



中国铁建

中国铁建房地产集团有限公司

(住所: 北京市石景山区石景山路20号8层801)

2021年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书

牵头主承销商



中信证券
CITIC SECURITIES

(住所: 广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

住所: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

联席主承销商



浙商证券
ZHESHANG SECURITIES

住所: 浙江省杭州市江干区五星路201号

2021年1月19日

声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、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，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

主承销商已对本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。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要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。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本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。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券到期不能偿付的风险极小。本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 2,800,466.56 万元（截至 2020 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 84.60%（母公司口径资产负债率为 73.91%）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 300,696.64 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计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。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA。该等评级表明发行人偿还债务的能力极强，基本受不利经济环境的影响，违约风险极低。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、公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月资产负债率分别为 81.50%、82.82%、82.54%及 84.60%，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、公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元及-377,732.39 万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

九、公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末公司存货余额分别为 7,400,235.37 万元、9,232,487.21 万元、10,558,758.48 万元和 12,268,049.77 万元，占总资产的比例分别为 64.32%、64.89%、68.44%和 67.46%。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、公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的流动比率分别为 1.93、1.93、2.01 和 1.87，速动比率分别为 0.63、0.59、0.51 和 0.49，最近三年及一期，公司流动比率、速动比率呈波动趋势。

十一、公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 611.77 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 2020 年 9 月末，公司受限制资产账面价值合计达 422.95 亿元，占 2020 年 9 月末的净资产比例达 151.03%。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 2020 年 9 月末，发行人有息负债合计为 9,271,958.22 万元，其中短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债金额为 2,082,127.56 万元，长期借款余额为 4,805,723.65 万元，应付债券余额为 1,656,420.92 万元，其他带息非流动负债余额 0 万元。

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。

十六、因发行人本期债券涉及到跨年更名，为“中国铁建房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，公告文件所涉部分相应修改，公告文件中债券名称变更不影响其他申请文件的有效性，其他申请文件继续有效。本期债券的名称修改亦不影响发行人、受托管理人、主承销商等机构已签署的相关协议的效力。

目录

释义.....	10
第一节 发行概况.....	12
一、发行概况.....	12
二、本期债券发行及上市安排.....	15
三、本期债券发行的有关机构.....	16
四、认购人承诺.....	19
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	20
第二节 风险因素.....	21
一、与本期债券有关的风险.....	21
二、与发行人相关的风险.....	22
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	39
一、信用评级.....	39
二、发行人主要资信情况.....	41
第四节 增信机制、偿债计划及偿债保障措施.....	43
一、增信机制.....	43
二、偿债计划.....	43
三、偿债资金来源.....	44
四、偿债应急保障方案.....	44
五、偿债保障措施.....	45
六、违约责任及解决措施.....	46
第五节 发行人基本情况.....	48
一、发行人概况.....	48
二、独立经营情况.....	51
三、公司组织结构及权益投资情况.....	53
四、公司控股股东和实际控制人基本情况.....	86

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况	87
六、公司主要业务及主要产品的用途	93
七、发行人违法违规情况	188
八、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	188
第六节 财务会计信息	190
一、最近三年及一期的会计报表	190
二、合并报表的范围变化	199
三、报告期内重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正	201
四、最近三年及一期重大资产重组情况	209
五、最近三年及一期主要财务指标及计算方法	209
六、管理层讨论与分析	211
七、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性	242
八、公司有息债务情况	244
九、其他重要事项	245
十、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化	246
第七节 本次募集资金运用	248
一、募集资金运用计划	248
二、募集资金的现金管理	248
三、发行人关于本期债券募集资金的承诺	249
四、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	249
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	249
第八节 债券持有人会议	251
一、债券持有人行使权利的形式	251
二、债券持有人会议规则的主要内容	251
第九节 债券受托管理人	261
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	261
二、受托管理协议的主要内容	261

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.....	277
第十一节 备查文件.....	301

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	指	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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	中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	中国铁建房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
报告期、最近三年及一期	指	2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月

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、嘉兴、徐州、绍兴
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）本次债券发行批准情况

本次债券的发行经发行人于 2020 年 3 月 13 日召开第四届董事会 2020 年度第三次临时会议审议通过，于 2020 年 3 月 19 日获得股东关于本次公司债券发行的批复（中国铁建财资函[2020]124 号），于 2020 年 5 月 19 日获得股东关于同意变更本次公司债券发行方式的批复（中国铁建财资函[2020]266 号），同意发行人申报发行不超过 73 亿元（含 73 亿元）公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 73 亿元（含 73 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]1479 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券简称和代码：本期债券简称为：21 中铁 01，债券代码为 175676。

发行总额：本期债券发行金额为不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

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其存续期的前 3 年内固定不变，如第 3 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4、5 年票面利率为前 3 年票面利率

加上或减去调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

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，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人出关于是否调整本期债券票面利率及幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

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》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业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，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 2021 年 1 月 22 日。

兑付兑息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。）

兑付日期：本期债券的兑付日为 2026 年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 1 月 22 日。（如遇非交

易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。）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：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

簿记管理人：本公司聘请中信证券作为本期债券的簿记管理人。

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：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

银行账户：35020188010647634

开户行：中国光大银行股份有限公司北京朝内支行

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，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：2020 年 1 月 19 日。

发行首日：2021 年 1 月 21 日。

网下发行期限：2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，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：北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801

法定代表人：李兴龙

联系人：李加亮

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：010-52689917

传真：010-52689998

（二）牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目负责人：王艳艳、朱军

项目组成员：蔡林峰、张大明、张继中

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60837839

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（三）联席主承销商：

华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

项目负责人：陈捷

项目组成员：陈捷、常卿云

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话：010-56839491

传真：010-57615902

邮政编码：100032

浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

项目负责人：邹颖、邓英

项目组成员：何玉洁

联系地址：北京市海淀区北方地产大厦 718

电话：010-65546328

传真：010-65546320

邮政编码：100081

（四）律师事务所：北京市君泽君律师事务所

住所：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

负责人：李云波

联系人：丁培培

联系地址：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

电话：010-66523446

传真：010-66523399

邮政编码：100005

（五）立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

联系人：崔云刚

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

电话：010-56730088

传真：010-56730000

邮政编码：100029

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼,100010

法定代表人：闫衍

联系人：林灿鸿

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼,100010

电话：0755-82969261

邮政编码：518000

（七）募集资金专项账户及偿债保障金专户银行：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

开户银行：中国光大银行股份有限公司北京朝内支行

收款账户：35020188010647634

（八）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 号上海证券大厦

理事长：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）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：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-68606405

传真：021-68606405

四、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）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、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）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。

（五）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

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，说明公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA，说明债券信用质量极高，信用风险极低。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

截至 2020 年 9 月末，公司合并资产负债率为 84.60%，总体处于较高水平，主要是因为近几年公司加大银行借款规模，并积极以直接融资的方式发行各类债券增强资金实力，使得公司负债规模有所上升。截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债合计为 9,271,958.22 万元，其中短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债金额为 2,082,127.56 万元，长期借款余额为 4,805,723.65 万元，应付债券余额为 1,656,420.92 万元，其他带息非流动负债余额 0 万元。公司面临一定的长期和短期偿债压力。若房地产市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响公司按期偿还相关债务。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，进一步融资的空间也将受到限制。

2、短期偿债能力下降风险

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的流动比率分别为 1.93、1.93、2.01 和 1.87，速动比率分别为 0.63、0.59、0.51 和 0.49，最近三年，公司流动比率、速动比率较为稳定。本期债券发行后，募集资金将用于置换发行人用于归还到期债权的自有资金，增强用于偿还发行人及其下属子公司有息债务的资金实力，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

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司主要房地产项目集中于北京、上海等一线城市以及南京、天津等核心二线城市，相关区域房地产市场库存水平处于较好水平，供需结构较为健康，但是土地成本较高。截至 2020 年 9 月末，公司在建项目合计 56 个，总建筑面积 1,633.85 万平方米，计划投资总额约 2,118.62 亿元。一定规模的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发需要发行人未来持续的资金投入。此外，为进一步提高公司综合竞争力，发行人未来仍然将在相关区域内拓展新的项目。因此，总体来看发行人未来面临较大的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到直接影响。

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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行

人存货期末余额分别为 7,400,235.37 万元、9,232,487.21 万元、10,558,758.48 万元和 12,268,049.77 万元，占资产总额的比重分别为 64.32%、64.89%、68.44%和 67.46%。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。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人短期债务期末余额分别为 1,612,254.74 万元、1,812,688.00 万元、2,275,514.75 万元和 2,623,578.28 元，短期债务占流动负债的比例分别为 28.37%、26.29%、28.67%和 29.55%。虽然发行人留存有较为充裕的货币资金，但是未来发行人短期内到期的债务规模增大，依然将面临一定的短期偿债压力。

7、经营性现金流波动的风险

房地产企业的项目开发需要一定时间周期，同时购置土地和工程施工的资金占用量也较大，而资金回笼所需周期较长，此外银行房贷政策的变化也会影响资金回流速度，因此房地产企业的经营性现金流量净额的变化主要受上述因素影响。

公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元及-377,732.39 万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

8、流动性风险

房地产行业属于资本密集型行业，投入资金的周转周期较长，相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占

比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2020 年 9 月末，公司资产总额为 18,185,227.92 万元，流动资产总额为 16,639,934.04 万元，存货资产总额为 12,268,049.77 万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 73.73%和 67.46%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力；同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

9、受限资产规模较大风险

公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要为存货。截至 2020 年 9 月末，公司受限资产的账面价值合计 422.95 亿元，占当期期末净资产总额的比重为 151.03%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

10、合并范围变化频繁风险

报告期内各期间，公司的合并财务报表范围均发生了一定变化。2017 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 14 家，其中新纳入合并范围的主体共计 0 家。2018 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 13 家，其中新纳入合并范围的主体共计 1 家。2019 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 16 家，其中新纳入合并范围的主体共 6 家。2020 年 1-9 月，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 17 家，其中新纳入合并范围的主体共计 1 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

11、收入及利润波动风险

房地产行业具有较为明显的周期性特征，易受宏观调控政策的影响。虽然公司当前开发、在售的项目主要集中在全国主要一、二线城市及地区，未受到三、

四线城市房地产市场不景气的影响，一定程度能够分散区域经营风险；在房地产行业景气程度出现波动的 2017-2019 年度和 2020 年 1-9 月，公司营业收入分别达 336.82 亿元、278.99 亿元、307.05 亿元和 123.54 亿元，2019 年营业收入下降和公司多采用合作开发模式有关，公司总体利润呈现建稳增长的态势。但是，如果房地产市场出现难以预见的供需波动、公司优质土地储备持续消耗而无法有效补充、一定期间内推盘数量减少，存在不同年度间收入与利润出现大幅波动的风险。

12、毛利率下降风险

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的毛利率分别为 19.90%、25.12%、19.73%及 22.96%，处于较高水平但呈波动的态势。公司为平滑毛利率波动的风险，一直以来注重控制成本及在核心城市开发住宅项目，平均售价较高，毛利空间较大。但是，若宏观经济发生不利于房地产开发企业的变化，经济持续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在下降的风险。

13、未分配利润占比较大风险

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司未分配利润占所有者权益比重分别为 57.56%、61.41%、64.62%及 66.39%。公司目前利润分配政策遵照《公司法》等相关法律法规的有关规定执行，但考虑到公司未分配利润占所有者权益比重较大，若未来公司出现较大规模的利润分配情况，将可能对公司的所有者权益结构产生一定影响。

14、部分子公司亏损风险

公司主要经营收入来源于项目子公司，2020 年 1-9 月，公司合并范围内部分二级子公司由于下属项目属于开发初期尚未有销售收入因而发生亏损，若子公司持续亏损可能会对发行人盈利水平产生不利影响。

15、存货减值损失影响利润风险

发行人 2017 年度计提共计 14.06 亿元存货跌价准备，由此导致 2017 年当年资产减值损失大幅增长从而引发净利润大幅下滑，2018 年度共计提 11.50 亿元，

2019 年度共计提 10.71 亿元。考虑到国内房地产政策监管趋严，行业整体面临进一步调控风险，由此可能导致发行人继续计提存货跌价准备，造成存货减值损失影响发行人盈利水平。

16、未来盈利能力存在较大压力

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 192,397.72 万元、385,712.30 万元、370,290.23 万元和 233,317.33 万元，整体呈现波动趋势，此外发行人房地产业务毛利率可能面临下滑波动风险，若房地产行业未来整体景气度持续下滑，发行人盈利能力将面临较大下滑压力。

17、物业收入毛利率波动的风险

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业收入板块毛利率分别为 11.51%、9.45%、11.09%以及 4.87%，基本保持稳定。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业出租板块毛利率分别为 45.39%、-11.57%、-49.95%以及-32.39%，2018 年以来出现骤降，其主要原因为新增了较多出租物业，当年新增的出租物业尚未全部租出，且根据免租期条款等，导致租金收入较低，但出租物业作为投资性房地产核算，必须全部进行折旧及摊销，折旧摊销成本计入营业成本，导致毛利率为负。若未来公司物业收入板块出租率继续较低，则可能对公司经营产生不利影响。

18、新冠疫情对房地产行业的影响

从宏观经济层面来看，宏观经济形势日趋复杂，尤其加上 2020 年初以来全球的新冠肺炎疫情影响，经济下行压力依然较大，不确定性与风险性存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。受疫情影响，2020 年一季度公司主要经营指标出现一定程度下降。项目开工方面，各项目均按照国家相关规定延缓开工，造成一定程度的施工进度滞后。目前，各项目均已复工，若公司 2020 年下半年开发完工项目受疫情影响持续减少，可能对公司业务经营产生不利影响。

19、投资收益波动较大的风险

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 7,351.02 万元、87,761.95 元、201,224.09 万元及 111,267.52 万元，波动较大。如若未来公司投资收益波动较为明显，可能会对公司利润产生不利影响。

（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。报告期内，发行人已经进入全国 40 个城市，23 个省份，完工及在建项目合计 173 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。截至 2020 年 9 月末，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 382.77 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。

9、项目销售周期偏长的风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，且公司的房地产开发采用一体化的运营模式，有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速推进项目开发进程，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生一定影响。

10、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

11、跨区域经营风险

我国地域辽阔，各地区经济发展程度不同，各地自然环境、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方政策和管理法规等存在一定差异，导致房地产开发的地域性特点突出，公司在业务发展中面临如何适应当地房地产市场的风险。目前，公司已在北京、天津、广州、成都、重庆、上海、深圳、杭州、合肥、武汉等国内约 20 多个大中城市和地区从事房地产项目开发。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而给公司在当地的生产经营带来不利影响。

12、工程质量风险

公司在生产经营过程中一贯注重工程质量水平。在房地产项目开发过程中，公司实施一体化项目管理，建立了完善的质量管理体系，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。但是，未来如公司因管理不善或质量监控漏洞等原因，使得项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重影响项目的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

13、土地价格波动风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上

涨的情况。房地产价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然公司一直以来坚持稳健谨慎的土地储备策略，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

土地成本是房地产项目开发成本的主要构成，土地价格的变动将直接影响公司的经营成本。近年来，国内土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，公司现有项目具有一定的土地成本优势，但是未来若土地价格持续上涨，且公司不能获得具有成本优势的土地储备，将会使得公司的经营成本上升，对公司的经营业绩和未来发展造成一定影响。

14、合作及合资项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，房地产开发企业希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于客观需要，房地产合作开发经营逐渐成为行业内广泛采用的经营模式，通过建立多元化的股东结构有利于资金的筹集和降低企业的风险。公司绝大部分在建与拟建的住宅类及商业物业类项目均为自主开发，也会适当采用合作、合资开发模式。在合作过程中公司对项目的控制程度会受到一定的制约，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长或出现合作纠纷，给公司经营带来不利影响。

15、突发事件引发的经营风险

本公司下属房地产开发项目数量及规模较大，同时所处的房地产行业受国家政策调控影响较大，因此公司在经营发展过程中可能面临诸如行业环境重大变化、安全事故、民事纠纷等突发事件引起的经营风险。为此，公司制定了较为完善的《突发事件应急管理办法》，采取了积极的预防措施应对突发事件。但若未来公司在业务运营过程中出现了突发事件且公司未能及时妥当处理，将可能对公司生产经营活动的顺利开展产生一定影响。

16、公司部分地区的项目可能存在一定去化压力风险

目前公司项目分布于全国 44 个城市和地区，整体看以一、二线城市为主，项目布局较合理。从公司运营能力来看，截至 2020 年 9 月末，存货/合同负债为 3.95 倍，项目周转表现一般。由于公司在建项目所处区位较好，整体销售表现较

好，但受地方房地产市场景气度影响，位于部分地区的项目去化相对缓慢（销售率均在 50%以下），需关注其后续销售进展。

17、营业收入主要依赖子公司风险

2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元、3,070,528.95 万元和 1,235,442.50 万元。2017-2019 年及 2020 年 1-9 月，公司本部实现营业收入分别为 7,284.27 万元、3,118.05 万元、6,880.54 万元和 9,883.26 万元。公司实际运营主体为其下属各个子公司，本部几乎无经营收入，本部主要为自有房屋建筑的租金收入。公司经营业绩较大程度依靠下属子公司，如各个子公司经营波动，将使公司整体产生业绩波动风险。

（三）政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的重要支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监管政策的导向与行业发展周期联系紧密，从最初的“培育”、“鼓励”、“改革”，到“高度警惕”、“从严调控”，再到 2014 年的“分类调控”、2015 年的“支持”、“促进”，房地产行业在土地、信贷、税收等调控政策的引导下总体保持了健康稳定的发展。近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2005 年 5 月起，国务院办公厅先后发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、严格的住房用地管理政策、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控；而自 2014 年以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月和 8 月，央行会同银监会、财政部、住建部，一方面对于个人转让两年以上住房免征营业税，另一方面进一步下调商业贷款和住房公积金贷款的限制；2016 年 2 月，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施“限购”的城市再一次放松了居民购房的首付比例；2016 年 2 月，财政部、国税总局及住建部三部委发布《关于调整房地产交易环节契税、

营业税优惠政策的通知》，进一步降低房地产交易成本。2016 年以来，国内房地产行业调控政策趋于收紧态势，南京、苏州、武汉等多个二线城市陆续出台新的调控政策，内容包括重启限购和收紧房贷，以控制房价过快上涨；而一线城市随着房价持续上涨，后续亦将面对调控趋严的情况。

党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

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。

6、宏观经济政策风险

为应对国际金融危机，促进国民经济的持续稳定增长，国务院于 2008 年 11 月出台了促进经济增长的十项措施，提出了拉动内需、服务民生的发展政策，并实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对国民经济产生重大影响，继而影响发展。

7、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

8、房屋拆迁及补偿政策的风险

公司今后若参与旧城改造项目建设，很可能会承担部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。相关房屋拆迁的操作方式及回迁补偿方案需由公司、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响公司下属房地产项目的开发进度及收益水平。

9、项目用地超期开发被回收的风险

根据《闲置土地处置办法》（2012 年修订），超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地，已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地均可被认定为闲置土地。对于闲置土地，未动工开发满两年的，地方国土资源主管部门可无偿收回项目用地使用权。

如若未来发行人因自身原因未能在土地出让合同约定的期限内动工开发或动工开发面积、已投资金额未达到比例要求，相关项目用地则面临因土地闲置被处以行政处罚，甚至是被收回的风险。此外，发行人资本市场融资能力也将因出现土地闲置情况而受到直接影响。

（四）管理风险

1、子公司管控整合风险

截至 2020 年 9 月末，发行人拥有 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。

3、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

4、声誉风险

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。若在网络或其他媒体上出现发行人在产品或服务上存在缺陷的负面新闻，可能会对发行人的声誉造成损害，存在一定的声誉风险。

5、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通才能最终形成利润回报。如公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环节的资金监管，则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

6、关联交易风险

报告期内，发行人与其关联公司之间存在关联交易，主要内容为与合营、联营公司的资金往来以及按持股比例为其提供担保。发行人的关联资金往来主要系按照持股比例及合作协议对合营、联营公司投入除资本金以外的其他项目发展资金，该类资金将在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回；同时，发行人为支持合营、联营公司的经营发展，亦按照持股比例及合作协议约定为其融资提供担保。因此，若发行人合营、联营公司出现经营状况波动，可能会对前述关联应收款项的回收以及关联担保责任的承担产生一定影响。

7、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

若未来对公司经营决策有重大影响的自然人发生疾病、失踪、丧失民事行为能力等突发事件，可能会引起公司治理结构的变化，若公司未能及时妥当处理，则可能进一步对公司的正常生产经营活动造成一定影响。

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

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，本公司主体信用等级为 AAA。上述信用评级表明本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、正面

雄厚的股东背景。公司控股股东中国铁建股份有限公司（以下简称“中国铁建”）是具有工程总承包特级资质、拥有对外经营权的特大型建筑企业集团，是我国最大的两家铁路施工企业集团之一；2019 年中国铁建在世界企业 500 强排名中位居第 59 位，行业地位突出，资金实力雄厚；同时中国铁建是国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）首批确定的 16 家央企房地产企业之一。

有力的股东支持。公司作为中国铁建旗下房地产开发运营的龙头企业，能得到极强的股东支持。中国铁建旗下房地产项目由公司优先开发运营，公司亦能通过中国铁建系统内部获取优质项目资源；资金支持层面，截至 2019 年末，公司股东借款规模为 258.30 亿元，占总债务的 31.60%。

销售业绩持续上升。近年来公司销售业绩保持不断增长的态势，2017~2019 年公司全口径签约销售金额年均复合增长率达 31.34%。

畅通的融资渠道。公司作为中国铁建旗下房地产开发运营的龙头企业，与金融机构保持良好合作关系，2019 年末备用流动性较充裕，继续保持通畅的融资渠道。

2、关注

房地产调控政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。。

关联方资金往来规模较大。近年来随着公司加大合作开发力度，合营企业及项目明显增多，关联方往来款持续增长；中诚信国际将持续关注关联方之间资金占用和回收情况以及其他应付款来源的稳定性或对公司的信用质量产生影响。

债务规模上升较快。近年来，公司部分项目去化偏慢，公司对外部融资依赖度较高，随着公司业务规模扩大，资金需求不断提升，债务规模有所增加，财务杠杆不断加大。

（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，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次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根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、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，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

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 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 648.54 亿元，其中未使用授信额度为 382.77 亿元，未使用额度占总授信额度 59.02%。

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

本公司及其下属子公司近三年一期发行的债券和其他债务融资工具情况如下，截至 2020 年 9 月末，本公司及下属公司已发行公司债券及其他债务融资工具等，没有违约或延迟支付本息的情形。

截至 2020 年 9 月末公司债务融资工具历次发行情况

证券名称	发行日期	债券期限	当前余额 (亿)	票面利率(当 期)%	付息兑付状 态
20 中铁 01	2020-09-11	3+2	35.9	4.05	正常
20 铁建房产 CP002	2020-03-20	365D	6	2.6	正常
20 铁建房产 MTN002	2020-03-19	3+2	9	3.28	正常
20 铁建房产 CP001	2020-03-11	365D	14	2.64	正常
20 铁建房产 MTN001	2020-03-10	3+2	21	3.2	正常

19 中铁 03	2019-03-14	3+2	3	4.9	正常
19 中铁 04	2019-03-13	3+2	27	4.25	正常
19 铁建房产 SCP002	2019-01-22	270D	-	3.48	已兑付
19 铁建房产 SCP001	2019-01-14	270D	-	3.5	已兑付
19 中铁 02	2019-01-08	3+2	15	4.9	正常
19 中铁 01	2019-01-08	2+1	15	4.73	正常
18 铁建房产 SCP001	2018-11-26	270D	-	3.89	已兑付
18 铁建房产 MTN001	2018-01-17	3+2	22	5.94	正常

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

单位：倍，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率	84.60	82.54	82.82	81.50
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.95	1.33	1.81	1.18
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

上述财务指标的计算方法：

- （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）EBITDA 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、本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。）。

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 2026 年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 1 月 22 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。）。兑付登记日为兑付日之前 1 个交易日。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，2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元、3,070,528.95 万元和 1,235,442.50 万元，净利润分别为 192,397.72 万元、385,712.30 万元、370,290.23 万元和 233,317.33 万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元和 -377,732.39 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 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 648.54 亿元，其中未使用授信额度为 382.77 亿元，未使用额度占总授信额度 59.02%。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 2019 年末及 2020 年 9 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 14,163,580.60 万元和 16,639,934.04 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	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	888,336.12	5.34	614,443.86	4.34
应收票据	-	-	-	-
应收账款	26,504.93	0.16	26,609.98	0.19
预付款项	142,033.66	0.85	131,809.66	0.93
其它应收款	2,900,856.05	17.43	2,653,205.35	18.73
存货	12,268,049.77	73.73	10,558,758.48	74.55
合同资产	21,386.55	0.13	18,864.65	0.13
其他流动资产	392,766.95	2.36	159,888.61	1.13
流动资产合计	16,639,934.04	100.00	14,163,580.60	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。

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，聘请中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信证券订立了《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、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：李兴龙

注册时间：2007年4月20日

住所：北京市石景山区石景山路20号8层801

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：李加亮

电话号码：010-52689917

传真号码：010-52689998

互联网址：<http://www.crccre.com/>

电子邮箱：lijialiang@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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准

后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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

2015年11月6日，公司变更公司住所为北京市石景山区石景山路20号8层801。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 第 16 层	北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801

截至2020年9月末，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

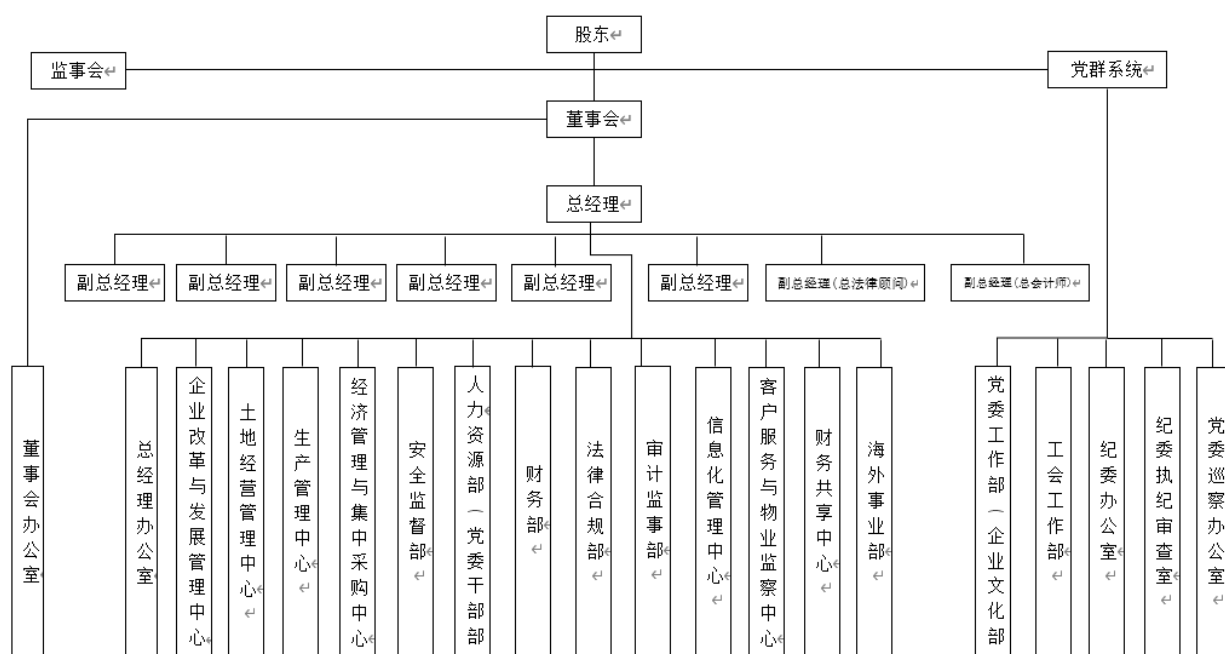
发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了股东会、董事会、监事会，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使经营管理职权。

（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



（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和公司章程有关规定，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、发行人控股子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的二级全资子公司共计 17 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/实收资本	持股比例
1	中铁建公寓管理有限公司	100,000	100
2	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100
3	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000	100
4	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100
5	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	100,000	100
6	中铁建物业管理有限公司	10,000	100
7	中铁建南沙投资发展有限公司	100,000	100
8	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100
9	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100
10	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	50,000	100
12	中铁房地产集团文旅发展有限公司	6,000	100
13	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100
14	武汉京铁房地产开发有限公司	2,000	100
15	西安中铁京泰房地产开发有限公司	100,000	100
16	大连京信置业有限公司	2,000	100
17	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100

发行人子公司 2020 年 9 月末财务数据情况

单位：万元

公司全称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中铁建公寓管理有限公司	648,030.15	531,048.57	116,981.58	35,912.68	-4,699.14
中铁房地产集团西南有限公司	3,293,862.84	2,917,311.52	376,551.32	318,544.82	87,759.65
中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	687,205.42	565,928.07	121,277.35	9,553.16	-11,369.51
中铁房地产集团（贵州）有限公司	1,455,275.01	1,331,196.95	124,078.05	17,516.52	657.80
中铁房地产集团创新产业投资有限公司	354,947.35	261,537.08	93,410.27	2,433.31	-2,213.97
中铁建物业管理有限公司	139,462.00	123,678.23	15,783.77	59,159.18	1,451.47
中铁建南沙投资发展有限公司	1,034,846.67	893,212.63	141,634.03	89,082.09	5,239.25
中铁房地产集团设计咨询有限公司	14,627.42	7,904.43	6,722.98	15,193.95	1,028.08
中铁房地产集团北方有限公司	2,986,695.02	2,727,440.48	259,254.54	11,303.13	3,757.24
中铁房地产集团华南有限公司	2,032,617.62	1,757,997.41	274,620.21	57,886.21	23,703.42
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	716,100.28	663,891.20	52,209.08	47.17	-1,600.07
中铁房地产集团文旅发展有限公司	37,983.82	32,573.17	5,410.65		-302.29
中铁房地产集团华东有限公司	2,496,118.93	1,914,780.85	581,338.08	493,560.65	107,166.90
武汉京铁房地产开发有限公司	919,992.73	768,528.61	151,464.12	88,379.45	7,820.75
西安中铁京泰房地产开发有限公司	713,301.69	570,872.46	142,429.23	7,827.47	25,975.85
大连京信置业有限公司	692,901.21	650,930.92	41,970.29	50,868.12	2,170.87
中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,665.60	482.76	5,182.84	1,458.37	182.84

发行人子公司 2019 年末财务数据情况

单位：万元

公司全称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中铁建公寓管理有限公司	627,930.08	506,114.20	121,815.88	68,944.60	271.2754
中铁房地产集团西南有限公司	2,608,379.24	2,296,917.03	311,462.21	972,806.29	71,306.33
中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	659,520.71	526,873.85	132,646.86	63,063.04	-1,869.40
中铁房地产集团（贵州）有限公司	1,158,669.67	1,032,104.86	126,564.81	43,317.64	7,489.16
中铁房地产集团创新产业投资有限公司	308,787.23	213,162.98	95,624.24	7,981.99	2.0318
中铁建物业管理有限公司	153,150.77	137,233.55	15,917.22	79,808.76	3,169.85
中铁建南沙投资发展有限公司	875,594.79	725,246.61	150,348.18	157,559.62	28,264.23
中铁房地产集团设计咨询有限公司	15,531.36	9,157.65	6,373.70	24,059.08	1,357.59
中铁房地产集团北方有限公司	2,731,877.54	2,475,032.53	256,845.01	48,050.28	25,041.78
中铁房地产集团华南有限公司	1,571,978.36	1,313,308.29	258,670.08	271,403.55	31,273.35
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	398,602.32	344,055.63	54,546.69	-	1,475.07
中铁房地产集团文旅发展有限公司	7,667.19	1,954.25	5,712.94	-	-287.0589
中铁房地产集团浙江京城有限公司	2,581,750.22	2,018,389.01	563,361.21	781,443.47	234,196.71
武汉京铁房地产开发有限公司	811,535.97	654,677.34	156,858.63	270,288.03	25,809.23

西安中铁京泰房地产开发有限公司	587,548.19	519,435.78	68,112.41	132,858.51	18,240.28
大连京信置业有限公司	537,909.42	483,439.34	54,470.08	189,561.26	22,491.37

发行人子公司详细情况如下所示：

1) 中铁建公寓管理有限公司

中铁建公寓管理有限公司成立于2008年2月20日，截至2020年9月30日，注册资本100,000万元。公司经营范围为住房租赁经营；出租商业用房；房地产开发；销售自行开发的商品房；销售建筑材料、五金交电、日用品；经济贸易咨询；技术开发；酒店管理；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；心理咨询；租赁建筑工程机械设备；餐饮管理；物业管理；集中养老服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；集中养老服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2) 中铁房地产集团西南有限公司

中铁房地产集团西南有限公司成立于2010年6月3日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发经营；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）。

3) 中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司

中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司成立于2010年7月15日，截至2020年3月13日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为房地产开发及销售；医疗服务、商场管理、酒店管理、物业服务、餐饮服务、房屋租赁、商务信息咨询、健康信息咨询、园林绿化养护、会议服务、广告业务、机动车停车场服务；建筑材料、装饰装修材料、机械设备、日用百货批发兼零售。（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）。

4) 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19日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（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（不得采取集中交易方式进行交易、不得将权益按照标准化交易单位持续挂牌交易、不得以集中交易方式进行标准化合约交易、不得以电子交易平台方式交易、不得开展违反金融法规的经营活动）、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；室内外装饰工程施工及设计；企业管理服务；房地产经纪；商务信息咨询服务（不含投融资理财、投融资理财咨询业务、不得从事非法集资、非法吸收公众存款等违法金融活动、不得从事未经批准的金融活动）；房地产营销策划。）。

5) 中铁房地产集团创新产业投资有限公司

中铁房地产集团创新产业投资有限公司成立于2011年10月20日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为投资管理；销售商品房；经济信息咨询；技术开发；项目策划；出租商业用房；住房租赁经营；房地产开发；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

6) 中铁建物业管理有限公司

中铁建物业管理有限公司成立于2002年10月16日，截至2020年9月30日，注册资本为10,000万元。公司经营范围为物业管理；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；销售食用农产品、厨房设备用具、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、针纺织品、工艺品、电子产品、家用电器、花、草及观赏植物、

家具、建筑材料；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；包装装潢设计；建筑物清洁服务；仓储服务；洗衣代收；教育咨询（中介服务除外）；技术开发、技术服务；城市园林绿化；销售食品；餐饮服务；出版物零售；零售烟草。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；出版物零售、销售食品、餐饮服务、零售烟草以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

7) 中铁建南沙投资发展有限公司

中铁建南沙投资发展有限公司成立于2015年10月30日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为企业自有资金投资;投资管理服务;工程项目管理服务;房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房地产估价;市政公用工程施工;城市轨道桥梁工程服务;城市地铁隧道工程服务;城市轨道交通设施工程服务;管道工程施工服务（输油、输气、输水管道工程）;管道设施安装服务（输油、输气、输水管道安装）;城市及道路照明工程施工;热力管网建设;园林绿化工程服务;景观和绿地设施工程施工;路牌、路标、广告牌安装施工;物业管理。

8) 中铁房地产集团设计咨询有限公司

中铁房地产集团设计咨询有限公司成立于2016年6月3日，截至2020年9月30日，注册资本为5,000万元。公司经营范围为工程勘察设计；房地产咨询；建设工程项目管理；晒图服务；规划管理；从事房地产经纪业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9) 中铁房地产集团北方有限公司

中铁房地产集团北方有限公司成立于2010年6月7日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发；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。（企业依法自主选

择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。。

10) 中铁房地产集团华南有限公司

中铁房地产集团华南有限公司成立于2016年8月1日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发经营;房地产咨询服务;房屋租赁;自有房地产经营活动;物业管理;建材、装饰材料批发;五金产品批发;化工产品批发（危险化学品除外）;通讯设备及配套设备批发;五金零售;电气设备零售;投资咨询服务;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;市政公用工程施工;城市轨道交通设施工程服务;园林绿化工程服务;市政工程设计服务。

11) 中铁房地产集团北京投资管理有限公司

中铁房地产集团北京投资管理有限公司成立于2016年8月29日，截至9月30日，注册资本为50,000万元。公司经营范围为项目投资；投资管理;资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。。

12) 中铁房地产集团文旅发展有限公司

中铁房地产集团文旅发展有限公司成立于2019年7月15日，截至2020年9月30日，实收资本为6,000万元。公司经营范围为游览景区管理服务，休闲观光服务，住宿服务，室外人工体育场所管理服务，室内体育场所管理服务，物业管理服务，建筑材料、装饰材料、五金产品、家用电器、电子产品、通用机械设备的销售，房地产开发。（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）。。

13) 中铁房地产集团浙江京城有限公司

中铁房地产集团浙江京城有限公司成立于2010年3月30日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为投资管理；房地产开发、经营及项

目策划；酒店管理；会展服务；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、厨具家具、服饰、鞋帽、箱包、日用百货、户外用品、钟表、玩具、乐器、汽车用品、数码产品的销售；信息咨询服务；技术开发；自有房屋租赁；培训服务（不含办班培训）；制作、代理、发布国内各类广告；电子商务技术开发、技术咨询、技术服务。（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）。

14) 武汉京铁房地产开发有限公司

武汉京铁房地产开发有限公司成立于2019年2月26日，截至2020年9月30日，实收资本为2,000万元。公司经营范围为房地产开发、销售；物业管理；厂房、门面、写字楼租赁；装饰工程设计、施工、安装、维护；金属材料、装饰材料（不含油漆）、五金交电、化工产品（不含危险品）、机械设备、通讯设备（不含地面、卫星、国家收发射设备）的批零兼营。（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）。

15) 西安中铁京泰房地产开发有限公司

西安中铁京泰房地产开发有限公司成立于2016年3月4日，截至2020年9月30日，实收资本为2,500万元。公司经营范围为一般经营项目：房地产开发；物业管理；房屋租赁；建筑材料；金属材料；装饰材料；五金交电；机械设备；电气设备；通讯设备的销售；商务信息咨询；企业营销策划。（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）。

16) 大连京信置业有限公司

大连京信置业有限公司成立于2017年3月6日，截至2020年9月30日，注册资本为2,000万元。公司经营范围为房地产开发与销售；物业管理；国内一般贸易；市场营销策划；经济信息咨询（不含投资咨询）；工程技术咨询服务；房地产中介服务；房地产营销策划；经营广告业务；建筑工程施工。（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。）。

17) 西安铁弘房地产开发有限公司

西安铁弘房地产开发有限公司成立于2020年2月28日，截至2020年9月30日，注册资本为2,000万元。公司经营范围为一般项目：室内装饰装修；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；企业形象策划；市场调查；销售代理；停车场服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；社会经济咨询服务；金属材料批发；电气设备批发；家用电器批发；厨具卫具及日用杂品批发；五金产品批发；机械设备批发；厨具卫具零售；五金产品零售；建筑装饰材料零售；房地产咨询；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

2、发行人联营、合营企业基本情况

截至 2020 年 9 月末发行人联营、合营企业基本情况

单位：万元

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
一、合营企业	442,343.26			582,112.57
北京捷海房地产开发有限公司	500.00	50.00	北京市	15,394.92
北京鑒庄房地产开发有限公司	2,550.00	51.00	北京市	10,438.26
北京锐达置业有限公司	640.00	32.00	北京市	
北京欣达置业有限公司	2,000.00	51.00	北京市大兴区	868.47
常州京瑞房地产开发有限公司	41,000.00	41.00	江苏省常州市	34,662.94
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	22,828.21	25.00	成都市武侯区	22,812.92
成都铁诚房地产开发有限公司	2,000.00	50.00	成都市成华区	993.10
成都中铁华府置业有限公司	1,000.00	50.00	成都市双流区	9,193.74
成都中万怡兴置业有限公司	16,055.22	21.00	成都市双流区	13,113.78
达州达居房地产开发有限公司	300.00	30.00	达州市通川区火车站	273.19
大连京诚置业有限公司	980.00	49.00	大连市甘井子区	1,334.74
大连万城之光置业有限公司	500.00	10.00	大连市	21,337.96

¹注：发行人对权益超过 50%的合营或者联营企业为进行并表的原因公司未能对被投资公司形成控制，根据合营或合营公司章程，发行人对其不具有控制权，而仅能与其他股东形成共同控制，因此按照准则要求不能将其纳入合并范围。

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
德清京盛房地产开发有限公司	1,340.00	67.00	浙江省湖州市	
佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	1,000.00	50.00	广东省佛山市	
福州海铨置业有限公司	1,200.00	40.00	福建省福州市	1,176.10
福州新宸置业有限公司	980.00	49.00	福建省福州市	533.08
广州市龙光骏绅房地产有限公司	24,500.00	40.00	广东省广州市	24,500.00
广州市穗云置业有限公司	1,000.00	25.00	广东省广州市	963.21
广州市增城区顺轩房地产有限公司	1,111.11	50.00	广东省广州市	10.31
广州新铁鑫建投资有限公司	45,000.00	50.00	广州市南沙区	42,482.14
贵州中广文创城置业有限公司	1,000.00	50.00	贵州省贵阳市	1,000.00
贵州中卓文旅置业有限公司	800.00	40.00	贵州修文县	800.00
杭州建申房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	浙江省杭州市	19,977.97
杭州京滨置业有限公司	1,700.00	34.00	浙江省杭州市	2,550.00
杭州京江房地产开发有限公司	5,000.00	50.00	浙江省杭州市	1,784.97
杭州京科置业有限公司	1,020.00	51.00	浙江省杭州市	3,879.68
杭州京平置业有限公司	700.00	35.00	浙江省杭州市	3,694.02
昆明启平置业有限公司		10.00	云南省昆明市	
南京京瑞房地产投资有限公司	1,500.00	75.00	江苏省南京市	
南京新城广阅房地产开发有限公司	760.00	38.00	江苏省南京市	7,379.52
宁波京海投资管理有限公司	2,000.00	50.00	浙江省宁波市	26.59
宁波京湾投资管理有限公司	680.00	34.00	浙江省宁波市	
三亚中铁建海悦发展有限公司	800.00	40.00	海南省三亚市	800.00
三亚中铁建置业开发有限公司	800.00	30.00	海南省三亚市	800.00
上海泓钧房地产开发有限公司	5,100.00	51.00	上海市	47,889.73
太原融创慧丰房地产开发有限公司	500.00	50.00	山西省太原市	12,380.54
天津万和置业有限公司	989.88	33.00	天津市	
西安曲江上和置业有限公司	290.00	29.00	陕西省西安市	290.53
西安铁建景尚房地产开发有限公司	310.00	31.00	陕西省西安市	310.41
西安中铁京茂房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	陕西省西安市	13,179.07
西咸新区兴城人居置业有限公司	1,150.98	50.00	陕西省西安市	1,052.89

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
新兴建新（深圳）开发控股有限公司	45,000.00	50.00	深圳市南山区	44,156.10
长春恒卓房地产开发有限公司	980.00	49.00	长春	980.00
长春京德房地产开发有限公司	1,125.00	45.00	长春市	1,125.00
中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	80,000.00	56.00	济南市	79,960.36
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	1,020.00	51.00	浙江省宁波市	15,963.25
中铁房地产集团苏州置业有限公司	500.00	25.00	江苏省苏州市	108.54
中铁房地产武汉蔡甸有限公司	1,000.00	50.00	武汉市	616.64
中铁建城市开发有限公司	98,000.00	49.00	浙江宁波	97,826.98
中铁建江湾投资有限公司	16,200.00	45.00	广东江门	16,200.00
中铁建昆仑云南房地产有限公司	700.00	35.00	云南省昆明市	517.80
中铁建投珠海城市开发有限公司	2,142.86	30.00	珠海	1,590.69
重庆建联新房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	重庆市巴南区	1,051.85
重庆品锦悦房地产开发有限公司	600.00	10.00	重庆市南岸区	3,692.01
重庆泽润置业有限公司	490.00	49.00	重庆市南岸区	438.57
二、联营企业	21135.14			54,608.95
广州宏嘉房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	16,228.12
广州宏轩房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	15,329.81
广州璟晔房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	8,007.95
广州市保瑞房地产开发有限公司	1,843.14	23.50	广东省广州市	9,011.26
嘉兴京开房地产开发有限公司	2,000.00	49.00	浙江省嘉兴市	95.35
沈阳嘉佰置业有限公司	1,500.00	30.00	沈阳	1,500.00
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	798.00	39.90	山西省太原市	773.86
合计	463,478.40			633,058.92

主要合营及联营企业介绍：

1、中铁房地产集团苏州置业有限公司

公司成立于2017年3月13日，截至2020年9月30日，注册资本2,000万元，法定代表人李会增。公司经营范围包括：房地产开发、自有房屋租赁、房地产营销策

划、楼盘代理、停车场服务；物业管理；销售：建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品。（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2019年末，公司总资产1,171,919.41万元，净资产1,819.63万元。2019年度实现营业收入37,314.04万元，净利润668.09万元。

截至2020年9月末，公司总资产1,015,760.83万元，净资产-8,559.56万元。2020年1-9月实现营业收入235,144.56万元，净利润-10,379.19万元。公司所属项目尚在前期建设投入较大，产值确认较少，因此出现亏损。

2、成都中铁华府置业有限公司

公司成立于2017年1月20日，截至2020年9月30日，注册资本2,000万元，法定代表人崔跃峰。公司经营范围包括：房地产开发及销售；物业管理；销售：建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、家具、家用电器、化工产品（不含危险品）、机械设备、电器设备、通讯设备；计算机技术咨询、技术研究；企业营销策划。（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2019年末，公司总资产817,427.37万元，净资产7,393.63万元。2019年度实现营业收入171,254.84万元，净利润5,733.37万元。

截至2020年9月末，公司总资产780,144.59万元，净资产10,657.68万元。2020年1-9月实现营业收入54,097.55万元，净利润3,264.05万元。

（四）关联方关系及交易情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司关联方关系以及交易情况如下：

1. 发行人母公司情况

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. 发行人控制的子企业情况

参见募集说明书“第五节 发行人基本情况 三、公司组织结构及权益投资情况 （三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”

3. 发行的合营企业、联营企业情况

参见募集说明书“第五节 发行人基本情况 三、公司组织结构及权益投资情况 （三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”

4. 发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十六局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十七局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十八局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁城建集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建财务有限公司	同一最终控制方
中铁建商务管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建资产管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	同一最终控制方

5. 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。

6. 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 2019 年度关联方交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

截至 2019 年末采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度金额		2018 年度金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,175.65	0.17	4,212.79	0.41
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	30,165.96	2.42	73,472.50	7.47
中铁十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	48,982.35	3.92	6,021.36	0.61
中铁十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	290.22	0.02	0	
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	50,754.32	4.06	49,599.16	5.03
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	3,207.35	0.26	872.23	0.08

中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	3,706.66	0.3	1,763.72	0.17
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	12,811.03	1.03	10,177.18	1.03
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	15,147.38	1.21	4,412.22	0.45
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	45,395.61	3.63	32,006.39	3.28
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	20,267.37	1.62	12,277.07	1.24
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	54,492.34	4.36	6,545.25	0.65
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	15,065.65	1.21	21,316.96	2.18
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	224,259.65	17.96	167,833.14	17.01
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	207,740.60	16.63	103,232.36	10.43
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	90.19	0.01	1.43	
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	230.89	0.02	779.21	0.08
中国土木工程集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	42,506.10	3.4	20,420.84	2.09
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	5,438.49	0.44	1,946.27	0.2
中铁建发展集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	163.63	0.01	0	

中铁建商务管理有限公司及其子公司	物业服务	双方协定	1,059.23	4.18	1,536.15	6.09

(2) 出售商品/提供劳务情况

截至 2019 年末发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	24.90		-	
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	5,464.69	0.19	-	
中铁十八局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	2,453.08	0.08	-	
中铁十九局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	5,101.91	0.18	-	
中铁二十局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	96.02		-	
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	768.09	0.03	-	
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	3,245.69	0.11	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	7,941.55	0.27	-	
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	805.03	0.03	-	
中铁建资产管理有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	710.71	0.02	-	
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	268.04	2.24	-	
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	-		6.72	0.06

中铁十七局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	10.00	0.12	-	
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	25.23	0.31	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	48.72	0.6	-	
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	38.22	0.47	-	
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	133.70	1.63	-	
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	442.76	5.41	-	
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	110.96	1.36	-	
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	31.36	0.06	-	
中铁十九局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	31.29	0.06	-	
中铁二十局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	87.09	0.16	-	
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	32.23	0.06	23.23	0.08
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	24.64	0.05	4.65	0.02
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	20.25	0.04	16.46	0.05
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	19.61	0.04	-	
中铁建资产管理有限公司及其子公司	物业服务	市场价	5.87	0.01	-	

中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	22.74	0.02	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	87.28	0.09	-	
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	其他收入	市场价	49.32	0.05	-	

(3) 关联租赁情况

截至 2019 年末发行人出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	办公楼	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	117.11
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	宿舍	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	117.11
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	地下库房	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	2.94
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	其他	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	30.87
合计						268.04

截至 2019 年末发行人承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
中国铁道建筑有限公司	中国铁建房地产集团	办公楼	2019-1-1	2019-12-31	双方协商确定	1,189.88

	团有限公司					
合计						1,189.88

(4) 关联担保情况

截至 2019 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000.00	2016-9-2	2021-9-2	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	45,000.00	2016-2-1	2021-2-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	6,250.00	2017-9-1	2020-9-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	天津弘创置业有限公司	115,000.00	2018-9-26	2020-9-5	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	40,000.00	2017-9-1	2020-9-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	40,000.00	2018-1-3	2021-8-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁业兴房地产开发有限公司	24,900.00	2017-3-7	2020-3-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	40,000.00	2018-9-30	2022-9-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	40,000.00	2018-9-4	2022-8-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	25,000.00	2017-6-1	2021-2-17	否

中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	10,000.00	2017-4-25	2020-4-25	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	119,000.00	2018-12-21	2023-12-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	30,217.50	2018-12-19	2021-12-18	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	49,700.00	2018-10-9	2022-10-9	否
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	16,200.00	2017-5-8	2020-5-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	25,000.00	2017-7-26	2020-7-26	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	13,500.00	2017-7-28	2020-7-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	14,000.00	2017-9-19	2020-9-19	否
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	49,000.00	2018-6-4	2021-6-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	杭州京瑞置业有限公司	76,000.00	2018-2-8	2020-2-7	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	28,100.00	2018-6-29	2021-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建物业管理有限公司	80,000.00	2017-12-13	2024-1-24	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春玖华房地产开发有限公司	48,000.00	2018-1-16	2021-1-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	300,000.00	2019-1-29	2022-1-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	89,406.00	2019-5-7	2022-5-6	否

中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	51,690.00	2019-3-29	2022-3-29	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	15,000.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	100,000.00	2019-2-21	2021-2-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	38,400.00	2019-6-28	2022-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	148,500.00	2019-9-27	2022-9-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	71,280.00	2019-9-17	2022-9-16	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	20,000.00	2019-12-21	2022-11-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	31,478.22	2019-1-17	2022-1-17	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	40,000.00	2019-1-22	2020-7-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	18,980.00	2019-5-29	2022-5-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	245,750.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	30,000.00	2019-8-30	2022-8-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	29,990.00	2019-9-4	2022-9-4	否
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	10,500.00	2019-9-12	2023-9-12	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	184.96	2019-9-10	2027-9-2	否

注：本公司担保均为集团公司总部为子公司担保，总部共收取担保费 22,644,688.66 元。

(5) 关联方资金拆借

截至 2019 年末发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-12-18	2019-6-17	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-12-3	2019-5-31	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	190,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-8	2020-1-8	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-1-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	190,000.00	2019-7-10	2019-12-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-9-18	2020-9-17	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	100,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	300,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	161,500.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2021-5-31	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2021-4-17	

中国铁建股份公司资金结算中心	300,000.00	2018-9-21	2021-3-19	
中国铁建财务有限公司	100,000.00	2019-9-2	2022-8-19	
中国铁建财务有限公司	50,000.00	2019-1-17	2021-4-28	本期借入

注：公司向关联公司接受资金拆借的条款乃由双方协商确定，符合人民银行的相关规定。

（6）关联方应收应付款项

1）本公司应收关联方款项

截至 2019 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年度		2018 年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款							
	北京中实置业有限公司	26.75	0.03	-	-	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	70.86	0.07	-	-	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	40.51	0.04	-	-	无	否
	重庆润君房地产开发有限公司	110.45	0.11	-	-	无	否
	重庆泽润置业有限公司	33.65	0.03	-	-	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	400.00	2.00	-	-	无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	116.28	0.61	-	-	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	68.05	0.34	-	-	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	242.23	0.82	-	-	无	否

	宁波京湾投资管理有限公司	106.42	0.34	72.36	0.07	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	199.09	1.00	52.29	0.05	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	8.51	0.04	-	-	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	346.11	0.35	138.94	0.14	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	53.35	0.12	37.74	0.06	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	57.26	0.06	-	-	无	否
	北京欣达置业有限公司	0.00	-	139.52	0.15	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	58.75	0.06	-	-	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	565.41	0.74	607.24	0.61	无	否
	成都成铁华晟置业有限公司	635.20	1.10	-	-	无	否
	成都中万怡心置业有限公司	98.03	0.10	-	-	无	否
	昆明启平置业有限公司	100.28	0.10	-	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	192.87	0.19	-	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	-	-	125.00	0.12	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	-	-	149.26	0.15	无	否
应收票据					-		
	北京锐达置业有限公司	-	-	137.70	-	无	否
预付账款					-		

	中铁城建集团有限公司及其子公司	7,037.00	-	616.12	-	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	5,198.94	-	378.34	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	100,000.00	-	100,000.00	-	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	2,360.00	-	-	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	1,001.00	-	-	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	161.27	-	-	-	无	否
其他应收款					-		
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	22.59	0.02	155.99	0.16	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	22,359.20	22.66	16,199.20	3.77	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	6,004.09	6.00	0.25	0.00	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	22.58	0.02	7.13	0.01	无	否
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	-	-	21.44	0.02	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	20,458.67	20.46	-	-	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	1,470.00	1.47	1,470.00	1.47	无	否

	中铁城建集团有限公司及其子公司	72.99	3.35	19.50	0.02	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	-	-	5.32	0.01	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	26.59	0.03	-	-	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	11.70	0.01	-	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	28.75	0.03	-	-	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	39.85	-	-	-	无	否
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	404.32	0.40	-	-	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	22,016.10	22.02	23,893.30	23.89	无	否
	重庆品锦悦房地产开发有限公司	6,030.50	6.03	17,688.20	17.69	无	否
	重庆泽润置业有限公司	25,608.60	25.61	20,241.78	20.24	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	252,898.62	252.90	280,438.13	280.44	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	24.52	0.02	-	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	-	-	67,290.41	67.29	无	否
	昆明启平置业有限公司	68,647.14	68.65	30,180.12	30.18	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	39.13	0.04	8,637.05	8.64	无	否

	达州达居房地产开发有限公司	8,276.80	8.28	-	-	无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	196,297.71	196.30	86,306.04	86.31	无	否
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	104,852.46	104.85	3.74	0.00	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司	-	-	735.37	0.74	无	否
	广州市保瑞房地产开发有限公司	5,873.22	5.87	57,029.81	57.03	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	87,149.81	87.15	139,300.78	139.30	无	否
	福州新宸置业有限公司	24,019.44	25.00	27,905.35	27.91	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	36,115.49	36.12	106,906.76	106.91	无	否
	北京鑒庄房地产开发有限公司	19,429.03	19.43	155,408.33	155.41	无	否
	天津万和置业有限公司	300,966.09	300.73	286,548.44	286.55	无	否
	北京欣达置业有限公司	154,032.89	154.03	369,768.10	369.77	无	否
	北京锐达置业有限公司	117,625.10	117.63	87,320.34	87.32	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	6,067.67	6.07	31.45	0.03	无	否
	广州京粤湾区实业发展有限公司	-	-	24,747.32	24.75	无	否
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	-	-	261,566.98	261.57	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	2.82	-	53,537.76	53.54	无	否

	南京京瑞房地产投资有限公司	98,272.45	98.27	102,431.46	102.43	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	125,037.84	125.04	190,661.94	190.66	无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	39,817.04	39.82	86,544.96	86.54	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	53,696.59	53.70	136,951.96	136.95	无	否
	德清京盛房地产开发有限公司	39,411.54	39.41	63,722.44	63.72	无	否
	中铁建投珠海城市开发有限公司	15,659.86	15.66	-	-	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	124,669.04	124.64	-	-	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	11,921.65	11.92	-	-	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	88,178.73	88.18	-	-	无	否
	广州市穗云置业有限公司	108,143.25	108.14	-	-	无	否
	杭州京江房地产开发有限公司	75,613.97	75.61	-	-	无	否
	西咸新区兴城人居置业有限公司	66,108.39	66.11	-	-	无	否
	成都中万怡心置业有限公司	22,924.70	22.92	-	-	无	否
长期应收款							
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	99,367.31	99.37	-	-	无	否

2) 本公司应付关联方款项

截至 2019 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	条款和条件	是否提供担保
应付账款					
	中铁城建集团有限公司	102,510.47	149,426.20	无	否
	中铁建设集团有限公司	80,478.12	116,405.86	无	否
	中铁十二局集团有限公司	31,627.19	58,301.36	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	23,922.08	10,762.96	无	否
	中铁十八局集团有限公司	23,638.10	36,303.90	无	否
	中铁十四局集团有限公司	20,001.70	10,742.10	无	否
	中国土木工程集团有限公司	18,254.85	13,027.64	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	17,057.87	16,603.96	无	否
	中铁二十四局集团有限公司	9,202.42	1,608.05	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	8,153.91	19,131.54	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	7,397.31	1,399.09	无	否
	中铁二十一局集团有限公司	6,373.14	5,435.72	无	否
	中铁十七局集团有限公司	5,915.83	1,974.68	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	5,553.40	-	无	否
	中铁二十局集团有限公司	3,370.84	2,277.64	无	否
	华东-新建上海市奉贤区 D-01-13 地块项目二期工程	2,756.03	-	无	否
	中铁十九局集团有限公司	2,737.56	3,546.00	无	否
	南京市栖霞区万寿村季家街 01 地块二、三期施工总承包工程	1,845.79	-	无	否
	中铁十一局集团有限公司	1,767.69	-	无	否

	华东-第 34 项目杭政储出【2018】60 号地块商品住宅兼容城市轨道交通用房施工总承包工程	1,517.29	-	无	否
	华东-第 7 项目部苏州市姑苏区苏地 2017-WG-47 号地块施工总承包工程	1,305.98	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司	581.92	1,188.02	无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	570.01	-	无	否
	中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	172.48	-	无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	163.86	-	无	否
	北京铁城建设监理有限责任公司本部	33.62	-	无	否
	中铁现代勘察设计院有限公司本级	14.68	-	无	否
	中铁建投资基金管理有限公司	8.99	-	无	否
	中铁十六局集团有限公司	3.73	7.45	无	否
	西安工程-第 6 项目西安中国铁建青秀城工程	2.40	-	无	否
其他应付款		-	-		
	中铁建设集团有限公司	163,163.27	168,226.85	无	否
	中铁城建集团有限公司	37,587.46	35,495.43	无	否
	中国土木工程集团有限公司	34,726.81	35,841.85	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	28,098.47	51,783.56	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司	27,678.99	32,636.34	无	否
	中铁四院集团投资有限公司本级	18,454.31	-	无	否
	中铁十四局集团有限公司	14,070.38	36.00	无	否
	中铁十三局集团有限公司	12,109.44	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司	9,777.57	131.82	无	否
	陕西逸博置业有限公司母公司	428.04	-	无	否

	中国铁建大桥工程局集团有限公司	189.76	12,025.64	无	否
	中铁二十局集团有限公司	182.00	-	无	否
	中铁（贵州）市政工程有限公司本级	180.00	-	无	否
	中铁二十四局集团有限公司	130.00	130.00	无	否
	中铁十二局集团有限公司	78.00	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	72.14	-	无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	11.00	-	无	否
	中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	6.00	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司	5.00	-	无	否
	中铁十一局集团有限公司	5.00	-	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	1.79	-	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	5,829.61	-	无	否
	北京鑒庄房地产开发有限公司	177.17	132.87	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	60.00	38,288.80	无	否
	广州璟晔房地产开发有限公司	5,958.88	7,025.30	无	否
	广州宏嘉房地产开发有限公司	18,685.16	8,704.07	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司	21,557.18	-	无	否
	杭州京平置业有限公司	9,345.09	-	无	否
	杭州京滨置业有限公司	98,427.50	-	无	否
	杭州京科置业有限公司	68,799.00	-	无	否
	杭州建申房地产开发有限公司	24,000.00	30,000.00	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	45,105.06	52,556.56	无	否
	南京新城广阅房地产开发有限公司	13,680.00	43,700.00	无	否

	上海泓钧房地产开发有限公司	38,035.03	42,652.42	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	20,453.20	-	无	否
	大连京诚置业有限公司	1,336.53	-	无	否
	大连万城之光置业有限公司	16,990.50	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	12,692.16	-	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	4,130.77	-	无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	77,055.48	-	无	否
应付票据		-	-		
	中铁城建集团有限公司	74,938.96	90,865.23	无	否
	中铁建设集团有限公司	40,181.28	4,917.79	无	否
	中铁十八局集团有限公司	11,645.30	3,455.96	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	10,291.34	8,536.41	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	9,615.28	6,201.47	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	8,322.01	-	无	否
	中铁十二局集团有限公司	8,225.54	8,791.36	无	否
	中铁十四局集团有限公司	7,871.95	4,254.36	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	5,110.59	10,331.00	无	否
	中铁二十一局集团有限公司	5,057.60	7,898.69	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	4,813.95	283.21	无	否
	中国土木工程集团有限公司母公司	4,493.83	-	无	否
	中铁二十四局集团有限公司	3,840.14	-	无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	2,448.87	-	无	否
	中铁十一局集团有限公司	2,339.91	-	无	否

	中铁二十局集团有限公司	1,968.35	4,295.49	无	否
	中铁十七局集团有限公司	1,207.04	1,984.63	无	否
	中铁十五局集团有限公司	461.44	-	无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	211.22	-	无	否

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 2020 年 9 月末，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 2020 年 9 月末，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。

中国铁建股份有限公司成立于 2007 年 11 月 5 日，注册资本 13,579,541,500 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。

2019 年中国铁建股份有限公司财务报表已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报(审)字(20)第 P00841 号《审计报告》。

中国铁建 2019 年合并财务报表主要财务数据

单位：亿元，倍，次，%

项目	2019年
总资产	10,812.39
总负债	8,192.18
所有者权益	2,620.21
营业总收入	8,304.52
利润总额	280.27
净利润	226.24

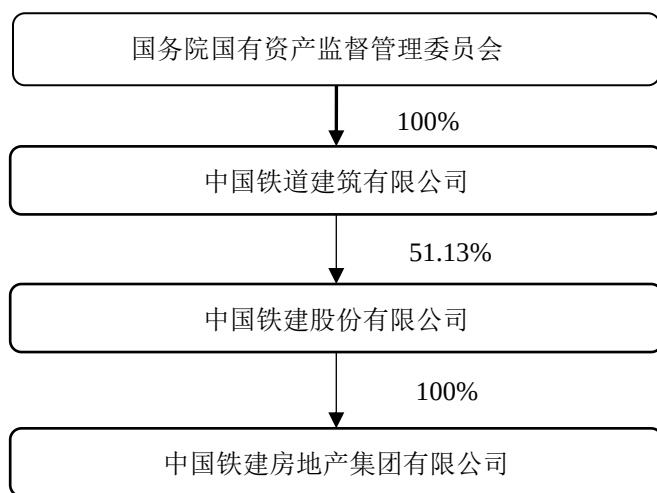
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	183.15
归属于母公司股东的净利润	201.97
经营活动产生现金流量净额	400.06
投资活动产生现金流量净额	-501.69
筹资活动产生现金流量净额	201.98
流动比率	1.10
速动比率	0.81
资产负债率	75.77%
营业毛利率	9.64%
应收账款周转率	7.85
存货周转率	4.23

（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 2020 年 9 月末，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 ²	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
李兴龙	董事长、主持经理层工作	1960 年 10 月	2019.05-2022.05	否
张杰	董事	1969 年 7 月	2019.05-2022.05	否
严晓建	董事	1964 年 2 月	2019.05-2022.05	否
楼翱	董事	1973 年 2 月	2019.05-2022.05	是
吴宏晋	董事	1973 年 7 月	2019.05-2022.05	否
石献友	监事会主席	1963 年 12 月	2018.09-2021.09	否
洪梅	监事	1971 年 5 月	2018.09-2021.09	否
乔国伟	监事	1980 年 9 月	2019.5-2021.09	否
陈国芳	副总经理	1965 年 10 月	2012.9-至今	否
李育红	副总经理、总会计师	1971 年 5 月	2018.11-至今	否
叶政谕	副总经理	1972 年 4 月	2016.4-至今	否
马建军	副总经理	1975 年 7 月	2016.4-至今	否
代春利	副总经理	1968 年 4 月	2017.08-至今	否
楼英瑞	副总经理	1971 年 8 月	2017.08-至今	否

注：发行人外部董事陈方正于近日逝世、原董事长吴仕岩于近日退休，目前股东尚未委派新董事。目前，发行人本届董事会成员实际人数为五人，少于发行人《公司章程》规定人数，但仍有三分之二以上的董事，可正常举行董事会会议并作出决议。因此不会对发行人的合法存续及其日常经营活动产生实质性的不利影响，且不会影响本期公司债券的正常兑付。

（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

² 部分任期已到期的董事及监事，根据公司章程到期会根据股东委派任命连任，通常会连任一届

李兴龙先生，董事长、党委书记、主持经理层工作，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，中国铁建房地产集团有限公司董事、党委副书记、总经理，现任中国铁建房地产集团有限公司董事长、党委书记、主持经理层工作。

张杰先生，现任董事，1969 年 7 月出生，中国人民大学法律硕士和中南大学工学学士学位，北京市炜衡律师事务所高级合伙人。拥有律师、地质工程师、全国注册造价工程师、国家注册监理工程师等执业资格。1992 年 9 月参加工作。历任核工业部第四研究设计院地质工程师、核工业四达建设监理公司工程管理部副部长、北京市德恒律师事务所合伙人、建筑房地产部主任。现任北京市炜衡律师事务所高级合伙人、矿产能源基建部主任。同时，现任中国企业联合会培训委员会副主任、中国企业联合会维权工委委员、北京市律师协会刑民交叉专业委员会委员。

严晓建先生，现任董事，1964 年 2 月出生，博士、高级会计师、客座教授、中国注册资产评估师、英国皇家特许测量师。中联控股集团公司中联造价咨询有限公司董事长、总经理，中联资产评估集团有限公司高级合伙人，中瑞岳华会计师事务所有限公司高级合伙人。曾任攀枝花新钢钒股份有限公司独立董事，江苏开元股份有限公司独立董事，南京智达康无线通信科技股份有限公司独立董事。现任财政部《中国资产评估准则》起草委员会委员，财政部重大项目资产评估专家评审组专家，国务院国有资产监督管理委员会资产评估专家评审组专家，东方资产管理公司资产评估专家评审组专家，中国资产评估协会理事，江苏省资产评估协会常务理事。现还担任北京正量网络科技有限公司董事长、南通富士通微电子股份有限公司独立董事。

楼翱先生，现任董事，1973 年 2 月出生，本科毕业于华东交通大学，铁道电气化专业，2008 年 7 月取得北京交通大学工商管理硕士学位，硕士研究生学历，高级工程师。1994 年 7 月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司技

术员、北京中铁建筑工程公司经营部副经理、北京中铁建筑工程公司市场投标一部经理和投标二部部长、中铁房地产集团有限公司综合管理部部长。现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长。

吴宏晋先生，现任董事、党委副书记、工会主席，生于 1973 年 7 月，本科学历，1995 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司二队技术员、北京中铁建筑工程公司建筑分公司助理工程师、北京中铁建筑工程公司第十三项目经理部工程经理、中铁建设集团有限公司第三十八项目经理部经理、中铁建设集团第三十八项目经理部经理、中铁房地产开发有限公司市场发展部项目开发主管、贵州中泓房地产开发有限公司副总经理、贵州中泓房地产开发有限公司董事长、中铁房地产集团（贵州）有限公司执行董事、中国土木工程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现任党委副书记、工会主席。

2、监事会成员简历

石献友先生，党委委员、纪委书记、监事会主席，生于 1963 年 12 月，本科学历，毕业于装甲兵工程学院机械工程及自动化专业，主要负责纪检工作。分管纪检监察办公室，协助董事长管理审计监事部（侧重监事方面工作）。

洪梅女士，监事、纪委副书记、纪检监察办公室主任，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、纪委副书记、纪检监察办公室主任。

乔国伟先生，职工监事、审计监事部部长，生于 1980 年 9 月，大学本科学历，中共党员，会计师。2003 年参加工作，曾任中国铁建房地产集团有限公司财务部副部长，中铁房地产集团济南第六大洲有限公司董事、副总经理、总会计师。现任中国铁建房地产集团有限公司职工监事、审计监事部部长。

3、非董事高级管理人员简历

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。

李育红女士，党委委员、副总经理、总会计师，生于 1971 年 5 月，硕士研究生，中共党员，高级会计师。1991 年 7 月参加工作，曾任中铁十八局华东公司副总会计师兼财务部部长；中铁十八局华东公司总会计师；中铁十八局广西公司党委书记、总会计师；中铁十八局华南工程局总会计师；中铁十八局轨道交通工程有限公司总会计师；中国铁建投资集团有限公司副总会计师；中国铁建投资集团有限公司财务会计部总经理。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师。

叶政谕先生，党委委员、副总经理，生于 1972 年 4 月，毕业于北京航空航天大学项目管理硕士学历。曾任北京中铁建筑工程公司见习生、助理工程师，北京中铁建设有限公司质量管理部代部长、工程师，中铁建设集团有限公司质量管理部代部长、部长、工程师、高级工程师，中铁房地产开发有限公司人力资源部部长、高工，中铁房地产集团有限公司人力资源部部长、高工，中国铁建房地产集团有限公司人力资源部部长、党委干部部部长、高工，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、人力资源部部长、党委干部部部长、高工。自 2016 年 4 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，中铁房地产集团华南有限公司执行董事、党委副书记、高工。

马建军先生，党委委员、副总经理，生于 1975 年 7 月，毕业于中国地质大学（北京）建筑与土木工程专业，硕士学历。曾任中铁十六局集团北京建筑工程公司副总会计师（正科级）、助理会计师，中铁十六局集团北京建筑工程公司副总经理（副处级，试用期一年）、助理会计师，中铁十六局集团北京建筑工程公司副总经理、工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部副部长、工程师，贵州中泓房地产开发有限公司副总经理、工程师，中铁房地产集团有限公司综合管理部部长、工程师，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司执行董事、总理、党支部书记、工程师，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司执行董事、总经理、党支部书记、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司长三角区域公司筹备组组长，中铁房地产集团上海置业有限公司执行董事、党支部书记，中铁房地产集

团浙江京城投资有限公司执行董事、高级工程师。自 2016 年 04 年起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，中铁房地产集团华东有限公司执行董事、党委副书记、高级工程师。

代春利先生，党委委员、副总经理，生于 1968 年 4 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。1991 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司助理工程师、工程师，北京中铁建筑工程公司第二项目经理部经理，工程师、高级工程师，中铁建设集团有限公司天津分公司经理、党委副书记，高级工程师，中铁建设集团有限公司总经理助理，高级工程师，中铁房地产集团天津置业有限公司执行董事、法定代表人，高级工程师，中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司执行董事、法定代表人、总经理、党支部书记，高级工程师，中铁房地产集团北京浩达置业有限公司执行董事、法定代表人、总经理，高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、北京事业部部长，环渤海区域公司筹备组副组长，高级工程师，中铁房地产集团北方有限公司总经理、党委副书记，高级工程师。自 2017 年 8 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、中铁房地产集团北方有限公司执行董事、党委书记，高级工程师。

楼英瑞先生，党委委员、副总经理、总法律顾问，生于 1971 年 8 月，大学本科学历，法律硕士学位，中共党员，高级工程师，1993 年 7 月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司造价管理部造价工程师、副经理、工程师，中铁建设集团有限公司造价管理部代经理、部长、高级工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、轨道交通开发事业部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经济师、总法律顾问、土地经营管理中心总经理、高级工程师，自 2017 年 8 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、高级工程师。

（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，发行人除外部董事楼翱现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长外，其余现任董事、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张杰在现任中国企业联合会培训委员会副主任、中国企业联合会维权工委委员、北京市律师协会刑民交叉专业委员会委员，其任职符合相关规定。发行人现任外部董事严晓建现任财政部《中国资产评估准则》起草委员会委员，财政部重大项目资产评估专家评审组专家，国务院国有资产监督管理委员会资产评估专家评审组专家，东方资产管理公司资产评估专家评审组专家，中国资产评估协会理事，江苏省资产评估协会常务理事，北京正量网络科技有限公司董事长、南通富士通微电子股份有限公司独立董事；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、高级管理人员报告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，不存在公务员兼职兼薪。

（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）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。）

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	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	1,235,442.50	3,070,528.95	2,789,864.79	3,368,178.90
营业成本	1,065,694.85	2,806,622.39	2,375,736.84	3,106,579.97
营业利润	282,103.48	441,748.35	502,516.41	269,129.24
净利润	233,994.35	370,290.23	385,712.30	192,397.72
毛利润	283,614.35	605,836.90	700,951.17	670,208.92
毛利率	22.96%	19.73%	25.12%	19.90%

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元、3,070,528.95 万元及 1,235,442.50 万元。2018 年，公司营业收入为 2,789,864.79 万元，同比减少 17.17%，2018 年营业收入有所回落，这主要系 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 3,106,579.97 万元、2,375,736.84 万元、2,806,622.39 万元及 1,065,694.85 万元。2018 年较 2017 年同比减少 23.53%，2019 年较 2018 年同比增加 280,664.16 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致，但受结转项目所在区域和项目类型等因素影响，其增长或回落比率均略高于营业收入。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人毛利分别 670,208.92 万元、700,951.17 万元、605,836.90 万元及 283,614.35 万元。发行人 2018 年度毛利润较 2017 年同期增加 4.59%，毛利率回升至 25.12%。发行人 2019 年度毛利润较 2018 年同期有所减少。

1、发行人主营收入分析

公司以房地产开发运营为主且具有一级土地开发的资质，近年来公司紧随着房地产市场环境变化相应调整项目建设进度，营业总收入在房屋销售收入上升的带动下呈不断增长的趋势。2017-2019 年度，公司主营业务收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元和 3,070,528.95 万元，2018 年营业收入有所

回落，这主要系 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。房屋销售收入是公司主营业务收入的最主要来源，2017-2019 年度分别占比 95.75%、93.82%以及 94.34%。

2020 年 1-9 月，公司实现营业总收入 1,235,442.50 万元，其中房屋销售收入为 1,102,824.91 万元，占营业总收入的比重为 89.27%，公司主营业务突出，并保持了良好的发展势头。近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	1,102,824.91	89.27	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82	3,224,959.31	95.75
其中：住宅	1,003,822.07	81.25	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95	2,729,633.36	81.04
类住宅	-	-	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87	225,212.84	6.69
保障房	7,347.27	0.59	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07	143,692.69	4.27
商业地产	72,468.77	5.87	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93	126,420.41	3.75
办公	19,186.79	1.55	98,549.62	3.21	-	-	-	-
物业收入	46,399.99	3.76	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49	30,581.36	0.91
物业出租	8,184.58	0.66	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45	11,967.05	0.36
其他	78,033.02	6.32	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24	100,671.18	2.99
合计	1,235,442.50	100	3,070,528.95	100.00	2,789,864.79	100.00	3,368,178.90	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,308,380.14 万元、2,729,633.36 万元和 2,286,263.13 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 79.85%、81.04%和 81.95%。住宅地产对主营业务收入的贡献较为稳定，因为 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。

最近三年及一期，发行人营业收入区域构成情况如下表所示：

发行人营业收入区域划分情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、二线城市	1,232,929.12	99.80	3,070,528.95	100.00	2,671,578.78	100.00	3,128,876.40	95.76
其他	2,513.38	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	138,631.32	4.24
合计	1,235,442.50	100	3,070,528.95	100.00	2,671,578.78	100	3,267,507.22	100

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳。

注 2：二线城市包括省会城市、直辖市及计划单列城市，主要包括天津、成都、杭州、武汉、南京、福州等。

在区域布局上，公司根据控股股东整体战略发展规划，落实以一、二线城市为重点，发展部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的发展思路，目前已形成了以环渤海、长三角、珠三角和大西南为战略核心的区域分布，项目覆盖贵州、成都、重庆、长沙、长春、苏州、北京、福州、合肥和杭州等 30 个城市，具有一定的品牌认可度。截至 2020 年 9 月末，公司在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明、湖州、常州、唐山、毕节、绍兴、张家口、珠海、济南、达州、石家庄、遵义、三亚、江门、温州、保定等 40 个城市及 4 个国家级新区（南沙新区、贵安新区、雄安新区、西咸新区）布局 180 余个项目，总建筑面积约 6,000 万平方米，已开发面积 4,500 万平方米。

2、营业成本分析

最近三年，发行人发生营业成本分别 2,697,969.98 万元、2,464,692.06 万元以及 161,806.52 万元，总体来看，最近三年发行人营业成本变动趋势与主营业务收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	825,426.91	86.72	2,292,890.21	93.03	1,926,081.43	92.20	2,572,188.02	95.34
其中：住宅	761,863.45	80.04	2,083,519.94	84.53	1,729,412.09	82.79	2,144,872.98	79.50
类住宅	-	-	49,081.62	1.99	26,581.25	1.27	168,200.58	6.23
保障房	5,436.58	0.57	1,598.04	0.06	11,662.89	0.56	183,771.94	6.81
商业地产	48,035.67	5.05	101,539.81	4.12	158,425.21	7.58	75,342.52	2.79
办公	10,091.22	1.06	57,150.80	2.32				
物业收入	44,139.46	4.64	48,310.64	1.96	37,548.02	1.80	27,060.04	1.00
物业出租	10,787.76	1.13	17,907.30	0.73	13,995.76	0.67	6,535.72	0.24
其他	71,474.02	7.51	105,583.91	4.28	111,288.41	5.33	92,186.19	3.42
合计	951,828.15	100	2,464,692.06	100.00	2,088,913.62	100.00	2,697,969.98	100.00

最近三年及一期，发行人房屋销售业务分别结算主营业务成本 2,572,188.02 万元、1,926,081.43 万元、2,292,890.21 万元和 825,426.91 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 95.34%、92.20%、93.03%和 86.72%。总体来看，发行人主营业务成本构成与主营业务收入构成基本匹配，2019 年起贡献占比下降的主要原因是企业向多业态发展，其他类占比增长主要是将设计咨询板块的成本计入其他类，因此相应成本占比增加。

从房地产业务成本构成情况来看，最近三年及一期发行人住宅地产业务分别结算主营业务成本 2,144,872.98 万元、1,729,412.09 万元、2,083,519.94 万元和 761,863.45 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 79.50%、82.79%、84.53%和 80.04%；商业地产业务分别结算主营业务成本 75,342.52 万元、158,425.21 万元、101,539.81 万元和 48,035.67 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 2.79%、7.58%、4.12%和 5.05%。

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业毛利润 670,208.92 万元、700,951.17 万元、605,836.90 万元和 45,027.00 万元，同期主营业务毛利率分别为 19.90%、

25.12%、19.73%和 21.77%。最近三年及一期发行人主营业务毛利率呈现波动，发行人 2018 年度毛利润较 2017 年同期增加 4.59%，毛利率回升至 25.12%，主要原因为公司力求获取低价质优土地，合理控制建安费、前期费、基础设施建设费、公共配套设施费等开发间接费用。

发行人近三年及一期主营业务毛利构成如下表所示：

发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	277,398.00	97.81	603,924.82	99.68	691,484.80	98.65	652,771.29	97.40
其中：住宅	241,958.62	85.31	484,795.61	80.02	556,851.03	79.44	584,760.38	87.25
类住宅	-	-	5,172.25	0.85	25,528.28	3.64	57,012.26	8.51
保障房	1,910.69	0.67	206.57	0.03	-9,610.14	-1.37	-40,079.25	-5.98
商业地产	24,433.10	8.61	72,351.57	11.94	118,715.61	16.94	51,077.89	7.62
办公	9,095.57	3.21	41,398.82	6.83				
物业收入	2,260.53	0.80	6,024.48	0.99	3,919.82	0.56	3,521.32	0.53
物业出租	-2,603.18	-0.92	-5,964.73	-0.98	-1,451.05	-0.21	5,431.33	0.81
其他	6,559.00	2.31	1,852.33	0.31	6,997.60	1.00	8,484.99	1.27
合计	283,614.35	100.00	605,836.90	100.00	700,951.17	100.00	670,208.92	100.00

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人房屋销售毛利润分别为 652,771.29 万元、691,484.80 万元、603,924.82 万元及 277,398.00 万元，毛利率分别为 20.24%、26.42%、20.85%及 25.15%，2017 年毛利率有所下降，这主要是受公司拿地价格的增长导致了项目的土地成本的增加所致；2018 年及 2019 年度毛利率有所回升，主要是因为主要是由于土地成本和开发间接费下降。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况如下表所示：

发行人主营业务毛利率结构

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
房屋销售	25.15	20.85	26.42	20.24
其中：住宅	24.10	18.88	24.36	21.42
类住宅	-	9.53	48.99	25.31
保障房	26.01	11.45	-468.16	-27.89
商业地产	33.72	41.61	42.84	40.40
办公	47.41	42.01	-	-
物业收入	4.87	11.09	9.45	11.51
物业出租	-31.81	-49.95	-11.57	45.39
其他	8.41	1.72	5.92	8.43

2017-2019 年度，发行人住宅板块毛利率分别为 25.31%、48.99%、9.53%，其毛利平均水平略高的原因为类住宅主要包含公寓的销售，且这部分产品售价普遍较高，因此毛利率较高。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人保障房板块毛利率分别为-27.89%、-468.16%、11.45%和 26.01%，波动较大，主要原因为由于开发周期不同，2017 年、2018 年在建保障房项目尚未达到收入确认条件，但产生费用，从而导致毛利率为负。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人商业地产板块毛利率分别为 40.40%、42.84%、41.61%以及 33.72%，近三年商业地产板块毛利率较为稳定，2019 年以来，由于新增一些商业地产项目，前期收入较少，导致毛利率下降。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业收入板块毛利率分别为 11.51%、9.45%、11.09%以及 4.87%，基本保持稳定。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业出租板块毛利率分别为 45.39%、-11.57%、-49.95%以及-31.81%，2018 年以来出现骤降，其主要原因为 2018 年新增了较多出租物业，当年新增的出租物业尚未全部租出，且根据免租期条款等，导致 2018 年租金收入较低，但出租物业作为投资性房地产核算，必须全部进行折旧及摊销，折旧摊销成本计入营业成本，导致毛利率为负。

（二）发行人的主营业务收入情况

公司作为中国铁建旗下房地产开发的龙头企业，近年来一直坚持“以住宅开发为主，以配套商业为辅”的开发运营模式。此外，公司产品定位以刚需类住宅为主，并不断推动“打造中铁建地产旗舰品牌”的发展策略，已先后开发建设了包括“国际城”、“山语城”、“青秀城”、“西派国际”、“原香小镇”和“梧桐苑”在内的 6 大产品线；并逐步形成了以“国际城”和“山语城”等为代表的住宅品牌。

1、房地产项目的开发资质

截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体如下表：

发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体及开发资质

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
1	中国铁建房地产集团有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2020 年 8 月 21 日	2022 年 12 月 26 日	建开企【2007】729 号	
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020 年 1 月 19 日	2023 年 1 月 18 日	FS-A-6853	
3	中铁嘉业（北京）投资有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018 年 7 月 11 日	2021 年 7 月 11 日	建开企【2018】1868	
4	北京嘉达置业有限公司	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 7 月 23 日	2023 年 7 月 20 日	MT-A-X9305	
5	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 21 日	FT-A-7561	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
6	中铁房地产集团 北京浩达置业有限公司	北京市顺义区住房和 城乡建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	四级	2020 年 2 月 7 日	2023 年 1 月 9 日	SY-A-X2985	
7	中铁房地产集团 北京金达世纪房 地产开发有限公司	北京市住房和城乡 建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	三级	2019 年 7 月 23 日	2022 年 7 月 22 日	CP-A-6779	
8	北京景盛诚泰置 业有限公司	北京市朝阳区住房 和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 3 月 9 日	2021 年 3 月 8 日	CY-A-X1076	
9	天津弘创置业有 限公司	天津市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	四级	2018 年 4 月 9 日	2022 年 4 月 30 日	津建房证 【2018】第 S2687 号	
10	唐山启创房地产 开发有限公司	唐山市住房和城乡 建设局	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定	2020 年 11 月 4 日	2021 年 10 月 31 日	冀建房开唐字 第 1000 号	
11	北京昊远置业有 限公司	北京经济技术开发 区建设发展局	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	暂定资质	2020 年 1 月 19 日	2021 年 1 月 20 日	JK-A-X1372	
12	长春中铁房地产 开发有限公司	吉林省住房和城乡 建设厅	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	三级	2016 年 12 月 22 日	2022 年 8 月 8 日	JFK-A0365	
13	长春玖华房地产 开发有限公司	吉林省住房和城乡 建设厅	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017 年 10 月 13 日	2021 年 10 月 15 日	JFK-A01678	
14	中铁建（大连） 置业有限公司	大连市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	二级	2018 年 6 月 25 日	2021 年 6 月 24 日	2102112018062 557937	
15	大连京信置业有 限公司	大连市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	二级	2020 年 6 月 28 日	2023 年 6 月 27 日	2102112020062 859703	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
16	长春创华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018 年 12 月 10 日	2020 年 12 月 10 日	吉建开企（长春市）新-005	办理更新中
17	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2017 年 6 月 9 日	2020 年 6 月 9 日	沪房管开第 02138 号	不再办理更新
18	中铁房地产集团华东有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020 年 9 月 4 日	2022 年 10 月 20 日	浙房开 1754 号	
19	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018 年 1 月 2 日	2019 年 11 月 4 日	萧房项字 201414 号	不再办理更新
20	杭州京瑞置业有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018 年 9 月 21 日	2019 年 9 月 21 日	杭房项 584 号	不再办理更新
21	中铁房地产集团江苏置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017 年 8 月 24 日	2021 年 10 月 12 日	南京 KF14385	
22	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2018 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 22 日	南京 KF14456	
23	徐州中铁房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2019 年 6 月 10 日	2020 年 6 月 9 日	徐州 KF14568	不再办理更新
24	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	象山县住建局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 8 日	象综字第 092 号	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
25	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴市住建局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 9 月 18 日	2021 年 9 月 5 日	嘉房开南 124 号	
26	上海中铁京贤房地产有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 10 日	沪房管奉贤第 0000597 号	
27	苏州京园房地产投资有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2020 年 10 月 13 日	2021 年 11 月 13 日	苏州 KF15101	
28	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2019 年 3 月 20 日	2021 年 3 月 19 日	武房开暂【2019】02521 号	
29	中铁房地产集团长沙置业有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019 年 6 月 25 日	2021 年 9 月 3 日	湘建房开（长）字第 0420082 号	
30	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019 年 6 月 25 日	2021 年 9 月 3 日	湘建房开（长）字第 0720083 号	
31	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 3 月 18 日	2022 年 3 月 17 日	AHJSKFA1930007	
32	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018 年 8 月 15 日	2021 年 8 月 14 日	AHJSKFA1830027	
33	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2015 年 2 月 9 日	2021 年 2 月 8 日	武房开【2012】30606 号	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
34	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山市住房和城乡建设管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2016 年 4 月 20 日	2020 年 6 月 19 日	粤佛房开证字第 1302360 号	不再办理更新
35	中铁房地产集团（广西）有限公司	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020 年 5 月 12 日	2023 年 5 月 12 日	4501A0151	
36	广西领筑置业有限公司	南宁市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017 年 5 月 24 日	2021 年 7 月 25 日	4501L2858	
37	中铁房地产集团（福州）有限公司	中国（福建）自由贸易试验区福州片区管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 1 月 16 日	无固定期限	FZ-59670000002004	
38	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山市顺德区国土城建和水利局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020 年 1 月 8 日	2023 年 1 月 8 日	粤佛房开证字第 1303943 号	
39	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017 年 8 月 14 日	2020 年 8 月 14 日	510105DH3434813Z	办理更新中
40	中铁房地产集团西南有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018 年 12 月 14 日	2021 年 7 月 11 日	建开企【2018】1913 号	
41	中铁房地产集团重庆有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019 年 10 月 12 日	2022 年 11 月 30 日	328770	
42	成都中铁建锦城投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018 年 3 月 5 日	2021 年 3 月 5 日	510104DI3433976Z	
43	成都中铁建投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018 年 3 月 5 日	2021 年 3 月 5 日	510109AI3433976	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
44	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2014 年 9 月 17 日	2020 年 9 月 17 日	510108DF3434174Z	办理更新中
45	成都申珑房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 2 月 19 日	2022 年 1 月 10 日	5101123DJ4434511Z	
46	郑州中铁房地产开发有限公司	郑州市住房保障和房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 2 月 28 日	2020 年 11 月 30 日	410161115	办理更新中
47	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2017 年 11 月 29 日	2020 年 11 月 29 日	01019455423A	办理更新中
48	中铁建公寓管理有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 16 日	CY-A-6072	
49	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京市通州区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 1 月 14 日	2022 年 1 月 8 日	TZ-A-X4837	
50	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020 年 5 月 19 日	2023 年 6 月 3 日	DX-A-X3740	
51	北京润谷置业有限公司	北京市住房与城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 12 月 10 日	2020 年 12 月 13 日	PG-A-8836	办理更新中
52	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京市住房与城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2016 年 7 月 21 日	2021 年 5 月 10 日	MT-A-X1103	
53	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019 年 10 月 29 日	2022 年 10 月 28 日	GZ1210028-10	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
54	贵州中泓房地产开发有限公司	贵州省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019 年 8 月 9 日	2021 年 8 月 9 日	黔房开字：A0635-1	
55	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵州贵安新区行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2016 年 5 月 11 日	2021 年 9 月 12 日	黔房开字临：2016002-2	
56	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017 年 4 月 11 日	2022 年 7 月 31 日	津建房证【2010】第 S1786 号	
57	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津市河北区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020 年 4 月 10 日	2023 年 4 月 30 日	津建房证[2019]第 S2764 号	
58	太原中铁房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 7 月 15 日	2021 年 7 月 15 日	01028548231A	
59	中铁房地产集团合肥置业有限公司	安徽省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 12 月 18 日	2022 年 12 月 17 日	AHJSKFA1930055	
60	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2019 年 4 月 8 日	2021 年 4 月 17 日	冀建房开张字第 1159 号	
61	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义市城乡住房建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 3 月 28 日	2021 年 3 月 27 日	黔房开字临：C52190095-1	
62	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴市越城区建设和交通运输局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 9 月 9 日	2021 年 9 月 2 日	绍越房开字第 21017 号	
63	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定	2019 年 12 月 17 日	2020 年 12 月 16 日	合 Z2642 号	办理更新中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
64	成都中铁业兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020 年 1 月 2 日	2022 年 7 月 19 日	510107DG3434385Z	
65	成都欣然置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020 年 9 月 6 日	2022 年 9 月 6 日	510107DG3434580Z	
66	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2019 年 8 月 7 日	2021 年 10 月 25 日	冀建房开字第 1189 号	
67	南京京盛房地产开发有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 14 日	南京 KF14679	
68	西安铁兴房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人居共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 31 日	西房建 [2019]0170 号	
69	西安中铁京泰房地产开发有限公司	陕西省住房和城乡建设厅	房地产开发企业资质证书	三级	2019 年 12 月 18 日	2022 年 11 月 17 日	西房建 [2019]161 号	
70	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019 年 11 月 22 日	2022 年 11 月 21 日	HD-A-7783	
71	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州市番禺区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 11 月 6 日	2020 年 11 月 5 日	PYQ15100017	办理更新中
72	中铁房地产集团济南置业有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 11 月 1 日	2020 年 10 月 31 日	0162010	办理更新中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
73	河北兴铁房地产开发有限公司	石家庄正定新区建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 18 日	冀建房开石定字第 045	办理更新中
74	苏州京万房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 7 月 1 日	2021 年 6 月 30 日	苏州 KF15501	
75	成都乐欣置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 28 日	510105DH343413439Z	
76	长沙京信房地产开发有限公司	长沙市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 1 月 9 日	2021 年 1 月 8 日	湘建房开（长）字第 0352483 号	办理更新中
77	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 1 月 6 日	2022 年 1 月 6 日	黔房开字临 A521100723	
78	西安铁弘房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 6 月 16 日	2021 年 6 月 30 日	西房建暂 [2020]0061 号	

2、经营模式

（1）房地产项目决策

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

发行人开发项目流程图



除自主开发外，发行人还通过合作开发模式开展房地产开发业务。

近年来，随着发行人品牌影响力，公司逐步加大了合作开发模式获取项目的力度，旨在利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按协议约定比例为项目公司提供股东借款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按约定比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。

项目公司设董事会，董事会由投资方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标。

（2）房地产项目决策

发行人在新项目取得之前，形成以总经理、企业改革与发展管理中心、财务部、土地经营管理中心、营销部的工作组，并先就战略层面进行研判，形成宏观层面的市场调研，包含了大量的数据对比，趋势判断和客户分析，而后就地块所属板块的市场调研，其中包含了市场存销量数据，面积段总价段去化情况以及典型竞品分析等内容，最后根据地块属性和出让调整，制定有针对性产品策略和项目产品定位，形成包含规划布局、户型配比、建筑形态、立面要求等方面的产品建议书，并通过多轮的概念方案对比，经工作组充分讨论确定方案后，上报决策层审批执行。

（3）采购模式

发行人采购内容主要包括建筑设计劳务、建筑施工劳务、建设监理服务、园林工程劳务、供电及采暖、电梯等机电设备、门窗等外装和内装材料。

发行人推行招投标、集中采购、战略合作等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并使用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，严格进行经济指标和技术指标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品及劳务供应商进行全面评估的基础上，与评价最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。

（4）建筑施工模式

发行人房地产项目开发以公开招标及邀请招标等方式总包给建筑公司，再由建筑公司负责项目建筑施工。发行人注重考察施工单位的信誉、实力，特别是质量保证能力。在签订施工合同时，发行人都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。

发行人对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插必要的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。在公司与施工单位签订的施工

合同中，一般都在质量保证期间预留应付工程款一定比例的质量保证金，在质量保证期内不发生质量问题的再退还施工单位。

发行人建立了项目质量后评估制度，在项目完成后按不同的时段进行检查、评价，且专门成立以工程系统主导的后期维修部，以解决质保期内的客户诉求，根据客户投诉定期出具统计报表指导产品质量改进，评价施工单位的施工质量，连同日常考评结果对承建施工单位进行综合评价，为以后的项目甄选合作方提供依据。

（5）定价模式

公司房地产开发项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。公司在确保项目目标利润率的前提下，根据产品定位确定价格的范围区间，结合当地市场的价格波动进行销售价格的灵活调整。得益于公司“一体化运营模式”，公司在项目启动初期即能够合理估算出“目标成本”，使公司在定价过程中能够准确有效地核算开发成本，减少成本波动对核算的影响。同时进行市场调查，比较市场同类可售项目，根据目标客户群对产品差异选择的接受程度，估算预期利润之后确定产品合理价格。公司始终坚持为客户创造价值，实现与客户互惠共赢的理念。在销售过程中，公司对刚需及改善型需求产品注重其性价比，并通过成本控制手段适度降低商品房售价，将产品的增值空间让渡给业主；对于高端产品，公司销售时重点强调产品品质，通过高舒适度和高品位性体现出高端产品的差异化特质，从而提升公司高端产品的销售利润空间。

公司近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况如下表所示：

近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况

年份	协议销售金额（亿元）	协议销售面积（万平方米）	协议销售单价（元/平方米）	拿地支出总金额（亿元）	拿地面积（万平方米）	拿地楼面均价（元/平方米）
2020 年 1-9 月	400.24	208.31	19,213.57	68.63	113.56	6,043.25
2019 年度	1,003.28	597.54	16,790.29	210.18	357.99	5,870.99
2018 年度	751.09	465.56	16,133.10	263.66	384.32	6,860.44
2017 年度	570.01	346.38	16,456.20	108.01	75.28	14,347.77

（6）销售模式

本公司主要采取自主销售和代理销售相结合的销售模式。一方面，公司成立专门的销售团队，聘请专业销售人员并加以培训，负责产品的推广和销售工作，以达到部分产品自主完成销售的目的。另一方面，公司充分利用外部的资源和渠道，部分产品采用代理或联合销售的模式促进产品去化。公司对于不同项目的销售模式的侧重选择，主要考虑以下两点要素：

①所在城市和地区项目的数量

公司对于项目数量较少、进入时间较短的城市和地区，主要在该地区采取代理销售为主的销售模式。代理销售的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，这些优势能够充分协助公司完成在该类地区的销售目标。在该类地区项目较少的情况下，能够节省公司对销售的投入成本，具有一定的经济性。而对于成都、北京、天津这些公司多年深耕且开发项目较多的城市 and 地区，公司已建立了成熟完善的产品推广和销售机制并组建了经验丰富的销售团队，在此背景下以自主销售方式进行销售成本相对较低，因此该类地区自主销售的占比较高。

②项目所在地的地理位置

通常在房地产项目位于城市市中心或者繁华地段的情况下，由于当地市场需求旺盛，销售完成时间较短，公司自主销售的成本较低，该类项目将主要采取自主销售的策略；对于项目地理位置处于远郊的项目，由于宣传推广的成本较高，市场需求比较低，商品房去化速度偏慢，公司主要将该类项目的销售工作外包给销售代理机构以降低销售成本。

（7）收入确认模式

公司收入确认的会计处理原则为：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产开发及销售业务的具体收入确认条件为：开发项目已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件；取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；项目成本能够可靠地计量。

（8）工程支付及结算模式

工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照当月工程形象进度的一定比例进行支付。工程项目的工程量在本月由发包人进行核实确认后，在下一月进行支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。

（9）物业管理模式

公司开发项目的物业管理主要由公司下属的专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。在项目小区业主委员会尚未成立之前，由本公司所属专业物业公司暂时管理小区物业，待小区业主委员会成立后，由业主委员会自行决定聘请物业管理公司。

3、房地产开发情况

（1）开发及销售情况

发行人房屋销售运营情况

指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
新开工面积（万平方米）	205.05	415.58	310.23	523.77
在建面积（万平方米）	878.90	728.81	536.84	942.38
竣工面积（万平方米）	41.87	262.00	318.13	279.14
签约销售面积（万平方米）	208.31	597.54	465.56	346.38
签约销售金额 ³ （亿元）	400.24	1,003.28	751.09	570.01
平均销售价格（元/平方米）	19,213.57	16,790.29	16,133.10	16,456.20
结算面积（万平方米）	56.72	213.71	203.77	272.26

³ 该销售金额为全口径数据

结算金额（亿元）	110.28	289.68	261.76	322.50
结算均价(元/平方米)	19,441.88	13,555.02	12,845.69	11,845.06

注：与新开工、竣工及在建相关的指标均采用口径为合并口径；上表签约销售面积和签约销售金额均为全口径数据。

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2017 年，公司实现在建面积 942.38 万平方米，其中，实现新开工面积 523.77 万平方米，实现竣工面积 279.14 万平方米。2018 年，公司实现在建面积 536.84 万平方米，其中，实现新开工面积 310.23 万平方米，实现竣工面积 318.13 万平方米。2019 年，公司实现在建面积 728.81 万平方米，其中，实现新开工面积 415.58 万平方米，实现竣工面积 262.00 平方米。

从销售签约情况来看，2017-2019 年公司分别实现签约销售面积 346.38 万平方米、465.56 万平方米和 597.54 万平方米；同期公司实现签约销售金额 570.01 亿元、751.09 亿元和 1,003.28 亿元。从销售均价看，2017-2019 年公司销售均价分别为 16,456.20 元/平方米、16,133.10 元/平方米和 16,790.29 元/平方米，近年来公司销售均价随着市场行情的回暖呈上升趋势，2019 年和 2018 年基本持平，略有降低。2020 年 1-9 月，公司签约销售金额为 400.24 亿元，签约销售面积为 208.31 万平方米，销售均价为 19,213.57 元/平方米。总的来看，2017 年以来公司有效把握区域房地产市场上涨窗口期，公司房地产销售金额和房地产销售面积量价齐升，实现跨越式增长。

土地购置方面，2017-2019 年，公司分别获取 7 个、17 个和 11 个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为 75.28 万平方米、384.32 万平方米和 357.99 万平方米；各期土地购置支出分别为 108.01 亿元、263.66 亿元和 210.18 亿元。2019 年，随着市场景气度不断提升，公司进一步加大了环渤海、长三角区域、珠三角区域的土地购置力度。拿地方式方面，公司以独立自主开发模式为主，但随着核心热点一、二线城市土地价格不断攀升，在上述区域公司多采用联合拿地的方式开发运营。

土地成本方面，2017-2019 年公司新增土地储备的楼面均价分别为 14,347.77 元/平方米、6,860.44 元/平方米和 5,870.99 元/平方米。公司土地成本受新增土地区域分布和土地市场价格波动影响而呈波动态势。

2020 年 1-9 月，公司新开工面积 205.05 万平方米，较上年同期下降 21.79%；在建面积 878.90 万平方米，较上年同期增加 21.11%；竣工面积 41.87 万平方米，与上年同期下降 40.52%；签约销售面积 208.31 万平方米，较上年同期增加 17.58%；签约销售金额 400.24 亿元，较上年同期增加 61.95%；结算面积 56.72 万平方米，较上年同期下降 14.31%；结算金额 110.28 亿元，较上年同期增加 57.61%。公司 2020 年三季度新开工面积、销售面积、销售金额、结算面积、结算金额的下降主要为受新冠疫情影响所致。

（2）已完工在售项目情况

发行人已完工在售项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
1	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建•北京原香漫谷	住宅	13.63	40.86	中铁二十五局、中铁十八局、 中铁建设集团	2012 年 5 月 30 日	是
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建•北京国际花园	住宅	8.02	19.05	中铁十一局集团有限公司/中铁 建设集团有限公司	2013 年 6 月 4 日	是
3	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京	中国铁建•北京山语城	住宅/商业	21.21	32.61	中铁十二局、中铁十六局、中 铁十九局	2011 年 9 月 25 日	是
4	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京	中国铁建•北京顺新嘉苑	住宅/商业	4.85	13.22	一标段：中铁十九局集团第二 工程有限公司；二标段：中铁 城建集团北京工程有限公司	2014 年 7 月 10 日	是
5	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建•北京青秀城	住宅	9.9	30.94	中铁十八局集团有限公司；中 铁二十二局集团第四工程有限 公司	2010 年 7 月 25 日	是
6	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京	中国铁建•北京梧桐苑	住宅	14.04	43.84	中铁十四局集团有限公司、中 铁城建集团北京工程有限公 司、中铁十二局集团有限公 司、中铁十八局集团有限公司	2012 年 4 月 15 日	是
7	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京	中国铁建•北京青秀尚城	住宅/商业	7.69	23.13	中铁建设集团有限公司、中铁 十一局	2014 年 7 月 28 日	是
8	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建•北京原香嘉苑	住宅/商业	7.38	23.25	中铁建设集团有限公司、中铁 十四局集团有限公司	2014 年 9 月 16 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
9	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京	中国铁建•北京通瑞嘉苑	住宅	13.96	51.75	中铁城建集团有限公司	2015 年 5 月 31 日	是
10	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州	中国铁建•杭州江南国际城	住宅	10.18	34.63	中铁城建集团第一工程有限公司	2014 年 11 月 15 日	是
11	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海	中国铁建•上海青秀城	住宅	15.02	30.14	中铁十一局集团有限公司；中铁城建集团第二工程有限公司；中铁二十四局集团上海铁建工程有限公司	2013 年 7 月 31 日	是
12	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建•徐州龙域中央	住宅	26.77	65.1	中铁建设集团有限公司；中铁二十三	2013 年 7 月 31 日	是
13	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建•徐州原香漫谷	住宅	8.69	20.6	中铁建设集团有限公司；中铁二十四局集团有限公司；中铁城建集团北京工程有限公司	2013 年 6 月 30 日	是
14	中铁房地产集团广州有限公司	广州	中国铁建•广州荔湾国际城	住宅	6.14	25.16	广东省第四建筑工程公司/中铁建设集团有限公司	2011 年 4 月 30 日	是
15	广州增城中铁房地产置业有限公司	广州	中国铁建•广州增城国际花园	住宅	6.37	23.23	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司	2015 年 1 月 20 日	是
16	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山	中国铁建•佛山国际公馆	住宅/商业	5.96	28.8	中铁建设集团有限公司佛山分公司、中铁十二局集团有限公司佛山项目部	2014 年 6 月 22 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
17	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建•成都国际城	住宅/商业	17.77	92.5	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司；市建三公司；中铁二十三局集团有限公司	2008 年 12 月 15 日	是
18	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建•成都国际城 II	住宅/商业	6	33.1	中铁二十五局集团有限公司成都分公司；中铁建设集团有限公司	2011 年 1 月 26 日	是
19	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都西派国际	住宅/商业	8.03	32.85	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司；中铁二十五局集团有限公司；中铁二十五局集团有限公司；中铁十一局集团有限公司	2010 年 12 月 4 日	是
20	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都青秀城	住宅/商业	6.87	26.55	中铁十八局集团有限公司；中铁十二局建筑安装工程有限公司；中铁建设集团有限公司	2011 年 5 月 13 日	是
21	成都中铁建锦城投资有限公司	成都	中国铁建•成都锦江国际花园	住宅/商业	4.28	20.65	中铁建设集团有限公司；中铁十八局集团第六工程有限公司	2013 年 12 月 15 日	是
22	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都中国铁建广场	商业	3.24	23.69	中铁城建集团有限公司	2014 年 9 月 14 日	是
23	成都中铁业兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都西派城	住宅/商业	10.32	40.36	中铁二十五局集团有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2018 年 12 月 28 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
24	成都申珑房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都皇冠湖壹号	住宅/商业	8.98	36.25	中国建筑第三工程局有限公司	2015 年 9 月 30 日	是
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆花语佰骊	住宅/商业	2.52	5.1	中铁十二局集团有限公司	2017 年 1 月 31 日	是
26	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建·武汉国际花园	住宅	3.29	15.63	中铁城建集团有限公司	2014 年 6 月 1 日	是
27	中国铁建房地产集团合肥置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥国际城	住宅/商业	44.13	170.12	安徽地矿建设工程有限责任公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中国铁建十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司、安徽华力建设集团有限公司、中铁二十五局集团建筑安装工程有限公司、中铁十九局集团第二工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、中铁二十四局集团南昌建设有限公司	2008 年 12 月 18 日	是
28	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥国际公馆	住宅/商业	4.76	15.19	中铁二十一局集团第六工程有限公司	2015 年 9 月 30 日	是
29	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	南京	中国铁建·南京原香颂	住宅	5.28	13.62	中铁十四局集团有限公司	2015 年 12 月 15 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
30	杭州京瑞置业有限公司	杭州	中国铁建·西湖国际城	住宅	6.08	25.27	一标段：中铁城建集团第有限公司；二标段：龙元建设集团股份有限公司	2017 年 1 月 24 日	是
31	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京	中国铁建·北京兴盛嘉苑	住宅	11.07	33.84	中铁建设集团有限公司	2015 年 6 月 4 日	是
32	中铁房地产集团广西江湾有限公司	南宁	中国铁建·南宁江湾山语城	住宅	14.13	49.97	中铁十二局集团有限公司、中铁十一局集团建筑安装工程有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、	2014 年 5 月 29 日	是
33	中铁建（大连）置业有限公司	大连	中国铁建·大连青秀蓝湾	住宅/商业	12.5	33.67	中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司、中铁二十一局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2014 年 5 月 7 日	是
34	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春国际花园	住宅、商业、车位	23.5	52.69	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十三局集团有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	2008 年 9 月 1 日	是
35	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春花语城	住宅、商业、车位	4.43	9.7	中国铁建大桥工程局集团有限公司	2017 年 3 月 1 日	是
36	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原	中国铁建·万科·太原紫郡	住宅/商业	7.25	26.3	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2016 年 4 月 15 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
37	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	杭州	中国铁建·杭州国际城	住宅/商业	9.9	36.36	中铁建设集团有限公司、中天建设集团有限公司、中铁十六局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2011 年 3 月 1 日	是
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建·广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	商业	5.93	31.01	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2016 年 10 月 31 日	否（还有一栋尚未预售）
39	中铁建公寓管理有限公司	北京	中国铁建·北京国际城	住宅/商业	19.56	85.58	中铁城建集团第一工程有限公司	2009 年 1 月 1 日	是
40	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建·武汉国际城	住宅	16.16	47.5	中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	2012 年 11 月 30 日	是
41	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	长沙	中国铁建·长沙国际城	住宅/商业	18.34	67.54	中铁建设集团有限公司、湖南第六工程有限公司	2009 年 12 月 1 日	是
42	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建·长沙山语城	住宅/商业	45.16	88.74	中铁城建集团有限公司	2007 年 4 月 26 日	是
43	中铁房地产集团江苏置业有限公司	南京	中国铁建·南京青秀城	住宅	10.88	42.92	中铁十六局集团有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁二十四局集团浙江工程有限公司	2014 年 6 月 15 日	是
44	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波	中国铁建·宁波山语城	住宅/商业	13.29	24.47	中铁十八局集团有限公司、中铁二十二局集团第四工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	2012 年 2 月 7 日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
45	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁云景山语城	住宅/商业	2.66	13.99	中铁建设集团有限公司	2016 年 12 月 31 日	是
46	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 A2	住宅	1.33	16.44	中铁城建集团第一工程有限公司	2018 年 5 月 16 日	是

发行人已完工在售项目情况（续）

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
1	中国铁建·北京原香漫谷	38.1	37.33	45.36	未售完	剩余少量商办	剩余少量商办
2	中国铁建·北京国际花园	23.95	25.86	31.26	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业
3	中国铁建·北京山语城	39.1	38.02	48.82	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业，提高意向客户的转化
4	中国铁建·北京顺新嘉苑	19.92	19.75	19.77	住宅售完	剩余少量商业、车位	后期将根据政策要求，提高意向客户的转化
5	中国铁建·北京青秀城	37.99	37.59	46.45	100.00%		全部完成销售，2021 年全部回款
6	中国铁建·北京梧桐苑	48.34	47.34	61.84	99.90%	尾盘少量商业，受政策影响销售受限	计划 2020 年清盘，全部完成销售，2021 年全部回款
7	中国铁建·北京青秀尚城	21.87	20.15	23.9	住宅售完	剩余部分车位、仓储	促销
8	中国铁建·北京原香嘉苑	21.44	20.55	23.4	住宅售完	剩余少量办公	剩余少量办公
9	中国铁建·北京通瑞嘉苑	53.27	39.5	43.96	91%	未售完	销售安排：制定全民营销活动计划，发挥微信平台优势，打破目前销售滞销局面。资金回笼安

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
							排：定期梳理未回款客户，对此类客户进行风险筛查，及时跟进客户相关情况，尽量缩短回款周期。
10	中国铁建•杭州江南国际城	45.51	45.06	56.98	99.34%	未售完	剩余个别住宅及部分车位
11	中国铁建•上海青秀城	48.01	46.89	57.09	97.40%	未售完	剩余少量住宅，车位，商业
12	中国铁建•徐州龙域中央	24.92	24.32	27.04	98%	住宅售完	剩余少量仓储、车位、商铺
13	中国铁建•徐州原香漫谷	11.06	10.7	9.85	93%	未售完	剩余少量商铺，住宅
14	中国铁建•广州荔湾国际城	30.86	30.24	35.5	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位
15	中国铁建•广州增城国际花园	19.82	19.02	20.41	商铺、车位在售	少量商铺在售、车位在售	商业方面租售并举，带租约销售；引入品牌商家及主力店进驻经营，先招商培养商业氛围，带动后期销售
16	中国铁建•佛山国际公馆	39.34	36.62	44.8	住宅、商铺、车位在售	少量住宅、商铺在售、车位在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
17	中国铁建•成都国际城	39.62	35.65	43.24	93.50%	剩余少量车位	车位在售
18	中国铁建•成都国际城 II	14.99	13.7	16.04	99.10%	剩余少量车位	车位在售
19	中国铁建•成都西派国际	43.68	38.28	43.74	90.74%	剩余少量住宅、商业、车位	2021 年清盘

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
20	中国铁建•成都青秀城	15.43	15.22	16.32	94.76%	剩余少量商业、车位	车位在售
21	中国铁建•成都锦江国际 花园	18.29	17.94	14.49	74%	剩余少量住宅、商 业、车位	商铺及车位在售
22	中国铁建•成都中国铁建 广场	17.35	14.7	9.14	53%	已售部分还剩底商和 写字楼，自持部分暂 时不出售	底商和写字楼在售，自持租金收 入
23	中国铁建•成都西派城	48.32	37.68	48.75	93.19%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
24	中国铁建•成都皇冠湖壹 号	18.63	16.92	22.88	99.08%	剩余少量商业、车位	商铺及车位在售
25	中国铁建•重庆花语佰丽	3.01	2.86	3.5	91%	剩余少量住宅、商 业，车位已开盘	商铺及车位在售
26	中国铁建•武汉国际花园	11.7	12.6	11.99	99.66%	剩余少量住宅、商 业、车位	住宅、商铺及车位在售
27	中国铁建•合肥国际城	80.59	79.23	97.3686	99.71%	剩余少量住宅、部分 别墅、商业、车位	清盘中，预计 2020 年上半年售 完
28	中国铁建•合肥国际公馆	12.84	12.019	15.7253	94.66%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
29	中国铁建•南京原香颂	9.12	9.01	10.9	98%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完
30	中国铁建•西湖国际城	36.57	35.22	45.96	99.30%	剩余部分车位	-
31	中国铁建•北京兴盛嘉苑	52.91	49.2	43.07	76%	商业未取证	2020 年上半年主推地上十六套商 业，争取实现总货值的 80%回 款，同时加推洋房优惠房源，力 争全部去化优惠房源。

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
32	中国铁建•南宁江湾山语城	25.89	25.89	31.29	住宅、商业已售罄	剩余 2 间商铺及部分车位在售	通过第三方销售渠道进行商业清盘；强化车位管控，引入第三方销售等引导业主购买车位。
33	中国铁建•大连青秀蓝湾	38.4	37.4	30.73	82%	公租房产品目前不可销售，商业车位产品的销售工作目前存在一定的难点	计划 2021 年清盘，其中 2019 年销售计划 5.9 亿元，2020 年销售计划 4.9 亿元，2021 年销售计划 4.2 亿元。
34	中国铁建•长春国际花园	22.78	22.69	27.32	99%	部分商业未销售	后期通过医养项目回笼资金
35	中国铁建•长春花语城	8.1143	7.9	9.25	98%	主要是配套商业及车位	加速去化并快速回笼资金
36	中国铁建•万科•太原紫郡	25.6	25.38	29.42	98%	尾盘	-
37	中国铁建•杭州国际城	62.33	61.47	49.35	98.78%	剩余商业、车位及部分住宅	住宅及酒店式公寓 16#楼、酒店式公寓 18#楼及二年底商预计 2020 年售完
38	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	32.3063	32.3063	24.47	76%	1.总部基地 2#未拿到预售证；2.商业市场相对较低迷	1.灵活销售，持续推进大客户拓展工作。2.推进出租业务的开展，尽快回流资金
39	中国铁建•北京国际城	102.23	84.94	115.03	89%	剩余少量办公，仓储和车位	清盘中
40	中国铁建•武汉国际城	21.55	21.46	23.27	95.20%	剩余少量商业、车位	商铺及车位在售
41	中国铁建•长沙国际城	23.96	23.38	28.47	96.94%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
42	中国铁建•长沙山语城	36.12	35.61	40.16	96.00%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
43	中国铁建•南京青秀城	73.85	72.48	77.13	98%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
44	中国铁建·宁波山语城	14.67	12.64	10.28	86.16%	剩余少量住宅、车位	加速去化并快速回笼资金
45	中国铁建·南宁云景山语城	14.98	13.37	14.96	住宅已售罄	少量商铺在售、部分车位在售	商业方面租售并举，带租约销售；强化车位管控，提高服务提高入住率，提高车位需求。
46	中国铁建·贵阳国际城 A2	11.85	10.7	6.6	未售完	剩余少量住宅、商业、车位	住宅、商铺及车位在售

发行人已完工在售项目情况（续）

序号	项目名称	国有土地使用权 证号	建设用地规划许 可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
1	中国铁建·北京原香漫谷	京房国用（2012 出）第 00013 号、00014 号、00193 号、00194 号	2011 规房地字 0014 号	2011 规（房）建字 0105 号、2012 规（房）建字 0005 号、0032 号、0033 号、0049 号、0051 号、0052 号、2013 规（房）建字 0003 号、2014 规（房）建字 0037 号	[2012]施建字 0539 号、0693 号、[2013]施建字 0349 号、0445 号、0451 号、0452 号、[2014]施建字 0253 号、0258 号、0572 号、0638 号、0639 号	京房售证字（2012）251 号、京房售证字（2013）70 号、151 号、210 号、京房售证字（2014）61 号、126 号、243 号、京房售证字（2015）128 号、京房售证字（2016）17 号、72 号
2	中国铁建·北京国际花园	京房国用（2013 出）第 00089 号、00090 号、00091 号、京房国用（2013 划）第 00170 号	2013 规（房）地字 0001 号、0002 号	2013 规（房）建字 0008 号、0009 号、0010 号、0011 号、0012 号、0013 号	【2013】施建字 0385 号、0386 号、0387 号、0390 号、0466 号、0698 号	京房售证字（2014）63 号、京房售证字（2013）112 号、京房售证字（2013）111 号、京房售证字（2015）235 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
3	中国铁建•北京山语城	京丰国用（2011）出第 00269 号京丰国用（2011）出第 00270 号京丰国用（2011）出第 00271 号	201 规（丰）地字 0017 号	2012 规（丰）建字 0079 号、 2012 规（丰）建字 0080 号、 2012 规（丰）建字 0081 号、 2012 规（丰）建字 0082 号、 2012 规（丰）建字 0083 号、 2012 规（丰）建字 0084 号	[2013]施建字 0561 号、 [2013]施建字 0454 号、 [2013]施建字 0453 号、 [2013]施建字 0455 号、 [2013]施建字 0456 号、 [2013]施建字 0409 号、	京房售证字（2013）52 号、京房售证字（2012）100 号、京房售证字（2011）251 号、京房售证字（2012）限 10 号、京房售证字（2012）258 号、京房售证字（2014）131 号、京房售证字（2014）59 号、京房售证字（2014）230 号、京房售证字（2014）224 号、京房售证字（2013）154 号
4	中国铁建•北京顺新嘉苑	京顺国用 2014 出第 00038 号	2014 规（顺）地字 0008 号	建字第 110113201400064 号、 2014 规（顺）建字 0055、建字第 110113201400065 号、 2014 规（顺）建字 0056 号、 建字第 110113201400080 号、 2014 规（顺）建字 0064 号、 建字第 110113201400081 号、 2014 规（顺）建字 0065 号	[2014]施[顺]建字 0061 号、 [2014]施[顺]建字 0062 号、 [2014]施[顺]建字 0106 号、 [2014]施[顺]建字 0105 号	京房售证自(2015) 109 号、京房售证自(2016) 91 号、京房售证自(2014) 限 18 号、京房售证自(2014) 196 号
5	中国铁建•北京梧桐苑	1、京门国用（2012 出）第 00031 号 2、京门国用（2012 出）第 00032 号 3、京门国用（2012 出）第 00033 号	地 字 第 110109201200003 号	建字第 110109201300024 号	（2012）施（门）建字 0006 号	京房售证字（2014）104 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
6	中国铁建•北京青秀城	京丰国用（2010出）第 00192 号、京丰国用（2010出）第 00193 号、京丰国用（2010出）第 00194 号、	地 字 第 110106201000019 号	建字第 110106201000135 号， 建字第 110106201000150 号， 建字第 110106201000151 号， 建字第 110106201000153 号， 建字第 110106201000154 号， 建字第 110106201000162 号， 建字第 110106201000227 号， 建字第 110106201100012 号， 建字第 110106201100013 号， 建字第 110106201100014 号， 建字第 110106201100015 号， 建字第 110106201100021 号， 建字第 110106201100024 号。	（2010）施（丰）建字 0021 号、（2010）施（丰）建字 0023 号、（2010）施（丰）建字 0024 号、（2011）施（丰）建字 0004 号、（2011）施（丰）建字 0006 号、（2011）施（丰）建字 0010 号、（2011）施（丰）建字 0012 号、（2011）施（丰）建字 0013 号、（2011）施（丰）建字 0016 号、（2011）施（丰）建字 0017 号。	京房售证字（2010）335 号，京房售证字（2011）限 6 号，京房售证字（2011）29 号，京房售证字（2011）98 号，京房售证字（2011）169 号
7	中国铁建•北京青秀尚城	京昌国用（2014）出 00141 号	2014 规（昌）地字 0013 号	2014 规（昌）建字 0047 号、0046 号、0038 号、0037 号、0036 号、0079、0078、0077 号；	[2014]施[昌]建字 0041、0042、0043、0054、0003、0004、0005	京房售证字（2014）228 号、京房售证字（2014）277 号、京房售证字（2015）136 号、京房售证字（2016）67 号
8	中国铁建•北京原香嘉苑	京房国用（2014出）第 00131 号、京房国用（2014出）第 00132 号	2014 规（房）地字第 0013 号	2014 规（房）建字 0085 号、2014 规（房）建字 0086 号、2014 规（房）建字 0090 号、2014 规（房）建字 0091 号、2014 规（房）建字 0162 号	2014 施（房）建字 0040 号、2014 施（房）建字 0041 号、2014 施（房）建字 0045 号、2014 施（房）建字 0046 号、2015 施	京房售证字（2014）218 号、京房售证字（2014）219 号、京房售证字（2015）92 号、京房售证字（2016）1 号、京房售证字（2016）142 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					（房）建字 0001 号、2015 施（房）建字 0009 号	
9	中国铁建•北京通瑞嘉苑	京通国用（2015 出）第 00090 号	2015 规（通）地字 0023 号	2015 规（通）建字 0054 号； 2015 规（通）建字 0055 号； 2015 规（通）建字 0057 号； 2015 规（通）建字 0058 号； 2015 规（通）建字 0059 号； 2015 规（通）建字 0082 号	【2015】施【通】建字 0025 号；【2015】施【通】建字 0037 号； 【2015】施【通】建字 0038 号；【2016】施【通】建字 0016 号	京房售证字（2015）135 号；京房售证字（2015）限 14 号；京房售证字（2017）10 号
10	中国铁建•杭州江南国际城	杭萧国用(2015)第 4400002 号	地 字 第 330109201400186	建字第 330109201500047 号、 建字第 330109201500148 号	330109201504030201、 330109201508280101、 330109201601130000	萧售许字(2016)第 27 号、萧售许字(2016)第 012 号、萧售许字(2015)第 086 号、萧售许字(2015)第 019 号、萧售许字(2015)第 034 号、萧售许字(2015)第 044 号、萧售许字(2016)第 004 号、萧售许字(2015)第 060 号
11	中国铁建•上海青秀城	沪房地宝字 2014 第 015838 号	沪 宝 地 2013EA31011320134772	沪宝建（2015）FA31011320154317	1302BS0200D01310113201307082719	宝山房管（2014）预字 0000516 号
12	中国铁建•徐州龙域中央	南区：徐土国用 2007 第 55871 号； 北区：徐土国用 2010 第 2659 号	20070094	南区：20070444；北区：XG2010029，XG20100019	南区：2008004-2008008； 北区：2010064-2010092	南区：徐（房）售许字（2008）第 80 号；北区：徐（房）售许字（2010）第 85 号，徐（房）售许字（2010）第 71 号
13	中国铁建•徐州原香漫谷	徐土国用 2013 第 53660 号	地 字 第 320300201303051	XG2013009-1、XG2013009-2、XG2013009-3	2017027,2014030-2014036,2014038,2014039	徐（房）售许字（2014）第 95 号、徐（房）售许字（2013）第 205 号、徐（房）售许字（2015）第 17 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
14	中国铁建•广州荔湾国际城	穗府国用（2010）第 01100111 号； 穗府国用（2010）第 01100110 号	穗规地证（2010）299 号；穗规地证（2010）300 号	穗规建证（2011）956 号； 穗规建证（2011）957 号	44010320110805 0101、 44010320110819 0101	穗房预（网）字第 20111124 号—3；穗房预（网）字第 20120489 号—3
15	中国铁建•广州增城国际花园	增国用（2014）第 GY000988 号	地字第增规地证[2014]067 号	字第增规建证[2014]605 号； 建字第增规建证[2015]012 号	440183201504240101； 440183201504240201	增城房预（网）字第 20150453 号；增城房预（网）字第 20150591 号；增城房预（网）字第 20150780 号；增城房预（网）字第 20151114 号；增城房预（网）字第 20151114 号-1；增城房预（网）字第 20170288 号
16	中国铁建•佛山国际公馆	南府国有（2014）第 0106026 号、南府国有（2014）第 0106027 号	地 字 第 440605201440010 号、地 字 第 440605201440011 号	建字第 440605201440661 号、 建字第 440605201440662 号、 建字第 440605201440663 号、 建字第 440605201440565 号、 建字第 440605201440664 号、 建字第 440605201440665 号、 建字第 440605201440792 号、 建字第 440605201440793 号、 建字第 440605201440794 号、 建字第 440605201440795 号、 建字第 440605201440796 号、 建字第 440605201440797 号、 建字第 440605201440798 号、 建字第 440605201440799 号、	编号 440622201505050101-00、编号 440622201505050201-00、 编号 440622201505050301-00、编号 440622201505050401-00、 编号 440622201505050501-00、编号 440622201505050601-00、 编号 440622201512081301-00、编号 440622201512081201-00、 编号 440622201512081101-00、编号	南房预字第 2015037402 号、南房预字第 2015033402 号、南房预字第 2016003402 号、南房预字第 2016011602 号、南房预字第 2016010002 号、南房预字第 2017052502 号、南房预字第 2016016802 号、南房预字第 2016016702 号、南房预字第 2016027502 号、南房预字第 2016030702 号、南房预字第 2017059502 号、南房预字第 2017069202 号、南房预字第 2017069102 号、南房预字第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				建字第 440605201440800 号、 建字第 440605201440801 号、 建字第 440605201440802 号、	440622201512081001-00、 编号 44062220151208901- 00、编号 44062220151208801-00、 编号 44062220151208701- 00、编号 44062220151208601-00、 编号 44062220151208501- 00、编号 44062220151208401-00、 编号 44062220151208301- 00	2016042302 号、南房预字第 2019050302 号
17	中国铁建•成都国际城	龙国用 2010 年第 122784 号、 龙国用 2009 年第 106556 号、 龙国用 2011 年第 1189 号、	地 字 第 51011220082000 4 号、地字第 51012200820003 号、	建字第 510112200930023、 建字第 510112201030038、 建字第 510112200830024、 建字第 510112201130020、	510112200912230101、 510112200911260101、 5101122008122501、 510112201104080201、 510112201104080101、 510112201104080301、 510112201104080401、 510112201307050101、 510112201307050000、	成房预售龙泉字第 348 号、成房预售龙 泉字第 428 号、成房预售龙泉字第 408 号、成房预售龙泉字第 868 号、成房预 售龙泉字第 461 号、成房预售龙泉字第 894 号、成房预售龙泉字第 929 号、成 房预售龙泉字第 531 号、成房预售龙泉 字第 477 号、成房预售龙泉字第 650 号、成房预售龙泉字第 630 号、成房预 售龙泉字第 608 号、成房预售龙泉字第 623 号、成房预售龙泉字第 776 号、成 房预售龙泉字第 718 号、成房预售龙泉 字第 368 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
18	中国铁建•成都国际城 II	龙国用 2010 年第 126869 号	地 字 第 510112200820006 号	建字第 510112201130015 号	51011201103300101、 510112201103300201、 510112201103300301、 510112201103300401	成房预售龙泉字第 468 号、成房预售龙泉字第 770 号、成房预售龙泉字第 510 号、成房预售龙泉字第 633 号、
19	中国铁建•成都西派国际	成高国用 2010 第 14328 号	地 字 第 510107201029076 号	建字第 510107201239004 号、 建字第 510107201339073 号、 建字第 510107201439058 号	CGGJ(2012)-J039、 CGGJ(2012)-J036、 CGGJ(2013)-J095、 CGGJ(2013)-J096、 CGGJ(2014)-J078、 CGGJ(2014)-J080、 CGGJ(2011)-J232	成房预售中心城区字第 9526 号、成房预售中心城区字第 9700 号、成房预售中心城区字第 9423 号、成房预售中心城区字第 9907 号、成房预售中心城区字第 10551 号、成房预售中心城区字第 10932 号、成房预售中心城区字第 10874 号
20	中国铁建•成都青秀城	成国用 2010 第 1054 号	地 字 第 510108201020200 号	建字第 510108201130037 号	510101201105170601、 510101201105130401、 510101201105180201	成房预售中心城区字第 8289 号、成房预售中心城区字第 9292 号、成房预售中心城区字第 8809 号、成房预售中心城区字第 8671 号、成房预售中心城区字第 8487 号、成房预售中心城区字第 9446 号、成房预售中心城区字第 8728 号
21	中国铁建•成都锦江国际花园	成国用（2014）第 95 号	地 字 第 510104201320378 号	建字第 510104201430006 号	510101201404250201、 510101201403110701、 510101201404100201	成房预售中心城区字第 11106 号、成房预售中心城区字第 10862 号、成房预售中心城区字第 10232 号、成房预售中心城区字第 10445 号、成房预售中心城区字第 10604 号、成房预售中心城区字第 10526 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
22	中国铁建·成都中国铁建广场	成国用（2014）第 394 号	地 字 第： 51010820142609 4	建字第：510108201530263	510101201509160401、 510101201510130401	11629、11067、11421、11605
23	中国铁建·成都西派城	成国用（2016）第 217 号	地 字 第 51010720162013 6	建字第 510107201630295	510107201610210601、 510107201610210501、 510107201703270401、 510107201703030501	成房预售中心城区字第 100140 号；成房预售中心城区字第 100039 号；成房预售中心城区（变）字第 11598 号；成房预售中心城区字第 100010 号；成房预售中心城区（变）字第 11597 号；成房预售中心城区字第 101145 号；
24	中国铁建·成都皇冠湖壹号	龙国用（2016）4235 号	地 字 第 51011220162000 2 号	建字第 510112201630009、建字第 510112201630011、建字第 510112201630021	510112201604130101、 510112201604290201、 510112201607080101、 510112201607080201	成房预售龙泉字第 1065 号、1021 号、1036 号、1086 号、1113 号、1044 号、1045 号、第 101155 号、1195 号、1160 号、1204 号
25	中国铁建·重庆花语佰丽	渝（2017）巴南区不动产权第 000363925 号、 渝（2017）巴南区不动产权第 000363768 号	地字第 50011320170000 4	建字第 500113201700061	500113201707070000	渝国土房管（2017）预字第（1059）号、 渝国土房管（2018）预字第 1186 号、 渝国土房管（2017）预字第 599 号、 渝国土房管（2018）预字第(772)号、 渝国土房管（2017）预字第（694）号、 渝国土房管（2017）预字第（938）号、 渝国土房管（2017）预字第（1468）号、 渝国土房管（2018）预字第（271）号、 渝国土房管（2018）预字第（461）号、 渝国土房管（2018）预字第（603）号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
26	中国铁建·武汉国际花园	武国用（2014）第 28 号	地字第武规地[2014]052 号	建字第武规(阳)建[2014]49 号	4201052014030600114BJ4001	武房开预售[2015]240 号、武房开预售[2016]133 号、武房开现售[2016]021 号
27	中国铁建·合肥国际城	合国用（2009）第 259 号 合国用（2009）第 260 号 合国用（2009）第 261 号 合国用（2009）第 262 号 合国用（2009）第 263 号 合国用（2009）第 264 号 合国用（2009）第 265 号 合国用（2009）第 266 号 合国用（2009）第 267 号	地 字 第 34010320080002 号	合规建民许 2008710 号、合规建民许 2008720 号、合规建民许 2008733 号、建字第 340103201110078 号—建字第 340103201110090 号、建字第 340103201110051 号、建字第 340103201310099 号—建字第 340103201310111 号、建字第 340103201210092 号—建字第 340103201210099 号、建字第 340103201310023 号—建字第 340103201310026 号、建字第 340103201310112 号—建字第 340103201310120 号、合规建民许 2013248 号—合规建民许 2013322 号、合规建民许 2014299 号—合规建民许 2014311 号、合规建民许 2014317 号、合规建民许 2014324 号—合规建民许 2014327 号	010010090019、010009070023、010009070022、010009070021、010010060045、010010050047、010010050037、010010060016、010010060001、010010040018、010010050027、010011060037、010011071400877、010011050014、010011050015、010011071800889、010011071500881、010013090301128、010013091201194、010013091201195、010014050902S02、010014050902S01	合房预售证第 20090512 号—合房预售证第 20090514 号；合房预售证第 20090587 号—合房预售证第 20090590 号；合房预售证第 20090877 号—合房预售证第 20090879 号；合房预售证第 20100483 号；合房预售证第 20100489 号—合房预售证第 20100491 号；合房预售证第 20100510 号—合房预售证第 20100511 号；合房预售证第 20100558 号—合房预售证第 20100559 号；合房预售证第 20100572 号；合房预售证第 20100633 号—合房预售证第 20100634 号；合房预售证第 20100665 号—合房预售证第 20100671 号；合房预售证第 20100699 号—合房预售证第 20100700 号；合房预售证第 20100717 号—合房预售证第 20100721 号；合房预售证第 20100760 号—合房预售证第 20100761 号；合房预售证第 20100781 号；合房预售证第 20100784 号；合房预售证第 20110012 号；合房预售证第 20110014 号；合房预售证第 20110032 号；合房预售证第 20110081 号；合房预售证第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						20110094 号—合房预售证第 20110095 号；合房预售证第 20110266 号；合房预售证第 20110487 号—合房预售证第 20110488 号；合房预售证第 20110496 号—合房预售证第 20110498 号；合房预售证第 20110552 号；合房预售证第 20110612 号—合房预售证第 20110613 号；合房预售证第 20120052 号；合房预售证第 20120133 号—合房预售证第 20120134 号；合房预售证第 20120338 号；合房预售证第 20120434 号；合房预售证第 20120540 号；合房预售证第 20120590 号；合房预售证第 20120648 号；合房预售证第 20130009 号；合房预售证第 20130042 号；合房预售证第 20130085 号—合房预售证第 20130086 号；合房预售证第 20130098 号—合房预售证第 20130100 号；合房预售证第 20130156 号；合房预售证第 20130213 号；合房预售证第 20130452 号—合房预售证第 20130453 号；合房预售证第 20130515 号；合房预售证第 20130631 号；合房预售证第 20130743 号；合房预售证第 20130750 号；合房预售证第 20130888 号；合房预售证

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						第 20130889 号；合房预售证第 20131005 号—合房预售证第 20131008 号；合房预售证第 20131028 号；合房预售证第 20140022 号；合房预售证第 20140211 号—合房预售证第 20140218 号；合房预售证第 20140385 号—合房预售证第 20140386 号；合房预售证第 20140435 号—合房预售证第 20140436 号；合房预售证第 20140958 号；合房预售证第 20141025 号；合房预售证第 20141074 号；合房预售证第 20150185 号；合房预售证第 20150300 号；合房预售证第 20150424 号；合房预售证第 20150447 号；合房预售证第 20150549 号；合房预售证第 20150697 号；合房预售证第 20150795 号；合房预售证第 20150937 号；合房预售证第 20151069 号；合房预售证第 20151191 号；合房预售证第 20151203 号；合房预售证第 20160368 号—合房预售证第 20160371 号；合房预售证第 20160400 号；合房预售证第 20160479 号；合房预售证第 20160672 号；合房预售证第 20170201 号；合房预售证第 20170250 号；

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
28	中国铁建•合肥国际公馆	合高新国用（2016）第 004 号	地字第 340101201530027 号	编号 340101201620022、编号 340101201620023、编号 340101201620024、编号 340101201620025、编号 340101201620026、编号 340101201620027、编号 340101201620028	编号 0133160041500134	合房预售证第 20161153 号，合房预售证第 20160623 号，合房预售证第 20160624 号，合房预售证第 20160513 号，合房预售证第 20160514 号，合房预售证第 20170149 号，合房预售证第 20161154 号，合房预售证第 20170316 号，合房预售证第 20170797 号，合房预售证第 20170247 号
29	中国铁建•南京原香颂	江宁国用 2015 第 40881 号	地字第 320115201510388 号	建字第 320115201510876 号	32011520160308 0101	宁房销第 2016200054 号宁房销第 2016200123 号宁房销第 2017200073 号
30	中国铁建•西湖国际城	杭西国用（2016）第 100072 号	地字第 330100201500341 号	建字第 330100201600337 号	330106201708160101、330106201701240101	杭售许字（2018）第 000076 号杭售许字（2019）第 000008 号杭售许字（2018）第 000063 号杭售许字（2018）第 000037 号杭售许字（2017）第 000109 号
31	中国铁建•北京兴盛嘉苑	京兴国用（2015 出）第 00064 号、京兴国用（2015 出）第 00063 号、京兴国用（2015 划）第 00006 号	2014 规（大）地字第 0048 号	2015 规（大）建字 0014 号、2015 规（大）建字 0029 号、2015 规（大）建字 0030 号、2015 规（大）建字 0031 号	{2015}施建字 0246 号、{2015}施（大）建字 0029 号、15、16 号楼[2015]施建字 0361 号、除 15、16 号楼 [2015]施建字 0366 号、{2017}施建字 0175 号	京房售证字（2015）114 号、京房售证字（2015）限 11 号、京房售证字（2016）48 号、京房售证字（2017）104 号、京房售证字（2017）41 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
32	中国铁建·南宁江湾山语城	南宁国用（2013）第 619118 号	地 字 第 450101201350059 号	建字第 450101201450416, 450101201450417, 450101201450408, 450101201450409, 450101201450410, 450101201450411, 450101201450412, 450101201450413, 450101201450414, 450101201450415, 450101201450584, 450101201450585, 450101201450586, 450101201450587, 450101201450680, 450101201450655, 450101201450656, 450101201450657, 450101201450658, 450101201450659, 450101201450660, 450101201450661, 450101201550151, 450101201450662,	一区商业楼, 1#2#3#8#9#10#11#12#楼及其地下室工程: 450117201407160101; 20#21#22#23#楼及其地下室工程: '450117201407150101; 16 号楼、24-36 号楼、幼儿园工程: '450117201409250106	南房预字 2014 第 194 号 2014 第 222 号 2015 第 115 号 2015 第 121 号 2015 第 200 号 2015 第 258 号 2015 第 258 号 2016 第 010 号 2014 第 182 号（换 1）（证件日期为 2014 年 11 月 7 日）2016 第 038 号 2016 第 083 号 2016 第 107 号 2016 第 254 号 2017 第 009 号 2017 第 088 号 2017 第 089 号 2017 第 171 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				450101201450664, 450101201450665, 450101201550160, 450101201450667, 450101201450668, 450101201450669, 450101201550161, 450101201550162, 450101201550163, 450101201550164, 450101201450674, 450101201550165, 450101201450676, 450101201550171, 450101201550172, 450101201450679		
33	中国铁建•大连青秀蓝湾	B1 地块：大国用（2014）第 04015 号、B2 地块：大国用（2014）第 04016 号、B3 地块：大国用（2014）第 04017 号、B4 地块：大	地 第 210211201600007 号	B1 地块：建字第 210211201400028 号、B2 地块：建字第 210211201400006 号、B3 地块：建字第 210211201400014 号、B4 地块：建字第 210211201400019 号	B1 区三标段：210200201504170501、 B1 区四标段：21020021411210801、 B2 区一标段：210200201405070101、 B2 区二标段：210200201406271601	大房预许字第 20150098 号 大房预许字第 20150105 号 大房预许字第 20150077 号 大房预许字第 20150059 号 大房预许字第 20140110 号 大房预许字第 20140083 号 大房预许字第 20140024 号 大房预许字第 20170002 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		国用（2014）第 04018 号				大房预许字第 20170061 号 大房预许字第 20170123 号 大房预许字第 20180019 号
34	中国铁建·长春国际花园	国用（2008）第 101004147、国用（2008）第 101004148、国用（2010）第 101004240、国用（2010）第 101004239、国用（2012）第 101000063、国用（2012）第 101000064	地 字 第 22000020090024 2、地 字 第 22000020120038 6、	建字第 220000200900266、建字第 220000201000116、建字第 220000201300148、建字第 220000201400400、建字第 220000201500337	长汽开工字（2008）第 129 号补、长汽开工字（2008）第 155 号补、长汽开工字（2008）第 156 号补、长汽开工字（2008）第 157 号补、长汽开工字（2008）第 158 号补、长汽开工字（2008）第 134 号补、长汽开工字（2008）第 135 号补、长汽开工字（2008）第 136 号补、长汽开工字（2008）第 137 号补、长汽开工字（2008）第 138 号补、长汽开工字（2008）第 139 号补、长汽开工字（2008）第 122 号补、长汽开工字（2008）第 140 号补、长汽开工字（2008）第 141 号补、长	长房售证（2009）第 175 号、长房售证（2009）第 041 号、长房售证（2009）第 124 号、长房售证（2009）第 010 号、长房售证（2011）第 215 号、长房售证（2011）第 100 号、长房售证（2013）第 268 号、长房售证（2015）第 254 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2008）第 142 号补、长汽开工字 （2008）第 143 号补、长汽开工字（2008）第 144 号补、长汽开工字 （2008）第 145 号补、长汽开工字（2008）第 146 号补、长汽开工字 （2008）第 121 号补、长汽开工字（2008）第 148 号补、长汽开工字 （2008）第 149 号补、长汽开工字（2008）第 123 号补、长汽开工字 （2008）第 150 号补、长汽开工字（2008）第 151 号补、长汽开工字 （2008）第 152 号补、长汽开工字（2008）第 124 号补、长汽开工字 （2008）第 125 号补、长汽开工字（2008）第 126 号补、长汽开工字 （2008）第 127 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2008）第 153 号补、长汽开工字（2008）第 128 号补、长汽开工字（2008）第 130 号补、长汽开工字（2008）第 131 号补、长汽开工字（2008）第 132 号补、长汽开工字（2008）第 133 号补、长汽开工字（2008）第 147 号补、长汽开工字（2011）第 039 号补、长汽开工字（2011）第 042 号补、长汽开工字（2011）第 041 号补、长汽开工字（2011）第 057 号补、长汽开工字（2011）第 054 号补、长汽开工字（2011）第 047 号补、长汽开工字（2011）第 049 号补、长汽开工字（2011）第 043 号补、长汽开工字（2011）第 038 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2011）第 040 号补、长汽开工字（2011）第 056 号补、长汽开工字（2011）第 046 号补、长汽开工字（2011）第 053 号补、长汽开工字（2011）第 055 号补、长汽开工字（2011）第 052 号补、长汽开工字（2011）第 050 号补、长汽开工字（2011）第 044 号补、长汽开工字（2011）第 048 号补、长汽开工字（2011）第 045 号补、长汽开工字（2011）第 051 号补、长汽开工字（2011）第 058 号补、长汽开工字（2011）第 059 号补、长汽开工字（2011）第 037 号补、长汽开工字（2008）第 154 号补、长汽开工字（2013）第 121 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2013）第 122 号补、长汽开工字第 2015040202、长汽开工字第 2015040203、长汽开工字第 2015040204、长汽开工字第 2015040205、长汽开工字第 2015040207、长汽开工字第 2015040206、长汽开工字第 2015040201、长汽开工字第 2015040208	
35	中国铁建·长春花语城	吉（2017）长春市不动产权第 0028686 号	地 字 第 220000201600086	建字第 220001201600020、建字第 220001201700027	220108201704260101、220108201702270101	长房售证（2017）第 208 号、长房售证（2017）第 158 号、长房售证（2017）第 306 号、长房售证（2017）第 233 号、长房售证（2017）第 330 号、长房新售证（2018）第 012 号、
36	中国铁建·万科·太原紫郡	并政地国用（2015）第 00198 号、并政地国用（2015）第 00199 号、并政地国用（2015）第 00200 号、并政地国用	并规许字[2016]第 0018 号	并规建证新字[2016]第 0147 号、并规建证新字[2016]第 0148 号、并规建证新字[2016]第 0149 号、并规建证新字[2016]第 0150 号、并规建证新字[2016]第 0151 号、并规建证新字[2016]第 0152 号、并规建证新字[2016]第 0153	140103201604151201、140103201604151301、140103201604151401、140103201604151501、140103201604151601、140103201604151701、140103201604151801、	2017 并商品房预售字第 0172 号、2017 并商品房预售字第 0038 号、2016 并商品房预售字第 0068 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		(2015)第 00201 号		号、并规建证新字[2016]第 0154 号、并规建证新字[2016]第 0155 号、并规建证新字[2016]第 0156 号、并规建证新字[2016]第 0157 号、并规建证新字[2016]第 0158 号、并规建证新字[2016]第 0159 号、并规建证新字[2016]第 0160 号、并规建证新字[2016]第 0161 号、并规建证新字[2016]第 0162 号、并规建证新字[2016]第 0163 号、并规建证新字[2016]第 0164 号、并规建证新字[2016]第 0165 号	140103201604151901、140103201604152301	
37	中国铁建·杭州国际城	杭拱国用(2011)第 100034 号、杭拱国用(2011)第 100035 号、杭拱国用(2011)第 100036 号、杭拱国用(2011)第 100037 号、	地 字 第 330100201000317 号、地字第 330100201000318 号	建字第 330100201100204 号、建字第 330100201200193 号、建字第 330100201100197 号、建字第 330100201400414 号	330100201106150301、330100201107150101、330100201206270501、330105201708310101	杭售许字(2011)第 000067 号、杭售许字(2011)第 000109 号、杭售许字(2013)第 000020 号、杭售许字(2013)第 000068 号、杭售许字(2013)第 000135 号、杭售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
38	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	粤[2016]广州市不动产权第11201854号； 粤[2017]广州市不动产权第11800088号	穗规南地证[2015]77号； 穗国土规划地证[2017]78号	穗国土规划建证[2017]2245号 穗国土规划业务函[2016]361号 穗国土规划业务函[2017]5158号 穗国土规划业务函[2016]360号 穗国土规划建证[2017]2262号 穗国土规划建证[2016]237号 穗国土规划建证[2016]253号 穗国土规划业务函[2016]194号	440115201610250000； 440115201610250000； 440115201710090000；	穗房预（网）字第 20170807 号；穗房预（网）字第 20180510 号；穗房预（网）字第 20170042 号；穗房预（网）字第 20170806 号；穗房预（网）字第 20170325 号；穗房预（网）字第 20180160 号；穗房预（网）字第 20170741 号
39	中国铁建•北京国际城	京朝国用（2012出）第 00269 号；	编号 2008 规（朝）地字 0013 号、编号 2008 规（朝）地字 0016 号、编号 2008 规（朝）地字 0015 号、编号 2008 规（朝）地字 0014 号	2012 规（朝）建字 0025 号建字第 1101052012000532011 规（朝）建字 0005 号建字第 110105201100024、2011 规（朝）建字 0031 号建字第 110105201100171、2011 规（朝）建字 0070 号建字第 110105201100311 字第 110105200900559、2009 规（朝）建字 0305 号建字第 110105200900651、2009 规（朝）建字 0299 号建字第	(2012)施（朝）建字 0071 号(2011)施（朝）建字 0120 号、(2011)施（朝）建字 0119 号、(2011)施（朝）建字 0118 号、(2011)施（朝）建字 0248 号(2009)施（朝）建字 0361 号、(2009)施（朝）建字 0366 号、(2009)施（朝）建字 0365 号、(2009)施（朝）建字 0364 号、(2009)施（朝）建字	京房售证字（2010）103 号，京房售证字（2010）24 号，京房售证字（2011）192 号，京房售证字（2012）274 号，京房售证字（2011）102 号，京房售证字（2012）174 号，京房售证字（2013）62 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				110105200900639、2009 规（朝）建字 0201 号、2009 规（朝）建字 0298 号建字第 110105200900638、2009 规（朝）建字 0252 号建字第 110105200900561、2009 规（朝）建字 0304 号建字第 110105200900650、2009 规（朝）建字 0251 号建字第 110105200900560、2010 规（朝）建字 0077 号建字第 110105201000174、2009 规（朝）建字 0149 号、2010 规（朝）建字 0190 号建字第 110105201000413、2010 规（朝）建字 0087 号建字第 1101052010001982012 规（朝）建字 0143 号建字第 110105201200241	0363 号、(2009)施（朝）建字 0376 号、(2009)施（朝）建字 0362 号、(2010)施（朝）建字 0048 号、(2013)施（朝）建字 0133 号(2013)施（朝）建字 0034 号、(2013)施（朝）建字 0039 号	
40	中国铁建·武汉国际城	武国用（2013）第 110 号、武国用（2014）第 195 号	地字第武规地[2012]319 号	建字第武规(阳)建[2012]63 号、建字第武规(阳)建[2013]38 号、建字第武规(阳)建[2013]45 号	4201052012051700214BJ40 01； 4201052012051700214BJ40 02； 4201052012051700214BJ40	武房开预售[2013]223 号；武房开预售[2013]151 号；武房开预售[2013]342 号；武房开预售[2015]017 号；武房开预售[2014]019 号；武房开预售[2015]515 号；武房开预售[2015]654 号；武房开预售

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					03; 4201052012051706214BJ40 01	[2015]165 号; 武房开预售[2014]358 号; 武房开预售[2014]525 号
41	中国铁建·长沙国际城	长国用（2010）第 3831 号 长国用（2010）第 3832 号 长国用（2010）第 3833 号 长国用第（2013）1775 号 长国用第（2013）1776 号	地字第经开区【2009】0015 号	建规【建】字第经开建 1【2009】0023 号 建规【建】字第经开建 1【2010】0004 号 建规【建】字第经开建 1【2012】0007 号 建规【建】字第经开建 1【2014】0013 号	430108201006230000、 430108200912310000、 430108201010270000、 430108201010270000、 430108201212210000、 430108201502160000	长县房售许字（2010）第 0447 号; 长县房售许字（2010）第 0280 号; 长县房售许字（2010）第 0281 号; 长县房售许字（2010）第 0282 号; 长县房售许字（2010）第 0283 号; 长县房售许字（2010）第 0618 号; 长县房售许字（2010）第 0625 号; 长县房售许字（2011）第 0064 号; 长县房售许字（2010）第 0650 号; 长县房售许字（2012）第 0060 号; 长县房售许字（2011）第 0268 号; 长县房售许字（2011）第 0036 号; 长县房售许字（2012）第 0061 号; 长县房售许字（2011）第 0122 号; 长县房售许字（2011）第 0179 号; 长县房售许字（2013）第 0040 号; 长县房售许字（2013）第 0094 号; 长县房售许字（2013）第 0168 号; 长县房售许字（2013）第 0169 号; 长县房售许字（2014）第 0001 号; 长县房售许字（2014）第 0002 号; 长县房售许字（2016）第 0037 号; 长县房售许字（2015）第 0147 号; 长县房售许字（2015）第 0148 号; 长县房售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2015)第 0101 号;长县房售许字(2016)第 0191 号;长县房售许字(2016)第 0035 号;长县房售许字(2016)第 0036 号
42	中国铁建•长沙山语城	长国用(2006)第 040236 号、(2010)第 050578 号、(2014) 096382-096384 号、	出(2004) 0196 号、出(2006) 0060 号、地字地出(2011) 0019 号、地字第划(2010) 0128 号、新(2010) 0116 号	建规建字 1(2007) 0050-0053 号、(2010) 0111 号、建 2(2006) 0245 号、建 2(2006) 0297 号、建 1(2011) 0029-0030 号、建 1(2011) 0033 号、建 2(2011) 0025 号、建 2(2014) 0191 号、建 2(2012) 0113 号、建 1(2013) 0165-0166 号、建 2(2015) 0008 号	430101200704260801、430101200704260701、430101201103150101、430101201105130201、43010201104200101、430101201103250401、430101201601180101、430101201703100301、430101201310310101	长房售许字(2007)第 5861 号、长房售许字(2007)第 6066 号、长房售许字(2008)第 6489 号、长房售许字(2007)第 5850 号、长房售许字(2007)第 6067 号、长房售许字(2007)第 5849 号、长房售许字(2007)第 5862 号、长房售许字(2010)第 9342 号、长房售许字(2010)第 9343 号、长房售许字(2010)第 9344 号、长房售许字(2010)第 9345 号、长房售许字(2010)第 9346 号、长房售许字(2010)第 9347 号、长房售许字(2010)第 9348 号、长房售许字(2010)第 9349 号、长房售许字(2010)第 9067 号、长房售许字(2010)第 8825 号、长房售许字(2010)第 9068 号、长房售许字(2010)第 9069 号、长房售许字(2010)第 9070 号、长房售许字(2008)第 6490 号、长房售许字(2010)第 9071 号、长房售许字(2010)第 9072 号、长房售许字(2010)第 9073 号、长房售许字(2010)第 9074 号、长房售许字(2008)第 6491 号、长

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						房售许字（2011）第 9450 号、长房售许字（2011）第 9451 号、长房售许字（2008）第 6492 号、长房售许字（2008）第 6493 号、长房售许字（2008）第 6495 号、长房售许字（2010）第 9075 号、长房售许字（2010）第 8826 号、长房售许字（2010）第 9076 号、长房售许字（2010）第 9077 号、长房售许字（2011）第 9449 号、长住建委售许字（2011）第 0736 号、长住建委售许字（2013）第 0115 号、长住建委售许字（2013）第 0116 号、长住建委售许字（2013）第 0117 号、长住建委售许字（2011）第 0737 号、长住建委售许字（2013）第 0118 号、长住建委售许字（2013）第 0119 号、长住建委售许字（2013）第 0120 号、长住建委售许字（2012）第 0599 号、长住建委售许字（2011）第 0738 号、长住建委售许字（2012）第 0600 号、长住建委售许字（2012）第 0601 号、长住建委售许字（2012）第 0602 号、长住建委售许字（2012）第 0603 号、长住建委售许字（2012）第 0604 号、长住建委售许字（2011）第 0510 号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2011) 第 0511 号、长住建委售许字 (2011) 第 0658 号、长住建委售许字 (2011) 第 0512 号、长住建委售许字 (2011) 第 0621 号、长住建委售许字 (2011) 第 0522 号、长住建委售许字 (2011) 第 0523 号、长住建委售许字 (2011) 第 0659 号、长住建委售许字 (2012) 第 0421 号、长住建委售许字 (2012) 第 0422 号、长住建委售许字 (2012) 第 0423 号、长住建委售许字 (2011) 第 0739 号、长住建委售许字 (2012) 第 0641 号、长住建委售许字 (2012) 第 0642 号、长住建委售许字 (2012) 第 0643 号、长住建委售许字 (2012) 第 0644 号、长住建委售许字 (2012) 第 0645 号、长住建委售许字 (2012) 第 0647 号、长住建委售许字 (2012) 第 0646 号、长住建委售许字 (2012) 第 0648 号、长住建委售许字 (2012) 第 0649 号、长住建委售许字 (2012) 第 0650 号、长住建委售许字 (2012) 第 0651 号、长住建委售许字 (2014) 第 0355 号、长住建委售许字 (2014) 第 0213 号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2014) 第 0356 号、长住建委售许字 (2014) 第 0214 号、长住建委售许字 (2014) 第 0357 号、长住建委售许字 (2016) 第 0386 号、长住建委售许字 (2016) 第 0303 号、长住建委售许字 (2016) 第 0387 号、长住建委售许字 (2016) 第 0388 号、长住建委售许字 (2016) 第 0203 号、长住建委售许字 (2018) 第 0725 号、长住建委售许字 (2018) 第 0724 号、长住建委售许字 (2017) 第 0447 号。
43	中国铁建·南京青秀城	宁栖国用 (2014) 第 03814 号	地字第 32011320141009 9 号	建字第 320113201410099 号、建字第 320113201410684 号、建字第 320113201410776 号、建字第 320113201410882 号	320100020140229#	宁房销第 2014100169 号; 宁房销第 2015100026 号; 宁房销第 2015100072 号; 宁房销第 2015100104 号; 宁房销第 2015100198 号; 宁房销第 2016100080 号; 现售 20181055; 宁房销第 2019100011 号; 现售 20191001
44	中国铁建·宁波山语城	象国用 (2012) 第 01762 号; 象国用 (2012) 第 01765 号	地字第 20130240001 号; 地字第 20110240080 号	建 字 第 20130240001 号 (2017) 浙规建字第 0240090 号	编号 330225201302280101; 编号 330225201804040101	房预许字 2013 第 015 号, 房预许字 2013 第 015-2 号; 房预许字 2018 第 008 号, 房预许字 2018 第 008-2 号
45	中国铁建·南宁云景山语城	桂 (2016) 南宁市不动产权第 0087368 号	地 字 第 45010120160005 5 号	建字第 450101201700350 号、建字第 450101201700351 号、建字第 450101201700352 号、	45010120170720 0301	南房预字 2017 第 249 号南房预字 2017 第 330 号南房预字 2017 第 418 号南房预字 (2018) 第 216 号南房预字 (2018) 第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				建字第 450101201700353 号、 建字第 450101201700354 号、 建字第 450101201700355 号、 建字第 450101201700356 号、 建字第 450101201700357 号		426 号南房预字（2019）第 095 号南房预字（2019）第 094 号南房预字（2019）第 081 号
46	中国铁建·贵阳国际城 A2	筑预登[2009]字第 039 号	南明 2007-02	建字第 520000201812736 号 筑规建字 2018-0236 号 2018 年 10 月 22 日	5201021807310109-SX-00	筑房（2020）现售字第 390 号

(3) 在建项目

截至 2020 年 9 月末公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
1	中铁房地产集团 张家口建设开发 有限公司	张家口	万全国际 城	住宅	13.56	35.15	中铁二十一局集团第 六工程有限公司/中 铁建设集团有限公司	自主开发		2019-7-1	2023-1-1	17.82	8.5
2	中铁房地产集团 北方有限公司	北京	中国铁建 •北京长 阳国际城	住宅	11.85	28.63	中铁十二局集团建筑 安装工程有限公司 中铁建设集团有限公	自主开发		2010-12- 31	2020-8- 30	28.82	27.45

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							司 北京城建亚泰 建设工程有限公司						
3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建 •唐颂国际 A01、 A02	住宅	4.46	15	中铁城建集团北京工程 有限公司	合作开发	中铁城 建房地 产开发 有限公 司	2019-1-30	2021-5- 29	13.7	8.23
4	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建 •北京西 山梧桐	住宅	3.26	9.84	中铁十四局集团有限 公司	自主开发		2018-8-31	2020/11/ 31	18.01	14.07
5	北京景盛诚泰置 业有限公司	北京	北京市朝 阳区梧桐 湾项目	住宅	3.584735	13.3156	中铁建设集团北京工 程有限公司	合作开发	中铁建 设房地 产有限 公司	2018-12- 28	2020-12- 20	28.691 5	24.83
6	天津弘创置业有 限公司	天津	中国铁建 •西派国 印一期	住宅	4.328	11.36	中铁建设集团有限公 司	自主开发		2018-10- 19	2021-7- 15	52	42.29
7	中铁房地产集团 北京海丰置业有 限公司	北京	中国铁建 •北京环 保嘉苑/ 理想谷	住宅	6.11	17.37	一期：中铁城建集团 北京工程有限公 司； 二期：中铁十四局集 团有限公司	自主开发		2014-4-2	2021-12- 1	35.52	30.26
8	中铁房地产集团 合肥蜀山置业有 限公司	合肥	中国铁建 •合肥青 秀城	住宅/商业	16.52	60.3	中铁城建集团第一工 程有限公司、中铁十 八局集团第六工程有	自主开发		2014-3-15	2021-11- 20	52.04	40.2

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							限公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、中铁二十一局集团第六工程有限公司						
9	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建•长沙梅溪青秀	住宅/商业	15.59	71.87	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司、湖南第六工程有限公司、中铁城建集团南昌建设有限公司	自主开发		2013-5-31	2020-11-1	48.35	41.06
10	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁西派澜岸	住宅/商业	3	16.66	中铁城建集团第二工程有限公司	自主开发		2017-3-20	2020-11-30	12.75	12.08
11	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建•南宁安吉山语城	住宅	5.63	24.48	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司（一标总包）、中铁二十五局集团第六工程有限公司（二标总包）	自主开发		2017-3-22	2021-12-31	21.39	18.94
12	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城	住宅/商业	9.98	49.98	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十八局集团第四	自主开发		2013-9-15	2022-12-30	91.02	74.77

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							工程有限公司、中铁建设集团有限公司、成都市第三建筑工程有限公司						
13	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建·成都西派澜岸	住宅/商业	9.52	45.17	中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2013-12-15	2020-12-31	64.57	42.04
14	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城 II	住宅/商业	9.07	47.53	中国铁建大桥工程局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发		2016-4-30	2022/6/31	38.83	34.81
15	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派城	住宅/商业	11.02	43.12	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2016-5-15	2020-12-31	52.22	39.61
16	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	住宅/商业	21.37	63.64	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁十七局集团有限公司	自主开发		2016-11-9	2021-6-15	32.88	18.00

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
17	西安铁兴/西安 中铁京泰房地产 开发有限公司	西安	中国铁建 •西安西 派国际	住宅/商业	11	54.25	中铁城建集团第一工 程有限公司/中铁十 二局集团建筑安装工 程有限公司	合作开发	陕西逸 博置业 有限公 司 30%股 权。	2016-6-30	2021-12- 31	52.03	32.71
18	太原中铁房地产 开发有限公司	太原	中国铁建 •西府国 际	住宅/商业	1.9	11.87	中铁十七局集团建筑 工程有限公司	合作开发	中铁十 七局房 地产开 发有限 公司 30%股 权	2018-12-1	2021-8- 30	8.1	4.87
19	中铁房地产集团 商业地产开发管 理有限公司	天津	中国铁建 •天津国 际城	住宅/商业	25.23	122.8	中铁十一局集团有限 公司、中铁十三局集 团有限公司、中铁十 八局集团第六工程有 限公司；中国铁建大 桥工程局集团有限公 司；中铁城建集团第 三工程有限公司；中 铁十八局集团第六工 程有限公司；中国铁 建大桥工程局集团有	自主开发		2011-1-31	2025-12- 31	166.93 3	117.16 76

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							限公司；中铁建设集团 有限公司						
20	中铁房地产兴泰 (天津)置业有限公司	天津	中国铁建 •花语津 郡	住宅	3.7	12.16	中铁建设集团有限公 司	自主开发		2019-3-6	2021-10- 6	25.61	18.78
21	大连京信置业有 限公司	大连	中国铁建 •大连山 语城	住宅/商业	6.22	17.48	中铁城建集团有限公 司	自主开发		2017-12- 15	2020-6- 30	13.28	12.21
22	嘉兴京禾房地产 开发有限公司	嘉兴	中国铁建 •嘉兴花 语江南	住宅/商业	5.6	17.37	中铁十二局集团建筑 安装工程有限公司	合作开发	中铁十 二局集 团房地 产开发 有限公 司 20%股 权。	2017-5-1	2020-12- 31	26.71	23.79
23	上海中铁京贤房 地产有限公司	上海	中国铁 建·上海 香榭澜苑	住宅	11.01	32.12	中铁建设集团有限公 司、中铁十八局集 团第五工程有限公 司、中铁建设集团有 限公司	自主开发		2016-7-31	2020-12- 31	74.02	64.46
24	长春玖华房地产 开发有限公司	长春	中国铁建 •长春西 派府	住宅/商业 /车位	6.6	22.97	中国铁建大桥工程局 集团有限公司/中铁	自主开发		2017-8-16	2020-12- 31	20.52	18.44

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							十八局集团第四工程有限公司						
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	住宅/商业	17.51	92.96	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发		2016-12-31	2022-1-31	123.65	74.13
26	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	住宅/商业	2.3	11.14	中铁二十三局集团第四工程有限公司	合作开发	中铁二十三局集团第四工程有限公司；陕西逸博置业有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2018-4-24	2021-1-27	30.21	23.53

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
27	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥悦湖国际	住宅	7	19.53	中铁二十四局集团安徽工程有限公司	自主开发		2017-10-12	2020-12-20	16.96	14.41
28	中铁房地产集团（福州）有限公司	福州	中国铁建•福州琅岐山语城	住宅/商业	10.31	25.6	中铁城建集团有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司	自主开发		2018-8-31	2020-12-30	20.84	15.35
29	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（北区）	住宅	9.18	29.57	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司	合作开发	中国土木工程集团有限公司	2018-12-4	2020-11-2	45.67	34.77
30	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（南区）	住宅	6.41	16.03	中国土木工程集团有限公司	自主开发		2018-12-9	2020-11-2	37.78	23.93
31	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	住宅	3.79091	6.66	中铁建设集团有限公司	合资	中铁建设集团房地产有限公司（30%）、中铁四院集团投资有限公司	2019-6-27	2021-10-31	23	12.7

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									公司 (15%)				
32	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	住宅/商业/车位	14.7	34	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团有限公司	2019-6-6	2021-10-30	38.86	23.62
33	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁凤岭国际城	住宅	3.65	12.73	中铁城建集团第二工程有限公司	自主开发		2019-4-22	2021-6-30	12.14	10.56
34	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建•国际公馆	住宅	4.4933	17.3095	中铁十八局集团第四工程有限公司、中铁建设集团北京工程有限公司	自主开发	中铁建公寓管理有限公司	2019-8-1	2021-9-30	54.7766	43.52
35	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	住宅/商业	107895	37.11	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	自主开发	无	2019-8-9	2021-9-30	58.09	29
36	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	住宅	34442	10.26	中铁建设集团有限公司	合作开发	浙江省交投地产集团	2019-8-15	2021-12-1	30.43	22.95

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									有限公司				
37	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	住宅	2.46	11.51	中铁十八局集团有限公司	合作开发	中铁十八局集团房地产开发有限公司、桐乡市平盛投资管理有限公司	2019-10-30	2021-11-28	31.79	19.08
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建·海语熙岸项目	住宅+商业	16.63	78.1	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司/中铁十八局集团有限公司	自主开发	-	2019-1-22	2023-1-1	113.06	66.5
39	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建·江语城	住宅	5.55	21.81	中铁城建集团有限公司	自主开发	-	2019-7-15	2021-6-14	18.22	11.01
40	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	住宅/商业	17.54	42.95	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十二局集团有限公司	自主开发		2020-4-3	2024/6/31	59.48	34.87
41	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府	住宅+商业	9.8	36.4	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	贵州黔贵房地产开发有限公司	2019-7-15	2021-12-31	18.6	3.32

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									有限公司				
42	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建 •海悦国际项目	住宅+商业	5.1709	24.54	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-12-31	2022-1-24	29.53	16.21
43	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山嘉园	住宅/商业/车位/仓储	8.1112668	17.792721	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设集团房地产有限公司（30%）	2019-8-16	2021-10-17	17.9283	9.322491
44	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建 •花语拾光	住宅/商业	8.06	21.61	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团房地产开发有限公司	2020-1-21	2022-4-1	21.84	10.69
45	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建 •西派国印三期	住宅	1.19	5.59	中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-9-16	2024-9-20	12	9.05
46	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建 •西派国印四期	住宅	2.69	7.34	中铁建设集团有限公司	自主开发		2020-1-19	2022-5-30	14	8.48

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
47	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建 •国际城 E1、 E4、E5 组团	公寓/酒店	1.71	4.72	中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-7-26	2021-9-9	2.51	0.52
48	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	住宅	5.55	14.771	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设房地产有限公司	2020-5-26	2022-2-7	23.79	20.55
49	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建 •花语城 一期	住宅/商业	4.6	13.6	中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2020-7-8	2021-12-1	12.1	8.89
50	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	住宅	5.701	17.46	中铁建设集团有限公司	合作开发	苏州傅泽企业管理咨询有限公司	2020-7-5	2023-3-18	33.85	23.75
51	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	住宅+商业	7.83	15.21	中铁城建集团第二工程有限公司南京江北新区 NO.新区 2019G15 工程项目经理部；中铁十二局集团有限公司南京江北	自主开发		2020-6-18	2022-6-30	51.25	35.72

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							新区 G15 地块项目部						
52	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	住宅/商业	3.4	17.8	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-5-15	2022-5-22	20.8	11.57
53	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	住宅/商业	9.16	52.18	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司第四工程公司	合作开发	中铁房地产集团北京投资管理有限公司；深圳市联峰企业管理有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2020-5-6	2024-5-30	90.58	66.71
54	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口	中国铁建·林语山悦项目	住宅	5.57	9.32	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-4-29	2021/9/31	6.2	1.96

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
55	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	住宅/商业	3.35	20.5	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-7-20	2023-6-30	14.95	4.46
56	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	商业、住宅	10.60	43.31	中铁城建集团第一工程有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（60%）、中铁房地产集团北京投资管理有限公司（40%）	2020-8-1	2022-12-20	37.92	20.52

截至 2020 年 9 月末公司主要在建项目情况（续）

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	47.70%	自筹	3.25	3.57	2.5	否
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建•北京长阳国际城	95.25%	贷款+自筹	0.2	0.8	0.4	是
3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建•唐颂国际 A01、A02	60.07%	股东借款+融资	2.1	0.65	0	是
4	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建•北京西山梧桐	78.12%	贷款+自筹	1.18	2.29	1.57	是
5	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市梧桐湾项目	86.54%	贷款	0.1	0.15	0.08	是
6	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印一期	81.33%	贷款+自筹	5.1	3.7	2.58	是
7	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建•北京环保嘉苑/理想谷	85.19%	贷款+自筹	1	2	1.5	否
8	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥青秀城	77.35%	贷款+自筹	3.57	4.10	4.10	是
9	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建•长沙梅溪青秀	84.92%	贷款+自筹	3.39	3.64	0.26	是
10	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁西派澜岸	94.75%	贷款+自筹	0.67	0	0	是
11	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建•南宁安吉山语城	88.55%	贷款+自筹	1.8	0.65	0	是
12	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城	82.15%	贷款+自筹	2.08	5.43	6.32	是
13	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建•成都西派澜岸	65.11%	贷款+自筹	5.14	4.74	4.55	是
14	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城II	89.65%	贷款+自筹	2.5	1.62	0	是
15	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建•成都西派城	86%	贷款+自筹	10.32	6.78	2.95	是
16	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建•贵安山语城	54.74%	贷款+自筹	10.43	4.13	3.51	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
17	西安铁兴/西安中铁京泰房地产开发有限公司	西安	中国铁建•西安西派国际	62.87%	贷款+自筹	9.06	8.2	4.1	是
18	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建•西府国际	60.12%	贷款+自筹	1.69	0.9	0	否
19	中铁房地产集团商业地产开发有限公司	天津	中国铁建•天津国际城	70.19%	贷款+自筹	5.83	3.02	0	是
20	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津	中国铁建•花语津郡	68.99%	自筹及开发贷	6.51	1.43	0	是
21	大连京信置业有限公司	大连	中国铁建•大连山语城	91.94%	贷款+自筹	1.07	0	0	是
22	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴	中国铁建•嘉兴花语江南	89.07%	贷款+自筹	4.1	0	0	是
23	上海中铁京贤房地产有限公司	上海	中国铁建•上海香榭澜苑	87.08%	贷款+自筹	6.9	1.66	1	是
24	长春玖华房地产开发有限公司	长春	中国铁建•长春西派府	89.86%	贷款+自筹	2.08	0	0	是
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建•重庆西派城	68.77%	贷款+自筹	10.96	9	9	是
26	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都西派浣花	77.89%	贷款+自筹	3.94	4.92	0	是
27	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥悦湖国际	84.96%	贷款+自筹	2.49	0.06	0.00	是
28	中铁房地产集团（福州）有限公司	福州	中国铁建•福州琅岐山语城	73.66%	贷款+自筹	1.05	1.48	0.82	是
29	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（北区）	76.13%	贷款+自筹	7.42	0.99	1	是
30	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（南区）	63.34%	贷款+自筹	6.7	6.7	1.9	是
31	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	55.21%	贷款+自筹	4.3	4.6	1.4	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
32	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	60.78%	贷款+自筹	10.49	4.75	0	是
33	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁凤岭国际城	86.99%	贷款+自筹	1.4	0.18	0	是
34	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建·国际公馆	79.45%	贷款	4.26	7.1	3.62	是
35	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	52.69%	贷款+自筹	17.93	3.5	0.64	是
36	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	75.37%	贷款+自筹	6.58	0.68	0.22	是
37	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	71.37%	贷款+自筹	4.46	4.26	0.29	是
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建·海语熙岸项目	58.82%	银行借款+自有资金	16.61	9.74	4.31	是
39	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建·江语城	60.43%	贷款+自筹	4.81	1.95	0.45	是
40	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	58.62%	贷款+自筹	5.06	6.1	4.79	34.87
41	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府	30.00%	贷款+自筹	9.27	5.26	0.77	是
42	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建·海悦国际项目	54.89%	银行借款+自有资金	5.9	2.26	0.57	是
43	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山	52.00%	自有资金+开发贷款	5.0825	2.3788	1.144509	否
44	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光	48.95%	贷款+自筹	7.33	5.53	1	是
45	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印三期	75.42%	贷款+自筹	1.5	3.1	1.7	是
46	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印四期	60.57%	贷款+自筹	4.86	3.2	2	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
47	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	20.00%	贷款+自筹	2.02	0.39	0.1	是
48	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	86.38%	贷款+自筹	2	1	0.24	是
49	河北兴铁房地产开发有限公司	正定	中国铁建·花语城一期	73.47%	贷款+自筹	7.55	14.77	13	是
50	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	70.84%	贷款+自筹	4.29	3	1	是
51	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	69.70%	贷款+自筹	11.12	3.41	1	是
52	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	55.63%	借款+自筹	3.75	3.09	0.81	是
53	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	73.65%	贷款+自筹	9.14	7.25	5.51	是
54	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市	中国铁建林语山悦	32.00%	贷款+自筹	2.93	0.3		否
55	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	84.00%	贷款+自筹	3.63	4.51	2.35	是
56	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	54.12%	贷款+自筹	11.10	3.19	0	是

（4）拟建项目及土地储备情况

截至 2020 年 9 月末，发行人拟建项目及土地储备情况如下：

发行人拟建项目及土地储备情况

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积（万平方米）	未开工面积（万平方米）	地上未开工（万平方米）	目前资金到位情况	2021 年拟投资（亿元）	2022 年拟投资（亿元）	2023 年拟投资（亿元）
天津	天津河北区项目二期（暂定）	住宅/商业	6.725	6.72	5.75	4.22	1.5	1.7	1.02

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积 (万平方米)	未开工面积 (万平方米)	地上未开工 (万平方米)	目前资金到 位情况	2021 年拟投资 (亿元)	2022 年拟投资 (亿元)	2023 年拟投资 (亿元)
天津	榆关道地块	居住型公寓、商业	2.45	2.45	1.84	否	0.54	0.81	0.65
贵阳	贵阳市南明区兰草坝 2 号商住用地	住宅/商业	43.28	43.28	31.8	18.2	7.3	6.58	2
贵阳	中国铁建·国际城 I、J、K	住宅	51.6	51.6		否	4.88	8.21	2.9
遵义	中国铁建·国际公馆	住宅/商业	44	44	31.3	4.2	8.25	12.39	3.8
西安	西安铁弘房地产开发有限公司	住宅、商业	23.22	23.22	16.296	15.51	17.9375	5.0452	6.2035
正定	中国铁建·花语城二期	住宅/商业	15.54	15.54	10.97	6.83	2.52	6.75	4.33
正定	中国铁建·花语城三期	住宅/商业	11.66	11.66	8.1	5.04	5.03	5.07	0.00
正定	中国铁建·花语城四期	住宅/商业	18.4	18.4	12.92	8.04	0.00	2.95	8.67
长春	龙湖 中铁建·云璟	住宅/商业	11.8	11.8	8.65	是	1.28	2.14	1.42
南宁	三岸项目	住宅、商业	23.05	23.05	16.56	17.71	6.08	6.25	2.13
宁波	中国铁建·宁波山语城（商业）	商业	3.5571	3.5571	2.9	否	0.5	1.1	0.2

近年来，公司处于快速发展期，较快的开发节奏下补充土地储备需求也相应提升，土地购置支出规模较大。2017-2019 年，公司分别获取 7 个、17 个和 11 个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为 75.28 万平方米、384.32 万平方米和 357.99 平方米；各期土地购置支出分别为 108.01 亿元、263.66 亿元和 210.18 亿元。2017 年公司共新增土地 7 幅，受土地市场竞争激烈影响，公司新增土地储备楼面均价大幅增至 14,347.77 元/平方米，公司当年新增土地款总额 108.01 亿元。2018 年公司共新增土地 17 幅，从而增加可售货值，为提高销售奠定基础。受土地市场影响，同时加强市场研究，获取低价质优土地，从而使得楼面均价有所下降。2019 年公司共新增土地 11 幅，从而增加可售货值，为提高销售奠定基础。受土地市场影响，同时加强市场研究，获取低价质优土地，从而使得楼面均价有所下降。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 611.77 万平方米，具备一定的持续发展动力，以现有开发速度，公司目前土地储备量可供未来 2~3 年的开发需求。

发行人近三年及一期土地储备及新增项目概况：

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末公司土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
新增项目	7	17	11	5
新增土地储备	75.28	384.32	357.99	113.56
新增土地金额	108.01	263.66	210.18	68.63
新增土地楼面均价	14,347.77	6,860.44	5,870.99	6,043.25
土地储备总面积 ⁴	490.40	687.85	716.09	611.77

4、保障房建设业务情况

（1）保障房建设项目开发经营主体

截至 2020 年 9 月末，发行人主要保障房建设业务的经营主体如下表：

序号	公司名称	开发项目名称	保障房项目对应的立项批复	房地产资质证书编号	资质等级

⁴ 该统计数据为合并口径

1	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	中国铁建•北京顺新嘉苑	京发改【2014】443 号	SY-A-X2985	四级
2	北京景盛诚泰置业有限公司	梧桐湾	京发改（核）[2018]166 号	CY-A-X1076	暂定
3	中铁嘉业（北京）投资有限公司	中国铁建•北京原香嘉苑	京发改[2014]383 号	建开企[2018]1868 号	一级
4	中铁建（大连）置业有限公司	中国铁建•青秀蓝湾	201300002	FS-A-6856	四级
5	北京嘉达置业有限公司	西山梧桐项目	京发改（核）[2018]70 号	MT-A-X9305	暂定

（2）保障房建设项目开发经营模式

发行人保障房项目开发以市场化销售为主，建设的保障房项目类别包括公租房、自住型商品房、共有产权房，对于采取市场化销售的保障房项目，发行人通过参与招拍挂获得土地，在获取地块时约定保障房销售金额，项目建设资金 100% 由发行人自筹，销售环节由符合政府规定标准的购房者通过参与摇号的方式进行购买。

（3）保障房建设项目会计处理方式

根据相关会计处理原则，融资人保障房建设项目会计处理方式如下：

1）对于无偿移交的回迁房或安置房：

项目公司配建回迁房、安置房目的并非为销售获取利润，而是为获取土地使用权承担的义务，建成后无偿移交政府或政府制定机构，回迁房、安置房的销售对象、价格、交付时间等相关活动于取得土地使用权时均已被约定，项目公司并未主导或参与回迁房、安置房的销售活动，不确认回迁房、安置房收入，配建回迁房、安置房的成本应计入土地成本。

2）对于存在约定补偿性对价的回迁房或安置房：

项目公司配建的回迁房、安置房由政府委托建设，价格和面积执行政府与保障性住房人员达成的补偿标准，项目公司并没有实际定价权，不负责政策性住房销售和分配；建成后整体移交政府或政府指定机构、业主，并获取约定对价补偿。建造回迁房、安置房的土地单独划定，政府已制定用途及建造标准，项目公司从未享有其风险和报酬。项目公司对于回迁房、安置房没有所有权和处置权，不承

担市场风险或价格风险。在回迁房、安置房配建中，项目公司提供建造相关的服务，视同项政府提供一项建造服务，按照履约进度确认收入。

3) 对于经济实质与一般商品房的经济实质类似或一致的可售政策新住房：

项目公司应按照在获取土地时同类商品房的市场公允价格，将政策性住房作为销售处理，确认政策性住房的收入，同时结转相应的成本。该种情况下，政策性住房与商品房的成本分摊原则应保持一致，不可进行调整。

4) 对于经济实质与一般商品房的经济实质存在显著不一致的可售政策性住房：

政策性住房应该按照房屋买卖合同约定的名义价格确认收入。同时，由于该类政策性住房的开发流程和建造工艺等显著不同于一般商品房，因此应该单独归集开发成本，对于政策性住房与一般商品房共同占用的土地，应该按照合理的系统性方法在政策性住房与一般商品房之间进行分摊。

（4）近三年及一期已完工项目情况

近三年及一期发行人已完工的保障房项目主要通过市场化销售形式形成销售回款，已完工项目分布在北京和大连，已完工建筑面积合计 28.71 万平方米，具体已完工项目具体情况如下表：

截至2020年9月末发行人已完工保障房项目具体情况

单位：万平方米，万元

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
北京	中国铁建·北京原香嘉苑	中铁嘉业（北京）投资有限公司	自住型商品房	100%	13.48	2014.10.10	2016.11.16	142,530	131,305	已售罄	137,623.57	全部回笼	-
北京	中国铁建·北京顺新嘉苑	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	自住型商品房	100%	12.81	2014.7.17	2015.11.12	15,814	15,814	已售罄	10,670.00	全部回笼	-
大连	中国铁建·青秀蓝湾	中铁建（大连）置业有限公司	公租房	100%	2.42	2014.5	2015.12	28,000	28,000	未销售	0	0	该项目系发行人获取地块配建的公租房，由政府指定承租人群销售，截至2020年9

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
													月末，政府未能确定承租人群因而一直待售
合计					28.71			186,344	175,119	-	148,293.57		

（4）在建保障房项目情况

截至2020年9月末发行人在建保障房项目具体情况

单位：万平方米，亿元

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	截至 2020 年 9 月末已投资金额	已售面积	销售进度
1	北京嘉达置业有限公司	北京门头沟区	西山梧桐项目	共有产权房	3.26	9.84	2018.8.31	2020.11.31	18.01	14.07	5.22	100%-
2	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐湾项目	共有产权房	3.58	13.32	2018.12.28	2020.12.20	28.69	24.83	7.37	55.41%
3	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐港项目	共有产权房	5.55	14.771	2020.5.26	2022.2.7	23.79	20.55	0	0%

(5) 拟建保障房项目情况

无。

4、物业出租板块经营情况

发行人物业出租板块尚无专营出租物业管理的专业化子公司，目前依靠房地产开发项目部分子公司经营，持有出租的物业较为分散，2016 年以前发行人出租的物业主要是临时出租，出租物业未纳入“投资性房地产”核算，进入 2016 年后，发行人正式将出租的物业计入“投资性房地产”，并将物业出租作为主营业务收入板块构成之一，近三年及一期，发行人该业务板块实现营业收入分别为 11,967.05 万元、12,544.71 万元、11,942.57 万元和 8,184.58 万元，占主营业务收入比重分别为 0.36%、0.45%、0.39%和 0.66%，发行人主要持有的物业基本情况如下：

发行人主要持有物业基本情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	公司所占权益
万通国际广场	广州荔湾区环西路 135 号	9,795	17,598	商业	100%
水岸广场	贵阳南明区	10,861.55	80,809.19	商业	100%
来广营--17#楼	朝阳区来广营北苑东路	1,200	2,215	商业	100%
中国铁建广场	天津河北区	24,410.00	45,233.29	商业	100%
中国铁建广场	成都	8,730.17	100,805.70	商业	51%
合计		54,996.72	246,661.18		

主要物业经营情况如下：

发行人主要物业经营情况

单位：万元

项目名称	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
万通国际广场	1,723	62%	2,556	85%	2,843	41%	1,711	67%
水岸广场	1,160	80%	931.71	85%	1,217.05	80.67%	538.60	89.45%
来广营--17#	103	100%	282.50	100%	400	100%	305	100%

项目名称	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
成都中国铁建广场	364.32	86.57%	953.92	97%	1,407.50	95%	-	-
天津中国铁建广场	1,200	84%	2,809.85	88%	807.87	100%	-	-
合计	4,550.32		7,533.98		9,975.42		5,952.60	-

6、物业管理经营情况

发行人物业管理经营板块主要由下属专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。截至 2020 年 9 月末，中铁建物业管理有限公司负责管理的物业项目个数 109 个，主要分布在全国 39 个城市，其中管理的一、二线城市的物业项目个数为 105 个，物业管理公司管理的物业项目中有 104 个项目系融资人开发的房地产项目，近三年及一期融资人物业管理板块实现营业收入分别为 30,581.36 万元、41,467.84 万元、54,335.12 万元和 46,399.99 万元，占主营业务收入比重分别为 0.91%、1.49%、1.17%和 3.76%。

（三）发行人所在行业概况

1、房地产业行业现状

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。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，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

据国家统计局数据显示，2018 年全国房地产施工面积 822,300 万平方米，同比增长 5.2%；新开工面积 209,342 万平方米，同比增长 17.2%；竣工面积

93,550 万平方米，同比下降 7.8%；商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%。2018 年全国商品房销售面积和销售金额同创历史新高，但同比增速放缓。

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议闭幕后，国务院总理李克强答记者问透露房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷

款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控 2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

（2）房地产开发投资情况

2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%（扣除价格因素实际增长 1.1%），增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，同比增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.44%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点；商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，比上年回落 6.4 个百分点。

2019 年全年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年同期提高 0.4 个百分点；商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，比上年回落 1.4 个百分点。

（3）房屋销售情况

2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%；销售额 87,281 亿元，增长 14.40%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；销售额 117,627 亿元，增长 34.77%。2017 年，全国商品房销售面积 169,407.82 万平方米，同比增长 7.70%。2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，销售额 149,973 亿元，分别比上年增长 1.3%和 12.2%。2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，销售额 159,725 亿元，分别比去年增长-0.1%和 6.5%

2、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，将带来大量新增的住房需要。

根据世界银行研究，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 达到 1,300-

8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，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市场环境的变化，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。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1) 房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2) 房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东

部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3) 房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

4) 房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

2018 年发布中国房地产企业 500 强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团	6	中国海外发展有限公司
2	万科企业股份有限公司	7	龙湖地产有限公司
3	碧桂园控股有限公司	8	新城控股集团股份有限公司

4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	保利房地产（集团）股份有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（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有限公司控股的于 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 2018 年《财富》“世界 500 强企业”排名第 58 位，2017 年“全球 250 家最大承包商”排名第 3 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，也积极进入南京、杭州、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、宁波、武汉、大连、佛山等二线城市。目前，公司的业务已拓展至 40 个城市，涉及 23 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“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”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，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。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摇篮。

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城布局、降低投资风险，聚焦长三角、珠三角和环渤海三大核心城市群，坚持以一、二线城为重点，布局部分具有潜在发展潜力的三、四线城作为补充。

项目获取方面，公司依托于中国铁建工程施工业务的协同互动，项目获取方式较为多元。中国铁建旗下其他集团公司可为公司在区域和城房地产市场监测、土地经营信息综合分析判断等方面提供帮助；此外，中国铁建规定旗下房地产项目须由公司优先开发。

运营方面，公司采用以销定产的运营模式，为实现公司规划期战略目标，公司将以营销为导向，投资、工程和设计等环节的整体配合，实现投资开发、设计研发、工程管理、营销策划、资产运营五大核心业务体系的均衡发展，总体提升开发运营价值链水平。

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，探索和培育符合场需要和行业发展要求的型发展模式，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、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。

十三五期间，集团公司将紧跟应国家经济发展趋势，把握城市群发展、人口迁移、消费升级带来的机遇，依托股份公司资源、品牌优势，优化升级产品和服务。到 2020 年，力争实现千亿销售规模，进入房地产行业前 20 名，成为最具价值的城综合运营商。

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。

（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

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，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（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。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

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2017-2019年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2020年1-9月的财务数据，摘引自发行人未经审计的2020年三季度财务报表。

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

2017年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2018]ZG23225号的标准无保留意见的审计报告。2018年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2019]ZG26781号的标准无保留意见的审计报告。2019年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2020]第ZG23894号的标准无保留意见的审计报告。

（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：万元

	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	888,336.12	614,443.86	649,915.00	1,044,325.26
应收票据	-	-	137.7	100
应收账款	26,504.93	26,609.98	59,150.84	51,553.22
预付款项	142,033.66	131,809.66	114,781.89	145,997.38
其他应收款	2,900,856.05	2,653,205.35	3,069,731.54	2,275,644.60
存货	12,268,049.77	10,558,758.48	9,232,487.21	7,400,235.37
合同资产	21,386.55	18,864.65	88,138.79	-

其他流动资产	392,766.95	159,888.61	108,168.73	72,201.29
流动资产合计	16,639,934.04	14,163,580.60	13,322,511.70	10,990,057.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	3,000.00
长期应收款	316,896.72	164,378.16	-	-
长期股权投资	633,748.77	498,572.53	344,270.38	202,064.68
其他非流动金融资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
投资性房地产	328,258.23	347,303.80	376,554.89	178,493.54
固定资产	5,430.46	5,556.45	4,525.05	4,664.61
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	11,901.69	-	-
无形资产	265.25	1,237.31	736.08	338.37
长期待摊费用	4,340.54	2,982.57	3,449.40	2,765.75
递延所得税资产	141,503.84	140,326.38	138,040.97	107,129.15
其他非流动资产	98,663.23	88,458.05	34,827.04	16,111.97
非流动资产合计	1,545,293.83	1,263,716.94	905,403.81	514,568.07
资产总计	18,185,227.92	15,427,297.54	14,227,915.51	11,504,625.19
流动负债：				
短期借款	526,601.09	1,119,372.58	1,528,875.00	1,120,000.00
短期融资券	201,085.00	-	-	-
应付票据	14,863.68	232,474.49	189,232.56	247,374.78
应付账款	1,142,103.01	1,065,535.12	955,493.41	970,684.46
预收款项	4,202.04	3,796.06	3,086.76	2,028,134.33
合同负债	3,105,374.54	2,093,877.49	2,306,756.86	-
应付职工薪酬	11,157.34	13,477.10	12,160.69	11,877.46
应交税费	75,314.94	81,160.02	71,329.62	83,784.11
其他应付款	1,700,599.44	1,266,334.37	1,345,589.57	728,323.64
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	1,166,680.54	283,813.00	492,254.74

其他流动负债	-	-	199,827.24	-
流动负债合计	8,878,278.27	7,042,707.77	6,896,164.71	5,682,433.52
非流动负债：				
长期借款	4,805,723.65	4,153,328.64	3,406,547.99	2,424,767.19
应付债券	1,656,420.92	1,502,007.64	1,480,186.80	1,269,630.41
租赁负债	8,782.52	7,277.07	--	-
长期应付款	23,991.55	16,361.63	-	-
预计负债	8,260.04	9,462.17	-	-
其他非流动负债	3,304.40	1,836.96	-	-
非流动负债合计	6,506,483.08	5,690,274.11	4,886,734.78	3,694,397.59
负债合计	15,384,761.36	12,732,981.88	11,782,899.49	9,376,831.12
所有者权益：				
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	24,664.15	24,664.15	24,524.54	22,697.32
盈余公积	142,152.39	142,152.39	127,673.79	105,234.60
未分配利润	1,859,092.17	1,740,984.52	1,501,579.00	1,224,717.18
归属于母公司所有者权益合计	2,725,908.71	2,607,801.06	2,353,777.33	2,052,649.09
少数股东权益	74,557.85	86,514.61	91,238.68	75,144.99
所有者权益合计	2,800,466.56	2,694,315.66	2,445,016.01	2,127,794.08
负债和所有者权益总计	18,185,227.92	15,427,297.54	14,227,915.51	11,504,625.19

2、合并利润表

发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,235,442.50	3,070,528.95	2,789,864.79	3,368,178.90
二、营业总成本	1,065,694.85	2,806,622.39	2,375,736.84	3,106,579.97
营业成本	951,828.15	2,464,692.06	2,088,913.62	2,697,969.98

税金及附加	35,362.64	202,638.19	212,607.77	218,652.12
销售费用	36,711.48	60,289.44	52,858.02	35,859.19
管理费用	43,039.87	75,168.64	58,708.70	50,130.66
研发费用	76.00	75.46	27.03	-
财务费用	-1,323.29	3,758.60	-20,516.39	-41,234.18
其中：利息费用	92,160.50	137,621.13	111,860.36	85,120.44
利息收入	95,984.48	136,633.91	133,403.14	127,557.11
资产减值损失	-	-17,959.87	25,607.25	145,202.19
信用减值损失	339.04	-6,278.92	-8,745.34	-
其他收益	718.74	849.90	605.71	179.3
投资收益	111,267.52	201,224.09	87,761.95	7,351.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	110,864.80	185,030.10	88,489.31	-5,152.79
资产处置收益	30.53	6.59	2.08	-
三、营业利润（亏损以“-”填列）	282,103.48	441,748.35	502,516.41	269,129.24
加：营业外收入	2,380.59	1,898.66	1,795.47	1,152.94
其中：政府补助	407.21	101.56	50.27	247.96
减：营业外支出	1,489.72	777.45	587.05	5,945.73
四、利润总额（亏损以“-”填列）	282,994.35	442,869.57	503,724.83	264,336.44
减：所得税费用	49,677.03	72,579.34	118,012.53	71,938.72
五、净利润	233,317.33	370,290.23	385,712.30	192,397.72
归属于母公司所有者的净利润	223,257.16	358,283.86	358,594.22	185,211.83
少数股东损益	10,060.17	12,006.37	27,118.08	7,185.88

3、合并现金流量表

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,333,030.69	3,115,018.32	3,123,855.82	3,085,973.81
收到的税费返还	760.47	0.42	251.44	
收到其他与经营活动有关的现金	1,989,242.59	3,065,225.09	2,433,316.36	2,052,632.44
经营活动现金流入小计	4,323,033.76	6,180,243.83	5,557,423.62	5,138,606.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,808,316.05	3,645,379.00	4,214,943.94	2,870,648.50
支付给职工及为职工支付的现金	76,261.46	123,641.72	107,971.04	99,869.48
支付的各项税费	263,126.73	473,909.16	393,394.61	374,292.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,553,061.90	2,195,144.68	2,438,880.26	1,791,008.64
经营活动现金流出小计	4,700,766.15	6,438,074.56	7,155,189.85	5,135,819.31
经营活动产生的现金流量净额	-377,732.39	-257,830.73	-1,597,766.23	2,786.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	747.82	18,284.63	-	-
取得投资收益收到的现金	402.72	40,353.88	220.27	25.9
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	13.48	6.08	8.24	29.16
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	469.03	424.06	9,231.76
投资活动现金流入小计	7,164.03	59,113.62	652.57	9,286.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,605.44	2,192.81	2,807.56	2,427.20
投资支付的现金	154,678.88	27,572.06	62,140.00	95,833.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	0.00	904.9	-
支付其他与投资活动有关的现金	71,301.26	85,251.67	749.23	5,075.74

投资活动现金流出小计	227,585.57	115,016.54	66,601.69	103,335.96
投资活动产生的现金流量净额	-220,421.54	-55,902.92	-65,949.12	-94,049.14
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	4,530.00	3,527.49	13,833.33	22,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,530.00	3,527.49	13,833.33	22,700.00
取得借款收到的现金	2,967,033.98	4,208,874.04	3,211,390.45	2,495,160.19
筹资活动现金流入小计	2,971,563.98	4,212,401.52	3,225,223.78	2,517,860.19
偿还债务支付的现金	1,610,457.31	3,382,058.82	1,583,926.39	1,777,278.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	484,710.70	544,413.49	373,057.52	374,958.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,546.92	21,911.03	2,950.40	31,865.50
支付其他与筹资活动有关的现金	2,248.68	5,815.88	3,562.65	806.2
筹资活动现金流出小计	2,097,416.69	3,932,288.20	1,960,546.57	2,153,043.29
筹资活动产生的现金流量净额	874,147.29	280,113.33	1,264,677.21	364,816.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	275,993.35	-33,620.32	-399,038.13	273,554.68
加：期初现金及现金等价物余额	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26	770,770.58
六、期末现金及现金等价物余额	887,660.16	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26

（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：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	226,518.79	114,724.62	236,708.62	557,469.03
其它应收款	5,307,671.89	5,081,866.48	5,022,567.40	3,619,743.80
存货	-	-	80,780.00	-
其他流动资产	13.06	-	108.62	-
流动资产合计	5,534,203.74	5,196,591.10	5,457,273.92	4,177,212.83
非流动资产：				
长期股权投资	1,754,565.28	1,545,193.72	1,444,206.34	1,454,473.97
固定资产净值	696.60	794.71	282.86	303.69
递延所得税资产	14.46	26.55	47.17	-
非流动资产合计	1,755,276.34	1,546,014.98	1,444,536.37	1,454,777.66
资产总计	7,289,480.08	6,742,606.08	6,901,810.28	5,631,990.50
流动负债：				
短期借款	460,000.00	990,000.00	1,390,000.00	1,120,000.00
应付职工薪酬	2,205.67	1,487.90	1,235.27	1,017.02
应交税费	79.77	1,698.94	2,174.23	1,616.66
其他应付款	150,283.84	136,013.91	30,113.87	186,762.06
一年内到期的非流动负债	1,615,921.00	502,493.73		
其他流动负债	201,085.00	-	199,827.24	-
流动负债合计	2,429,575.28	1,631,694.48	1,670,923.23	1,343,764.91
非流动负债：				
长期借款	1,351,500.00	1,861,500.00	2,061,500.00	1,531,500.00
应付债券	1,606,446.04	1,432,989.10	1,393,350.78	1,174,110.76
非流动负债合计	2,957,946.04	3,294,489.10	3,454,850.78	2,705,610.76
负债合计	5,387,521.32	4,926,183.59	5,125,774.01	4,049,375.66
所有者权益：				

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	36,644.12	36,644.12	36,644.12	22,342.70
盈余公积	142,152.39	142,152.39	127,673.79	105,234.60
未分配利润	1,023,162.25	937,625.98	911,718.36	755,037.54
所有者权益合计	1,901,958.76	1,816,422.49	1,776,036.28	1,582,614.83
负债和所有者权益总计	7,289,480.08	6,742,606.08	6,901,810.28	5,631,990.50

2、母公司利润表

发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	9,883.26	6,880.54	3,118.05	7,284.27
其中：营业收入	9,883.26	6,880.54	3,118.05	7,284.27
二、营业总成本	9,359.12	6,768.19	12,185.72	7,201.38
其中：营业成本	1027.02	1,402.57	-	-
税金及附加	154.40	95.60	1.55	181.08
管理费用	9,452.19	17,316.18	13,528.52	12,366.24
财务费用	-1,274.50	-12,046.16	-1,533.01	-5,345.94
其中：利息支出	7,959.89	24,994.19	6,986.96	1.41
利息收入	9,465.49	37,471.16	8,907.00	5,751.18
信用减值损失	48.33	82.48	188.66	-
投资收益	190,973.29	144,677.20	234,782.98	52.13
资产处置收益	-	-1.71	-	-
三、营业利润	191,580.95	144,870.31	225,715.30	135.02
加：营业外收入	116.90	49.13	39.26	97.79
减：营业外支出	1,000.00	-	-	7.26

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
四、利润总额	190,697.85	144,919.44	225,754.56	225.55
减：所得税费用	12.08	133.47	1,362.63	84.62
五、净利润	190,685.77	144,785.96	224,391.93	140.93

3、母公司现金流量表

发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	-	474,688.64	7,402.50	2,908,361.33
经营活动现金流入小计	-	474,688.64	7,402.50	2,908,361.33
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	80,780.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	6,137.76	11,765.74	9,033.53	10,171.47
支付的各项税费	1441.13	2,423.69	608.82	132.47
支付的其他与经营活动有关的现金	34284.71	-	1,351,863.34	2,109,400.37
经营活动现金流出小计	41,863.60	14,189.43	1,442,285.69	2,119,704.30
经营活动产生的现金流量净额	-41,863.60	460,499.21	-1,434,883.19	788,657.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	1,000.00	1,412.60	-
取得投资收益所收到的现金	200,643.20	197,367.22	162,149.83	9,326.64
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	-	-	-	0.37

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	250.17	-
投资活动现金流入小计	200,643.20	198,367.22	163,812.60	9,327.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	76.47	111.01
投资支付的现金	209,940.61	102,091.84	-	247,327.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,270.72	-
投资活动现金流出小计	209,940.61	102,091.84	1,347.19	247,438.61
投资活动产生的现金流量净额	-9,297.41	96,275.38	162,465.41	-238,111.61
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	1,159,000.00	2,255,400.00	1,945,000.00	700,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,159,000.00	2,255,400.00	1,945,000.00	700,000.00
偿还债务所支付的现金	700,000.00	2,569,000.00	725,000.00	843,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	296,044.82	365,158.59	265,739.98	243,744.03
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,602.65	400.00
筹资活动现金流出小计	996,044.82	2,934,158.59	993,342.63	1,087,144.03
筹资活动产生的现金流量净额	162,955.18	-678,758.59	951,657.37	-387,144.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	111,794.16	-121,983.99	-320,760.41	163,401.39
加：期初现金及现金等价物余额	114,724.62	236,708.62	557,469.03	394,067.64
六、期末现金及现金等价物余额	226,518.79	114,724.62	236,708.62	557,469.03

二、合并报表的范围变化

（一）2017 年报表合并范围变化情况

2017 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 14 家，其中新纳入合并范围的主体共计 0 家。

（二）2018 年报表合并范围变化情况

2018 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 13 家，其中中铁建广州花都投资发展有限公司和北京天太金海置业有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司 1 家为重庆华森建筑工程设计咨询顾问有限公司。

（三）2019 年报表合并范围变化情况

2019 年度，其中中铁房地产集团海外地产发展有限公司、重庆华森建筑工程设计顾问有限公司及中铁房地产集团华东有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司 6 家，分别为：中铁建公寓管理有限公司、武汉京铁房地产开发有限公司、中铁房地产集团文旅发展有限公司、西安中铁京泰房地产开发有限公司、大连京信置业有限公司和中铁房地产集团浙江京城有限公司。

（四）2020 年 1-9 月报表合并范围变化情况

2020 年 1-9 月，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 17 家，其中新纳入二级子公司 1 家为中铁建河北雄安城市建设有限公司。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/实收资本	持股比例
1	中铁建公寓管理有限公司	100,000	100
2	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100
3	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000	100
4	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100
5	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	100,000	100
6	中铁建物业管理有限公司	10,000	100
7	中铁建南沙投资发展有限公司	100,000	100
8	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100
9	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100
10	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	50,000	100

12	中铁房地产集团文旅发展有限公司	6,000	100
13	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100
14	武汉京铁房地产开发有限公司	2,000	100
15	西安中铁京泰房地产开发有限公司	100,000	100
16	大连京信置业有限公司	2,000	100
17	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100

三、报告期内重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、发行人 2017 年度会计政策变动情况

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则 16 号——政府补助》

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

2、发行人 2018 年度会计政策变动情况

财政部于 2017 年修订《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”，修订前的收入准则简称“原收入准则”）和《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”）。

根据财政部通知，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行新收入准则和新金融工具准则。

中国铁建股份有限公司于 2018 年 4 月 27 日召开第四届董事会第五次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，自 2018 年 1 月 1 日起执行上述修订后的收入准则，按新收入准则采用统一的收入确认模型核算公司与客户之间的合同收入。对现行金融准则会计政策进行调整，自 2018 年 1 月 1 日起执行上述修订后的金融工具准则，金融资产减值准备的确认方法由“已发生损失法”改为“预期损失法”，并按照上述新金融工具准则规定的“三分类”方法分类、计量与列报金融工具。

本公司隶属铁建系列公司，因此，本公司自 2018 年 1 月 1 日起施行上述新收入准则和新金融工具准则。

（1）新收入准则对本集团的影响

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2018 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

（2）新金融工具准则对本集团的影响

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于本公司分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶

段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

此次会计政策变更及企业财务报表格式调整对本公司财务状况、经营成果、现金流量和未来经营业绩均无重大影响。

此外，本财务报表还按照财政部 2019 年 1 月 18 日颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）及 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）编制，并对比较财务报表数据按照上述文件进行重分类列报。

执行财会（2018）15 号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

上期合并资产负债表项目名称和金额调整详情

单位：元

序号	报表项目	资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应收票据	1,000,000.00	-1,000,000.00		
2	应收账款	515,532,220.42	-515,532,220.42		
3	应收票据及应收账款		516,532,220.42		516,532,220.42
4	应付票据	2,473,747,760.65	-2,473,747,760.65		

序号	报表项目	资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
5	应付账款	9,706,844,645.59	-9,706,844,645.59		
6	应付票据及应付账款		12,180,592,406.24		12,180,592,406.24
7	应付利息	359,498,888.90	-359,498,888.90		
8	应付股利	293,699,786.92	-293,699,786.92		
9	其他应付款	6,630,037,747.12	653,198,675.82	-14,468,862.28	7,268,767,560.66

上期合并利润表项目名称和金额调整详情

单位：元

序号	报表项目	合并利润表（2017 年度）			
		调整前	重分类金额	重新计量调整金额	调整后
1	资产处置收益		34,674.59		34,674.59
2	营业外收入	11,529,376.11	-142,954.06		11,386,422.05
3	营业外支出	59,457,349.78	-108,279.47		59,349,070.31

(3) 新金融工具准则、新收入准则受影响的项目名称和调整金额

1) 新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	可供出售金融资产	30,000,000.00	-30,000,000.00		
2	其他非流动金融资产		30,000,000.00		30,000,000.00

2) 新收入准则受影响的项目名称和调整金额

新收入准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	存货	73,219,367,297.23		898,232,798.58	74,117,600,095.81
2	其中：房地产开发产品	17,307,516,224.15		898,232,798.58	18,205,749,022.73
3	应收客户合同工程款项	782,986,440.41	-782,986,440.41		
4	合同资产		782,986,440.41	-3,914,932.20	779,071,508.21
5	递延所得税资产	1,071,291,549.66		-3,617,215.57	1,067,674,334.09
6	预收款项	20,281,343,315.55	-20,281,343,315.55		
7	合同负债		20,281,343,315.55	1,122,154,301.37	21,403,497,616.92
8	应交税费	837,841,058.35		-76,771,918.78	761,069,139.57
9	其他应付款	6,630,037,747.12	653,198,675.82	-14,468,862.28	7,268,767,560.66
10	未分配利润	12,247,171,787.46		-140,212,869.50	12,106,958,917.96

3、发行人 2019 年度会计政策变动情况

公司于 2019 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及规定：

- 《企业会计准则第 21 号——租赁》（“新租赁准则”）
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号文）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号文）
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（“非货币性资产交换准则（2019）”）
- 《企业会计准则第 12 号——债务重组》（“债务重组准则（2019）”）

（1）执行财会〔2019〕6 号文和财会〔2019〕16 号文

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般

企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表（或 股东权益变动表）进行了修订，将“应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置。企业按照相关规定采用未来适用法，不对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据及应收账款	592,885,402.36	592,885,402.36	
2	应收票据		1,376,980.52	1,376,980.52
3	应收账款		591,508,421.84	591,508,421.84
4	应付票据及应付账款	11,447,259,714.05	11,447,259,714.05	
5	应付票据		1,892,325,630.69	1,892,325,630.69
6	应付账款		9,554,934,083.36	9,554,934,083.36

（2）执行新租赁准则

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行，根据准则规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司作为承租人

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下两种方法计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的公司的增量借款利率作为折现率。

- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。公司对所有其他租赁采用该方法。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，公司使用 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

公司执行新租赁准则对财务报表 2019 年 1 月 1 日的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产：增加 107,966,294.87 元 租赁负债：增加 107,966,294.87 元

(3) 执行非货币性资产交换准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号），细化了非货币资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点，并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

修订后的非货币性资产交换准则，自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

(4) 执行债务重组准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会〔2019〕9 号），修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

修订后的债务重组准则，自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

除前述变更外，公司不存在其他会计政策变更情况。

4、发行人 2020 年 1-9 月会计政策变动情况

无。

四、最近三年及一期重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内不存在重大资产重组的情况。

五、最近三年及一期主要财务指标及计算方法

发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额（亿元）	1,818.52	1,542.73	1,422.79	1,150.46
负债总额（亿元）	1,538.48	1,273.30	1,178.29	937.68
全部债务（亿元）	928.68	794.14	669.94	530.67
所有者权益（亿元）	280.05	269.43	244.50	212.78
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率（%）	84.60	82.54	82.82	81.5
债务资本比率（%）	76.83	74.67	73.26	71.38
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（亿元）	123.54	307.05	278.99	336.82
营业利润（亿元）	28.21	44.17	50.25	26.91
利润总额（亿元）	28.30	44.29	50.37	26.43
净利润（亿元）	23.33	37.03	38.57	19.24

扣除非经常性损益后净利润（亿元）	23.24	36.92	38.45	18.36
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	22.33	35.83	35.86	18.52
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-37.77	-25.78	-159.78	0.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-22.04	-5.59	-6.59	-9.40
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	87.41	28.01	126.47	36.48
营业毛利率（%）	22.96	19.73	25.12	19.90
平均总资产报酬率（%）	2.23	3.91	4.78	3.18
平均净资产收益率（%）	8.37	14.41	16.28	9.34
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	8.46	14.37	16.23	8.92
EBITDA（亿元）	38.91	59.92	61.78	35.18
EBITDA 全部债务比	0.04	0.08	0.09	0.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.95	1.33	1.81	1.18
应收账款周转率（次）	46.52	71.61	50.4	64.85
存货周转率（次）	0.08	0.25	0.25	0.35

上述指标均依据合并报表口径计算，2020 年 1-9 月指标未经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

平均净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）资产结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表所示：

发行人资产总额及构成

单位：万元、%

	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	888,336.12	4.88	614,443.86	3.98	649,915.00	4.57	1,044,325.26	9.08
应收票据	-	-	-	-	137.7	0.00	100	0.00
应收账款	26,504.93	0.15	26,609.98	0.17	59,150.84	0.42	51,553.22	0.45
预付款项	142,033.66	0.78	131,809.66	0.85	114,781.89	0.81	145,997.38	1.27
其他应收款	2,900,856.05	15.95	2,653,205.35	17.20	3,069,731.54	21.58	2,275,644.60	19.78
存货	12,268,049.77	67.46	10,558,758.48	68.44	9,232,487.21	64.89	7,400,235.37	64.32
合同资产	21,386.55	0.12	18,864.65	0.12	88,138.79	0.62	-	-
其他流动资产	392,766.95	2.16	159,888.61	1.04	108,168.73	0.76	72,201.29	0.63
流动资产合计	16,639,934.04	91.50	14,163,580.60	91.81	13,322,511.70	93.64	10,990,057.12	95.53
非流动资产：								

可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	3,000.00	0.03
长期应收款	316,896.72	1.74	164,378.16	1.07	-	-	-	-
长期股权投资	633,748.77	3.48	498,572.53	3.23	344,270.38	2.42	202,064.68	1.76
其他非流动金融资产	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02	-	-
投资性房地产	328,258.23	1.81	347,303.80	2.25	376,554.89	2.65	178,493.54	1.55
固定资产	5,430.46	0.03	5,556.45	0.04	4,525.05	0.03	4,664.61	0.04
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	0.07	11,901.69	0.08	10,796.63	0.08	-	-
无形资产	265.25	0.00	1,237.31	0.01	736.08	0.01	338.37	0.00
长期待摊费用	4,340.54	0.02	2,982.57	0.02	3,449.40	0.02	2,765.75	0.02
递延所得税资产	141,503.84	0.78	140,326.38	0.91	138,040.97	0.97	107,129.15	0.93
其他非流动资产	98,663.23	0.54	88,458.05	0.57	34,827.04	0.24	16,111.97	0.14
非流动资产合计	1,545,293.83	8.50	1,263,716.94	8.19	905,403.81	6.36	514,568.07	4.47
资产总计	18,185,227.92	100.00	15,427,297.54	100.00	14,227,915.51	100.00	11,504,625.19	100.00

1、资产结构总体分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 11,504,625.19 万元、14,227,915.51 万元、15,427,297.54 万元和 18,185,227.92 万元，总体来看，发行人资产规模与其业务规模、业务特点基本匹配。2017-2019 年末，发行人资产规模持续保持上升，这主要是因为发行人业务规模持续扩大，带动存货规模相应上升。

发行人的流动资产主要由存货、其它应收款和货币资金等科目构成，非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和递延所得税资产等科目构成。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动资产合计分别为 10,990,057.12 万元、13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元和 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重分别为 95.53%、93.64%、91.81%和 91.50%；非流动资产合计分别为 514,568.07 万元、905,403.81 万元、1,263,716.94 万元和 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重分别为 4.47%、6.36%、8.19%和 8.50%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，

同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，公司所处的房地产行业属于资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，因此流动资产占总资产的比例较高。

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总计为 18,185,227.92 万元，其中流动资产合计为 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重为 91.50%；非流动资产合计为 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重为 8.50%。

2、流动资产科目分析

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	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	888,336.12	5.34	614,443.86	4.34	649,915.00	4.88	1,044,325.26	9.50
应收票据	-	-	-	-	137.70	0.00	100.00	0.00
应收账款	26,504.93	0.16	26,609.98	0.19	59,150.84	0.44	51,553.22	0.47
预付款项	142,033.66	0.85	131,809.66	0.93	114,781.89	0.86	145,997.38	1.33
其它应收款	2,900,856.05	17.43	2,653,205.35	18.73	3,069,731.54	23.04	2,275,644.60	20.71
存货	12,268,049.77	73.73	10,558,758.48	74.55	9,232,487.21	69.30	7,400,235.37	67.34
合同资产	21,386.55	0.13	18,864.65	0.13	88,138.79	0.66	-	-
其他流动资产	392,766.95	2.36	159,888.61	1.13	108,168.73	0.81	72,201.29	0.66
流动资产合计	16,639,934.04	100	14,163,580.60	100	13,322,511.70	100	10,990,057.12	100

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 10,990,057.12 万元、13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元和 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重分别为 95.53%、93.64%、91.81%和 91.50%，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。公司流动资产的具体情况如下：

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 1,044,325.26 万元、649,915.0 万元、614,443.86 万元和 888,336.12 万元，占总资产的比例分别为 9.08%、4.57%、3.98%和 5.34%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2017 年 12 月 31 日下降 37.77%，主要原因是本期购买商品、接受劳务支付的现金同比增长较多。截至 2019 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2018 年 12 月 31 日下降 5.46%，较为稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金较 2019 年 12 月 31 日增长 44.58%，主要原因是当年取得借款。

总体来看，发行人良好的销售回款和多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供强力地支持和保障。

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	9.48	14.54	21.50
银行存款	614,434.38	649,900.46	1,044,303.76
合计	614,443.86	649,915.00	1,044,325.26

（2）预付款项

发行人预付款项主要包括预付工程款等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别为 145,997.38 万元、114,781.89 万元、131,809.66 万元和 142,033.66 万元，占总资产的比例分别为 1.27%、0.81%、0.85%和 0.85%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2017 年 12 月 31 日下降 21.38%，变化稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2018 年 12 月 31 日增长 14.83%，较稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项较 2019 年 12 月 31 日增长 7.76%，变化较小。

从预付款项账龄结构来看，最近三年末发行人账龄在 1 年以内的预付款项占比较高。

最近三年末，发行人预付款项明细及账龄结构如下表所示：

发行人预付款项按账龄列示

单位：万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	金额	比例	金额	比例	比例
1 年以内（含 1 年）	31,260.65	23.72	114,044.40	99.36	136,677.70	93.62
1 至 2 年	100,367.88	76.14	724.93	0.63	319.68	0.22
2 至 3 年	168.57	0.13	12.57	0.01	-	-
3 年以上	12.57	0.01	-	-	9,000.00	6.16
合计	131,809.66	100	114,781.89	100	145,997.38	100

（3）应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款余额分别为 51,553.22 万元、59,150.84 万元、26,609.98 万元和 26,504.93 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.42%、0.17%和 0.16%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2017 年 12 月 31 日增长 14.74%，变动稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2018 年 12 月 31 日下降 55.01%，主要原因是收回客户欠款。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款较 2019 年 12 月 31 日下降 0.40%。

总体来看，发行人应收账款账面价值占资产总额的比重较低，与公司房地产销售多采取预售模式相匹配。

从应收账款账龄结构来看，发行人应收账款中主要部分账龄在 6 个月以内，账龄结构总体较好。最近三年，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

发行人应收账款账龄详情

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	21,118.63	79.36	49,578.84	83.82	45,912.33	89.06
1-2 年	2,609.41	9.81	6,396.23	10.81	5,598.41	10.86
2-3 年	1,377.51	5.18	3,175.77	5.37	42.48	0.08
合计	1,504.42	5.65	59,150.84	100.00	51,553.22	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

截至 2019 年年末发行人应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
北京鸿锦泰达科技有限公司	6,699.71	24.26	33.50
贵阳市南明区财政局	4,697.23	17.01	23.49
北京南海子投资管理有限公司	3,429.43	12.42	112.15
北京市通州区住房保障事务中心	1,096.25	3.97	274.06
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	1,085.41	3.93	54.27
合计	17,008.03	61.59	497.47

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额分别为 2,275,644.6 万元、3,069,731.54 万元、2,653,205.35 万元和 2,900,856.05 万元，占总资产的比例分别为 19.78%、21.58%、17.20%和 17.43%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款较 2017 年 12 月 31 日增长 34.90%，主要原因为与合营、联营公司往来款增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款较 2018 年 12 月 31 日下降 13.57%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款较 2019 年 12 月 31 日上升 9.33%，变化稳定。

从账龄结构来看，发行人其他应收款账龄多集中于 1 年以内，账龄结构总体较好。最近三年末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

发行人其他应收款账龄详情

单位：万元，%

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	2,590,006.42	97.62	3,037,786.86	98.96	2,262,976.53	99.44
1 年至 2 年	52,417.80	1.98	31,726.16	1.03	12,488.07	0.55
2 年以上	10,739.27	0.40	218.53	0.01	180.00	0.01
合计	2,653,163.49	100.00	3,069,731.54	100	2,275,644.60	100

截至 2019 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款合计金额为 1,028,203.92 万元，占其他应收账款期末余额的比重为 38.61%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）
天津万和置业有限公司	往来款	300,966.09	1 年以内	11.29
成都中铁华府置业有限公司	往来款	252,898.62	1 年以内	9.49
广州新铁鑫建投资有限公司	往来款	196,297.71	1 年以内	7.36
北京欣达置业有限公司	往来款	154,032.89	1 年以内	5.78
宁波京海投资管理有限公司	往来款	125,037.84	1 年以内	4.69
合计		1,029,233.15		38.61

发行人其他应收款均为经营性款项，主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应收款。发行人一般与合作方会约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。

近年来随着公司加大合作开发力度，合营企业及项目明显增多，针对较大的关联方资金往来，发行人加强对合作项目进度的控制，一方面控制关联方的资金占用规模，近三年末发行人其他应收款规模较稳定；另一方面加强对合作项目的

资金回笼，近三年末发行人其他应付款中关联方往来款分别为 38.60 亿元、88.89 亿元、92.85 亿元，呈增长态势，主要为项目公司上存的销售回款。

（5）存货

发行人存货科目主要包含房地产开发成本及房地产开发项目。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 7,400,235.37 万元、9,232,487.21 万元、10,558,758.48 万元和 12,268,049.77 万元，占总资产的比例分别为 64.32%、64.89%、68.44%和 73.73%。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货较 2017 年 12 月 31 日增长 24.76%，变化稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货较 2018 年 12 月 31 日增长 14.37%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司存货较 2019 年 12 月 31 日增长 16.19%，变化幅度稳定。

房地产开发项目成本是公司存货最重要的组成部分，包括土地出让金、配套基础设施支出、建筑安装工程支出、项目完工之前所发生的借款费用以及过程中的其他相关费用。其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入，开发产品是指已完工的房地产项目。发行人内部定期做存货减值测算报告，截至 2019 年末，发行人存货跌价准备共计 107,075.98 万元，其中房地产开发成本跌价准备 68,899.09 万元，房地产开发产品跌价准备 38,176.88 万元。

最近三年一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

1) 存货分类情况

发行人存货分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房地产开发成本	10,249,138.71	83.54	8,062,836.70	76.36	7,496,814.87	81.20	6,515,577.80	82.38
房地产开发产品	2,017,350.55	16.44	2,494,672.44	23.63	1,734,704.43	18.79	1,392,954.39	17.61
合同履约成本	1,334.89	0.01	-	-	-	-	-	-
其他	225.62	0.00	1,249.35	0.01	967.91	0.01	298.54	0.01
合计	12,268,049.77	100.00	10,558,758.48	100.00	9,232,487.21	100.00	7,908,830.72	100.00

2) 开发成本及开发产品明细情况

截至 2019 年末发行人开发成本明细情况表

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
南岸花语	2015 年 6 月	2018 年 10 月	5,327,130,000.00	
国际城（北京）	2009 年 11 月	2019 年 9 月	10,042,410,000.00	
北湖国际城	2014 年 1 月	2020 年 12 月	9,068,644,845.54	437,115,372.72
青羊 137 亩住宅地块	2020 年 5 月	2022 年 8 月	11,000,000,000.00	810,000,000.00
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2013 年 11 月	2020 年 12 月	5,960,235,275.23	1,524,798,987.42
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2016 年 5 月	2020 年 11 月	5,188,031,491.58	950,124,037.55
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2017 年 9 月	2022 年 6 月	12,365,490,000.00	3,823,683,625.96
重庆大渡口项目（原名：重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目）	2019 年 7 月	2020 年 9 月	5,961,690,000.00	3,088,466,712.39
青羊烹专项目	2017 年 10 月	2020 年 7 月	2,961,682,396.26	1,110,807,998.94
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2017 年 5 月	2018 年 11 月	320,803,769.04	
成都皇冠湖壹号项目	2015 年 12 月	2019 年 6 月	1,869,030,000.00	
花语津郡项目（原名：天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目）	2019 年 3 月	2021 年 8 月	2,957,680,000.00	1,890,118,226.49
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2011 年 11 月	2022 年 12 月	16,697,138,603.27	1,641,200,604.23
贵安山语城	2016 年 11 月	2020 年 8 月	3,288,010,000.00	623,608,493.16
中国铁建·国际城（贵阳）	2007 年 9 月	2021 年 9 月	12,899,090,000.00	1,811,960,508.65
兰草坝	2012 年 10 月	2020 年 12 月	2,872,540,000.00	482,490,842.91
双龙大数据产业项目	2020 年 6 月	2021 年 10 月	8,739,810,000.00	760,250,000.00
中国铁建·西派府（遵义）	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,866,040,000.00	384,232,107.44
中国铁建·国际公馆（遵义）	2020 年 1 月	2022 年 3 月	2,247,220,000.00	398,284,844.19
南筹铭居项目	2020 年 5 月	2021 年 9 月	3,792,080,000.00	1,821,846,152.30
张家口西山国际城（原名：河北省张家口市万全	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,082,526,089.26	720,145,172.26

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
区水泉堡村 200 地块项目)				
北京梧桐浅山（原名：北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	1,694,020,000.00	852,376,623.77
环保科技园	2014 年 10 月	2020 年 9 月	3,452,030,000.00	1,166,871,539.81
中国铁建南方总部基地	2016 年 10 月	2019 年 6 月	3,448,749,005.35	
中国铁建海语熙岸	2019 年 8 月	2021 年 11 月	10,727,374,935.57	4,013,674,810.63
珠江街项目	2019 年 10 月	2022 年 7 月	2,859,795,470.56	1,358,954,470.01
中国铁建花园城	2020 年 5 月	2022 年 4 月	5,912,480,000.00	2,552,919,327.67
馨然嘉园（长阳国际城）	2019 年 3 月	2020 年 6 月	2,882,250,000.00	157,383,395.97
西山梧桐	2018 年 7 月	2020 年 11 月	1,801,030,000.00	1,327,505,807.76
天津国印文苑（原名：中国铁建·天津西派国印）	2018 年 8 月	2021 年 8 月	10,156,510,000.00	6,492,196,858.22
梧桐湾	2018 年 12 月	2020 年 9 月	2,920,080,000.00	2,385,781,028.31
梧桐港	2020 年 9 月	2020 年 7 月	2,725,390,000.00	1,927,687,154.49
唐山唐颂国际（原名：唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目）	2019 年 5 月	2021 年 4 月	1,373,976,530.36	764,206,159.70
济南曹家馆项目	2020 年 1 月	2021 年 8 月	2,156,160,000.00	899,450,300.80
国际公馆（原名：北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块）	2019 年 7 月	2021 年 6 月	5,552,440,000.00	4,119,327,296.09
广州市增城区中新镇集丰村居住用地项目	2019 年 9 月	2021 年 11 月	2,723,610,000.00	
南宁云景山语城	2016 年 10 月	2020 年 3 月	1,433,569,199.57	275,030,696.60
南宁西派澜岸	2016 年 12 月	2020 年 8 月	1,327,264,458.88	11,903,532.62
中国铁建·凤岭国际城	2019 年 4 月	2021 年 2 月	1,156,157,017.41	688,078,061.93
南宁安吉山语城	2017 年 3 月	2020 年 7 月	2,039,260,000.00	815,235,549.11
中国铁建·福州琅岐山语城	2018 年 8 月	2020 年 12 月	2,173,102,821.37	1,331,111,670.57
领秀公馆北区	2018 年 12 月	2020 年 11 月	4,711,900,000.00	2,847,199,644.24
领秀公馆南区	2018 年 12 月	2020 年 11 月	3,826,430,000.00	2,185,906,561.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
花语岭南苑（原名：广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块）	2019 年 11 月	2021 年 11 月	3,054,280,000.00	2,098,405,862.41
张家口林语山悦项目	2020 年 2 月	2021 年 10 月	615,110,000.00	72,460,857.25
双湾国际城	2011 年 3 月	2020 年 10 月	6,427,028,107.07	682,799,650.95
南京江北新区 15 号地块	2020 年 6 月	2022 年 6 月	5,307,650,000.00	1,285,000,000.00
宁波山语城	2013 年 2 月	2020 年 8 月	1,466,692,138.16	607,693,185.78
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2015 年 12 月	2020 年 11 月	7,168,136,463.92	1,305,662,564.78
嘉兴花语江南	2017 年 7 月	2020 年 6 月	2,670,770,000.00	2,024,973,125.60
苏州京园	2018 年 12 月	2020 年 9 月	2,299,970,000.00	1,250,015,926.35
江苏青秀城	2014 年 6 月	2019 年 9 月	7,385,097,995.23	
南京原香颂	2016 年 3 月	2020 年 12 月	912,219,200.00	9,139,956.75
绍兴花语江南府（原名：绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目）	2019 年 8 月	2021 年 9 月	5,748,770,000.00	2,827,623,191.89
花语天镜府	2019 年 8 月	2021 年 8 月	2,872,340,000.00	2,065,232,517.02
长沙山语城	2007 年 4 月	2019 年 11 月	3,639,570,000.00	
中国铁建·梅溪青秀	2013 年 5 月	2020 年 12 月	4,835,490,000.00	624,968,972.69
中国铁建·国际城	2012 年 11 月	2020 年 12 月	4,057,620,000.00	101,193,453.63
悦湖·国际	2017 年 8 月	2020 年 6 月	1,686,342,416.49	739,275,630.28
合肥青秀城	2015 年 3 月	2020 年 12 月	5,203,756,949.31	924,477,657.00
武汉江语城（原名：武汉东西湖项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,051,940,000.00	974,636,782.14
长沙梅溪湖 098 地块	2020 年 2 月	2022 年 3 月	2,018,600,875.96	546,018,760.50
西安西派国际	2017 年 4 月	2021 年 10 月	2,601,692,573.58	642,066,036.81
西安西派国际	2016 年 12 月	2022 年 10 月	2,601,692,573.58	359,156,777.53
郑州二七区项目	2019 年 12 月	2022 年 6 月	5,000,000,000.00	12,075,541.09
中国铁建·太原西府国际	2018 年 12 月	2021 年 4 月	807,390,000.00	303,389,801.86
长春西派唐颂	2019 年 6 月	2020 年 10 月	3,868,270,000.00	1,969,238,795.09
中国铁建·青秀蓝湾	2014 年 3 月	2019 年 12 月	3,840,143,204.61	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
中国铁建·山语城	2017 年 12 月	2020 年 6 月	1,300,090,000.00	155,279,096.86
长春经开区洋浦大街地块	2017 年 4 月	2020 年 10 月	2,197,096,362.78	878,128,446.77
其他				-282,479,774.34
合 计			296,198,620,769.96	80,628,366,993.42

截至 2019 年末发行人开发产品明细情况表

单位：元

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
北京通州永顺镇 051 号地块	2017 年 9 月	588,038,664.59
南岸花语	2018 年 10 月	1,407,149,863.03
国际城（北京）	2019 年 9 月	1,221,543,412.94
中铁新城	2014 年 12 月	164,215,810.09
中铁逸都	2012 年 12 月	18,426,132.27
北城华府	2013 年 11 月	158,283,052.63
中铁骊都	2016 年 10 月	273,282,557.81
北湖国际城	2019 年 12 月	1,978,628,360.74
成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	2017 年 10 月	253,415,518.08
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2019 年 1 月	1,671,085,376.89
锦江国际城	2017 年 4 月	235,107,774.28
中铁成都武侯簇桥 6 号地	2018 年 12 月	235,129,402.99
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2019 年 12 月	340,467,340.71
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2018 年 11 月	87,431,683.33
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2019 年 12 月	1,126,410,241.81
青羊烹专项目	2019 年 11 月	767,529,954.04
成都皇冠湖壹号项目	2019 年 6 月	45,074,394.56
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2019 年 4 月	1,787,431,723.53
贵安山语城	2018 年 5 月	149,092,557.55
中国铁建·国际城（贵阳）	2019 年 12 月	1,876,711,180.83
梧桐苑	2015 年 8 月	28,840,256.76
环保科技园	2015 年 12 月	29,839,468.14
中国铁建南方总部基地	2019 年 6 月	1,499,850,733.37
原香小镇	2012 年 6 月	1,021,588.82
原香漫谷	2016 年 11 月	76,622,226.45

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
原香嘉苑	2017 年 8 月	204,492,861.21
国际花园	2017 年 2 月	7,724,133.28
山语园	2015 年 12 月	53,437,447.14
青秀尚城	2018 年 12 月	130,530,854.02
顺新嘉苑	2016 年 10 月	300,060,472.95
江湾山语城	2018 年 4 月	34,798,855.73
南宁云景山语城	2019 年 6 月	92,917,227.25
南宁西派澜岸	2019 年 7 月	150,429,250.46
中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2014 年 4 月	121,700,000.00
中铁建国际花园	2017 年 5 月	185,375,019.72
国际公馆	2017 年 12 月	266,425,487.26
南宁安吉山语城	2019 年 11 月	154,716,805.19
龙域中央	2012 年 9 月	29,678,677.34
原香漫谷	2015 年 6 月	124,419,051.82
双湾国际城	2019 年 6 月	117,768,234.49
江南国际城	2017 年 7 月	5,350,050.94
杭州西湖国际城	2018 年 12 月	53,908,445.74
宁波山语城	2015 年 10 月	215,666,755.17
国际花园	2014 年 12 月	
青秀城（萧山）	2015 年 10 月	3,870,804.85
青秀城	2016 年 12 月	158,841,881.13
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2019 年 4 月	2,493,527,970.06
江苏青秀城	2019 年 9 月	711,926,957.70
南京原香颂	2017 年 12 月	
长沙山语城	2019 年 11 月	281,902,750.02
中国铁建·梅溪青秀	2019 年 11 月	422,843,577.60
中国铁建·国际城（湖南）	2017 年 9 月	66,410,685.88
国际城（合肥）	2017 年 10 月	125,965,274.95
合肥国际公馆	2018 年 10 月	42,763,286.65
中国铁建·国际城	2016 年 12 月	42,103,639.85
中国铁建·国际花园	2016 年 11 月	100,231,254.74
悦湖·国际	2019 年 11 月	444,856,626.00
合肥青秀城	2019 年 9 月	130,778,349.79
西安西派国际	2018 年 12 月	46,105,259.81
西安西派国际	2018 年 11 月	21,903,528.17

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
太原紫郡	2018 年 6 月	101,765,143.18
长春中铁国际花园	2016 年 12 月	48,384,226.70
长春花语城	2018 年 12 月	34,073,615.18
中国铁建·青秀蓝湾	2018 年 12 月	1,114,390,102.77
中国铁建·山语城	2019 年 12 月	123,263,769.20
长春经开区洋浦大街地块	2019 年 10 月	298,932,745.12
内部交易抵消		-138,145,969.90
合 计		24,946,724,385.40

3、非流动资产项目分析

最近三年，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，%

	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	3,000.00	0.58
长期应收款	316,896.72	20.51	164,378.16	13.01	-	-	-	-
长期股权投资	633,748.77	41.01	498,572.53	39.45	344,270.38	38.02	202,064.68	39.27
其他非流动金融资产	3,000.00	0.19	3,000.00	0.24	3,000.00	0.33	-	-
投资性房地产	328,258.23	21.24	347,303.80	27.48	376,554.89	41.59	178,493.54	34.69
固定资产	5,430.46	0.35	5,556.45	0.44	4,525.05	0.50	4,664.61	0.91
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	0.85	11,901.69	0.94	10,796.63	1.19	-	-
无形资产	265.25	0.02	1,237.31	0.10	736.08	0.08	338.37	0.07
长期待摊费用	4,340.54	0.28	2,982.57	0.24	3,449.40	0.38	2,765.75	0.54
递延所得税资产	141,503.84	9.16	140,326.38	11.10	138,040.97	15.25	107,129.15	20.82
其他非流动资产	98,663.23	6.38	88,458.05	7.00	34,827.04	3.85	16,111.97	3.13

非流动资产合计	1,545,293.83	100.00	1,263,716.94	100.00	905,403.81	100.00	514,568.07	100.00

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动资产分别为 514,568.07 元、905,403.81 万元、1,263,716.94 万元及 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重分别为 4.47%、6.36%、8.19%及 8.50%，较为稳定。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，上述三者合计占公司非流动资产的比例分别为 94.78%、94.86%、78.04%和 71.41%。公司非流动资产的具体情况如下：

（1）固定资产

发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产余额分别为 4,664.61 万元、4,525.05 万元、5,556.45 万元和 5,430.46 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.03%、0.04%和 0.03%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产较 2017 年 12 月 31 日下降 2.99%，基本稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产较 2018 年 12 月 31 日增长 22.79%，其主要原因是执行新租赁准则，对经营租赁资产按照新准则列示为固定资产。截至 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产较 2019 年 12 月 31 日下降 2.27%，变化基本稳定。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,017.33	18.31	1,056.11	23.34	1,172.30	25.13
机器设备	0.07	0.00	0.10	0.00		
运输设备	1,162.16	20.92	1,136.89	25.12	1,064.18	22.81
电子设备	0.09	0.00	7.55	0.17		
办公设备	504.47	9.08	423.99	9.37		
其他	2,872.33	51.69	1,900.42	42.00	2,428.12	52.05

合计	5,556.45	100.00	4,525.05	100.00	4,664.61	100

（2）投资性房地产

公司的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产余额分别为 178,493.54 万元、376,554.89 万元、347,303.8 万元和 328,258.23 万元，占总资产的比例分别为 1.55%、2.65%、2.25% 和 1.81%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司投资性房地产较 2017 年 12 月 31 日增长 110.96%，主要原因是当年出租物业增多。截至 2019 年 12 月 31 日，公司投资性房地产较 2018 年 12 月 31 日下降 7.77%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产较 2019 年 12 月 31 日下降 5.48%，变化稳定。

（3）长期股权投资

公司长期股权投资主要构成包括对合营企业和联营企业的投资，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资余额分别为 202,064.68 万元、344,270.38 万元、498,572.53 万元和 633,748.77 万元，占总资产的比例分别为 1.76%、2.42%、3.23%和 3.48%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期股权投资较 2017 年 12 月 31 日增长 70.38%，主要原因是新增合营、联营公司投资成本，根据合营、联营公司净利润确认投资收益。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资较 2018 年 12 月 31 日增长 44.82%，主要原因是按权益法核算，本期确认合营企业和联营企业投资收益金额较大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资较 2019 年 12 月 31 日增长 135,176.24 万元，增幅为 27.11%。

（4）无形资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司无形资产余额分别为 338.37 万元、736.08 万元、1,237.31 万元和 265.25 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.01%、0.01%和 0.00%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司无形资产较 2017 年 12 月 31 日增长 117.54%，主要原因是特许权等其他无形资产增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产较 2018 年 12 月 31 日增长 68.09%，主要原因是万顷沙 PPP 项目特许经营权增加。截至 2020 年 9 月 30 日，公司无形资产较 2019 年 12 月 31 日降低 972.06 万元，降幅为 78.56%，主要原因是无形资产中特许经营权列报调整。

（5）递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要产生于可抵扣亏损和计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产余额分别为 107,129.15 万元、138,040.97 万元、140,326.38 万元和 141,503.84 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、0.97%、0.91%和 0.78%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2017 年 12 月 31 日增长 28.85%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2018 年 12 月 31 日增长 1.66%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产较 2019 年 12 月 31 日增长 0.84%，变化不大。近年来发行人递延所得税资产不断增加的原因为发行人根据预提成本、预提土地增值税等计提递延所得税增加。

（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：

表：发行人负债总额及构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	3.42	1,119,372.58	8.79	1,528,875.00	12.98	1,120,000.00	11.94

短期融资券	201,085.00	1.31						
应付票据	14,863.68	0.10	232,474.49	1.83	189,232.56	1.61	247,374.78	2.64
应付账款	1,142,103.01	7.42	1,065,535.12	8.37	955,493.41	8.11	970,684.46	10.35
预收款项	4,202.04	0.03	3,796.06	0.03	3,086.76	0.03	2,028,134.33	21.63
合同负债	3,105,374.54	20.18	2,093,877.49	16.44	2,306,756.86	19.58	-	-
应付职工薪酬	11,157.34	0.07	13,477.10	0.11	12,160.69	0.1	11,877.46	0.13
应交税费	75,314.94	0.49	81,160.02	0.64	71,329.62	0.61	83,784.11	0.89
其他应付款	1,700,599.44	11.05	1,266,334.37	9.95	1,345,589.57	11.42	728,323.64	7.77
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	13.63	1,166,680.54	9.16	283,813.00	2.41	492,254.74	5.25
其他流动负债			-	-	199,827.24	1.7	-	-
流动负债合计	8,878,278.27	57.71	7,042,707.77	55.31	6,896,164.71	58.53	5,682,433.52	60.6
长期借款	4,805,723.65	31.24	4,153,328.64	32.62	3,406,547.99	28.91	2,424,767.19	25.86
应付债券	1,656,420.92	10.77	1,502,007.64	11.8	1,480,186.80	12.56	1,269,630.41	13.54
租赁负债	8,782.52	0.06	7,277.07	0.06	10,796.63	0.09	-	-
长期应付款	23,991.55	0.16	16,361.63	0.13	-	-	-	-
预计负债	8,260.04	0.05	9,462.17	0.07	-	-	-	-
其他非流动负债	3,304.40	0.02	1,836.96	0.01	-	-	-	-
非流动负债合计	6,506,483.08	42.29	5,690,274.11	44.69	4,886,734.78	41.47	3,694,397.59	39.4
负债合计	15,384,761.36	100	12,732,981.88	100	11,782,899.49	100	9,376,831.12	100

1、总体负债结构分析

最近三年末，发行人负债合计分别为 9,376,831.12 万元、11,782,899.49 万元及 12,732,981.88 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。近年来，发行人负债规模持续增长，这主要是由于发行人（1）随着销售规模持续扩大，预收款项期末余额相应增长；（2）通过银行借款、发行债券等外部债务融资手段满足项目投资需要。

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等；非流动负债则主要包括长期借款和应付债券等。最近三年末，发行人流动负债合计分别为 5,682,433.52 万元、6,896,164.71 万元及

7,042,707.77 万元，占负债总额的比重分别为 60.60%、58.53%及 55.31%；非流动负债合计分别为 3,694,397.59 万元、4,886,734.78 万元及 5,690,274.11 万元，占负债总额的比重分别 39.40%、41.47%及 44.69%。

截至 2020 年 9 月末，发行人流动负债合计为 8,878,278.27 万元，占负债总额的比重为 57.71%；非流动负债合计为 6,506,483.08 万元，占负债总额的比重为 42.29%。

2、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	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	5.93	1,119,372.58	15.89	1,528,875.00	22.17	1,120,000.00	19.71
短期融资券	201,085.00	2.26						
应付票据	14,863.68	0.17	232,474.49	3.3	189,232.56	2.74	247,374.78	4.35
应付账款	1,142,103.01	12.86	1,065,535.12	15.13	955,493.41	13.86	970,684.46	17.08
预收款项	4,202.04	0.05	3,796.06	0.05	3,086.76	0.04	2,028,134.33	35.69
合同负债	3,105,374.54	34.98	2,093,877.49	29.73	2,306,756.86	33.45	-	-
应付职工薪酬	11,157.34	0.13	13,477.10	0.19	12,160.69	0.18	11,877.46	0.21
应交税费	75,314.94	0.85	81,160.02	1.15	71,329.62	1.03	83,784.11	1.47
其他应付款	1,700,599.44	19.15	1,266,334.37	17.98	1,345,589.57	19.51	728,323.64	12.82
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	23.62	1,166,680.54	16.57	283,813.00	4.12	492,254.74	8.66
其他流动负债			-	-	199,827.24	2.9	-	-
流动负债合计	8,878,278.27	100	7,042,707.77	100	6,896,164.71	100	5,682,433.52	100

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 5,682,433.52 万元、6,896,164.71 万元、7,042,707.77 万元及 8,878,278.27 万元，占负债总额的比重分别为 60.60%、58.53%、55.31%及 57.71%。占比较高，总体呈上升趋势。

发行人的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。最近三年及一期末，上述五者合计占公司流动负债的比例分别为 85.30%、89.03%、78.79%及 72.97%。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款余额分别为 1,120,000.0 万元、1,528,875.0 万元、1,119,372.58 万元和 526,601.09 万元，占总负债的比例分别为 11.94%、12.98%、8.79%和 3.42%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2017 年 12 月 31 日增长 36.51%，主要原因是公司业务规模扩张导致融资规模增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2018 年 12 月 31 日下降 26.78%，主要原因是当年偿还到期债务。截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款较 2019 年 12 月 31 日降低 592,771.49 万元，降幅为 52.96%，主要原因为发行人偿还短期借款。

（2）应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付账款余额分别为 970,684.46 万元、955,493.41 万元、1,065,535.12 万元和 1,142,103.01 万元，占总负债的比例分别为 10.35%、8.11%、8.37%和 7.42%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2017 年 12 月 31 日下降 1.56%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2018 年 12 月 31 日增长 11.52%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应付账款较 2019 年 12 月 31 日增加 7.19%，变化不大。

发行人应付账款账龄明细情况

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	1,060,026.54	947,169.44
1—2 年（含 2 年）	1,773.08	3,865.76
2—3 年（含 3 年）	875.92	4,458.22
3 年以上	2,859.58	-
合计	1,065,535.12	955,493.41

（3）预收款项

发行人预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时,相应的预收账款结转为营业收入。该类款项款项实际无需公司支付。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司预收款项余额分别为 2,028,134.33 万元、3,086.76 万元、3,796.06 万元和 4,202.04 万元,占总负债的比例分别为 21.63%、0.03%、0.03%和 0.03%。截至 2018 年 12 月 31 日,公司预收款项较 2017 年 12 月 31 日下降 99.85%,主要原因是公司执行新收入准则,2018 年末起,除预收租金列示为预收款项,原列示为预收款项的其他预收款均列示为合同负债。截至 2019 年 12 月 31 日,公司预收款项较 2018 年 12 月 31 日增长 22.98%,变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日,公司预收款项较 2019 年 12 月 31 日增加 10.69%,变化不大。

(4) 合同负债

发行人合同负债主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司合同负债余额分别为 0.0 万元、2,306,756.86 万元、2,093,877.49 万元和 3,105,374.54 万元,占总负债的比例分别为 0.00%、19.58%、16.44%和 20.18%。截至 2018 年 12 月 31 日,合同负债大额增加主要原因是公司执行新收入准则。截至 2019 年 12 月 31 日,公司合同负债较 2018 年 12 月 31 日下降 9.23%,变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日,公司合同负债较 2019 年 12 月 31 日增加 1,011,497.05 万元,增幅为 48.31%,主要原因是预收售楼款持续增加。

发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2018 年初
预收工程款项	180,140.23	-	35,000.00
预收物业管理费	25,776.99	17,032.22	13,354.61
预收劳务款	-	-	162.33

预收售楼款	1,887,960.27	2,289,724.64	2,091,832.82
合计	2,093,877.49	2,306,756.86	2,140,349.76

（5）应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应交税费余额分别为 83,784.11 万元、71,329.62 万元、81,160.02 万元和 75,314.94 万元，占总负债的比例分别为 0.89%、0.61%、0.64%和 0.49%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2017 年 12 月 31 日下降 14.86%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2018 年 12 月 31 日增长 13.78%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应交税费较 2019 年 12 月 31 日下降 7.20%，主变化不大。

最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

最近三年及末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	17,915.06	25,053.03	33,684.77
营业税		-	61,856.51
企业所得税	3,019.12	62,739.39	-116.41
城市维护建设税	3,935.18	1,306.28	81.26
房产税	204.67	33.99	29.05
土地使用税	38.21	45.37	4,810.10
个人所得税	3,515.20	2,774.98	54.00
教育费附加	2,558.39	740.06	-16,615.17
土地增值税	-	-20,622.27	-
其他税费	49,974.19	-741.21	33,684.77
合计	81,160.02	71,329.62	83,784.11

发行人应交税费中部分项目期末余额为负值，这主要是由于公司房地产预售时尚未确认收入但按照相关法律法规要求需要预缴营业税等税费所致。

（6）其他应付款

发行人其他应付款主要包括关联方往来款、代收房地产客户费用（房地产开发企业在销售开发产品时，会代替相关单位或部门收取一些价外费用，如水、电、气的初装费和各项基金等）。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应付款余额分别为 728,323.64 万元、1,345,589.57 万元、1,266,334.37 万元和 1,700,599.44 万元，占总负债的比例分别为 7.77%、11.42%、9.95%和 11.05%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应付款较 2017 年 12 月 31 日增长 84.75%，主要原因一是子公司从少数股东取得资金流入增加；二是合营公司资金上存金额增加；三是本年预提土增税增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应付款较 2018 年 12 月 31 日下降 5.89%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应付款较 2019 年 12 月 31 日增加 434,265.07 万元，增幅为 34.29%，主要原因是收到合联营公司上存款增加。

近三年发行人其他应付款具体详情如下：

发行人近三年按款项性质划分的其他应付款

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
关联方往来款	928,482.34	888,927.74	385,986.08
代收房地产客户费用	26,006.55	26,150.86	36,841.60
外部保证金、押金	28,070.99	20,504.68	23,522.06
预提土地增值税	232,392.39	307,195.60	203,572.56
其他	22,042.23	17,506.42	13,081.48
合 计	1,236,994.50	1,260,285.30	663,003.77

发行人其他应付款中的关联方往来款主要为合营、联营项目公司在项目实现预售上存至发行人的销售回款，在相关项目结算后确认收益。

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 492,254.74 万元、283,813.0 万元、1,166,680.54 万元和 2,096,977.19 万元，占总负债的比例分别为

5.25%、2.41%、9.16%和 13.61%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债较 2017 年 12 月 31 日下降 42.34%，主要原因是公司偿还部分一年内到期的长期借款。截至 2019 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债较 2018 年 12 月 31 日增长 311.07%，当年有较多债务将在一年内到期。截至 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年 12 月 31 日增长 79.74%，主要原因是当年有较多债务将在一年内到期。

发行人非流动负债明细情况

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年内到期的长期借款	835,991.07	283,813.00	492,254.74
1 年内到期的应付债券	315,788.24	-	-
1 年内到期的长期应付款	10,538.37	-	-
1 年内到期的其他长期负债	-	-	-
1 年内到期的租赁负债（新租赁准则适用）	4,362.86	-	-
合计	1,166,680.54	283,813.00	492,254.74

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	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,805,723.65	73.86	4,153,328.64	72.99	3,406,547.99	69.71	2,424,767.19	65.63
应付债券	1,656,420.92	25.46	1,502,007.64	26.4	1,480,186.80	30.29	1,269,630.41	34.37
租赁负债	8,782.52	0.13	7,277.07	0.13	10,796.63	0.22	-	-
长期应付款	23,991.55	0.37	16,361.63	0.29	-	-	-	-
预计负债	8,260.04	0.13	9,462.17	0.17	-	-	-	-
其他非流动负债	3,304.40	0.05	1,836.96	0.03	-	-	-	-
非流动负债合计	6,506,483.08	100	5,690,274.11	100	4,886,734.78	100	3,694,397.59	100

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动负债分别为 3,694,397.59 万元、4,886,734.78 万元、5,690,274.11 万元及 6,506,483.08 万元。占负债总额的比

例分别为 39.40%、41.47%、44.69%及 42.29%。其主要为长期借款和应付债券。公司非流动负债分析情况如下：

（1）长期借款

公司的长期借款是为满足公司日常经营及长期发展的需要，从银行获取的借款，公司长期借款规模及分配结构与自身的业务规模相匹配。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款余额分别为 2,424,767.19 万元、3,406,547.99 万元、4,153,328.64 万元和 4,805,723.65 万元，占总负债的比例分别为 25.86%、28.91%、32.62%和 31.24%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2017 年 12 月 31 日增长 40.49%，主要原因是公司依据经营发展需要，提高了债务融资规模。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2018 年 12 月 31 日增长 21.92%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款较 2019 年 12 月 31 日增长 15.71%，变化不大。

发行人长期借款构成情况如下：

发行人长期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,568,356.32	24.85	708,273.68	17.05	451,985.19	13.27	315,087.00	12.99
保证借款	2,690,952.67	42.64	1,983,554.96	47.76	1,293,062.79	37.96	978,180.19	40.34
信用借款	2,051,500.00	32.51	1,461,500.00	35.19	1,661,500.00	48.77	1,131,500.00	46.66
合计	6,310,808.99	100.00	4,153,328.64	100.00	3,406,547.99	100.00	2,424,767.19	100.00

（2）应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付债券余额分别为 1,269,630.41 万元、1,480,186.8 万元、1,502,007.64 万元和 1,656,420.92 万元，占总负债的比例分别为 13.54%、12.56%、11.80%和 10.77%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2017 年 12 月 31

日增长 16.58%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2018 年 12 月 31 日增长 1.47%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应付债券较 2019 年 12 月 31 日增加 10.28%，变化不大。

截至 2020 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

债券项目	账面价值
公司债券 16 中铁-公募	279,828.78
公司债券 16 中铁-私募 02	125,657.24
公司债券 16 中铁建-私募 03	94,711.47
北金所债权融资计划-19 京中铁建房地产 ZR001	65,171.14
18 铁建房产 MTN001	219,565.02
2019 中铁 01（私募）	149,813.08
2019 中铁 02（私募）	149,581.48
2019 中铁 04（公募）	269,195.17
2019 中铁 03（私募）	29,910.08
利息重分类	41,512.39
20 铁建 MTN001	209,456.56
20 铁建 MTN002	89,779.38
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR001	9,959.69
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR002	29,878.19
公司债券 20 中铁 01(公募)	358,347.37
资产支持票据	67,724.88

（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	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	4,323,033.76	6,180,243.83	5,557,423.62	5,138,606.24
经营活动现金流出小计	4,700,766.15	6,438,074.56	7,155,189.85	5,135,819.31
经营活动产生的现金流量净额	-377,732.39	-257,830.73	-1,597,766.23	2,786.93
投资活动现金流入小计	7,164.03	59,113.62	652.57	9,286.82
投资活动现金流出小计	227,585.57	115,016.54	66,601.69	103,335.96
投资活动产生的现金流量净额	-220,421.54	-55,902.92	-65,949.12	-94,049.14
筹资活动现金流入小计	2,971,563.98	4,212,401.52	3,225,223.78	2,517,860.19
筹资活动现金流出小计	2,097,416.69	3,932,288.20	1,960,546.57	2,153,043.29

筹资活动产生的现金流量净额	874,147.29	280,113.33	1,264,677.21	364,816.89
现金及现金等价物净增加额	275,993.35	-33,620.32	-399,038.13	273,554.68
期初现金及现金等价物余额	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26	770,770.58
期末现金及现金等价物余额	887,660.16	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26

1、经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元和-377,732.39 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。

公司 2018 年度公司经营活动产生的现金流量净额比 2017 年减少 1,600,553.16 万元，主要原因是为贯彻落实公司千亿销售目标的战略，有充足的可售货值，公司扩大土地储备，支付的土地款增多，2018 年土地购置支出为 263.66 亿元，较 2017 年增加 155.65 亿元；同时扩大建设投入，支付的工程款增多，2018 年主要工程款支出 61.56 亿元，较 2017 年增加 44.46 亿元；二者导致购买商品、接受劳务支付的现金同比增长较多。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 1,339,935.50 万元，主要原因是本期收到其他与经营活动有关的现金增多，同时土地投资同比减少。

2020 年度 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量金额较上年同期减少 549,379.00 万元，主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金同比减少。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司投资活动现金流入小计分别为 9,286.82 万元、652.57 万元、59,113.62 万元和 7,164.03 万元，投资活动现金流出小计分别为 103,335.96 万元、66,601.69 万元、115,016.54 万元和 227,585.57 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-94,049.14 万元、-65,949.12 万元、-55,902.92 万元和-220,421.54 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流

量净额逐年增加，主要原因为公司向合营、联营公司投资支付的资本金同比减少导致投资支付的现金减少，以及取得合营、联营公司现金分红导致取得投资收益收到的现金增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 2,517,860.19 万元、3,225,223.78 万元、4,212,401.52 万元和 2,971,563.98 万元，筹资活动现金流出小计分别为 2,153,043.29 万元、1,960,546.57 万元、3,932,288.2 万元和 2,097,416.69 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 364,816.89 万元、1,264,677.21 万元、280,113.33 万元和 874,147.29 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，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率	84.60	82.54	82.82	81.50
主要财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.95	1.33	1.81	1.18
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

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.93、1.93、2.01 及 1.87，速动比率分别为 0.63、0.59、0.51 及 0.49，整体来看发行人短期偿债指标较为稳定。

从资产负债结构看，最近三年及一期末发行人资产负债率分别为 81.50%、82.82%、82.54%以及 84.60%。总体来看，由于房地产行业具有资本密集的特点，房地产开发企业多通过外部债务融资满足项目拓展和建安支出的需要，因此资产

负债率保持在较高水平。针对财务杠杆的加大，发行人一方面拓展多种融资渠道保障资金来源，另一方面加强对项目的开发、销售，公司资产负债结构中房屋预售取得的预收购房款占比较高。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.18、1.81 及 1.33。总体来看，发行人利息保障倍数指标呈现波动趋势，主要是发行人借款费用波动所致。

（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

指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款周转率	46.52	71.61	50.40	64.85
存货周转率	0.08	0.25	0.25	0.35
总资产周转率	0.07	0.21	0.22	0.31

注：9 月末数据未年化处理。

最近三年，发行人应收账款周转率分别 64.85、50.40 及 71.61，总资产周转率分别为 0.31、0.22 及 0.21。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.3、0.25 及 0.25。总体来看，由于近年来公司加大项目拓展投入，相关项目尚未达到结算条件，公司存货周转率指标相对较低。随着未来相关项目业绩逐步释放，公司存货周转率情况有望得到改善。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：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率（%）	22.96	19.73	25.12	19.90
净利润率（%）	18.89	12.06	13.83	5.71

净资产收益率（%）	8.37	14.41	16.28	9.34
总资产报酬率（%）	2.23	3.91	4.78	3.18

注：2020 年 1-9 月数据未经年化处理。

最近三年，发行人营业毛利率分别为19.90%、25.12%及19.73%，净利润率分别为5.71%、13.83%及12.06%。最近三年，虽然受到期间房地产宏观调控政策以及结转项目所在区域和项目类型的影响，但是发行人营业利润率和净利润率总体保持平稳。

最近三年，发行人净资产收益率分别为9.34%、16.28%及14.41%。基本保持稳定。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为3.18%、4.78%及3.91%。基本保持稳定。

（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结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	825,426.91	86.72	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82	3,224,959.31	95.75
其中：住宅	761,863.45	80.04	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95	2,729,633.36	81.04
类住宅	-	-	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87	225,212.84	6.69
保障房	5,436.58	0.57	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07	143,692.69	4.27
商业地产	48,035.67	5.05	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93	126,420.41	3.75
办公	10,091.22	1.06	98,549.62	3.21	-	-	-	-
物业收入	44,139.46	4.64	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49	30,581.36	0.91
物业出租	10,787.76	1.13	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45	11,967.05	0.36
其他	71,474.02	7.51	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24	100,671.18	2.99
合计	951,828.15	100	3,070,528.95	100.00	2,789,864.79	100.00	3,368,178.90	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,729,633.36 万元、2,286,263.13 万元以及 2,568,315.55 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为

81.04%、81.95%及 83.64%。总体来看受公司前期在天津、成都、杭州、北京等地的开发的重点项目，其住宅地产业务实现的主营业务收入保持持续增长态势。

（八）重大投资收益及补助情况分析

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 7,351.02 万元、87,761.95 元、201,224.09 万元及 111,267.52 万元，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。

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	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	407.21	101.56	50.27	247.96

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，获得的政府补助分别为 247.96 万元、50.27 万元、101.56 万元和 407.21 万元。

（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：

最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	36,711.48	2.97	60,289.44	1.96	52,858.02	1.89	35,859.19	1.06
管理费用	43,039.87	3.48	75,168.64	2.45	58,708.70	2.10	50,130.66	1.49
研发费用	76.00	0.01	75.46	0.00	27.03	0.00	-	-
财务费用	-1,323.29	-0.11	3,758.60	0.12	-20,516.39	-0.74	-41,234.18	-1.22
合计	78,504.06	6.35	139,292.14	4.54	91,077.36	3.26	44,755.67	1.33

注：表中占比指占营业收入的比重

最近三年，发行人期间费用合计分别为 44,755.67 万元、91,077.36 万元及 139,292.14 万元，占同期营业收入的比重分别为 1.33%、3.26%及 4.54%。发行人

近三年期间费用呈波动上升的趋势，期间费用占营业收入的比重有所上升，主要原因为公司业务规模扩大，销售费用增加较多。2020 年 1-9 月，发行人期间费用合计为 78,504.06 万元，占同期营业收入的比重为 6.35%，比例的大幅增加属于季节性原因，因为公司大部分收入在年末结转，而大部分费用在年初就需要支出，因此导致 2020 年 1-9 月期间费用占总营业收入的比例较大。

发行人销售费用主要包括广告费、销售佣金、职工薪酬、策划制作费、物业费。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 35,859.19 万元、52,858.02 万元及 60,289.44 万元，其占同期营业收入的比重分别为 1.06%、1.89%及 1.96%，呈现波动上升的趋势，2018 年及 2019 年销售费用均较前年金额有所上升，主要原因为销售服务费、广告及宣传费增加。2020 年 1-9 月，发行人发生销售费用 36,711.48 万元，占同期营业收入的比重为 2.97%。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、咨询费和租赁费等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 50,130.66 万元、58,708.70 万元及 75,168.64 万元，呈现上升趋势，发行管理费用占同期营业收入的比重分别为 1.49%、2.10%及 2.45%，发行人管理费用稳步上升主要原因系公司经营规模扩张所致。2020 年 1-9 月，发行人发生管理费用 43,039.87 万元，占同期营业收入的比重为 3.48%。

最近三年，发行人发生的财务费用分别为-41,234.18 万元、-20,516.39 万元及 3,758.60 万元，占同期营业收入的比重分别为-1.22%、-0.74%及 0.12%。近年来，发行人发生的财务费用金额较小，这主要是因为发行人取得的借款多用于项目建设投资，根据公司会计政策在建设期间对借款费用进行资本化处理，符合房地产企业的一般特点。与此同时，发行人报告期内由于关联公司借款产生了较多利息收入而抵消了报告期内的财务费用支出。2020 年 1-9 月，发行人发生财务费用-1323.29 万元，占同期营业收入的比重为-0.11%，财务费用为负数，主要原因系发行人利息收入较高所致。

七、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

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“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”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，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。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摇篮。

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城布局、降低投资风险，聚焦长三角、珠三角和环渤海三大核心城市群，坚持以一、二线城为重点，布局部分具有潜在发展潜力的三、四线城作为补充。

项目获取方面，公司依托于中国铁建工程施工业务的协同互动，项目获取方式较为多元。中国铁建旗下其他集团公司可为公司在区域和城房地产市场监测、土地经营信息综合分析判断等方面提供帮助；此外，中国铁建规定旗下房地产项目须由公司优先开发。

运营方面，公司采用以销定产的运营模式，为实现公司规划期战略目标，公司将以营销为导向，投资、工程和设计等环节的整体配合，实现投资开发、设计研发、工程管理、营销策划、资产运营五大核心业务体系的均衡发展，总体提升开发运营价值链水平。

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，探索和培育符合场需要和行业发展要求的型发展模式，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、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。

十三五期间，集团公司将紧跟应国家经济发展趋势，把握城市群发展、人口迁移、消费升级带来的机遇，依托股份公司资源、品牌优势，优化升级产品和服务。到 2020 年，力争实现千亿销售规模，进入房地产行业前 20 名，成为最具价值的城综合运营商。

八、公司有息债务情况

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动有息负债、长期借款和应付债券。公司的债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，银行借款和直接债务融资是公司有息负债的主要构成部分。

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债合计为 9,271,958.22 万元，其中短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债金额为 2,082,127.56 万元，长期借款余额为 4,805,723.65 万元，应付债券余额为 1,656,420.92 万元，其他带息非流动负债余额 0 万元。

（一）有息债务余额情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限余额情况如下：

发行人有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	5.68	1,119,372.58	14.10
其他流动负债	201,085.00	2.17		
一年内到期的非流动有息负债	2,082,127.56	22.46	1,156,142.17	14.56
长期借款	4,805,723.65	51.83	4,153,328.64	52.32
应付债券	1,656,420.92	17.86	1,502,007.64	18.92
其他带息非流动负债	-	0.00	7,277.07	0.09
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

从债务结构来看，截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债金额为 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债的金额为 2,082,127.56 万元，共计 2,809,813.65 万元，占有息债务的 30.30%，短期偿债压力相对较小。随着公司主营业务的进一步发展，尤其是房地产业务板块对长期资金的需求待进一步增加，本次公司债券的发行能够有效支持公司运营资金的需求，促进业务的持续发展。

（二）发行人有息债务的期限结构情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限结构如下：

2020 年 9 月末发行人有息债务的期限结构

单位：万元

到期期限	2020 年 9 月末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期债务	2,809,813.65	30.30	2,275,514.75	28.67
长期债务	6,462,144.57	69.70	5,662,613.35	71.33
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

其中，短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；长期债务=长期借款+应付债券+其他带息非流动负债

（三）发行人有息债务的信用及担保结构情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下：

2020 年 9 月末发行人有息债务信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比
信用借款	4,943,597.71	53.32	2,667,185.32	33.60
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	1,615,716.62	17.43	1,025,166.69	12.91
保证借款	2,712,643.89	29.26	4,245,776.10	53.49
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

九、其他重要事项

（一）发行人的对外担保情况

截至 2019 年 12 月末，发行人房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币 1,271,653.72 万元，占净资产比例为 47.20%。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况。

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）受限资产情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产总计 422.95 亿元，具体情况如下：

截至 2020 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：亿元

用于抵押担保的资产	年末账面价值	科目	受限原因
存货	420.61	存货	贷款抵押
投资性房地产	2.33	投资性房地产	贷款抵押

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）重大承诺事项

截至 2019 年末发行人主要承诺事项

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额
资本承诺	1,490.00	2,150.00
投资承诺		
其他承诺	719,500.00	586,792.97
合计	720,990.00	588,942.97

截至 2019 年末，发行人主要资本承诺主要包含公司对合营公司应付未付的注册资本金，其他承诺主要包含公司已竞拍获得的土地而未支付的土地款。

十、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期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 2020 年 9 月 30 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，本期债券募集资金净额为 13 亿元；

（三）假设本期债券在 2020 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金用于偿还公司债券。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本期债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：亿元，%，倍

项目	2020 年 9 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,663.99	1,663.99
非流动资产合计	154.53	154.53
资产总计	1,818.52	1,818.52
流动负债合计	887.83	874.83
非流动负债合计	650.65	663.65
负债合计	1,538.48	1,538.48
所有者权益合计	280.05	280.05
资产负债率	84.60%	84.60%
流动比率	1.87	1.90

第七节 本期募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券拟发行不超过 13 亿元，募集资金拟用于偿还公司债券，具体明细如下：

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

序号	债券名称	本金 (万元)	拟偿还金额 (万元)	证券期限 (年)	回售日	到期日
1	中国铁建房地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	150,000.00	73,650.00	2+1	2021-1-10	2022-1-10
2	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	126,000.00	56,350.00	3+2	-	2021-4-20
合计		276,000.00	130,000.00			

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债券偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

二、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性强的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债和交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本金偿付。

三、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券募集资金将全部用于境内用途，不会汇出境外使用，本期债券募集资金使用不涉及购汇事项。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

四、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

发行人在募集资金专项账户开户银行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

五、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

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平保持不变。本期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

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从 1.87 上升至 1.90。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，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。

六、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金均按照约定用途使用。公司债券实际募集资金使用情况如下：

发行人前次公司债券募集资金用途

单位：万元

债券简称	借款人	债券类型	募集资金用途
15 铁建 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁 03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁建	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
19 中铁 02	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 04	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
20 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券

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 2020 年面向专业投资者公开发行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

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；

（2）变更本期债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（二）债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（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者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施，或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）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，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列

明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 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，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、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：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，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（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 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准

（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：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。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前 1 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（三）议案、委托及授权事项

第十三条 提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

第十四条 受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

第十五条 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，也可以书面委托代理人代为出席并表决。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征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或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，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有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）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

（四）债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）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持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席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、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 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。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。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。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性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。

（五）表决、决议及会议记录

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

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。

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。

第三十一条 会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，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。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。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。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的时间、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个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。

受托管理人或者召集人应当最晚于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。

第三十六条 债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

第九节 债券受托管理人

投资者认购本期债券视作同意《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

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

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目负责人：王艳艳、朱军

项目组成员：蔡林峰、张大明、张继中

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60837839

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）受托管理协议签订情况

2020 年 5 月，发行人与中信证券签订了《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 2020 年 9 月 30 日，发行人与本期债券受托管理人及其负责人、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

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方（发行人）聘任乙方（中信证券）作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 甲方应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意乙方作为本次债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利、职责和义务

3.1 甲方应当根据法律、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。

3.2 甲方应当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的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，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。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化；

（3）甲方及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）甲方及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）甲方及其合并范围内子公司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）甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）甲方及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，甲方的控股股东或实际控制人发生变更的，甲方名称变更的、本期债券名称变更的；

（9）甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）甲方及其主要子公司、甲方的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）甲方拟变更募集说明书的约定；

（14）甲方不能按期支付本息；

（15）甲方管理层不能正常履行职责，以及甲方董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）甲方及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务

会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）甲方及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）甲方聘请的会计师事务所发生变更的，甲方为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构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相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和

相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（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；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.8 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

3.9 甲方应对乙方履行本协议项下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。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.10 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方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乙方履行的各项义务。

3.11 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.13 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

3.14 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.15 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.16 一旦发生本协议 3.4 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.17 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.18 甲方应当根据本协议第 4.17 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.19 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.20 在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因甲方未履本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

3.21 甲方应当履行本协议、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

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本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，对甲方履行募集说明

书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当持续关注甲方和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

4.3 乙方应当对甲方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，乙方应当每年一次检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 乙方应当每年一次对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，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。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或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。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，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，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 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。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担，乙方申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

4.10 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。乙方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。

4.12

公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人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，乙方应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，

督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。甲方应承担乙方提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

4.13 乙方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甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

4.14 乙方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资料，包括但不限于本协议、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)，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、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，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

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

4.16 在本期债券存续期内，乙方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。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。乙方收取的债券受托管理人报酬为零。

4.18 如果甲方发生本协议第 3.4 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.19 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 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）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生本协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。
- （11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现乙方在履行受托管理职责时与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）受托管理人的变更

7.1 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）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方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。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本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

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成本协议项下的甲方违约事件：

（1）甲方未能依据法律、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）甲方或甲方合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）甲方在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，甲方发生解散、注销、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诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，甲方未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；

（7）违反本协议项下的陈述与保证；或

（8）甲方未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

10.3 甲方违约事件发生时，乙方可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓甲方未履行偿还本期债券到期本息的义务时，乙方可以根据债券持有人会议决议与甲方谈判，促使甲方偿还本期债券本息；

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担乙方所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，乙方可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对甲方采取财产保全措施；

(b) 对甲方提起诉讼/仲裁；

(c) 参与甲方的重组或者破产等法律程序；

10.4 加速清偿及措施

(1) 如果本协议 10.2 条项下的甲方违约事件中第（1）项情形发生，或甲方违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果甲方采取了下述救济措施，乙方可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知甲方取消加速清偿的决定：

(a) 乙方收到甲方或甲方安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、甲方根据本协议应当承担的费用，以及乙方根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

(b) 本协议项下甲方违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经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三分之二以上同意方为有效。

10.5 上述违约事件发生时，甲方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，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

10.6 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判

决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（八）法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本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，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

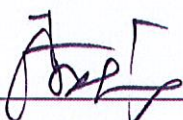
11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

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。

公司法定代表人签名：


李兴龙

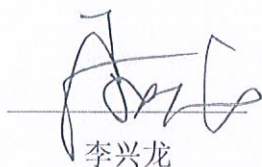
中国铁建房地产集团有限公司

2021年1月19日

发行人全体董事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


李兴龙

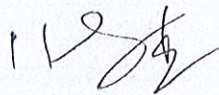


2021 年 1 月 19 日

发行人全体董事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



张杰

中国铁建房地产集团有限公司

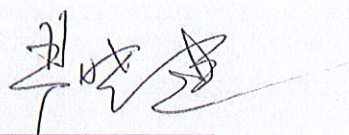


2021 年 1 月 19 日

发行人全体董事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


严晓建

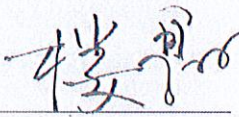


2021 年 1 月 19 日

发行人全体董事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


楼翱

中国铁建房地产集团有限公司

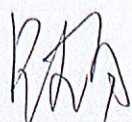


2021 年 1 月 19 日

发行人全体董事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



吴宏晋

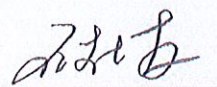


2021年1月19日

发行人全体监事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司监事签名：



石献友



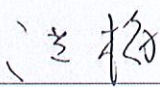
中国铁建房地产集团有限公司

2021 年 1 月 19 日

发行人全体监事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司监事签名：


洪梅

中国铁建房地产集团有限公司

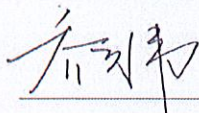


2021 年 1 月 19 日

发行人全体监事声明

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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司监事签名：


乔国伟

中国铁建房地产集团有限公司

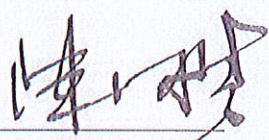


2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


陈国芳

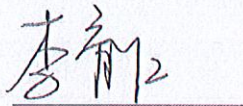


2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



李育红

中国铁建房地产集团有限公司

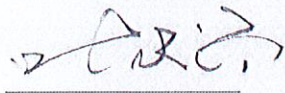


2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



叶政谕

中国铁建房地产集团有限公司

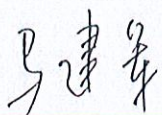


2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



马建军

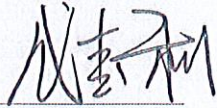


2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



代春利

中国铁建房地产集团有限公司



2021 年 1 月 19 日

发行人全体非董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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：

楼英瑞

楼英瑞

中国铁建房地产集团有限公司

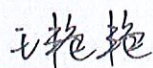


2021 年 1 月 19 日

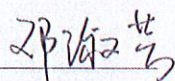
主承销商声明

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。

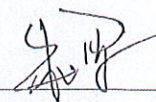
项目负责人签名：



王艳艳



邓淑芳



朱军

法定代表人或授权代表（签字）：



马尧



2021 年 1 月 19 日

授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

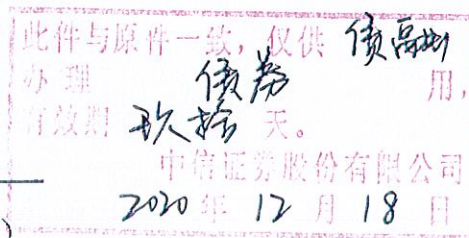
2020年3月1日



被授权人

马尧

马尧（身份证【320122197202260012】）



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。

项目负责人签名：

陈捷

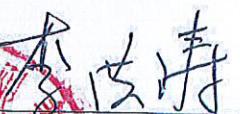
法定代表人或授权代表（签字）：

李洪涛

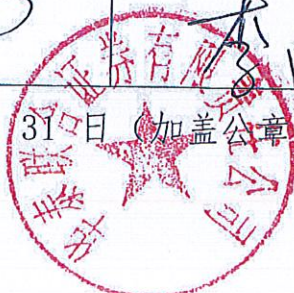


华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2021年1月1日至2021年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在以下文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署： 1、 债券类项目主承销商核查意见； 2、 债券类项目募集说明书承销机构声明页； 3、 债券类项目发行承诺函。			
特别说明： 1、 被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。 2、 授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权，授权人对于被授权人在授权范围内就委托事项所实施的行为均予以承认，被授权人超出公司章程及制度规定的授权人职权实施的行为无效。 3、 被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2020 年 12 月 31 日（加盖公章）



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。

项目负责人（签字）：

邹颖

邹颖

邓英

邓英

法定代表人或授权代表（签字）：

程景东

程景东

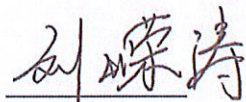


2021 年 1 月 19 日

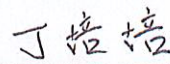
发行人律师声明

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。本所及签字的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，确认募集说明书及其摘要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）：

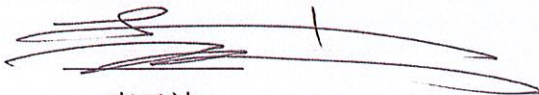


刘嵘涛



丁培培

律师事务所负责人（签字）：



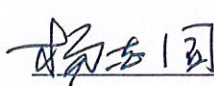
李云波



会计师事务所声明

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。

会计师事务所负责人（签字）：

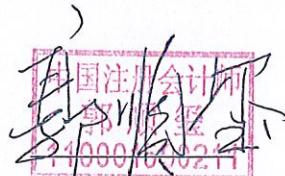
 

杨志国

注册会计师（签字）：



张军书



郭顺玺



崔云刚



宋晓妮

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级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。

经办评级人员签名： 周鹏 王钰莹

周鹏

王钰莹

评级机构负责人签名： 闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



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2017-2019年度经审计的财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报表；

二、北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书；

三、中诚信国际信用评级有限责任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、中国铁建房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

六、中国铁建房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；

七、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

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）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。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。