

债券简称：20 中铁 01
债券简称：21 中铁 01
债券简称：21 中铁 02

债券代码：175138.SH
债券代码：175676.SH
债券代码：175733.SH

中国铁建房地产集团有限公司 2020 年公司债 券、2021 年公司债券 受托管理事务临时报告

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（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）

2021 年 2 月

声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件以及中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“中铁地产”、“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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

一、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2020 年 7 月 15 日签发的“证监许可[2020]1479 号”文注册，公司注册公开发行面值不超过 73 亿元的公司债券。

二、公司债券的基本情况

（一）20 中铁 01 的基本情况

1、发行主体：中国铁建房地产集团有限公司

2、债券名称：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（第一期），证券简称“20 中铁 01”，证券代码：“175138”。

3、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。

4、发行规模：本期债券发行规模为 35.90 亿元。目前存续规模为 35.90 亿元。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：4.05%

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、担保情况：本期债券为无担保债券。

12、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。

13、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。

14、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 15 日。

15、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。

16、付息日期：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 15 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 2021 年至 2023 年每年的 9 月 15 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。）

17、兑付日期：本期债券的兑付日为 2025 年的 9 月 15 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 2023 年的 9 月 15 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。

18、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。

19、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。

20、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

（二）21 中铁 01 的基本情况

1、发行主体：中国铁建房地产集团有限公司

2、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），证券简称“21 中铁 01”，证券代码：“175676”。

3、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。

4、发行规模：本期债券发行规模为 13 亿元。目前存续规模为 13 亿元。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：3.78%

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、担保情况：本期债券为无担保债券。

12、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。

13、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。

14、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 1 月 22 日。

15、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。

16、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。）

17、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。

18、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。

19、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。

20、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

（三）21 中铁 02 的基本情况

1、发行主体：中国铁建房地产集团有限公司

2、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（第二期），证券简称“21 中铁 02”，证券代码：“175733”。

3、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。

4、发行规模：本期债券发行规模为 13 亿元。目前存续规模为 13 亿元。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率：3.95%

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、担保情况：本期债券为无担保债券。

12、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。

13、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。

14、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 2 月 3 日。

15、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。

16、付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 3 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 2 月 3 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。）

17、兑付日期：本期债券的兑付日为 2026 年的 2 月 3 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 2 月 3 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。

18、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。

19、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。

20、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

三、公司债券的重大事项

根据发行人 2021 年 2 月 10 日公布的《中国铁建房地产集团有限公司总经理发生变动的公告》，发行人总经理发生变动，具体情况如下：

（一）原相关人员任职情况及变动原因

2020 年 11 月 23 日，发行人在京召开干部大会，会上宣布了中国铁建股份有限公司（以下简称“铁建股份”）党委、铁建股份对公司的任免决定，任命李兴龙为公司党委书记、董事长，不再担任公司总经理职务，主持经理层工作。

（二）相关决定情况、新任人员聘任安排及基本情况

1、新任职人员聘任安排

2021 年 2 月 7 日，发行人在京召开干部大会，会上宣布了铁建股份党委、铁建股份对公司的任免决定，任命陈建军为公司总经理人选、党委副书记、副董事长，李兴龙不再主持公司经理层工作。2021 年 2 月 9 日，发行人召开董事会聘任陈建军为公司总经理、党委副书记、副董事长。

2、新任职人员基本情况

陈建军先生，生于 1974 年 11 月，大学本科学历，工商管理硕士，中共党员，

高级工程师。1997 年 7 月参加工作，曾任中国铁建股份公司人事部高工，人力资源部领导干部处处长、中国铁建房地产集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席、中国铁建股份有限公司行政办公室主任，现任中国铁建房地产集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长。

上述人员变动是发行人根据公司业务发展的需要和人才队伍建设需要，对总经理进行了调整，本次人事变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作为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（第一期）、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）、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（第二期）的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

四、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：朱军、张大明

联系电话：010-60837839

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年公司债券、2021 年公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页）

