



中国铁建投资集团有限公司

CHINA RAILWAY CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP CO.,LTD.



中国铁建投资集团有限公司

(住所: 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-120)

**2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
(第一期)**

募集说明书摘要

注册金额	68 亿元
本期发行金额	不超过 25 亿元 (含 25 亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人:



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

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商:



申万宏源证券

SHENWAN HONGYUAN SECURITIES

(住所: 上海市徐汇区长乐路989号45层)

签署日期: 2021年12月19日

声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、受限资产规模较大风险

截至 2020 年末，公司所有权受到限制的资产主要为无形资产、长期应收款、其他非流动资产、一年内到期的长期应收款、在建工程及货币资金，受限资产账面价值合计 7,506,874.23 万元，占资产总额的 52.77%。其中受限无形资产账面价值 5,706,588.22 万元，主要系发行人子公司将其拥有的项目收费权及其项下全部收益作为质押物向金融机构申请贷款；受限长期应收款账面价值为 870,285.94 万元，其他非流动资产账面价值为 752,690.55 万元。受限资产占比较大对于发行人的后续融资以及资产运用或将带来一定的风险。

2、经营活动净现金流波动的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-296,640.45 万元、693,433.28 万元、377,226.76 万元和 53,668.84 万元。最近三年，发行人经营活动现金净流量呈现波动趋势且 2018 年度为负值，主要是由于发行人投资的 BT 项目和城市综合开发项目实现回款一般需要 2-3 年的周期，可能造成阶段性经营现金流入增幅不及流出。最近两年及一期经营活动产生的现金流量净额由负转正。随着 BT 项目和城市综合开发项目的逐步回款，预期未来经营活动现金流量将有所改善；但预计未来 2-3 年将是发行人投资建设高峰期，如上述项目回款情况不及预期，其经营性活动净现金流仍将承受一定压力。

3、未来资本支出规模较大的风险

发行人业务主要以基础设施投资和城市综合开发为主，公司在建项目投资金额较高，项目建设所需资金以外部债务融资为主，未来几年公司投资性支出将维持在较高水平，可能带来一定的资本支出压力。发行人存在未来资本支出规模较大的风险。

4、未来项目收益不确定的风险

BOT、PPP 业务模式作为发行人基建投资领域核心经营模式之一，主要依靠投资建成后在特定期限内运营管理收回投资成本。由于 BOT/PPP 项目建设周期较长，运营期在 25-30 年不等，加之项目通常需要 5-8 年的经营培育期，因此短期内发行人运营收益与其资本支出存在一定的不匹配。发行人 BOT/PPP 项目收益存在一定的不确定性，存在未来收益不确定的风险。

5、无形资产减值风险

公司无形资产主要为特许经营权，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司无形资产分别为 4,201,918.25 万元、5,169,749.75 万元、5,830,304.48 万元及 6,103,210.20 万元，占资产总额的比例分别为 43.86%、42.87%、40.99% 和 38.34%，系资产的重要组成部分。若未来特许经营权无法达到预计的未来现金流量，进而带来特许经营权资产减值，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定影响。

6、发行人 2021 年 1-9 月经营情况

发行人已于 2021 年 10 月 29 日在上海证券交易所网站披露了《中国铁建投资集团有限公司 2021 年三季度财务报表》，敬请投资者关注。截至 2021 年 9 月末，发行人总资产 1,620.36 亿元，总负债 1,283.01 亿元，净资产 337.35 亿元；2021 年 1-9 月发行人实现营业总收入 203.02 亿元，净利润 16.45 亿元。具体情况请参见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在影响公司经营或偿债能力的重大不利变化，财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

二、与本期债券相关的重大事项

1、资信评级机构对本期公司债券进行信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级报告关注的主要风险包括：

（1）未来投资规模较大，债务水平或将持续上升。公司业务主要以基建投

资和城市综合开发为主，待建项目总投资规模较大，项目建设所需资金以外部债务融资为主，随着待建项目的推进，其债务水平或将有所上升。

（2）BOT/PPP 项目运营及回款周期较长，后期运营效果存在不确定性。BOT/PPP 项目系公司目前最主要的投资业务模式，而该类项目的运营、回购周期均较长，后期运营效果存在不确定性。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际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。

2、本期债券符合质押式回购的条件

本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，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

3、可续期公司债券的特殊发行事项及其对投资者可能产生的影响

本期债券为可续期公司债券，其特殊发行条款如下：

（1）续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一的基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。品种二的基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

（2）递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

（3）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1)向普通股股东分红；2)减少注册资本。

（4）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1)向普通股股东分红；2)减少注册资本。

（5）利率调整机制：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

若发行人选择行使上述相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定性或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（6）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

若发行人出现经营不善破产清算的情况，可能出现发行人资产不足以清偿其普通债券和其他债务，导致本期债券无法足额清偿的风险。

（7）会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的可续期公司债券重分

类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险或导致发行人行使赎回选择权。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人将在本期可续期公司债券的存续期间对本期债券的特殊发行事项保持关注。

4、债券持有人会议规则对各方的约束

根据《中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券持有人会议规则》，债券持有人会议按照《管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体债券持有人有约束力。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

5、受托管理协议对各方的约束

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘请了中信建投证券有限责任公司担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

6、本期债券投资者保护条款

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。发行人承诺在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。具体偿债保障措施详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

目录

重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	4
释义	9
第一节 发行条款	11
一、本期债券的基本发行条款	11
二、本期债券的特殊发行条款	13
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	16
第二节 募集资金运用	18
一、本次债券的募集资金规模	18
二、本期债券募集资金使用计划	18
三、募集资金的现金管理	18
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	19
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	19
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	20
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	20
八、前次公司债券募集资金使用情况	20
第三节 发行人基本情况	22
一、发行人基本情况	22
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	22
三、发行人的股权结构	25
四、发行人的主要业务情况	27
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	44
七、发行人主营业务情况	49
八、其他与发行人主体相关的重要情况	68
第四节 发行人主要财务情况	69
一、发行人财务报告总体情况	69
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	76
三、发行人财务状况分析	87
第五节 发行人信用状况	129
一、发行人及本期债券的信用评级情况	129
二、发行人其他信用情况	131
第六节 增信情况	134
第七节 备查文件	135

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、本集团、公司、发行人	指	中国铁建投资集团有限公司
控股股东/中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
本次债券	指	发行总额不超过 68 亿元的“中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”
本期债券	指	中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
公司章程	指	《中国铁建投资集团有限公司章程》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人和债券受托管理人为本次债券发行而制定的《中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券持有人会议规则》
《募集说明书》	指	《中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
发行人律师	指	北京大成律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）

元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
BT	指	建设—移交的过程，由承包商承担项目建设费用的融资，工程验收合格后移交给项目业主，业主按协议向承包商付工程建设费用、融资费用及项目收益
BOT	指	建设—经营—移交的过程，即政府通过特许权协议，授权签约企业承担项目（主要是基础设施项目）的融资、设计、建造、经营和维护，在规定的特许期内向该项目的使用者收取费用，由此回收项目的投资、经营和维护等成本，并获得合理的回报，特许期满后项目将交回政府
PPP	指	政府与社会资本方基于特定项目而形成的相互合作模式，由项目参与的各方共同承担责任和风险
EPC	指	公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的建设、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总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 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**中国铁建投资集团有限公司。

（二）**债券全称：**中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 12 月 3 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中国铁建投资集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3832 号），注册规模为不超过 68 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 25 亿元（含 25 亿元），分为两个品种。本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一以每 2 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券品种一的期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券；品种二以每 5 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券品种二的期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

在本期债券存续的首个重新定价周期（第 1 个计息年度至第 M 个计息年度，品种一 M=2，品种二 M=5，下文同）票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当

期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率和当期基准利率的确定方式详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

（十二）付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券分为两个品种，品种一首个周期的付息日期为 2022 年至 2023 年间每年的 12 月 20 日；品种二首个周期的付息日期为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期付息款项不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择在该周期末到期全额兑付本期债券，则本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 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，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（二十四）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）可续期公司债券特殊发行条款

1、续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一的基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。品种二的基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 5 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定

完成各项工作。

2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：(1)本期债券的基本情况；(2)本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；(3)发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；(4)受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；(5)律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：(1)向普通股股东分红；(2)减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：(1)向普通股股东分红；(2)减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5、初始票面利率确定方式：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

6、票面利率调整机制：重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

7、会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

8、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

9、赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回。

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。

发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会[2019]2 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

- ①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；
- ②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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，则本期债券将继续存续。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2021 年 12 月 15 日。

2、发行首日：2021 年 12 月 17 日。

3、发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3832 号），本次债券注册总额不超过 68 亿元（含 68 亿元），采取分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金不超过 25 亿元（含 25 亿元），扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体金额。

表：本期债券拟偿还债务明细

单位：万元

序号	借款主体	到期还款时间	到期本金	拟还款金额	债权人
1	中国铁建投资集团有限公司	2021 年 12 月 31 日	170,000	60,000	中国农业银行亚运村支行
2	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 2 月 25 日	60,000	30,000	中国铁建财务有限公司
3	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 4 月 28 日	60,000	30,000	中国铁建财务有限公司
4	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 4 月 28 日	80,000	30,000	中国铁建财务有限公司
5	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 5 月 6 日	60,000	20,000	交通银行北京西区支行
6	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 11 月 8 日	120,000	30,000	交通银行北京西区支行
7	中国铁建投资集团有限公司	2022 年 12 月 1 日	100,000	50,000	中国农业银行亚运村支行
合计	-	-	650,000	250,000	-

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，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、相关债务本息偿付要求、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，未来可能调整偿还有息负债的具体明细和金额，或调整部分偿债资金用于补充流动资金。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、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、流动性好的产品，

如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

根据中国铁建股份有限公司相关要求及发行人资金管理相关办法，发行人实施资金集中管理，资金集中主要以中国铁建财务有限公司为平台实现资金的集中归集、统一管理。资金集中不改变资金所有权、不影响资金使用，相关资金归集安排不会对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成不利影响。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 6 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平下降 1.57%，并有效增加发行人运营资金总规模。

（二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本期较长期限的公司债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率波动风险。

（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 2021 年 6 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 0.65 提升至 0.67，速动比率将从发行前的 0.40 提升至 0.41。发行人的流动比率有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺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，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地，不用于房地产业务。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2019]443 号”文件核准，发行人在我国境内面向合格投资者公开发行不超过 60 亿元的公司债券。发行人前次债券发行情况及募集资金使用情况如下：

19 铁投 01 于 2019 年 4 月 9 日发行，期限 3+2 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.98%。本期债券发行规模 12 亿元，截至报告期末，债券余额 12 亿元。本期债券无增信。根据 19 铁投 01 募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行

费用后，发行人拟将募集资金全部用于偿还到期债务。截至报告期末，该期公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

20 铁投 G1 于 2020 年 3 月 11 日发行，期限 3+2 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.18%。本期债券发行规模 8 亿元，截至报告期末，债券余额 8 亿元。本期债券无增信。根据 20 铁投 G1 募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将募集资金全部用于偿还公司债务、补充营运资金。截至报告期末，该期公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

20 铁投 G2 于 2020 年 3 月 11 日发行，期限 5+2 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.45%。本期债券发行规模 6 亿元，截至报告期末，债券余额 6 亿元。本期债券无增信。根据 20 铁投 G2 募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将募集资金全部用于偿还公司债务、补充营运资金。截至报告期末，该期公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

20 铁投 G3 于 2020 年 3 月 16 日发行，期限 3+2 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.20%。本期债券发行规模 5 亿元，截至报告期末，债券余额 5 亿元。本期债券无增信。根据 20 铁投 G3 募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将募集资金全部用于偿还公司债务、补充营运资金。截至报告期末，该期公司债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

21 铁投 01 于 2021 年 10 月 18 日发行，期限 3 年。本期债券主体评级 AAA，债项评级 AAA，票面利率 3.52%。本期债券发行规模 20 亿元，截至报告期末，债券余额 20 亿元。本期债券无增信。根据 21 铁投 01 募集说明书约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，发行人拟将募集资金全部用于偿还公司债务。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金尚未使用完毕，已使用部分与募集说明书约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	中国铁建投资集团有限公司
法定代表人	高治双
注册资本	人民币1,206,708.61万元
实缴资本	人民币1,206,708.61万元
设立（工商注册）日期	2011年5月4日
统一社会信用代码	9144040057317581XJ
住所（注册地）	珠海市横琴新区宝华路6号105室-120
邮政编码	100855
所属行业	建筑业
经营范围	项目投资；投资管理；房地产开发；股权投资；工程总承包。
电话及传真号码	010-52689790\010-52689571
信息披露事务负责人	姓名：刘宇栋 职务：副总经理、总会计师 联系方式：010-52689790
网址	www.crccig.com
办公地址	北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人是由中国铁建股份有限公司（以下简称“中国铁建”）出资设立，并经国家工商总局核准，于 2011 年 5 月 4 日设立的有限责任公司。公司设立时注册资本人民币 300,000 万元，企业名称为中国铁建投资有限公司。

2011 年 4 月 29 日，立信大华会计师事务所有限公司出具立信大华验字[2011]024 号《验资报告》，确认中国铁建于 2011 年 4 月 28 日已以货币形式缴足全部的注册资本，占出资资本的 100%。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2011-5-4	设立	由中国铁建股份有限公司发起设立。

2	2013-2-1	增资	发行人注册资本增加至 627,551 万元，新增的注册资本 327,551 万元由中国铁建认缴。
3	2014-2-14	注册地址变更	发行人住所变更至珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-120， 并领取由珠海市横琴新区核发的变更后的营业执照。
4	2015-6-19	增资、更名	发行人企业名称变更为中国铁建投资集团有限公司；发行人注册资本由 627,551 万元变更为 1,000,000 万元，新增的注册资本 372,449 万元由中国铁建以股权出资。
5	2017-8-21	经营范围变更	公司经营范围由“项目投资；投资管理；房地产开发；专业承包”修改为“项目投资；投资管理；房地产开发；股权投资；工程总承包”。
6	2018-4-18	增资	发行人注册资本由 1,000,000 万元变更为 1,200,000 万元，新增的注册资本 200,000 万元由中国铁建以现金认缴出资。
7	2020-04-26	增资	投资者以现金合计人民币 32 亿元对铁建投资增资，以本次增资前铁建投资 100% 股权的评估价值为依据，投资者合计获得铁建投资 12.66% 的股权。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、第一次增加注册资本

2012 年 12 月 18 日，中国铁建召开第二届董事会第十七次会议并作出决议，同意发行人注册资本增加至 627,551 万元，新增的注册资本 327,551 万元由中国铁建认缴，并同意修改章程中的相关规定。

2013 年 1 月 25 日，北京乾贞会计师事务所（普通合伙）出具乾贞验字（2013）第 0106 号《验资报告》，确认截至 2013 年 1 月 24 日，中国铁建已以货币形式缴纳新增注册资本 327,551 万元，变更后的累积注册资本增至人民币 627,551 万元，实收资本 627,551 万元。

2013 年 2 月 1 日，北京市工商行政管理局海淀分局核准上述变更，并向发行人核发变更后的营业执照。

2、第二次增加注册资本、变更公司名称

2015 年 5 月 18 日，中国铁建作出股东决定，同意发行人企业名称变更为中国铁建投资集团有限公司；同意发行人注册资本由 627,551 万元变更为 1,000,000 万元，新增的注册资本 372,449 万元由中国铁建以股权出资，并确认中国铁建新的出

资情况为：中国铁建现金出资 627,551 万元，出资比例 62.76%，股权出资 372,449 万元，出资比例 37.24%。

此次非货币出资包括：京广铁路客运专线河南有限责任公司股权折价出资 15 亿元，川铁（泸州）铁路有限责任公司股权折价 0.7 亿元，北京铁道大厦有限责任公司股权折价 0.07 亿元，中铁建铜冠投资有限公司股权折价 12 亿元，重庆渝蓉高速公路有限公司股权折价 3.919 亿元，中铁建山东京沪高速公路济乐有限公司股权折价 5.548 亿元。

2015 年 6 月 19 日，珠海市横琴新区工商行政管理局核准上述变更。截至目前用于出资的股权资产均已过户到发行人名下。

3、第三次增加注册资本

2017 年 11 月 6 日，中国铁建作出股东决定，同意发行人注册资本由 1,000,000 万元变更为 1,200,000 万元，新增的注册资本 200,000 万元由中国铁建以现金认缴出资。2018 年 4 月 18 日，珠海市横琴新区工商行政管理局核准上述变更。用于出资的 5.39 亿元已注资到位，其余资金将进行认缴。

4、第四次增加注册资本

2019 年 12 月 18 日，公司控股股东中国铁建第四届董事会第三十一次会议审议通过《关于引入投资者对中铁十一局集团有限公司等四家子公司增资的议案》；同日，中国铁建、本公司与各投资者签署了《投资协议》，约定由投资者以现金对本公司进行增资，增资金额合计人民币 32 亿元。

根据投资协议约定，投资者以现金合计人民币 32 亿元对铁建投资增资，以本次增资前铁建投资 100% 股权的评估价值为依据，投资者合计获得铁建投资 12.66% 的股权。增资前后，铁建投资各股东的持股比例情况具体如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	增资前		增资后	
			实缴出资	出资比例	实缴出资	出资比例
1	中国铁建股份有限公司	货币及其他	1,053,879.30	100.00%	1,053,879.30	87.34%
2	太平人寿保险有限公司	货币	-	-	90,308.23	7.47%
3	北京诚通工银股权投资基金（有限合伙）	货币	-	-	13,893.57	1.15%

4	交银金融资产投资有限公司	货币	-	-	11,114.86	0.92%
5	光大金瓯资产管理有限公司	货币	-	-	8,336.14	0.69%
6	中银金融资产投资有限公司	货币	-	-	8,336.14	0.69%
7	农银金融资产投资有限公司	货币	-	-	6,946.79	0.58%
8	建信金融资产投资有限公司	货币	-	-	6,946.79	0.58%
9	深圳市鑫麦穗投资管理有限公司	货币	-	-	6,946.79	0.58%
合计			1,053,879.30	100.00%	1,206,708.61	100.00%

本次增资完成后，中国铁建继续作为本公司控股股东，仍然拥有对本公司的实际控制权；截至本募集说明书摘要签署日，上述增资事项已完成工商登记变更。

综上，发行人设立及历次变更均履行了相关的法律程序，并办理了相关变更事项的工商登记手续。

（三）重大资产重组情况

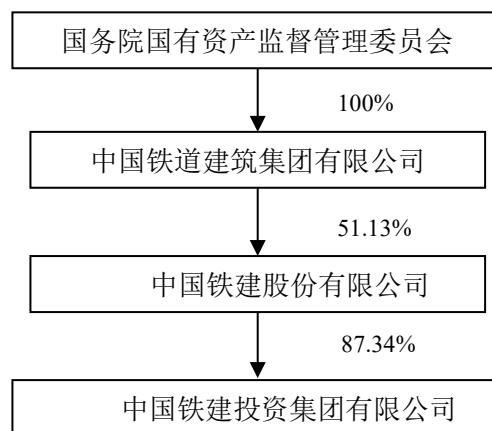
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，具体情况如下：

控股股东名称：中国铁建股份有限公司

法定代表人：汪建平

注册资本：人民币 1,357,954.15 万元

成立日期：2007 年 11 月 5 日

注册地址/办公地址：北京市海淀区复兴路 40 号东院

公司类型：股份有限公司

统一社会信用代码：91110000710935150D

公司网址：www.crcc.cn

联系电话：010-52688600

传真：010-52688302

经营范围：铁路、公路、城市轨道交通、机场、港口、码头、隧道、桥梁、水利电力、邮电、矿山、林木、市政、工业与民用建筑工程和线路、管道、设备安装的勘察、设计、技术咨询及工程总承包；境外工程和境内国际工程承包；地质灾害防治工程承包；工程建设管理；工业设备制造和安装；房地产开发与经营；汽车、黑色金属、木材、水泥、燃料、建筑材料、化工产品（不含危险化学品）、机电产品、钢筋混凝土制品及铁路专线器材的批发与销售；仓储；机械设备和建筑安装设备的租赁；建筑装修装饰；进出口业务；与以上业务有关的技术咨询、技术服务。（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。）

发行人股东中国铁建成立于 2007 年 11 月 5 日，由中国铁道建筑总公司独家发起设立，于 2008 年 3 月分别在上海和香港两地上市，是国务院国资委管理的特大型建筑企业。中国铁建是中国乃至全球最具实力、最具规模的特大型综合建设集团之一。公司连续入选美国《工程新闻纪录（ENR）》“全球 250 家最大承包商”，2020 年排名第 3 位；连续入选《财富》杂志“世界 500 强”，2020 年排名第 54 位；连续入选“中国企业 500 强”，2020 年排名第 14 位，综合实力突出。

截至 2020 年末，中国铁建总资产 12,427.93 亿元，所有者权益 3,136.39 亿元，资产负债率 74.76%；2020 年度，中国铁建实现营业总收入 9,103.25 亿元，净利润 257.09 亿

元，经营活动净现金流 401.09 亿元。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人控股股东中国铁建股份有限公司持有发行人 87.34% 股权，所持有的发行人的股权无质押，也不存在任何的股权争议情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

根据《国务院关于机构设置的通知》（国发〔2008〕11 号）设立的国务院国有资产监督管理委员会（正部级）为国务院直属特设机构。主要职责为：根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，指导推进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的保值增值进行监督，加强国有资产的管理工作；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推动国有经济结构和布局的战略性调整。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

1、二级子公司情况

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人纳入合并范围的二级子公司合计 40 家。发行人纳入合并范围的二级子公司详细情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末纳入合并报表范围的子公司基本情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	中铁建重庆轨道环线建设有限公司	重庆	BT 项目投资	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
2	中铁建华东投资有限公司	南京	区域资本运营与项目管理	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
3	中铁建南方投资有限公司	珠海	区域资本运营与项目管理	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
4	中铁建贵州安紫高速公路有限公司	贵州	BOT 项目投资管理	63,000.00	99.80	99.80	投资设立
5	中铁建青岛投资有限公司	青岛	土地一级开发	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
6	中铁建珠海西部投资开发有限公司	珠海	土地一级开发	10,000.00	60.00	60.00	投资设立

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
7	中铁建湛江开发有限公司	湛江	土地一级开发	100.00	90.00	90.00	投资设立
8	中铁建桂林投资有限公司	桂林	BOT 项目投资管理	10,000.00	80.00	80.00	投资设立
9	中铁建甘肃投资有限公司	兰州	土地一级开发	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
10	中铁建珠海投资开发有限公司	珠海	土地一级开发	50,000.00	100.00	100.00	投资设立
11	珠海铁建大厦置业有限公司	珠海	房地产	30,000.00	100.00	100.00	投资设立
12	中铁建四川简蒲高速公路有限公司	眉山	BOT 项目投资管理	20,000.00	98.97	98.97	投资设立
13	中铁香港发展有限公司	香港	投资管理	6,945.65	100.00	100.00	投资设立
14	中铁建桂林旅游开发有限公司	桂林	BOT 项目旅游景区开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
15	北京兴延高速公路有限公司	北京	BOT/PPP 项目投资管理	668,200.00	98.80	98.80	投资设立
16	中铁建四川德都高速公路有限公司	德阳	BOT 项目投资管理	10,000.00	84.51	84.51	投资设立
17	中铁建四川德简高速公路有限公司	德阳	BOT 项目投资管理	10,000.00	78.28	78.28	投资设立
18	中铁建万方张家口房地产开发有限公司	张家口	土地一级开发	10,000.00	80.00	80.00	投资设立
19	珠海铁建梧桐苑置业有限公司	珠海	房地产	2,000.00	100.00	100.00	投资设立
20	中铁建南京新市镇开发有限公司	南京	PPP 项目土地一级开发	10,000.00	60.00	60.00	投资设立
21	中铁建湖南高速公路有限公司	常德	BOT 项目投资管理	10,000.00	99.50	99.50	投资设立
22	中铁建湖南韶山投资有限公司	韶山	PPP 项目投资管理	5,000.00	89.00	89.00	投资设立
23	中铁建苏州设计研究院有限公司	苏州	勘察设计咨询	2,000.00	95.00	95.00	投资设立
24	中铁建投珠海城市开发有限公司	珠海	土地二级开发	7,142.86	70.00	70.00	投资设立
25	中铁建置地有限公司	北京	土地一级开发	10,000.00	94.00	94.00	投资设立
26	中铁建科江门人才岛投资有限公司	江门	基础设施投资	20,000.00	74.89	74.89	投资设立
27	中铁建公路运营有限公司	珠海	公路运营	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
28	温州铁建城置业有限公司	温州	房地产	5,000.00	50.00	50.00	投资设立
29	珠海西部铁建城开发有限公司	珠海	房地产	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
30	张家口铁建城房地产开发有限公司	张家口	房地产	1,000.00	60.00	60.00	投资设立
31	中铁建河南兰原高速公路有限公司	新乡	高速公路建设	1,000.00	89.00	89.00	投资设立

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
32	唐山唐丰置业有限公司	唐山	房地产	10,000.00	18.50	18.50	投资设立
33	信阳铁建城市投资有限公司	信阳	房地产	10,000.00	90.00	90.00	投资设立
34	中铁建投悦居有限公司	北京	房地产	10,000.00	100.00	100.00	投资设立
35	中铁建江湾投资有限公司	江门	土地开发	100,000.00	45.00	45.00	投资设立
36	中铁建恒诚实业有限公司	珠海	房地产	49,000.00	100.00	100.00	投资设立
37	铁建高速中油（四川）能源有限公司	成都	能源	10,000.00	67.00	67.00	投资设立
38	中铁建投（台山）开发有限公司	台山	道路运输	10,000.00	96.80	96.80	投资设立
39	珠海铁建花园置业有限公司	珠海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	投资设立
40	中铁建投（广州）发展有限公司	广州	房地产开发	10,000.00	50.00	50.00	投资设立

报告期内，发行人存在 4 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，

主要原因为：

（1）温州铁建城置业有限公司，发行人持股比例为 50%，发行人纳入合并范围原因系合作方股东与发行人签订了《一致行动协议》，在公司日常生产经营及其他重大事宜决策等所有方面保持一致行动，因此发行人对其构成控制。

（2）唐山唐丰置业有限公司，发行人持股比例为 18.50%，发行人纳入合并范围原因系财务投资人尚未实际未出资，发行人实际为控股股东，对该子公司构成实际控制。

（3）中铁建江湾投资有限公司，发行人持股比例为 45.00%，发行人纳入合并范围原因系根据公司章程约定，发行人能够通过委派董事实现对董事会的控制，从而对该子公司构成实际控制。

（4）中铁建投（广州）发展有限公司，发行人持股比例为 50%，发行人纳入合并范围原因系依据公司章程对子公司构成实际控制。

2、主要子公司情况

表：截至 2020 年末主要子公司具体情况

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	中铁建科江门人才岛投资有限公司	基础设施投资	74.89	484,950.32	407,511.62	77,438.70	219,830.25	2,131.35	否
2	中铁建珠海西部投资开发有限公司	土地一级开发	60.00	291,686.75	144,183.74	147,503.01	95,595.27	19,016.14	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	北京兴延高速公路有限公司	BOT/PPP 项目投资管理	98.80	1,174,091.63	443,635.20	730,456.43	703.67	18,403.02	否
4	中铁建重庆轨道环线建设有限公司	BT 项目投资	100.00	295,918.55	219,324.91	76,593.64	36,784.62	1,705.40	否
5	中铁建珠海投资开发有限公司	土地一级开发	100.00	266,161.75	169,116.56	97,045.19	78,303.38	9,806.24	否

（1）中铁建科江门人才岛投资有限公司

中铁建科江门人才岛投资有限公司（以下简称“江门人才岛公司”）成立于 2018 年 8 月 6 日，注册资本 20,000.00 万人民币，经营范围为人才岛项目投资及建设项目经营管理；承接：市政道路工程、市政公用工程、市政园林工程、房屋建筑工程；房地产开发经营；混凝土搅拌加工、销售；预制构件加工。

截至 2020 年 12 月 31 日，江门人才岛公司的资产总额为 484,950.32 万元，所有者权益为 77,438.70 万元。江门人才岛公司主要业务为人才岛项目投资及建设项目经营管理，2020 年度公司实现营业收入 219,830.25 万元，净利润 2,131.35 万元。

（2）中铁建珠海西部投资开发有限公司

中铁建珠海西部投资开发有限公司（以下简称“珠海西部公司”）成立于 2014 年 10 月 13 日，注册资本 10,000.00 万元。珠海西部公司主要负责珠海西部城区片区开发项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，珠海西部公司的资产总额为 291,686.75 万元，所有者权益为 147,503.01 万元；2020 年度珠海西部公司营业收入 95,595.27 万元，净利润 19,016.14 万元。

（3）北京兴延高速公路有限公司

北京兴延高速公路有限公司（以下简称“北京兴延高速公司”）成立于 2015 年 11 月 11 日，注册资本 668,200.00 万元。北京兴延高速公司主要经营范围为专业承包、施工总承包、劳务分包；绿化管理；城市园林绿化施工；项目投资、投资管理；高速公路管理、养护、经营；设计、制作、代理、发布广告；销售食品。

截至 2020 年 12 月 31 日，北京兴延高速公司的资产总额为 1,174,091.63 万元，所有者权益为 730,456.43 万元；北京兴延高速公司主要业务为实施兴延高速公路 PPP 项目。2020 年度北京兴延高速公司实现营业收入 703.67 万元，净利润 18,403.02 万元。

（4）中铁建重庆轨道环线建设有限公司

中铁建重庆轨道环线建设有限公司（以下简称“重庆轨道环建公司”）成立于 2014 年 1 月 23 日，注册资本 10,000.00 万元，主要经营范围为从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；从事投资业务（不得从事金融及财政信用业务），对所投资项目进行经营管理。

截至 2020 年 12 月 31 日，重庆轨道环建公司的资产总额为 295,918.55 万元，所有者权益为 76,593.64 万元。重庆轨道环建公司主要业务为实施重庆轨道交通环线二期（上浩-重庆西）BT 项目，2020 年度公司实现营业收入 36,784.62 万元，实现净利润 1,705.40 万元。

（5）中铁建珠海投资开发有限公司

中铁建珠海投资开发有限公司成立于 2013 年 5 月 24 日，注册资本 50,000.00 万元，主要经营范围为土地开发、市政、城市综合体等基础设施项目的投资、投资管理及运营管理；房地产开发和经营。

截至 2020 年 12 月 31 日，中铁建珠海投资开发有限公司的资产总额为 266,161.75 万元，所有者权益为 97,045.19 万元；2020 年度实现营业收入 78,303.38 万元，实现净利润 9,806.24 万元。

（二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 3 家，情况如下：

表：重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：万元、%

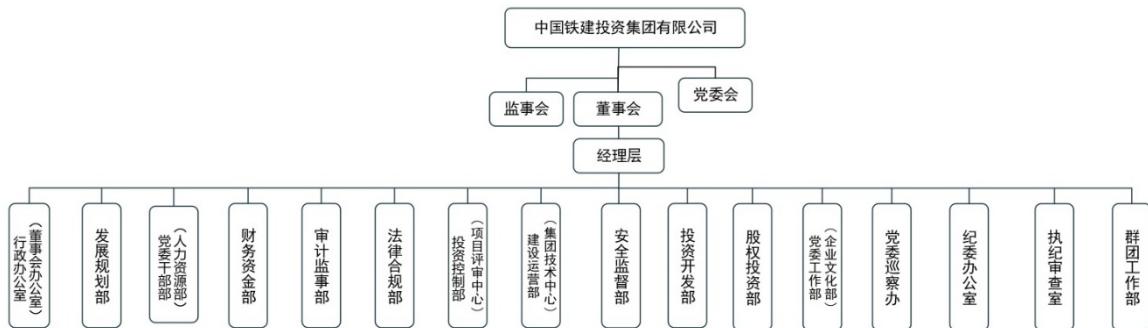
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	青岛蓝色硅谷城际轨道交通有限公司	轨道交通建设投资	50.00	1,378,188.10	988,204.01	389,984.09	0.44	0.33	否
2	中铁建陕西高速公路有限公司	高速公路	29.17	1,500,289.70	1,146,282.30	354,007.41	-	-7.75	否
3	中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	高速公路	36.15	515,529.66	182,018.01	333,511.65	-	7,292.64	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人的治理结构

按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规，发行人设立了董事会、监事会和经营管理层，按照工作规则各司其职，各负其责。董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；发行人经营管理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。发行人依照《中华人民共和国公司法》及公司章程制定相关议事规则，能够较好地规范重大经营决策制定程序，形成了较为完善的法人治理结构。

（1）股东会

根据《中国铁建投资集团有限公司章程》的规定，公司设立股东会，由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，行使如下职权：

- 1) 修订公司章程；
- 2) 选举或更换公司非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3) 选举或更换公司非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- 4) 审议批准董事会的工作报告及监事会工作报告；
- 5) 对公司的合并、分立、解散、清算、变更公司形式、增减资本、资本转让和债券融资作出决议；
- 6) 审批公司年度投资计划及投资授权，审核决定超过投资授权金额的项目；
- 7) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 8) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- 9) 决定公司的经营方针；
- 10) 法律、法规规定的其他权利。

(2) 董事会

根据《中国铁建投资集团有限公司章程》的规定，董事会为发行人的经营决策机构，对股东会负责。公司董事会由 7 名董事组成，其中，职工代表董事 1 名，由职工代表大会选举产生；中国铁建股份有限公司提名 5 人，其余股东协商一致后共同提名 1 人，均由股东会选举产生。

董事会实行集体决策制度，董事会议由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务或不履行职务时，由半数以上的董事共同推举一名董事召集和主持。董事会决议的表决，实行一人一票制度，公司决议必须由全体董事半数以上通过。董事会执行股东的决议，同时根据股东的授权，决定如下重大事项：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司投资方案和经营计划，股东会有特别规定的报股东会批准；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案，以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案，股东会有特别规定的报股东会批准；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置，股东会有特别规定的报股东会批准；
- 9) 聘任或者解聘公司总经理并决定其报酬事项；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项，股东会有特别规定的报股东会批；
- 10) 批准公司员工报酬方案；
- 11) 拟订公司章程修订方案；
- 12) 制定公司的基本管理制度；

13) 法律、法规或公司章程规定，以及股东会授予的其他职权。

(3) 监事会

根据《中国铁建投资集团有限公司章程》的规定，公司设监事会，是公司的监督机构，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表 1 名，股东代表 2 名。监事行使下列职权：

- 1) 检查公司的财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- 3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正，必要时提起诉讼；
- 4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本章程规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持召开股东会会议；
- 5) 向股东会会议提出提案；
- 6) 向股东会作监事会工作报告；
- 7) 提议召开临时董事会。

(4) 经营管理层

根据《中国铁建投资集团有限公司章程》的规定，公司日常经营管理实行总经理负责制，设总经理 1 人，总会计师 1 人，总法律顾问 1 人，根据投资业务开展情况适时增设副总经理。副总经理、总会计师协助总经理工作。公司经营决策形式是总经理办公会议，由总经理、副总经理、总会计师组成，在总经理主持下决定公司的重大事项。总经理由董事长提名，经董事会讨论通过，由董事会聘任或者解聘，对董事会负责。总经理负责公司日常经营管理工作，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的各项决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司的基本管理制度；
- 4) 制定公司的具体规章；

- 5) 提出公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，报董事会审查、经股东会批准后实；
- 6) 决定公司高级管理人员以下员工聘免；
- 7) 拟定公司管理、经营机构的设置方案；
- 8) 决定公司员工（不含高级管理人员）的奖励和处分；
- 9) 经董事会授权，可临时行使属董事会的某些职权；
- 10) 按规定向董事会提出年度工作报告，接受董事会监督、审议；
- 11) 公司章程规定的其他职权。

2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人集团总部下设 16 个职能部门：行政办公室（董事会办公室）、发展规划部、党委干部部（人力资源部）、财务资金部、审计监事部、法律合规部、投资控制部（项目评审中心）、建设运营部（集团技术中心）、安全监督部、投资开发部、股权投资部、党委工作部（企业文化部）、党委巡察办、纪委办公室、执纪审查室和群团工作部。各职能部门主要职责如下：

（1）行政办公室（董事会办公室）

主要负责公司文秘、公文、年鉴、印信、授权委托书管理，公司档案管理，公司行政事务管理、后勤保障，以及公司董事会日常工作事务等。

（2）发展规划部

主要负责研究制定公司发展战略，企业政策研究、国企改革、改制重组、压减等工作，产业结构的调整、优化研究，公司工商注册、商标注册登记、资质管理、子公司注册资本金调整审批等企业基础管理工作，企业组织架构、机构编制管理工作，全面风险管理、内控管理工作等。

(3) 党委干部部（人力资源部）

主要负责公司干部监督管理、人力资源管理总体工作，落实上级和集团公司党委的干部管理要求，落实上级和公司的人力资源管理要求，薪酬绩效管理，公司员工社保、公积金、企业年金、补充医疗等管理，教育培训等。

(4) 财务资金部

主要负责制定和实施财务管理内控制度，组织制定和实施财务发展战略，建立健全全面预算管理体系，建立健全会计核算体系，建立健全会计报告体系，纳税申报及税务筹划，财务监督检查，财会队伍建设及会计人员培训，参与公司总体发展战略及中长期规划的研究制定，公司范围内整治亏损公司管理，财务人员委派，部门业务档案、会计档案管理，财务信息化规划编制、顶层设计、方案论证，股份公司对集团负责人绩效考核工作，制定和实施资金管理内控制度，资金管理及融资信贷管理工作等。

(5) 审计监事部

主要负责对公司及所属单位贯彻落实国家重大方针政策、公司经营战略、发展规划及重要决策措施情况进行审计，以及监事会会议筹备、组织和监事会日常工作等。

(6) 法律合规部

主要负责公司法律事务，法律合规审核，项目运作的法律服务和监管，法律纠纷案件管理，商业秘密、知识产权的法律保护，公司外聘法律服务机构的选择、联络、监督和评价，外部单位和个人侵犯本企业涉嫌经侦犯罪行为的报案和调查，公司合规管理，公司规章制度体系建设，普法宣传工作等。

(7) 投资控制部（项目评审中心）

主要负责投资项目的投资可行性报告评审，投资项目的设计审查，投资项目的阶段性评价，组织核定公司投资项目实施阶段各项经济目标值，公司投资项目建设期与建设相关的合同管理，公司范围内招标管理，投资项目的计划统计，责任成本控制管理等。

(8) 建设运营部（集团技术中心）

主要负责科技开发及技术管理，项目建设期、运营期信用评价，公路运营监督管理，节能环保监督管理，所属基础设施类合资项目公司股东会、董事会、监事会的协调管理，项目相关资料的收集、建档、统计、上报，质量监督管理，设备物资管理，项目指导性

施工组织设计及建设进度管理，项目建设手续办理监督管理，项目建设、运营标准化管理，配合开展项目阶段性评价，配合责任成本管理等。

（9）安全监督部

主要负责建立健全公司安全管理体系，贯彻国家及有关部委安全生产工作法律法规，制定公司有关安全生产、应急管理监管规章制度等。

（10）投资开发部

主要负责公司投资开发管理体系机制、规章制度、发展战略以及经营规划的制定等工作。

（11）股权投资部

主要负责公司股权投资板块发展战略以及经营规划的制定，股权投资板块行业研究，以股权方式参与的新项目投资，负责股权交易架构和模式的设计，股权投资项目管理等。

（12）党委工作部（企业文化部）

主要负责党委的日常工作，对接上级党组织，及时传达、学习、贯彻上级党组织指示精神，负责公司党建相关工作，思想政治建设，各级党组织建设和总部机关党的机构设置及相关工作等。

（13）纪委办公室

主要负责纪委综合管理、沟通协调、会议组织、机要保密等工作。

（14）党委巡查办公室

主要负责统筹推进公司党委对所管理的单位党组织常规巡视、专项巡视、机动式巡视，协调纪委、审计和相关职能部门配合巡视组开展工作，审核被巡视党组织报送的整改情况报告等工作。

（15）执纪审查室

主要负责纪律审查和党风政风监督工作。

（16）群团工作部

主要负责公司群团综合工作。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

按照法律法规和监管要求，发行人不断完善法人治理结构，制定了一系列用以规范公司治理和保障内部控制制度实施的文件，并设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，形成了集团内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督五个要素在内的较为完善的内部控制体系。

发行人明确了各部门、岗位的目标、职责和权限，建立相应的授权、检查和逐级问责制度，并编制了《工作职责手册》，使全体员工掌握部门职能、内部机构设置、岗位职责等情况，明确权责分配，正确行使职权，形成了与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式。发行人成立了审计部，对公司财务收支、预算、财务决算、经营绩效等有关经济活动进行审计监督和评价。审计部在机构设置、人员配备和工作方面都保持了独立性。

发行人对各项业务活动运用不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内。针对重大风险和突发事件，发行人建立了重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确了相关责任人员和规范的处置程序，以便重大风险和突发事件得到及时妥善处理。

发行人自成立以来，根据《公司法》及相关法律法规的要求，制订了《中国铁建投资集团有限公司章程》、《中国共产党中国铁建投资有限公司委员会议事规则》、《中国铁建投资有限公司董事会议事规则》、《中国铁建投资有限公司总经理工作细则》、《中国铁建投资有限公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施办法》、《中国铁建投资集团有限公司重大信息内部报告制度》、《中国铁建投资有限公司担保管理办法》、《中国铁建投资有限公司资金使用管理暂行办法》等一系列公司治理制度文件，转发了《中国铁建股份有限公司信息披露管理办法》、《中国铁建股份有限公司内幕信息知情人管理制度》等信息披露及重大信息管理制度。发行人进一步加强内部控制的自评和检查工作，加大内部审

计工作力度，推进内部控制建设的深入。

发行人秉承“以风险管理为导向，以内部控制为手段”的工作方针，进一步健全风险内控体系，规范风险评估和管理，完善内部控制评价，强化内控缺陷整改，推进专项风险管理研究，突出工作的系统性、实用性和针对性，制定印发了《中国铁建投资有限公司风险管理与内部控制管理暂行办法》，进一步建立健全了内部控制制度体系。

目前，发行人已建立起一整套保证公司顺利、稳步发展的组织机构和规章制度，并在生产经营实践中取得了良好效果。发行人主要内部管理制度如下：

1、财务管理

为加强企业财务管理与核算，规范公司财务行为，保证会计资料真实、完整，提高经济效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》和中国铁建股份有限公司有关规定，发行人制定了《中国铁建投资集团有限公司财务管理暂行办法》，对于公司财务关系与会计核算、资金管理、资产管理、责任成本管理等内容进行明确。

2、对外担保管理制度

为规范对外担保管理工作，严格控制公司对外担保产生的债务风险，保护公司、股东及其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律、法规、规范性文件以及《中国铁建投资集团有限公司章程》，发行人制定了《中国铁建投资有限公司担保管理办法》，规定了对外担保合同适用的范围、方式、工作程序、管理制度和责任承担。公司对外担保应当遵循平等、自愿、公平、诚信、互利的原则。公司各类对外担保业务的集中归口管理部门是财务部。

3、融资管理制度

发行人对外筹资的审批严格按照《公司法》，以及《公司章程》、《董事会议事规则》规定的权限履行审批程序，并制订了《中国铁建投资有限公司融资管理办法》。发行人对外融资划分为权益性融资和债务性融资两大类，权益性融资是指通过增资扩股类的股权融资、设立权益类投资基金等形式募集资金的活动；债务性融资是指以负债形式借入并到期偿还的资金融通，包括向银行等金融机构借款、发行债券、应收账款融资、应付票据、融资租赁、资产证券化融资等方式。

4、全面预算管理

发行人制定了《中国铁建投资集团有限公司财务管理暂行办法》，其中对公司的全面预算管理进行了明确。全面预算按“两上两下，分级编制、逐级汇总”程序编制，“两上”指对上提出发行人形势分析报告，上报预算预报表，“两下”指对下下达预算建议指标和批复预算。编制内容包括：资产负债预算、利润预算、现金流量预算、业务预算、资本预算、职工薪酬预算、科技投入预算、安全支出预算。各项目公司（指挥部）按批复的预算认真组织实施，按“横向到底，纵向到底”的要求，对预算目标层层分解，并对预算执行的全过程进行控制和管理，及时反映和监控预算的执行情况。

5、资金运营内控制度

为规范中国铁建投资有限公司的风险管理与内部控制工作，提高全员风险管理与内部控制意识和风险防范能力，适应公司自身发展的需要，保证公司管理体系安全稳健运行，提升经营管理水平，根据国务院国资委《中央企业全面风险管理指引》、财政部和证监会等五部委《企业内部控制基本规范》及配套指引、《中国铁建股份有限公司内部控制与全面风险管理办法（暂行）》，结合公司管理实际，制定《中国铁建投资有限公司风险管理与内部控制管理暂行办法》，对公司风险管理与资金运营内部控制进行了详细规范。在风险管理方面：对风险识别、风险评估、风险应对、风险监控等方面做了详细规定；在内部控制方面：对内部控制评价、抽样方式、评价程序、内部控制反馈改进方面进行了规范。

6、资金管理

发行人制定了《中国铁建投资集团有限公司财务管理暂行办法》，其中对公司资金管理进行了明确。发行人对项目公司（指挥部）的资金进行监管，建立资金管理平台，项目公司（指挥部）资金应全部纳入公司资金集中管理体系，充分发挥公司对资金的调控监管作用，最大限度地提高资金使用效益。未经发行人审批，项目公司（指挥部）不得办理保函及承办任何担保事项。严格按照银行账户管理办法开立和使用银行账户，加强资金管理。项目公司（指挥部）都要按照“统一管理，开户报批”的原则开立银行账户，原则上只能允许开设一个结算账户，超过一个结算户的必须报投资公司审批，杜绝资金账外循环。项目公司（指挥部）要对生产经营各个环节编制资金预算，并对预算的执行情况进行分析，严格控制预算外资金支出。预算内资金支出实行项目公司（指挥部）

负责人、财务总监（财务负责人）“联审联签制”，预算外或超预算资金支出须报投资公司审批。发行人内部银行账户之间的资金调拨（即收款单位和付款单位均为发行人）由单位财务负责人签批。严格按现金管理规定收支现金，出纳与会计记账人员必须分设，建立钱、账、印章分管制度，严禁支票和印鉴、印章由同一人保管，全面落实资金安全防范措施。建立收支两条线制度。集团及所属项目公司（指挥部）范围内的一切货币资金的财务收支，全部纳入账内核算，不得设置账外账，不得“坐支”现金，严禁以各种方式各种名义设立“小金库”。

7、对子公司的管理控制

发行人通过外派董事、监事和制定经营考核计划对子公司进行业务管理和监督。2015 年以来，发行人对下属子公司进行业务整合和关系梳理工作，调整产业结构和布局，减少子公司业务重复现象，进一步理清子公司业务关系，加强板块整合。发行人通过建立健全统一的企业评价和资产管理等指标体系，加强对所投资企业的管理和运行监控。发行人本部为战略决策、投融资和资本运营、战略管理的三大中心，子公司是利润中心，主要经营生产和商品资本。这些措施有利于发行人在保证经营灵活自主的前提下，提高公司的协同性和控制力。

发行人对下属子公司制定了较为完整的规章制度，目前已初步形成人事管理制度、财务管理制度、资产管理制度、投资管理制度和风险控制管理制度等。

（1）人事管理制度，包括《中国铁建投资集团有限公司领导人员管理暂行办法》等。

（2）财务管理制度，包括《中国铁建投资有限公司财务管理暂行办法》、《中国铁建投资有限公司机关经费管理暂行办法》、《中国铁建投资有限公司备用金管理办法（试行）》、《中国铁建投资有限公司财务报告管理办法》、《中国铁建投资有限公司财务监察管理办法（试行）》、《中国铁建投资有限公司全面预算管理暂行办法》、《中国铁建投资有限公司投资项目管理费开支暂行办法》、《中国铁建投资集团有限公司清收清欠管理办法》等。

（3）资产管理制度，包括《中国铁建投资有限公司产权登记工作实施方案》、《中国铁建投资有限公司固定资产管理办法》等。

（4）资金管理制度，包括《中国铁建投资有限公司建设资金管理暂行办法》、《中

国铁建投资有限公司资金使用管理暂行办法》、《中国铁建投资有限公司资金集中管理考核暂行办法》、《中国铁建投资有限公司资金调剂管理暂行办法》、《中国铁建投资有限公司融资管理办法》、《中国铁建投资有限公司担保管理办法》等。

（5）风险控制管理制度，包括《中国铁建投资有限公司风险管理与内部控制管理暂行办法》等。

8、投资项目经营工作管理办法

为规范公司投资项目市场经营开发管理工作、梳理项目跟踪决策程序、明确项目投资决策工作流程、有效整合公司经营资源、推进区域经营管理的制度化、规范化发展，提高公司整体经营管理水平和能力，降低经营成本和风险，提升公司市场竞争力，根据国家法律法规、《中国铁建股份有限公司资本运营项目投资管理暂行办法》、《中国铁建股份有限公司 BT 项目投资管理指引》、《中国铁建股份有限公司 BOT 项目投资管理指引》、《中国铁建投资有限公司区域经营工作管理办法》，结合公司经营管理工作实际，发行人制定了《投资项目经营工作管理办法》，对投资项目包含基础设施、水务环保、房地产、股权、城市运营五大板块投融资项目的市场调查、评估筛选、项目跟踪、公关策划、合同谈判与交底、投资决策、竞标等活动进行规范。

9、关联交易制度

发行人未制定专门的关联交易管理制度，相关关联交易主要依照《中国铁建股份有限公司关联交易决策制度》执行。《中国铁建股份有限公司关联交易决策制度》规定中国铁建股份有限公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

10、采购和招标管理办法

为规范公司采购和招标管理活动，依法择优选择供应商，提高经济效益，保证项目质量，发行人制定了《采购和招标管理办法》，要求公司招标行为要遵循公开、公平、公正和诚实信用原则，必须符合国家有关法律法规规定的程序和相关要求，对采购和招标过程中的采购方式、组织机构与职责、招标程序、竞争性谈判要求、单一来源采购的特殊规定、工作纪律和法律责任等做出了明确规定。

11、安全生产管理制度

为加强安全生产管理，明确安全生产责任，有效预防生产安全事故，保障员工生命和财产安全，现依据《中华人民共和国安全生产法》、国务院国资委《中央企业安全生产监督管理暂行办法》等法律法规，结合公司实际情况，发行人制定了《中国铁建投资有限公司安全生产监督管理暂行办法》，要求各单位要逐级分解细化安全生产目标，逐级签订安全生产包保责任状，建立健全安全生产考核制度；要把安全生产目标管理同经营指标、领导任期目标等结合起来，作为考核责任人业绩的重要内容，要与员工奖金分配、评选先进单位和先进个人挂钩，对达不到规定安全生产指标者行使一票否决权；要形成以企业主要负责人为安全生产领导核心，党政工团齐抓共管，部门协同，人人把关，各负其责，各尽其职，逐级负责，群防群治的安全生产保障体系；发行人本部及所属各单位应当成立由企业主要负责人担任主任的安全生产委员会，负责统一领导本公司的安全生产工作。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

经国务院国资委批准并在珠海市横琴新区工商行政管理局登记注册后，发行人具有独立的企业法人资格，与出资人之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、人员独立

发行人与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，且发行人高级管理人员并未在出资人单位兼职或领取报酬。

3、资产独立

发行人拥有经营所需的独立的营运资产和配套设施，出资人不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。中国铁建股份有限公司作为发行人的出资人，保证发行人独立法人地位，不干预发行人对法人财产独立支配和自主经营的权利。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务管理部，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立

的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

5、机构独立

公司设有董事会、监事会和经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了有效的法人治理结构。公司已建立起了一套适应公司发展需要的组织结构，各部门及子公司组成了一个有机的整体，组织机构健全完整，运作正常有序。公司的生产经营、办公机构与控股股东分开，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
高治双	董事长、党委书记	2019 年 12 月至今	是	否	无
李卫华	董事、总经理、党委副书记	2019 年 12 月至今	是	否	无
杨晓华	董事、副总经理、党委委员、总工程师	2020 年 4 月至今	是	否	无
赵肖行	董事	2020 年 4 月至今	是	否	无
张捷	董事、党委常委、副总经理兼总法律顾问、首席合规官	2020 年 12 月至今	是	否	无
宋旭东	监事会主席、监事、党委常委、纪委书记	2019 年 9 月至今	是	否	无
高慧蔷	监事、总审计师、审计监部总经理	2020 年 2 月至今	是	否	无
黄锋昌	职工监事、机关党委书记、党委干部部（人力资源部）总经理	2020 年 2 月至今	是	否	无
刘虎军	执行总经理、党委常委	2020 年 5 月至今	是	否	无
戴保民	副总经理、党委委员	2016 年 3 月至今	是	否	无
刘宇栋	副总经理、总会计师、党委委员	2020 年 5 月至今	是	否	无
许玉和	副总经理、党委委员	2018 年 11 月至今	是	否	无

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
李寿福	副总经理、党委委员	2019 年 12 月至今	是	否	无
高志明	副总经理、党委委员	2019 年 12 月至今	是	否	无

1、董事会成员简历：

高治双，男，1964 年出生，汉族，中共党员，教授级高级工程师。历任中铁十二局二处见习生、助理工程师、施技科副科长、科长、山西指迎泽大桥分部党支部书记、副指挥长、总工程师；中铁十二局集团二处副处长、中铁十二局集团四公司副董事长、总经理；中铁十二局集团总工程师、副总经理、党委副书记、总经理、副董事长（正职待遇）等职务；中国铁建投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记；现任中国铁建投资集团有限公司董事长、党委书记。

李卫华，男，1969 年出生，汉族，中共党员，硕士研究生，教授级高级工程师。曾任中铁十四局集团工程发展股份有限公司隧道工程分公司副总经理、中铁十四局集团隧道公司总经理、中铁十四局集团副总工程师兼贵广铁路指挥部党委书记、中国铁建南京青奥轴线地下工程指挥部常务副指挥长、党委书记、中铁建华东投资有限公司执行董事、总经理；中国铁建投资集团有限公司副总经理；中铁建城市建设投资有限公司总经理、董事、党委副书记；中国铁建股份有限公司华中指挥部党委副书记、副指挥长；中国铁建股份有限公司华中区域总部党委委员、执行总经理；现任中国铁建投资集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

赵肖行，女，1978 年出生，汉族，中共党员，北京大学光华学院硕士。历任工商银行北京分行住房金融业务部开发贷款科科员、公司业务二部三科科员、公司业务二部住房业务科科员；工商银行总行公司一部房地产业务处（借调工作）；工商银行北京分行公司业务二部住房业务科副科长、城建科副科长（主持工作）、三级营销经理；工商银行北京商务中心区支行行长助理、副行长、党委委员。现任工商银行北京分行集团客户金融业务部副总经理、中国铁建投资集团有限公司董事。

杨晓华，男，高级工程师，中共党员。曾任铁道部第一勘测设计院工程经济处工经助工，铁道部第一勘测设计院工程经济处工经助工、工程师、高级工程师；铁道部第一勘测设计院工程经济处三级高工；中铁建兰州地铁投资公司副总经理，高级工程师；中国铁建投资有限公司基础设施投资部副总经理，高级工程师；中国铁建投资集团有限公

司投资控制部总经理，重庆渝蓉公司董事，湛江公司董事，四川德都公司董事，四川德简公司董事，北京兴延公司董事，安徽岳黄公司董事，江门人才岛公司董事，高级工程师；自 2018 年 11 月起担任中国铁建投资集团有限公司党委委员、副总经理、总工程师，兼任湛江公司董事。现任中国铁建投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理、总工程师。

张捷，男，汉族，1979 年 2 月出生，博士研究生学历，高级会计师，高级经济师，中共党员。2005 年 7 月毕业于首都经济贸易大学会计学专业，历任中国交建财务部主办、主管，中国交建投资管理部主管，中国交建投资管理部项目投资管理处级岗位，中国交建办公厅主任助理，中国交建办公厅副主任，中国铁建股份有限公司董事会办公室副主任。现任中国铁建投资集团有限公司董事、党委常委、副总经理兼总法律顾问、首席合规官。

2、监事会成员简历：

宋旭东，男，1968 年 11 月出生，汉族，中共党员，高级经济师。历任北京华盾塑料包装器材公司人事劳动科助理经济师，中国铁道建筑总公司劳动工资部助理经济师、经济师、高级经济师，中国铁道建筑总公司劳动保障部副部长、高级经济师，国务院国资委企业分配局调研员兼配套改革处副处长、高级经济师，中国铁建股份有限公司人力资源部副部长、高级经济师，中国铁建电气化局集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席、高级经济师，中国铁建电气化局集团有限公司党委常委、纪委书记、监事会主席、高级经济师。现任中国铁建投资集团有限公司监事会主席、党委常委、纪委书记、高级经济师。

高慧蔷，女，1980 年出生，汉族，中共党员，高级会计师。历任中铁十六局电务公司见习生、助理会计师、会计师、审计部副部长；中国铁建投资集团有限公司法律审计部副总经理、纪检部副部长、纪检监察室主任、审计部总经理等职务。现任中国铁建投资集团有限公司监事、总审计师、审计监事部总经理。

黄锋昌，男，1976 年出生，汉族，中共党员，高级政工师。历任铁十四局三处见习生、政工员、党委组干部（人事科）主任干事、中铁十四局三公司办公室主任；南京长江隧道有限责任公司董事会秘书处副处长兼人力资源部副部长、综合部副部长、董事会秘书兼综合部部长；中国铁道建筑总公司南京长江隧道工程指挥部综合部部长；中国铁

建南京青奥轴线地下工程指挥部副指挥长；中国铁建投资集团有限公司上海指挥部指挥长、中铁建华东投资有限公司执行董事、党委书记、总经理；中国铁建投资集团有限公司机关党委书记、人力资源部（党委干部部）总经理（部长）等职务。现任中国铁建投资集团有限公司职工监事、机关党委书记、党委干部部（人力资源部）总经理。

3、非董事高级管理人员简历：

刘虎军，男，工程硕士学位，高级工程师，中共党员。曾任铁道部第二十工程局材料总厂财务科会计，物资总公司工贸公司副经理、经理；中铁二十局陕西物资有限公司总经理，中铁二十局西北公司副总经理，中铁二十局西北指挥部副指挥长，中铁二十局三公司执行董事、总经理、党委副书记；重庆渝蓉高速公路有限公司副董事长；中国铁建投资集团有限公司副总经理；中国铁建西北指挥部指挥长、党工委书记兼中铁建西北投资有限公司总经理、党委书记。现任中国铁建投资集团有限公司党委常委、执行总经理，兼任中铁建宁夏高速公路有限公司董事长、党委书记。

戴保民，男，博士研究生，高级工程师，中共党员。曾任铁十六局三处副处长、中铁十六局集团第三工程有限公司副总经理、中铁十六局集团承包中心主任、国华国际工程承包公司总经理助理、工程承包部部长、中铁十六局集团副总工程师；中国铁建投资有限公司总经理助理、中铁建桂林投资有限公司董事长、党委书记、总经理；中国铁建投资集团有限公司副总经理。现任中国铁建投资集团有限公司副总经理。

刘宇栋，男，工商管理硕士，正高级会计师，中共党员。曾任铁一院乌鲁木齐分院财务科副科长、科长、会计师，铁一院财务处会计科科长、会计师，新疆铁道勘察设计院有限公司总会计师，铁一院财务处副处长、会计师、高级会计师，中铁五院党委委员、副院长、总会计师。现任中国铁建投资集团有限公司副总经理、总会计师。

许玉和，男，硕士学位，高级工程师，中共党员。曾任中铁二十二局集团第二工程有限公司青藏铁路西格二线应急工程项目工程技术部部员，助理工程师；中铁二十二局集团第二工程有限公司西格二线工程指挥部副总工程师兼工程管理部部长，助理工程师；中铁二十二局集团第二工程有限公司工程管理部副部长、部长，工程师；中国铁建投资有限公司发展规划与人力资源部副总经理，工程师；中国铁建投资集团有限公司人力资源部（党委干部部）总经理（部长）、机关党委书记，南京青奥指挥部指挥长，高级工程师；中国铁建投资集团有限公司党委委员、人力资源部（党委干部部）总经理（部长）、机关党

委书记，高级工程师（2015年9月至2018年1月期间在清华大学经济管理学院工商管理专业硕士学习）。自2018年11月起担任中国铁建投资集团有限公司党委委员、副总经理。

李寿福，男，1974年出生，汉族，中共党员，教授级高级工程师。历任兰州铁路建设集团四公司副经理，中铁二十一局集团四公司董事长、党委书记、总经理，中铁建南方投资有限公司执行董事、党委书记、总经理，中铁建科江门人才岛投资有限公司董事长、党委书记；现任中国铁建投资集团有限公司副总经理、党委委员。

高志明，男，1971年出生，汉族，中共党员，高级工程师。历任中铁二十一局集团二公司副总经理、总经理、董事长，中铁二十一局集团甘肃房地产开发有限公司总经理、党委副书记，中铁建甘肃投资有限公司执行董事、党委书记、总经理，中国铁建投资集团有限公司西北指挥部指挥长，中铁建甘肃张扁高速公路有限公司董事长、党委书记；现任中国铁建投资集团有限公司副总经理、党委委员。

（二）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至2021年6月末，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员对外兼职情况

姓名	职务	兼职
刘虎军	中国铁建投资集团有限公司副总经理执行总经理	中铁建宁夏高速公路有限公司董事长、党委书记
戴保民	中国铁建投资集团有限公司副总经理	新疆乌京铁建轨道交通有限公司董事
张 捷	中国铁建投资集团有限公司副总经理	中铁建康养投资发展有限公司董事
刘宇栋	中国铁建投资集团有限公司副总经理、总会计师	中铁香港发展有限公司董事、执行主席、总经理；新疆银行股份有限公司监事；国任财产保险股份有限公司董事；黄河财产保险股份有限公司董事
许玉和	中国铁建投资集团有限公司副总经理	京广铁路客运专线河南有限责任公司董事
杨晓华	中国铁建投资集团有限公司副总经理、总工程师	国信双创科技发展（北京）有限公司董事、中铁建湛江开发有限公司董事
李寿福	中国铁建投资集团有限公司副总经理	中铁建科江门人才岛投资有限公司董事长
高志明	中国铁建投资集团有限公司副总经理	北京城市铁建轨道交通发展投资有限公司董事；中铁建甘肃投资有限公司执行董事；中铁建兰州地铁投资有限公司执行董事、总经理
赵肖行	中国铁建投资集团有限公司董事	中国工商银行股份有限公司北京分行集团客户金融业务部副总经理

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

据公司营业执照载明，公司经营范围如下：

项目投资；投资管理；房地产开发；股权投资；工程总承包。(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)。

中国铁建投资集团有限公司是中国铁建股份有限公司下属最大的专业化投资平台，公司的业务领域覆盖国内外高速公路、铁路、市政工程、轨道交通、城市综合开发、土地开发等项目的投资、建设和经营管理，以及金融、旅游开发等项目的股权投资等。伴随着我国城市化进程的快速推进，中国城市化率的提升将对基础设施产生持久而巨大的需求，为公司的业务创造广阔的发展空间。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

作为中国铁建股份有限公司下属最大的专业化投资平台，公司投资业务领域涵盖了高速公路、城市轨道交通、铁路、城市综合开发、地产开发、市政工程、环保及污水处理、港口航道、文旅开发等项目和金融类股权投资类项目。目前其投资主要集中在高速公路投资建设与运营、轨道交通投资建设与运营、城市综合开发、房地产开发、新兴产业、股权投资等领域，其它领域的投资规模较小。从收入板块来看，发行人营业收入主要来自高速公路、轨道交通等领域的工程承包板块和城市综合开发板块。

表：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	1,153,426.19	99.54	3,224,850.77	99.81	2,681,563.90	97.04	1,598,849.61	96.31
其中：工程承包	858,650.80	74.10	2,654,594.21	82.16	2,080,011.23	75.27	1,277,257.57	76.94
城市综合开发	197,064.73	17.01	515,124.94	15.94	577,865.57	20.91	308,513.59	18.58
房地产项目	49,124.93	4.24	19,799.21	0.61	-	-	-	-
其他	48,585.73	4.19	35,332.41	1.09	23,687.10	0.86	13,078.45	0.79
其他业务小计	5,326.37	0.46	6,194.78	0.19	81,831.56	2.96	61,312.14	3.69
合计	1,158,752.56	100.00	3,231,045.56	100.00	2,763,395.46	100.00	1,660,161.75	100.00

公司自成立以来发展速度较快，2017 年 3 月，公司取得公路工程和市政公用工程施工总承包一级资质，随着以自有资质承揽项目的逐步推进，公司营业收入持续提升。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 1,660,161.75 万元、

2,763,395.46 万元、3,231,045.56 万元和 1,158,752.56 万元。工程承包业务收入是发行人营业收入的主要来源，报告期内工程承包业务收入分别为 1,277,257.57 万元、2,080,011.23 万元、2,654,594.21 万元及 858,650.80 万元，占营业收入的比重分别为 76.94%、75.27%、82.16% 及 74.10%。发行人基础设施工程承包业务主要包括公路工程投资业务和城市轨道投资业务。

第二大业务收入主要为城市综合开发业务收入，报告期内城市综合开发业务收入分别为 308,513.59 万元、577,865.57 万元、515,124.94 万元及 197,064.73 万元。

最近一年及一期，随着发行人房地产项目逐步销售结转，公司实现房地产开发业务收入分别为 19,799.21 万元和 49,124.93 万元。

主营业务中其他业务收入主要系高速公路通行费收入。最近三年及一期分别实现其他业务收入 13,078.45 万元、23,687.10 万元、35,332.41 万元和 48,585.73 万元，随着高速公路项目逐步投入运营，该项收入逐年增长。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司实现其他业务收入分别为 61,312.14 万元、81,831.56 万元、6,194.78 万元及 5,326.37 万元，主要系 BT 项目及城市综合开发项目所确认的资金回报，其余主要为 BOT 项目租赁费、广告费等收入。

2019 年营业收入较 2018 年大幅增长 1,103,233.71 万元，增幅 66.45%；2020 年营业收入较 2019 年增长 467,650.10 万元，增幅 16.92%。最近两年发行人各项目进入集中期，新开工项目较多，形成建造合同收入较高，导致工程承包业务收入增长较多；同时随着开发进度加快，收入确认增加，城市综合开发业务收入增长较多。

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	921,904.58	99.90	2,789,525.62	99.95	2,282,163.11	98.15	1,262,899.27	97.70
其中：工程承包	705,605.38	76.46	2,325,703.86	83.33	1,828,607.94	78.64	1,124,227.03	86.98
城市综合开发	166,376.58	18.03	431,776.45	15.47	428,259.30	18.42	127,084.42	9.83
房地产项目	24,008.30	2.60	9,283.07	0.33	-	-	-	-
其他	25,914.33	2.81	22,762.24	0.82	25,295.87	1.09	11,587.82	0.90
其他业务小计	937.73	0.10	1,507.99	0.05	43,089.31	1.85	29,686.25	2.30
合计	922,842.31	100.00	2,791,033.61	100.00	2,325,252.42	100.00	1,292,585.52	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 1,292,585.52 万元、

2,325,252.42 万元、2,791,033.61 万元及 922,842.31 万元，与营业收入波动相符。

表：发行人近三年及一期年营业毛利润构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	231,521.61	98.14	435,325.15	98.93	399,400.79	91.16	335,950.34	91.40
其中：工程承包	153,045.42	64.87	328,890.35	74.75	251,403.29	57.38	153,030.54	41.63
城市综合开发	30,688.15	13.01	83,348.49	18.94	149,606.27	34.15	181,429.17	49.36
房地产项目	25,116.63	10.65	10,516.14	2.39	-	-	-	-
其他	22,671.40	9.61	12,570.17	2.86	-1,608.77	-0.37	1,490.63	0.41
其他业务小计	4,388.64	1.86	4,686.79	1.07	38,742.25	8.84	31,625.90	8.60
合计	235,910.25	100.00	440,011.95	100.00	438,143.04	100.00	367,576.23	100.00

表：发行人近三年及一期营业毛利率情况

产品或服务类别	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务小计	20.07%	13.50%	14.89%	21.01%
其中：工程承包	17.82%	12.39%	12.09%	11.98%
城市综合开发	15.57%	16.18%	25.89%	58.81%
房地产项目	51.13%	53.11%	-	-
其他	46.66%	35.58%	-6.79%	11.40%
其他业务小计	82.39%	75.66%	47.34%	51.58%
合计	20.36%	13.62%	15.86%	22.14%

从毛利率看，2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业毛利率分别为 22.14%、15.86%、13.62% 及 20.36%。报告期内，发行人毛利率有所波动。

工程承包业务方面，2018 年以来工程承包板块新开工项目较多，且受行业竞争加剧、成本增加等因素影响，部分新项目利润水平较以前年度项目有所下滑，导致近三年及一期该板块毛利率处于较低水平，但整体处于上升趋势。

城市综合开发业务方面，公司城市综合开发业务毛利率受业务周期性以及单个项目进度影响较大。2018 年珠海项目的顺利推进使得当年毛利率水平同比大幅上升；2019 年度及 2020 年度受业务周期性影响毛利率水平有所下降。

（三）主要业务板块

1、基础设施工程承包业务板块

基础设施建设是中国铁建工程承包业务的重要板块，也是公司的核心投资领域。发行人具有以下建筑业务资质：

表：发行人拥有的主要建筑工程领域资质情况表

序号	资质名称	资质持有人	资质到期日
1	公路工程施工总承包壹级	中国铁建投资集团有限公司	2021 年 12 月 31 日
2	市政公用工程施工总承包壹级	中国铁建投资集团有限公司	2021 年 12 月 31 日
3	建筑工程施工总承包壹级	中国铁建投资集团有限公司	2021 年 12 月 31 日

发行人基础设施投资业务板块收入主要来自公路工程投资业务收入和城市轨道投资业务收入，近年来，受益于国家路网的不断完善以及城市化进程加快带来的对市政、城市道路及轨道交通等领域的建设需求，公司自成立以来不断加大基础设施投资力度，大力发展 BT、BOT 和 PPP 类型的投资业务。该类资本运营项目对建筑企业的资金实力、施工水平和项目管理能力都有更高要求且竞争相对缓和，项目回款较有保障而项目利润率高于单纯的工程承包业务，是公司重要的利润来源。

近年来，公司新签合同总额呈逐年上升态势，2018-2020 年分别为 642.23 亿元、831.60 亿元及 2,173.34 亿元。2018 年新签合同金额同比下降 32.69%，但公司前期项目承揽情况良好，且随着项目的加快推进，当年公司基础设施工程承包业务实现收入大幅增长；2019 年公司 EPC 业务承揽发力，新签合同金额同比上升 29.49%；2020 年以来，国家对基础设施建设、城市更新等项目的鼓励政策相继出台，公司积极响应政策号召，加大新项目承揽力度，新签合同额同比增长超过 150%，其中公司新签城市综合开发项目较多，当年承揽烟台市福山区夹河新城片区综合开发项目、杭州富春湾新城春北片区开发项目等。

表：最近三年公司基础设施投资新签合同额概况

单位：亿元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	个数	金额	个数	金额	个数
BOT	308.18	2	41.26	1	-	-
PPP	430.53	3	297.05	7	375.24	5
EPC	-	-	254.07	3	20.57	1
城市综合开发	1,434.62	11	239.22	4	246.42	1
合计	2,173.34	16	831.60	15	642.23	7

运营管理模式方面，公司主要负责项目的承揽、投资以及后期的回款及运营管理等，项目的施工建设则主要由中国铁建下属其他以工程施工为主的子公司负责。公司项目利润主要由施工利润和投资收益构成，建筑业全面推行“营改增”后，为进一步匹配工程项目实施及后续利润结转，公司于 2017 年 3 月取得公路工程和市政公用工程施工总承包

包一级资质。

由于基础设施建设单体项目投资金额较大，初期对项目的筛选及评审将直接影响到项目后期的综合收益水平，公司建立健全了投资项目跟踪、立项、调研、可研（或可研评估）、评审等一套工作流程和制度，严格遵守中国铁建的对外投资管理制度，形成了一套相对规范且有效专业化综合项目论证体系，以保证在源头上对项目实施风险把控。除自主招投标承揽项目外，在成立之初，中国铁建将重庆鱼洞 BT 项目一期和二期、昆明二环 BT 项目、昆明禄大和九宜 BT 项目以及贵阳北二环 BT 项目划入公司，相应的投资收益计入了公司总收益；同时，中国铁建将所持有的京沪高速济乐段 BOT 项目和重庆渝蓉高速 BOT 项目划入公司，由中国铁建投资负责后期的投融资及建设。

工程管理制度方面，发行人已制定《中国铁建投资集团有限公司质量监督管理办法》，以保证公司投资项目的建设工程质量，规范各级单位的质量管理行为，明确质量管理职责，提高项目建设管理水平，促使公司工程及服务质量处于有序受控状态，实现项目质量目标，提高项目投资效益和社会效益。发行人已完工项目均已验收合格，且未发生重大行政处罚情况。

（1）各项业务经营情况

1) 公路工程投资业务

公路工程是发行人的重要投资领域。发行人母公司中国铁建是国内最大的公路工程承包商之一，主要业务集中于高速公路和高等级公路的修建，擅长兴建高难度的公路桥梁和隧道。依托母公司在国内市场的领先地位，近年来发行人公路工程投资业务不断发展，公司投资的公路工程项目主要包括国家高速公路网 G85 渝昆高速麻柳湾至昭通段建设项目、济南至徐州高速公路济宁至鱼台段建设项目、德州至商丘高速公路夏津至聊城段建设项目、成渝高速公路复线工程（重庆段）项目、广西资源至兴安高速公路项目、成都经济区环线高速公路简阳至蒲江段项目、北京市兴延高速公路项目、河南省兰考至原阳高速公路封丘至原阳段项目等。报告期内发行人新签订的公路工程合同总金额较高，为后续业务开展提供了良好保障。

2) 城市轨道投资业务

城市轨道交通投资业务是发行人近年来的重要发展领域，近年来公司投资了重庆市轨道交通环线二期（上浩-重庆西）BT 融资建设工程、乌鲁木齐市地铁 2 号线一期、青

岛市地铁 4 号线工程、北京新机场轨道线社会化引资项目、滁宁城际铁路（滁州段）一期工程等。报告期内，公司通过控股或参股等方式参与了多个轨道交通项目的投资。中国铁建股份有限公司独立修建了我国第一条地铁—北京地铁一号线，并参与了我国各大城市的城市轨道交通建设项目，在城市轨道交通工程承包市场具有明显的行业优势和市场竞争力。凭借母公司的行业经验、品牌信誉和综合实力，预期发行人在城市轨道交通投资领域具有广阔的发展空间。

（2）业务模式：

发行人基础设施投资业务主要通过 BT、BOT/PPP 及 EPC 业务模式开展。

1) BT 业务模式

BT 业务作为公司在基建投资领域实现“短、平、快”的重要投资模式，在快速带动业务规模并开拓高端市场方面具有较强的推动力，但其主要的风险来自于地方政府的回购信用风险。近年来，国务院 19 号文件和国家四部委 463 号文件的相继出台，地方政府资金平台的资金来源渠道受到限制，政府筹资难度有所加大，BT 项目回购风险上升。2015 年以来受行业政策影响，无新签 BT 项目。

截至 2021 年 6 月末，公司在手 BT 项目 2 个，系公司自主招投标承揽，目前均已进入回购期。此外，公司成立之初由中国铁建划转的 4 个 BT 项目均完工并全额完成回购。随着公司在手 BT 项目逐步度过投资高峰期并进入回款期，BT 业务投资压力逐步缓解，并能为后续运营项目的投资提供有力的支撑。

表：截至 2021 年 6 月末公司回购期 BT 项目情况

单位：亿元，%

项目名称	业主方	股权比例	计划投资规模	建设工期	进展情况	回购期限	已完成投资额	已完成回购额
重庆市轨道交通环线二期（上浩-重庆西）	重庆轨道交通集团	100	92.83	2014.02-2017.12	在建/回购	3 年	81.14	69.50
湛江市东海岛石化产业园区围堰工程（A4-2 区、B 区）投资建设项目	湛江经开区管委会	90	23.04	2011.10-2014.11	基本完成回购	2 年	20.94	22.99
小计		-	115.87	-	-	-	102.08	92.49

注：重庆市轨道交通环线二期（上浩-重庆西）项目已基本完工，仅剩余部分工程段在建，项目目前在分阶段回购。

发行人的 BT 项目均与项目业主方签订了相应 BT 协议书，发行人 BT 项目的签订

不存在违反《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预[2012]463 号)、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19 号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2015〕43 号) 和《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》财预〔2017〕50 号的情形。

2) BOT、PPP 业务模式

BOT、PPP 业务模式作为公司基建投资领域核心经营模式之一，主要依靠投资建成后的特定期限内运营管理收回投资成本，该模式在规避 BT 项目回购中面临的政府信用风险的同时，还为公司培育了经营性资产。截至 2021 年 6 月末，公司在投资 BOT/PPP 项目共计 49 个，从运营模式上来看，采取 BOT 模式项目 16 个，采取 PPP 模式项目 33 个。截至 2021 年 6 月末，公司控股和参股 BOT/PPP 项目预计总投资 1,972.62 亿元，累计完成投资额 1,036.97 亿元，在手未完工合同金额 935.64 亿元。

表：截至 2021 年 6 月末公司主要 BOT/PPP 项目情况

单位：亿元

项目类型	数量	计划投资	已投资
BOT 项目	16	1,106.05	723.43
其中：控股项目	10	1,046.72	683.67
参股项目	6	59.33	39.76
PPP 项目	33	866.57	313.55
其中：控股项目	5	364.73	173.05
参股项目	28	501.84	140.50
合计	49	1,972.62	1,036.97

注：控股项目预计总投资及累计投资额为全口径统计，包含资本金出资及贷款资金投资；参股项目预计总投资和累计投资额根据公司股权比例统计。

表：截至 2021 年 6 月末公司主要基础设施投资运营项目概况

单位：KM，亿元，%

公路项目名称	运营里程	预计总投资	累计投资总额	股权比例	特许经营权运营周期	状态	合同签订情况
BOT 项目：							
岑溪（粤桂界）至大新公路（玉林至横县段）、岑溪（粤桂界）至大新公路（珠海至玉林（广西段））项目	108.20	252.47	--	51.00	30年	在建	已签订
成都G0511线德阳-都江堰高速公路项目	109.48	159.54	138.95	87.78	29年11月	在建	已签订
成都经济区环线高速公路简阳至	126.33	156.79	147.92	80.00	30年	运营	已签订

公路项目名称	运营里程	预计总投资	累计投资总额	股权比例	特许经营权运营周期	状态	合同签订情况
蒲江段项目							
成都经济区环线高速公路德阳-简阳段高速公路项目	105.56	136.20	131.17	78.28	29年11月	运营	已签订
湖南省安乡至慈利高速公路项目	121.31	103.32	86.32	99.50	29年9月	运营	已签订
广西资源至兴安高速公路项目	82.66	88.06	88.45	80.00	30年	运营	已签订
贵州赤水至望谟高速公路安顺至紫云段项目	56.03	49.07	49.08	99.80	30年	运营	已签订
PPP项目：							
北京兴延高速公路PPP项目	42.20	130.96	121.94	50.80	25年	运营	已签订
河南省兰考至原阳高速公路封丘至原阳段	67.46	55.41	17.82	86.00	40年	在建	已签订
韶山市旅游主干道及两厢提质改造PPP项目	-	8.54	7.63	89.00	10年	运营	已签订

公司前期承揽的高速公路 BOT 项目以控股为主，使得公司未来仍面临较大的投融资压力。近年来为减轻资金压力、降低债务负担，公司新承揽的 PPP 项目主要以参股方式开展，同时或将部分进入运营期的项目进行转让。

由于 BOT/PPP 项目建设周期较长，运营期在 25-30 年不等，加之项目通常需要 5-8 年的经营培育期，因此短期内公司运营收益与其资本支出存在一定的不匹配。

截至 2021 年 6 月末公司尚有 6 个控股 BOT/PPP 项目投入运营，分别为广西资源至兴安高速公路、成都经济区环线高速公路简阳至蒲江段、贵州赤水至望谟高速公路安顺至紫云段、北京兴延高速公路、成都经济区环线高速公路德阳-简阳段高速公路以及湖南省安乡至慈利高速公路项目，因运营期尚短且部分项目处于试运营阶段，收入规模有限，2020 年累计实现通行费收入 3.50 亿元。

总体来看，公司加快了基础设施投资项目的承揽，并获得了控股股东中国铁建的大力支持。公司所投资的 BT 项目主要集中在省会级城市或经济较发达的二线城市，地区政府信用实力较好，项目的回款较有保障。目前公司在建的 BOT、PPP 项目预计投资额较大，未来将面临投融资压力；此外，公司已投运的高速公路大多处于培育期，随着周边路网及配套设施的完善，该板块经营状况预期将进一步改善。

发行人目前主要通过各地政府公开网站获取 PPP 项目信息并参与投标，所投资的 PPP 项目均已通过当地政府相关行政许可并具备实施条件，项目合法合规。且发行人已通过项目公司就具体的 PPP 项目与政府签订 PPP 项目合作协议。

3) EPC 业务模式

EPC (Engineering Procurement Construction) 是指公司受业主委托, 按照合同约定对工程建设项目的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下, 对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。2018 年以来, 发行人依托中国铁建集团工程建筑和勘察设计咨询业务优势, 陆续参与了多个 EPC 项目。

表: 截至 2021 年 6 月末公司主要 EPC 项目概况

单位: 亿元, %

项目名称	业主方	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	(预计)竣工时间	已投资额
横琴新区大横琴山隧道工程（一期）勘察设计施工一体化项目	珠海大横琴股份有限公司	广东省珠海市	20.57	2018.4	2018.3	2020.12	14.93
黑白面将军山隧道工程勘察设计施工总承包项目	珠海大横琴股份有限公司	广东省珠海市	10.33	2019.10	2019.10	2022.10	4.04
横琴杧洲隧道工程勘察设计（施工图设计、详细勘察）施工总承包项目	珠海大横琴城市新中心发展有限公司	广东省珠海市	23.40	2019.12	2021.5	2024.8	0.43
合计	-	-	54.30	-	-	-	19.40

(3) 盈利模式

1) 公路工程投资业务盈利模式

公路工程 BOT 项目盈利模式主要为: 建设阶段的施工总承包利润+运营阶段的运营利润。其中: 建设阶段的施工总承包利润由施工总承包收入扣除成本费用总额的差额产生; 运营利润主要由运营收入扣除运营成本费用总额(含摊销成本)以及当期财务费用的差额产生。

公路工程 BT 项目盈利模式主要为: 建设阶段的施工总承包利润+建设期融资回报+回购期融资回报。其中: 建设阶段的施工总承包利润由施工总承包收入扣除成本费用总额的差额产生; 建设期融资回报主要由以投入项目的资金为基数乘以合同约定的融资回报计取利率扣除当期实际发生的财务费用的差额产生; 回购期融资回报主要由经政府审定的回购基数(未回购部分)乘以合同约定的融资回报计取利率扣除当期实际发生的财务费用的差额产生。BT 项目的毛利率水平较一般的总承包项目高, 主要系 BT 模式投资投资方的资金实力要求高, 资金门槛使得 BT 项目的竞争较一般的总承包项目缓和, 因此毛利率也会相对较高。

2) 城市轨道投资业务盈利模式

发行人报告期内城市轨道投资业务利润主要由城市轨道 BT 项目产生，其盈利模式类似于公路 BT 业务，即：建设阶段的施工总承包利润+建设期融资回报+回购期融资回报。其中：建设阶段的施工总承包利润由施工总承包收入扣除成本费用总额的差额产生；建设期融资回报主要由以投入项目的资金为基数乘以合同约定的融资回报计取利率扣除当期实际发生的财务费用的差额产生；回购期融资回报主要由经政府审定的回购基数（未回购部分）乘以合同约定的融资回报计取利率扣除当期实际发生的财务费用的差额产生。

3) EPC 业务盈利模式

EPC 项目盈利模式主要包括设计、采购和施工业务综合利润。EPC 工作成果需整体移交给客户，综合利润主要由合同总收入扣除设计、采购及施工成本费用总额的差额产生。

（4）收入确认方式

发行人公路工程投资业务、城市轨道投资业务均为 BT 或 BOT 项目，此外公司 PPP 项目也是以 BOT 形式实施，其具体核算方法如下：

1) BOT 项目收入确认方式

BOT 项目相关收入按项目所处的阶段，在建设阶段和运营阶段予以分别考虑如下：

①建设阶段

社会资本方提供建造服或发包给其他方等，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》确定其身份是主要责任人还是代理人，并进行会计处理，确认合同资产。社会资本方根据项目合同约定，分别以下情况在确认收入的同时，确认金融资产或无形资产：

A、社会资本方根据项目合同约定，在项目运营期间，满足有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）条件的，应当在社会资本方拥有收取该对价的权利（该权利仅取决于时间流逝的因素）时确认为应收款项，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。社会资本方应当在项目资产达到预定可使用状态时，将相关项目资产的对价金额或确认的建造收入金额，超过有权收取可确定金额的现金（或其他金融资产）的差额，确认为无形资产。

B、社会资本方根据项目合同约定，在项目运营期间，有权向获取公共产品和服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，应当在项目资产达到预定可使用状态时，将相关项目资产的对价金额或确认的建造收入金额确认为无形资产，并按照《企业会计准则第 6 号——无形资产》的规定进行会计处理。

②运营期

项目资产达到预定可使用状态后，社会资本方应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》确认与运营服务相关的收入。

2) BT 项目收入确认方式

公司提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 14 号-收入》确认相关的收入和成本，并按照应收取对价的公允价值计量并同时确认金融资产。

公司未提供实际建造服务，将基础设施建造发包给其他方的，不确认收入，并按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认为金融资产。

3) EPC 项目收入确认方式

根据《企业会计准则第 14 号-收入》第十二条：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，企业应当采用相同的方法确定履约进度。

EPC 合同通常采用工程施工设计总承包方式履行，向客户提供包含设计、采购和施工的合并产出。项目将 EPC 合同总金额作为预计总收入，在根据合理、可靠的方法确定合同履约进度的基础上，按照合同履约进度在合同履行期间内确认收入。具体如下：

①EPC 合同执行各阶段过程中使用的材料、设备、人工支出、委外成本、机械使用费、其他直接费用和间接费用支出等，属于为履行 EPC 合同义务发生的成本，计入合同履约成本，确认收入时同时确认主营业务成本。

②EPC 业务在一个时段内确认收入，应在合同履行期间按照系统化的合理方法确

定 EPC 合同总体履约进度。在计算合同总体履约进度时，可按如下方法计算：首先，确定设计、采购、施工三部分履约义务各占 EPC 合同总体履约义务的比例作为“权数”，再分别确认各部分单独履约进度，最后各部分单独履约进度乘以对应的“权数”得到加权平均合同总体履约进度。若采购部分发生成本与履约进度不成比例，则需要对履约进度作出调整，在采用成本法确定履约进度时不包括此项成本。

具体收入确认方法如下：

①按照合理方法，分别确认设计、施工部分履约义务分别占 EPC 合同总体履约义务的比重 Re 、 Rc ；

②分别确认设计、施工部分履约进度，其中设计部分适用产出法、施工部分适用投入法；

③根据各部分履约进度，通过加权平均计算总体履约进度：

总体履约进度=设计部分履约进度× Re +施工部分履约进度× Rc

④根据总体履约进度确认和计量当期的合同收入

当期确认的收入=（合同预计总收入×总体履约进度）-以前会计期间累计已确认的收入。

2、城市综合开发业务

城市综合开发是公司第二大投资领域。公司重点培育四种运营模式：一是以土地一级开发、棚户区改造项目为重点的城市区域改造和更新模式；二是板块间联动模式，以基础设施投资项目换取优质土地进行二级开发；三是城市建设运营模式，以土地一级开发项目为载体，通过一、二级联动开发扮演城市建设综合运营商角色；四是城市综合体模式，选择大型城市的优质地段参与城市综合体开发，适当持有部分优质资产长期经营。报告期内，公司城市综合开发板块营业收入分别为 308,513.59 万元、577,865.57 万元、515,124.94 万元及 197,064.73 万元。

截至 2021 年 6 月末公司投资的城市综合开发规模较大，参股及控股的开发项目共计 46 个，计划投资总额 4,863.47 亿元。

表：截至 2021 年 6 月末公司主要控股城市综合开发项目情况

单位：亿元、%，亩

序号	项目名称	预计投资总额	累计投资总额	股权比例	土地开发总面积	预计开发周期
1	湛江东海岛	23.08	20.94	90.00	22,500.00	24 个月
2	珠海市西部中心城区 B 片区土地一级开发项目	98.48	39.76	100.00	9,285.00	56 个月
3	珠海市西部中心城区 A 片区土地一级开发项目	76.54	51.73	60.00	6,030.00	56 个月
4	兰州市崔家大滩土地一级开发项目	23.12	23.06	100.00	1,905.00	3-5 年
5	青岛总部大道	33.00	9.54	100.00	203.46	3 年
6	江宁区江宁街道新市镇建设 PPP 项目	37.59	25.66	80.00	1,065.00	合作期 10 年
7	张家口棚改项目	75.06	14.04	80.00	3,226.70	3 年
8	江门人才岛项目	246.42	66.69	59.90	19,020.00	合作开发期 10 年
9	北京太子峪项目	149.82	0.47	94.00	4,029.75	-
10	信阳智慧城市项目	76.82	11.82	90.00	18,090.00	60 个月
11	广西桂林八角寨旅游开发项目	7.00	1.57	100.00	32,550.00	合作期 43 年
12	中国北方鞋都（高邑）特色小镇 PPP 项目	38.02	8.90	85.00	933.68	合作期 20 年
13	昆钢项目	133.60	-	95.00	10,137.13	10 年

总体来看，目前公司承揽的城市综合开发项目中，开发规模较大，目前均处于开发初期，投资额较高，预期未来盈利空间很大。

3、地产二级开发业务

表：截至 2021 年 6 月末公司房地产开发项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	预计投资总额	累计投资总额	业态	项目进度
1	珠海十字门中央商务区 4#地块项目（铁建大厦）	31.59	20.46	超高层商业综合体	完工
2	珠海 54#地块项目（铁建广场）	51.43	20.08	超高层商业综合体	在建
3	珠海斗门 08#地块项目	9.53	7.94	住宅和幼儿园	在建
4	珠海铁建城项目（珠海市金湾区双湖路西侧 2018-19 号地块）	28.44	21.59	住宅和小学	在建
5	温州铁建城项目	28.43	23.14	安置房	在建
6	张家口铁建城项目	3.43	2.03	住宅	在建
7	青岛青啤地块项目	50.88	22.51	住宅和商业	在建
8	珠海未来城项目（珠海 A 片区 126 亩商住用地）	18.35	8.66	住宅和小学	在建

9	北京市太子峪村集体土地租赁房项目 (中铁建投悦居有限公司)	12.81	1.31	住宅, 建设期 4 年, 运营期 50 年	在建
10	珠海梧桐苑项目	24.62	22.02	中式高档社区	在建
11	珠海总部生活基地（金湾项目）	24.56	10.66	住宅	在建
12	广州华南区域总部项目	93.77	24.76	超高层商业综合体	在建
合计		377.84	185.16	-	

截至 2021 年 6 月末, 主要在售项目情况如下:

表: 截至 2021 年 6 月末公司主要房地产开发项目销售情况

单位: 平方米

序号	项目名称	总建筑面积	可供出售面积	已售(预售)面积
1	珠海十字门中央商务区 4#地块 项目(铁建大厦)	167,638.70	91,793.33	61,255.74
2	珠海铁建城项目(珠海市金湾 区双湖路西侧 2018-19 号地 块)	197,611.13	112,127.18	47,919.52
3	温州铁建城项目	285,031.50	281,700.00	169,020.00
4	珠海梧桐苑项目	230,077.00	143,226.00	125,332.00
5	青岛青啤地块项目	426,364.56	277,420.00	3,675.00
6	珠海未来城项目(珠海 A 片区 126 亩商住用地)	161,948.00	84,682.00	23,034.00
7	珠海斗门 08#地块项目	60,022.47	34,855.46	18,892.09
8	张家口铁建城项目	55,099.00	14,071.58	-

总体看来, 公司作为中国铁建股份有限公司下属最大的专业化投资平台, 业务主要为高速公路投资建设与运营、轨道交通投资建设与运营、城市综合开发、房地产开发等, 能够较好地带动中国铁建工程承包业务的发展, 有利于提升中国铁建的总体竞争实力。未来随着基础设施投资的进一步发展以及城市综合开发业务的全面开展, 公司的经营规模及利润水平有望大幅提高。

（四）所在行业情况

1、建筑行业概况

建筑业是国民经济的重要支柱产业之一, 其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。近年来, 我国国民经济始终保持着快速良好的发展态势, 全社会固定资产投资规模逐年递增。2020 年实现全社会建筑业增加值 72,996 亿元, 同比增长 3.5%; 同期, 全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 8,303 亿元, 同比增长 0.3%。随着我国建筑业总产值和增加值屡创新高, 依靠每年过万亿的市场规模以及较快的年均

复合增长率，中国已成为全球规模最大的建筑市场，国际地位突出。根据《建筑业发展“十三五”规划》，在十三五期间，以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长目标 7%，建筑业增加值年均增长目标 5.5%，全国建筑企业对外工程承包营业额年均增长目标 6%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。

2、铁路建设概况

铁路在国民经济和社会发展中具有重要战略地位，国民经济的稳步发展是铁路运输需求不断增长的重要推动力，在未来相当长时期内，铁路仍是长距离、大规模的大宗货物运输以及大量的中长途旅客运输的主要手段。

我国铁路施工业务的发展与铁路固定资产投资密切相关。2015 年，国家发改委对铁路项目的批复进度明显加快，全年全国铁路固定资产累计完成投资额 8,238 亿元，投产新线 9,531 公里，其中高速铁路 3,306 公里，均超额完成规划，达到近年来最高水平。截至 2015 年末，多条铁路线路密集开通运营，铁路网络规模进一步扩大，全国铁路营业总里程达 12.1 万公里，同比增长 8.2%，其中高铁营业里程超过 1.9 万公里。2017 年全国铁路完成固定资产投资 8,010 亿元，陆续有宝鸡至兰州高速铁路、西安至成都高速铁路西安至江油段、石家庄至济南高速铁路等项目投产运营，投产里程 3,038 公里。2019 年全国铁路固定资产投资完成 8,029 亿元，其中国家铁路完成 7,511 亿元；截止到 2019 年末，我国铁路营业里程达到 13.9 万公里，其中高速铁路 3.5 万公里以上。2020 年全国铁路固定资产投资完成 7,819 亿元，截止到 2020 年末，我国铁路营业里程达到 14.63 万公里，其中高速铁路 3.8 万公里。

根据国家铁路局发布《铁路“十三五”发展规划征求意见稿》，“十三五”期间，铁路固定资产投资规模将达 3.5~3.8 万亿元人民币，其中基本建设投资约 3 万亿元，建设新线 3 万公里。2016 年 7 月 20 日，国家发改委向全国印发修编的《中长期铁路网规划》，总体目标为到 2020 年铁路网规模达到 15 万公里，覆盖 80%以上城市，到 2025 年进一步扩大铁路网络覆盖，铁路网规模达到 17.5 万公里，其中高速铁路 3.8 万公里。

目前，我国铁路完成的客运周转量与货物周转量已居世界第一位，较大的铁路负荷使得行业长期需求依然旺盛。我国铁路建设投资将维持在较高的水平，以铁路建设为主的施工企业亦将从行业发展中受益。

3、公路建设概况

近年来，以公路为代表的交通基础设施建设实现了快速发展，截至 2020 年末，全国公路总里程达到 519.81 万公里，比上年末增加 18.56 万公里。全国公路密度为 54.15 公里/百平方公里，增加 1.94 公里/百平方公里其中。

2014 年以来，随着新型城镇化建设政策逐步落实，各地基础设施建设投资力度持续加大，全国完成交通固定资产投资 25,259.51 亿元，同比增长 6.4%；完成公路固定资产投资 15,460.94 亿元，同比增长 12.9%，投资增速继续回升。2015 年，全国完成公路建设固定资产投资 16,513.30 亿元，同比增长 6.8%。2016 年作为“十三五”的开局之年，全国完成公路固定资产投资 17,975.81 亿元，同比增长 8.9%，超额完成全年目标；2017 年是供给侧结构性改革的深化之年，公路建设累计完成固定资产投资 21,162.5 亿元，同比增长 17.7%；2018 年全年完成公路建设投资 21,335 亿元，比上年增长 0.4%。其中，高速公路建设完成投资 9,972 亿元，增长 7.7%；2019 年全年完成公路建设投资 21,895 亿元，比上年增长 2.6%。其中，高速公路建设完成投资 11,504 亿元，增长 15.4%。2020 年全年完成公路固定资产投资 24,312 亿元，比上年增长 11.0%。其中，高速公路完成 13,479 亿元，增长 17.2%。

目前全国公路发展在各地区之间仍存在着较大差距，尚未形成网络规模效应；公路投资见效快、经济性好且符合中央城镇化政策路线，有望成为各地政府投资的主要方向。因此，预计未来全国公路建设投资仍将保持较快增长。

4、城市轨道交通建设概况

我国已进入城市轨道交通快速发展的新时期。据中国城市轨道交通协会信息 2018 统计报告显示，截至 2019 年 12 月 31 日，中国内地累计有 40 个城市建成投运城轨线路 6,730.27 公里；2019 年新增温州、济南、常州、徐州、呼和浩特 5 个运营城市，新增 26 条运营线路，968.77 公里运营线路长度，运营规模持续增长；2020 年新增三亚、天水、太原 3 个城轨交通运营城市，共新增城轨交通运营线路 1,241.99 公里，共新增运营线路 36 条。

5、中国建筑业竞争状况

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。

就铁路建设行业而言，与其它普通建设行业相比，由于进入门槛较高，我国铁路建设行业的竞争相对有限。2004 年 12 月以前，我国铁路建设行业只有包括发行人在内的极少数几家公司拥有政府主管部门授予的相关铁路建设资格。2004 年 12 月，由原铁道部和原建设部联合发出通知，放宽对我国铁路建设市场的管制，允许其它在公路、港口、市政工程等基础设施建设行业拥有专业资格的企业进入铁路建设市场。与同类公司相比，发行人因在铁路建设领域拥有最广泛的国内业务辐射面、最完整的产业链、最丰富的市场化营运经验、最富竞争力的勘察设计能力，在参与复杂的大型铁路建设工程上具有较大优势。

相对于铁路建设行业，我国的其它建设行业的参与者则高度分散。截至 2015 年底，中国建筑业企业数量超过 8 万家，主要包括中央和地方国有企业，以及民营企业，其业务范围一般为非铁路建设领域。其中仅有少数几家企业获得住建部授予的总承包特级资质，其中包括发行人的多家下属子公司。其余大部分竞争对手规模比发行人小得多。发行人主要与其它大型国有企业及跨国企业竞争，在公路、市政工程和其它房屋建筑行业主要参与大型项目。基础设施建设项目的竞争主要基于市场声誉和业绩记录、价格、技术能力、设备水平、技术人员质量、客户关系和财务实力。发行人能够从我国铁路及其他基础设施建设行业的发展中获益。

现阶段，国有大中型企业或国有控股公司在我国建筑业内居于主导地位，在 ENR “全球最大 250 家工程承包商”中，2019 年发行人控股股东中国铁建股份有限公司排名第 3 位。国内大型建筑企业承建大规模工程的能力以及提供综合服务的能力领先于国内普通建筑企业，因此占据了高端建筑市场的较大份额。

此外，根据加入 WTO 时所作承诺，我国已逐步向国际建筑承包商开放国内建筑市场，国际建筑承包商陆续在国内设立公司或者代表处。国际建筑承包商在我国的业务多集中在设计以及部分高端施工业务上，因此，未来我国设计及部分高端建筑市场领域的竞争有可能加剧。

（五）公司所处行业地位和竞争优势

1、股东实力雄厚

公司股东中国铁建成立于 2007 年 11 月 5 日，由中国铁道建筑总公司独家发起设立，于 2008 年 3 月分别在上海和香港两地上市，是国务院国资委管理的特大型建筑企

业。中国铁建是中国乃至全球最具实力、最具规模的特大型综合建设集团之一。公司连续入选美国《工程新闻纪录（ENR）》“全球 250 家最大承包商”，2020 年排名第 3 位；连续入选《财富》杂志“世界 500 强”，2020 年排名第 54 位；连续入选“中国企业 500 强”，2020 年排名第 14 位，综合实力突出。截至 2020 年末，中国铁建总资产 12,427.93 亿元，所有者权益 3,136.39 亿元，资产负债率 74.76%；2020 年度，中国铁建实现营业总收入 9,103.25 亿元，净利润 257.09 亿元，经营活动净现金流 401.09 亿元。

公司是中国铁建子公司，自成立之初，便得到了股东在资金、业务、人员等多方面的大力支持。中国铁建多次对公司进行资产注入，使得实收资本由公司成立之初的 30 亿元增长至目前的 120.67 亿元。资本实力大幅增强，资本结构较优，为业务拓展奠定了良好的基础。此外，公司作为中国铁建最大的专业化投资平台，对其重点发展的投资业务具有巨大的拉动作用，对其业务转型及利润提升具有重要意义，整体战略地位显著。

2、项目储备充足，投资结构趋于多元化

在中国铁建的大力支持下，公司自成立以来实现了快速发展，2018-2020 年新签合同总额分别为 642.23 亿元、831.60 亿元和 2,173.34 亿元。从项目结构来看，在国家路网的不断完善以及城市化进程推进带来的对市政、城市道路及轨道交通等领域的建设需求下，公司重大项目承揽能力逐步增强，签约项目大多为纳入地区财政预算的重点项目，区域主要分布在华北、华东、华南、成渝等经济实力较好的区域，良好的外部经济环境有利于保障投资回款及后期经营收益的实现。除传统的基础设施建设 BT、BOT 及 PPP 投资项目外，近年来公司积极拓展矿业投资及股权投资项目，投资业务结构趋于多元化。

近年来，凭借自身经验的积累、品牌知名度的提升和很强的资本实力，公司承揽了多个大型基础设施投资项目，业务储备较为充足、项目质量良好。综上，公司具备极强的竞争及抗风险能力。

3、项目管理能力优势

发行人着力打造投资项目管理体系，形成了较强的建设管理能力。公司建立了一系列涉及项目管理模式、投资控制、合同管理、招标管理、计量支付管理、计划统计管理、安全质量管理、进度管理、财务管理、建设资金管理、收费管理、风险内控管理、项目后评价管理等项目全过程管理、全寿命周期管理的制度，成立了各职能委员会，依托传统基建行业人力资源和项目管理优势，形成了较强的项目建设管理综合能力，建立了涵

盖建设项目前期手续办理、土地征收、建设过程管控、项目竣工移交等环节的全流程和面向政府、设计、咨询、监理、承包商、供应商等参建主体的多界面建设管理体系，在建投资项目建设程序依法、合规，安全、质量、进度、效益整体可控。

4、资源整合优势

发行人通过项目投资，系统整合经营、咨询、设计、施工、监理、采购、运营、保险等资源，有效延展产业链条，发挥中国铁建整体优势，在“完善链条、优化结构、专业突出、功能互补”的原则下，形成了投资引领下的集体资源合力。

5、公司治理和团队运作优势

自成立以来，公司本着效率、授权和责权统一原则，根据业务发展需要，逐步对原组织机构进行了调整，形成了精简、扁平、高效的管理模式。同时，多年的轨道交通建设、资源开发和股权投资项目实践为公司积累了大型项目规划、投资、运作、管理的丰富经验，和一支能力强、素质高、开拓进取、敢于实践的专业化团队，并建立了一套基本符合现代企业制度的内部管理和人员任用机制，为公司的进一步发展奠定了坚实基础。

6、融资优势

发行人在外部筹资方面得到银行等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人主体评级 AAA 级，公司与多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。同时近年来发行人积极推动融资创新工作，通过开拓直接融资渠道，引入境外资金，设立产业基金等拓展融资渠道。未来随着资本市场的进一步发展，发行人产融一体化战略的持续推进，会进一步增强公司的融资能力。

7、品牌信誉优势

自成立以来，在合作共赢的理念指引下，发行人在助推地方社会经济发展的同时，自身也得以长足发展，铁建投资良好的社会信誉和品牌形象逐步树立，铁建系统内综合专业化投资集团的市场美誉度不断提升。公司的品牌优势未来将进一步提升发行人的社会影响力和竞争力，推动公司实现更快更优发展。

（六）未来发展战略

公司将秉承“诚信、创新永恒，精品、人品同在”的企业价值观，依托“中国铁建”

品牌、人才、资金、社会资源等强大的综合实力，加强与各级政府、社会各界及世界各地的交流与合作，以高速公路投资建设与运营、轨道交通投资建设与运营、城市综合开发、房地产开发、新兴产业、股权投资等为核心业务，坚持精细管理、规范运作，全面建成行业一流的现代化综合型投资运营集团。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东及实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告基本情况

1、发行人财务报告编制基础

发行人 2018 年度财务报告、2019 年度财务报告、2020 年度财务报告及 2021 年 1-6 月财务报表均按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定，在持续经营假设的基础上编制。

发行人会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

2、财务报告审计情况

发行人 2018 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师报(审)字(19)第 P01905 号”的标准无保留意见审计报告；发行人 2019 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师报(审)字(20)第 P01457 号”的标准无保留意见审计报告；发行人 2020 年度财务报告已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“德师报(审)字(21)第 P02375 号”的标准无保留意见审计报告；发行人 2021 年 1-6 月财务报表未经审计。

非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自发行人 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告及 2021 年 1-6 月未经审计的财务数据。其中本募集说明书摘要引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数，引用的 2019 年财务数据为 2020 年审计报告中的期初数。

3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2018 年度财务报告、2019 年度财务报告、2020 年度财务报告及 2021 年 1-6 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定为基础进行编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2018 年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

发行人的母公司是在境内外同时上市的企业，因此发行人于 2018 年 1 月 1 日开始采用财政部于 2017 年修订的《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”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”)。

此外，2018 年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《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)编制，2017 年度财务报表数据亦按照上述文件进行重分类列报。

新收入准则及新金融工具准则对发行人的影响如下：

(1) 于 2018 年 1 月 1 日，发行人首次施行上述新收入准则与新金融工具准则对发行人合并资产负债表的资产、负债和所有者权益的影响汇总如下：

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	施行新收入准则影响	施行新金融工具准则影响	2018 年 1 月 1 日
流动资产：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	209,399,302.12	-	-209,399,302.12	
交易性金融资产		-	209,399,302.12	209,399,302.12
存货	3,194,412,503.20	-32,041,986.08	-	3,162,370,517.12
合同资产		34,385,319.08	-	34,385,319.08
一年内到期的其他非流动资产	758,832,361.50	-2,343,333.00	-	756,489,028.50
其他流动资产	5,869,925,125.51	-	-	5,869,925,125.51
流动资产合计	10,032,569,292.33	-	-	10,032,569,292.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	4,435,862,323.85	-	-4,435,862,323.85	

项目	2017年12月31日	施行新收入准则影响	施行新金融工具准则影响	2018年1月1日
长期应收款	12,701,745,193.56	-2,969,689,862.71	-	9,732,055,330.85
其他权益工具投资		-	4,381,046,431.85	4,381,046,431.85
其他非流动金融资产		-	54,815,892.00	54,815,892.00
其他非流动资产	350,000,000.00	2,969,689,862.71	-	3,319,689,862.71
其他资产	38,148,909,245.61	-	-	38,148,909,245.61
非流动资产合计	55,636,516,763.02	-	-	55,636,516,763.02
资产合计	65,669,086,055.35	-	-	65,669,086,055.35
流动负债：				
预收款项	1,077,196,114.42	-1,077,196,114.42	-	-
合同负债		1,077,196,114.42	-	1,077,196,114.42
其他流动负债	19,849,112,338.38	-	-	19,849,112,338.38
流动负债合计	20,926,308,452.80	-	-	20,926,308,452.80
非流动负债：				
非流动负债合计	27,033,959,263.42	-	-	27,033,959,263.42
负债合计	47,960,267,716.22	-	-	47,960,267,716.22
所有者权益：				
其他综合收益	-210,737,247.10	-	-40,402,519.48	-251,139,766.58
未分配利润	3,186,145,391.89	-	40,402,519.48	3,226,547,911.37
其他归属于母公司所有者权益	13,262,618,482.16	-	-	13,262,618,482.16
归属于母公司所有者权益合计	16,238,026,626.95	-	-	16,238,026,626.95
少数股东权益	1,470,791,712.18	-	-	1,470,791,712.18
所有者权益合计	17,708,818,339.13	-	-	17,708,818,339.13
负债和所有者权益总计	65,669,086,055.35	-	-	65,669,086,055.35

(2) 于 2018 年 1 月 1 日, 本公司首次施行上述新收入准则与新金融工具准则对公司资产负债表的资产、负债和所有者权益的影响汇总如下:

单位: 元

项目	2017年12月31日	施行新收入准则影响	施行新金融工具准则影响	2018年1月1日
流动资产：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	209,399,302.12	-	-209,399,302.12	
交易性金融资产		-	209,399,302.12	209,399,302.12
存货	32,599,481.46	-32,041,986.08	-	557,495.38
合同资产		32,041,986.08	-	32,041,986.08
其他流动资产	10,704,071,891.32	-	-	10,704,071,891.32
流动资产合计	10,946,070,674.90	-	-	10,946,070,674.90
非流动资产：				

项目	2017年12月31日	施行新收入准则影响	施行新金融工具准则影响	2018年1月1日
可供出售金融资产	4,336,756,834.25	-	-4,336,756,834.25	
其他权益工具投资		-	4,281,940,942.25	4,281,940,942.25
其他非流动金融资产		-	54,815,892.00	54,815,892.00
其他长期资产	23,002,417,450.44	-	-	23,002,417,450.44
非流动资产合计	27,339,174,284.69	-	-	27,339,174,284.69
资产合计	38,285,244,959.59	-	-	38,285,244,959.59
流动负债：				
预收款项	459,746,624.66	-459,746,624.66	-	-
合同负债		459,746,624.66	-	459,746,624.66
其他流动负债	18,521,501,545.74	-	-	18,521,501,545.74
流动负债合计	18,981,248,170.40	-	-	18,981,248,170.40
非流动负债：				
非流动负债合计	3,826,112,977.59	-	-	3,826,112,977.59
负债合计	22,807,361,147.99	-	-	22,807,361,147.99
所有者权益：				
其他综合收益	-114,929,299.77	-	-40,402,519.48	-155,331,819.25
未分配利润	2,330,194,629.21	-	40,402,519.48	2,370,597,148.69
其他所有者权益	13,262,618,482.16	-	-	13,262,618,482.16
所有者权益合计	15,477,883,811.60	-	-	15,477,883,811.60
负债和所有者权益总计	38,285,244,959.59	-	-	38,285,244,959.59

2、2019年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

(1) 本公司自 2019 年 1 月 1 日(“首次执行日”)起执行财政部修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)、《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》。

此外，2019 年财务报表还按照财政部于 2019 年 4 月 30 日颁布的《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，以下简称“财会 6 号文件”)编制，并对比较财务报表数据按照财会 6 号文件进行重分类列报。

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理；并增加了相关披露要求。

对于首次执行日前已存在的合同，本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。

本公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日的财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的除低价值资产租赁外的经营租赁，本公司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) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 3) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团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；

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。

本公司于 2019 年 1 月 1 日确认租赁负债人民币 24,018,889.95 元、使用权资产人民币 24,018,889.95 元。对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 4.75%。

本公司于 2019 年 1 月 1 日确认的租赁负债与 2018 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的调节信息如下：

单位：元

项目	2019 年 1 月 1 日
一、2018 年 12 月 31 日重大经营租赁承诺	30,291,905.94
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	24,018,889.95
二、2019 年 1 月 1 日租赁负债	24,018,889.95
列示为：	
非流动负债	24,018,889.95

2019 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：元

项目	2019 年 1 月 1 日
使用权资产：	
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	24,018,889.95

2019 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下：

单位：元

项目	2019 年 1 月 1 日
房屋建筑物	22,516,802.40
运输设备	1,502,087.55
合计	24,018,889.95

执行新租赁准则对本集团 2019 年 1 月 1 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	实施新租赁准则的影响	2019 年 1 月 1 日
流动资产：			
流动资产合计	21,685,532,926.40	-	21,685,532,926.40
非流动资产：			
使用权资产		24,018,889.95	24,018,889.95
非流动资产合计	74,117,282,176.11	24,018,889.95	74,141,301,066.06
资产总计	95,802,815,102.51	24,018,889.95	95,826,833,992.46
流动负债：			
流动负债合计	33,266,337,590.55	-	33,266,337,590.55
非流动负债：			
租赁负债		24,018,889.95	24,018,889.95
非流动负债合计	40,443,284,955.12	24,018,889.95	40,467,303,845.07
负债合计	73,709,622,545.67	24,018,889.95	73,733,641,435.62
所有者权益：			
归属于母公司所有者权益合计	19,865,612,030.98	-	19,865,612,030.98
少数股东权益	2,227,580,525.86	-	2,227,580,525.86
所有者权益合计	22,093,192,556.84	-	22,093,192,556.84
负债和所有者权益总计	95,802,815,102.51	24,018,889.95	95,826,833,992.46

(2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行经财政部修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》和《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，对于 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组和非货币性资产交换未进行追溯调整，上述修订后的准则对本集团无重大影响。

(3) 财会 6 号文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”项目分拆为“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”项目，明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流

动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“营业外收入”“营业外支出”、“其他权益工具持有者投入资本”的列报内容，同时规定了对贷款承诺、财务担保合同等项目计提的损失准备的列报要求，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，明确了政府补助在现金流量表的填列项目。对于上述列报项目的变更，本公司对上年比较数据进行了重分类列报。

3、2020 年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

无。

4、2021 年 1-6 月重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

无。

（三）合并范围重大变化

1、2018 年合并报表范围变化及原因

2018 年公司新增 5 家子公司纳入合并报表范围。具体情况如下：

2018 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	中铁建湖南韶山投资有限公司	高速公路	投资设立，持股比例 89.00%
2	中铁建投珠海城市开发有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 70.00%
3	中铁建置地有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 94.00%
4	中铁建科（江门）人才岛投资有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 74.89%
5	中铁建苏州设计研究院有限公司	勘察设计	非同一控制下的企业合并， 持股比例 95.00%

2、2019 年合并报表范围变化及原因

2019 年公司新增 8 家子公司纳入合并报表范围。具体情况如下：

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	中铁建公路运营有限公司	项目管理	投资设立，持股比例 100.00%
2	温州铁建城置业有限公司	土地一级开发	投资设立，持股比例 50.00%
3	珠海西部铁建城开发有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
4	张家口铁建城房地产开发有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 60.00%
5	中铁建河南上罗高速公路有限公司	高速公路	投资设立，持股比例 84.40%
6	中铁建河南兰原高速公路有限公司	高速公路	投资设立，持股比例 89.00%

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
7	唐山唐丰置业有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 18.50%
8	信阳铁建城市投资有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 90.00%

3、2020 年合并报表范围变化及原因

2020 年公司新增 3 家子公司纳入合并报表范围，1 家子公司不再纳入合并报表范围。具体情况如下：

2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	中铁建恒诚实业有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
2	中铁建投悦居有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
3	中铁建江湾投资有限公司	城市开发	投资设立，持股比例 45.00%

2020 年度不再纳入合并的公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	中铁建河南上罗高速公路有限公司	高速公路	注销，持股比例由 84.40% 降为 0.00%

4、2021 年 1-6 月合并报表范围变化及原因

2021 年 1-6 月公司新增 4 家子公司纳入合并报表范围，1 家子公司不再纳入合并报表范围。具体情况如下：

2021 年 1-6 月新纳入合并的子公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	铁建高速中油（四川）能源有限公司	能源	投资设立，持股比例 67.00%
2	中铁建投（台山）开发有限公司	城市开发	投资设立，持股比例 96.80%
3	珠海铁建花园置业有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 100.00%
4	中铁建投（广州）发展有限公司	房地产开发	投资设立，持股比例 50.00%

2021 年 1-6 月不再纳入合并的公司			
序号	企业名称	所属行业	持股比例变化情况
1	中铁建兰州地铁投资有限公司	轨道交通	注销，持股比例由 100.00% 降为 0.00%

发行人报告期内合并财务报表范围未发生重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：					
货币资金	220,377.82	599,749.20	152,813.74	416,291.75	379,736.68
交易性金融资产	-	-	-	-	10,402.16
应收票据	-	-	145,881.41	21,978.00	-
应收账款	269,834.22	241,994.04	34,988.37	129,207.66	405,991.13
预付款项	242,791.99	146,549.09	53,943.36	280,116.18	148,588.67
其他应收款	1,188,016.73	955,999.75	1,169,717.56	610,707.78	574,512.00
存货	1,456,323.32	1,405,028.75	1,003,369.99	562,385.78	470,248.65
合同资产	10,237.02	5,460.47	-	13,768.13	7,214.32
一年内到期的非流动资产	181,771.81	181,938.71	194,194.40	333,039.21	84,691.56
其他流动资产	40,102.41	34,464.78	34,518.61	33,158.35	87,168.13
流动资产合计	3,609,455.31	3,571,184.79	2,789,427.43	2,400,652.85	2,168,553.29
非流动资产：					
债权投资	358,879.21	378,986.34	-	-	-
长期应收款	1,828,851.13	1,761,182.86	1,949,856.60	1,833,620.92	1,409,705.28
长期股权投资	1,981,502.91	1,828,408.07	1,504,852.70	1,009,040.91	686,652.45
其他权益工具投资	647,665.38	667,785.46	664,464.08	656,962.42	527,381.45
其他非流动金融资产	160,701.10	160,701.10	135,671.47	38,476.30	5,481.59
投资性房地产	669.97	740.68	753.61	785.93	805.32
固定资产	66,989.83	55,558.27	11,549.70	11,955.97	11,075.74
使用权资产	8,517.56	5,531.52	6,002.26	6,409.01	-
在建工程	78,382.18	74,660.79	111,671.95	83,333.71	17,578.11
无形资产	6,174,627.48	6,103,210.20	5,830,304.48	5,169,749.75	4,201,918.25
商誉	2,820.64	2,820.64	2,820.64	2,820.64	2,820.64
长期待摊费用	960.28	923.51	695.96	1,372.78	697.63
递延所得税资产	43,326.88	42,542.29	41,635.31	30,136.78	17,730.15
其他非流动资产	1,240,201.19	1,262,813.40	1,175,512.11	812,407.80	529,881.61
非流动资产合计	12,594,095.75	12,345,865.13	11,435,790.87	9,657,072.91	7,411,728.22
资产总计	16,203,551.06	15,917,049.92	14,225,218.30	12,057,725.76	9,580,281.51
流动负债：					
短期借款	2,919,000.00	2,731,000.00	2,006,000.00	1,965,632.75	1,612,154.58
应付票据	-	-	110,100.00	-	-
应付账款	781,348.71	943,851.88	1,293,097.10	1,120,755.29	922,276.95
预收款项	357.43	525.05	1,053.96	1,024.40	806.86

项目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
合同负债	618,993.24	621,679.21	454,582.22	402,469.06	183,089.26
应付职工薪酬	3,337.62	3,731.61	3,199.54	2,470.57	2,544.82
应交税费	73,024.56	54,444.12	95,922.89	132,911.20	90,612.94
其他应付款	799,502.36	647,044.37	489,722.23	464,709.92	374,030.44
一年内到期的非流动负债	145,280.93	291,366.36	385,806.35	289,161.01	112,744.04
其他流动负债	164,637.81	175,910.19	170,871.35	116,110.11	28,373.87
流动负债合计	5,505,482.66	5,469,552.79	5,010,355.64	4,495,244.31	3,326,633.76
非流动负债：					
长期借款	6,034,254.93	5,861,181.22	5,254,058.60	4,395,811.05	3,633,629.19
应付债券	315,337.63	191,407.51	318,537.88	123,386.85	-
租赁负债	6,220.81	3,578.88	3,402.70	3,567.38	-
长期应付款	551,004.00	558,624.17	295,249.65	165,001.04	347,501.03
预计负债	14,240.57	13,268.29	11,213.33	8,233.16	2,896.92
递延收益	370,010.31	355,010.31	282,492.46	172,132.46	50,286.76
递延所得税负债	33,504.45	31,337.08	27,052.47	18,267.43	10,014.60
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	7,324,572.70	7,014,407.46	6,192,007.09	4,886,399.36	4,044,328.50
负债合计	12,830,055.37	12,483,960.25	11,202,362.73	9,381,643.66	7,370,962.25
所有者权益：					
实收资本	1,206,708.61	1,206,708.61	1,206,708.61	1,206,708.61	1,053,879.30
资本公积	166,685.03	166,789.75	167,065.41	167,170.69	-
其他权益工具	1,288,732.42	1,228,924.95	949,000.38	649,419.81	499,419.81
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	1,288,732.42	1,228,924.95	949,000.38	649,419.81	499,419.81
其他综合收益	-14,411.46	-21,069.86	-23,864.68	-24,928.92	-35,701.55
专项储备	-	-	-	-	-
盈余公积	111,076.47	111,076.47	111,076.47	85,468.33	55,769.19
一般风险准备	-	-	-	-	-
未分配利润	294,571.49	325,384.80	305,704.66	339,343.42	413,194.45
归属于母公司所有者权益合计	3,053,362.56	3,017,814.72	2,715,690.83	2,423,181.94	1,986,561.20
少数股东权益	320,133.14	415,274.96	307,164.74	252,900.16	222,758.05
所有者权益合计	3,373,495.70	3,433,089.67	3,022,855.57	2,676,082.10	2,209,319.26
负债和所有者权益总计	16,203,551.06	15,917,049.92	14,225,218.30	12,057,725.76	9,580,281.51

2、合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	2,030,237.29	1,158,752.56	3,231,045.56	2,763,395.46	1,660,161.75
其中：营业收入	2,030,237.29	1,158,752.56	3,231,045.56	2,763,395.46	1,660,161.75
二、营业总成本	1,815,940.50	1,020,589.96	2,950,273.47	2,493,566.68	1,444,467.51
其中：营业成本	1,655,986.86	922,842.31	2,791,033.61	2,325,252.42	1,292,585.52
税金及附加	11,653.23	7,199.52	5,983.98	3,686.32	1,357.40
销售费用	5,269.69	2,752.02	3,955.60	1,917.40	1,213.04
管理费用	26,050.76	16,489.25	36,332.01	33,943.01	25,586.21
研发费用	422.51	263.62	596.73	-	
财务费用	116,557.44	71,043.24	112,371.54	128,767.53	123,725.34
其中：利息支出	184,940.34	115,119.33	206,727.31	201,929.21	156,596.00
利息收入	68,731.99	44,351.21	95,340.57	73,691.57	33,054.94
加：其他收益	13,124.21	12,950.62	7,429.41	4,978.44	7,664.49
投资收益（损失以“-”号填列）	15,274.19	22,963.94	18,499.04	24,422.23	6,962.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,035.00	6,717.18	12,696.96	-1,319.19	5,581.82
公允价值变动损失	-7,576.27	-7,576.27	-16,568.15	-1,887.45	-10,537.77
资产减值损失	131.56	203.82	-1,258.68	-108,198.22	-
信用减值损失	-647.19	-932.16	-2,239.14	-15,465.78	-8,073.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	8.39	2.173725	20.555758
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	234,603.29	165,772.55	286,642.96	173,680.18	211,731.21
加：营业外收入	301.51	180.98	396.91	335.68	256.05
减：营业外支出	6.34	1.91	143.32	60.93	62.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	234,898.46	165,951.63	286,896.54	173,954.93	211,924.89
减：所得税费用	70,349.79	48,859.47	72,501.32	76,031.27	72,387.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	164,548.67	117,092.15	214,395.22	97,923.66	139,537.60
(一) 按经营持续性分类					
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	164,548.67	117,092.15	214,395.22	97,923.66	139,537.60
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-			
(二) 按所有权归属分类					
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	165,395.34	116,648.26	206,520.75	92,566.06	125,537.06
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-846.67	443.90	7,874.47	5,357.59	14,000.54
六、其他综合收益的税后净额	25,111.18	2,794.82	1,064.23	10,772.63	-10,587.57

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	25,111.18	2,794.82	1,064.23	10,772.63	-10,587.57
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	24,809.70	2,659.94	1,196.39	-2,353.68	-11,318.62
其他权益工具投资公允价值变动	24,809.70	2,659.94	1,196.39	-2,353.68	-11,318.62
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	301.48	134.88	-132.16	13,126.31	731.05
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	13,008.45	1,355.00
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-
3. 外币财务报表折算差额	301.48	134.88	-132.16	117.86	-623.95
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
七、综合收益总额	189,659.85	119,886.98	215,459.45	108,696.29	128,950.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	190,506.52	119,443.08	207,584.99	103,338.70	114,949.48
归属于少数股东的综合收益总额	-846.67	443.90	7,874.47	5,357.59	14,000.54

3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018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	1,966,322.02	1,044,484.10	3,222,238.53	2,851,905.37	955,170.22
收到的税费返还	24,448.12	10,177.79	21,233.04	4,978.44	7,669.17
收到其他与经营活动有关的现金	96,928.51	89,895.10	294,132.42	323,909.19	130,975.21
经营活动现金流入小计	2,087,698.65	1,144,556.99	3,537,603.98	3,180,793.00	1,093,814.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,867,753.98	911,420.80	2,862,402.87	2,326,196.31	1,129,010.16
支付给职工以及为职工支付的现金	33,044.65	21,792.87	55,383.93	53,935.71	40,987.90
支付的各项税费	128,992.05	104,600.88	147,978.35	48,998.18	54,094.21
支付其他与经营活动有关的现金	39,171.27	53,073.60	94,612.07	58,229.51	166,362.77
经营活动现金流出小计	2,068,961.96	1,090,888.14	3,160,377.22	2,487,359.71	1,390,455.05
经营活动产生的现金流量净额	18,736.69	53,668.84	377,226.76	693,433.28	-296,640.45
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	34,308.49	-	553,248.62	483,318.32	58,000.00
取得投资收益收到的现金	7,239.20	26,866.78	38,677.04	39,923.31	10,239.04
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	1.67	0.28	115.08	2.17	20.56
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-	-

项 目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	135,259.83	-	-	-
投资活动现金流入小计	41,549.35	162,126.89	592,040.74	523,243.81	68,259.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	626,729.37	429,629.92	636,837.04	1,199,282.81	978,679.70
投资支付的现金	759,432.26	343,062.22	1,703,726.59	1,557,516.30	630,338.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	1,387.95
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,386,161.63	772,692.14	2,340,563.63	2,756,799.11	1,610,405.70
投资活动产生的现金流量净额	-1,344,612.27	-610,565.25	-1,748,522.88	-2,233,555.30	-1,542,146.11
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	14,711.65	108,552.90	583,333.51	512,918.28	397,065.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	14,711.65	108,552.90	53,333.51	42,918.28	67,453.60
取得借款收到的现金	3,885,570.16	2,515,082.46	4,527,678.68	2,962,475.43	2,876,276.63
发行债券收到的现金	-	-	190,000.00	119,864.15	-
收到其他与筹资活动有关的现金	339,732.04	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	4,240,013.85	2,623,635.35	5,301,012.19	3,595,257.86	3,273,342.49
偿还债务所支付的现金	2,392,446.32	1,378,032.34	3,520,047.02	1,698,969.29	1,078,315.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	429,703.73	217,344.80	428,289.77	339,641.36	185,843.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	886.58	886.58	-	7,906.38	5,806.81
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	233,585.98	2,244.57	60,000.00
筹资活动现金流出小计	2,822,150.05	1,595,377.14	4,181,922.77	2,040,855.23	1,324,159.13
筹资活动产生的现金流量净额	1,417,863.80	1,028,258.22	1,119,089.42	1,554,402.63	1,949,183.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-19.38	-21.60	-838.11	318.49	-675.03
五、现金及现金等价物净增加额	91,968.83	471,340.21	-253,044.82	14,599.11	109,721.77
加：期初现金及现金等价物余额	128,378.99	128,378.99	381,423.80	366,824.69	257,102.92
六、期末现金及现金等价物余额	220,347.82	599,719.20	128,378.99	381,423.80	366,824.69

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：母公司近三年及一期末资产负债表

单位：万元

项 目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：					
货币资金	148,100.87	394,846.07	103,471.46	262,389.53	289,293.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-	10,402.16
应收票据	-	-	145,881.41	21,978.00	
应收账款	550,409.54	614,948.14	601,321.74	837,373.16	765,119.03
预付款项	122,835.53	86,161.66	44,715.83	50,757.68	146,729.46
其他应收款	2,114,102.37	1,835,361.67	2,004,728.71	1,429,017.38	883,451.02
存货	361.81	124.11	95.22	71.07	88.36
合同资产	9,264.78	5,236.64	-	12,757.54	6,834.28
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	17,504.92
其他流动资产	892.57	1,405.80	4,531.92	22,661.35	13,589.95
流动资产合计	2,945,967.49	2,938,084.09	2,904,746.29	2,637,005.71	2,133,012.65
非流动资产：					
债权投资	358,879.21	378,986.34	-	-	-
长期应收款	313,729.73	277,967.93	513,810.88	421,301.18	127,104.12
长期股权投资	4,533,816.65	4,461,688.09	3,907,301.46	3,224,912.15	2,700,627.60
其他权益工具投资	644,336.93	664,033.30	661,387.56	651,856.47	515,345.09
其他非流动金融资产	160,701.10	160,701.10	135,671.47	38,476.30	5,481.59
投资性房地产	734.22	740.68	753.61	785.93	805.32
固定资产	5,444.14	5,249.45	5,334.54	5,705.40	5,224.81
使用权资产	2,692.68	2,261.36	2,147.07	1,081.74	-
无形资产	277.79	313.72	424.87	656.33	616.12
长期待摊费用	485.18	370.20	209.35	439.90	205.52
递延所得税资产	7,300.90	9,618.19	8,404.48	10,215.46	8,364.60
其他非流动资产	292,127.58	258,018.75	227,248.23	131,285.76	18,890.24
非流动资产合计	6,320,526.12	6,219,949.11	5,462,693.51	4,486,716.63	3,382,665.01
资产总计	9,266,493.61	9,158,033.20	8,367,439.80	7,123,722.33	5,515,677.66
流动负债：					
短期借款	2,839,000.00	2,669,000.00	1,943,000.00	1,915,632.75	1,392,154.58

项 目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付票据	-	-	70,100.00	-	-
应付账款	548,285.34	681,814.73	1,037,642.22	933,526.59	612,374.07
预收款项	-	-	-	-	-
合同负债	342,403.65	355,577.86	189,616.16	244,786.40	176,509.06
应付职工薪酬	1,435.95	1,450.78	1,206.66	1,136.57	870.17
应交税费	50,936.34	35,529.71	68,966.96	47,234.05	29,631.34
其他应付款	921,772.65	902,886.89	884,154.02	875,100.31	763,147.16
一年内到期的非流动负债	51,644.00	51,423.79	71,623.62	54,251.27	19,941.64
其他流动负债	98,662.16	114,221.76	114,583.45	83,526.23	28,341.04
流动负债合计	4,854,140.08	4,811,905.52	4,380,893.08	4,155,194.17	3,022,969.05
非流动负债：					
长期借款	450,000.00	450,000.00	634,200.00	290,700.00	273,000.00
应付债券	315,337.63	312,563.12	318,537.88	123,386.85	-
租赁负债	1,816.70	1,319.15	1,025.15	365.94	-
长期应付款	519,121.81	524,178.33	261,390.32	126,913.13	303,781.07
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,286,276.14	1,288,060.60	1,215,153.35	541,365.92	576,781.07
负债合计	6,140,416.22	6,099,966.12	5,596,046.44	4,696,560.09	3,599,750.12
所有者权益：					
实收资本	1,206,708.61	1,206,708.61	1,206,708.61	1,206,708.61	1,053,879.30
其他权益工具	1,288,732.42	1,228,924.95	949,000.38	649,419.81	499,419.81
其中：永续债	1,288,732.42	1,228,924.95	949,000.38	649,419.81	499,419.81
资本公积	166,685.03	166,789.75	167,065.41	167,170.69	-
其他综合收益	3,015.55	-4,080.66	-6,064.97	-9,290.78	-27,144.93
专项储备	-	-	-	-	-
盈余公积	111,076.47	111,076.47	111,076.47	85,468.33	55,769.19
一般风险准备	-	-	-	-	-
未分配利润	349,859.32	348,647.97	343,607.47	327,685.59	334,004.17
所有者权益合计	3,126,077.39	3,058,067.08	2,771,393.36	2,427,162.24	1,915,927.54
负债和所有者权益总计	9,266,493.61	9,158,033.20	8,367,439.80	7,123,722.33	5,515,677.66

2、母公司利润表

表：母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,622,625.72	881,276.37	2,924,124.71	2,262,022.76	1,245,283.35
减：营业成本	1,353,637.04	738,312.27	2,547,826.63	1,985,924.23	1,069,218.06
税金及附加	3,871.84	1,469.10	2,875.18	2,047.83	764.04
销售费用	-	-	-	0.00	-
管理费用	16,946.85	10,927.97	22,898.76	22,218.54	18,186.09
研发费用	55.78	33.35	-	-	-
财务费用	34,780.50	26,330.93	25,933.41	51,596.67	48,829.60
其中：利息费用	91,508.47	59,965.46	112,587.30	106,490.93	77,865.53
利息收入	56,903.55	33,762.86	86,788.74	54,966.54	29,363.16
加：其他收益	9,990.30	9,990.30	6,401.48	4,891.10	7,284.00
投资收益(损失)	16,205.83	27,275.32	4,760.40	143,074.15	53,367.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,599.83	-237.80	-118.14	-1,318.38	5,561.87
公允价值变动损失	-7,576.27	-7,576.27	-16,568.15	-1,887.45	-10,537.77
资产减值损失	-11.89	-	-220.63	-137,230.01	-
信用减值损失	-242.87	-677.54	-2,965.66	-11,639.79	1,466.51
资产处置收益	-	-13.37	1.29	-	-
二、营业利润	231,698.82	133,201.19	315,999.46	197,443.48	156,932.86
加：营业外收入	0.10	0.10	41.50	82.24	85.00
减：营业外支出	1.92	1.14	68.11	53.17	30.10
三、利润总额	231,696.99	133,200.15	315,972.84	197,472.54	156,987.77
减：所得税费用	48,916.63	31,191.54	59,891.44	37,374.03	25,045.92
四、净利润	182,780.36	102,008.61	256,081.40	160,098.51	131,941.85
(一)持续经营净利润	182,780.36	102,008.61	256,081.40	160,098.51	131,941.85
(二)终止经营净利润	-	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	24,738.47	1,984.31	3,225.81	17,854.15	-11,611.75
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	24,738.47	1,984.31	3,225.81	4,845.71	-12,966.75
其他权益工具投资公允价值变动	24,738.47	1,984.31	3,225.81	4,845.71	-12,966.75
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	13,008.45	1,355.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	13,008.45	1,355.00
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	207,518.83	103,992.91	259,307.21	177,952.66	120,330.10

3、母公司现金流量表

表：母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	2,046,146.62	777,059.96	3,152,417.86	2,362,786.91	921,489.14
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-	-
收到的税费返还	0.39	-	6,401.48	4,891.10	7,284.00
收到其他与经营活动有关的现金	739,706.32	491,631.07	93,838.85	175,026.46	101,246.01
经营活动现金流入小计	2,785,853.33	1,268,691.03	3,252,658.18	2,542,704.46	1,030,019.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,908,782.05	781,054.45	2,520,544.70	1,690,831.22	812,588.80
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	12,012.75	7,890.64	21,026.33	20,058.34	15,335.77
支付的各项税费	90,175.60	77,469.21	52,138.22	28,149.41	37,293.64
支付其他与经营活动有关的现金	809,702.54	337,984.93	45,393.11	25,603.23	26,753.05
经营活动现金流出小计	2,820,672.95	1,204,399.23	2,639,102.36	1,764,642.20	891,971.26
经营活动产生的现金流量净额	-34,819.61	64,291.80	613,555.83	778,062.26	138,047.90
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	34,308.49	5,150.00	558,191.11	483,318.32	58,000.00
取得投资收益收到的现金	5,989.83	84.42	55,600.57	66,470.60	18,468.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	117.88	-	-
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	-	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	40,298.32	5,234.42	613,909.56	549,788.93	76,468.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,121.92	3.68	420.13	1,542.49	1,217.80
投资支付的现金	624,620.76	403,740.01	1,962,936.69	2,305,683.93	922,151.47
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	147,123.11	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	772,865.80	403,743.69	1,963,356.83	2,307,226.42	923,369.26
投资活动产生的现金流量净额	-732,567.48	-398,509.27	-1,349,447.27	-1,757,437.49	-846,900.58
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	339,732.04	279,924.58	530,000.00	470,000.00	329,612.26
取得借款收到的现金	2,799,000.00	1,669,000.00	3,603,000.00	1,626,570.50	1,399,402.01
发行债券收到的现金	-	-	190,000.00	119,864.15	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	763,407.24	-	-	-
筹资活动现金流入小计	3,138,732.04	2,712,331.82	4,323,000.00	2,216,434.65	1,729,014.28

项 目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
偿还债务所支付的现金	2,067,200.00	1,127,200.00	3,271,298.69	1,026,879.58	803,315.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	259,515.53	219,615.17	242,613.93	236,359.14	100,477.54
支付其他与筹资活动有关的现金	-	739,924.58	232,114.00	704.65	60,000.00
筹资活动现金流出小计	2,326,715.53	2,086,739.74	3,746,026.62	1,263,943.36	963,792.93
筹资活动产生的现金流量净额	812,016.51	625,592.07	576,973.38	952,491.29	765,221.35
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	44,629.41	291,374.60	-158,918.06	-26,883.94	56,368.66
加：期初现金及现金等价物余额	103,471.46	103,471.46	262,389.53	289,273.47	232,904.81
六、期末现金及现金等价物余额	148,100.87	394,846.07	103,471.46	262,389.53	289,273.47

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人近三年及一期合并口径主要财务数据及财务指标

主要财务数据	2021 年 1-9 月 (末)	2021 年 1-6 月 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)	2018 年 (末)
总资产（亿元）	1,620.36	1,591.70	1,422.52	1,205.77	958.03
总负债（亿元）	1,283.01	1,248.40	1,120.24	938.16	737.10
全部债务（亿元）	975.60	944.33	811.08	687.21	573.96
所有者权益（亿元）	337.35	343.31	302.29	267.61	220.93
营业总收入（亿元）	203.02	115.88	323.10	276.34	166.02
利润总额（亿元）	23.49	16.60	28.69	17.40	21.19
净利润（亿元）	16.45	11.71	21.44	9.79	13.95
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	15.96	11.32	22.12	8.02	13.89
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	16.54	11.66	20.65	9.26	12.55
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	1.87	5.37	37.72	69.34	-29.66
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-134.46	-61.06	-174.85	-223.36	-154.21
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	141.79	102.83	111.91	155.44	194.92
流动比率	0.66	0.65	0.56	0.53	0.65
速动比率	0.39	0.40	0.36	0.41	0.51
资产负债率（%）	79.18	78.43	78.75	77.81	76.94
债务资本比率（%）	74.31	72.96	72.85	71.97	72.21
营业毛利率（%）	18.43	20.36	13.62	15.86	22.14
平均总资产回报率（%）	2.76	1.86	3.76	3.47	4.56
加权平均净资产收益率 (%)	5.15	3.63	7.52	4.01	7.01
扣除非经常性损益后加权平	4.99	3.51	7.76	3.28	6.98

主要财务数据	2021年1-9月 (末)	2021年1-6月 (末)	2020年(末)	2019年(末)	2018年(末)
均净资产收益率(%)					
EBITDA(亿元)	43.64	29.25	51.01	38.47	37.34
EBITDA全部债务比(%)	4.47	3.10	6.29	5.60	6.51
EBITDA利息倍数	-	1.86	1.74	1.43	1.92
应收账款周转率	13.32	8.37	39.36	10.33	7.25
存货周转率	1.35	0.77	3.57	4.50	3.27

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）+短期借款+其他应付款（付息项）+一年内到期的非流动负债；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率(%)=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- (6) 平均总资产回报率(%)=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
- (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- (9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
- (10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- (11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流

量、偿债能力、盈利能力等情况进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末资产结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	599,749.20	3.77	152,813.74	1.07	416,291.75	3.45	379,736.68	3.96
交易性金融资产	-	-	-	-			10,402.16	0.11
应收票据	-	-	145,881.41	1.03	21,978.00	0.18		
应收账款	241,994.04	1.52	34,988.37	0.25	129,207.66	1.07	405,991.13	4.24
预付款项	146,549.09	0.92	53,943.36	0.38	280,116.18	2.32	148,588.67	1.55
其他应收款	955,999.75	6.01	1,169,717.56	8.22	610,707.78	5.06	574,512.00	6.00
存货	1,405,028.75	8.83	1,003,369.99	7.05	562,385.78	4.66	470,248.65	4.91
合同资产	5,460.47	0.03	-	-	13,768.13	0.11	7,214.32	0.08
一年内到期的非流动资产	181,938.71	1.14	194,194.40	1.37	333,039.21	2.76	84,691.56	0.88
其他流动资产	34,464.78	0.22	34,518.61	0.24	33,158.35	0.27	87,168.13	0.91
流动资产合计	3,571,184.79	22.44	2,789,427.43	19.61	2,400,652.85	19.91	2,168,553.29	22.64
非流动资产：								
债权投资	378,986.34	2.38	-	-	-	-	-	-
长期应收款	1,761,182.86	11.06	1,949,856.60	13.71	1,833,620.92	15.21	1,409,705.28	14.71
长期股权投资	1,828,408.07	11.49	1,504,852.70	10.58	1,009,040.91	8.37	686,652.45	7.17
其他权益工具投资	667,785.46	4.2	664,464.08	4.67	656,962.42	5.45	527,381.45	5.50
其他非流动金融资产	160,701.10	1.01	135,671.47	0.95	38,476.30	0.32	5,481.59	0.06
投资性房地产	740.68	0	753.61	0.01	785.93	0.01	805.32	0.01
固定资产	55,558.27	0.35	11,549.70	0.08	11,955.97	0.10	11,075.74	0.12
使用权资产	5,531.52	0.03	6,002.26	0.04	6,409.01	0.05	-	-
在建工程	74,660.79	0.47	111,671.95	0.79	83,333.71	0.69	17,578.11	0.18
无形资产	6,103,210.20	38.34	5,830,304.48	40.99	5,169,749.75	42.87	4,201,918.25	43.86
商誉	2,820.64	0.02	2,820.64	0.02	2,820.64	0.02	2,820.64	0.03
长期待摊费用	923.51	0.01	695.96	0.00	1,372.78	0.01	697.63	0.01
递延所得税资产	42,542.29	0.27	41,635.31	0.29	30,136.78	0.25	17,730.15	0.19
其他非流动资产	1,262,813.40	7.93	1,175,512.11	8.26	812,407.80	6.74	529,881.61	5.53
非流动资产合计	12,345,865.13	77.56	11,435,790.87	80.39	9,657,072.91	80.09	7,411,728.22	77.36
资产总计	15,917,049.92	100.00	14,225,218.30	100.00	12,057,725.76	100.00	9,580,281.51	100.00

公司资产规模近三年及一期呈增长趋势，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月

末总资产分别为 9,580,281.51 万元、12,057,725.76 万元、14,225,218.30 万元和 15,917,049.92 万元，发行人资产逐年增长，主要系发行人业务规模不断扩大所致。

资产结构方面，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末公司非流动资产分别为 7,411,728.22 万元、9,657,072.91 万元、11,435,790.87 万元和 12,345,865.13 万元，占资产总额的比例分别 77.36%、80.09%、80.39% 和 77.56%。发行人非流动资产所占比重较高，符合公司从事的工程承包和地产投资等业务特点。

1、主要流动资产分析

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人流动资产分别为 2,168,553.29 万元、2,400,652.85 万元、2,789,427.43 万元和 3,571,184.79 万元，占资产总额的比例分别 22.64%、19.91%、19.61% 和 22.44%。公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及一年内到期的非流动资产及其他流动资产，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，前述资产占流动资产的比重分别达到 99.19%、98.51%、94.77% 及 99.85%，基本保持稳定。

（1）货币资金

公司货币资金主要为发行人在各家银行的存款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司货币资金分别为 379,736.68 万元、416,291.75 万元、152,813.74 万元和 599,749.20 万元，占资产总额的比例分别 3.96%、3.45%、1.07% 和 3.77%。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 36,555.07 万元，增幅 9.63%；2020 年末发行人货币资金较 2019 年末减少 263,478.01 万元，降幅 63.29%，主要系项目建设支出增加以及偿还借款规模增加所致；2021 年 6 月末发行人货币资金较 2020 年末增加 446,935.46 万元，增幅 292.47%，主要系融资规模增加所致。最近三年及一期公司货币资金规模大体呈增长趋势，主要系为应对业务发展需要，公司货币资金储备规模较大。

表：最近三年货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行存款	128,378.99	381,423.80	366,824.69
其他货币资金	24,434.75	34,867.95	12,911.99
合计	152,813.74	416,291.75	379,736.68

表：最近三年受限货币资金情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
履约保证金	24,434.75	34,867.95	12,911.99
合计	24,434.75	34,867.95	12,911.99

（2）应收账款

公司应收账款主要为应收工程款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司应收账款分别为 405,991.13 万元、129,207.66 万元、34,988.37 万元和 241,994.04 万元，占资产总额的比例分别 4.24%、1.07%、0.25% 和 1.52%。

2019 年末发行人应收账款较 2018 年末减少 276,783.47 万元，降幅 68.17%，主要系部分项目工程款收回所致；2020 年末发行人应收账款较 2019 年末减少 94,219.29 万元，降幅 72.92%，主要系总承包业务收回应收款项所致；2021 年 6 月末发行人应收账款较 2020 年末增加 207,005.67 万元，增幅 591.64%，主要系项目确认应收工程款增加所致。

表：2021 年 6 月末应收账款前五大客户情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	账龄	占比	与发行人的关系
中铁建投山东小清河开发有限公司	55,826.82	1 年以内	23.07	联营企业
中铁建投山西高速公路有限公司	35,722.78	1 年以内	14.76	联营企业
中铁建投（肇庆）开发建设有限公司	17,621.07	1 年以内	7.28	非关联方
中铁建投廊坊开发建设有限公司	17,295.24	1 年以内	7.15	联营企业
中铁建投高邑城市开发有限公司	14,647.03	1 年以内	6.05	联营企业
合计	141,112.94	-	58.31	-

（3）预付款项

公司预付账款主要为预付工程款、购货款以及购地款等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司预付款项分别为 148,588.67 万元、280,116.18 万元、53,943.36 万元及 146,549.09 万元，占资产总额的比例分别 1.55%、2.32%、0.38% 和 0.92%。

截至 2019 年末预付款项较 2018 年末增加 131,527.51 万元，增幅 88.52%，主要系预付工程款项以及预付购地款增加所致；截至 2020 年末预付款项较 2019 年末减少 226,172.82 万元，降幅 80.74%，主要系结算预付工程款所致；截至 2021 年 6 月末预付款项较 2020 年末增加 92,605.73 万元，增幅 171.67%，主要系预付项目工

程款增加所致。

表：截至 2021 年 6 月末预付款项前五大情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	性质	占比预付款 合计的比例	与发行人的关系
太原市轨道交通发展有限公司	30,520.04	工程款	20.83	非关联方
中铁十五局集团有限公司	9,856.21	工程款	6.73	同一最终控制方
青岛海洋渔业公司渔轮修造厂	8,991.60	土地款	6.14	非关联方
中铁十六局集团南方工程有限公司	8,180.79	工程款	5.58	同一最终控制方
中铁十六局地铁公司	6,405.03	工程款	4.37	同一最终控制方
合计	63,953.67	-	43.64	-

(4) 其他应收款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他应收款分别为 574,512.00 万元、610,707.78 万元、1,169,717.56 万元和 955,999.75 万元，占资产总额的比例分别 6.00%、5.06%、8.22% 和 6.01%。截至 2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 36,195.78 万元，增幅 6.30%；截至 2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 559,009.78 万元，增幅 91.53%，主要系关联方往来款增加所致；截至 2021 年 6 月末其他应收款较 2020 年末减少 213,717.81 万元，降幅 18.27%。

表：截至 2021 年 6 月末其他应收款前五大客户明细情况

单位：万元

单位名称	与发行人 关系	账面价值	占其他应收总 额比例	经营性/非经 营性	性质
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	联营企业	137,610.42	14.39	经营性	股东借款
中铁建置业有限公司	联营企业	92,210.50	9.65	经营性	股东借款
中铁建投保定城市开发有限公司	联营企业	90,422.36	9.46	经营性	股东借款
中铁建投西安城市开发有限公司	联营企业	84,811.17	8.87	经营性	股东借款
中铁建投（驻马店）城市开发有限公司	联营企业	70,399.80	7.36	经营性	股东借款
合计	-	475,454.24	49.73	-	-

截至 2021 年 6 月末，发行人的主要其他应收款均为经营性其他应收款，其中：

- ①应收中铁建投河南许昌城市开发有限公司 137,610.42 万元，系发行人对联营企业提供的股东借款，用于城市综合开发业务；
- ②应收中铁建置业有限公司 92,210.50 万元，系发行人对联营公司提供的股东借款，用于城市综合开发业务；

③应收中铁建投保定城市开发有限公司 90,422.36 万元，系发行人对联营公司提供的股东借款，用于城市综合开发业务；

④应收中铁建投西安城市开发有限公司 84,811.17 万元，系发行人对联营公司提供的股东借款，用于城市综合开发业务；

⑤应收中铁建投（驻马店）城市开发有限公司 70,399.80 万元，系发行人对联营公司提供的股东借款，用于城市综合开发业务。

上述往来款均系发行人向联营企业提供股东借款，用于项目合作开发，与发行人主营业务相关。截至报告期末，发行人不存在非经营性往来占款或资金拆借行为。如在债券存续期内因业务需求新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将按照《公司法》及《公司章程》的规定依法履行相关决策程序，并及时按照《募集说明书》中规定的信息披露安排履行信息披露义务。

（5）存货

公司存货主要为公司房地产开发成本。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司存货分别为 470,248.65 万元、562,385.78 万元、1,003,369.99 万元和 1,405,028.75 万元，占资产总额的比例分别 4.91%、4.66%、7.05% 和 8.83%。2018 年以来公司存货规模持续大幅增长，主要原因系房地产开发成本持续增加所致。

表：近三年及一期发行人存货构成情况

单位：万元、%

项 目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 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
原材料	-	-	-	-	0.33	0.00	6.52	0.00
库存商品	-	-	-	-	-	-	-	-
低值易耗品	78.54	0.01	10.42	0.00	38.72	0.01	35.73	0.01
外购商品	621.23	0.04	145.32	0.01	55.98	0.01	73.03	0.02
周转材料			-	-	-	-	-	-
房地产开发成本	1,281,864.51	91.23	856,741.49	85.39	562,290.75	99.98	470,133.37	99.98
房地产开发产品	122,464.46	8.72	146,472.76	14.60	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,405,028.75	100.00	1,003,369.99	100.00	562,385.78	100.00	470,248.65	100.00

（6）一年内到期的非流动资产

公司一年内到期的非流动资产主要系一年内到期的长期应收款，包括 BT 项目应收款、PPP 项目应收款、城市综合开发应收款以及应收股权转让款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动资产分别为 84,691.56 万元、333,039.21 万元、194,194.40 万元和 181,938.71 万元，占资产总额的比例分别为 0.88%、2.76%、1.37% 和 1.14%。截至 2019 年末一年内到期的非流动资产较 2018 年末增加 248,347.65 万元，增幅 293.24%，主要系 BT 项目、城市综合开发项目等长期应收款新增一年内到期部分；截至 2020 年末一年内到期的非流动资产较 2019 年末减少 138,844.81 万元，降幅 41.69%，主要系一年内到期的长期应收款到期收回所致；截至 2021 年 6 月末一年内到期的非流动资产较 2020 年末减少 12,255.69 万元，降幅 6.31%。该科目金额变动主要受长期应收款到期分布影响。

（7）其他流动资产

公司其他流动资产项下主要为预缴税金及待抵扣进项税额。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他流动资产分别为 87,168.13 万元、33,158.35 万元、34,518.61 万元及 34,464.78 万元，占资产总额的比例分别 0.91%、0.27%、0.24% 和 0.22%，金额及占比均较低。

2、主要非流动资产分析

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司非流动资产总额分别为 7,411,728.22 万元、9,657,072.91 万元、11,435,790.87 万元和 12,345,865.13 万元，占资产总额的比例分别 77.36%、80.09%、80.39% 和 77.56%，近年来随着公司投资项目的持续建设，导致非流动资产金额占比始终较高。发行人非流动资产以长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、无形资产及其他非流动资产为主要构成部分，具体情况如下：

（1）长期应收款

公司长期应收款主要为 BT 项目应收款、城市综合开发应收款及 PPP 项目应收款等，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司长期应收款分别为 1,409,705.28 万元、1,833,620.92 万元、1,949,856.60 万元和 1,761,182.86 万元，占资产总额的比重分别为 14.71%、15.21%、13.71% 和 11.06%，系公司资产的重要组成部分。2019 年末公司长期应收款较 2018 年末增加 423,915.64 万元，增幅 30.07%；2020 年末公

司长期应收款较 2019 年末增加 116,235.68 万元，增幅 6.34%；2021 年 6 月末公司长期应收款较 2020 年末减少 188,673.74 万元，降幅 9.68%。随着公司基础设施建设业务及城市综合开发业务的大规模开展，最近三年长期应收款均呈增长趋势。

表：近三年长期应收款情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
BT 项目应收款	40,718.65	1.90	8,205.64	0.38	9,481.96	0.63
城市综合开发	864,373.86	40.31	1,025,150.96	47.31	638,303.33	42.71
PPP 项目应收款	731,933.20	34.14	712,002.35	32.86	702,002.50	46.98
股权转让款	105,296.05	4.91	105,296.05	4.86	136,625.04	9.14
长期贷款及应收款项	401,729.22	18.74	308,405.12	14.23	-	-
其他	-	-	7,600.00	0.35	7,984.00	0.53
小计	2,144,050.99	100.00	2,166,660.13	100.00	1,494,396.84	100.00
减：一年内到期部分	194,194.40	-	333,039.21	-	84,691.56	-
合计	1,949,856.60	-	1,833,620.92	-	1,409,705.28	-

截至 2021 年 6 月末发行人长期应收款（包括一年内到期的长期应收款）前五大客户明细情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末长期应收款前五大客户明细情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面价值	占长期应收款总额比例	经营性/非经营性	性质
北京市交通委员会	非关联方	737,600.01	38.04	经营性	BOT 项目应收款
珠海市西部城市开发建设局	非关联方	326,717.78	16.85	经营性	土地一级开发
珠海市斗门区城市建设更新管理办公室	非关联方	279,658.53	14.42	经营性	土地一级开发
江宁区江宁街道新市镇建设 ppp 项目指挥部	非关联方	116,630.11	6.01	经营性	土地一级开发
青岛地铁集团有限公司	非关联方	110,837.95	5.72	经营性	股权转让款
合计	-	1,571,444.39	81.04	-	-

（2）长期股权投资

公司长期股权投资主要系对合营、联营企业投资。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 686,652.45 万元、1,009,040.91 万元、1,504,852.70 万元及 1,828,408.07 万元，占资产总额的比例分别 7.17%、8.37%、10.58% 及 11.49%。截至 2019 年末长期股权投资较 2018 年末增加 322,388.46 万元，增幅 46.95%，主要系投资增加所致；截至 2020 年末长期股权投资较 2019 年末增

加 495,811.79 万元，增幅 49.14%，主要系对联营企业增加投资所致；截至 2021 年 6 月末长期股权投资较 2020 年末增加 323,555.37 万元，增幅 21.50%。

表：截至 2020 年末长期股权投资明细表

单位：万元、%

企业名称	核算方法	业务性质	账面价值	注册资本	持股比例
合营企业：					
青岛蓝色硅谷城际轨道交通有限公司	权益法	城际轨道	168,810.06	100,000.00	50.00
中铁建陕西高速公路有限公司	权益法	高速公路 BOT	158,216.33	60,000.00	29.17
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	权益法	运输	12,052.17	50,000	35.00
其他	-	-	9,406.87	-	-
联营企业：					
中铁建置业有限公司	权益法	土地一级开发	44,644.79	23,500.00	43.00
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	权益法	高速公路	149,092.84	10,000.00	36.15
天津铁建宏图丰创投资合伙企业	权益法	金融业	62,943.43	1,500,100.00	35.59
中铁建（山东）高东高速公路有限公司	权益法	道路运输业	41,284.00	50,000.00	23.90
中铁建新疆京新高速公路有限公司	权益法	土木工程建筑业	60,847.35	150,000.00	18.50
中铁建投山东小清河开发有限公司	权益法	商务服务业	73,500.00	350,000.00	30.00
恒大置业（深圳）有限公司	权益法	房地产业	218,552.28	472,144.06	49.00
广德铁建创信投资合伙企业（有限合伙）	权益法	商务服务业	62,890.00	449,500.00	64.72
百和六号(深圳)投资合伙企业(有限合伙)	权益法	金融业	90,000.00	1.00	40.00
其他	-	-	352,612.59	-	-

（3）其他权益工具投资

公司其他权益工具投资主要为上市公司及非上市公司权益投资。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他权益工具投资分别为 527,381.45 万元、656,962.42 万元、664,464.08 万元和 667,785.46 万元，占资产总额的比例分别为 5.50%、5.45%、4.67% 和 4.20%。2018 年开始确认其他权益工具投资，主要系新准则下可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产所致。

表：截至 2021 年 6 月末主要其他权益工具投资情况明细

单位：万元

被投资单位	注册地	主营业务	账面价值
中国铁建高新装备股份有限公司	云南	高新设备	365.83
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	北京	地铁	21,100.00
新疆银行股份有限公司	北京	金融	46,200.00
国任财产保险有限公司	北京	金融	27,100.00
北京城市铁建轨道交通投资发展有限公司	北京	城轨	167,200.00
国信双创科技产业发展（北京）有限公司	北京	金融	760.00
北京铁道大厦有限责任公司	北京	酒店	580.00
川铁（泸州）铁路有限责任公司	四川	铁路	1,400.00
京广铁路客运专线河南有线责任公司	河南	铁路	252,100.00
中企云链(北京)金融信息服务有限公司	北京	金融	2,100.00
青岛地铁四号线投资基金（有限合伙）	青岛	金融	90,800.00
铜陵有色金属集团控股有限公司	安徽	有色金属	49,097.47
泰升集团控股有限公司	香港	地基打桩	3,752.16
其他	-	-	5,230.00
合计	-	-	667,785.46

（4）固定资产

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司固定资产净额分别为 11,075.74 万元、11,955.97 万元、11,549.70 万元和 55,558.27 万元，占资产总额的比例分别 0.12%、0.10%、0.08% 和 0.35%，公司固定资产主要为房屋建筑物及运输设备，金额及占比均较小。

（5）无形资产

公司无形资产主要为特许经营权，特许经营权系发行人及其子公司的 BOT 项目无形资产模式核算和部分 PPP 项目金融资产和无形资产混合模式核算形成。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司无形资产分别为 4,201,918.25 万元、5,169,749.75 万元、5,830,304.48 万元及 6,103,210.20 万元，占资产总额的比例分别为 43.86%、42.87%、40.99% 和 38.34%，系资产的重要组成部分。2019 年末无形资产较 2018 年末增加 967,831.50 万元，增幅 23.03%；2020 年末无形资产较 2019 年末增加 660,554.73 万元，增幅 12.78%；2021 年 6 月末无形资产较 2020 年末增加 272,905.72 万元，增幅 4.68%。报告期内无形资产规模持续增长，主要系公司 BOT 和 PPP 项目投资增加导致特许经营权账面价值增长所致。

表：截至 2021 年 6 月末无形资产明细情况

单位：万元

项目	原价	累计摊销额	减值准备	账面价值
特许经营权小计:	6,235,961.43	27,423.93	106,012.96	6,102,524.55
广西资源（梅溪）至兴安高速公路 BOT 项目	821,393.67	5,965.94	84,006.17	731,421.57
成都经济区环线高速公路简蒲高速公路项目	1,435,448.44	13,382.69	-	1,422,065.75
贵州省安顺至紫云高速公路	462,011.49	4,649.21	22,006.79	435,355.49
兴延高速无形资产部分	113,718.55	2,043.04	-	111,675.51
成都经济区环线高速公路德阳至简阳段	1,228,703.91	1,383.06	-	1,227,320.86
德阳至都江堰高速公路	1,202,655.92	-	-	1,202,655.92
八角寨 5A 景区经营权	12,596.86	-	-	12,596.86
湖南安乡至慈利高速公路工程项目	780,190.21	-	-	780,190.21
兰原高速公路封丘至原阳段项目	152,163.86	-	-	152,163.86
广海湾基础设施特许经营项目	68.42	-	-	68.42
陕西眉太高速	26,759.95	-	-	26,759.95
广西南玉珠高速	250.16	-	-	250.16
软件使用权小计	2,508.52	1,822.87		685.65
合计	6,238,469.96	29,246.81	106,012.96	6,103,210.21

（6）其他非流动资产

公司其他非流动资产主要为长期合同资产和留抵税额。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他非流动资产分别为 529,881.61 万元、812,407.80 万元、1,175,512.11 万元和 1,262,813.40 万元，占资产总额的比例分别为 5.53%、6.74%、8.26% 和 7.93%。2019 年末其他非流动资产较 2018 年末增加 282,526.19 万元，增幅 53.32%，主要系 BOT 项目、城市综合开发项目新确认建设成本及收益所致；2020 年末其他非流动资产较 2019 年末增加 363,104.31 万元，增幅 44.69%，主要系应收城市综合开发款及工程质保金增加所致；2021 年 6 月末其他非流动资产较 2020 年末增加 87,301.29 万元，增幅 7.43%。报告期内其他非流动资产规模持续增长，主要系公司工程承包业务规模增长带来的长期合同资产增加所致。

表：近三年其他非流动资产情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期合同资产	969,083.87	82.44	673,397.93	82.89	528,357.28	99.71
其中：应收城市综合开发款	578,248.64	49.19	340,268.55	41.88	288,839.37	54.51
BT 项目应收款	160,945.83	13.69	185,701.09	22.86	189,121.38	35.69
BOT 项目应收款	72,676.45	6.18	65,115.39	8.02	32,246.05	6.09

工程质量保证金	157,212.95	13.37	82,312.91	10.13	18,150.48	3.43
留抵税额	190,266.93	16.19	135,161.55	16.64	-	-
其他	16,161.31	1.37	3,848.31	0.47	1,524.33	0.29
合计	1,175,512.11	100.00	812,407.80	100.00	529,881.61	100.00

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	2,731,000.00	21.88	2,006,000.00	17.91	1,965,632.75	20.95	1,612,154.58	21.87
应付票据	-	-	110,100.00	0.98			-	-
应付账款	943,851.88	7.56	1,293,097.10	11.54	1,120,755.29	11.95	922,276.95	12.51
预收款项	525.05	0.00	1,053.96	0.01	1,024.40	0.01	806.86	0.01
合同负债	621,679.21	4.98	454,582.22	4.06	402,469.06	4.29	183,089.26	2.48
应付职工薪酬	3,731.61	0.03	3,199.54	0.03	2,470.57	0.03	2,544.82	0.03
应交税费	54,444.12	0.44	95,922.89	0.86	132,911.20	1.42	90,612.94	1.23
其他应付款	647,044.37	5.18	489,722.23	4.37	464,709.92	4.95	374,030.44	5.07
一年内到期的非流动负债	291,366.36	2.33	385,806.35	3.44	289,161.01	3.08	112,744.04	1.53
其他流动负债	175,910.19	1.41	170,871.35	1.53	116,110.11	1.24	28,373.87	0.38
流动负债合计	5,469,552.79	43.81	5,010,355.64	44.73	4,495,244.31	47.92	3,326,633.76	45.13
非流动负债：								
长期借款	5,861,181.22	46.95	5,254,058.60	46.90	4,395,811.05	46.86	3,633,629.19	49.30
应付债券	191,407.51	1.53	318,537.88	2.84	123,386.85	1.32	-	-
租赁负债	3,578.88	0.03	3,402.70	0.03	3,567.38	0.04	-	-
长期应付款	558,624.17	4.47	295,249.65	2.64	165,001.04	1.76	347,501.03	4.71
预计负债	13,268.29	0.11	11,213.33	0.10	8,233.16	0.09	2,896.92	0.04
递延收益	355,010.31	2.84	282,492.46	2.52	172,132.46	1.83	50,286.76	0.68
递延所得税负债	31,337.08	0.25	27,052.47	0.24	18,267.43	0.19	10,014.60	0.14
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	7,014,407.46	56.19	6,192,007.09	55.27	4,886,399.36	52.08	4,044,328.50	54.87
负债合计	12,483,960.25	100.00	11,202,362.73	100.00	9,381,643.66	100.00	7,370,962.25	100.00

近三年及一期末，公司负债总额持续增长，与资产总额变化趋势一致。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人负债总额分别为 7,370,962.25 万元、9,381,643.66 万元、11,202,362.73 万元和 12,483,960.25 万元。

公司负债以非流动负债为主，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，非流动负债分别为 4,044,328.50 万元、4,886,399.36 万元、6,192,007.09 万元及 7,014,407.46 万元，占负债总额的比重分别为 54.87%、52.08%、55.27% 和 56.19%。公司非流动负债主要为投资项目的长期借款、应付债券以及递延收益等。

1、主要流动负债分析

报告期内公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，前述各项负债占流动负债的比重分别达到 96.32%、94.38%、92.39% 及 95.71%，占比相对较高。

（1）短期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司短期借款分别为 1,612,154.58 万元、1,965,632.75 万元、2,006,000.00 万元及 2,731,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 21.87%、20.95%、17.91% 和 21.88%。

2019 年末公司借款较 2018 年末增加 353,478.17 万元，增幅 21.93%；2020 年末公司借款较 2019 年末增加 40,367.25 万元，增幅 2.05%；2021 年 6 月末公司借款较 2020 年末增加 725,000.00 万元，增幅 36.14%，主要系短期银行借款增加所致。报告期内公司短期借款持续增加，主要原因是项目公司投资规模逐年增加，短期流动资金贷款融资规模增加。

（2）应付账款

公司应付账款主要包括与工程款有关的应付账款以及与采购材料有关的应付账款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司应付账款分别为 922,276.95 万元、1,120,755.29 万元、1,293,097.10 万元及 943,851.88 万元，占负债总额的比重分别为 12.51%、11.95%、11.54% 和 7.56%。2019 年末公司应付账款较 2018 年末增加 198,478.34 万元，增幅 21.52%；2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 172,341.81 万元，增幅 15.38%；2021 年 6 月末公司应付账款较 2020 年末减少 349,245.22 万元，降幅 27.01%，主要系应付账款结算所致。受发行人与各施工单位结算周期影响，报告期内应付账款金额存在一定波动。

表：截至 2020 年末应付账款账龄结构表

单位：万元、%

账龄	余额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,250,337.66	96.69
1—2 年（含 2 年）	21,796.35	1.69
2—3 年（含 3 年）	20,961.39	1.62
3 年以上	1.70	0.00
合计	1,293,097.10	100.00

表：截至 2021 年 6 月末应付账款前五大明细

单位：万元

名称	余额	占比	款项性质	关联关系
中国铁建大桥工程局集团有限公司德都高速公路 DDLM1 标段项目经理部	36,477.17	3.86	工程款	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司临猗黄河大桥 LY-02 标段项目经理部	36,132.95	3.83	工程款	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司银昆高速公路 LJ07 标段项目经理部	33,969.80	3.60	工程款	同一最终控制方
中铁四院珠海西部城区工程总承包项目部	33,449.58	3.54	工程款	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司江门人才岛项目经理部	26,558.27	2.81	工程款	同一最终控制方
合计	166,587.78	17.65	-	-

（3）合同负债

公司合同负债主要为预收售楼款及预收工程款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司合同负债分别为 183,089.26 万元、402,469.06 万元、454,582.22 万元及 621,679.21 万元，占负债总额的比重分别为 2.48%、4.29%、4.06% 和 4.98%。2019 年末公司合同负债较 2018 年末增加 219,379.80 万元，增幅 119.82%，主要系预收售楼款及预收工程款增加所致；2020 年末公司合同负债较 2019 年末增加 52,113.16 万元，增幅 12.95%；2021 年 6 月末公司合同负债较 2020 年末增加 167,096.99 万元，增幅 36.76%，主要系预收售楼款及预收工程款增加所致。

表：截至 2021 年 6 月末合同负债前五大明细

单位：万元

名称	余额	占比	款项性质	关联关系
中铁建新疆京新高速公路有限公司	125,405.18	20.17	工程款	联营企业
珠海中铁建梧桐苑项目	122,505.39	19.71	预收售房款	非关联方
珠海铁建大厦项目	64,479.95	10.37	预收售房款	非关联方
新疆乌京铁建轨道交通有限公司	50,172.93	8.07	工程款	非关联方
中国铁建国际城项目	30,529.81	4.91	工程款	非关联方

名称	余额	占比	款项性质	关联关系
合计	393,093.25	63.23	-	-

（4）其他应付款

公司的其他应付款主要为工程往来款、保证金、押金、应付代垫款项等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他应付款分别为 374,030.44 万元、464,709.92 万元、489,722.23 万元和 647,044.37 万元，占负债总额的比重分别为 5.07%、4.95%、4.37% 和 5.18%。2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 90,679.48 万元，增幅为 24.24%；2020 年末其他应付款较 2019 年末增加 25,012.31 万元，增幅为 5.38%；2021 年 6 月末其他应付款较 2020 年末增加 157,322.14 万元，增幅为 32.12%，主要系关联方往来款等增加所致。

表：截至 2021 年 6 月末其他应付款前五大明细

单位：万元、%

名称	余额	占比	款项性质	关联关系
中国铁建长春地铁二号线工程指挥部	76,558.45	11.83	关联往来款	同一最终控制方
中铁建投山东小清河开发有限公司	72,853.69	11.26	关联往来款	联营公司
中铁建南方建设投资有限公司	48,052.00	7.43	关联往来款	同一最终控制方
中铁房地产集团华南有限公司	31,741.13	4.91	关联往来款	同一最终控制方
中铁二十五局集团	24,026.00	3.71	关联往来款	同一最终控制方
合计	253,231.27	39.14	-	-

（5）一年内到期的非流动负债

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 112,744.04 万元、289,161.01 万元、385,806.35 万元和 291,366.36 万元，占负债总额的比重分别为 1.53%、3.08%、3.44% 和 2.33%。公司的一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款等，其波动随着长期债务本金的分批到期而变化。

表：发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	309,450.77	229,976.25	92,600.00
一年内到期的租赁负债	2,546.99	2,172.14	-
一年内到期的长期应付款	73,808.60	57,012.62	20,144.04
合计	385,806.35	289,161.01	112,744.04

2、主要非流动负债分析

报告期内公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。报告期内前述资产占非流动负债的比重分别为 98.44%、95.86%、94.76% 及 94.25%。

（1）长期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司长期借款余额分别为 3,633,629.19 万元、4,395,811.05 万元、5,254,058.60 万元和 5,861,181.22 万元，占负债总额的比重分别为 49.30%、46.86%、46.90% 和 46.95%。2019 年末发行人长期借款较 2018 年末增加 762,181.86 万元，增幅为 20.98%；2020 年末发行人长期借款较 2019 年末增加 858,247.55 万元，增幅为 19.52%；2021 年 6 月末发行人长期借款较 2020 年末增加 607,122.62 万元，增幅为 11.56%。报告期内公司长期借款持续增长，主要系近年来发行人业务规模不断扩大，资金需求较大，发行人相应增加了融资规模。

表：最近三年末长期借款分类情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	4,625,055.94	3,245,694.56	2,693,100.00
抵押借款	86,354.58	30,000.00	-
信用借款	852,098.85	1,350,092.74	1,033,129.19
合计	5,563,509.37	4,625,787.30	3,726,229.19
减：一年内到期的长期借款	309,450.77	229,976.25	92,600.00
一年后到期的长期借款	5,254,058.60	4,395,811.05	3,633,629.19

（2）应付债券

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司应付债券分别为 0.00 万元、123,386.85 万元、318,537.88 万元和 191,407.51 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、1.32%、2.84% 及 1.53%。截至 2021 年 6 月末发行人应付债券明细如下：

表：发行人应付债券明细情况

单位：亿元，%

证券名称	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率
20 铁投 G3	2020-03-17	2025-03-17	3+2	5	5	3.20
20 铁投 G2	2020-03-12	2027-03-12	5+2	6	6	3.45
20 铁投 G1	2020-03-12	2025-03-12	3+2	8	8	3.18

（3）长期应付款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司长期应付款分别为 347,501.03 万

元、165,001.04 万元、295,249.65 万元和 558,624.17 万元，占负债总额的比重为 4.71%、1.76%、2.64% 和 4.47%，主要系关联方往来款、工程质量保证金及应付期权款等。

2019 年末长期应付款较 2018 年末减少 182,499.99 万元，降幅 52.52%，主要系与中国铁建股份有限公司的关联方往来款减少所致；2020 年末长期应付款较 2019 年末增加 130,248.61 万元，增幅 78.94%，主要系应付期权款和工程质量保证金增加所致；2021 年 6 月末长期应付款较 2020 年末增加 263,374.52 万元，增幅 89.20%，主要系应付往来款增加。

发行人分别与天津铁建宏图丰创投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宏图丰创”）、广德铁建蓝海隆信投资中心（有限合伙）（以下简称“广德隆信”）、广德铁建蓝海丰建投资中心（有限合伙）（以下简称“广德丰建”）、广德铁建创信投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“广德创信”）、广德铁建大秦投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“广德大秦”）、铁建政企私募投资基金内河航运壹号（以下简称“航运壹号”）和铁建政企私募投资基金智慧交通贰号（以下简称“交通贰号”）签署协议，约定分期支付股权维持费以获得在一定条件下从宏图丰创、广德隆信、广德丰建、广德创信、广德大秦、航运壹号和交通贰号折价买入九家项目公司股份的权利，发行人将前述应付款计入长期应付款。近三年末，应付期权费折现后的账面价值分别为人民币 6.96 亿元、7.87 亿元及 17.20 亿元。

3、公司有息负债情况

(1) 发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人有息负债合计分别为 5,739,623.77 万元、6,872,068.03 万元、8,110,810.41 万元及 9,443,251.84 万元，占同期末总负债的比例分别为 77.87%、73.25%、72.40% 及 75.64%，报告期内发行人有息负债余额增长较快。

最近一年末，发行人银行借款余额为 734.84 亿元，占有息负债余额的比例为 90.60%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 734.84 亿元，占有息负债余额的比例为 90.60%。

最近一年末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：报告期内发行人有息负债明细

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	占比
短期借款	2,006,000.00	24.73
其他应付款（付息项）	50,715.36	0.63
一年内到期的非流动负债	355,303.43	4.38
长期借款	5,254,058.60	64.78
应付债券	318,537.88	3.93
长期应付款（付息项）	126,195.13	1.56
全部债务	8,110,810.41	100.00

(2) 截至 2020 年末，发行人有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

表：截至 2020 年末发行人有息债务担保结构

单位：万元、%

债务类别	金额	占比
信用借款	3,399,399.89	41.91
质押借款	4,625,055.94	57.02
抵押借款	86,354.58	1.06
保证借款	-	-
合计	8,110,810.41	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见第五节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

公司最近三年及一期现金流量情况如下：

表：公司最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,144,556.99	3,537,603.98	3,180,793.00	1,093,814.60
其中销售商品、提供劳务收到的现金	1,044,484.10	3,222,238.53	2,851,905.37	955,170.22
经营活动现金流出小计	1,090,888.14	3,160,377.22	2,487,359.71	1,390,455.05
其中购买商品、接受劳务支付的现金	911,420.80	2,862,402.87	2,326,196.31	1,129,010.16
经营活动产生的现金流量净额	53,668.84	377,226.76	693,433.28	-296,640.45
投资活动现金流入小计	162,126.89	592,040.74	523,243.81	68,259.59
投资活动现金流出小计	772,692.14	2,340,563.63	2,756,799.11	1,610,405.70
投资活动产生的现金流量净额	-610,565.25	-1,748,522.88	-2,233,555.30	-1,542,146.11
筹资活动现金流入小计	2,623,635.35	5,301,012.19	3,595,257.86	3,273,342.49

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流出小计	1,595,377.14	4,181,922.77	2,040,855.23	1,324,159.13
筹资活动产生的现金流量净额	1,028,258.22	1,119,089.42	1,554,402.63	1,949,183.36
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21.60	-838.11	318.49	-675.03
现金及现金等价物净增加额	471,340.21	-253,044.82	14,599.11	109,721.77
期末现金及现金等价物余额	599,719.20	128,378.99	381,423.80	366,824.69

1、经营活动产生的现金流量分析

表：发行人最近三年及一期经营活动产生的现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	1,044,484.10	3,222,238.53	2,851,905.37	955,170.22
收到的税费返还	10,177.79	21,233.04	4,978.44	7,669.17
收到的其他与经营活动有关的现金	89,895.10	294,132.42	323,909.19	130,975.21
经营活动现金流入小计	1,144,556.99	3,537,603.98	3,180,793.00	1,093,814.60
购买商品、接受劳务支付的现金	911,420.80	2,862,402.87	2,326,196.31	1,129,010.16
支付给职工以及为职工支付的现金	21,792.87	55,383.93	53,935.71	40,987.90
支付的各项税费	104,600.88	147,978.35	48,998.18	54,094.21
支付的其他与经营活动有关的现金	53,073.60	94,612.07	58,229.51	166,362.77
经营活动现金流出小计	1,090,888.14	3,160,377.22	2,487,359.71	1,390,455.05
经营活动产生的现金流量净额	53,668.84	377,226.76	693,433.28	-296,640.45

发行人经营活动现金流入主要包括建造合同回款、进入回购期的 BT 项目回款以及土地一二级开发业务收到的现金，经营活动现金流出主要为投资 BT 项目、城市综合开发项目及地产项目的现金支出。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司经营性活动产生的现金流入分别为 1,093,814.60 万元、3,180,793.00 万元、3,537,603.98 万元和 1,144,556.99 万元；公司经营活动现金流量净额分别为-296,640.45 万元、693,433.28 万元、377,226.76 万元和 53,668.84 万元。最近三年公司经营活动现金流量净额有所波动，一方面公司城市综合开发及地产项目投资金额依然较大，城市综合开发项目大多未上市出让，导致收支不平衡，此外发行人房地产项目购地及建设支出金额较大导致经营活动现金净流出增加；另一方面目前主要投资项目逐步度过投资高峰期并进入回款期，最近两年及一期经营活动产生的现金流量净额转负为正，发行人项目回款情况良好。

2、投资活动产生的现金流量分析

表：发行人最近三年及一期投资活动产生的现金情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收回投资所收到的现金	-	553,248.62	483,318.32	58,000.00
取得投资收益所收到的现金	26,866.78	38,677.04	39,923.31	10,239.04
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额	0.28	115.08	2.17	20.56
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	135,259.83	-	-	-
投资活动现金流入小计	162,126.89	592,040.74	523,243.81	68,259.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	429,629.92	636,837.04	1,199,282.81	978,679.70
投资支付的现金	343,062.22	1,703,726.59	1,557,516.30	630,338.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,387.95
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	772,692.14	2,340,563.63	2,756,799.11	1,610,405.70
投资活动产生的现金流量净额	-610,565.25	-1,748,522.88	-2,233,555.30	-1,542,146.11

发行人投资活动现金流入规模较小，投资活动现金支出主要是 BOT、PPP 项目以及股权投资项目支出。报告期内发行人投资性现金净流量均为负值，分别为-1,542,146.11 万元、-2,233,555.30 万元、-1,748,522.88 万元和-610,565.25 万元。公司近年来投资性现金流量支出较大，主要系 BOT、PPP 项目公司投资规模不断扩大，股权投资支出亦不断增加。预计未来随着在建 BOT/PPP 资项目的推进，公司投资活动现金流出水平将保持在较大规模。

3、筹资活动产生的现金流量分析

表：发行人最近三年及一期筹资活动产生的现金情况

单位：万元

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资所收到的现金	108,552.90	583,333.51	512,918.28	397,065.86
取得借款收到的现金	2,515,082.46	4,527,678.68	2,962,475.43	2,876,276.63
发行债券收到的现金	-	190,000.00	119,864.15	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,623,635.35	5,301,012.19	3,595,257.86	3,273,342.49
偿还债务支付的现金	1,378,032.34	3,520,047.02	1,698,969.29	1,078,315.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,344.80	428,289.77	339,641.36	185,843.73
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	233,585.98	2,244.57	60,000.00
筹资活动现金流出小计	1,595,377.14	4,181,922.77	2,040,855.23	1,324,159.13

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	1,028,258.22	1,119,089.42	1,554,402.63	1,949,183.36

公司筹资活动与业务发展资金需求相匹配。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 1,949,183.36 万元、1,554,402.63 万元、1,119,089.42 万元和 1,028,258.22 万元。报告期内公司为应对基础设施投资、城市综合开发和股权投资资金需求，不断通过金融机构贷款、发行债券等方式筹集资金，筹资活动现金流入保持较高规模。整体来看发行人所从事的业务前期投资金额较大，当前经营活动产生的现金流不能满足投资活动的资金需求，需要通过对外筹资以满足资金需求，未来融资需求仍然较高。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主要偿债指标

单位：万元、%

项目	2021年6月末/1-6月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率（合并报表）	0.65	0.56	0.53	0.65
速动比率（合并报表）	0.40	0.36	0.41	0.51
资产负债率（合并报表）	78.43	78.75	77.81	76.94
EBITDA	292,491.50	510,130.79	384,720.42	373,409.19
EBITDA利息保障倍数	1.86	1.74	1.43	1.92

从短期偿债能力指标来看，截至 2018-2020 年末及 2021 年 6 月末，公司的流动比率分别为 0.65、0.53、0.56 及 0.65，近三年及一期流动比率均维持在较低水平，主要系报告期内大量资金用于股权投资和 BT、BOT、PPP 项目建设，导致流动资产规模较小；公司的速动比率分别为 0.51、0.41、0.36 及 0.40，由于存货较为稳定，发行人流动比率与速动比率基本保持了一致的态势。

从长期偿债能力指标来看，公司的资产负债率分别为 76.94%、77.81%、78.75% 及 78.43%，报告期内发行人资产负债率始终维持在较高水平，主要系公司投资规模较大，相应融资规模也保持在较高水平。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司 EBITDA 分别为 373,409.19 万元、384,720.42 万元和 510,130.79 万元，EBITDA 利息倍数分别为 1.92、1.43 和 1.74，报告期内公司 EBITDA 利息倍数处于良好水平，发行人整体偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业总收入分别为 1,660,161.75 万元、2,763,395.46 万元、3,231,045.56 万元及 1,158,752.56 万元，基础设施工程承包业务和城市综合开发业务是公司营业收入的主要来源，报告期内公司加快推进基础设施投资及城市综合开发板块业务发展，营业收入持续大幅增长；净利润分别为 139,537.60 万元、97,923.66 万元、214,395.22 万元以及 117,092.15 万元，与营业收入变化趋势基本保持一致。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人主要经营情况如下：

表：报告期内发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年
一、营业总收入	1,158,752.56	3,231,045.56	2,763,395.46	1,660,161.75
其中：营业收入	1,158,752.56	3,231,045.56	2,763,395.46	1,660,161.75
二、营业总成本	1,020,589.96	2,950,273.47	2,493,566.68	1,444,467.51
其中：营业成本	922,842.31	2,791,033.61	2,325,252.42	1,292,585.52
税金及附加	7,199.52	5,983.98	3,686.32	1,357.40
销售费用	2,752.02	3,955.60	1,917.40	1,213.04
管理费用	16,489.25	36,332.01	33,943.01	25,586.21
研发费用	263.62	596.73	-	-
财务费用	71,043.24	112,371.54	128,767.53	123,725.34
加：其他收益	12,950.62	7,429.41	4,978.44	7,664.49
投资收益	22,963.94	18,499.04	24,422.23	6,962.83
公允价值变动损失	-7,576.27	-16,568.15	-1,887.45	-10,537.77
资产减值损失	203.82	-1,258.68	-108,198.22	-
信用减值损失	-932.16	-2,239.14	-15,465.78	-8,073.13
资产处置收益	-	8.39	2.17	20.56
三、营业利润	165,772.55	286,642.96	173,680.18	211,731.21
加：营业外收入	180.98	396.91	335.68	256.05
减：营业外支出	1.91	143.32	60.93	62.38
四、利润总额	165,951.63	286,896.54	173,954.93	211,924.89
减：所得税费用	48,859.47	72,501.32	76,031.27	72,387.28
五、净利润	117,092.15	214,395.22	97,923.66	139,537.60
少数股东损益	443.90	7,874.47	5,357.59	14,000.54
归属于母公司所有者的净利润	116,648.26	206,520.75	92,566.06	125,537.06

1、营业收入分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业收入的构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	1,153,426.19	99.54	3,224,850.77	99.81	2,681,563.90	97.04	1,598,849.61	96.31
其中：工程承包	858,650.80	74.10	2,654,594.21	82.16	2,080,011.23	75.27	1,277,257.57	76.94
城市综合开发	197,064.73	17.01	515,124.94	15.94	577,865.57	20.91	308,513.59	18.58
房地产项目	49,124.93	4.24	19,799.21	0.61	-	-	-	-
其他	48,585.73	4.19	35,332.41	1.09	23,687.10	0.86	13,078.45	0.79
其他业务小计	5,326.37	0.46	6,194.78	0.19	81,831.56	2.96	61,312.14	3.69
合计	1,158,752.56	100.00	3,231,045.56	100.00	2,763,395.46	100.00	1,660,161.75	100.00

目前公司收入主要来自公路工程和城市轨道等项目的工程承包收入、城市综合开发收入等。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司营业收入分别为 1,660,161.75 万元、2,763,395.46 万元、3,231,045.56 万元和 1,158,752.56 万元。随着公司承包业务的增加以及项目的持续投资建设，最近三年公司营业收入持续增长。预期未来营业收入将随着以自有资质承揽项目的逐步推进而进一步提升。

2、营业成本分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 1,292,585.52 万元、2,325,252.42 万元、2,791,033.61 万元及 922,842.31 万元，与营业收入波动相符。

表：发行人最近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	921,904.58	99.90	2,789,525.62	99.95	2,282,163.11	98.15	1,262,899.27	97.70
其中：工程承包	705,605.38	76.46	2,325,703.86	83.33	1,828,607.94	78.64	1,124,227.03	86.98
城市综合开发	166,376.58	18.03	431,776.45	15.47	428,259.30	18.42	127,084.42	9.83
房地产项目	24,008.30	2.60	9,283.07	0.33	-	-	-	-
其他	25,914.33	2.81	22,762.24	0.82	25,295.87	1.09	11,587.82	0.90
其他业务小计	937.73	0.10	1,507.99	0.05	43,089.31	1.85	29,686.25	2.30
合计	922,842.31	100.00	2,791,033.61	100.00	2,325,252.42	100.00	1,292,585.52	100.00

3、主营业务毛利率分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人营业毛利率分别为 22.14%、15.86%、13.62% 及 20.36%。受业务周期性影响，2019 年城市综合开发毛利率同比大幅下降，拉动公司综合毛利率下滑。

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

产品或服务类别	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
主营业务小计	231,521.61	98.14	435,325.15	98.93	399,400.79	91.16	335,950.34	91.40
其中：工程承包	153,045.42	64.87	328,890.35	74.75	251,403.29	57.38	153,030.54	41.63
城市综合开发	30,688.15	13.01	83,348.49	18.94	149,606.27	34.15	181,429.17	49.36
房地产项目	25,116.63	10.65	10,516.14	2.39	-	-	-	-
其他	22,671.40	9.61	12,570.17	2.86	-1,608.77	-0.37	1,490.63	0.41
其他业务小计	4,388.64	1.86	4,686.79	1.07	38,742.25	8.84	31,625.90	8.60
合计	235,910.25	100.00	440,011.95	100.00	438,143.04	100.00	367,576.23	100.00

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况

产品或服务类别	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务小计	20.07%	13.50%	14.89%	21.01%
其中：工程承包	17.82%	12.39%	12.09%	11.98%
城市综合开发	15.57%	16.18%	25.89%	58.81%
房地产项目	51.13%	53.11%	-	-
其他	46.66%	35.58%	-6.79%	11.40%
其他业务小计	82.39%	75.66%	47.34%	51.58%
合计	20.36%	13.62%	15.86%	22.14%

4、期间费用分析

表：发行人合并口径报告期内期间费用构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	2,752.02	3,955.60	1,917.40	1,213.04
管理费用	16,489.25	36,332.01	33,943.01	25,586.21
研发费用	263.62	596.73	-	-
财务费用	71,043.24	112,371.54	128,767.53	123,725.34
合计	90,548.12	153,255.88	164,627.94	150,524.59
营业收入	1,158,752.56	3,231,045.56	2,763,395.46	1,660,161.75
销售费用率	0.24%	0.12%	0.07%	0.07%
管理费用率	1.42%	1.12%	1.23%	1.54%
研发费用	0.02%	0.02%	-	-
财务费用率	6.13%	3.48%	4.66%	7.45%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期间费用率	7.81%	4.74%	5.96%	9.07%

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人发生的期间费用分别为 150,524.59 万元、164,627.94 万元、153,255.88 万元及 90,548.12 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.07%、5.96%、4.74% 及 7.81%。

（1）销售费用

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人销售费用分别为 1,213.04 万元、1,917.40 万元、3,955.60 万元和 2,752.02 万元，金额较低。

（2）管理费用

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费、差旅费、租赁费、办公费等。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司管理费用分别为 25,586.21 万元、33,943.01 万元、36,332.01 万元及 16,489.25 万元，占营业收入比重分别为 1.54%、1.23%、1.12% 及 1.42%。2018-2020 年度公司管理费用略有增长，主要系公司为满足营运所需，员工规模日渐增加所致。

（3）财务费用

发行人财务费用主要由不能计入资本化的利息支出构成。2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人发生的财务费用分别为 123,725.34 万元、128,767.53 万元、112,371.54 万元及 71,043.24 万元，占当期营业收入的比例分别为 7.45%、4.66%、3.48% 和 6.13%。2018 年以来财务费用利息支出有所增长，同时 BT 项目和城市综合开发项目融资收益改为计入其他业务收入核算，造成利息收入金额下降，导致财务费用金额较高。

5、营业外收入

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司营业外收入分别为 256.05 万元、335.68 万元、396.91 万元和 180.98 万元。2018 年以来，因政府补助计入递延收益和其他收益，营业外收入主要来源于赔偿金、违约金及各种罚款收入，金额较低。

6、投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，投资收益分别为 6,962.83 万元、24,422.23 万元、18,499.04 万元和 22,963.94 万元。近年来公司投资收益保持增长趋势，2019 年度公司投资收益大幅增加，主要系其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益和处置长期股权投资收益增长所致。

表：最近三年投资收益情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
按权益法核算的长期股权投资收益	12,696.96	-1,319.19	5,581.82
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	7,830.27	14,762.68	1,257.92
处置长期股权投资收益	-	10,853.24	-
其他	-2,028.20	125.51	123.09
合计	18,499.04	24,422.23	6,962.83

7、未来业务目标及盈利能力可持续性分析

（1）公司发展战略

公司将秉承“诚信、创新永恒，精品、人品同在”的企业价值观，依托“中国铁建”品牌、人才、资金、社会资源等强大的综合实力，加强与各级政府、社会各界及世界各地的交流与合作，以高速公路投资建设与运营、轨道交通投资建设与运营、城市综合开发、房地产开发、新兴产业、股权投资等为核心业务，坚持精细管理、规范运作，全面建成行业一流的现代化综合型投资运营集团。

（2）盈利能力的可持续性

公司是中国铁建全资子公司，自成立之初，便得到了股东在资金、业务、人员等多方面的有力支持，资本实力大幅增强，为业务拓展奠定了良好的基础。同时公司作为中国铁建股份有限公司最大的专业化投资平台，对其重点发展的投资业务具有巨大的拉动作用，对其业务转型及利润提升具有重要意义，整体战略地位显著。

在中国铁建的大力支持下，公司自成立以来实现了快速发展，2018-2020 年新签合同总额分别为 642.23 亿元、831.60 亿元和 2,173.34 亿元。近年来国家大力推动实施“一带一路”建设、京津冀协同发展、雄安新区建设、长江经济带发展、长三角一体化、粤港澳大湾区建设、东北振兴、中部崛起、东部率先发展、西部大开发等一系列重大战略，提出“19+2”城市群、34 个都市圈和 18 个自由贸易区建设

规划，为发行人工程承包业务所处的高速公路、城市轨道交通、城市更新改造等领域的市场发展提供了稳定的增长点，公司重大项目承揽能力逐步增强。除传统的基础设施建设 BOT、PPP 投资项目外，近年来公司积极拓展城市综合开发、房地产开发、新兴产业、股权投资等项目，投资业务结构趋于多元化。凭借自身经验的积累、品牌知名度的提升和很强的资本实力，发行人承揽了多个大型基础设施投资项目，业务储备较为充足、项目质量良好，盈利能力的可持续性较强。

（六）关联交易情况

1、发行人的控股股东

公司控股股东为中国铁建股份有限公司。

2、发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

3、公司的控股子公司，合营、联营企业和参股企业

发行人的子公司、合营企业、联营企业有关情况详见“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

4、发行人的其他关联方

表：发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	与发行人的关系
1	中国土木工程集团有限公司	受同一最终控股股东控制
2	中铁十一局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
3	中铁十二局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
4	中国铁建大桥工程局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
5	中铁十四局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
6	中铁十五局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
7	中铁十六局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
8	中铁十七局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
9	中铁十八局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
10	中铁十九局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
11	中铁二十局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
12	中铁二十一局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
13	中铁二十二局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
14	中铁二十三局集团有限公司	受同一最终控股股东控制

15	中铁二十四局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
16	中铁二十五局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
17	中铁建设集团有限公司	受同一最终控股股东控制
18	中国铁建电气化局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
19	中国铁建港航局集团有限公司	受同一最终控股股东控制
20	中铁城建集团有限公司	受同一最终控股股东控制
21	中铁第一勘察设计院集团有限公司	受同一最终控股股东控制
22	中铁第四勘察设计院集团有限公司	受同一最终控股股东控制
23	中铁第五勘察设计院集团有限公司	受同一最终控股股东控制
24	中国铁建房地产集团有限公司	受同一最终控股股东控制
25	中铁物资集团有限公司	受同一最终控股股东控制
26	中国铁建财务有限公司	受同一最终控股股东控制
27	中铁建商务管理有限公司	受同一最终控股股东控制
28	中铁建铜冠投资有限公司	最终控股股东联营企业
29	重庆渝蓉高速公路有限公司	最终控股股东联营企业

5、关联交易情况

（1）工程承包收入

表：最近三年工程承包收入关联交易情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中铁建陕西高速公路有限公司	368,920.36	406,644.23	180,393.78
中铁第一勘察设计院集团有限公司	337,921.11	282,785.86	234,181.16
中铁建投山东小清河开发有限公司	233,617.27	-	-
中铁建宁夏高速公路有限公司	157,432.15	-	-
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	147,013.15	100,820.61	113,721.97
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	132,770.23	218,944.47	67,637.50
中铁建投山西高速公路有限公司	124,243.84	-	-
中铁建新疆京新高速公路有限公司	94,053.73	-	-
中铁建投(廉江)开发建设有限公司	76,898.00	-	-
皖通城际铁路有限责任公司	70,303.83	23,621.46	-
中铁建投潍坊城市开发建设有限公司	65,227.05	-	-
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	48,378.09	-	-
中铁建投高邑城市开发有限公司	47,035.63	-	-
中铁建投(肇庆)开发建设有限公司	20,719.06	-	-
中铁建投(烟台)开发有限公司	16,647.18	-	-
扬州湾头玉器特色小镇有限公司	14,558.55	-	-
中铁二十五局集团有限公司	1,178.45	727.36	368.8
中铁十八局集团有限公司	796.79	515.19	277.96

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
甘肃金河高速公路项目管理有限公司	571.63	1,151.19	15,626.74
中铁十九局集团有限公司	558.50	409.23	341.67
中铁十四局集团有限公司	555.74	274.38	171.94
中铁十一局集团有限公司	544.06	161.14	-
中铁十二局集团有限公司	526.17	566.81	373.54
中国铁建大桥工程局集团有限公司	519.26	116.05	165.16
中铁二十二局集团有限公司	355.49	357.42	123.39
中铁二十局集团有限公司	329.62	170.41	173.05
中铁二十三局集团有限公司	236.59	296.94	186.24
中铁十七局集团有限公司	222.88	236.1	181.75
中铁二十四局集团有限公司	195.77	51.34	-
中铁十六局集团有限公司	126.16	78.44	61.2
合计	1,962,456.37	1,037,928.63	613,985.85

(2) 接受劳务

表：最近三年接受关联劳务情况表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中铁十九局集团有限公司	327,023.23	169,722.78	66,847.42
中国铁建大桥工程局集团有限公司	199,941.83	154,828.43	131,488.61
中铁二十局集团有限公司	197,622.82	85,950.02	88,384.04
中铁二十一局集团有限公司	188,533.36	146,532.80	91,400.39
中铁十二局集团有限公司	176,659.56	225,090.12	130,018.31
中铁十六局集团有限公司	166,666.61	236,771.48	28,902.03
中铁十五局集团有限公司	159,113.57	157,458.27	120,160.85
中国铁建电气化局集团有限公司	112,892.40	13,182.55	11,216.48
中铁二十三局集团有限公司	108,736.68	159,995.49	55,980.25
中国铁建港航局集团有限公司	93,112.61	5,305.28	5,849.14
中铁二十二局集团有限公司	92,942.82	68,904.95	30,454.50
中铁二十五局集团有限公司	91,312.37	93,720.62	61,712.66
中铁十八局集团有限公司	90,767.19	106,988.76	63,384.16
中铁十四局集团有限公司	86,949.52	77,505.39	45,638.75
中铁建设集团有限公司	74,304.47	71,695.51	24,381.05
中国土木工程集团有限公司	68,284.57	109,373.42	5,970.21
中铁第四勘察设计院集团有限公司	63,220.85	46,347.62	60,878.53
中铁十一局集团有限公司	57,578.69	136,073.10	40,953.10
中铁二十四局集团有限公司	53,468.67	31,003.11	102,512.29
中铁城建集团有限公司	46,238.20	6,971.52	19,696.46
中铁十七局集团有限公司	30,072.22	56,060.75	97,645.99

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中铁第一勘察设计院集团有限公司	5,433.03	3,227.69	4,674.37
中铁第五勘察设计院集团有限公司	1,114.84	1,780.44	326.86
中铁建网络信息科技有限公司	-	-	1.62
合计	2,491,990.12	2,164,490.10	1,288,478.07

(3) 利息收入

表：最近三年关联方利息收入情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
恒大置业(深圳)有限公司	19,473.29	-	-
中铁建置业有限公司	7,196.59	3,393.85	895.11
中国铁建财务有限公司	5,092.55	4,669.47	3,967.98
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	3,986.11	-	-
中铁建山东京沪高速公路济乐有限公司	3,739.90	2,605.59	2,392.11
北京中铁互联智慧城市投资有限公司	981.57	1,802.57	-
中铁建投廊坊开发建设有限公司	728.61	-	-
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	646.08	-	-
中铁建投(桐乡)建设管理有限公司	626.73	-	-
中铁建投(驻马店)城市开发有限公司	576.39	-	-
中铁建宁夏高速公路有限公司	541.67	-	-
中铁建投山东泰东高速公路有限公司	508.33	-	-
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	408.31	2,152.37	2,690.22
中铁建投(沈阳)城市开发建设有限公司	393.36	-	-
中铁建投山东小清河开发有限公司	354.38	-	-
中铁建投高邑城市开发有限公司	311.33	-	-
中铁建投(廉江)开发建设有限公司	288.51	-	-
中铁建陕西高速公路有限公司	248.33	1,435.88	1,529.65
中铁建投潍坊城市开发建设有限公司	240.00	-	-
中铁建投保定开发建设有限公司	117.18	-	-
中铁建投(宁波)开发建设有限公司	116.17	-	-
中铁建投西安城市开发有限公司	41.67	-	-
中铁建投(烟台)开发有限公司	37.58	-	-
中铁建投冀中开发建设有限公司	25.54	-	-
中铁建山东济徐高速公路济鱼有限公司	24.93	75.83	149.76
中铁建新疆京新高速公路有限公司	24.02	7,863.33	3,371.60
中铁建投温玉(台州)铁路有限公司	3.06	-	-
中铁建铜冠投资有限公司	-	1,981.66	2,317.58
扬州湾头玉器特色小镇有限公司	-	408.33	-
合计	46,732.17	26,388.89	17,314.00

(4) 利息支出

表：最近三年关联方利息支出情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国铁建财务有限公司	36,965.35	32,052.06	25,409.25
中国铁建股份有限公司	8,266.69	23,250.35	24,735.49
中铁建设集团有限公司	941.71	-	160.39
中铁建新疆京新高速公路有限公司	747.44	21	33.04
中铁建陕西高速公路有限公司	504.99	249.21	179.9
中铁建置业有限公司	247.63	57.8	-
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	184.19	86.87	135.36
中铁建山东济徐高速公路济鱼有限公司	167.67	122.26	41.73
中铁建(山东)德商高速公路有限公司	137.80	238.79	140.25
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	125.99	29.72	77.19
扬州湾头玉器特色小镇有限公司	88.90	339.67	-
杭州建德江投资有限公司	65.62	75.55	-
青岛蓝色硅谷城际轨道交通有限公司	63.34	6.52	6.19
中铁建投(天津)城市开发有限公司	33.87	1.83	-
中铁第四勘察设计院集团有限公司	-	-	122.49
合计	48,541.19	56,531.63	51,041.28

(5) 其他关联方交易的收入及支出

表：2020 年本公司其他关联方交易收入及支出情况

单位：万元

关联方	交易金额
其他关联方交易的收入	
中铁二十五局集团有限公司	232.25
中铁十九局集团有限公司	153.35
中铁十八局集团有限公司	152.99
中铁十二局集团有限公司	149.32
中铁十一局集团有限公司	107.53
中国铁建大桥工程局集团有限公司	102.63
中铁十四局集团有限公司	85.65
中铁二十三局集团有限公司	79.52
中铁二十二局集团有限公司	68.64
中铁二十局集团有限公司	57.97
中铁十七局集团有限公司	56.84
中铁十六局集团有限公司	29.09
合计	1,275.78

其他关联方交易的支出	
黄河财产保险股份有限公司	295.22

（6）关联方租赁

表：最近三年作为承租人确认的租赁费

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中铁建商务管理有限公司	房屋建筑物	688.24	654.85	654.85

（7）向关联方提供担保

表：截至 2020 年末发行人关联方担保情况

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
本公司	中铁建铜冠投资有限公司	61,086.60	2019 年 6 月 13 日	2024 年 6 月 13 日	否

（8）关联方资产转让

公司以 2019 年 6 月 30 日持有的铜冠公司股权投资账面净值人民币 1,660,846,660.13 元作为转让对价转让铜冠公司股权，同时转出对铜冠公司余额为人民币 544,426,317.65 元股东拆借资金；公司以 2018 年 12 月 31 日持有的渝蓉公司股权投资账面净值人民币 566,549,560.91 元为转让对价转让渝荣公司股权。

（9）关联方应收款项余额

表：截至 2020 年末发行人应收关联方款项余额

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	信用损失准备
应收账款		
中铁建新疆京新高速公路有限公司	5,768.40	28.84
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	5,701.17	5.80
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	3,403.12	20.20
中铁建投高邑城市开发有限公司	1,206.01	6.03
中铁建投山东小清河开发有限公司	518.95	2.59
中铁建陕西高速公路有限公司	513.07	1.79
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	416.21	1.34
中铁第一勘察设计院集团有限公司	255.06	0.26
中铁建投山西高速公路有限公司	36.10	0.18

合计	17,818.08	67.03
其他应收款		
中铁建置业有限公司	161,111.81	161.11
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	129,986.11	129.99
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	102,016.00	102.02
中铁建投廊坊开发建设有限公司	73,081.39	73.08
中铁建投(驻马店)城市开发有限公司	50,576.39	50.58
江门江湾南光投资发展有限公司	50,114.00	-
中铁建投西安城市开发有限公司	50,041.67	50.04
中铁建投高邑城市开发有限公司	47,422.33	47.42
中铁建投(廉江)开发建设有限公司	46,442.28	46.44
中铁建投冀中开发建设有限公司	45,070.54	45.07
中铁建投保定开发建设有限公司	44,521.91	44.52
中铁建投(沈阳)城市开发建设有限公司	40,393.36	40.39
中铁建投(桐乡)建设管理有限公司	30,595.30	30.60
中铁建新疆京新高速公路有限公司	29,916.19	29.92
中铁建陕西高速公路有限公司	28,471.33	28.47
北京中铁互联智慧城市投资有限公司	27,791.51	27.79
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	22,500.00	22.50
中铁建宁夏高速公路有限公司	21,716.35	21.72
中铁建山东京沪高速公路济乐有限公司	18,073.62	18.07
中铁建投潍坊城市开发建设有限公司	11,800.20	11.80
中铁建投温玉(台州)铁路有限公司	10,400.00	10.40
中铁建投(宁波)开发建设有限公司	10,200.00	10.20
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	7,900.00	7.90
中铁建投(兰州)置业有限公司	7,000.00	7.00
中铁建设集团有限公司	6,500.00	-
中国铁建股份有限公司	4,292.00	4.29
中铁建投(烟台)开发有限公司	3,337.58	3.34
扬州湾头玉器特色小镇有限公司	408.33	0.41
中铁建投山东小清河开发有限公司	354.38	0.35
中铁建投黄冈建设开发有限公司	100.00	0.50
皖通城际铁路有限责任公司	65.05	0.07
中铁建商务管理有限公司	5.00	0.01
杭州建德江投资有限公司	4.17	0.00
合计	1,082,208.79	1,026.00
其他应收款-应收股利		
中铁建置业有限公司	10,308.54	10.31
合计	10,308.54	10.31

长期应收款		
恒大置业(深圳)有限公司	292,735.67	1,463.68
青岛蓝色硅谷城际轨道交通有限公司	48,000.00	227.77
合计	340,735.67	1,691.45

表：截至 2020 年末发行人应付关联方款项余额

单位：万元

关联方	账面余额
预付款项	
中铁十五局集团有限公司	11,995.70
中铁十六局集团有限公司	11,590.63
中铁十二局集团有限公司	3,724.07
中铁二十局集团有限公司	3,466.94
中铁十九局集团有限公司	3,260.09
中铁二十一局集团有限公司	2,496.40
中铁十八局集团有限公司	2,253.57
中铁十一局集团有限公司	1,920.40
中铁建设集团有限公司	1,489.05
中铁城建集团有限公司	876.92
中铁二十二局集团有限公司	768.92
中铁十七局集团有限公司	745.96
中铁二十三局集团有限公司	535.48
中铁二十五局集团有限公司	520.00
中铁二十四局集团有限公司	465.42
中铁第四勘察设计院集团有限公司	254.29
中铁第一勘察设计院集团有限公司	164.79
中铁第五勘察设计院集团有限公司	87.17
合计	46,615.80
短期借款	
中国铁建财务有限公司	1,124,000.00
中国铁建股份有限公司	460,000.00
合计	1,584,000.00
应付账款	
中国铁建大桥工程局集团有限公司	116,440.48
中铁十九局集团有限公司	108,875.41
中铁十六局集团有限公司	96,303.40
中铁十二局集团有限公司	94,080.38
中铁二十局集团有限公司	85,966.08
中铁二十一局集团有限公司	83,190.75
中国土木工程集团有限公司	75,464.42

关联方	账面余额
中铁十五局集团有限公司	58,101.67
中铁建设集团有限公司	55,482.68
中铁二十三局集团有限公司	46,727.65
中铁十一局集团有限公司	39,434.47
中铁二十二局集团有限公司	38,496.03
中国铁建电气化局集团有限公司	36,462.89
中铁十七局集团有限公司	31,930.23
中铁十八局集团有限公司	27,244.60
中铁二十五局集团有限公司	26,603.20
中铁十四局集团有限公司	26,453.78
中国铁建港航局集团有限公司	17,372.75
中铁二十四局集团有限公司	13,378.97
中铁城建集团有限公司	11,461.50
中铁第四勘察设计院集团有限公司	8,048.04
中铁物资集团有限公司	6,406.92
中铁第一勘察设计院集团有限公司	3,316.06
中铁第五勘察设计院集团有限公司	439.09
合计	1,107,681.44
合同负债	
安徽省岳黄高速公路有限责任公司	12,021.56
中铁十八局集团有限公司	1,000.00
合计	13,021.56
其他应付款	
中国铁建股份有限公司	76,154.92
中铁建(山东)德商高速公路有限公司	40,689.64
中国铁建房地产集团有限公司	31,737.71
中铁建投(宁波)开发建设有限公司	18,676.29
中铁建投(桐乡)建设管理有限公司	18,377.15
中铁十二局集团有限公司	14,595.40
中铁建投(廉江)开发建设有限公司	11,505.14
中铁建投温玉(台州)铁路有限公司	10,327.92
中铁建投山东小清河开发有限公司	9,261.98
中铁建投(兰州)置业有限公司	8,923.72
中铁建甘肃张扁高速公路有限公司	8,709.29
中铁十八局集团有限公司	7,369.57
中铁建陕西高速公路有限公司	6,219.13
中铁建新疆京新高速公路有限公司	6,167.06
中铁十一局集团有限公司	5,518.36

关联方	账面余额
中铁建投(沈阳)城市开发建设有限公司	5,338.32
中铁二十三局集团有限公司	4,987.64
中铁十四局集团有限公司	4,843.40
中铁建投潍坊城市开发建设有限公司	4,587.28
中铁建投冀中开发建设有限公司	4,399.55
杭州建德江投资有限公司	4,320.71
中铁建投(肇庆)开发建设有限公司	4,140.63
中铁建山东济徐高速公路济鱼有限公司	4,127.29
中铁建投(烟台)开发有限公司	3,803.54
青岛蓝色硅谷城际轨道交通有限公司	3,363.17
中铁建投黄冈建设开发有限公司	3,157.11
中铁建投(驻马店)城市开发有限公司	3,129.90
中铁建投富春湾(杭州)城市开发有限公司	2,764.79
中铁建投河南许昌城市开发有限公司	2,264.82
扬州湾头玉器特色小镇有限公司	2,125.29
中铁建投高邑城市开发有限公司	1,998.82
中铁建投保定开发建设有限公司	1,943.22
中铁十九局集团有限公司	1,874.54
中铁建投山西高速公路有限公司	1,789.21
中铁二十局集团有限公司	1,777.45
中铁建投(天津)城市开发有限公司	1,617.66
中铁建投吉林长太高速公路有限公司	1,514.43
中铁建投廊坊开发建设有限公司	1,310.61
中铁建宁夏高速公路有限公司	1,273.62
中铁二十五局集团有限公司	1,141.83
中铁十五局集团有限公司	1,068.29
中国铁建大桥工程局集团有限公司	994.25
中铁建(山东)高东高速公路有限公司	959.20
中铁二十四局集团有限公司	862.56
中铁二十一局集团有限公司	754.48
中铁十六局集团有限公司	750.68
中铁十七局集团有限公司	736.82
中铁二十二局集团有限公司	540.78
中铁建投山东泰东高速公路有限公司	280.46
中铁建设集团有限公司	42.40
中铁第五勘察设计院集团有限公司	19.43
黄河财产保险股份有限公司	9.00
陕西关环麟法高速公路有限公司	2.75

关联方	账面余额
中铁建置业有限公司	1.87
山东海河港口有限公司	0.31
合计	354,851.40
一年内到期的非流动负债	
天津铁建宏图丰创投资合伙企业	19,515.26
广德铁建大秦投资合伙企业(有限合伙)	10,512.03
广德铁建创信投资合伙企业(有限合伙)	10,279.28
中铁二十局集团有限公司	6,045.94
中铁二十三局集团有限公司	3,379.14
中铁二十一局集团有限公司	1,753.05
广德铁建蓝海隆信投资中心(有限合伙)	1,664.10
中铁十九局集团有限公司	1,659.00
中国铁建大桥工程局集团有限公司	1,522.58
中铁十四局集团有限公司	1,474.25
中铁二十二局集团有限公司	1,465.46
中铁十七局集团有限公司	1,444.60
中铁二十五局集团有限公司	1,340.96
中铁十一局集团有限公司	1,273.48
中铁十六局集团有限公司	1,190.75
中铁十五局集团有限公司	1,185.18
中铁二十四局集团有限公司	1,009.17
广德铁建蓝海丰建投资中心(有限合伙)	879.00
中铁十八局集团有限公司	800.76
中铁十二局集团有限公司	613.78
中国铁建港航局集团有限公司	439.92
中国铁建电气化局集团有限公司	158.92
中铁第五勘察设计院集团有限公司	64.86
合计	69,671.44
长期借款	
中国铁建财务有限公司	36,871.55
中国铁建股份有限公司	184,200.00
合计	221,071.55
长期应付款	
广德铁建大秦投资合伙企业(有限合伙)	43,219.07
广德铁建创信投资合伙企业(有限合伙)	29,386.06
中铁十二局集团有限公司	17,432.46
广德铁建蓝海隆信投资中心(有限合伙)	17,067.28
天津铁建宏图丰创投资合伙企业	16,847.10

关联方	账面余额
中铁二十一局集团有限公司	13,411.93
中铁十五局集团有限公司	12,792.48
中铁十九局集团有限公司	12,474.60
中铁十八局集团有限公司	12,343.22
中铁十六局集团有限公司	11,058.08
中国铁建大桥工程局集团有限公司	10,936.06
中铁第一勘察设计院集团有限公司	10,690.06
中铁十一局集团有限公司	9,383.20
中铁二十局集团有限公司	9,157.75
中铁二十五局集团有限公司	8,504.20
中铁二十三局集团有限公司	8,111.49
广德铁建蓝海丰建投资中心(有限合伙)	7,947.69
中国土木工程集团有限公司	5,936.93
中铁二十二局集团有限公司	4,812.93
中国铁建港航局集团有限公司	4,099.31
中铁十四局集团有限公司	3,858.22
中国铁建电气化局集团有限公司	3,573.54
中铁十七局集团有限公司	3,511.09
中铁二十四局集团有限公司	3,338.28
中铁建设集团有限公司	1,474.77
中铁第五勘察设计院集团有限公司	89.70
合计	281,457.48

（10）资金拆借

表：2020 年度发行人与关联方之间的资金拆借明细

单位：万元、%

关联方	年利率	借款日	到期日	2020 年度发生额
借入：				
中国铁建股份有限公司	3.3	2020/12/17	2021/9/17	500,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/8/31	2021/8/31	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/8/27	2021/8/27	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.2	2020/9/30	2021/3/30	140,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/7/30	2021/7/30	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.28	2020/3/17	2020/6/17	10,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/4/20	2021/4/20	60,000.00
中国铁建财务有限公司	3.4	2020/1/15	2021/1/15	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.4	2020/1/17	2021/1/15	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.3	2020/11/27	2021/8/27	30,000.00
中国铁建财务有限公司	3.3	2020/11/24	2021/8/24	50,000.00

关联方	年利率	借款日	到期日	2020 年度发生额
中国铁建财务有限公司	3.4	2020/1/20	2021/1/20	94,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/12/7	2021/12/7	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/5/20	2021/5/20	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/5/25	2021/5/25	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.15	2020/5/29	2020/8/28	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.25	2020/6/3	2020/12/3	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/3/25	2021/3/25	70,000.00
中国铁建财务有限公司	3.15	2020/6/23	2020/9/23	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.35	2020/6/24	2021/6/24	150,000.00
中国铁建财务有限公司	3.25	2020/6/11	2020/12/11	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.75	2020/10/28	2021/10/28	30,000.00
合计	-	-	-	2,134,000.00
归还:				
中国铁建股份有限公司	3.3	2020/12/17	2020/12/31	40,000.00
中国铁建财务有限公司	3.28	2020/3/17	2020/6/17	10,000.00
中国铁建财务有限公司	3.4	2020/1/15	2020/7/29	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.4	2020/1/17	2020/8/13	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.15	2020/5/29	2020/8/28	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.25	2020/6/3	2020/12/3	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.15	2020/6/23	2020/9/23	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.25	2020/6/11	2020/12/11	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/1/22	2020/1/22	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/1/14	2020/1/14	100,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/1/29	2020/1/29	94,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/3/8	2020/3/6	60,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/3/22	2020/3/20	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	2019/12/24	2020/1/15	500,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	19/04/2019	17/04/2020	60,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	10/06/2019	10/06/2020	110,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	02/07/2019	02/07/2020	150,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	08/07/2019	08/07/2020	56,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	29/11/2019	27/11/2020	50,000.00
中国铁建财务有限公司	3.7	30/12/2019	27/12/2020	50,000.00
中国铁建股份公司有限公司	4.35	2019/9/6	2020/9/4	50,075.00
中国铁建股份公司有限公司	4.35	2019/4/28	2020/6/17	25,557.75
中国铁建股份公司有限公司	4.35	2019/6/28	2020/6/26	160,000.00
中国铁建股份有限公司	1.08	2016/1/4	2030/12/28	2,000.00
中国铁建股份有限公司	1.08	2016/1/4	2031/12/28	200.00

关联方	年利率	借款日	到期日	2020 年度发生额
中国铁建股份有限公司	1.08	2016/1/4	2035/12/28	300.00
中国铁建股份有限公司	1.08	2016/4/14	2032/3/13	6,000.00
中国铁建财务有限公司	3.92	2019/10/25	2020/10/23	30,000.00
中国铁建财务有限公司	4.66	12/08/2015	15/10/2039	28.45
合计	-	-	-	2,204,161.20

6、关联交易的定价原则、决策程序及决策机制

关联交易定价原则：（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。

发行人主要依照《中国铁建股份有限公司关联交易决策制度》、《中国铁建投资集团有限公司采购和招标管理办法》、《中国铁建投资有限公司高速公路 BOT 项目建安工程费招标控制价格编制暂行办法》等，对关联交易的认定、决策权限、审查和决策程序、表决回避和信息披露等进行规定。

（七）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，公司及下属子公司对外担保金额为 61,086.60 万元，主要为对参股企业的担保，对外担保占净资产比例为 2.02%。对外担保企业目前经营情况均为正常。

表：2020 年末集团对外担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	关联关系	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保类型
发行人	中铁建铜冠投资有限公司	联营企业	61,086.60	2019 年 06 月 13 日	2024 年 06 月 20 日	保证担保

注：发行人 2019 年 6 月 13 日与徽商银行签订最高额保证合同，为联营公司中铁建铜冠投资有限公司自 2019 年 6 月 13 日至 2022 年 6 月 20 日期间(含起日和止日)与徽商银行签订的综合授信协议、借款合同、贸易融资合同、银行承兑协议、出具保函协议书及/或其他形成债权债务关系的法律文件及其修订或补充提供连带责任保证。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（九）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人所有权受到限制的资产合计 7,506,874.23 万元，具体明细如下：

表：截至 2020 年末所有权受到限制的资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面价值	占资产总额的比重	受限原因
无形资产	5,706,588.22	40.12%	借款质押
长期应收款	870,285.94	6.12%	借款质押
其他非流动资产	752,690.55	5.29%	借款质押
一年内到期的长期应收款	84,700.14	0.60%	借款质押
在建工程	68,174.63	0.48%	借款抵押
货币资金	24,434.75	0.17%	保证金
合计	7,506,874.23	52.77%	-

截至 2020 年末，公司所有权受到限制的资产主要为无形资产、长期应收款、其他非流动资产、一年内到期的长期应收款、在建工程及货币资金，受限资产账面价值合计 7,506,874.23 万元，占资产总额的 52.77%。其中受限无形资产账面价值 5,706,588.22 万元，主要系发行人子公司将其拥有的项目收费权及其项下全部收益作为质押物向金融机构申请贷款；受限长期应收款账面价值为 870,285.94 万元，其他非流动资产账面价值为 752,690.55 万元。发行人受限资产主要系项目融资产生，符合行业惯例，对发行人偿债能力无重大不利影响。

（十）营运能力分析

最近三年及一期，发行人营运能力情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要营运能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	8.37	39.36	10.33	7.25
存货周转率（次）	0.77	3.57	4.50	3.27

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人应收账款周转率分别为 7.25、10.33、39.36 及 8.37，近三年呈上升趋势。2019 年度应收账款周转率较 2018 年度保持稳定；2020 年度应收账款周转率较 2019 年度大幅上升，主要系发行人营业收入增加以及应收账款减少所致。整体来看发行人应收账款周转率处于合理水平。

2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 3.27、4.50、3.57

及 0.77。发行人的存货主要是房地产开发成本，报告期内其变动情况与营业成本及房地产开发成本的变动趋势一致。

（十一）其他重要事项

1、资本承诺

发行人对外投资承诺主要由发行人已签订尚未完全履行或尚未履行的对外股权投资合同形成。

表：发行人最近三年末资本承诺情况

单元：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
对外投资承诺	1,763,271.92	350,966.30	286,581.80
购建长期资产承诺	61,825.47	74,181.20	-
合计	1,825,097.39	425,147.50	286,581.80

2、资产负债表日后事项

截至募集说明书摘要签署日，发行人无须作披露的重大资产负债表日后事项。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2021 年度中国铁建投资集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人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。

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《中国铁建投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、未来投资规模较大，债务水平或将持续上升。公司业务主要以基建投资和城市综合开发为主，待建项目总投资规模较大，项目建设所需资金以外部债务融资为主，随着待建项目的推进，其债务水平或将有所上升。

2、BOT/PPP 项目运营及回款周期较长，后期运营效果存在不确定性。BOT/PPP 项目系公司目前最主要的投资业务模式，而该类项目的运营、回购周期均较长，后期运营效果存在不确定性。

（三）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

表：近三年信用评级情况

序号	评级时间	主体评级	评级展望	评级机构	较前次变动的主要原因
1	2021-06-25	AAA	稳定	中诚信国际	-

序号	评级时间	主体评级	评级展望	评级机构	较前次变动的主要原因
2	2020-12-17	AAA	稳定	中诚信国际	-
3	2020-11-27	AAA	稳定	中诚信国际	-
4	2020-06-19	AAA	稳定	中诚信国际	-
5	2020-04-20	AAA	稳定	中诚信国际	-
6	2020-03-05	AAA	稳定	中诚信国际	-
7	2019-06-25	AAA	稳定	中诚信证评	-
8	2018-07-12	AAA	稳定	中诚信证评	-
9	2018-05-04	AAA	稳定	中诚信证评	-

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际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。

中诚信国际将根据监管要求或约定关注发行人可续期公司债券的特殊发行事项，包括但不限于发行人是否行使续期选择权，发行人是否触发强制付息事件，并及时在跟踪信用评级报告中进行披露。

在跟踪评级期限内，中诚信国际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，中诚信国际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国际并提供相关资料，中诚信国际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。

中诚信国际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国际网站（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，中诚信国际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、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

公司财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。

公司资信状况良好，与建设银行、中国银行、工商银行、交通银行、农业银行以及招商银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。2021 年 6 月末，发行人及其子公司获得各家银行及中国铁建财务有限公司综合授信额度约为 1,752.32 亿元，其中尚未使用授信额度约为 975.69 亿元，充足的授信额度为项目建设以及债务偿付提供了有力保障。

上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 12 只/129 亿元，累计偿还债券 55 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 127 亿元，明细如下：

表：发行人及其子公司发行的债券及债务融资工具情况

单位：亿元，%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18 铁投 Y4	发行人	2018-12-11	-	2021-12-11	3+N	8.00	4.70	8.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
2	19 铁投 01	发行人	2019-04-10	2022-04-10	2024-04-10	3+2	12.00	3.98	12.00
3	20 铁投 G1	发行人	2020-03-12	2023-03-12	2025-03-12	3+2	8.00	3.45	8.00
4	20 铁投 G2	发行人	2020-03-12	2025-03-12	2027-03-12	5+2	6.00	3.18	6.00
5	20 铁投 G3	发行人	2020-03-17	2023-03-17	2025-03-17	3+2	5.00	3.20	5.00
6	21 铁投 01	发行人	2021-10-18	-	2024-10-18	3	20.00	3.52	20.00
公司债券小计			-	-	-	-	59.00	-	59.00
7	20 中铁建投 MTN001	发行人	2020-12-09	-	2022-12-09	2+N	15.00	4.52	15.00
8	20 中铁建投 MTN002	发行人	2020-12-25	-	2022-12-25	2+N	15.00	4.55	15.00
9	21 中铁建投 MTN001	发行人	2021-03-26	-	2023-03-26	2+N	20.00	4.18	20.00
10	21 中铁建投 MTN002	发行人	2021-08-20	-	2024-08-20	3+N	18.00	3.50	18.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	68.00	-	68.00
合计							127.00	-	127.00

截至募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债，具体情况如下：

表：截至募集说明书签署日发行人存续的永续债基本情况

单位：亿元，%

债券名称	发行主体	发行日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益	
18 铁投 Y4	发行人	2018-12-11	3+N 年	4.70	8.00	8.00	在发行人破产清算时，债券持有人对本金和利息享有等同于普通破产债权人的权利	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点	是	
20 中铁建投 MTN001	发行人	2020-12-09	2+N	4.52	15.00	15.00	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序列于发行人普通债务之后	如果发行人选择延长债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，每个重新定价周期票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点		
20 中铁建投 MTN002	发行人	2020-12-25	2+N	4.55	15.00	15.00				
21 中铁建投 MTN001	发行人	2021-03-26	2+N	4.18	20.00	20.00				
21 中铁建投 MTN002	发行人	2021-08-20	3+N	3.50	18.00	18.00				
合计	-	-	-	-	76.00	76.00	-	-	-	

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	公募公司债券	证监会	2019-03-20	60	51	9
合计		-	-	-	60	51	9

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 增信情况

本期债券无担保。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、中国铁建投资集团有限公司

法定代表人：高治双

注册地址：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-120

联系电话：010-52689790

联系人：孟涵飏

2、中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座二层债券承销部

电话：010-86451099

联系人：谢常刚、赵业、李振、陈果

投资者若对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。