

债券简称：21中铁02
债券简称：21中铁01
债券简称：20中铁01

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

中国铁建房地产集团有限公司
公司债券受托管理事务报告（2020年度）

发行人

中国铁建房地产集团有限公司



北京市石景山区石景山路20号8层801

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



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6月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2020年）》等相关公开信息披露文件、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”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

目录

第一节	本次公司债券概况	4
第二节	债券受托管理人履职情况	13
第三节	发行人 2020 年度经营情况和财务状况	15
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	18
第五节	本次债券本息偿付与回售情况	19
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	20
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	21
第八节	债券持有人会议召开情况	22
第九节	本次公司债券的信用评级情况	23
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	25
第十一节	其他情况	26

第一节 本次公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中国铁建房地产集团有限公司

英文名称：China Railway Construction Real Estate Group Co., Ltd.

二、本次公司债券核准文件及核准规模

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，其中，20 中铁 01 发行规模 35.9 亿元，21 中铁 01 发行规模 13 亿元，21 中铁 02 发行规模 13 亿元。

三、公司债券的基本情况

（一）20 中铁 01 的基本情况

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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

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。

发行规模：35.9 亿元。

剩余规模：35.9 亿元。

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。

债券利率：4.05%。

债券票面金额：100元。

债券票面金额：本次债券票面金额为100元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：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。本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 9 月 15 日。

付息债权登记日：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 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。）

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

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。

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。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

主承销商：发行人聘请中信证券、华泰联合证券、浙商证券作为本次债券的

主承销商。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商。

簿记管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的簿记管理人。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的债券受托管理人。

（二）21 中铁 01 的基本情况

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。

发行规模：13 亿元。

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。

债券利率：3.78%。

债券票面金额：100 元。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：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。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。

付息债权登记日：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。）

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

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。

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。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

主承销商：发行人聘请中信证券、华泰联合证券、浙商证券作为本期债券的主承销商。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商。

簿记管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的簿记管理人。

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

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（第二期）。

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。

发行规模：13 亿元。

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。

债券利率：3.95%。

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

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。

发行对象及向公司股东配售安排：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。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 2 月 3 日。

付息债权登记日：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 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。）

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

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。

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。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

主承销商：发行人聘请中信证券、华泰联合证券、浙商证券作为本次债券的主承销商。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的牵头主承销商。

簿记管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的簿记管理人。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的债券受托管理人。

第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，中信证券依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

发行人已发行的公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人本期债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职，于2020年12月2日对发行人董事长及总经理发生变动的事项出具了《中国铁建房地产集团有限公司2020年公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人于2021年2月23日对发行人总经理发生变动的事项出具了《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》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，20中铁01、21中铁01、21中铁02债券无兑付兑息事项，本公司将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人2020年度经营情况和财务状况

一、发行人2020年度经营情况

中国铁建房地产集团有限公司是世界500强企业——中国铁建股份有限公司的全资子公司，为国资委确定的16家以房地产作为主业的央企之一，具有房地产开发一级资质、物业服务一级资质和工程设计建筑行业建筑工程甲级资质，专门从事房地产投资与开发业务，主要经营房地产开发业务，物业管理、设计咨询及营销代理、商业地产、创新投资、金融投资等房地产开发相关新兴业务及城市综合开发业务。

近年来，发行人在科技创新、产品研发方面积极投入，围绕二代产品线研发、BIM技术、装配式建筑技术、绿色健康住宅等专题开展研究，现已形成相对完善的产品标准化体系。目前正在应用的二代产品线通过对开发核心要素土地、客户、产品三者进行对位研究，形成了定位清晰、覆盖全面的标准化成果，具体主要包括U1-U5住宅产品线体系标准专题、精装修专题、商业产品线专题、景观专题、销售中心专题五大模块。产品线的研究成果为提升产品品质、树立企业品牌、打造企业核心竞争力等方面提供了强有力的支持，使得公司取得较好的发展。

截至2020年底，发行人在北京、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、4个国家级新区（南沙新区、贵安新区、雄安新区、西咸新区）以及海外（莫斯科）布局186个项目。总建筑面积超6100万平方米，已开发面积达5300万平方米。地产集团2020年完成销售金额945.46万元，销售面积513.69万平方米。发挥协同经营优势，整合全系统资源，积极拓宽土地获取渠道，并与行业优秀企业广泛开展合作，降低经营风险。形成以一、二线城市为重点，部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的区域梯次布局，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。中国铁建西派系、江南系、国际系、语系列等产品已成为全国知名品牌，累计为超百万业主打造美好生活。

2020年，中央层面依然强调坚持房地产政策的连续性、稳定性，尤其在房地产金融断面多次提出防范风险，同时对公租房发展的规范政策逐步完善。各地规范和稳定住房租赁市场发展，持续推进人才落户和人才住房政策，部分城市仍收紧公积金提取和贷款政策。发行人将持续密切关注政策和市场变化，积极寻找市场发展机会，保持房地产业务持续健康发展。继续坚持以销售为中心，深化以销售和资金为核心的绩效管控体系，保持经营业绩稳定增长。同时坚持审慎的土地储备策略和快周转的开发模式，继续与行业优秀企业广泛开展合作，有效防范经营风险。

发行人为中国房地产业协会副会长单位、中国房协房地产行业信用等级评价AAA信用等级企业。。

截至2020年底，发行人资产总额1,756.45亿元，负债总额1,469.88亿元，所有者权益总额286.57亿元，资产负债率83.68%。2020年度，本公司主营业务规模持续稳步增长。

2020年度，公司营业总收入为265.50亿元，较上年减少41.55亿元，同比减幅为13.53%；2020年度，公司营业成本为216.83亿元，较上年减少42.69亿元，同比减幅为12.03%。2020年度，公司的利润总额为37.12亿元，较上年度减少7.17亿元，减幅为16.19%。

三、发行人2020年度财务状况

单位：亿元

序号	项目	2020年末	2019年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,756.45	1,542.73	13.85	不适用
2	总负债	1,469.88	1,273.30	15.44	不适用
3	净资产	286.57	269.43	6.36	不适用
4	归属母公司股东的净资产	278.15	260.78	6.66	不适用
5	资产负债率(%)	83.68	82.54	1.39	不适用
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	83.68	82.54	1.39	不适用
7	流动比率	2.03	2.01	0.85	不适用
8	速动比率	0.51	0.51	0	不适用
9	期末现金及现金等价物余额	58.77	61.17	-3.92	不适用

单位：亿元

序号	项目	2020年	2019年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	265.50	307.05	-13.53	不适用
2	营业成本	216.83	246.47	-12.03	不适用
3	利润总额	37.12	44.29	-16.19	不适用
4	净利润	29.25	37.03	-21.02	不适用
5	扣除非经常性损益后净利润	28.30	35.43	-20.13	不适用
6	归属母公司股东的净利润	27.87	35.83	-22.22	不适用
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	52.27	59.92	-12.77	不适用
8	经营活动产生的现金流净额	27.14	-25.78	205.28	本期收到销售商品、提供劳务的现金增多。
9	投资活动产生的现金流净额	-16.68	-5.59	-198.44	本期支付投资款增多。
10	筹资活动产生的现金流净额	-12.86	28.01	-145.90	本期净增融资规模减少。
11	应收账款周转率	42.69	71.61	-40.39	本期应收工程款同比增加。
12	存货周转率	0.19	0.25	-22.65	不适用
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-14.29	不适用
14	利息保障倍数	0.92	1.29	-28.54	不适用
15	现金利息保障倍数	1.83	0.73	151.17	本期经营活动现金净流量增加。
16	EBITDA 利息倍数	0.96	1.33	-27.99	不适用
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	不适用
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	不适用

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

根据发行人公告的募集说明书相关内容，20中铁01在扣除相关发行费用后，用于偿还公司债券；21中铁01在扣除相关发行费用后，用于偿还公司债券、置换偿还债券已使用的自筹资金；21中铁02在扣除相关发行费用后，用于偿还公司债券。

中信证券在募集资金使用完毕前按约定对上述公司债券募集资金专项账户进行核查，截止目前，上述公司债券募集资金已使用完毕。上述公司债券募集资金、专项账户的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 本次债券本息偿付与回售情况

报告期内，20中铁01、21中铁01、21中铁02尚未涉及利息偿付与回售。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020年12月31日/2020年	2019年12月31日/2019年
资产负债率（%）	83.68	82.54
流动比率	2.03	2.01
速动比率	0.51	0.51
EBITDA 利息倍数	0.96	1.33

报告期内，发行人资产负债率、流动比率、速动比率保持稳定，EBITDA 利息倍数呈下降趋势。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

发行人已发行的公司债券中均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

2020年度，发行人不涉及需召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第九节 本次公司债券的信用评级情况

2020年，针对20中铁01，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。中诚信评级出具了《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（第一期）信用评级报告》。

2021年，针对21中铁01，中诚信综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。中诚信评级出具了《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）信用评级报告》。

2020年，针对21中铁02，中诚信综合评定，发行人的主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。中诚信国际评级出具了《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）信用评级报告》。

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。

作为公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2020年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一节 其他情况

一、对外担保情况

截至2020年末，公司对外担保（不含对子公司担保）余额合计为人民币2.75亿元，占年末净资产的0.96%。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2020年度，公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2020年度，本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、重大事项

1、发行人于2020年11月25日出具了《中国铁建房地产集团有限公司董事长及总经理发生变动的公告》，该报告披露的事项为：发行人董事长及总经理发生变动，吴仕岩先生原任中国铁建房地产集团有限公司董事长，因年龄原因退休。李兴龙先生原任发行人总经理、董事，根据股东单位中国铁建股份有限公司（以下简称“铁建股份”）人事任免调整岗位，2020年11月23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。

2、发行人于2021年2月10日出具了《中国铁建房地产集团有限公司总经理发生变动的公告》，该报告披露的事项为：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。

五、其他需要说明的情况

报告期内，除上述事项外，本次债券未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的其他重大事项。

(本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告
(2020 年度)》之盖章页)



中信证券股份有限公司

2021年6月30日