015年3月31日，注册资本2,018.00万元，法定代表人申伟。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；出租商品用房。

截至2014年末，北京天太金海置业有限公司总资产53,678.37万元，净资产21,531.11万元。2014年度实现营业收入580.80万元，净利润20.78万元。

截至2015年3月31日，北京天太金海置业有限公司总资产53,752.19万元，净资产21,552.73万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润21.62万元。

#### **15、中铁房地产集团长沙置业有限公司**

中铁房地产集团长沙置业有限公司成立于2001年8月29日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人孙驿杰。公司经营范围包括：房地产的开发经营，机械加工，机电设备，环保产品，建筑装饰材料，金属材料，日用百货，针棉纺织品的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2014年末，中铁房地产集团长沙置业有限公司总资产268,262.43万元，净资产36,433.69万元。2014年度实现营业收入77,007.52万元，净利润5,373.30万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团长沙置业有限公司总资产269,805.74万元，净资产31,302.76万元。2015年第一季度实现营业收入13.49万元，净利润-294.96万元。

#### **16、长春中铁房地产开发有限公司**

长春中铁房地产开发有限公司成立于2007年11月30日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人赵洪军。公司经营范围包括：房地产开发、商品房销售及相关信息咨询技术开发项目策划、经销建筑材料、化工产品（不含易燃易爆及危险化学品）、机械电器设备、通讯设备。

截至2014年末，长春中铁房地产开发有限公司公司总资产63,429.95万元，净

资产5,306.23万元。2014年度实现营业收入12,825.18万元，净利润2,306.23万元。

截至2015年3月31日，长春中铁房地产开发有限公司总资产62,471.74万元，净资产3,042.14万元。2015年第一季度实现营业收入668.90万元，净利润42.14万元。

### **17、 中铁嘉业（北京）投资有限公司**

中铁嘉业（北京）投资有限公司成立于2008年01月29日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人钟金东。公司经营范围包括：投资管理及房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、机械电器设备、通讯设备（卫星接收设备除外）；经济信息咨询（中介除外）；技术开发；项目策划。

截至2014年末，中铁嘉业（北京）投资有限公司总资产394,160.01万元，净资产3,396.08万元。2014年度实现营业收入48,478.02万元，净利润3,479.62万元。

截至2015年3月31日，中铁嘉业（北京）投资有限公司总资产404,461.51万元，净资产3,171.19万元。2015年第一季度实现营业收入4,666.63万元，净利润-224.88万元。

### **18、 中铁房地产集团北京丰基置业有限公司**

中铁房地产集团北京丰基置业有限公司成立于2010年02月03日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人柳金平。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；投资管理；经济信息咨询；技术开发；项目策划；销售商品房（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）。

截至2014年末，中铁房地产集团北京丰基置业有限公司总资产21,405.65万元，净资产8,639.55万元。2014年度实现营业收入536.46万元，净利润0.78万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京丰基置业有限公司总资产19,153.99万元，净资产8,605.17万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-34.38万元。

### **19、 中铁房地产集团北京正达置业有限公司**

中铁房地产集团北京正达置业有限公司成立于2010年06月07日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人王晓飞。公司经营范围包括：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；



物业管理；经济信息咨询；技术开发；项目策划。

截至2014年末，北京正达置业公司总资产163,536.54万元，净资产35,341.52万元。2014年度实现营业收入200,957.93万元，净利润32,502.32万元。

截至2015年3月31日，北京正达置业公司总资产162,963.87万元，净资产10,917.52万元。2015年第一季度实现营业收入19,220.97万元，净利润3,918.72万元。

## **20、中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司**

中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司成立于2011年01月17日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人王建永。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房、建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电、化工产品、机械设备、电器设备、通讯设备；经济信息咨询；技术推广；项目策划（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）。

截至2014年末，中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司总资产162,814.07万元，净资产16,614.53万元。2014年度实现营业收入98,154.97万元，净利润12,014.52万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司总资产160,816.05万元，净资产5,588.24万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-213.22万元。

## **21、中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司**

中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司（以下简称“北京顺捷”）成立于2011年10月20日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人柳金平。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；投资管理；销售商品房；物业管理；经济信息咨询；技术开发；项目策划；出租商业用房（领取本执照后，应到区住建委取得行政许可）。

截至2014年末，北京顺捷公司总资产113,048.29万元，净资产35,553.75万元。2014年度实现营业收入26,930.12万元，净利润29,232.57万元。

截至2015年3月31日，北京顺捷公司总资产101,941.32万元，净资产10,115.42万元。2015年第一季度实现营业收入2,951.91万元，净利润870.99万元。

## 22、中铁建（北京）物业管理有限公司

中铁建（北京）物业管理有发公司成立于2002年10月16日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人侯加海。公司经营范围包括：物业管理；热力供应；机动车公共停车场服务；房地产咨询；从事房地产经纪业务；销售厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品及卫生用品、文化用品、五金、交电、计算机、软件及辅助设备；设计、制作、代理、发布广告；会议服务、承办展览展示活动；家庭劳务服务；修理家用电器（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2014年末，中铁建（北京）物业管理有限公司总资产13,318.37万元，净资产2,075.66万元。2014年度实现营业收入19,560.68万元，净利润62.35万元。

截至2015年3月31日，中铁建（北京）物业管理有限公司总资产13,770.35万元，净资产1,394.84万元。2015年第一季度实现营业收入4,495.92万元，净利润-624.71万元。

## 23、中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司

中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司成立于2013年02月01日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人郭辉。公司经营范围包括许可经营项目：房地产开发；物业管理。一般经营项目：投资管理；销售商品房；经济信息咨询（不含中介服务）；技术开发；企业策划（领取本执照后，应到区县住房城乡（市）建委取得形成许可）。

截至2014年末，中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司总资产130,096.13万元，净资产988.26万元。2014年度实现营业收入0.00万元，净利润-832.35万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司总资产130,885.12万元，净资产444.95万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-543.31万元。

## 24、中铁房地产集团北京浩达置业有限公司

中铁房地产集团北京浩达置业有限公司成立于2013年11月21日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人王建永。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；投资管理；经济信息咨询（不含法

律法规规定需要审批的项目)；技术开发；企业项目策划。

截至2014年末，中铁房地产集团北京浩达置业有限公司总资产143,159.45万元，净资产1,825.03万元。2014年度实现营业收入0.00万元，净利润-174.64万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京浩达置业有限公司总资产157,449.27万元，净资产1,817.94万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-7.08万元。

#### **25、 中铁房地产集团北京海丰置业有限公司**

中铁房地产集团北京海丰置业有限公司成立于2013年11月20日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人柳金平。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房、建筑材料、金属材料、五金、交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、通讯设备；经济贸易咨询；技术开发；企业策划（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）。

截至2014年末，中铁房地产集团北京海丰置业有限公司总资产200,417.83万元，净资产1,679.78万元。2014年度实现营业收入0.00万元，净利润-319.52万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京海丰置业有限公司总资产202,495.97万元，净资产1,658.82万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-20.96万元。

#### **26、 中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司**

中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司成立于2014年4月11日，截至2015年3月31日，注册资本0.20亿元，法定代表人费洪伟。公司经营范围包括：房地产开发；物业管理；销售商品房；销售建筑材料、五金产品、家庭用品。

截至2014年末，中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司总资产283,454.03万元，净资产1,861.03万元。2014年度实现营业收入0.00万元，净利润-138.97万元。

截至2015年3月31日，中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司总资产291,679.40万元，净资产1,838.11万元。2015年第一季度实现营业收入0.00万元，净利润-22.92万元。

#### **27、 广州中土实业发展有限公司**

广州中土实业发展有限公司成立于2007年12月20日，截至2015年3月31日，注册资本0.02亿元，法定代表人彭长城。公司经营范围包括：商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；场地租赁（不含专储）；道路货物运输代理；商品信息咨询服务；物业管理；自有房地产经营活动；房屋租赁；专业停车场服务。

截至2014年末，广州中土实业发展有限公司总资产18,924.48万元，净资产16,066.59万元。2014年度实现营业收入4,495.38万元，净利润855.86万元。

截至2015年3月31日，广州中土实业发展有限公司总资产19,448.33万元，净资产15,956.06万元。2015年第一季度实现营业收入854.17万元，净利润167.67万元。

#### （四）关联方关系及交易情况

截至2014年12月31日，公司关联方关系以及交易情况如下：

##### 1. 控制公司的关联方

控制公司的关联方情况

关联方名称	持股比例(%)	与发行人关系
中国铁建股份有限公司	100.00	控股股东
合计	100.00	

##### 2. 公司子公司情况

公司子公司情况

单位：万元，%

	公司全称	注册资本	持股比例	与发行人关系
1	中铁房地产集团四川有限公司	20,000.00	100	全资子公司
2	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	20,000.00	100	全资子公司
3	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	10,000.00	51	控股子公司
4	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	10,000.00	100	全资子公司
5	中铁房地产集团上海置业有限公司	10,000.00	100	全资子公司
6	中铁建（大连）置业有限公司	10,000.00	100	全资子公司
7	中铁房地产集团广州有限公司	10,000.00	100	全资子公司
8	北京第六大洲房地产开发有限公司	10,000.00	100	全资子公司
9	中铁房地产集团江苏置业有限公司	10,000.00	100	全资子公司
10	中铁房地产集团（贵州）有限公司	10,000.00	100	全资子公司
11	中铁房地产集团（广西）有限公司	10,000.00	100	全资子公司
12	中铁房地产集团合肥置业有限公司	10,000.00	100	全资子公司
13	中铁房地产集团武汉有限公司	5,000.00	51	控股子公司

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

14	北京天太金海置业有限公司	2,018.00	70	控股子公司
15	中铁房地产集团长沙置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
16	长春中铁房地产开发有限公司	2,000.00	51	控股子公司
17	中铁嘉业(北京)投资有限公司	2,000.00	100	全资子公司
18	中铁房地产集团北京丰基置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
19	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
20	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
21	中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
22	中铁建（北京）物业管理有限公司	2,000.00	100	全资子公司
23	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	2,000.00	100	全资子公司
24	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
25	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
26	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	2,000.00	100	全资子公司
27	广州中土实业发展有限公司	500.00	100	全资子公司

### 3. 关联交易定价政策

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。

### 4. 关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，发行人 2014 年度关联方交易情况如下：

#### 1. 关联方交易

## 关联方交易情况

单位：元，%

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例	定价政策
接受劳务	北京铁城建设监理有限责任公司	同一控制	3,477,246.30	0.08	市场价
接受劳务	北京中铁大都工程有限公司	同一控制	42,267,420.80	0.95	市场价
接受劳务	北京中铁电梯工程有限公司	同一控制	38,202,357.00	0.86	市场价
接受劳务	北京中铁装饰工程有限公司	同一控制	3,231,968.49	0.07	市场价
场地租赁	中国铁建股份有限公司	同一控制	13,157,815.65	0.30	市场价
接受劳务	中铁城建集团北京工程有限公司	同一控制	438,057,145.64	9.86	市场价
接受劳务	中铁城建集团第二工程有限公司	同一控制	242,217,934.71	5.45	市场价
接受劳务	中铁城建集团第一工程有限公司	同一控制	497,465,115.69	11.20	市场价
接受劳务	中铁城建集团有限公司	同一控制	40,853,143.63	0.92	市场价
接受劳务	中铁第五勘察设计院集团有限公司	同一控制	3,048,501.20	0.07	市场价
接受劳务	中铁二十二局集团第四工程有限公司	同一控制	35,001,923.33	0.79	市场价
接受劳务	中铁二十三局集团有限公司	同一控制	52,128,128.22	1.17	市场价
接受劳务	中铁二十四局集团上海铁建工程有限公司	同一控制	110,702,195.64	2.49	市场价
接受劳务	中铁二十四局集团有限公司	同一控制	82,866,150.50	1.87	市场价
接受劳务	中铁二十五局集团第五工程有限公司	同一控制	55,041,450.37	1.24	市场价
接受劳务	中铁二十五局集团有限公司	同一控制	174,184,679.25	3.92	市场价
接受劳务	中铁二十一局集团有限公司	同一控制	129,677,711.82	2.92	市场价
接受劳务	中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司	同一控制	174,796,789.86	3.94	市场价
接受劳务	中铁建设集团有限公司	同一控制	971,852,836.35	21.88	市场价
接受劳务	中铁十八局集团第二工程有限公司	同一控制	22,222,036.00	0.50	市场价
接受劳务	中铁十八局集团第六工程有限公司	同一控制	232,510,112.91	5.24	市场价

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例	定价政策
接受劳务	中铁十八局集团第四工程有限公司	同一控制	34,447,719.00	0.78	市场价
接受劳务	中铁十八局集团有限公司	同一控制	11,953,203.56	0.27	市场价
接受劳务	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	同一控制	249,080,397.00	5.61	市场价
接受劳务	中铁十二局集团建筑安装有限公司	同一控制	9,767,489.56	0.22	市场价
接受劳务	中铁十九局集团第二工程有限公司	同一控制	114,563,935.17	2.58	市场价
接受劳务	中铁十四局集团有限公司	同一控制	78,241,314.52	1.76	市场价
接受劳务	中铁十五局集团第七工程有限公司	同一控制	96,223,733.51	2.17	市场价
接受劳务	中铁十五局集团有限公司	同一控制	18,298,414.81	0.41	市场价
接受劳务	中铁十一局集团城市轨道交通工程有限公司	同一控制	85,420,988.06	1.92	市场价
接受劳务	中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	同一控制	378,012,354.53	8.51	市场价
接受劳务	中铁十一局集团有限公司	同一控制	2,030,899.34	0.05	市场价

## 2.关联方担保事项

## 关联方担保事项

单位：元

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期	被担保单位现状
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	99,500,000.00	2012.02-2015.01	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	215,000,000.00	2013.02-2016.01	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	100,000,000.00	2013.04-2015.12	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	国有独资	150,000,000.00	2014.08-2017.08	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	国有独资	115,355,800.00	2013.06-2016.06	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团四川有限公司	国有独资	455,000,000.00	2013.11-2016.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	30,000,000.00	2014.05-2017.05	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	30,000,000.00	2014.09-2017.09	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	36,000,000.00	2014.09-2017.09	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	80,000,000.00	2014.10-2017.10	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	200,000,000.00	2014.11-2017.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	24,000,000.00	2014.12-2017.12	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	国有独资	350,000,000.00	2013.11-2015.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团武汉有限公司	国有独资	190,000,000.00	2014.03-2017.03	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	国有独资	140,000,000.00	2014.11-2017.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	国有独资	10,000,000.00	2014.11-2017.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	300,000,000.00	2013.11-2016.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	300,000,000.00	2014.04-2016.04	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	北京第六大洲房地产开发有限公司	国有独资	1,500,000,000.00	2013.11-2016.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团四川有限公司	国有独资	2,000,000,000.00	2013.07-2016.07	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团四川有限公司	国有独资	470,000,000.00	2013.11-2016.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团四川有限公司	国有独资	700,000,000.00	2014.08-2017.08	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	300,000,000.00	2013.10-2015.10	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁地产(成都)开发有限公司	国有独资	800,000,000.00	2013.10-2016.10	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团武汉有限公司	国有独资	495,000,000.00	2014.02-2017.02	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司	国有独资	720,000,000.00	2014.04-2016.04	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁嘉业(北京)投资有限公司	国有独资	500,000,000.00	2014.10-2016.10	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团长沙置业有限公司	国有独资	600,000,000.00	2014.11-2017.11	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团江苏置业有限公司	国有独资	1,000,000,000.00	2013.12-2015.12	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团江苏置业有限公司	国有独资	800,000,000.00	2014.02-2016.02	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	国有独资	1,200,000,000.00	2014.07-2017.07	正常经营



中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期	被担保单位现状
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥置业有限公司	国有独资	80,000,000.00	2014.01-2016.01	正常经营
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	国有独资	1,200,000,000.00	2014.09-2016.09	正常经营

### 3. 应收、应付关联方款项情况

#### 应收、应付关联方款项情况

单位：元

关联单位	应收、应付项目	2014 年 12 月 31 日余额
中国铁建大桥工程局集团有限公司	预付账款	500,000.00
中铁城建集团北京工程有限公司	预付账款	500,000.00
中铁城建集团第三工程有限公司	预付账款	500,000.00
中铁十九局集团第二工程有限公司	预付账款	500,000.00
中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	预付账款	500,000.00
北京铁城建设监理有限责任公司	应付账款	1,216,480.71
北京中铁大都工程有限公司	应付账款	2,238,517.30
北京中铁电梯工程有限公司	应付账款	3,678,975.85
北京中铁装饰工程有限公司	应付账款	2,766,729.34
中国铁建大桥工程局集团有限公司	应付账款	46,908,643.45
中国土木工程集团有限公司	应付账款	31,225,574.86
中铁城建集团北京工程有限公司	应付账款	141,547,736.91
中铁城建集团第二工程有限公司	应付账款	213,283,300.57
中铁城建集团第一工程有限公司	应付账款	258,525,387.82
中铁城建集团有限公司	应付账款	40,853,143.63
中铁第五勘察设计院集团有限公司	应付账款	1,558,000.00
中铁二十二局集团第四工程有限公司	应付账款	15,702,024.64
中铁二十三局集团有限公司	应付账款	36,909,617.12
中铁二十四局集团南昌建设有限公司	应付账款	999,844.34
中铁二十四局集团上海铁建工程有限公司	应付账款	19,438,427.04
中铁二十四局集团有限公司	应付账款	77,669,349.93
中铁二十五局集团第五工程有限公司	应付账款	17,614,873.46
中铁二十五局集团有限公司	应付账款	159,252,171.49
中铁二十一局集团有限公司	应付账款	25,647,220.37
中铁建（北京）物业管理有限公司朝阳分公司	应付账款	92,396.84
中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司	应付账款	32,189,466.96
中铁建设集团有限公司	应付账款	727,295,067.45
中铁十八局集团第六工程有限公司	应付账款	207,202,748.71
中铁十八局集团有限公司	应付账款	11,732,944.91
中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	应付账款	149,124,623.24
中铁十二局集团建筑安装有限公司	应付账款	11,356,202.05
中铁十九局集团第二工程有限公司	应付账款	51,825,594.80
中铁十四局集团有限公司	应付账款	25,456,275.08

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

关联单位	应收、应付项目	2014 年 12 月 31 日余额
中铁十五局集团第七工程有限公司	应付账款	28,999,245.51
中铁十五局集团有限公司	应付账款	34,476,007.12
中铁十一局集团城市轨道交通工程有限公司	应付账款	43,058,261.06
中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	应付账款	222,614,762.51
中铁十一局集团有限公司	应付账款	84,527,670.05
中铁城建集团北京工程有限公司	其他应收款	4,368.65
中铁建设集团有限公司	其他应收款	53,250.76
中铁十四局集团有限公司	其他应收款	140,139.48
北京中铁电梯工程有限公司	其他应付款	320,000.00
陕西逸博置业有限公司	其他应付款	697,639,066.67
铁四院(湖北)工程监理咨询有限公司	其他应付款	20,000.00
中国铁建大桥工程局集团有限公司	其他应付款	142,348,591.78
中国土木工程集团有限公司	其他应付款	229,695,705.33
中铁城建集团北京工程有限公司	其他应付款	3,250,000.00
中铁城建集团第二工程有限公司	其他应付款	2,912,000.00
中铁城建集团第三工程有限公司	其他应付款	1,300,000.00
中铁城建集团第一工程有限公司	其他应付款	1,899,648.67
中铁城建集团有限公司	其他应付款	1,300,000.00
中铁二十二局集团第四工程有限公司	其他应付款	10,000.00
中铁二十局集团第六工程有限公司	其他应付款	1,304,000.00
中铁二十四局集团浙江工程有限公司	其他应付款	1,300,000.00
中铁二十五局集团有限公司	其他应付款	160,000.00
中铁建设集团有限公司	其他应付款	9,787,000.00
中铁十八局集团第六工程有限公司	其他应付款	2,793,000.00
中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	其他应付款	1,461,000.00
中铁十二局集团有限公司	其他应付款	5,500,000.00
中铁十九局集团第二工程有限公司	其他应付款	1,000,000.00
中铁十六局集团有限公司	其他应付款	1,300,000.00
中铁十七局集团建筑工程有限公司	其他应付款	2,602,000.00
中铁十四局集团有限公司	其他应付款	1,308,000.00
中铁十五局集团第七工程有限公司	其他应付款	2,102,000.00
中铁十五局集团有限公司	其他应付款	100,000.00
中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	其他应付款	2,200,000.00
中铁十一局集团有限公司	其他应付款	512,000.00
中铁四院集团房地产开发有限公司	其他应付款	173,876,653.24
<b>合计</b>		<b>4,017,685,709.70</b>

发行人每一会计年度结束后在股东要求的限期内编制公司年度财务会计报告，并依法经有资质的中介机构审计后报送股东。公司利润的分配、公积金的提取等事项严格按照《公司法》、有关法律法规以及公司章程规定执行。

## 四、公司控股股东和实际控制人基本情况

### （一）发行人控股股东基本情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，持有公司股权比例为 100%。

截至 2015 年 3 月 31 日，中国铁建股份有限公司所持有的发行人股份不存在质押情况。最近三年及一期内，中国铁建股份有限公司均持有发行人 100% 股权，股东未发生变化。

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，持有公司股权比例为 100%。中国铁建股份有限公司成立于 2007 年 11 月 5 日，注册资本 12,337,541,500 元。主要业务为公司业务涵盖工程建筑、房地产、工业制造、物资物流、特许经营、矿产资源及金融保险。已经从以施工承包为主发展成为具有科研、规划、勘察、设计、施工、监理、维护、运营和投融资的完善的行业产业链，具备了为业主提供一站式综合服务的能力。

2014 年中国铁建股份有限公司财务报表已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了安永华明（2015）审字第 60618770\_A1 号《审计报告》。

#### 中国铁建 2014 年合并财务报表主要财务数据

单位：亿元，倍，次，%

项目	2014年
总资产	6,170.04
总负债	5,141.13
所有者权益	1,028.91
营业总收入	5,919.68
利润总额	149.52
净利润	115.72
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	105.64
归属于母公司股东的净利润	113.43
经营活动产生现金流量净额	6.59
投资活动产生现金流量净额	165.05
筹资活动产生现金流量净额	146.22
流动比率	1.21
速动比率	0.68
资产负债率	83.32
营业毛利率	10.85

应收账款周转率	5.83
存货周转率	2.47

### 主要资产情况

单位：万元

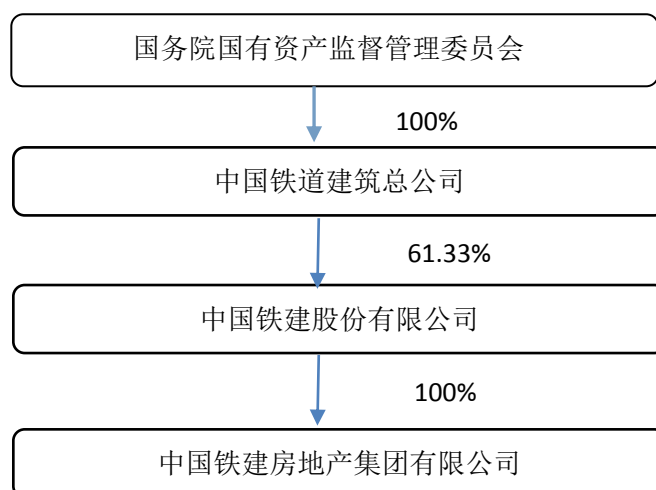
项目名称	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总额	61,488,518.10	61,700,401.50	55,301,859.60	48,068,343.80
主要资产类项目				
货币资金	9,056,263.70	9,808,778.70	9,343,383.70	9,227,414.40
应收账款	10,326,736.50	11,541,424.20	8,779,772.20	7,171,163.60
预付款项	3,336,075.80	2,762,027.50	3,252,941.80	3,356,069.80
其他应收款	3,482,346.60	3,453,676.80	3,098,091.60	3,096,805.70
存货	23,377,096.90	22,595,811.60	20,163,682.20	17,133,694.00
固定资产	4,126,574.50	4,155,052.80	4,051,533.20	3,793,594.30
无形资产	2,191,509.30	1,945,441.30	1,063,058.30	820,383.60

### （二）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

### （三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：



## 五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

#### 发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	出生日期	任期	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
吴仕岩	董事长	1960 年 10 月	2015.06-至今	否
易善健	副董事长	1959 年 12 月	2013.07-至今	否
赵红鹰	董事	1968 年 10 月	2009.09-至今	否
曾庆道	董事	1950 年 5 月	2009.07-至今	否
吴太石	董事	1947 年 7 月	2009.07-至今	是
束克欣	董事	1948 年 3 月	2009.07-至今	否
王文英	董事	1945 年 3 月	2009.07-至今	否
王连印	董事	1940 年 5 月	2009.07-至今	否
陈建军	监事长	1974 年 11 月	2011.5-至今	否
洪梅	监事	1971 年 5 月	2009.7-至今	否
王彪	职工监事	1969 年 10 月	2009.7-至今	否
梅洪亮	副总经理	1972 年 10 月	2009.12-至今	否
陈国芳	副总经理	1965 年 10 月	2012.9-至今	否
宫良国	副总经理	1970 年 9 月	2013.5-至今	否
李兴龙	副总经理	1974 年 11 月	2015.1-至今	否
杨德昭	副总经理、总会计师	1965 年 7 月	2015.1-至今	否

### （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

#### 1、董事会成员简历

吴仕岩先生，董事长、党委书记，生于 1960 年 10 月，博士学历，中共党员，研究员，教授级高级工程师。1982 年 8 月参加工作，曾任中铁 16 局集团北京建筑工程公司总经理、党委书记，中铁 16 局集团副总经理，中铁房地产集团党委总经理、副书记、副董事长，中国铁建股份有限公司总裁助理，现任中国铁建房地产集团有限公司董事长、党委书记。

易善健先生，副董事长、党委委员，生于 1959 年 12 月，大学中共中央党校本科学历，中共党员，高级会计师。1978 年 2 月参加工作，曾任北京中铁建设有限公司总会计师，中铁建设集团有限公司总会计师，中铁房地产集团有限公司副总经理、总会计师。现任中国铁建房地产集团有限公司副董事长、党委委员。

赵红鹰先生，总经理、董事、党委副书记，生于 1968 年 10 月，大学本科学历，工学硕士，中共党员，教授级高级工程师。1990 年 7 月参加工作，曾任中铁十二局集团建安公司董事长、总经理、党委副书记，中铁房地产集团有限公司副总经理、董事。现任中国铁建房地产集团有限公司总经理、董事、党委副书记。

曾庆道先生，现任董事，生于 1950 年 5 月，大专学历。1968 年 3 月参加工作，曾任中铁建总公司计划统计部部长、中铁建总公司副总经济师、中国铁建股份有限公司副总经济师兼房地产开发部部长。现任中国铁建房地产集团有限公司外部董事。

吴太石先生，现任董事，生于 1947 年 7 月，大学本科学历，1966 年 9 月参加工作，曾任上海新中华机器厂副总经济师兼总会计师、中国航天工业总公司财务经济调节部副经理、中国航天工业总公司财务局局长、中国航天科工集团副总会计师、交通银行总行办公室副主任、交通银行总行发展研究部总经理兼引进外资办公室主任、交通银行总行高级督导兼博士后工作站站长、上海市信息协会副会长、中国铁建股份有限公司独立非执行董事。现任中国铁建房地产集团有限公司外部董事，同时在中国电力建设股份有限公司、中国节能环保集团总公司分别担任独立非执行董事和外部董事。

束克欣先生，现任董事，生于 1948 年 3 月，大学本科学历，1968 年参加工作，曾任基建工程兵朱光同志专职秘书、国务院办公厅秘书二局副局长、国家土地管理局办公室副主任（正司级）兼机关服务中心主任、计划财务司副司长、国土资源部土地利用管理司副司长、党支部书记。现任中国铁建房地产集团有限公司外部董事。

王文英先生，现任董事，生于 1945 年 3 月，大学本科学历，1967 年 8 月参加工作，曾任北京市市政管理委员会副主任、北京市房屋和土地管理局党委书记、中共北京市委城建工委书记、北京市国土资源和房屋管理局局长兼党委书记、北京市政协常务委员。现任中国铁建房地产集团有限公司外部董事。

王连印先生，现任董事，生于 1940 年 5 月，中专学历，1959 年 9 月参加工

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

作，曾任中国建筑工程总公司海外部工程师、后派往香港工作。期间任香港集团总部行政部副经理，屯门市广场地盘副经理，中海集团土木工程部副经理，中国海外建筑（深圳）有限公司董事长兼总经理、中国海外集团有限公司董事、中国海外发展有限公司执行董事、中国海外兴业有限公司董事兼总经理兼中海地产上海、广州、北京公司的董事长、中海发展（西安）有限公司监事。现任中国铁建房地产集团有限公司外部董事。

## 2、监事会成员简历

陈建军先生，党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席，生于 1974 年 11 月，大学本科学历，工商管理硕士，中共党员，高级工程师。1997 年 7 月参加工作，曾任中国铁建股份公司人事部高工，人力资源部领导干部处处长。现任中国铁建房地产集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席。

洪梅女士，监事，生于 1971 年 5 月，大学本科学历，管理学硕士学位，中共党员，高级会计师。1993 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司财务部高级会计师，中铁房地产开发有限公司财务部副部长，中铁房地产集团有限公司审计部部长。现任中国铁建房地产集团有限公司监事、审计部部长。

王彪先生，职工监事，生于 1969 年 10 月，大学本科学历，中共党员，高级政工师。1992 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建筑工程公司混凝土搅拌站党支部书记，中铁建设集团有限公司商品混凝土分公司党支部书记、高级政工师，中铁房地产集团有限公司纪委副书记、工会副主席、党群部工作部长。现任中国铁建房地产集团有限公司职工监事、纪委副书记、工会副主席、党委工作部部长、纪检监察办公室主任、工会工作部部长。

## 3、非董事高级管理人员简历

梅洪亮先生，党委委员、副总经理，生于 1972 年 10 月，博士研究生，中共党员，教授级高级工程师。1994 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团山西分公司经理，中铁建设集团副总经理，中铁房地产集团有限公司副总经理。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

陈国芳先生，党委委员、副总经理，生于 1965 年 10 月，大学本科学历，中共党员，高级工程师。1986 年 7 月参加工作，曾任铁研院建筑设计事务所所长、高级工程师，铁五院副院长，中铁五院集团公司董事、党委常委、副院长、总法律顾问。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

宫良国先生，党委委员、副总经理，生于 1970 年 9 月，大学本科学历，中共党员，工程师。1994 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司装饰分公司经理，中铁房地产集团有限公司北京第六大洲房地产开发有限公司总经理、党支部书记。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

李兴龙先生，党委委员、副总经理，生于 1974 年 11 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。1994 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司开发公司成本经理，中铁房地产集团有限公司市场发展部开发主管，中铁地产（成都）开发有限公司和中铁房地产集团四川有限公司执行董事、总经理、法定代表人。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

杨德昭女士，党委委员、副总经理、总会计师，生于 1965 年 7 月，大学本科学历，中共党员，高级会计师。1988 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建设有限公司财务部副部长、代社会管理部部长，中铁建设集团有限公司社会事务管理部部长，中铁房地产集团有限公司副总会计师、财务部部长。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师。

### **（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况**

#### **1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况**

截至本募集说明书签发之日，发行人现任董事、监事、高级管理人员无在股东单位任职情况。

#### **2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况**

截至本募集说明书签发之日，发行人现任外部董事吴太石在中国电力建设股份有限公司、中国节能环保集团总公司分别担任独立非执行董事和外部董事。其任职符合相关规定。

### **（四）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况**

公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

### **（五）持有发行人股权及债券情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发



行人股权及债券。

## 六、公司主要业务及主要产品的用途

### （一）发行人所在行业概况

#### （1）房地产行业情况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。

我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年 1-9 月，全国商品房销售面积为 7.71 亿平方米，同比回落 8.59%；商品房销售金额为 49,227.01 亿元，同比回落 8.89%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月，人民银行公告降低贷款基准利率，其中 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 下降至 4.25%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

另一方面，中央政府加大保障性住房的建设力度，“十二五”期间计划新建各类保障性住房 3,600 万套，解决供需矛盾。2013 年 2 月 26 日国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），进一步加强了房地产市场调控政策，同时，地方政府相应的具体调控措施陆续出台，房地产调控更加趋严。但在国家城市化和经济快速发展的大背景下，预计未来居民自住型住房需求依然强烈，商品住宅的市场空间依然广阔，国内房地产行业仍存在诸多结构性机会。

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产

行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。我国房地产行业目前面临如下发展趋势：

### 1、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。

### 2、持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

按照“十二五”规划纲要，到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.9%；到 2020 年，我国城市化率水平将达到 59.9%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米；人口年自然增长率为 0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。从目前状况来看，供需矛盾依然存在。

### 3、房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位

和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

#### 4、房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

目前房地产行业主要政策如下：

##### 1、房地产主管部门

目前，我国房地产行业统一归住建部管理，房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照该规定申请核定企业资质等级。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，不得越级承担任务。

各地对房地产开发项目进行管理的部门主要有：国土资源局、发展和改革委员会、规划委员会、建设管理委员会、环境保护局、交通委员会、人民防空办公室、园林局等。

##### 2、房地产行业监管的法律法规

###### <1>行业监管法律

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、房屋销售等，与行业直接相关的法律主要包括：

法律法规及政策名称	发布日期
《中华人民共和国环境保护法》	2014.04
《中华人民共和国招标投标法》	1999.08
《中华人民共和国建筑法》	2011.04
《中华人民共和国土地管理法》	2004.08

《中华人民共和国安全生产法》	2014.08
《中华人民共和国测绘法》	2002.08
《中华人民共和国环境影响评价法》	2002.10
《中华人民共和国物权法》	2007.03
《中华人民共和国城市房地产管理法》	2007.08
《中华人民共和国城乡规划法》	2007.10

## <2>主要法规规章

国家制订了一系列的行政法规及部门规章对土地出让、规划设计、开发建设、销售、物业管理、投融资和税收等房地产开发销售的各个阶段及不同方面进行规范和监管。主要包括：

法律法规及政策名称	发布日期	发布形式/文件编号
《房产税暂行条例》	1986.09	国发[1986]90号
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	1990.05	国务院令[第55号]
《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	1993.12	国务院令[第138号]
《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	1995.01	财法字[1995]6号
《城市房地产开发经营管理条例》	1998.07	国务院令[第248号]
《中华人民共和国土地管理法实施条例》	1998.12	国务院令[第256号]
《建设工程质量管理条例》	2000.01	国务院令[第279号]
《商品房销售管理办法》	2001.06	建设部令[第88号]
《城市房屋拆迁管理条例》	2001.06	国务院令[第305号]
《住宅室内装饰装修管理办法》	2002.03	建设部令[第110号]
《住房公积金管理条例》	2002.03	国务院令[第350号]
《城市商品房预售管理办法》	2004.07	建设部令[第131号]
《物业管理条例》	2007.08	国务院令[第504号]
《土地储备管理办法》	2007.11	国土资发[2007]277号
《经济适用房管理办法》	2007.12	建住房[2007]258号
《土地登记办法》	2007.11	国土资令[第40号]
《房屋登记办法》	2008.01	建设部令[第168号]
《商品房屋租赁管理办法》	2010.12	建设部令[第6号]
《商品房销售明码标价规定》	2011.03	发改价格[2011]548号
《国有土地上房屋征收评估办法》	2011.06	建房[2011]77号

## （2）服务上下游产业链情况

房地产对关联产业的带动作用明显。金属采选、金属冶炼、非金属采选以及非金属制品业是房地产业的主要上游行业，木材家具、交通运输设备制造业和商业零售业、金融保险业等都是房地产的相关派生需求。房地产业带动了上游的水泥、机械、钢铁、玻璃等行业，以及家电、汽车等派生需求，同时又通过贷款与银行、信贷、利率等密切相关。此外，由于土地出让收入已成为地方政府的主要财政收入来源之一，因此房地产业地方财政收入亦紧密相关。

## （二）公司的主营业务基本情况

发行人的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电气设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（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。）

房产开发与销售是发行人的传统和核心业务。发行人已在北京、杭州、广州、天津、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、徐州、宁波、武汉、上海、大连、佛山等地开发建设了多个项目，主打产品中国铁建·国际城、中国铁建·山语城已成为国内房地产业的知名品牌，在业界享有很高声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。

### 1、技术情况

#### 房地产开发资质等级取得情况和相关证书

公司名称	经营资质名称	取得时间	有效期至	证书编号
中国铁建房地产集团有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书资质等级：一级	2014年1月15日	2016年12月26日	建开企[2007]729号

### 2、房地产开发业务流程

发行人房地产开发业务主要分为决策、项目实施和维修等三个阶段。其中，决策阶段主要工作为项目收集与筛选、可行性论证、项目立项和获取土地，项目实施阶段主要工作为勘探及规划设计、施工图设计、工程施工、销售和竣工交楼，维修期主要工作为售后服务和物业管理。

## 3、房地产开发情况

2012-2014 年，发行人房地产业务结算金额分别为 142.73 万平方米、175.03 万平方米和 181.22 万平方米，近三年逐年增长，同比增幅达到为 22.63% 和 3.54%；业务运营规模持续扩大。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人处于不同开发阶段的房地产项目共 49 个。本公司正在开发的房地产项目均通过公开招标选择施工单位，由具有工程承包资质施工单位承建，不存在分包情况。

## 发行人项目情况

序号	项目公司名称	项目位置	项目名称	类别
1	北京天太金海置业有限公司	北京	西派国际	住宅/商业
2	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	原香小镇	住宅
3	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	龙域中央	住宅
4	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中铁新城	住宅/商业
5	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中铁逸都	住宅/商业
6	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中铁·凤岭山语城	住宅/商业
7	中铁房地产集团四川有限公司	成都	北城华府	住宅/商业
8	中铁房地产集团北京丰基置业有限公司	北京	青秀城	住宅
9	中铁房地产集团广州有限公司	广州	中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	住宅
10	中铁房地产集团杭州京发置业有限公司	杭州	国际花园	住宅
11	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	长沙山语城	住宅/商业
12	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·国际城（贵阳）	住宅/商业
13	长春中铁房地产开发有限公司	长春	长春中铁国际花园	住宅/商业
14	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	长沙	中国铁建·国际城（湖南）	住宅/商业
15	中铁房地产集团合肥置业有限公司	合肥	国际城（合肥）	住宅/商业
16	北京第六大洲房地产开发有限公司	北京	国际城（北京）	住宅/商业
17	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	杭州	双湾国际城	住宅/商业
18	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	北京	馨然嘉园（长阳国际城）	住宅/商业
19	中铁房地产集团四川有限公司	成都	中铁骊都	住宅
20	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	天津	国际城	住宅/商业
21	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	原香漫谷	住宅
22	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京	山语园	住宅
23	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳	兰草坝	住宅/商业
24	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波	宁波山语城	住宅

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

25	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建 国际城	住宅
26	中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司	北京	梧桐苑	住宅/商业
27	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	北京	国际花园	住宅/商业
28	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建 梅溪青秀	住宅/商业
29	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海	青秀城	住宅
30	北京金达世纪房地产开发有限公司	北京	青秀尚城	住宅
31	中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司	杭州	青秀城（萧山）	住宅
32	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	原香漫谷	住宅/商业
33	中铁建（大连）置业有限公司	大连	中国铁建 青秀蓝湾	住宅
34	中铁房地产集团四川有限公司	成都	北湖国际城	住宅/商业
35	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	合肥青秀城	住宅/商业
36	成都中铁建锦城投资有限公司	成都	锦江国际城	住宅/商业
37	中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	南宁	江湾山语城	住宅/商业
38	成都中铁建投资有限公司	成都	西派澜岸	住宅/商业
39	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	环保科技园	住宅/商业
40	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建 国际花园	住宅
41	中铁房地产集团江苏置业有限公司	南京	江苏青秀城	住宅
42	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山	国际公馆	住宅/商业
43	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	原香嘉苑	住宅
44	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京	顺新嘉苑	住宅/商业
45	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州	江南国际城	住宅/商业
46	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京	南园花语	住宅
47	广州增城中铁房地产置业有限公司	广州	中铁建国际花园	住宅
48	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都	成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	商业
49	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京	北京通州永顺镇 051 号地块	住宅

#### 4、业务区域分布

发行人稳步扩大经营规模，并不断完善区域布局，目前已进入北京、杭州、广州、天津、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、徐州、宁波、武汉、上海、大连、佛山等城市，公司的业务已拓展至 17 个城市，涉及 15 个省份，早期拓展的城市已取得了良好的销售业绩。

#### 5、近三年及一期项目开工情况

2012-2014 年，发行人新开工面积分别为 48.70 万平方米、204.59 万平方米和 258.42 万平方米，近三年逐年增长，2013 年和 2014 年同比增幅分别为 320.10% 和 26.31%；竣工面积分别为 232.54 万平方米、179.97 万平方米和 171.25 万平方米，发行人房地产业务运营规模持续扩大。

#### 6、经营性物业情况

发行人经营性物业收入来源于中国铁建广州中土实业发展有限公司。2014 年出租面积为 1.10 万平方米，租金收入 0.44 亿元，出租率 84%；2015 年一季度出租面积为 0.90 万平方米，租金收入 0.08 亿元，出租率 69%。

#### （三）发行人的主营业务收入情况

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

##### 发行人主要运营指标

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	148,105.68	1,812,246.52	1,750,348.48	1,427,250.62
营业成本	100,988.68	1,238,364.89	1,286,774.37	1,030,060.35
营业利润	23,610.56	332,114.62	286,961.72	239,846.85
净利润	17,321.69	244,794.43	213,051.43	173,215.59
毛利	47,116.99	573,881.63	463,574.11	397,190.28
毛利率	31.81%	31.67%	26.48%	27.83%

2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年一季度，发行人营业收入分别为 142.73 亿元、175.03 亿元、181.22 亿元和 14.81 亿元，2013 年较 2012 年同比增长 22.64%，2014 年较 2013 年同比增长 3.54%，营业收入整体呈现稳步增长趋势；发行人营业成本分别为 103.01 亿元、128.68 亿元、123.84 亿元和 10.10 亿元，2013 年较 2012 年同比增长 24.92%，营业成本趋势和营业收入相似，但增幅略高于营业收入；发行人毛利分别为 39.72 亿元、46.36 亿元、57.39 亿元和 4.71 亿元，2014 年较 2013 年同比增长 23.80%，增幅较高；发行人毛利率分别为 27.83%、26.48%、31.67% 和 31.81%，近三年营业毛利率基本保持稳定，但有小幅波动，2013 年的毛利润为 26.43%，主要原因是二线城市项目确认收入所占比重增多，由于二线城市毛利率较低，从而拉低整体毛利率水平。



#### （四）公司的竞争优势

##### 1、股东实力雄厚

公司的控股股东中国铁建股份有限公司是由中国铁道建筑总公司控股的于 2008 年分别在上海和香港两地上市的国有特大型建筑企业。中国铁建目前是中国最大的工程承包商和最大的海外工程承包商，分别被评为 2010 年《财富》“世界 500 强企业”排名第 133 位，2010 年《美国工程新闻记录》“ENR 全球最大承包商 225 强”排名第 1 位，“中国企业 500 强”排名第 8 位，具有很强的综合实力。中国铁建一直在业务拓展、项目获取、资金安排以及资本运营等方面为中国铁建房地产集团有限公司提供大力的支持。中国铁建遍布全国的业务为公司的跨区域发展提供了丰富的人脉和项目资源；中国铁建在房屋工程承包和建筑施工方面积累的深厚经验为公司的项目工程管理和成本控制提供有力支持；中国铁建作为大型央企拥有的较高的品牌美誉度和认知度，使公司能够享受到优质品牌带来的产品溢价；中国铁建所具有的雄厚的资本实力也使其能够为公司提供较低融资成本的资金支持。

##### 2、品牌及布局优势

公司立足北京，也积极进入杭州、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、徐州、宁波、武汉、大连、佛山等二线城市。目前，公司的业务已拓展至 17 个城市，涉及 15 个省份，逐步实现多元化的区域布局。在上述区域，公司树立了良好的“中国铁建地产”品牌形象，其主打产品中国铁建国际城、中国铁建山语城已成为国内房地产业的知名品牌。公司主要产品布局在一二线城市，房地产价格波动较小，能够有效抵御房地产政策风险引起的价格波动。

##### 3、优秀管理团队的优势

公司的高管团队在本公司所经营的行业拥有丰富的经验，大部分成员均有多年行业经验。经验丰富、专业且众志成城的管理团队为本公司的日常经营贡献宝贵的知识财富，并为本公司发展提供策略方向。该团队还拥有多年与客户和业界同行广泛合作的丰富经验，具有战略眼光，能主动适应不断变化的市场环境，为

本公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

#### 4、产品适销对路

公司产品以符合刚需类、刚改类，符合大众需求的商品房为主，重资产类物业相对较少。产品开发销售能够发挥协同作用，公司股东中国铁建对地方基础设施投资广泛、投资量大，投资对房地产开发带动作用强，工程承包同时也能带动房地产开发状况。公司提供全产业链产品服务，产业链长，抗风险能力强。此外，公司整体融资方式多样，资金获取有保障，回旋余地大。

#### （五）发行人的经营方针和战略

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城市为主，二线城市为辅，三线城市补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为可独立上市的房地产开发商、城市综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的黄埔军校。

随着房地产行业逐步进入稳定期，房地产企业的发展成长模式必然将发生变化，探索和培育符合市场需要和行业发展要求的新型发展模式，是发行人十三五期间的重要任务。发行人将积极探索新的商业模式，重点研究海外业务、海外收购上市、社区商业服务模式，以及轨道交通 TOD 模式（PPP 模式）、住宅产业化一体化经营模式等。

#### 七、发行人违法违规情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

## 八、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

### （一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

### （二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

### （三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

### （四）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

## 第六节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中发行人2012年度、2013年度以及2014年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2015年1-3月的财务数据，摘引自发行人未经审计的2015年第一季度财务报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

### 一、最近三年及一期的会计报表

发行人2012年度、2013年度和2014年度的财务报告均经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见的审计报告（天职京SJ[2013]128-2号、天职业字[2014]5874-2号、天职业字[2015]1914-2号）。

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

发行人合并资产负债表

单位：元

项目	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	11,454,682,848.71	11,421,233,255.32	11,688,316,204.31	10,285,154,366.94
应收账款	610,743,519.82	813,556,797.02	499,096,452.56	514,250,649.92
预付款项	176,774,658.27	147,470,096.51	246,904,753.53	244,024,700.45
其它应收款	679,484,063.97	303,178,355.01	259,973,329.60	2,429,379,057.80
存货	69,653,218,074.28	66,553,644,956.15	55,842,281,369.36	39,306,772,946.79
其他流动资产	-	-	-	78,400,042.26
<b>流动资产合计</b>	<b>82,574,903,165.05</b>	<b>79,239,083,460.01</b>	<b>68,536,572,109.36</b>	<b>52,857,981,764.16</b>
<b>非流动资产：</b>				
固定资产	61,335,388.04	58,895,515.56	50,094,864.16	45,485,625.54
在建工程	51,320.50	51,320.50	-	-
无形资产	127,270,536.93	127,868,314.23	146,287.69	136,137.37
长期待摊费用	-	1,410,978.65	-	-
递延所得税资产	378,148,035.60	362,443,787.43	242,026,002.59	164,998,210.18
<b>非流动资产合计</b>	<b>566,805,281.07</b>	<b>550,669,916.37</b>	<b>292,267,154.44</b>	<b>210,619,973.09</b>

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

<b>资产总计</b>	<b>83,141,708,446.12</b>	<b>79,789,753,376.38</b>	<b>68,828,839,263.80</b>	<b>53,068,601,737.25</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	11,495,000,000.00	6,970,000,000.00	2,170,000,000.00	1,600,000,000.00
应付票据	5,962,211.71	12,953,118.77	-	-
应付账款	4,379,184,221.16	5,635,071,569.26	4,232,086,648.68	3,868,002,265.12
预收款项	9,547,943,405.57	7,222,773,589.85	9,034,322,176.07	6,702,657,578.61
应付职工薪酬	82,081,209.82	102,133,904.71	77,579,239.42	64,197,520.11
应交税费	308,855,007.45	772,447,979.80	590,266,866.96	575,145,740.26
应付利息	38,025,000.00	-	1,408,333.33	-
应付股利	352,199,075.43	112,623,423.16	39,971,298.22	39,971,298.22
其他应付款	3,068,354,506.24	2,730,609,068.83	1,754,430,169.07	1,383,398,398.15
一年内到期的非流动负债	9,563,701,043.41	8,282,951,043.41	5,475,220,000.00	6,390,548,400.00
<b>流动负债合计</b>	<b>38,841,305,680.79</b>	<b>31,841,563,697.79</b>	<b>23,375,284,731.75</b>	<b>20,623,921,200.47</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	29,666,817,885.42	33,248,246,052.02	33,017,836,482.41	21,833,470,472.91
<b>非流动负债合计</b>	<b>29,666,817,885.42</b>	<b>33,248,246,052.02</b>	<b>33,017,836,482.41</b>	<b>21,833,470,472.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>68,508,123,566.21</b>	<b>65,089,809,749.81</b>	<b>56,393,121,214.16</b>	<b>42,457,391,673.38</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本（股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	231,722,173.62	231,722,173.62	84,248,126.76	84,248,126.76
盈余公积	588,710,254.46	588,710,254.46	380,459,476.90	199,308,972.72
未分配利润	6,459,860,204.58	6,522,700,316.65	4,609,939,261.42	2,935,845,277.20
归属于母公司所有者权益合计	14,280,292,632.66	14,343,132,744.73	12,074,646,865.08	10,219,402,376.68
少数股东权益	353,292,247.25	356,810,881.84	361,071,184.56	391,807,687.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>14,633,584,879.91</b>	<b>14,699,943,626.57</b>	<b>12,435,718,049.64</b>	<b>10,611,210,063.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>83,141,708,446.12</b>	<b>79,789,753,376.38</b>	<b>68,828,839,263.80</b>	<b>53,068,601,737.25</b>

## 2、合并利润表

### 发行人合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,481,056,780.28</b>	<b>18,122,465,198.00</b>	<b>17,503,484,806.43</b>	<b>14,272,506,235.41</b>
其中：营业收入	1,481,056,780.28	18,122,465,198.00	17,503,484,806.43	14,272,506,235.41
其中：主营业务收入	1,474,217,969.40	18,110,116,108.42	17,499,309,351.83	14,270,280,891.41
其他业务收入	6,838,810.88	12,349,089.58	4,175,454.60	2,225,344.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,244,951,165.30</b>	<b>14,801,318,988.16</b>	<b>14,633,867,606.39</b>	<b>11,874,037,691.11</b>
其中：营业成本	1,009,886,842.25	12,383,648,887.82	12,867,743,706.72	10,300,603,484.47
其中：主营业务成本	1,009,886,842.25	12,383,648,887.82	12,867,743,706.72	10,300,595,784.47
其他业务成本	-	-	-	7,700.00

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

营业税金及附加	136,200,848.03	1,867,509,227.01	1,273,353,406.94	1,245,787,290.40
销售费用	69,076,184.23	372,130,738.06	290,276,345.78	249,894,555.78
管理费用	39,464,711.65	267,720,366.70	235,680,824.40	163,875,862.88
财务费用	-9,677,420.86	-90,950,231.43	-33,186,677.45	-89,185,114.25
其中：利息支出	20,408,697.94	24,984,867.02	72,514,823.37	21,384,241.70
利息收入	31,461,460.74	121,348,669.82	112,826,468.35	114,307,608.11
资产减值损失	-	1,260,000.00	-	3,061,611.83
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>236,105,614.98</b>	<b>3,321,146,209.84</b>	<b>2,869,617,200.04</b>	<b>2,398,468,544.30</b>
加：营业外收入	3,797,931.62	19,653,632.99	24,757,518.04	2,540,030.49
政府补助	-	15,466,501.30	18,404,419.04	726,000.00
减：营业外支出	1,022,727.53	5,239,088.64	2,941,856.59	681,888.48
非流动资产处置损失	20,288.97	84,241.10	7,132.95	14,601.54
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>238,880,819.07</b>	<b>3,335,560,754.19</b>	<b>2,891,432,861.49</b>	<b>2,400,326,686.31</b>
减：所得税费用	65,663,913.46	887,616,467.20	760,918,588.65	668,170,802.98
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>173,216,905.61</b>	<b>2,447,944,286.99</b>	<b>2,130,514,272.84</b>	<b>1,732,155,883.33</b>
归属于母公司所有者的净利润	165,435,029.01	2,357,604,122.65	2,112,220,588.40	1,682,188,274.48
少数股东损益	7,781,876.60	90,340,164.34	18,293,684.44	49,967,608.85
<b>六、综合收益总额</b>	<b>173,216,905.61</b>	<b>2,447,944,286.99</b>	<b>2,130,514,272.84</b>	<b>1,732,155,883.33</b>
归属于母公司所有者综合收益总额	165,454,790.79	2,357,604,122.65	2,112,220,588.40	1,682,188,274.48
归属于少数股东的综合收益总额	7,762,114.82	90,340,164.34	18,293,684.44	49,967,608.86

### 3、合并现金流量表

#### 发行人合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,017,364,165.04	16,034,431,481.33	19,811,796,125.04	15,006,418,598.49
收到的税费返还	-	14,769,594.41	94,739,234.02	390,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	307,123,316.73	1,654,905,447.75	2,746,604,620.57	267,130,029.18
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,324,487,481.77</b>	<b>17,704,106,523.49</b>	<b>22,653,139,979.63</b>	<b>15,273,938,627.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,525,962,029.00	17,852,892,646.60	26,568,414,810.12	9,721,181,148.64
支付给职工以及为职工支付的现金	167,217,317.71	584,425,765.86	410,049,566.64	278,308,629.61
支付的各项税费	655,097,136.42	2,247,552,612.64	2,103,396,954.01	1,422,382,001.23
支付的其他与经营活动有关的现金	464,674,560.89	1,542,700,578.32	712,403,664.24	2,056,997,696.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,812,951,044.02</b>	<b>22,227,571,603.42</b>	<b>29,794,264,995.01</b>	<b>13,478,869,475.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,488,463,562.25</b>	<b>-4,523,465,079.93</b>	<b>-7,141,125,015.38</b>	<b>1,795,069,152.19</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	25,387,219.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,280.00	171,287.08	187,123.71	144,100.00

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>7,280.00</b>	<b>171,287.08</b>	<b>187,123.71</b>	<b>25,531,319.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,699,766.36	13,304,188.99	19,053,269.23	12,799,452.30
投资支付的现金	-	-	-	165,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,699,766.36</b>	<b>13,304,188.99</b>	<b>19,053,269.23</b>	<b>177,799,452.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,692,486.36</b>	<b>-13,132,901.91</b>	<b>-18,866,145.52</b>	<b>-152,268,132.62</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	-	29,800,000.00	-	4,495.30
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	9,800,000.00	-	-
取得借款收到的现金	2,548,821,833.40	17,139,221,015.02	17,384,721,464.50	4,361,245,017.91
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,548,821,833.40</b>	<b>17,169,021,015.02</b>	<b>17,384,721,464.50</b>	<b>4,361,249,513.21</b>
偿还债务所支付的现金	324,500,000.00	9,301,080,402.00	6,545,683,855.00	1,802,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	699,716,191.40	3,598,425,580.17	2,275,884,611.23	3,178,217,075.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	51,748,342.12	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,024,216,191.40</b>	<b>12,899,505,982.17</b>	<b>8,821,568,466.23</b>	<b>4,980,677,075.45</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,524,605,642.00</b>	<b>4,269,515,032.85</b>	<b>8,563,152,998.27</b>	<b>-619,427,562.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>33,449,593.39</b>	<b>-267,082,948.99</b>	<b>1,403,161,837.37</b>	<b>1,023,373,457.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	11,421,233,255.32	11,688,316,204.31	10,285,154,366.94	9,261,780,909.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>11,454,682,848.71</b>	<b>11,421,233,255.32</b>	<b>11,688,316,204.31</b>	<b>10,285,154,366.94</b>

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人母公司资产负债表

单位：元

项目	2015.3.31	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	6,888,301,674.96	5,824,601,105.27	5,259,894,430.16	6,629,632,537.58
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
应收股利	2,378,890,367.40	168,883,880.31	93,266,362.53	93,180,951.76
其它应收款	32,565,286,158.17	31,901,885,458.96	30,029,548,746.12	23,453,940,303.09

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>41,832,478,200.53</b>	<b>37,895,370,444.54</b>	<b>35,382,709,538.81</b>	<b>30,176,753,792.43</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,214,618,077.95	3,214,618,077.95	2,156,993,028.49	2,007,993,028.49
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	6,776,036.96	7,315,376.55	8,094,697.43	7,195,490.38
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,221,394,114.91</b>	<b>3,221,933,454.50</b>	<b>2,165,087,725.92</b>	<b>2,015,188,518.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>45,053,872,315.44</b>	<b>41,117,303,899.04</b>	<b>37,547,797,264.73</b>	<b>32,191,942,311.30</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	8,145,000,000.00	6,970,000,000.00	1,000,000,000.00	1,600,000,000.00
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	7,918,157.55	7,362,281.85	8,546,295.92	7,106,050.92
应交税费	172,998.68	1,144,771.36	7,556,247.10	7,953,433.47
应付利息	-	-	-	-
应付股利	228,275,141.08	-	-	-
其他应付款	2,372,879,740.95	1,820,907,029.55	4,342,712,130.49	2,148,429,177.46
一年内到期的非流动负债	13,495,000,000.00	3,600,000,000.00	2,870,000,000.00	3,394,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>24,249,246,038.26</b>	<b>12,399,414,082.76</b>	<b>8,228,814,673.51</b>	<b>7,157,488,661.85</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,750,000,000.00	16,645,000,000.00	19,245,000,000.00	16,515,000,000.00
长期应付款	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,750,000,000.00</b>	<b>16,645,000,000.00</b>	<b>19,245,000,000.00</b>	<b>16,515,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>30,999,246,038.26</b>	<b>29,044,414,082.76</b>	<b>27,473,814,673.51</b>	<b>23,672,488,661.85</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
资本公积	220,565,720.04	220,565,720.04	62,940,670.58	62,940,670.58
盈余公积	588,710,254.46	588,710,254.46	380,459,476.90	199,308,972.72



中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

未分配利润	6,245,350,302.68	4,263,613,841.78	2,630,582,443.74	1,257,204,006.15
归属于母公司所有者权益合计	14,054,626,277.18	12,072,889,816.28	10,073,982,591.22	8,519,453,649.45
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>14,054,626,277.18</b>	<b>12,072,889,816.28</b>	<b>10,073,982,591.22</b>	<b>8,519,453,649.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>45,053,872,315.44</b>	<b>41,117,303,899.04</b>	<b>37,547,797,264.73</b>	<b>32,191,942,311.30</b>

## 2、母公司利润表

### 发行人母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业总收入</b>	-	-	-	<b>175,000.00</b>
其中：营业收入	-	-	-	175,000.00
其他业务收入	-	-	-	175,000.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>-962,225.85</b>	<b>-8,750,522.05</b>	<b>-8,557,169.12</b>	<b>-8,391,094.08</b>
其中：营业成本	-	-	-	7,700.00
其他业务成本	-	-	-	7,700.00
营业税金及附加	-	-	9,800.00	9,887.50
管理费用	8,651,363.79	93,121,193.07	75,296,497.68	70,651,804.22
财务费用	-8,643,183.65	-101,871,715.12	-83,863,466.80	-79,060,485.80
其中：利息支出	435,171,347.03	1,675,947,334.86	1,357,393,888.90	1,447,413,974.38
利息收入	443,818,076.71	1,777,836,366.58	1,463,321,247.42	1,553,180,203.21
投资收益（损失以“-”号填列）	2,210,006,487.09	2,075,913,532.55	1,805,943,269.55	1,240,737,615.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,209,998,306.95</b>	<b>2,084,664,054.60</b>	<b>1,814,500,438.67</b>	<b>1,249,303,709.08</b>
加：营业外收入	15,000.00	159,981.20	15,000.00	103,981.20
减：营业外支出	-	-	770.47	-
<b>四、利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,210,013,306.95</b>	<b>2,084,824,035.80</b>	<b>1,814,514,668.20</b>	<b>1,249,407,690.28</b>
减：所得税费用	1,704.97	2,316,260.20	3,009,626.43	2,692,447.70
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,210,011,601.98</b>	<b>2,082,507,775.60</b>	<b>1,811,505,041.77</b>	<b>1,246,715,242.58</b>
归属于母公司所有者的净利润	2,210,011,601.98	2,082,507,775.60	1,811,505,041.77	1,246,715,242.58
<b>六、综合收益总额</b>	<b>2,210,011,601.98</b>	<b>2,082,507,775.60</b>	<b>1,811,505,041.77</b>	<b>1,246,715,242.58</b>
归属于母公司所有者综合收益总额	2,210,011,601.98	2,082,507,775.60	1,811,505,041.77	1,246,715,242.58

## 3、母公司现金流量表

### 发行人母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	175,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	30,870,739,917.27	7,680,062,478.76	4,641,842,659.03	4,959,727,980.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>30,870,739,917.27</b>	<b>7,680,062,478.76</b>	<b>4,641,842,659.03</b>	<b>4,959,902,980.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	7,700.00

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

支付给职工以及为职工支付的现金	6,024,283.81	65,403,724.11	60,448,222.50	53,136,976.16
支付的各项税费	1,022,505.05	2,672,774.43	6,915,898.32	1,758,450.07
支付的其他与经营活动有关的现金	30,627,242,671.69	10,329,024,844.02	7,589,715,165.51	3,020,492,057.29
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>30,634,289,460.55</b>	<b>10,397,101,342.56</b>	<b>7,657,079,286.33</b>	<b>3,075,395,183.52</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>236,450,456.72</b>	<b>-2,717,038,863.80</b>	<b>-3,015,236,627.30</b>	<b>1,884,507,796.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	-	-	51,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	-	2,000,296,014.77	1,805,857,858.78	1,285,010,430.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	120.00	95,200.00	-	122,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>120.00</b>	<b>2,000,391,214.77</b>	<b>1,856,857,858.78</b>	<b>1,285,132,430.39</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,660.00	1,472,741.00	2,989,350.00	3,775,189.00
投资支付的现金	-	900,000,000.00	200,000,000.00	195,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>28,660.00</b>	<b>901,472,741.00</b>	<b>202,989,350.00</b>	<b>198,775,189.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,540.00</b>	<b>1,098,918,473.77</b>	<b>1,653,868,508.78</b>	<b>1,086,357,241.39</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	1,175,000,000.00	6,030,000,000.00	3,600,000,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,175,000,000.00</b>	<b>6,030,000,000.00</b>	<b>3,600,000,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务所支付的现金	-	1,930,000,000.00	1,994,000,000.00	6,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	347,721,347.03	1,917,172,934.86	1,614,369,988.90	2,752,953,599.47
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>347,721,347.03</b>	<b>3,847,172,934.86</b>	<b>3,608,369,988.90</b>	<b>2,758,953,599.47</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>827,278,652.97</b>	<b>2,182,827,065.14</b>	<b>-8,369,988.90</b>	<b>-2,758,953,599.47</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,063,700,569.69</b>	<b>564,706,675.11</b>	<b>-1,369,738,107.42</b>	<b>211,911,438.67</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,824,601,105.27	5,259,894,430.16	6,629,632,537.58	6,417,721,098.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,888,301,674.96</b>	<b>5,824,601,105.27</b>	<b>5,259,894,430.16</b>	<b>6,629,632,537.58</b>

## 二、合并报表的范围变化

### （一）2012 年度合并报表范围的变化

2012 年发行人新增 1 家子公司，以股权收购方式收购中铁建（北京）商务管理有限公司所属中铁建（北京）物业管理有限公司 100% 的股权，此合并为同一控制下的控股合并，2012 年已将上述公司纳入合并报表范围。

2012 年发行人减少 1 家子公司，2012 年将中铁房地产开发（保定）有限公司无偿划转入中铁二十二局集团有限公司，不纳入本集团合并范围。

## （二）2013 年度合并报表范围的变化

2013 年发行人新增 13 家子公司，其中 10 家为子公司，2 家为集团下属中铁房地产集团四川有限公司的子公司，1 家为集团下属中铁房地产集团广州有限公司的子公司。新增单位分别是中铁房地产集团杭州京发置业有限公司、中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司、中铁房地产集团上海置业有限公司、中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司、中铁建（大连）置业有限公司、中铁房地产集团广西江湾置业有限公司、中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司、成都中铁建投资有限公司，成都中铁建锦城投资有限公司，中铁房地产集团北京浩达置业有限公司，中铁房地产集团北京海丰置业有限公司，中铁房地产集团江苏置业有限公司和佛山中铁房地产置业有限公司，新增单位均为本年新投资设立，均纳入 2013 年合并报表范围。

2013 年发行人减少 1 家子公司，减少的单位是北京中顺嘉业投资管理有限公司，为注销减少，不再纳入合并报表范围。

## （三）2014 年度合并报表范围的变化

2014 年发行人新增 8 家子公司，其中 5 家为新投资设立，分别是中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司，成都中铁龙泰房地产开发有限公司、广州增城中铁房地产置业有限公司、中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司、北京通瑞兴盛置业有限公司。3 家为股权划转，分别是广州中土实业发展有限公司、广州市万通大厦有限公司、广州市万凯市场发展有限公司，均纳入合并报表范围。

## （四）2015 年度第一季度合并报表范围的变化

2015 年第一季度合并报表范围没有变化。

### 发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元，倍，次，%

项目	2015 年 3 月末/1-3 月	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
----	-------------------	-----------	-----------	-----------

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

总资产	831.42	797.90	688.29	530.69
总负债	685.08	650.90	563.93	424.57
全部债务	507.31	485.14	406.63	298.24
所有者权益	146.34	147.00	124.36	106.11
营业总收入	14.81	181.22	175.03	142.73
利润总额	2.39	33.36	28.91	24.00
净利润	1.73	24.48	21.31	17.32
扣除非经常性损益后净利润	1.70	24.34	21.09	17.30
归属于母公司所有者的净利润	1.65	23.58	21.12	16.82
经营活动产生现金流量净额	-14.88	-45.23	-71.41	17.95
投资活动产生现金流量净额	-0.03	-0.13	-0.19	-1.52
筹资活动产生现金流量净额	15.25	42.70	85.63	-6.19
流动比率	2.13	2.49	2.93	2.56
速动比率	0.29	0.40	0.54	0.66
资产负债率	82.40	81.58	81.93	80.00
债务资本比率	61.02	59.08	60.80	56.20
营业毛利率	31.81	31.67	26.48	27.83
平均总资产回报率	0.32	4.52	4.86	4.73
加权平均净资产收益率	4.73	16.65	17.13	16.32
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.16	17.94	18.30	17.20
EBITDA	-	33.87	29.85	24.36
EBITDA 全部债务比	-	14.32	13.62	12.24
EBITDA 利息倍数	-	1.01	1.44	1.22
应收账款周转率	2.08	27.61	34.55	37.47
存货周转率	0.01	0.20	0.27	0.26

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

（2）EBITDA=EBIT+折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）

（3）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（4）EBITDA 利息倍数=EBITDA/利息费用

（5）存货周转率=营业成本/[(本期存货期初数+本期存货期末数)/2]

### 三、公司财务状况分析

发行人管理层结合公司最近三年的财务资料，对公司财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

**（一）资产结构及变动分析**

最近三年，公司资产总额及构成情况如下表：

**发行人资产总额及构成**

单位：万元、%

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	8,257,490.32	99.32	7,923,908.35	99.31	6,853,657.21	99.58	5,285,798.18	99.60
非流动资产	56,680.53	0.68	55,066.99	0.69	29,226.72	0.42	21,062.00	0.40
<b>资产总计</b>	<b>8,314,170.84</b>	<b>100.00</b>	<b>7,978,975.34</b>	<b>100.00</b>	<b>6,882,883.93</b>	<b>100.00</b>	<b>5,306,860.17</b>	<b>100.00</b>

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司资产规模分别为 5,306,860.17 万元、6,882,883.93 万元、7,978,975.34 万元和 8,314,170.84 万元，2013 年末较 2012 年末增长 29.70%，2014 年末较 2013 年末增长 15.92%，资产规模保持大幅增长。

**1、流动资产项目分析**

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

**发行人流动资产情况**

单位：万元、%

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,145,468.28	13.87	1,142,123.33	14.41	1,168,831.62	17.05	1,028,515.44	19.46
应收账款	61,074.35	0.74	81,355.68	1.03	49,909.65	0.73	51,425.06	0.97
预付款项	17,677.47	0.21	14,747.01	0.19	24,690.48	0.36	24,402.47	0.46
其它应收款	67,948.41	0.82	30,317.84	0.38	25,997.33	0.38	242,937.91	4.60
存货	6,965,321.81	84.35	6,655,364.50	83.99	5,584,228.14	81.48	3,930,677.29	74.36
<b>流动资产合计</b>	<b>8,257,490.32</b>	<b>100.00</b>	<b>7,923,908.35</b>	<b>100.00</b>	<b>6,853,657.21</b>	<b>100.00</b>	<b>5,285,798.18</b>	<b>100.00</b>

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司流动资产分别为 5,285,798.18 万元、6,853,657.21 万元、7,923,908.35 万元和 8,257,490.32 万元，占资产总额的比重分别为 99.60%、99.58%、99.31%和 99.32%，保持相对稳定态势。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款和其他应收款。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述四者合计占公司流动资产的比例分别为 99.54%、99.64%、99.81%和 99.79%。公司流动资产的具体情

况如下：

### （1）货币资金

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 1,028,515.44 万元、1,168,831.62 万元、1,142,123.33 万元和 1,145,468.28 万元，占当期流动资产的比例分别为 19.46%、17.05%、14.41%和 13.87%。2014 年末公司货币资金余额比 2013 年末减少 26,708.29 万元，减幅为 2.29%。

### （2）预付款项

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司预付账款分别为 24,402.47 万元、24,690.48 万元、14,747.01 万元和 17,677.47 万元。发行人 2014 年的预付款较前两年同期相对下降，主要是由于 2013 年预付的多笔款项在 2014 年结算，计入成本费用。截至 2014 年 12 月 31 日，欠款前五名客户金额合计为 10,985.17 万元，占预付账款总额的 74.49%，主要的预付账款的账龄都在一年之内，具体情况如下：

2014 年底金额较大的预付账款情况：

#### 发行人 2014 年底金额较大的预付账款情况

单位：万元

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
南明区房屋征收管理局	9,000.00	1 年以内	拆迁保证金
武汉市汉阳区永丰街办事处	1,000.00	1 年以内	土地款
日立电梯（中国）有限公司	363.17	1 年以内	电梯款
成都城建投资管理集团有限公司	340.00	1 年以内	高压线改迁费
北京市通盛达市政公用工程有限公司	282.00	1 年以内	工程款
<b>合计</b>	<b>10,985.17</b>		

### （3）应收账款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司应收账款余额分别为 51,425.06 万元、49,909.65 万元、81,355.68 万元和 61,074.35 万元，应收账款占流动资产的比例分别为 0.97%、0.73%、1.03%和 0.74%。发行人 2014 年末应收账款较前两年同期增长较大，主要原因为 2014 年信贷资金收紧，业主

按揭款已经银行或公积金中心审核通过，但年底因额度限制未能放款。

截至 2014 年 12 月 31 日，欠款前五名客户金额合计为 1,784.34 万元，占应收账款总额的 2.19%。应收账款的账龄均在一年以内，表明发行人应收账款回收情况良好。

截至 2014 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

发行人 2014 年底金额较大的应收账款情况

单位：万元

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
长沙经济技术开发区集团有限公司	423.34	1年以内	团购住房补贴款
周楠	397.00	1年以内	按揭款
郭燕慧	361.00	1年以内	按揭款
刘雅兰、赵勇	355.00	1年以内	按揭款
籍晨昕	248.00	1年以内	按揭款
合计	1,784.34		

(4) 其他应收款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司其他应收款分别为 242,937.91 万元、25,997.33 万元、30,317.84 万元和 67,948.41 万元，占流动资产的比例分别为 4.60%、0.38%、0.38% 和 0.82%。其他应收款 2013 年较 2012 年底下降幅度较大，2014 年与 2013 年末比例保持一致。2013 年下降较大主要原因是，2012 年底有多笔支付在外的土地投标保证金，已于 2013 年收回，2013、2014 年底无此类保证金。

公司其他应收款具体账龄情况如下：

发行人 2014 年底其他应收款情况

单位：万元，%

账龄	2014年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内	28,267.21	92.69	0.00
1 至 2 年	500.63	1.64	0.00
2 至 3 年	1,500.00	4.92	0.00
3 至 4 年	50.00	0.16	0.00
4 至 5 年	-	0.00	0.00

5 年以上	180.00	0.59	180.00
合计	<b>30,497.84</b>	<b>100.00</b>	<b>180.00</b>

#### （6）存货

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司存货分别为 3,930,677.29 万元、5,584,228.14 万元、6,655,364.50 万元和 6,965,321.81 万元，占流动资产的比例分别为 74.36%、81.48%、83.99%和 84.35%。存货呈逐步上升趋势，主要由于公司不断发展，规模扩张。



1) 存货分类

发行人存货分类情况

单位：元

项目	2014 年			2013 年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	56,964,529,655.52	-	56,964,529,655.52	47,884,373,633.54	-	47,884,373,633.54
开发产品	9,588,149,809.51	-	9,588,149,809.51	7,956,674,833.00	-	7,956,674,833.00
低值易耗品	965,491.12	-	965,491.12	1,232,902.82	-	1,232,902.82
合计	66,553,644,956.15	-	66,553,644,956.15	55,842,281,369.36	-	55,842,281,369.36

2) 开发成本明细情况

发行人开发成本明细情况

单位：元

公司名称	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
徐州中铁房地产开发有限公司	原香漫谷	2013 年 12 月	2015 年 03 月	1,050,000,000.00	398,406,996.71	841,774,372.92
中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙山语城	2007 年 04 月	2015 年 12 月	3,000,000,000.00	204,698,978.19	409,953,112.24
中铁房地产集团长沙置业有限公司	中铁铁建 梅溪青秀	2013 年 05 月	2017 年 12 月	3,537,990,000.00	1,532,032,426.99	1,111,768,475.92
贵州中泓房地产开发有限公司	中国铁建 国际城（贵阳）	2009 年 09 月	2016 年 09 月	8,104,880,000.00	2,561,152,542.92	3,104,551,169.79
长春中铁房地产开发有限公司	长春中铁国际花园	2008 年 09 月	2015 年 10 月	2,275,090,000.00	276,924,419.83	443,229,627.16
中铁地产（成都）开发有限公司	中铁新城	2008 年 06 月	2014 年 12 月	3,827,690,000.00	592,217,038.21	0.00
中铁嘉业（北京）投资有限公司	原香漫谷	2012 年 05 月	2015 年 12 月	3,671,840,000.00	2,123,494,830.03	1,813,752,486.55
中铁嘉业（北京）投资有限公司	原香嘉苑	2014 年 07 月	2015 年 12 月	1,979,230,000.00	809,932,444.44	970,328,342.64

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

公司名称	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	中国铁建 国际城（湖南）	2009 年 12 月	2017 年 04 月	2,300,000,000.00	420,413,751.21	118,643,558.80
中铁房地产集团合肥置业有限公司	国际城（合肥）	2009 年 05 月	2017 年 12 月	7,400,000,000.00	802,325,089.13	1,283,446,019.62
北京第六大洲房地产开发有限公司	国际城（北京）	2009 年 12 月	2015 年 12 月	10,632,060,000.00	1,435,553,423.09	14,545,868.21
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	双湾国际城	2011 年 03 月	2016 年 06 月	5,190,030,000.00	3,468,654,571.04	2,900,674,696.29
中铁房地产集团北京正达置业有限公司	馨然嘉园（长阳国际城）	2011 年 01 月	2015 年 12 月	2,612,930,000.00	132,811,281.09	147,035,900.12
中铁房地产集团北京正达置业有限公司	国际花园	2013 年 03 月	2015 年 08 月	1,681,900,624.00	1,201,118,993.58	70,955,445.88
中铁房地产集团（天津）置业有限公司	国际城	2011 年 07 月	2018 年 04 月	9,734,970,000.00	4,275,707,545.81	4,638,058,225.90
中铁房地产集团（贵州）有限公司	兰草坝	2014 年 09 月	2017 年 12 月	11,614,040,000.00	786,887,825.98	911,196,046.67
中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	山语园	2011 年 09 月	2015 年 04 月	3,609,140,000.00	1,216,639,286.89	1,148,991,658.98
中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波山语城	2013 年 02 月	2016 年 12 月	1,388,580,000.00	424,658,894.53	570,714,113.71
中铁房地产集团武汉有限公司	中国铁建 国际城	2012 年 12 月	2016 年 04 月	3,000,000,000.00	893,028,467.17	667,598,325.65
中铁房地产集团武汉有限公司	中国铁建 国际花园	2014 年 08 月	2016 年 12 月	1,300,000,000.00	530,462,307.07	639,210,845.15
中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司	梧桐苑	2012 年 07 月	2015 年 08 月	4,496,240,000.00	348,914,010.00	569,450,059.77
中铁房地产集团杭州京发置业有限公司	国际花园	2013 年 09 月	2014 年 12 月	843,270,000.00	604,506,773.72	0.00
中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司	青秀城（萧山）	2013 年 09 月	2015 年 06 月	1,732,950,000.00	988,347,903.69	1,318,172,135.94
中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	江南国际城	2014 年 12 月	2016 年 12 月	4,435,050,000.00	0.00	1,658,222,599.66
中铁房地产集团上海置业有限公司	青秀城	2013 年 11 月	2016 年 12 月	3,653,445,722.00	2,373,339,182.29	2,130,974,195.99
中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	青秀尚城	2014 年 06 月	2016 年 08 月	1,806,060,000.00	857,623,756.68	1,196,660,438.97
中铁建（大连）置业有限公司	中国铁建 青秀蓝湾	2014 年 03 月	2016 年 12 月	3,490,000,000.00	1,580,592,187.40	2,200,304,295.59
中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	江湾山语城	2014 年 05 月	2017 年 08 月	2,190,270,000.00	556,542,225.47	771,320,564.05
中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥青秀城	2014 年 03 月	2018 年 09 月	4,050,568,300.00	772,605,986.17	868,121,579.07
中铁房地产集团四川有限公司	中铁骊都	2011 年 11 月	2015 年 06 月	4,017,170,000.00	2,335,964,458.07	1,916,485,806.67
中铁房地产集团四川有限公司	北湖国际城	2014 年 01 月	2018 年 09 月	4,820,000,000.00	2,282,447,292.48	2,897,589,409.41

公司名称	项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
成都中铁建投资有限公司	西派澜岸	2014 年 04 月	2018 年 12 月	5,300,000,000.00	2,204,544,905.69	2,806,641,812.12
成都中铁建锦城投资有限公司	锦江国际城	2014 年 01 月	2017 年 03 月	2,059,000,000.00	564,131,611.49	1,351,357,401.93
成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	2014 年 05 月	2018 年 05 月	1,827,000,000.00	0.00	478,179,866.99
中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	顺新嘉园	2014 年 06 月	2015 年 12 月	1,895,070,000.00	1,034,650,942.62	1,225,602,334.61
中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	环保科技园	2014 年 04 月	2015 年 12 月	2,482,310,000.00	1,825,557,357.16	1,992,515,530.87
中铁房地产集团江苏置业有限公司	江苏青秀城	2014 年 06 月	2018 年 09 月	6,473,850,000.00	2,825,874,857.59	3,987,203,915.47
中铁房地产集团广州有限公司	中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2011 年 08 月	2014 年 05 月	2,815,380,000.00	1,310,372,366.38	0.00
广州增城中铁房地产置业有限公司	中铁建国际花园	2014 年 12 月	2017 年 09 月	2,236,060,000.00	0.00	862,145,296.39
佛山中铁房地产置业有限公司	国际公馆	2014 年 08 月	2016 年 12 月	4,224,000,000.00	985,257,739.64	2,219,420,811.16
中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	南岸花语	2014 年 12 月	2016 年 10 月	4,511,930,000.00	0.00	2,831,823,072.50
北京通瑞兴盛置业有限公司	北京通州永顺镇 051 号地块	2014 年 12 月	2016 年 08 月	4,300,660,000.00	0.00	1,744,744,970.06
其他	其他			0.00	345,978,963.09	131,165,266.10
	<u>合计</u>			<u>161,570,654,646.00</u>	<u>47,884,373,633.54</u>	<u>56,964,529,655.52</u>

### 3) 开发产品明细情况

#### 发行人开发产品明细情况

单位：元

公司简称	项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	2014 年增加	2014 年减少	2014 年 12 月 31 日
徐州中铁房地产开发有限公司	龙域中央	2011 年 11 月	168,131,781.45	0.00	10,492,149.20	157,639,632.25
中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙山语城	2013 年 08 月	792,673,574.92	38,663,938.90	389,803,716.24	441,533,797.58

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

公司简称	项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	2014 年增加	2014 年减少	2014 年 12 月 31 日
中铁房地产集团长沙置业有限公司	中国铁建 梅溪青秀	2014 年 12 月	0.00	828,950,875.73	223,040,514.50	605,910,361.23
贵州中泓房地产开发有限公司	中国铁建 国际城（贵阳）	2013 年 10 月	1,498,974,514.15	6,995,529.37	823,402,721.98	682,567,321.54
北京天太金海置业有限公司	西派国际	2008 年 12 月	106,228,490.66	390,067.50	5,136,508.98	101,482,049.18
长春中铁房地产开发有限公司	长春中铁国际花园	2012 年 12 月	215,429,806.45	13,211,394.03	79,326,036.78	149,315,163.70
中铁地产（成都）开发有限公司	中铁新城	2014 年 12 月	567,442,611.18	752,318,061.79	580,843,756.34	738,916,916.63
中铁地产（成都）开发有限公司	中铁逸都	2012 年 12 月	472,014,900.10	-23,745,714.68	209,062,185.09	239,207,000.33
中铁嘉业（北京）投资有限公司	原香漫谷	2014 年 12 月	0.00	750,155,268.29	378,022,133.22	372,133,135.07
中铁嘉业（北京）投资有限公司	原香小镇	2011 年 03 月	13,882,451.65	6,604,777.60	14,035,579.42	6,451,649.83
中铁房地产集团（广西）有限公司	中铁 凤岭山语城	2012 年 09 月	173,240,761.91	-4,722,881.07	86,199,336.23	82,318,544.61
湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	中国铁建 国际城（湖南）	2014 年 11 月	85,022,706.30	500,232,278.58	333,348,746.95	251,906,237.93
中铁房地产集团合肥置业有限公司	国际城（合肥）	2013 年 09 月	1,095,385,000.76	70,384,337.35	421,908,200.00	743,861,138.11
北京第六大洲房地产开发有限公司	国际城（北京）	2014 年 10 月	663,857,076.99	2,368,975,324.20	1,996,990,158.75	1,035,842,242.44
中铁房地产集团北京丰基置业有限公司	青秀城	2012 年 09 月	100,670,744.62	-7,091,981.87	387,671.04	93,191,091.71
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	双湾国际城	2014 年 10 月	550,195,682.54	1,064,035,938.35	802,491,257.45	811,740,363.44
中铁房地产集团杭州京发置业有限公司	国际花园	2014 年 12 月	0.00	760,760,052.49	280,498,905.88	480,261,146.61
中铁房地产集团北京正达置业有限公司	馨然嘉园（长阳国际城）	2012 年 09 月	20,255,614.74	0.00	2,249,078.35	18,006,536.39
中铁房地产集团北京正达置业有限公司	国际花园	2014 年 12 月	0.00	1,671,041,182.47	1,179,777,590.88	491,263,591.59
中铁房地产集团（天津）置业有限公司	国际城	2013 年 09 月	272,808,052.03	102,653,223.96	322,632,390.54	52,828,885.45
中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	山语园	2014 年 12 月	77,897,132.73	707,732,169.01	704,740,657.21	80,888,644.53
中铁房地产集团武汉有限公司	中国铁建 国际城	2014 年 12 月	0.00	738,903,752.32	631,769,436.35	107,134,315.97
中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司	梧桐苑	2013 年 09 月	142,401,786.88	-177,309,977.20	-188,769,464.54	153,861,274.22
中铁房地产集团上海置业有限公司	青秀城	2014 年 12 月	0.00	804,087,679.00	371,352,751.55	432,734,927.45
中铁房地产集团四川有限公司	北城华府	2014 年 02 月	455,648,030.34	43,140,314.95	163,945,476.12	334,842,869.17

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

公司简称	项目名称	竣工时间	2013年12月 31日	2014年增加	2014年减少	2014年12月 31日
中铁房地产集团四川有限公司	中铁骊都	2014年06月	0.00	1,160,642,584.16	886,288,547.67	274,354,036.49
中铁房地产集团广州有限公司	中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2014年05月	508,378,815.09	1,524,487,578.30	1,361,822,532.53	671,043,860.86
其他	其他		-23,864,702.49	125,991,505.24	125,213,727.55	-23,086,924.80
	合计		7,956,674,833.00	13,827,487,278.77	12,196,012,302.26	9,588,149,809.51

## 2、非流动资产项目分析

最近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

### 发行人非流动资产情况

单位：万元，%

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产原价	17,512.33	30.90	16,913.40	30.71	12,244.82	41.90	9,801.24	46.54
减:累计折旧	11,378.79	20.08	11,023.85	20.02	7,235.34	24.76	5,252.68	24.94
固定资产净值	6,133.54	10.82	5,889.55	10.70	5,009.49	17.14	4,548.56	21.60
减:固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产净额	6,133.54	10.82	5,889.55	10.70	5,009.49	17.14	4,548.56	21.60
在建工程	5.13	0.01	-	-	-	-	-	-
无形资产	12,727.05	22.45	12,786.83	23.22	14.63	0.05	13.61	0.06
长期待摊费用	-	-	141.10	0.26	-	-	-	-
递延所得税资产	37,814.80	66.72	36,244.38	65.82	24,202.60	82.81	16,499.82	78.34
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他长期资产	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>56,680.53</b>	<b>100.00</b>	<b>55,066.99</b>	<b>100.00</b>	<b>29,226.72</b>	<b>100.00</b>	<b>21,062.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司非流动资产分别为 21,062.00 万元、29,226.72 万元、55,066.99 万元和 56,680.53 万元，占资产总额的比重分别为 0.40%、0.42%、0.69%和 0.68%，呈不断上升态势。

公司非流动资产主要由固定资产、无形资产和递延所得税资产构成。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述三者合计占公司非流动资产的比例分别为 100.00%、100.00%、99.74%和 99.99%。公司非流动资产的具体情况如下：

#### （1）固定资产

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司固定资产净值分别为 4,548.56 万元、5,009.49 万元、5,889.55 万元和 6,133.54 万元，占非流动资产总额的比例分别为 21.60%、17.14%、10.70%和 10.82%。公司固定资产主要为房屋建筑物、运输设备等。

## (2) 无形资产

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司无形资产余额分别为 13.61 万元、14.63 万元、12,786.83 万元和 12,727.05 万元，占非流动资产总额的比例分别为 0.06%、0.05%、23.22% 和 22.45%。公司无形资产在 2014 年末比 2013 年增加 12,772.20 万元，增幅为 87308.80%，主要是由于 2014 年接收内部划转单位广州中土实业发展有限公司，期末增加的无形资产主要是该公司土地使用权。

## (3) 递延所得税资产

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 16,499.82 万元、24,202.60 万元、36,244.38 万元和 36,244.38 万元，占非流动资产总额的比例分别为 78.34%、82.81%、65.82% 和 66.72%。

## 发行人递延所得税资产情况

单位：万元

项目	2014 年		2013 年	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产	36,244.38	144,977.51	24,202.60	96,810.25
可抵扣亏损	2,872.62	11,490.48	2,393.50	9,574.01
预提土地增值税	24,461.60	97,846.39	13,647.59	54,590.21
预估成本	8,910.16	35,640.64	8,161.51	32,646.03

## (二) 负债结构及变动分析

最近三年及一期，公司总体负债构成情况如下：

## 发行人负债总额及构成

单位：万元、%

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	3,884,130.57	56.70	3,184,156.37	48.92	2,337,528.47	41.45	2,062,392.12	48.58
非流动负债合计	2,966,681.79	43.30	3,324,824.61	51.08	3,301,783.65	58.55	2,183,347.05	51.42
负债合计	<b>6,850,812.36</b>	<b>100.00</b>	<b>6,508,980.97</b>	<b>100.00</b>	<b>5,639,312.12</b>	<b>100.00</b>	<b>4,245,739.17</b>	<b>100.00</b>

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司负债总额分别为 4,245,739.17 万元、5,639,312.12 万元、6,508,980.97 万元和 6,850,812.36 万元。从负债结构看，非流动负债较流动负债占比稍高。长期债务尽管有利于公司资金的稳定性，但不利于节约成本，虽流动性风险较小，但债务结构仍有待改善。

## 1、流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

### 发行人流动负债情况

单位：万元、%

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,149,500.00	29.59	697,000.00	21.89	217,000.00	9.28	160,000.00	7.76
应付帐款	437,918.42	11.27	563,507.16	17.70	423,208.66	18.10	386,800.23	18.75
预收款项	954,794.34	24.58	722,277.36	22.68	903,432.22	38.65	670,265.76	32.50
应付职工薪酬	8,208.12	0.21	10,213.39	0.32	7,757.92	0.33	6,419.75	0.31
应交税费	30,885.50	0.80	77,244.80	2.43	59,026.69	2.53	57,514.57	2.79
应付利息	3,802.50	0.10	-	-	140.83	0.01	-	-
应付股利	35,219.91	0.91	11,262.34	0.35	3,997.13	0.17	3,997.13	0.19
其他应付款	306,835.45	7.90	273,060.91	8.58	175,443.02	7.51	138,339.84	6.71
一年内到期的非流动负债	956,370.10	24.62	828,295.10	26.01	547,522.00	23.42	639,054.84	30.99
<b>流动负债合计</b>	<b>3,884,130.57</b>	<b>100.00</b>	<b>3,184,156.37</b>	<b>100.00</b>	<b>2,337,528.47</b>	<b>100.00</b>	<b>2,062,392.12</b>	<b>100.00</b>

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司流动负债分别为 2,062,392.12 万元、2,337,528.47 万元、3,184,156.37 万元和 3,884,130.57 万元，占负债总额的比重分别为 48.58%、41.45%、48.92%和 56.70%，占比较高，总体呈上升趋势。

公司的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项和一年内到期的非流动负债。截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，上述四者合计占公司流动负债的比例分别为 90.00%、89.45%、88.28%和 90.07%。公司流动负债的具体情况如下：

#### (1) 短期借款



截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 160,000.00 万元、217,000.00 万元、697,000.00 万元和 1,149,500.00 万元，占流动负债的比重分别为 7.76%、9.28%、21.89% 和 29.59%。总体来看，公司短期借款规模较小，偿债压力不大。

## （2）应付账款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 386,800.23 万元、423,208.66 万元、563,507.16 万元和 437,918.42 万元，占流动负债的比重分别为 18.75%、18.10%、17.70% 和 11.27%。

截至 2014 年末，公司应付账款账龄结构如下。一年内到期的应付账款占比为 92.51%。

### 发行人 2014 年末应付账款情况

单位：万元，%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	521,287.96	92.51
1-2 年（含 2 年）	33,059.83	5.87
2-3 年（含 3 年）	8,908.55	1.58
3 年以上	250.82	0.04
<b>合计</b>	<b>563,507.16</b>	<b>100.00</b>

## （3）预收款项

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司预收款项余额分别为 670,265.76 万元、903,432.22 万元、722,277.36 万元和 954,794.34 万元，占流动负债的比重分别为 32.50%、38.65%、22.68% 和 24.58%。截至 2014 年末，公司预收款项账龄结构如下。一年内到期的预收款项占比为 99.18%。

### 发行人 2014 年末预收款项情况

单位：万元，%

账龄	期末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	716,362.93	99.18%
1 年以上	5,914.42	0.82%
<b>合计</b>	<b>722,277.36</b>	<b>100.00%</b>

截至 2014 年 12 月 31 日前五名预收单位情况如下：

## 发行人 2014 年末金额较大的预收款项情况

单位：万元

单位名称	预收金额	款项内容
大兴区南海子投资公司	26,341.20	预收房款
郑书森	2,300.00	预收房款意向金
周海芳	510.99	预收房款
辛玉洁、涂梦龙	499.33	预收房款
陈翠翠	492.47	预收房款
合计	<b>30,143.99</b>	

## (4) 其他应付款

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 138,339.84 万元、175,443.02 万元、273,060.91 万元和 306,835.45 万元，占流动负债的比重分别为 6.71%、7.51%、8.58% 和 7.90%。2014 年末公司其他应付款比 2013 年末上升 97,617.89 万元，增幅 55.64%，主要原因有二，一是 2014 年新增两个合资项目，小股东借款增加；二是 2014 年预提土地增值税增多。

截至 2014 年 12 月 31 日前五名应付单位情况如下：

## 发行人 2014 年末金额较大的其他应付款情况

单位：万元

单位名称	应付金额	款项内容
陕西逸博置业有限公司母公司	68,680.00	土地款
北京市朝阳区地税局第二税务所	58,760.16	计提的土增税
中国土木工程集团有限公司母公司	22,640.00	土地款
房山分局张坊税务所	21,372.19	预提土增税
中铁四院集团房地产开发有限公司	17,387.67	股东借款
合计	<b>188,840.02</b>	

## (5) 一年内到期的非流动负债

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 639,054.84 万元、547,522.00 万元、828,295.10 万元和 956,370.10 万元，占流动负债的比重分别为 30.99%、23.42%、26.01% 和 24.62%。截至 2015 年 3 月末，公司一年内需偿还的长期贷款为 956,370.10 万元。

## 2、非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

## 发行人非流动负债情况

单位：万元

项目	2015.3.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,966,681.79	100.00	3,324,824.61	100.00	3,301,783.65	100.00	2,183,347.05	100.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,966,681.79</b>	<b>100.00</b>	<b>3,324,824.61</b>	<b>100.00</b>	<b>3,301,783.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,183,347.05</b>	<b>100.00</b>

2012 至 2014 年末及 2015 年 3 月末，公司非流动负债分别为 2,183,347.05 万元、3,301,783.65 万元、3,324,824.61 万元和 2,966,681.79 万元，占负债总额的比例分别为 51.42%、58.55%、51.08% 和 43.30%。其主要为长期借款，截至 2012-2014 年末及 2015 年 3 月末，长期借款占非流动负债余额比例分别为 100.00%、100.00%、100.00% 和 100.00%。2013 年末公司非流动负债余额比 2012 年末增加 1,118,436.60 万元，增幅 51.23%，2014 年末公司非流动负债余额比 2013 年末增加 23,040.96 万元，增幅 0.70%，主要是由于随着公司持续发展，土地储备力度逐年增大，土地投资资金由销售回款提供，在建工程投资资金由融资资金解决，因此长期借款增加。

## 3、公司有息债务情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人长期借款余额为 2,966,681.79 万元，短期借款余额为 1,149,500.00 万元，一年内到期的非流动负债金额为 956,370.10 万元以及其他应付款中有息债务 121,542.16 万元，有息债务总额共计 5,194,094.05 万元。

短期借款债务结构情况为：

## 发行人短期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	697,000.00	100.00	1,149,500.00	100.00
<b>合计</b>	<b>697,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,149,500.00</b>	<b>100.00</b>

长期借款债务结构情况为：

## 发行人长期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 3 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	913,824.61	27.48	1,110,181.79	37.42
保证借款	427,500.00	12.86	527,000.00	17.76

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

信用借款	1,983,500.00	59.66	1,329,500.00	44.82
合计	3,324,824.61	100.00	2,966,681.79	100.00

具体情况如下：

发行人借款前五名情况

单位：万元，年

序号	融资主体	融资机构	融资金额	融资起始时间	期限	抵押物
1	中国铁建房地产集团有限公司	中国铁建股份有限公司资金结算中心	40,000.00	2013 年 8 月	3	无抵押
2	中国铁建房地产集团有限公司	中国铁建股份有限公司资金结算中心	80,000.00	2013 年 10 月	3	无抵押
3	中国铁建房地产集团有限公司	中国铁建股份有限公司资金结算中心	80,000.00	2013 年 12 月	3	无抵押
4	中国铁建房地产集团有限公司	中铁十二局集团有限公司	40,000.00	2015 年 2 月	1	无抵押
5	中国铁建房地产集团有限公司	浙商银行股份有限公司北京分行	30,000.00	2014 年 7 月	3	无抵押

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-148,846.36	-452,346.51	-714,112.50	179,506.92
投资活动产生的现金流量净额	-269.25	-1,313.29	-1,886.61	-15,226.81
筹资活动产生的现金流量净额	152,460.56	426,951.50	856,315.30	498,067.71
现金及现金等价物净增加额	3,344.96	-26,708.29	140,316.18	102,337.35
期末现金及现金等价物余额	1,145,468.28	1,142,123.33	1,168,831.62	1,028,515.44

1、经营活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 179,506.92 万元、-714,112.50 万元、-452,346.51 万元和 -148,846.36 万元。经营性现金净流入为负主要由于公司经营规模不断扩大，项目

开发支出及土地购置支出逐年增长。公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等。

2014 年度公司经营活动产生的现金流量净额比 2013 年增长 261,765.99 万元，增幅 36.66%，主要是随着公司业务的快速增长，2014 年度经营性现金流入增长 494,903.35 万元所致，其中销售商品、提供劳务收到的现金增加 377,736.46 万元，收到的税费返还增加 7,996.96 万元，收到的其他与经营活动有关的现金增加 109,169.92 万元。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-15,226.81 万元、-1,886.61 万元、-1,313.29 万元和-269.25 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量净额变动较大，2014 年度投资活动产生的现金流量净额较 2013 年度增加 573.32 万元，增幅 30.39%，主要是由于 2014 年度投资活动现金流入减少 1.58 万元，其中处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额减少 1.58 万元；投资活动现金流出减少 574.91 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少 574.91 万元。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 498,067.71 万元、856,315.30 万元、426,951.50 万元和 152,460.56 万元，公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。

### （四）偿债能力分析

#### 1、主要偿债能力指标

##### 发行人主要偿债能力指标

单位：倍，%

主要财务指标	2015 年 3 月末	2014 年末	2013 年末	2012 年末
--------	-------------	---------	---------	---------

流动比率	2.13	2.49	2.93	2.56
速动比率	0.29	0.40	0.54	0.66
资产负债率	82.40	81.58	81.93	80.00
<b>主要财务指标</b>	<b>2015 年 1-3 月</b>	<b>2014 年度</b>	<b>2013 年度</b>	<b>2012 年度</b>
利息保障倍数	-	1.01	1.44	1.22
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

2012 至 2014 年末及 2015 年 3 月，公司的流动比率分别为 2.56、2.93、2.49 和 2.13，速动比率分别为 0.66、0.54、0.40 和 0.29，最近公司流动比率、速动比率呈现下降趋势。2014 年由于公司流动负债上涨幅度较大，导致当期流动比率、速动比率较上年下降幅度较大。

2012 至 2014 年末及 2015 年 3 月，公司资产负债率分别为 80.00%、81.93%、81.58% 和 82.40%。报告期公司资产负债率总体呈上升趋势，主要是由于公司随着业务发展，负债总额增长较快所致。总体来看，公司资产负债率处于行业平均水平。

## 2、主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，与工商银行、建设银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 2,844,000.00 万元，其中未使用授信额度为 1,898,148.11 万元，未使用额度占授信额度 66.74%。

综上所述，公司偿债能力良好，具备较强的偿债能力和抗风险能力。

## （五）营运能力分析

最近三年及一期，公司营运能力指标如下：

### 发行人营运能力指标

单位：次

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	2.08	27.61	34.55	37.47
总资产周转率	0.02	0.24	0.29	0.28

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司应收账款周转率分

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

别为 37.47 次/年、34.55 次/年、27.61 次/年和 2.08 次/年，报告期内公司应收账款周转率保持较高水平，显示公司应收账款管理能力较强。由于受房地产行业政策调控影响，发行人近年来应收账款周转速度出现下降趋势，但 2012-2014 年始终保持在较高水平。由于发行人应收账款占资产比重较低，因此周转率的下滑并不会对发行人日常运营造成实质性影响。总资产周转率分别为 0.28 次/年、0.29 次/年、0.24 次/年和 0.02 次/年，报告期内公司总资产周转率保持稳定。

综上所述，公司业务发展迅速，营运状况良好。

## （六）盈利能力分析

最近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

### 发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅	金额
营业收入	148,105.68	13.87%	1,812,246.52	3.54%	1,750,348.48	22.64%	1,427,250.62
营业成本	100,988.68	15.00%	1,238,364.89	-3.76%	1,286,774.37	24.92%	1,030,060.35
营业利润	23,610.56	3.09%	332,114.62	15.73%	286,961.72	19.64%	239,846.85
期间费用	9,886.35	3.52%	54,890.09	11.39%	49,277.05	51.82%	32,458.53
利润总额	23,888.08	5.88%	333,556.08	15.36%	289,143.29	20.46%	240,032.67
净利润	17,321.69	11.50%	244,794.43	14.90%	213,051.43	23.00%	173,215.59
毛利率	31.81%	-2.06%	31.67%	19.60%	26.48%	-4.85%	27.83%
净资产收益率	4.73%	-71.59%	16.65%	-2.80%	17.13%	5.55%	16.23%
总资产报酬率	0.32%	10.34%	4.52%	-7.00%	4.86%	2.75%	4.73%

公司最近三年及一期业务发展迅速，营业收入、营业利润、净利润等各项指标呈现大幅增长态势。2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，营业收入分别为 1,427,250.62 万元、1,750,348.48 万元、1,812,246.52 万元和 148,105.68 万元。2013 年度营业收入较 2012 年度增长 22.64%，2014 年度营业收入较 2013 年度增长 3.54%；2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，营业利润分别为 239,846.85 万元、286,961.72 万元、332,114.62 万元和 23,610.56 万元，2013 年度营业利润较 2014 年度增长 19.64%，2014 年度营业利润较 2013 年度增长 15.73%；2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，净利润分别为 173,215.59 万元、213,051.43 万元、244,794.43 万元和 17,321.69 万元，2013 年度净利润较 2012 年度增长 23.00%，2014 年度净

利润较 2013 年度增长 14.90%。

公司最近三年毛利率、净资产收益率和总资产报酬率呈上升趋势。2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-3 月，公司毛利率分别为 27.83%、26.48%、31.67% 和 31.81%；净资产收益率分别为 16.32%、17.13%、16.65% 和 4.73%；总资产报酬率分别为 4.73%、4.86%、4.52% 和 0.32%。

综上所述，公司盈利能力较强，盈利状况良好。

## （七）营业收入分析

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

### 发行人主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	1,424,003.38	99.79%	1,742,496.59	99.58%	1,794,869.99	99.11%	143,876.82	97.60%
物业收入	3,024.71	0.21%	7,434.35	0.42%	11,664.24	0.64%	2,690.81	1.82%
物业出租	0.00	0.00%	0.00	0.00%	4,477.38	0.25%	854.17	0.58%
<b>合计</b>	<b>1,427,028.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,749,930.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,811,011.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>147,421.80</b>	<b>100.00%</b>

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司主营业务收入分别为 1,427,028.09 万元、1,749,930.94 万元、1,811,011.61 万元和 147,421.80 万元，营业收入总体呈现上涨的趋势。这是因为从 2012 年以来，发行人资产规模迅速扩张，业务发展迅速，整体营业收入稳健增长。

房屋销售收入是公司主营业务收入的最主要来源，2012-2014 年度及 2015 年一季度分别占比 99.79%、99.58%、99.11% 和 97.60%。

## （八）政府补助情况分析

最近三年及一期，公司政府补助情况如下：

### 发行人政府补助情况

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
政府补助	0.00	1,546.65	2,392.14	72.60

发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，获得的政府补



中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书  
助为 72.60 万元、2,392.14 万元、1,546.65 和 0.00 万元，政府对发行人的补助力度先上升后下降。

### （九）期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

#### 发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售费用	6,907.62	37,213.07	29,027.63	24,989.46
管理费用	3,946.47	26,772.04	23,568.08	16,387.59
财务费用	-967.74	-9,095.02	-3,318.67	-8,918.51
合计	9,886.35	54,890.09	49,277.05	32,458.53

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，公司期间费用分别为 32,458.53 万元、49,277.05 万元、54,890.09 万元和 9,886.35 万元，2012-2014 年度期间费用总体呈现上升的趋势，2013 年及 2014 年期间费用的上升主要归因于公司人员的增加和销售业绩的提升。2012-2014 年度以及 2015 年 1-3 月，公司期间费用占营业收入的比率为 2.27%、2.82%、3.03% 和 6.68%，呈现逐渐上升趋势，造成期间费用占营业收入比重上升原因主要有两个方面，一是 2012、2013 年房地产行业调控政策升级，2014 年行业呈下行趋势、整体市场低迷，为实现企业健康持续发展，保障资金安全，公司加强销售管理，加大营销力度，销售费用增长较多；二是伴随着公司规模扩大、2012 年新增物业管理版块，公司管理费用增加，并且从业人员不断增多，人工成本增加。

#### （1）销售费用分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 24,989.46 万元、29,027.63 万元、37,213.07 万元和 6,907.62 万元。销售费用仅在 2013 年出现重大变化，较 2012 年有大幅度增长，原因主要是销售额大幅增长。

#### （2）管理费用分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 16,387.59 万元、23,568.08 万元、26,772.04 万元和 3,946.47 万元。逐年增长的原因为随着公司各项业务的增长，管理费用相应增加。其中 2013 年较 2012 年大幅度增长主要归因于公司规模扩大，从业人员增加。

#### （3）财务费用

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 -8,918.51 万元、-3,318.67 万元、-9,095.02 万元和 -967.74 万元。由于发行人为房地产企业，借款利息基本都符合资本化条件，计入存货，因此在财务费用中主要反应的是银行存款利息收入和部分费用化借款利息，因此发行人财务费用为负值。

## 四、其他重要事项

### （一）发行人的对外担保情况

截至 2015 年 3 月 31 日，中国铁建房地产集团有限公司对下属子公司提供担保 150.35 亿元，除此之外，不存在其他担保事项。

#### 发行人对外担保情况

单位：亿元

序号	被担保人	与发行人关系	担保金额	币种	到期时间
1	中铁房地产集团合肥置业有限公司	子公司	2.15	人民币	2018-1-28
2	中铁房地产集团合肥置业有限公司	子公司	1.00	人民币	2017-12-31
3	中铁房地产集团合肥置业有限公司	子公司	3.00	人民币	2018-11-14
4	中铁房地产集团合肥置业有限公司	子公司	3.00	人民币	2018-4-3
5	中铁房地产集团合肥置业有限公司	子公司	0.80	人民币	2018-9-16
6	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	子公司	2.50	人民币	2019-8-24
7	中铁房地产集团（天津）置业有限公司	子公司	12.00	人民币	2018-1-28
8	中铁房地产集团四川有限公司	子公司	4.05	人民币	2018-11-28
9	中铁房地产集团四川有限公司	子公司	20.00	人民币	2018-7-16
10	中铁房地产集团四川有限公司	子公司	4.70	人民币	2018-11-28
11	中铁房地产集团四川有限公司	子公司	7.00	人民币	2019-8-25
12	中铁地产（成都）开发有限公司	子公司	4.00	人民币	2019-2-17
13	中铁地产（成都）开发有限公司	子公司	10.00	人民币	2018-10-24
14	中铁房地产集团北京正达置业有限公司	子公司	3.50	人民币	2017-11-27
15	中铁房地产集团武汉有限公司	子公司	1.90	人民币	2019-2-25
16	中铁房地产集团武汉有限公司	子公司	4.90	人民币	2018-2-27
17	中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	子公司	1.40	人民币	2018-11-27
18	中铁房地产集团广西江湾置业有限公司	子公司	0.10	人民币	2018-11-27
19	北京第六大洲房地产开发有限公司	子公司	15.00	人民币	2018-11-28
20	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	子公司	12.00	人民币	2019-7-21
21	中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司	子公司	7.20	人民币	2018-4-21
22	中铁嘉业（北京）投资有限公司	子公司	5.00	人民币	2018-10-30
23	中铁房地产集团长沙置业有限公司	子公司	6.00	人民币	2018-11-3
24	中铁房地产集团江苏置业有限公司	子公司	10.00	人民币	2017-12-26
25	中铁房地产集团江苏置业有限公司	子公司	8.00	人民币	2018-2-21

序号	被担保人	与发行人关系	担保金额	币种	到期时间
26	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	子公司	1.15	人民币	
	合计		150.35		

## （二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至募集说明书出具日，发行人应披露的对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项涉及标的合计 1,436.36 万元，具体明细如下：

### 发行人未决诉讼情况

单位：万元

序号	案件名称	具体诉求	当事人各方			涉案标的 (万元)	处理 措施	进展 情况	起诉时间
			原告	被告	第三人				
1	房雳江	解除买卖合同；返还担保款项，支付违约金、房屋折旧及使用费	长春中铁房地产开发有限公司	房雳江	无	67.83	申请仲裁	2015.5.19 开庭仲裁	2014.4.28
2	王宏图	请求判令被告返还房屋预付款壹拾伍万元整；请诉讼费由被告承担。	王宏图	长春中铁房地产开发有限公司	无	15.00	应诉答辩	等待法庭判决	2015.1.19
3	金鑫	商品房质量问题，要求赔偿	金鑫	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	无	23.45	起诉	2014.10.30 一审已开庭，未判决	2014.9.26
4	靳志平	商品房质量问题，要求赔偿房屋贬值损失	靳志平	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	无	10.00	起诉	2014.7.18 一审已开庭，未判决	2014.6.5
5	荆忠	要求返还拖欠工程款、保证金，并支付	荆忠	贵州龙平建筑拆除有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	1,379.00	起诉	2015.1.22 一审已开庭，未判决	2014.8.27

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

		逾期付款 违约金			司				
6	原香小镇 牛小娟	物业费起 诉	物业公司	牛小娟	无	0.76	起诉	公告送达 传票期， 2015.6.15 开庭	2014.10.15
7	合肥分公 司王明柱 刑事附带 民事案件	刑事附带 民事案件	安朝付	王明柱（保 安）	合肥分 公司为 第二被 告	13.63	上诉中	2015 年 4 月 17 日 开庭，4 月 28 日 收到一审 判决，目 前上诉中	2015.2.5

（三）受限资产情况

截至 2015 年 3 月末，发行人受限资产情况如下：

发行人受限资产情况

单位：万元

抵押标的	评估价值	融资金额	账面价值	增信方 式
长沙置业 梅溪青秀二三期土地使用权	150,079.93	95,000.00	101,805.00	抵押
中铁嘉业 原香漫谷一四期 土地使用权及在建工程	75,918.00	26,447.14	72,867.63	抵押
中铁嘉业 原香漫谷二三期 土地使用权	75,257.00	32,467.78	71,213.27	抵押
中铁嘉业 原香嘉苑土地使用权	120,871.00	30,000.00	84,113.22	抵押
湖南中盛 国际城二期一组团在建工程	100.59	14,000.00	89.76	抵押
北京海丰 土地使用权	181,358.16	50,000.00	187,441.20	抵押
北京正达 国际花园二期土地使用权	75,122.00	42,000.00	42,000.00	抵押
天津置业 国际城 1A、5A、5B 土地使用权	204,372.00	120,000.00	126,657.32	抵押
天津置业 国际城 3C 土地使用权	40,000.00	25,000.00	24,850.00	抵押
天津置业 国际城 3A 土地使用权及在建工程	37,001.00	15,000.00	21,160.00	抵押
北京丰昊 山语城二期在建工程	50,000.00	42,600.00	28,690.85	抵押
北京浩达 顺新嘉苑土地使用权	50,000.00	40,979.00	122,560.23	抵押
武汉公司 国际城一期在建工程	0	10,000.00	0.00	抵押
武汉公司 国际城二期在建工程	19,544.82	19,000.00	21,112.85	抵押
北京顺捷 梧桐苑在建工程	117,128.00	35,518.00	54,477.13	抵押
北京金达 青秀尚城土地使用权	122,426.09	63,806.51	85,370.08	抵押
大连置业 青秀蓝湾一期 在建工程	41,781.24	30,242.92	32,151.52	抵押
大连置业 青秀蓝湾一期土地使用权	44,179.30	18,000.00	49,558.18	抵押
四川公司 西派国际一期土地使用权	50,000.00	39,500.00	17,242.15	抵押
四川公司 西派国际二期土地使用权及在建工程	50,000.00	45,500.00	76,365.51	抵押
锦城投资 锦江国际花园土地使用权	70,000.00	70,000.00	136,851.72	抵押

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

广州公司 国际城 A 地块在建工程	20,000.00	11,000.00	33,523.24	抵押
北京金郡 商品房土地使用权及地上建筑物	120,000.00	120,000.00	53,630.38	抵押
浙江京城 国际城 2 号地商业地块土地使用权	23,000.00	16,000.00	55,722.60	抵押
杭州京发 国际花园土地使用权	50,100.50	24,500.00	26,251.30	抵押
杭州京顺 青秀城土地使用权	108,380.00	53,500.00	87,469.66	抵押
宁波京城 山语城土地使用权	40,000.00	11,535.58	35,657.15	抵押
第六大洲 铁建国际城四期 1-10 地块土地使用权及地上在建工程（不含 C、D、E、F、G 座土地使用权及地上在建工程）	254,681.00	150,000.00	57,526.45	抵押
江苏置业 青秀城三期土地使用权	71,399.89	30,000.00	71,365.22	抵押
江苏置业 青秀城一期土地使用权	75,065.56	10,000.00	75,029.11	抵押
徐州公司 原香漫谷 1-3 标段土地使用权	33,100.00	20,000.00	33,100.00	抵押
贵州中泓 国际城一期 BCF 组团 土地使用权（在建工程）	19,435.66	13,604.96	21,269.21	抵押
贵阳中泓 国际城二期 H3-H4、IKGJ 土地使用权及 H4 在建工程	84,000.00	48,000.00	89,577.41	抵押
广西江湾 山语城土地使用权	70,403.83	15,000.00	52,792.27	抵押
合肥置业 国际城三期品园土地使用权	84,847.54	84,200.00	71,729.92	抵押
合计	2,629,553.11	1,472,401.89	2,121,221.52	

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的有限偿付负债情况。

截至本募集说明书签署之日，公司资产抵押、质押及其他所有权收到限制的资产情况无重大变化。

#### （四）资产评估情况

截至 2015 年 3 月末，发行人无资产评估情况。

### 五、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 3 月 31 日；
- （二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 58.00 亿元；
- （三）假设本次债券在 2015 年 3 月 31 日完成发行并且清算结束；
- （四）假设本次债券募集资金用于补充公司及下属公司营运资金。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影

响如下表：

本次债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：万元，%，倍

项目	2015 年 3 月 31 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	8,257,490.32	8,837,490.32
非流动资产合计	56,680.53	56,680.53
资产总计	8,314,170.84	8,894,170.84
流动负债合计	3,884,130.57	3,884,130.57
非流动负债合计	2,966,681.79	3,546,681.79
负债合计	6,850,812.36	7,430,812.36
所有者权益合计	1,463,358.49	1,463,358.49
资产负债率	82.40	83.55
流动比率	2.13	2.28

## 第七节 本期募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司临时董事会于 2015 年 4 月 17 日审议通过，并经公司股东决定于 2015 年 5 月 25 日批准，公司向中国证监会申请发行不超过 58 亿元（含 58 亿元）的公司债券。

本期债券基础发行规模不超过 10 亿元，可超额配售不超过 20 亿元。

### 二、募集资金运用计划

本期发行公司债券的募集资金拟用于补充公司及下属公司营运资金。募集资金的具体用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司的具体情况确定。

公司拟将本次债券募集资金 58 亿用于补充公司及下属公司营运资金。该资金使用计划将有利于保障公司中长期发展。

### 三、本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与中信银行股份有限公司及中信建投证券股份有限公司签订了《账户及资金三方监管协议》，并在中信银行股份有限公司北京崇文支行设立了募集资金专项账户。中信银行股份有限公司及中信建投证券股份有限公司将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

#### （二）偿债专项账户运用的监管

中信银行股份有限公司北京崇文支行在本期债券还本及/或付息日（T 日）二个交易日（T-2 日）营业结束之前，应当检查偿债保障金专户的金额，如果款项小于当期需要还本及/或付息的金额，则应当立刻书面通知中国铁建房地产集团有限公司和中信建投证券股份有限公司，中国铁建房地产集团有限公司应当在本期债券还本及/或付息日一个交易日前（T-1 日）中午 12 点前将差额的全部足额即时划付至偿债保障金专户。

#### （三）还本付息

中国铁建房地产集团有限公司应当在本期债券还本及/或付息日（T 日）二十个交易日前（T-20 日），向中信建投证券股份有限公司出具书面函件，明确中国铁建房地产集团有限公司还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排。

在本期债券还本付息日二个交易日（T-2 日）内，中信银行股份有限公司北京崇文支行应当根据中国铁建房地产集团有限公司的书面指示（加盖中国铁建房地产集团有限公司在本协议项下的预留印鉴），从偿债保障金专户中将当期应付的利息及/或本金划转至本次期债券登记结算机构指定的账户，用于向债券持有人支付利息及/或本金。

在完成本期债券任何一笔应付本息划款后的两个工作日内，中信银行股份有限公司北京崇文支行应当向中信建投证券股份有限公司出具下述确认：中信银行股份有限公司北京崇文支行已经根据中国铁建房地产集团有限公司的指示在当期利息及/或本金到期支付日前将足额款项划至本期债券登记结算机构指定的账户。

#### **四、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **（一）对发行人资产负债结构的影响**

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 3 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将从债券发行前的 82.40% 增加至 83.55%。本次债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

##### **（二）对发行人财务成本的影响**

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

##### **（三）对于发行人短期偿债能力的影响**

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2015 年 3 月 31 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 2.13 提高至 2.28。发行人的流动比率提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，大大增强发行



人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

## 第八节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”、“会议规则”）。投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议规则中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

- 1、当发行人提出变更本期公司债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；
- 2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；
- 3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

---

者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、行政法规和规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集

在本期公司债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

1、拟变更募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本息；

5、发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

7、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

8、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

9、发行人提出债务重组方案的；

10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到上述第 7 款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

如债券受托管理人未能按债券持有人会议规则第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

1、债券发行情况；

2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

5、会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

6、会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

7、债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

8、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

9、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供债券持有人会议规则第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

### （三）债券持有人会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10% 以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主

席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

#### （四）表决、决议及会议记录

向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本期会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；
- 2、召开会议的日期、具体时间、地点；
- 3、会议主席姓名、会议议程；
- 4、各发言人对每一审议事项的发言要点；
- 5、每一表决事项的表决结果；
- 6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；



7、债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

**（五）债券持有人会议的出席人员及其权利**

除法律、法规另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

- 1、发行人；
- 2、本期债券担保人及其关联方；
- 3、持有本期公司债券且持有发行人 10% 以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

4、债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

5、其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- 1、代理人的姓名；
- 2、是否具有表决权；
- 3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- 4、投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- 5、委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《中国铁建房地产集团有限公司(发行人)与中信建投证券股份有限公司(受托管理人)关于中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### (一) 债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层

联系电话：010-85130656

传真：010-65608445

邮政编码：100010

#### (二) 受托管理协议签订情况

2015 年 8 月 12 日，发行人与中信建投签订了《债券受托管理协议》。

#### (三) 受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

## 二、受托管理协议的主要内容

### （一）债券受托管理事项

发行人确认同意聘请中信建投证券担任本期公司债券的债券受托管理人。中信建投证券确认同意接受发行人的聘请担任本期公司债券的债券受托管理人，根据《管理办法》、《募集说明书》、《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）及受托管理人协议的规定，代表全体债券持有人处理本期公司债券的相关受托管理事务，维护全体债券持有人的合法权益。

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投证券担任本期债券的受托管理人，同意债券受托管理协议中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

### （二）发行人的权利、职责和义务

发行人享有以下权利：

- 1、向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；
- 2、对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；
- 3、依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利；

发行人应当履行下列义务：

- 1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2、发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定；

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅；

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(14) 发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(16) 发行人提出债务重组方案；

(17) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；

(18) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

发行人就上述事件通知债券受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施；

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册；

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人

应当履行的各项职责和义务；

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。相关偿债保障措施或财产保全措施的方式及费用承担，按照债券受托管理协议第 4.18-4.20 条的规定执行；

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人；

9、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查；

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查；

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务；

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市/转让交易；

12、发行人应当根据本协议的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用；



13、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和上交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。发行人和资信评级机构至少于每年六月三十日前披露上一年度的债券信用跟踪评级报告；

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响；

14、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）债券受托管理人的权利、职责和义务

债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就债券受托管理协议第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

2、至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

4、对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

5、约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当至少每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过债券受托管理协议第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

债券受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

出现债券受托管理协议第 3.5 条规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申

请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促由发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照债券受托管理协议第 5.2 条的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照债券受托管理协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指债券受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子

中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书

---

资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；

- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生债券受托管理协议第 3.5 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.5 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（五）受托管理的期限和报酬**

债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经中国证监会核准之日起生效。债券受托管理协议的有效期自其生效之日至本期债券全部还本付息终结之日。本协议的效力不因乙方的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效；

除受托管理协议约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

1、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

2、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用, 但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的, 发行人及债券持有人确认, 债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

#### (六) 变更债券受托管理人的条件和程序

1、在本期债券存续期内, 出现下列情形之一的, 应当召开债券持有人会议, 履行变更受托管理人的程序:

- (1) 债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责;
- (2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销;
- (3) 债券受托管理人提出书面辞职;
- (4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时, 单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的, 自第 9.4 条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日, 新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务, 债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在本协议中的权利和义务, 在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止, 但并不免除债券受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）违约责任

1、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在债券受托管理人协议和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人应当行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十个工作日内告知全体债券持有人；



(2) 在知晓发行人发生第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

(3) 在知晓发行人发生第 12.2 条第（二）至第（六）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施。

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、在本期债券存续期间，若债券受托管理人拒不履行、故意迟延履行本协议约定下的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，债券受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括其在募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因债券受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

#### **（八）法律适用和争议解决**

受托管理人协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

## 第十节 发行人董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人或授权代表人（签字）：



中国铁建房地产集团有限公司



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

李仕贵 魏 强  
王 强 常 庆 道 王 强  
王 强 李 强 王 强

全体监事签字：

陈 强 王 强 洪 强

非董事高级管理人员签字：

李 强 李 强  
王 强  
李 强 龙



李 强

## 主承销商声明

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

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



法定代表人或授权代表人（签字）：



2015年9月23日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：  
丁培培

律师事务所负责人（签字）：



北京君泽君律师事务所

2015年9月23日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2015年 月 23 日



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员（或资产评估人员）对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

签字评级人员：龚天璇      陈晓晓      许云  
龚天璇                      陈晓晓                      许云

评级机构负责人：关敬如  
关敬如



中诚信证券评估有限公司

2015年9月23日

## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

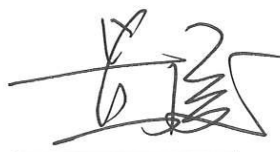
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



法定代表人或授权代表人（签字）：



2015年9月23日

## 第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、发行人2012年度、2013年度、2014年度经审计的财务报告及2015年1-3月未经审计的财务报告；

二、北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书；

三、中诚信证券评估有限公司出具的债券信用评级报告；

四、主承销商出具的核查意见；

五、2015年中国铁建房地产集团有限公司债券持有人会议规则；

六、2015年中国铁建房地产集团有限公司债券受托管理协议；

七、中国证监会核准本期债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及摘要。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。