



中交投资有限公司
CCCC INVESTMENT COMPANY LIMITED

CCCC INVESTMENT COMPANY LIMITED

(北京市西城区德胜门外大街 121 号 C 座 3 层 302 号)

2022 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:	人民币 50 亿元
本期发行金额:	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况:	由中国交通建设股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
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/债券受托管理人/簿记管理人



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

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD.

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

签署日期: 2022 年 3 月 1 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，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。投资者在做出认购决定之前，应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“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-439,262.35 万元、-635,087.20 万元、-308,290.95 万元及-549,207.82 万元。随着公司基础设施项目竣工结算和房地产项目销售回笼，公司的经营活动净现金流有所回升。但是如果发行人未来项目增多，公司经营性现金流净额存在波动较大的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项：

1、续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 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。

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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的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，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

6、票面利率调整机制：

如果发行人行使续期选择权，本期债券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。

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中审众环会计师事务所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次发行永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：

（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 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（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）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 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。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

（二）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 3,985,630.37 万元（截至 2021 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 224,765.41 万元（2018 年、2019 年和 2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的一倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

（三）本期债券由发行人母公司中国交通建设股份有限公司（主体评级 AAA）提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产账面价值合计 540.85 亿元，占期末总资产的比重为 44.16%，公司资产受限比例较高，较高的资产受限比例一定程度上降低了对其他债务的保障能力。若发行人经

营不善而破产清算，则本期债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权。

（四）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（五）经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA。中诚信国际关注到，发行人经营活动净现金流承压、未来仍面临一定投资压力、债务规模或将持续上升等因素对公司经营及信用状况造成的影响。中诚信国际将在“中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）”的存续期内密切关注中交投资有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

（六）本期债券偿债安排所特有的风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

1. 发行人行使续期选择权的风险

本期永续期公司债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2. 利息递延支付的风险

本期永续期公司债券条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递

延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3. 发行人行使赎回选择权的风险

本期永续期公司债券条款约定，首个重定价周期末及以后每个付息日，以及因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具，发行人均有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

4. 资产负债率波动的风险

本期永续期公司债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本期永续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本期永续期公司债券的发行及后续不行使永续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

5. 净资产收益率波动的风险

本期永续期公司债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本期永续期公司债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

6. 会计政策变动风险

2014 年 3 月 17 日，财政部制定了《金融负债与权益工具的区别及相关会计处理规定》，该规定定义了权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同，通过发行条款的设计，发行的永续期公司债券将作为权益工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的永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。

7. 本期永续期公司债券清偿顺序列于普通债务之后的风险

本期永续期公司债券清偿顺序列于发行人普通债务之后。中国现行有效的法律规范并未针对非金融机构次级债的清偿顺序做出强制性规定，本期永续期公司债券清偿顺序的合同安排并不违反中国法律法规。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

（七）本期债券设置偿债保障措施承诺，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。发行人承诺按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 20 亿元或货币资金有息负债比例（货币资金/有息负债）不低于 3%。若发行人未能满足偿债保障措施承诺，可能触发相关救济措施，可能对本期债券的偿还带来不利影响。

（八）本期债券满足质押式回购条件。根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
释 义.....	11
第一节 发行条款.....	14
第二节 募集资金运用.....	21
一、本期债券的募集资金规模.....	21
二、本期债券募集资金使用计划.....	21
三、募集资金的现金管理.....	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	22
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	22
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	23
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	23
八、前次募集资金使用情况.....	24
第三节 发行人基本情况.....	26
一、发行人基本情况.....	26
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	27
三、发行人的股权结构.....	28
四、发行人重要权益投资情况.....	30
五、发行人组织结构、法人治理结构及内部控制制度.....	34
六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	54
七、发行人主要业务情况.....	61
八、媒体质疑事项.....	98
九、发行人合法合规情况.....	99
第四节 发行人主要财务情况.....	100
一、发行人最近三年及一期财务报告的编制基础及审计情况.....	100
二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况.....	100
三、发行人合并报表范围变化情况.....	106
四、发行人最近三年及一期财务报表.....	114
五、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	125
六、管理层讨论与分析.....	128
七、有息负债情况.....	150
八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	152

九、发行人的关联方和关联交易情况.....	153
十、重大或有事项或承诺事项.....	173
十一、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	174
十二、其他影响偿债能力的重大事项.....	174
第五节 发行人信用状况.....	176
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	176
二、发行人其他信用情况.....	178
第六节 备查文件.....	182
一、募集说明书及摘要的备查文件如下：	182
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： .	182

释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、中交投资	指	中交投资有限公司
控股股东、中交股份、中国交建、保证人、担保人	指	中国交通建设股份有限公司
实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
中交集团	指	中国交通建设集团有限公司
本次债券	指	根据发行人于 2021 年 2 月 7 日召开的第二届董事会第一百一十二次会议、发行人控股股东中国交通建设股份有限公司《关于同意中交投资注册发行永续期公司债及长期限含权中期票据的批复》（中交股财发【2021】81 号），经中国证监会“证监许可【2021】3773 号”文注册面向专业投资者公开发行的不超过人民币 50 亿元（含人民币 50 亿元）的永续期公司债券
本期债券	指	中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司章程》	指	中交投资有限公司章程
公司股东	指	中交投资有限公司股东
公司董事会	指	中交投资有限公司董事会
公司监事	指	中交投资有限公司监事
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本期债券制定的《中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中交投资有限公司公开发行 2022

		年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
发行人律师、嘉源律师、嘉源	指	北京市嘉源律师事务所
瑞华/瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中审众环/中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近一年	指	2020 年度
最近一年末	指	2020 年 12 月 31 日
最近一期末	指	2021 年 9 月 30 日
最近三年及一期	指	2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
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
BOO	指	建设—经营—所有的过程，据政府赋予的特许经营权利，兴建、经营并拥有某项目所有权
BT	指	“Build-Transfer” 的简称，即“建设-移交”。实质上是政府利用私人机构资金来进行非经营性基础设施建设项目的一种融资模式
PPP	指	“Public-Private-Partnership” 的简称，是指政府与私人之间，为了合作建设城市基础设施项目，或为了提供某种公共物品和服务，以特许经营权协议为基础，彼此之间形成一种伙伴式的合作关系，并通过签署合同来明确双方的权利和义务，以确保合作的顺利完成，最终使合作各方达到比预期单独行动更为有力的结果。

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

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**中交投资有限公司。

（二）**债券全称：**中交投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）。**债券简称：**22 交投 Y1，**债券代码：**185568。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 11 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交投资有限公司向专业投资者公开发行永续期公司债券注册的批复》（证监许可[2021]3773 号），注册规模为不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

（五）**债券期限：**本期债券基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，按约定的基础期限延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

（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（每 3 年为一个重新定价周期）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，在基础期限内固定不变，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。

基准利率的确定方式：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 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的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 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（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组织的承销团以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 16 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，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：在不行使递延支付利息权的情况下，本期债券首个周期的付息日期为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 16 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，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

（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：若发行人未行使续期选择权，本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期

债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（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，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（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：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由中国交通建设股份有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见募集说明书“第七节 增信情况”。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际综合评定，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：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债。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），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人认为本期债券属于上述公告所指的“符合规定条件的永续债”，可以按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。发行人拟按照债券利息适用企业所得税政策，对本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除，故投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 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。

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。

（二）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。

（三）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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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。

（四）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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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。

（五）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，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的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，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（六）票面利率调整机制：

如果发行人行使续期选择权，本期债券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。

（七）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中审众环会计师事务所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次发行永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。

（八）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。

（九）赎回选择权：

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 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

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）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 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。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

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

发行公告日：2022 年 3 月 11 日。

发行首日：2022 年 3 月 14 日。

发行期限：2022 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 15 日，共 2 个工作日。

（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，并按照规定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、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议及股东批复通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2021〕3773 号），本次债券注册总额不超过 50 亿元（含 50 亿元），采取分期发行。

发行人本期债券发行金额不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息负债。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、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

本期债券拟偿还的有息负债明细如下：

单位：亿元，%

借款人	债权人	抵质押情况	借款用途/募集资金用途	到期债务本金	募集资金拟使用金额	起息日	到期日
中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	中国建设银行股份有限公司汕头市分行	信用	归还到期贷款	9.00	9.00	2021-3-26	2022-3-25
中交投资有限公司	中交财务有限公司	信用	归还到期流动资金贷款	5.00	1.00	2021-10-19	2022-4-18
合计				14.00	10.00		

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金额。

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补充公司流动资金或进行现金管理，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，本次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：

本次债券募集资金使用过程中，如需对募集资金用途在本节“二、本期债券募集资金使用计划”之外进行调整，首先必须符合监管部门的要求，并由发行人财务总监同意，并及时进行临时信息披露。发行人需严格按照国家有关规定，加强对募集资金的使用和管理，严禁挪用，防范风险；妥善安排和调度资金，确保募集资金合规使用。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：中交投资有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京和平里支行

银行账户：0200004219200102393

根据《中国交通建设股份有限公司资金管理办法》和《中交投资有限公司资金管理办法》（以下简称《资金管理办法》），发行人资金归集及支取的具体安排如下：

（1）机构设置。财务公司、结算中心是中国交建专门从事货币资金归集结算的机构，中国交建将结算中心委托财务公司管理，形成财务资金部和财务公司、结算中心分级授权管理的组织架构，目前设有北京资金结算中心、天津资金结算中心（天津办事处）、上海资金结算中心（上海办事处）、武汉资金结算中心（武汉办事处）等。中交投资财务资金部是中交投资专门负责货币资金归集的部门，中交投资财务资金部对资金归集和划拨进行统一调配。

（2）账户开设。原则上各单位应在财务公司或所属结算中心开设内部结算账户，用于核算存放在财务公司或结算中心的资金。各单位在财务公司或结算中心开立的内部结算账户视同银行账户管理。

（3）结算管理。各单位的非受限资金原则上要无条件全部集中到财务公司或结算中心，各单位的资金结算具备条件的应全部通过财务公司或结算中心进行。各单位在财务公司、结算中心的资金实行“先存后用，自由支配”的原则。财务公司、结算中心需恪守信用，切实维护开户单位的资金自主支配权。

发行人的资金归集安排不会影响其自由支配自有资金的能力，不会影响自身偿债能力。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以 2021 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的资产负债率水平由发行前的 70.09%下降至 69.34%，下降 0.75 个百分点。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人流动比率将由发行前的 1.52 上升至发行后的 1.64，短期偿债能力得以提升。

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，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

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。

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、前次募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

1. 发行人于 2019 年 12 月 17 日获中国证监会“证监许可[2019]2845 号”批复，核准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的可续期公司债券，该批文已发行完毕，具体情况如下：

中交投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）于 2020 年 8 月 11 日起息，发行规模 15 亿元，约定的具体用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债和对子公司进行增资。截至本募集说明书摘要签署日，该期募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定一致。

中交投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第二期）于 2020 年 11 月 2 日起息，发行规模 15 亿元，约定的具体用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署日，该期募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定一致。

中交投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第三期）于 2020 年 12 月 4 日起息，发行规模 20 亿元，约定的具体用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署日，该期募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定一致。

2. 发行人于 2019 年 12 月 9 日获中国证监会“证监许可[2019] 2758 号”批复，核准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券，该批文项下已发行债券 30 亿元，剩余未发行额度 20 亿元，具体情况如下：

中交投资有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 1 月 27 日起息，发行规模 20 亿元，约定的具体用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署日，该期募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定一致。

中交投资有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）于 2021 年 3 月 17 日起息，发行规模 10 亿元，约定的具体用途为扣除发行费用后，用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署日，该期募集资金已使用完毕，募集资金实际使用情况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：中交投资有限公司

法定代表人：李茂惠

注册资本：12,500,000,000.00 元人民币

实缴资本：12,500,000,000.00 元人民币

成立日期：2007 年 4 月 28 日

统一社会信用代码：911100007109347218

住所：北京市西城区德胜门外大街 121 号 C 座 3 层 302 号

邮政编码：100088

所属行业：综合

电话：010-8209 7619

传真：010-8209 7624

信息披露事务负责人：江峰

信息披露事务负责人职位：总会计师、总法律顾问

信息披露事务负责人联系方式：010-8209 7622

经营范围：境内外交通、市政、环保、造地工程等基础设施投资；以及物流、房地产、原材料、高新技术、金融等领域的投资；建设工程项目管理；经济信息咨询；财务咨询(不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料。); 物业管理；出租办公用房；出租商业用房会议服务；餐饮服务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人于 2007 年 4 月 28 日设立。根据 2007 年 4 月 18 日中国交通建设股份有限公司制订的《中交投资股份有限公司章程》及 2007 年 4 月 20 日《关于成立中交投资有限公司的通知》（中交股规字[2007]311 号），发行人是由中交股份投资组建的一人有限责任公司。根据北京亚洲会计师事务所有限公司于 2007 年 4 月 19 日出具的《验资报告》（京亚验字[2007]001 号），截至 2007 年 4 月 19 日，中交股份已按照《章程》的规定，足额缴齐其向发行人的出资，发行人的注册资本合计 2,000,000,000 元人民币已全部到位。

（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	2007-4-28	设立	发行人于 2007 年 4 月 28 日设立
2	2009-12-2	增资	根据 2009 年 12 月 2 日中交股份《关于同意为中交投资有限公司增加注册资本金的批复》（中交股规字[2009]814 号），中交股份同意向发行人增资 3,000,000,000 元。根据开元信德会计师事务所 2009 年 12 月 4 日出具的《验资报告》（开元信德京验字[2009]第 015 号），截至 2009 年 12 月 3 日止，中交股份已以货币方式向发行人增资 3,000,000,000 元，发行人注册资本由原 2,000,000,000 元增加到 5,000,000,000 元。
3	2012-7-30	增资	根据 2012 年 7 月 30 日中交股份《关于增加中交投资有限公司注册资本金的决定》（中交股规字[2012]327 号），中交股份同意向发行人增资 960,107,900.73 元。根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 6 月 26 日出具的《验资报告》（国浩验字[2012]205B81 号），截至 2012 年 6 月 26 日止，中交股份已以货币方式向发行人增资 960,107,900.73 元，发行人注册资本由原 5,000,000,000 元增加到 5,960,107,900.73 元。
4	2013-12-16	增资	根据 2013 年 12 月 16 日中交股份《关于向中交投资有限公司增资的股东决定》，中交股份同意向发行人增资 1,769,755,847.03 元。根据北京盈科会计师事务所有限责任公司 2013 年 12 月 19 日出具的《验资报告》（盈科验字[2013]第 116 号），截至 2013 年 12 月 19 日止，中交股份已以货币

			方式向发行人增资 1,769,755,847.03 元，发行人注册资本由原 5,960,107,900.73 元增加到 7,729,863,747.76 元。
5	2016-8-18	增资	根据中交股份于 2016 年 8 月 18 日作出的《股东决定》，中交股份同意将发行人注册资本变更为 10,551,319,065.81 元。2016 年 8 月 25 日，发行人完成了上述增加注册资本的工商变更登记。
6	2020-5-28	增资	根据中交股份于 2020 年 5 月 28 日作出的《股东决定》，中交股份同意将发行人注册资本变更为 12,500,000,000.00 元。2020 年 7 月 13 日，发行人完成了上述增加注册资本的工商变更登记。

截至募集说明书签署日，公司注册资本及实缴资本均为 125.00 亿元。

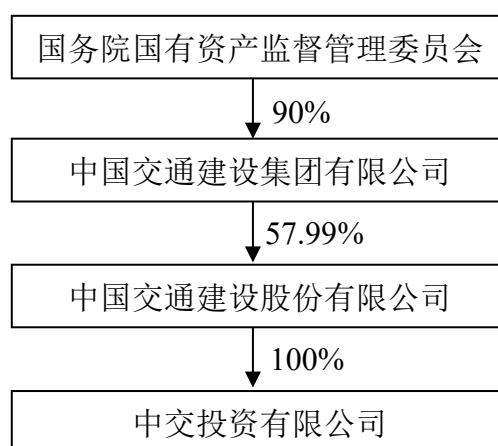
（三）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，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 2021 年 9 月 30 日，发行人股本总额为 125 亿元，股权结构如下图所示：



截至 2021 年 9 月 30 日发行人股权结构图

发行人的唯一股东为中国交通建设股份有限公司，中国交通建设股份有限公司的控股股东为中国交通建设集团有限公司，中国交通建设集团有限公司隶属于国务院国有资产监督管理委员会，因此发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月 30 日，中交股份直接持有发行人 100%的股权，是发行人的控股股东。截至 2021 年 9 月 30 日，中交股份未将发行人产权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。中交股份基本情况如下：

注册名称：中国交通建设股份有限公司

注册地址：北京市西城区德胜门外大街 85 号

法定代表人：王彤宙

成立日期：2006 年 10 月 8 日

注册资本：1,617,473.5425 万元人民币

统一社会信用代码：91110000710934369E

经营范围：对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；港口、航道、公路、桥梁的建设项目总承包；工程技术研究、咨询；工程设计、勘察、施工、监理以及相关成套设备和材料的采购、供应、安装；工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政的建设工程总承包；各种专业船舶的建造总承包；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程的有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；进出口业务；国际技术合作与交流；物流业、运输业、酒店业、旅游业的投资与管理；地铁运输、地铁车辆、地铁设备的设计、安装、修理、技术开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

作为中国领先的交通基建企业，中交股份的核心业务领域——基建建设、基建设计和疏浚均为业内领导者。凭借公司多年来在多个领域的各类项目中积累的丰富营运经验、专业知识及技能，中交股份能为客户提供涵盖基建项目各阶段的综合解决方案。中交股份是世界最大的港口、公路与桥梁的设计与建设公司、世界最大的疏浚公司；中国最大的国际工程承包公司、中国最大的高速公路投资商；拥有世界上最大的工程船船队。中交股份拥有 37 家主要全资、控股子公司，业务足迹遍及中国所有省、市、自治区及港澳特区和世界 139 个国家和地区。

截至 2020 年末，中交股份经审计的总资产为 13,041.69 亿元，总负债 9,463.65 亿元，所有者权益为 3,578.03 亿元。2020 年度，实现营业收入 6,275.86 亿元，净利润 193.49 亿元。

截至 2021 年 9 月末，中交股份未经审计的总资产为 14,906.23 亿元，总负债 11,126.13 亿元，所有者权益为 3,780.10 亿元。2021 年 1-9 月，实现营业收入 5,162.17 亿元，净利润 186.34 亿元。

（三）实际控制人基本情况

发行人的唯一股东为中国交通建设股份有限公司，中国交通建设股份有限公司的控股股东为中国交通建设集团有限公司，中国交通建设集团有限公司隶属于国务院国有资产监督管理委员会，因此发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至最近一年末，发行人主要子公司 2 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
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	中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	项目投资建设及开发管理	100.00%	143.78	85.72	58.06	20.38	14.76	-
2	中交（厦门）投资有限公司	基础设施建设和投资	70.00%	23.70	10.19	13.51	17.89	4.61	-

1、报告期内，存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

（1）贵州中交荔榕高速公路有限公司，因政府方拥有一票否决权，发行人无法单

独控制贵州中交荔榕高速公路有限公司，因此作为合营企业。

（2）乌鲁木齐中交轨道交通有限公司作为合营企业的原因：

根据《乌鲁木齐中交轨道交通有限公司公司章程》，公司章程第三十条约定：所有董事会会议的出席人数至少为全体董事三分之二（2/3）。各次会议的开始和全过程均必须保持法定人数。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对第二十八条规定的事项作出的决定需由全体出席董事人数四分之三（3/4）以上的董事表决通过方为有效。

根据上述章程规定，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，对公司的重大事项发行人表决权 51%，城轨集团表决权 49%，发行人在公司重大事项的表决权比例未达到 2/3（66.67%）；公司设董事会，董事会是公司经营决策机构，城轨集团推荐 2 名董事，董事会表决权 28.57%，发行人推荐 4 名，董事会表决权 57.14%，职工董事 1 名，董事会表决权 14.28%。故发行人在经营决策的重大事项上的表决权比例未达到 3/4（75%），不能对乌鲁木齐中交轨道有限公司形成实质控制，故将其列入合营企业。

2、报告期内，存在 7 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）常州中交建设发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 80.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

（2）乌鲁木齐中交城市开发投资有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 72.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

（3）乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司，该公司董事会由 7 名董事组成，其中中国交建下属公司合计委派 3 名，乌鲁木齐市城市交通投资有限责任公司委派 3 名，职工董事 1 名（由本公司推荐），董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中国交建下属各公司系一致行动关系，中国交建下属公司共持有该公司 51.00%的表决权，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

（4）中交温州高铁新城投资发展有限公司，中国政企合作投资基金股份有限公司（以下简称“政企基金”）持有该公司 30%股权，与本公司签署协议于投资十三年后按出

资金额加固定收益转让股权给本公司。本公司合计表决权比例 64%，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

（5）中交（杭州）基础设施投资有限公司，中交集团内共持有该公司 68.76%表决权，该公司其它主要股东为中交集团内单位，系一致行动人。

（6）中交重庆投资发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 100.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

（7）南京中交智慧新城建设投资有限公司，该公司董事会由 5 名董事组成，其中中交投资有限公司委派 3 名，中交第一航务工程局有限公司委派 1 名，中交三航局第三工程有限公司委派 1 名，董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中交投资持有该公司 60%的表决权，中国交建下属各公司系一致行动关系。因此，本公司纳入合并范围。

（二）参股企业情况

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：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
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	中交建冀交高速公路投资发展有限公司	高速公路及基础设施投资运营	25.63	315.44	237.36	78.11	2.84	-4.22	-
2	贵州中交荔榕高速公路有限公司	高速公路及基础设施投资运营	51.00	107.52	87.11	20.41	1.81	-4.36	-
3	贵州贵金高速公路有限公司	高速公路及基础设施投资运营	25.16	22.05	0.01	22.04	-	-	-

（三）投资控股型发行人架构对发行人偿债能力影响

发行人经营成果主要来自子公司，投资控股型架构对发行人偿债能力的影响分析如下：

受限资产和资金拆借方面，截至 2021 年 9 月末，母公司层面无受限资产、非经营性往来款和资金拆借。

有息负债方面，截至 2021 年 9 月末，母公司有息负债余额为 1,829,738.65 万元，以非流动有息负债为主，占比 68.51%。

对核心子公司控制力方面，截至 2021 年 9 月末，纳入到发行人合并报表范围的子公司共 49 家。集团通过建立较为完善的内部管理制度，包括子公司管理制度、预算管理制度、担保管理制度、投资管理办法、融资制度等，对子公司的资金收支、人员任免及业务经营进行运营管理，母公司对子公司的资金控制能力较强。报告期内，母公司不存在股权质押事项。

子公司分红方面，子公司分红情况无固定政策及比例。发行人为投资控股型企业，具体业务主要由各项目公司负责运营。占发行人 2020 年末总资产超 10%或对发行人 2020 年度净利润影响达 10%的并表子公司主要为中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司和中交（厦门）投资有限公司，主要财务数据如下：

单位：亿元

序号	企业名称	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	100.00%	143.78	85.72	58.06	20.38	14.76
2	中交（厦门）投资有限公司	70.00%	23.70	10.19	13.51	17.89	4.61

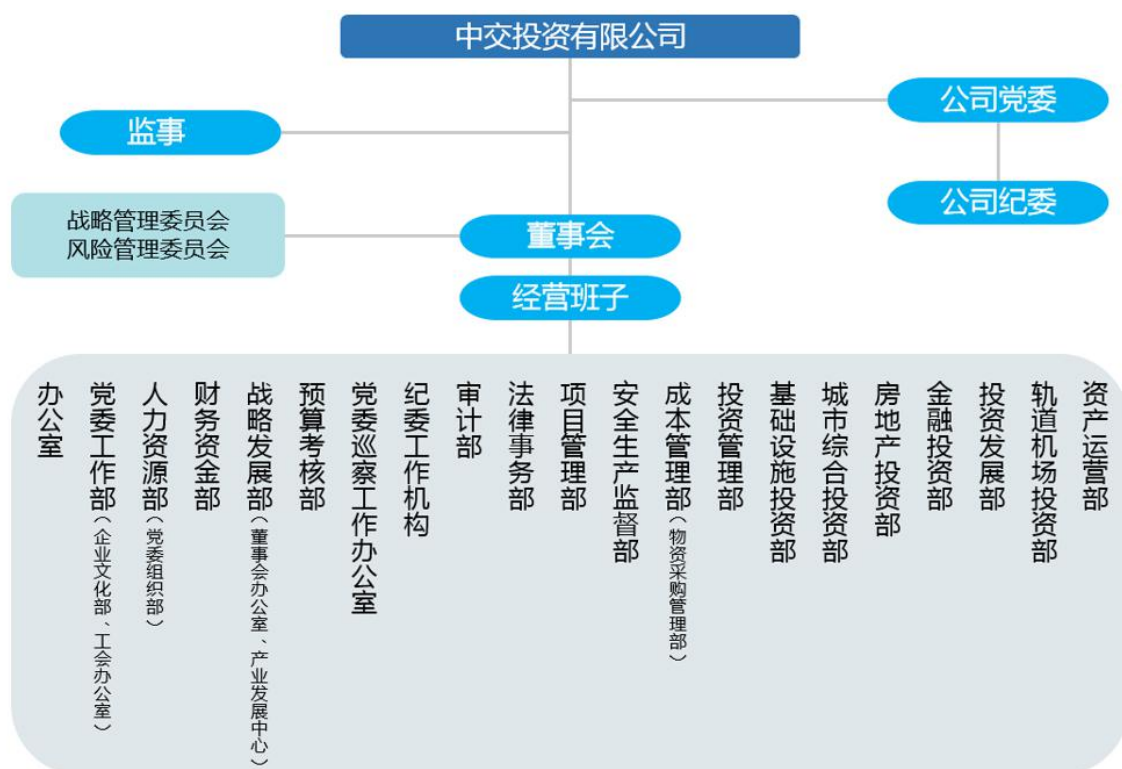
根据上述子公司《公司章程》规定，公司股东依法享有参与重大决策、选择管理者及表决等权利；董事会负责制定公司的利润分配方案。发行人对上述子公司的持股比例较高，对子公司控制能力较强，不存在股权质押情况，发行人对子公司经营策略及分红方式有着较强的控制力，发行人下属的经营主体的利润分配政策均在综合考虑整个公司合并报表范围的整体利润情况的前提下，由发行人根据公司整体的考量进行适当调整，投资控股型架构对发行人的偿债能力影响较小。

五、发行人组织结构、法人治理结构及内部控制制度

（一）发行人的组织结构

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人的组织结构图如下：

2021 年 9 月 30 日发行人的组织结构图



截至 2021 年 9 月 30 日，发行人设有 19 个职能、业务部门，分别为办公室、党委工作部、人力资源部、财务资金部、战略发展部、预算考核部、监察部、审计部、法律事务部、项目管理部、成本管理部、投资管理部、基础设施投资部、城市综合投资部、房地产投资部、金融投资部、投资发展部、轨道机场投资部和资产运营部。

发行人各部门主要职责如下：

1. 办公室

负责公司文稿起草、公文管理、会议组织、督查督办、综合协调、档案、后勤、信息化建设管理等工作。主要职责包括：

- （1）负责公司重要文稿起草或审核、公文管理、行政管理制度制定等工作；
- （2）负责公司重要会议的安排组织、记录纪要和重要事项的督查督办工作；

- （3）负责公司公共关系管理和对外接待工作；
- （4）负责公司档案的收集、整理、归档和查阅等工作；
- （5）负责公司印鉴管理、营业执照使用管理等工作；
- （6）负责公司公共资产采购、办公设备管理、车辆管理、公司保密、信访、应急管理、消防、计划生育等工作；
- （7）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

其中信息中心主要承担公司信息化建设管理工作。主要职责包括：

- （1）负责起草公司信息化发展战略、规划、年度计划、预算等，组织制定公司信息化规章制度、标准和规范，并监督实施；
- （2）负责组织推进公司信息化项目建设和应用，负责信息化基础设施及应用系统的运行维护及使用管理；组织开展信息化考核工作；
- （3）负责公司总部信息系统安全，指导督查所属单位信息系统安全工作；
- （4）完成公司信息化工作领导小组及其办公室交办的其他工作。

2. 党委工作部（企业文化部）（工会办公室）

负责公司党的思想、组织、作风、制度建设以及工会、共青团、宣传、企业文化、廉洁教育、精神文明、统战等工作。主要职责包括：

- （1）负责公司党委领导讲话、工作报告、会议文件的起草，负责党委（常委）会的记录和纪要撰写，承担公司党委中心组学习的组织、落实和领导班子成员的日常学习，以及党委决策重要事项的督查督办等工作；
- （2）负责公司党、工、团组织工作计划、规章制度的拟定和组织实施；
- （3）负责协助党委书记召开公司领导班子民主生活会，对所属单位领导班子民主生活会进行指导检查；
- （4）负责所属单位党、工、团组织换届和委员增补的日常工作；负责对所属单位党群系统工作的指导、监督、检查，对机关党支部工作进行指导；承担对党员及党务干部、通讯员的管理和培训工作；

（5）负责公司全面从严治党责任制的建立和考核工作；参与公司管理干部的任前考察和班子综合考评工作；

（6）负责公司企业文化和精神文明建设规划的制定和实施，负责公司宣传、舆情监测和品牌建设工作；

（7）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

3. 人力资源部（党委组织部）

负责公司干部管理和人事管理等工作。主要职责包括：

（1）负责公司干部和后备干部的制度建设，负责公司管理干部考察、调配、选拔任用、综合考评等工作；

（2）负责根据公司发展规划制定公司中长期人力资源规划及每年的滚动计划并组织实施；

（3）负责建立和完善公司人力资源管理的各项规章制度；负责建立公司职位体系，制定各部门岗位基本职责，并进行管理与维护；

（4）负责公司人员编制管理和招聘、配置计划的制定并组织实施；

（5）负责公司教育培训体系的建设与教育培训计划的制定、组织实施与考核评估；

（6）负责公司薪酬体系与激励机制的建设与实施，负责薪酬、福利、社会保险、住房公积金、企业年金、补充保险及员工商业保险等人工成本管理工作；负责审批所属单位薪酬福利制度、工资总额、组织架构及人员编制；负责所属单位负责人薪酬管理，负责制定薪酬标准、审核薪酬发放；

（7）负责公司劳动合同、劳动关系、考勤休假、人事档案、职称、户口、京外调干、外事等日常人事事项的管理及办理；负责离退休人员管理；

（8）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

4. 财务资金部

负责公司的会计核算、资金管理、融资管理、税收管理等工作。主要职责包括：

（1）负责建立、完善公司会计核算办法和财务管理制度，加强内部会计控制制度

建设；

（2）负责按照国家和公司的有关规定进行会计核算，汇总编制各种会计报表并及时报送；负责对公司的财务活动进行分析评价，定期提交财务分析报告；

（3）负责根据公司发展规划制定公司财务资金规划及每年的滚动计划并组织实施；

（4）负责组织公司的资金管理和筹融资管理，保证资金的使用和安全；

（5）负责制定公司税务筹划方案、纳税计划，组织安排公司税收有关的各项工作；

（6）协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作，确保资金及时回流；

（7）参与公司重大投资项目的评审，就有关财务问题、税务问题以及筹融资方案提出意见和建议；

（8）协同做好项目管理部所牵头的项目回购款回收工作；

（9）负责对所属单位财务、税务、融资、资金运用等工作进行指导、监督和检查；

（10）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

5. 战略发展部（董事会办公室）（产业发展中心）

负责公司战略规划、企业改革、产业发展、适应性组织建设、内部控制管理、风险管理、董事会日常管理等工作。主要职责包括：

（1）负责公司发展战略的研究和规划编制工作，统筹协调各业务和职能部门编制相应领域规划，并监督、监控规划的落地；

（2）负责开展宏观政策、行业形势、投资模式等专题研究以及公司领导交办的重要课题研究，负责公司改革研究和牵头组织实施工作；

（3）负责公司产业资源对接、产业资源导入、产业发展研究和对项目公司产业发展的统筹管理等工作；

（4）负责公司治理结构、管理模式、组织架构、制度流程等管理发展体系的研究和建设；

（5）负责公司股权、并购交易管理和公司工商注册登记事项的统一管理，以及各

层级法人、非法人机构管理；

（6）负责公司内部控制和全面风险管理，建立和完善公司内部控制和全面风险管理体系并监控落实；

（7）负责公司董事会的日常运作和服务；

（8）负责加入或退出协会组织的统一管理，负责与央企投资协会等的联系；

（9）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

6. 预算考核部

负责公司全面预算管理、生产经营计划、统计和经营分析、绩效考核等工作。主要职责包括：

（1）负责公司全面预算管理，建立和完善公司全面预算管理制度；负责总部管理费用预算编制，批复各所属单位全面预算；

（2）负责对各所属单位及部门预算执行情况进行监督、检查，编写公司全面预算执行情况分析报告；

（3）负责编制公司生产经营计划，并对计划执行情况进行跟踪监督；

（4）负责公司生产经营数据的汇总、统计、分析工作，并向中国交建和其他管理机关报送各类相关统计报表；负责公司生产经营信息系统的建设与维护；

（5）负责建立公司绩效考核体系，制定、完善绩效管理制度和流程，组织实施总部人员、所属单位负责人绩效考核；

（6）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

7. 监察部（纪委办公室）

负责公司纪检监察工作。主要职责包括：

（1）负责对公司所属单位和总部人员遵守党的纪律、国家法规政策、公司规章制度及企业发展战略、重大决策部署贯彻执行情况进行监督检查；

（2）负责对公司所属单位党委(支部)和总部各支部落实公司党委党风廉政建设和反腐败工作部署情况进行监督检查，并开展相关宣传教育工作；

- （3）负责对公司管理干部廉洁自律情况进行监督检查；
- （4）负责监督公司招标采购工作；
- （5）参与对党员、干部的考核、考察，对企业选人用人进行监督；
- （6）负责受理群众信访举报，查办违纪违法案件；
- （7）组织开展所属单位效能监察工作；
- （8）负责承担公司监事会办公室相关工作；
- （9）承办公司纪委交办的其他工作。

8. 审计部

负责公司内部审计等工作。主要职责包括：

- （1）负责制定公司内部审计制度，建立健全内部审计制度体系；
- （2）负责编制公司内部审计工作规划和年度工作计划，并组织实施；
- （3）负责按照工作计划开展内控审计、专项审计调查和公司所属单位的跟踪审计工作，负责根据相关制度开展所属单位结算审计工作；
- （4）负责监督检查各项审计决定（意见）的执行情况；
- （5）负责公司全面风险管理实施情况的监督与后评价工作；
- （6）负责指导和监督所属单位的内部审计工作；
- （7）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

9. 法律事务部

负责公司法律管理制度建设、经营决策法律审核、合同综合管理、法律纠纷处理、普法宣传教育等工作。主要职责包括：

- （1）负责制定公司法律管理制度，跟踪研究与公司经营管理相关的国家最新立法，识别、评估公司经营管理中的法律风险，建立健全法律风险防范机制；
- （2）负责为公司经营管理提供法律支持和咨询，对公司重大经营决策提出法律意见或进行专项法律论证；负责公司规章制度、授权委托书的法律审核；负责公司章程修

订及董事会决议的法律审核；

（3）负责参与公司重大合同的谈判与起草，负责合同及相关法律文件的法律审核，负责合同订立、履行的监督检查以及合同文件的收集归档；

（4）负责督导所属单位建立健全法律管理制度，建立对接所属单位的法律管理工作机制，监督、检查、指导所属单位开展法律工作；

（5）负责办理公证、鉴证、担保登记等法律事务以及公司分立、合并、投融资、租赁、产权交易、招投标及重组、并购、上市等重大经济活动中的专项法律事务；

（6）负责处理公司经营管理中发生的诉讼、仲裁等法律纠纷案件；负责组织开展公司普法宣传教育工作；

（7）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

10. 项目管理部（安全生产监督部）

项目管理部：

负责公司投资项目的施工标段划分、质量管理、文明施工、工程创优、科技管理、进度管理、变更管理、交（竣）工验收等工作。主要职责包括：

（1）负责制定和完善公司投资项目建设管理、变更管理相关制度、流程和规范并组织实施；

（2）负责全公司科技管理工作，制定中长期规划并组织实施，制定相关管理制度并指导、监督所属单位制定和落实相关制度；

（3）负责公司质量管理、文明施工、工程创优、科技管理等工作；

（4）负责公司投资项目施工标段划分、内部任务分配；

（5）负责公司投资项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作；

（6）负责牵头对存量 BT 项目回购款进行回收；

（7）协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；

（8）参与投资招标或投资协议中涉及工程建设内容的投资项目谈判、评审、合同签订等工作，协助编写工程建设相关内容或条款；

（9）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

安全生产监督部：

负责全公司职业健康、生产安全、环境保护、节能减排管理等相关工作，主要职责包括：

（1）贯彻执行国家和中国交建有关职业健康、生产安全、环境保护、节能减排的方针政策、法规、规定、规章制度；

（2）建立健全公司职业健康、生产安全、环境保护、节能减排管理体系，指导和监督各单位相关体系的建立与运行，以及安全策划的制定与落实；

（3）制订公司职业健康、生产安全、环境保护、节能减排中长期规划和控制目标，并组织各单位贯彻落实；

（4）制订公司有关职业健康、生产安全、环境保护、节能减排相关规章制度和相关应急救援预案，监督制度的落实；

（5）组织公司所属单位、项目职业健康、生产安全、环境保护、节能减排的检查及考核工作；

（6）协调开展公司职业健康、生产安全、环境保护、节能减排的培训教育工作，负责组织相关宣传推广活动；

（7）负责公司职业健康、生产安全、环境保护、节能减排信息及相关事故的上报工作；

（8）组织公司职业健康、生产安全、环保事故的应急处置、调查处理工作；

（9）负责公司安全生产委员会办公室的日常工作；

（10）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

11. 成本管理部（物资采购管理部）

负责公司投资项目的成本管理、招标采购管理等工作。主要职责包括：

（1）负责制定并监督执行公司投资项目的全成本管理、招标采购等管理制度；参与公司成本管理、招标采购管理信息化平台的搭建、培训、管理、维护、更新完善等工

作；

（2）负责审核投资项目的目标成本，下达项目成本指标，对项目成本进行全过程动态管理；

（3）负责牵头审查项目公司的总包合同、设计合同、监理合同；参与投资合同执行情况的审查工作；

（4）负责公司投资项目概预算管理工作；

（5）负责牵头公司招标采购管理工作，牵头招标方案、招标文件、评标报告的审查，负责审查评标办法、招标控制价及与成本相关的条款等；负责审查合同中资金计量支付的条款及与成本相关的合同条款等；

（6）负责公司供应商资源的统一管理，实施分级分类动态管理，形成公司供应商库；负责收集与成本管控有关的资料，并建立健全相关档案；

（7）负责审查重大设计变更费用，参与项目重大、较大设计变更方案审查工作；

（8）负责牵头做好项目建设期投资收益回收工作；

（9）参与对已完工程结算及竣工决算审查工作，参与对项目公司的跟踪审计；参与重大投资项目的评审和投资项目的前期谈判；参与各阶段设计图纸的内部审查工作；参与审查各项目建设资金的支付；参与合同管理、履约评价工作；

（10）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

12. 投资管理部

负责公司投资项目的业务布局、审核评价、风险管控、全周期策划、统筹协调等工作。

（1）负责统筹投资方向、投资规模、投资结构和市场布局；

（2）负责建立健全投资业务管理制度和工作流程；

（3）负责建立投资项目台账和案例库；

（4）负责统筹协调投资业务的市场开发工作，负责投资项目市场信息的汇总统计与分发；

（5）负责建设及完善投资项目评价体系，组织投资项目的审核、后评价工作，参与审查投资项目评审条件发生重大变化事项；

（6）负责投资项目全生命周期策划工作的统一管理，组织项目全周期策划方案的评审；

（7）负责围绕投资项目全生命周期目标实现，对投资项目运营情况进行监控；

（8）负责建立健全投资业务风险监控体系，对投资项目实施中的投资风险进行管控；

（9）负责牵头违规经营投资责任追究相关工作；

（10）负责公司投资评审专家委员会的日常运作和管理；

（11）完成公司交办的其它工作事项。

13. 基础设施投资部

负责公司基础设施类项目的市场开发、投资评审和建设期管理等工作。主要职责包括：

（1）负责公司基础设施类项目的市场开发工作；

（2）负责跟踪投资项目的甄别筛选、商务谈判、论证、评审决策材料准备、投标等相关工作；

（3）负责所评审论证投资项目的投资协议、投资合同起草和项目公司股东协议、公司章程拟订及工商登记注册相关事项；负责投资合同执行情况和投资总额的管控；

（4）负责根据公司发展规划制定基础设施投资板块的发展规划及每年的滚动计划；跟踪研究板块的市场特点、发展趋势，推动模式创新、产业升级等工作；

（5）负责制定和完善公司基础设施类项目投资管理的制度、流程、规范并组织实施；

（6）归口管理基础设施类项目，负责项目公司组建和建设期管理工作，指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标；

（7）参与预算考核部所负责的基础设施类项目公司年度生产经营计划工作和考核

方案制定、实施工作，参与投资管理部所负责的基础设施类项目全生命周期策划工作，协同做好项目管理部所牵头的基础设施类项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作，协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；

（8）负责本部门业务范围内安全、质量相关工作；

（9）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

14. 城市综合投资部

负责公司城市综合开发类项目的市场开发、投资评审、建设期管理和运营管理等工作。主要职责包括：

（1）负责公司城市综合开发类项目的市场开发工作；

（2）负责所跟踪投资项目的甄别筛选、商务谈判、论证、评审决策材料准备、投标等相关工作；

（3）负责所评审论证投资项目的投资协议、投资合同起草和项目公司股东协议、公司章程拟订及工商登记注册相关事项；负责投资合同执行情况和投资总额的管控；

（4）负责制定和完善公司城市综合开发类项目投资管理的制度、流程、规范并组织实施；

（5）负责根据公司发展规划制定城市综合开发板块的发展规划及每年的滚动计划；跟踪研究板块的市场特点、发展趋势，推动模式创新、产业升级等工作；

（6）归口管理城市综合开发类项目，负责城市综合开发类项目公司的组建、建设期管理和开发运营管理工作，指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标；

（7）参与预算考核部所负责的城市综合开发类项目公司年度生产经营计划和考核方案制定、实施工作，参与投资管理部所负责的城市综合开发类项目全生命周期策划工作，协同做好项目管理部所牵头的城市综合开发类项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作，协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；

（8）负责本部门业务范围内安全、质量相关工作；

（9）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

15. 房地产投资部

负责公司房地产类项目的市场开发、投资评审、建设期管理和运营管理，以及公司不动产的统一管理运营等工作。主要职责包括：

- （1）负责公司房地产类项目的市场开发工作；
- （2）负责所跟踪投资项目的甄别筛选、商务谈判、论证、评审决策材料准备、投标等相关工作；
- （3）负责所评审论证投资项目的投资协议、投资合同起草和项目公司股东协议、公司章程拟订及工商登记注册相关事项；负责投资合同执行情况和投资总额的管控；
- （4）负责制定和完善公司房地产类项目投资管理的制度、流程、规范并组织实施；
- （5）负责根据公司发展规划制定房地产业务板块的发展规划及每年的滚动计划；跟踪研究板块的市场特点、发展趋势，推动模式创新、产业升级等工作；
- （6）归口管理房地产类项目，负责项目公司的组建、建设期管理和开发运营管理工作，指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标；
- （7）负责公司不动产的统一管理运营等工作；
- （8）参与预算考核部所负责的房地产类项目公司年度生产经营计划和考核方案制定、实施工作，参与投资管理部所负责的房地产类项目全生命周期策划工作，协同做好项目管理部所牵头的房地产类项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作，协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；
- （9）负责本部门业务范围内安全、质量相关工作；
- （10）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

16. 金融投资部

负责金融投资、股权投资、金融资产管理和产融结合等工作。主要职责包括：

- （1）负责制定金融投资管理相关制度和流程并组织实施；
- （2）负责根据公司发展规划制定和编写金融投资业务发展战略及每年的滚动计划；
- （3）负责公司创新型融资方式、渠道的拓展，结合公司特点，选择合适的融资方

式和工具开展融资工作；

- （4）负责资产证券化和以金融手段盘活资产的创新研究及实施；
- （5）负责金融、股权投资研究和优质项目的开发遴选；
- （6）负责公司投资的股票、基金、股权等金融资产的管理运营工作；
- （7）负责公司产融结合的研究和创新实践；
- （8）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

17. 投资发展部

负责公司综合管廊、生态环保、信息产业、军民融合、文旅康养等新业务类型项目的市场开发、投资评审、建设期管理和运营管理工作。主要职责包括：

- （1）负责公司新业务类型投资项目的市场开发工作；
- （2）负责所跟踪投资项目的甄别筛选、商务谈判、论证、评审决策材料准备、投标等相关工作；
- （3）负责所评审论证投资项目的投资协议、投资合同起草和项目公司股东协议、公司章程拟订及工商登记注册相关事项；负责投资合同执行情况和投资总额的管控；
- （4）负责根据公司发展规划制定新业务板块的发展规划及每年的滚动计划；跟踪研究板块的市场特点、发展趋势，推动模式创新、产业升级等工作；
- （5）归口管理开发的新业务类型投资项目，负责项目公司的组建、建设期管理和运营管理工作，指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标；
- （6）负责参与预算考核部所负责的新业务类型项目公司年度生产经营计划和考核方案制定、实施工作，参与投资管理部所负责的新业务类型项目全生命周期策划工作，协同做好项目管理部所牵头的新业务类项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作，协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；
- （7）负责本部门业务范围内安全、质量相关工作；
- （8）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

18. 轨道机场投资部

负责公司轨道交通、机场及临空区域项目的市场开发、投资评审、建设期管理及运营管理工作。主要职责包括：

- （1）负责公司轨道交通、机场及临空区域项目的市场开发工作；
- （2）负责所跟踪投资项目的甄别筛选、商务谈判、论证、评审决策材料准备、投标等相关工作；
- （3）负责所评审论证投资项目的投资协议、投资合同起草和项目公司股东协议、公司章程拟订及工商登记注册相关事项；负责投资合同执行情况和投资总额的管控；
- （4）负责制定和完善轨道交通、机场及临空区域类项目投资管理的制度、流程、规范并组织实施；
- （5）负责根据公司发展规划制定轨道交通、机场及临空区域板块的发展规划及每年的滚动计划；跟踪研究板块的市场特点、发展趋势，推动模式创新、产业升级等工作；
- （6）归口管理轨道交通、机场及临空区域项目，负责项目公司的组建、建设期管理和运营管理工作，指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标；
- （7）参与预算考核部所负责的轨道交通、机场及临空区域类项目公司年度生产经营计划工作，参与投资管理部所负责的轨道交通、机场及临空区域类项目全生命周期策划工作，协同做好项目管理部所牵头的轨道交通、机场及临空区域类项目工程进度管理、变更管理、交（竣）工验收工作，协同做好成本管理部所牵头的项目建设期投资收益的回收工作；
- （8）负责本部门业务范围内安全、质量相关工作；
- （9）承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

19. 资产运营部

负责以 BOT\BOO\PPP 模式投资形成的运营资产(轨道交通项目除外)管理工作。主要职责包括：

- （1）负责建立健全资产运营业务管理制度和工作流程；
- （2）负责根据公司发展规划制定资产运营板块的发展规划及每年的滚动计划；

(3)负责归口管理以 BOT\BOO\PPP 模式投资形成的运营资产(轨道交通项目除外),指导协助项目公司完成年度生产经营计划和周期发展目标;

(4) 负责归口管理公司参股高速公路、港口类项目运营期涉及我司的日常事务;

(5) 负责统筹协调所管理运营资产的资产处置、盘活等工作;

(6) 负责统筹协调所管理运营资产的商业策划、品牌组合、招商管理等工作;

(7) 参与预算考核部所负责的运营类项目公司年度生产经营计划和考核方案制定、实施工作,参与投资管理部所负责的全生命周期策划工作;

(8) 负责本部门业务范围内安全、质量相关工作;

(9) 承担由公司发展而新增的相应职责以及公司领导交办的其他工作。

(二) 发行人法人治理结构

根据《公司法》和公司章程及相关制度,公司不断致力于法人治理结构的改善和建设,促使公司法人治理不断进步与完善,企业运作规范有效,建立了完善的法人治理组织结构。建立起了股东、董事会和监事会各负其责、相互制衡的公司运作体系。

1. 股东的权利义务

中国交通建设股份有限公司作为公司独家股东,行使出资人的权利,并以其认缴出资额为限对公司承担有限责任。中国交通建设股份有限公司作为出资人履行对公司监督管理职责,行使如下权利:

(1) 审议批准公司章程;

(2) 委派或更换非由职工代表担任的公司董事,指定公司董事长;

(3) 委派或更换非由职工代表担任的公司监事;

(4) 审议批准董事会的工作报告及监事工作报告;

(5) 批准公司的合并、分立、解散、增减资本、资本转让和债券融资;

(6) 审议批准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) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;

（8）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）法律、法规及公司章程规定的其他权利。

2. 董事会

公司设立董事会，董事会为公司经营管理的最高决策机构。公司董事会成员由出资人委派，董事会每届任期三年，任期届满后可连派连任。董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。公司董事会由六人组成，设董事长一名。董事可以兼任公司高级管理职务。公司董事会执行股东的决议，同时根据出资人的授权，决定下述重大事项：

（1）决定公司投资方案和经营计划；

（2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）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；

（5）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项；

（8）批准公司员工报酬方案；

（9）拟定公司章程修改方案；

（10）制定公司的基本管理制度；

（11）法律、法规或公司章程规定，以及股东授予的其他职权。

3. 监事

公司设监事一名，监事由中国交通建设股份有限公司委派、指定或者更换。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）向股东作监事工作报告；

（5）提议召开临时董事会。

公司监事的义务：监事应当依照法律、法规、公司章程，忠实履行监督职能。

（三）发行人内部控制制度情况

公司按照现代企业制度建立，产权清晰，责权明确，运作高效。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。

1. 预算管理制度

发行人根据国家有关法律、法规和上级主管单位的有关制度，制定了《中交投资有限公司全面预算管理制度（暂行）》、《中交投资有限公司全面预算管理实施细则（暂行）》，对企业生产经营管理活动全面预算，包括生产经营预算、财务预算和投资预算等。根据公司管理架构，实行纵向分级预算管理体制，其中投资公司为一级预算单位，各子公司为二级预算单位。预算管理组织机构包括公司预算管理委员会、预算管理办公室和预算管理责任部门。预算管理流程是由预算编制、预算执行和预算控制、预算调整、预算考核与分析等阶段构成的预算管理循环。各级预算管理办公室应对本单位预算执行情况做出分析，及时反映预算执行情况和存在问题，并将分析报告报送本级预算管理委员会和上级预算管理办公室。

2. 财务管理制度

发行人根据国家有关法律法规及财务制度并结合公司实际情况制定有《中交投资有限公司财务管理办法（暂行）》、《中交投资有限公司资金管理办法（暂行）》、《中交投资有限公司会计基础工作规范管理办法（暂行）》等制度规范会计核算，发行人财务管理制度对财务机构的设置、会计核算、财务预算管理等作了明确的规定，对规范公司的财务行为，准确计量公司的财务状况和经营成果，有效控制和合理配置公司的财务资源，实现公司价值的最大化起到重要作用。

3. 投融资决策制度

发行人在《中交投资有限公司财务管理办法（暂行）》中明确规定，公司董事会负责制订中交投资财务战略、投资政策、融资政策、收益分配政策并实施过程监督，对投资公司战略目标与控股结构产生重大影响的财务活动具有决策权；同时在《中交投资有限公司资金管理办法（暂行）》规定，中交投财务部负责公司各项目的投资融资工作，统一协调项目融资银行的选择，监督指导各子公司资金使用与管理工作，全方位做好公司资金相关业务工作。

4. 担保制度

为保护公司投资权益和财产安全，加强信用管理和担保管理，降低经营风险，发行人制定了《中交投资有限公司担保管理暂行办法》。原则上，公司进行担保由公司本部统一管理，所属部门或分公司不得对外提供担保、相互提供担保，也不得请外单位为其提供担保；公司作出的任何担保行为，须按程序经公司总经理办公会议审议、公司董事会决议或经股东批准；除按照持股比例与其他股东共同提供担保外，公司只为子公司提供担保。公司对于担保对象的调查、担保的审批、担保合同的审查与订立等作出了相应的规定。并规定公司应当关注对方担保当事人或被担保对象的生产经营、资产负债变化、进行担保和其他负债等情况，积极防范风险；为非控股子公司提供担保的，应当采用反担保等必要的风险防范措施，且反担保的提供方应具有实际承担能力。

5. 关联交易制度

发行人关联交易相关制度遵从控股股东中国交建的关联交易管理制度。发行人控股股东中国交通建设股份有限公司于 2012 年制定并印发了《中国交建股份有限公司 A 股关联交易管理办法》（中交股董办室[2012]330 号），用于规范中国交通建设股份有限公司的关联交易行为，保护中国交建股东和债权人的合法权益，保证中国交建关联交易决策行为的公允性。中国交建于 2013 年 5 月 27 日向中国交建各有关单位印发的《关于进一步规范关联（连）交易有关工作的通知》（中交股董办发[2013]299 号），关于关联交易的决策权限和决策程序的相关规定如下：中国交建将于每年年末编制下一年度日常关联（连）交易计划，按照规定提交中国交建董事会以及中国交建股东大会审议通过后实施。根据经营实际需要，中国交建及其各级子公司与中交集团及其所属公司（非上市部分）发生的日常关联（连）交易外的其他关联（连）交易（比如共同投资设立公司）时，无

论持股比例重大与否，均需事前履行相应审批程序，并报中国交建董事会审议通过后方可实施。其中，需要提交中国交建股东大会审议的，中国交建股东大会审议通过后方可实施。公司和关联方的关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和公司股东的合法权益。

6. 风险管理制度

为加强风险管理工作，促进公司持续、健康、稳定发展，根据国资委《中央企业全面风险管理指引》要求，结合公司实际情况，发行人制定了《中交投资有限公司风险管理手册》。对于风险管理战略、政策、管理模式及基础架构作了相应规定，合理划分了企业内部风险管理职责，设计了结构化的、系统的程序对风险进行分析和管理的，将风险管理考核要求纳入了公司整体考核指标体系。

7. 人力资源管理制度

公司制定了较为全面和完善的人力资源管理制度，包括《中交投资有限公司人事管理办法》、《中交投资有限公司员工教育培训管理办法》、《中交投资有限公司控股子公司人力资源管理办法》等等，对公司员工的录用、培训、福利、假期、考核等各环节作了明确规定。

8. 安全、环境与质量管理体系

发行人制定了《中交投资有限公司安全生产监督管理办法（暂行）》、《中交投资有限公司工程质量监督管理办法》、《中交投资有限公司节能减排工作管理办法（试行）》。对于建立安全生产长效机制、防止和减少生产安全事故、保障企业职工和人民群众生命财产安全，提高工程质量水平，发展节能环保型产业等方面均有积极作用。

9. 项目建设制度

发行人针对主营业务如项目投资（包括 BT/BOT）、房地产业务，制定了《中交投资有限公司项目投资管理办法》、《中交投资有限公司投资项目建设实施管理办法》、《中交投资有限公司房地产项目计划管理办法（试行）》等规章制度，有利于对项目的选择、评估、决策、实施、项目管理、风险控制和投资回收等关键环节进行的管理，促进企业业务发展。

10. 子公司管理制度

发行人建立了完善的现代化企业管理制度，从运营管理、高管人员管理、投资与融资管理、发展战略管理、经营目标管理以及财务管理等方面实现对子公司的有效管理控制，有利于完善公司对子公司的管理，保障股东权益、提高投资回报，实现可持续发展战略。

11. 应急处理机制

发行人建立了完善的现代化企业管理制度去降低突发事件对企业造成的不利影响，提高突发事件应急管理能力和最大限度地预防和减少各类突发事件造成的损失，维护良好的公司形象和运营秩序。

12. 信息披露制度

为规范公司公开发行公司债券的信息披露管理，保护投资者合法权益，发行人制定了信息披露事务管理制度，规定了信息披露管理部门、责任人和职责；信息披露的内容和标准及重大事项的范围；信息披露的时点；内部控制及监督机制；保密措施；对外披露信息的申请、审核、披露流程；涉及各部门和控股子公司的信息披露事务管理和报告制度；与投资者、中介机构和媒体的沟通；董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管；信息披露相关文件、资料的档案管理；责任追究机制等。

（四）发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

1. 业务独立

公司业务结构完整，在业务经营范围内，公司可自主决策，具有独立完整的业务发展及自主经营能力。

2. 资产独立

公司与实际控制人在资产方面相互独立。公司对生产经营中使用的房产、设施、设备以及无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活

动。

3. 人员独立

公司对员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障独立管理。公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系，独立招聘员工。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》和公司章程等有关规定通过合法程序产生。

4. 机构独立

公司机构独立于实际控制人，具有健全的组织结构。股东、董事会、监事会和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。

5. 财务独立

公司设有独立的财务账户，独立纳税，同时设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。

（五）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、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况表

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职起止日期
李茂惠	男	1962 年 12 月	董事长、党委书记	2011 年 11 月-2023 年 11 月
蔡奉祥	男	1975 年 7 月	董事、总经理、党委副书记	2018 年 11 月-至今
申东臣	男	1960 年 11 月	董事	2021 年 1 月-2023 年 12 月
谢玉梅	女	1965 年 8 月	董事	2020 年 12 月-2023 年 11 月
金义	男	1962 年 7 月	董事	2020 年 5 月-2023 年 6 月
周桃玉	男	1973 年 9 月	监事	2022 年 1 月-至今
廖家军	男	1974 年 10 月	副总经理	2020 年 1 月-至今

江峰	男	1977 年 5 月	总会计师、总法律顾问	2019 年 12 月-2022 年 12 月
王春明	男	1967 年 11 月	总工程师	2016 年 11 月-2022 年 11 月
张春雨	男	1975 年 11 月	副总经理	2018 年 7 月-2024 年 7 月
程天成	男	1979 年 10 月	副总经理	2018 年 7 月-2024 年 7 月
孙玉祥	男	1969 年 4 月	副总经理	2021 年 11 月-至今
陈占涛	男	1972 年 3 月	总经济师	2019 年 1 月-至今
陈方伟	男	1968 年 6 月	副总经理	2019 年 1 月-至今
李玮	男	1981 年 6 月	副总经理	2021 年 11 月-至今
夏志强	男	1970 年 6 月	副总经理	2021 年 11 月-至今

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定，不存在重大违纪违法情况。

（二）发行人现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

1. 董事

李茂惠，董事长、党委书记，男，1962 年出生，汉族，中共党员，高级经济师，清华大学管理学硕士。1986 年 7 月至 1987 年 1 月，任宁夏回族自治区公路局会计；1987 年 1 月至 2004 年 9 月，任宁夏回族自治区交通厅会计、副科长、副处长、处长、副厅长；2004 年 9 月至 2005 年 6 月，任国家开发银行评审一局（挂职）副局长；2005 年 6 月至 2005 年 11 月，任中国路桥集团总公司副总经济师；2005 年 11 月至 2006 年 11 月，任中国交通建设集团有限公司投资部总经理；2006 年 11 月至 2007 年 4 月，任中国交通建设股份有限公司资本运营部总经理；2007 年 4 月至 2008 年 11 月，任中交投资有限公司总经理、党委书记；2008 年 11 月至 2011 年 11 月，任中交投资有限公司董事、总经理、党委副书记；2011 年 11 月至 2014 年 11 月，任中交投资有限公司董事长、总经理、党委副书记；2014 年 11 月至 2016 年 1 月，任中交投资有限公司董事长、党委副书记。2019 年 10 月至今，任中国交通建设股份有限公司副总裁；2016 年 1 月至今，任中交投资有限公司董事长、党委书记。

蔡奉祥，公司党委副书记、董事、总经理，男，1975 年出生，汉族，中共党员，高级工程师，中国地质大学土木工程硕士。1994 年 7 月至 2005 年 11 月，历任铁五局一处

宝成铁路指挥部技术员、铁五局一处宝成铁路指挥部经营计划室主任、铁五局一处成都分公司经营计划室主任、中铁五局一公司经营开发部副部长、中铁五局一公司经营开发部部长；2005 年 11 月至 2006 年 4 月，任中铁五局一公司副总经济师兼经营开发部部长；2006 年 4 月至 2006 年 6 月，任中铁五局一公司副总经济师；2006 年 6 月至 2009 年 12 月，任中交股份总承包经营分公司铁路工程部副经理兼中交股份岳阳城陵矶新港项目总经理部总经理；2009 年 12 月至 2012 年 9 月，任中交股份总承包经营分公司工程二部副经理兼湖北中交咸通高速公路有限公司副总经理；2012 年 9 月至 2015 年 6 月，历任南京中交江北城市开发有限公司总经理、董事、党委书记；2013 年 11 月至 2015 年 6 月，任南京中交江北城市开发有限公司党委书记；2014 年 8 月至 2015 年 6 月，任南京中交置业有限公司董事、总经理；2015 年 6 月至 2015 年 12 月，历任中交(汕头)东海岸新城投资建设有限公司总经理、党委书记；2016 年 3 月至 2016 年 11 月，任中交投资有限公司总经理助理；2016 年 11 月至 2018 年 11 月任中交投资有限公司副总经理；2018 年 11 月起任中交投资有限公司党委副书记、董事、总经理。

申东臣，董事，男，1960 年出生，山东大学科学社会主义系本科。1983 年至 1990 年任中央团校人事处干部、校报编辑部主任，1990 年至 1999 年任国家人事部高级公务员管理司干部、企业领导管理局副处长，2000 年至 2003 年任中央企业工委组织部处长，2003 年至 2005 年任国务院国资委企干二局处长，2005 年至 2008 年任中国港湾工程有限公司纪委书记，2008 年至 2016 年任中国公路工程咨询集团有限公司党委书记，2016 年至 2020 年任中国交通建设集团有限公司党委巡视组组长，2021 年 1 月任中交资产管理有限公司及中交投资有限公司外部董事。

谢玉梅，董事，女，1965 年出生，浙江大学管理工程系本科。1988 年 7 月至 1994 年 7 月任首钢重型机械公司计划处综合计划员，1994 年 7 月至 2001 年 3 月任中国农房公司财务部会计、中才会计师事务所合伙人，2001 年 3 月至 2009 年 1 月任中交路桥建设有限公司财务部副经理、审计部经理、副总会计师，2009 年 1 月至 2014 年 2 月任中交路桥建设有限公司财务总监，2014 年 3 月至 2016 年 6 月任中交投资基金管理（北京）有限公司副总经理、党委书记，2016 年 6 月至 2019 年 7 月任中交投资基金管理（北京）有限公司董事长、党委书记，2019 年 8 月至 2020 年 12 月任中国交通建设集团有限公司第一巡视组组长，2020 年 12 月任中交房地产集团有限公司及中交投资有限公司外部董

事。

金义，董事，男，1962 年出生，长沙交通学院本科。1986 年 6 月毕业于长沙交通学院工程会计专业，1986 年 8 月至 1998 年 9 月任交通部第一航务工程局第五工程处会计/副科长/副总会计师/总会计师，1998 年 10 月至 1999 年 9 月任中港第一航务工程局审计处长，1999 年 10 月至 2001 年 2 月任中国港湾建设公司财务部副总经理，2001 年 3 月至 2004 年 2 月任新加坡振华工程有限公司财务经理/财务总监，2004 年 3 月至 2007 年 11 月任中港第一航务工程局/中交第一航务工程局有限公司审计处长/财务处长/副总会计师，2007 年 11 月至 2020 年 5 月任中交第一航务工程局有限公司总会计师/董事/党委委员，2020 年 5 月任中交房地产集团有限公司、中国城乡控股集团有限公司、中交路桥建设有限公司及中交投资有限公司外部董事。

2. 监事

周桃玉，监事会主席、纪委书记，男，1973 年生。1993 年 9 月至 1996 年 8 月就读于武汉交通科技大学公路与城市道路工程专业。1996 年 8 月至 2007 年 5 月任一公局江浙工程处干部。2007 年 5 月至 2009 年 10 月月任一公局京沪高铁土建六标项目副总工程师。2009 年 10 月至 2013 年 4 月任一公局二公司党委书记及纪委书记。2013 年 4 月至 2015 年 4 月任一公局总承包分公司党委水机、副总经理。2015 年 4 月至 2016 年 8 月任中交世通重工（北京）有限公司党委副书记、总经理。2016 年 8 月至 2016 年 11 月任中交投资有限公司河北太行山项目筹备工作组副组长。2016 年 11 月至 2018 年 12 月任中交建冀交高速公路投资发展有限公司副总经理。2018 年 12 月至 2019 年 1 月任中交投资有限公司副总工程师、中交建冀交高速公路投资发展有限公司副总经理。2019 年 1 月至 2019 年 7 月任中交投资有限公司副总工程师、中交建冀交高速公路投资发展有限公司董事长。2019 年 7 月至 2021 年 10 月任中国交建京津冀区域总部党工委委员、副总经理；京津冀区域分公司副总经理；中交京津冀投资发展有限公司副总经理。2021 年 10 月至 2021 年 11 月任中交京津冀投资发展有限公司执行董事（法定代表人）、总经理。2021 年 12 月至今任中交投资有限公司党委常委、纪委书记、监事会主席，中交京津冀投资发展有限公司执行董事（法定代表人）、总经理。

3. 高级管理人员

廖家军，副总经理，男，1974 年出生。1992 年 7 月至 1996 年 8 月就读于中央财经大学税务系税务专业。1996 年 8 月至 1998 年 1 月任西藏自治区昌都地区八宿县财政局干部。1998 年 1 月至 2005 年 8 月，任西藏自治区昌都地区统计局副主任科员。2005 年 8 月至 2007 年 3 月，任西藏自治区发展和改革委员会国民经济综合处(自治区国防动员委员会经济动员办公室)副主任科员。2007 年 3 月至 2010 年 10 月，任西藏自治区发展和改革委员会国民经济综合处(自治区国防动员委员会经济动员办公室)主任科员。2010 年 10 月至 2013 年 11 月，任西藏自治区发展和改革委员会国民经济综合处(自治区国防动员委员会经济动员办公室)副处长。2013 年 11 月至 2019 年 1 月，任西藏自治区发展和改革委员会国民经济综合处(自治区国防动员委员会经济动员办公室)副处长(正处级)。2019 年 1 月至今任中交投资有限公司监事、党委副书记、纪委书记、工会主席。

江峰，总会计师，总法律顾问，男，汉族，出生于 1977 年 5 月，党员，高级会计师，1993 年 9 月至 1997 年 9 月期间就读于上海港湾学校水运财务会计专业；1997 年 9 月至 2001 年 8 月就读于上海海运学院会计学(涉外会计)专业；2001 年 8 月至 2005 年 12 月，任中国路桥(集团)总公司财务会计部信贷资金管理主管；2005 年 12 月至 2006 年 12 月任职中国交建资金部助理会计师；2006 年 12 月至 2008 年 4 月，任中国交建资金部资金处副处长；2008 年 4 月至 2016 年 1 月任中国交建资金部资金处处长；2016 年 1 月至 2018 年 01 月任职中国交建财务资金部总经理助理、资金处处长；2018 年 1 月至 2019 年 12 月，任职中国交建财务资金部副总经理；2019 年 12 月至今任职中交投资有限公司总会计师、总法律顾问、党委常委。

王春明，总工程师，男，1967 年出生。1988 年 8 月至 2003 年 10 月，历任三航局三公司机械施工处职员、三航局三公司机械处副主任兼修理厂厂长、三航局三公司路桥分公司副经理、三航局上海磁悬浮维修便道 1 标项目经理、三航局三公司南京龙潭港水工码头工程项目副经理；2003 年 2 月至 2003 年 10 月，任三航局三公司江阴华西化工码头项目部项目经理；2003 年 11 月至 2012 年 7 月，历任三航局南京分公司工程部副经理兼总调度、三航局南京分公司构件工程处主任、三航局南京分公司总经理助理兼大西铁路客运专线指挥部(4 标段 3 分部) 项目经理；2012 年 7 月至 2014 年 1 月，历任中交投资有限公司项目管理部员工、中交投资有限公司项目管理部副总经理；2014 年 1 月至今，任中交投资有限公司项目管理部总经理；2016 年 11 月至今，任中交投资有限公司总工

程师。

张春雨，副总经理，男，1975 年 11 月出生。1999 年 7 月至 2002 年 8 月，历任中铁十九局集团准东铁路指挥部团委书记、合同管理员、国家粮食储备库建设指挥部计划主管；2002 年 8 月至 2003 年 11 月，任中铁十九局集团湖北恩施东门关隧道总经济师；2003 年 11 月至 2005 年 10 月，任中铁十九局集团陶乐黄河特大桥项目总经济师、项目书记、项目经理、分公司副总经理；2005 年 10 月至 2006 年 12 月，任中铁十九局集团湖北分公司副总经理、湖北沪蓉西高速公路土建工程施工第 30 合同段项目经理；2006 年 12 月至 2008 年 7 月，任中铁十九局集团西北分公司副总经理、河东机场高速公路项目经理；2008 年 7 月至 2010 年 4 月，任中交(资阳)投资建设有限公司合约部经理；2010 年 4 月至 2010 年 12 月，任中交(资阳)投资建设有限公司总经理助理兼合约部经理；2010 年 12 月至 2012 年 9 月，任中交(资阳)投资建设有限公司副总经理；2012 年 9 月至 2013 年 12 月，任湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理；2013 年 12 月至 2014 年 7 月，任湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理；2014 年 7 月至 2015 年 6 月，任湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理、党委书记；2015 年 6 月至 2016 年 4 月，任中交投资有限公司湖北片区党工委书记、湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理、湖北中交武深高速公路发展有限公司总经理；2016 年 4 月至 2017 年 3 月，任湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理、临时党委书记、湖北中交武深高速公路发展有限公司总经理；2017 年 3 月至今，任湖北中交嘉通高速公路发展有限公司总经理、临时党委书记；2017 年 10 月至今，任张家口中交建设有限公司总经理；2018 年 1 月至今，任中交投资有限公司总经理助理；2018 年 4 月至今，任张家口中交建设有限公司党委书记；2018 年 7 月至今，任中交投资有限公司副总经理。

程天成，副总经理，男，1979 年 10 月出生。2000 年 8 月至 2002 年 6 月，任国家行政学院青年干部培训班学员；2002 年 6 月至 2002 年 7 月，任国家行政学院青年干部培训班副主任科员；2002 年 7 月至 2003 年 9 月，任交通部科技教育司教育与培训处副主任科员；2003 年 9 月至 2005 年 3 月，任交通部科技教育司技术管理处副主任科员；2005 年 3 月至 2006 年 12 月，任交通部科技教育司技术管理处主任科员；2006 年 12 月至 2009 年 5 月，任交通部科技教育司科技发展处主任科员；2009 年 5 月至 2009 年 6 月，任交通运输部科技司科技发展处主任科员；2009 年 6 月至 2014 年 1 月，任交通运

输部翁孟勇副部长秘书(副处级); 2014 年 1 月至 2014 年 8 月, 任交通运输部翁孟勇副部长秘书(正处级); 2014 年 8 月至 2016 年 7 月, 任中交投资有限公司资产运营管理部总经理; 2016 年 7 月至 2017 年 3 月, 任中交投资有限公司投资发展部总经理; 2016 年 12 月至 2017 年 9 月, 任中国交建新疆工作组成员; 2017 年 3 月至今, 任中交投资有限公司城市综合投资运营部总经理; 2018 年 1 月至今, 任中交投资有限公司总经理助理; 2018 年 7 月至今, 任中交投资有限公司副总经理。

孙玉祥, 男, 1969 年 4 月出生, 1987 年 9 月至 1991 年 7 月于重庆交通学院水港系港口及航道工程专业学习; 1991 年 7 月参加工作。2006 年 9 月至 2009 年 12 月, 重庆大学高级管理人员工商管理专业在职学习, 获得工商管理硕士学位。2014 年 1 月至 2017 年 11 月, 担任中国交建西南区域总部副总经理、西南分公司副总经理、中交西南投资发展有限公司副总经理; 2017 年 11 月至 2019 年 11 月, 担任中国交建西南区域总部副总经理、党工委委员, 西南分公司副总经理, 中交西南投资发展有限公司副总经理; 2019 年 11 月至 2020 年 4 月, 担任中交重庆投资发展有限公司总经理; 2020 年 4 月至 2021 年 11 月, 担任中交重庆投资发展有限公司总经理、临时党委副书记; 2021 年 11 月至今, 担任中交投资有限公司副总经理, 中交重庆投资发展有限公司总经理、临时党委副书记。

陈占涛, 男, 1972 年 3 月出生, 1995 年 7 月参加工作, 1995 年 5 月加入中国共产党, 先后毕业于天津大学港口航道及治河专业, 北京理工大学工商管理专业, 研究生学历, 工商管理硕士学位, 高级工程师。2002 年 3 月任中交水运规划设计院有限公司深圳设计有限公司工程师、副经理, 2010 年 4 月起历任中交投资有限公司投资一部副总经理、总经理, 2017 年 12 月任中交投资有限公司副总经济师, 2019 年 1 月至今任中交投资有限公司总经济师。

陈方伟, 男, 汉族, 安徽淮南人, 1968 年 6 月出生, 1990 年 7 月参加工作, 2003 年 6 月加入中国共产党, 先后毕业于南京航务工程专科学校港口水工建筑专业、东南大学土木工程专业, 本科学历, 教授级高级工程师。2009 年 3 月任中交投资有限公司项目管理部副总经理, 2015 年 12 月任南京中交江北城市开发有限公司党委书记, 2016 年 11 月任常州中交建设发展有限公司总经理, 2017 年 12 月至今任中交投资有限公司副总经济师, 2019 年 1 月至今任中交投资有限公司副总经理。

李玮，男，1981 年 6 月出生，1999 年 9 月至 2003 年 7 月，于长安大学公路学院土木工程（桥梁工程）专业学习。2003 年参加工作。2016 年 1 月至 2016 年 11 月，担任三公局西北分公司总经理；2016 年 11 月至 2017 年 7 月，担任中国交建西北区域青海总部总经理；2017 年 7 月至 2021 年 10 月，担任中国交建西北区域总部党工委委员、副总经理，西北分公司副总经理，中交西北副总经理；2021 年 10 月至 2021 年 11 月，担任中交投资有限公司副总经理，中交西北投资发展有限公司副总经理执行董事（法定代表人）、总经理；2021 年 11 月至今，担任中交投资有限公司副总经理，中交西北投资发展有限公司副总经理执行董事（法定代表人）、临时党委书记、总经理。

夏志强，男，1970 年 6 月出生，1991 年 9 月至 1994 年 8 月于武汉交通科技大学公路与城市道路工程专业学习。1994 年 8 月参加工作。2014 年 9 月至 2017 年 6 月，华中科技大学建筑与土木工程专业在职学习，获得工程硕士学位。2017 年 6 月至 2017 年 7 月，担任中交一公局市场投资开发部执行总经理；2017 年 7 月至 2019 年 7 月，担任中交一公局总承包经营分公司党委副书记、总经理；2019 年 7 月至 2021 年 10 月，担任中国交建东北区域总部党工委委员、副总经理、东北分公司副总经理、吉林省分公司副总经理；中交东北投资有限公司副总经理；2021 年 10 月至 2021 年 11 月，担任中交投资有限公司副总经理，中交东北投资有限公司执行董事（法定代表人）、总经理（M9 级）；2021 年 11 月至今，担任中交投资有限公司副总经理，中交东北投资有限公司执行董事（法定代表人）、临时党委书记、总经理（M9 级）。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股份和债券情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员未持有公司股份、债券或其他债务融资工具。

七、发行人主要业务情况

（一）城市基础设施建设行业发展现状

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快城市化进程是我国建设小康社会的必要途径，也是我国实现社会主义现代化的重要任务。城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，直接关系到社会

公共利益，关系到人民群众生活质量，关系到城市经济和社会的可持续发展，具有显著的基础性、地区性、公用性、自然垄断性。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作有着积极的意义。因此，城市基础设施投资和建设一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

迄今为止，我国已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。根据国家统计局第七次全国人口普查公告，2020 年 11 月 1 日，中国城镇人口为 9.02 亿人，占 63.89%。我国已由以农村人口占多数的农村型社会转变为以城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中叶建成中等发达的现代化国家时，我国的城镇化水平预计可达到 70% 以上，相当于美国 20 世纪 70 年代的水平，城镇总人口将超过 10 亿，成为一个高度城镇化的国家。

尽管我国的城市化进程已取得了巨大进步，但是目前的城市基础设施现状相对于城市化的要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤、城市道路发展的速度难以适应城市发展的速度、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低，污水、固体废弃物处理设施缺乏等。这在一定程度上影响着城市综合服务功能的发挥，制约着投资环境的改善、人民生活水平的提高和国民经济的持续稳定发展。

上述差距的存在和我国城市化进程的继续推进，决定了未来二十年仍将是我国城市化快速发展的时期，也是城市基础设施建设大规模投资的时期。城市化率每提高 1 个百分点，城市人口将增长 1,000 多万，新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。

“十四五”是全面开启建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年，随着国内基础条件和外部环境的深刻变化，促进形成强大国内市场、持续释放内需潜力的重要性日益凸显，进一步彰显城镇化的全局意义。“十四五”规划提出坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。市政基础设施是新型城镇化的物质基础，也是“完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量”目标的重要保障。

经过长期的努力，我国城市市政基础设施发展已具有一定基础，全社会对市政基础设施的认识不断深化，对提高市政基础设施保障服务能力的期盼也更加强烈，为进一步加强市政基础设施建设提供了良好环境。近年来，移动互联网与大数据、云计算等现代信息技术，以及绿色低碳技术不断取得突破，用现代信息技术改造提升市政基础设施，构建绿色低碳的市政基础设施体系，成为国内外城市吸引高端要素、不断提升竞争力的有效方式。面对日趋激烈的竞争态势，加快构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代市政基础设施体系，将成为我国城市的必然选择，而国家综合国力的显著提升，也为进一步加强市政基础设施建设提供了现实可能。

同时，城市基础设施投资和建设行业的市场化改革将不断深入，投资主体与融资渠道都将进一步实现多元化，新兴的资本市场将为我国城市基础设施建设与经营行业提供源源不断的资金来源，由政府引导、多主体参与、产业化运作的城市基础设施经营管理体制将进一步完善。

从长远来看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。从基础设施建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设的重点。

综上，伴随着我国城镇化进程的加快推进，必然导致对住宅、办公楼、体育场馆等城市基础设施产生大量需求，尤其对以房建和基建为主业的建筑企业发展带来有力的支撑。总体来看，城市基础设施行业有着良好的发展前景。

（二）房地产行业发展现状

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列

行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

1. 房地产开发投资保持快速增长，2020 年稳步增长

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20% 以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2016 年，全国房地产开发投资完成额为 102,580.61 亿元，同比增长 6.88%。2017 年，全国房地产开发投资完成额为 109,798.53 亿元，同比增长 7.04%。2018 年，全国房地产开发投资完成额为 120,246 亿元，同比增长 9.5%。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，主要是由于“去库存”政策推动房地产销售回暖，房地产开发商加大新开工力度。2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.0%。在国家“去库存”的大环境下，部分热点城市出现房价涨幅过快、需求透支等情况，国家根据各个地方的情况适时出台相应“限购”、“限贷”等调控政策。新政皆以抑制投机性需求为主，政策的力度在市场预期之内，有利于房地产行业的长期发展。总体而言，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资增速在未来有望保持稳定。

2. 房地产供给相对稳定

自 2005 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，最近三年新开工面积总体呈现增长，商品房竣工面积有减少的趋势。2016 年，全国新开工房屋面积为 16.69 亿平方米，同比回升 8.08%，竣工房屋面积 10.61 亿平方米，同比回升 6.09%。2017 年，全国新开工房屋面积为 17.87 亿平方米，同比增加 7.07%，竣工房屋面积 10.15 亿平方米，同比减少 4.34%。2018 年，全国新开工房屋

面积为 20.93 亿平方米，同比增加 17.12%，房屋竣工面积累计达 9.36 亿平方米，同比减少 7.8%。2019 年，全国商品房新开工面积 22.7 亿平方米，同比增长 8.5%，企业房屋竣工面积为 9.55 亿平方米，同比增长 2.03%，竣工面积为 2016 年之后首次回升。2020 年，全国新开工房屋面积 22.4 亿平方米，同比减少 1.20%；房屋竣工面积为 9.12 亿平方米，同比减少 4.90%。

3. 商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2016 年，全国商品住宅投资完成 68,703.87 亿元，同比增长 6.36%，占房地产开发投资的比例为 66.98%。2017 年，全国商品住宅投资完成 75,147.88 亿元，同比增长 9.38%，占房地产开发投资的比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅投资完成 85,182.27 亿元，同比增长 13.35%，占房地产开发投资的比例为 70.84%。2019 年，全国商品住宅投资完成 97,071 亿元，同比增长 13.96%，占房地产开发投资的比例为 73.43%，依然是房地产行业主要的投资增量以及重点投资方向。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。2020 年，全国商品住宅投资完成 104,446 亿元，同比增长 7.60%，占房地产开发投资的比例为 73.84%。

4. 商品房销售规模总体趋于平稳

2005 年以来，在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，我国商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势，同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008 年，在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的推动下，房地产行业获得较快发展，商品房销售面积及销售额增速达到 2005 年以来的最高水平；2010 年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2015 年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售持续回暖。2016 年，全国商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比增长 22.46%，其中，商品住宅销售面积 13.75 亿平方米，同比增长 22.36%。

2017 年，全国商品房销售面积为 16.94 亿平方米，同比增长 7.69%，其中，商品住宅销售面积 14.48 亿平方米，同比增长 5.31%。2018 年，全国商品房销售面积为 17.17 亿平方米，同比增长 1.36%。2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定，去库存周期逐渐触底，商品房销售面积同比小幅下降 0.1%，其中商业营业用房下降最为明显，办公楼市场未来仍将面临较大的压力。2020 年，全国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%，其中，商品住宅销售面积 15.49 亿平方米，同比增长 3.20%。

5. 近年来商品房价企稳回升，出现较大幅度上涨

2005 年以来，除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线城市房地产企业存货上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2016 年，全国商品房平均售价为 7,475.57 元/平方米，同比增长 10.06%。2017 年，全国商品房平均售价为 7,892.28 元/平方米，同比增长 5.57%。2018 年度，全国商品房平均售价为 8,736.94 万元/平米，同比增长 10.70%。2019 年度，全国商品房平均售价为 9,310.27 元/平方米，同比增长 6.56%。2020 年度，全国商品房平均售价为 9,859.56 元/平方米，同比增长 5.90%。

6. 土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2017 年，全国房地产开发企业土地购

置面积 25,508.29 万平方米，土地成交价款 13,643.39 亿元，平均土地价格为 5,348.61 元/平方米，相比年初增幅 29.04%。2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，比上年增长 14.25%，土地成交价款 16,102 亿元，增长 18.0%，平均土地价格为 5,525.36 元/平方米，相比年初增幅 3.3%；2019 年，全国房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比上年下降 11.4%，土地成交价款 14,709 亿元，下降 8.7%，平均土地价格为 5,696.31 元/平方米，相比年初增幅 3.09%，2019 年政策环境保持调控高压态势、放松预期落空，热点城市政策不断收紧，金融政策收紧导致房企融资进一步承压，同时销售趋冷，导致市场预期逐渐变化，开发企业投资预期进一步降低。

2020 年全国开发企业土地购置面积有所下降，2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%，降幅比 1-11 月份收窄 4.1 个百分点，比上年收窄 10.3 个百分点。除了疫情影响以外，还有以下原因：一是全国商品房的去化周期已经处于上行期，2019 年新开工面积继续创新高，商品房库存将会增加；二是不将房地产作为短期刺激经济的手段，市场预期已经转变，开发商不敢多拿地；三是多数开发商负债率偏高，而且 2019 年下半年以来融资环境持续收紧，没有宽裕的资金用于大量拿地；四是地方政府的供地节奏存在变数，虽然自然资源部要求各地按不同的住宅去化周期调整推地节奏，但随着地市降温，土地流拍现象增多，地方政府可能不愿多供地。

7. 宏观政策调控 2014 年起以稳为主，2021 年延续偏紧状态，政策调控趋向全方位管控

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

近年来，随着调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年以来，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策。截至 2015 年末，除

北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2016 年，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温；与此同时，苏州、厦门、武汉等二线城市相继重启限贷或限购举措，以避免房价过快上涨。2017 年以来，在强调坚持住房居住属性背景下，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，开启“限售”模式且范围不断扩大，同步加强房地产金融监管，着力抑制投资投机性需求。

2014 年 9 月和 10 月，人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 8 月 27 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。2016 年 2 月，央行、住建部等部门进一步放宽了首付比例，规定在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房

除外)。对拥有 1 套住房的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的, 无论有无贷款记录, 首付款比例均不低于 50%; 购买非普通自住房的, 首付款比例不低于 70%。随后, 杭州、南京、合肥、苏州等主要一、二线城市也相应收紧了信贷政策。

2015 年国内经济下行压力加大, 证券和外汇市场出现大幅波动, 人民银行采取连续降息、降准等方式向市场注入流动性。2016 年 2 月 29 日, 央行宣布自 2016 年 3 月 1 日起, 普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点, 以保持金融体系流动性合理充裕, 引导货币信贷平稳适度增长, 为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。宽松的货币政策和首付比例放宽、购房补贴、税收优惠等政策的持续出台, 有利于进一步促进行业的健康发展, 使行业回归市场化, 为优质企业提供平稳、可持续发展的平台。2015 年, 全国实现商品房销售面积 12.85 亿平方米、销售金额 8.73 万亿元, 同比分别增长 6.50%和 14.40%。2016 年, 全国商品房销售呈现爆发式增长, 销售面积 15.73 亿平方米、销售金额 11.76 万亿元, 同比分别增长 22.45%和 34.71%。2018 年, 全国商品房销售面积 17.17 亿平方米、销售金额 15.00 万亿元, 同比分别增长 1.36%和 12.19%。2019 年, 全国商品房销售面积 17.16 亿平方米, 同比降低 0.1%, 销售金额 15.97 万亿元, 同比增长 6.47%。2020 年, 全国商品房销售面积 17.61 亿平方米, 同比增长 2.6%, 销售金额 17.36 万亿元, 同比增长 8.7%。

2019 年我国金融机构个人住房信贷保持了稳中趋紧的态势。主要原因如下: 一是由于限购、限贷政策直接抑制了住房信贷需求。二是因为目前我国住户部门债务收入比较高, 商业银行出于监管部门要求和对风险的考虑, 对个人购房贷款实行较为审慎的贷款标准, 以此来合理管控个人购房贷款余额的增长, 进而控制居民杠杆率过快增长。三是随着房地产调控政策效果的逐渐显现, 我国住宅价格涨幅开始回落, 这也一定程度上降低了个人购房贷款的增速。

2020 年受到疫情影响, 整体宏观环境较宽松, 全年我国人民币贷款增加 19.63 万亿元, 同比多增 2.82 万亿元。央行数据显示, 2020 年我国住户贷款增加 7.87 万亿元, 其中以个人住房按揭贷款为主的住户中长期贷款增加 5.95 万亿元。随着疫情得到控制, 2020 年下半年信贷政策呈现“偏紧”状态。

2021 年上半年，房地产市场“稳房价、稳地价、稳预期”的政策基调不变，部分一二线城市和三四线城市热度有所上升，引发相关调控接连出台，政策空间再度收紧，整体风向延续了 2020 年下半年“偏紧”状态。相比于 2020 年，2021 年上半年的政策调控也有所变化，一是二手房指导价成为了调控新利器。二是学区房问题越来越受政策关注。三是租赁住房市场得到政策的倾斜和鼓励。

总体而言，上半年调控政策呈现出长短并行，向体系化、全方位管控发展的趋势。即长效机制相继落地实施，短期调控逐步深化，整体向全方位管控发展。

（三）发行人行业地位及竞争优势

中交投资有限公司成立于 2007 年 4 月，注册资本为 125 亿元，是世界 500 强企业——中国交通建设股份有限公司独资设立的重要投资平台。中交投资秉承“创新经营，和谐共赢”经营理念，依托中交股份在基础设施领域的优势，采取 BT、BOT/BOO、BOT+EPC、股权并购、PPP 等多种投资模式，涉足基础设施领域、城市综合开发、房地产、金融、资源等多个领域。

中交投资目前业务已遍布广东汕头、江苏南京、重庆、湖北武汉、福建厦门等区域核心城市，并且在南京、重庆、武汉等地形成了项目集群，与当地政府建立了良好的公共关系，创造了较好的经济和社会效益，有利于中交投资进一步深耕当地市场。

发行人股东中国交建是全球领先的特大型基础设施综合服务商，主要从事交通基础设施的投资建设运营、装备制造、房地产及城市综合开发等，为客户提供投资融资、咨询规划、设计建造、管理运营一揽子解决方案和一体化服务。目前，中国交建是世界最大的港口设计建设公司、世界最大的公路与桥梁设计建设公司、世界最大的疏浚公司、世界最大的集装箱起重机制造公司、世界最大的海上石油钻井平台设计公司；是中国最大的国际工程承包公司、中国最大的高速公路投资商。业务足迹遍布世界 150 多个国家和地区，是中国第一家成功实现境外整体上市的特大型国有基建企业，2012 年 3 月成功登陆 A 股市场。2020 年，中交股份在世界 500 强排名第 78 位。

1. 行业地位

公司作为中交股份投资板块发展的主力军，力促实现投资跨越式发展，力争培育形

成投资产业。公司注重发挥自身作为集团投资工作的先行者、探索者、示范者的作用，在集团投资新领域的开拓、投资模式的创新方面形成了一定的引领示范作用。

公司牢固树立市场开发龙头地位，秉承价值投资理念，精挑细选严格把关，总部与项目公司密切配合共同发力，市场开发稳步推进，市场开发成果逐渐显现、成效显著，市场开发意识和能力明显增强。区域布局进一步优化，产业布局进一步完善，备选项目进一步充实。

（1）城市综合开发投资业务稳步发展，依托中国交建品牌及技术，形成较为明显的领先优势。

公司不断强化业务前端设计和后端运营的运作能力，深入挖掘新的投资机会和盈利点，努力打造城市综合开发业务标杆。公司一方面凭借进入新城开发领域的先入优势，继续加大新城开发类的城市综合开发项目开发力度，另一方面积极拓展城市更新类的城市综合开发优质项目，力争实现更大作为。目前公司在城市综合开发板块主要项目有汕头东部城市经济带综合开发项目、资阳市沱东新区一期土地整理项目和南京浦口海峡科技园项目，形成了较为明显的领先优势。

（2）房地产开发投资业务整体情况良好，业务联动推进房地产业务健康发展。

我司房地产开发业务起步较晚，相对较为谨慎，但土地获取方式灵活，并且与万科、绿城等知名房地产开发企业合作，具有一定的竞争优势，为其后期发展提供了有效支撑。公司适应市场形势新变化抢抓销售好时机，在去库存、资金回笼、高效运作方面成效显著，多个项目获省、市级奖项，公司地产品牌进一步提升。公司以公路、轨道交通等基础设施建设引领城镇发展新机遇，通过业务横向整合纵向联动，可以有效推进地产业务持续健康发展。

（3）PPP、BT、BOT 等资本运营项目运营取得一定成果。

中交投资主要定位于大型、高端基础设施项目的投资、运营，近年来政府对基础设施的大规模投资使公司的基础设施建设投资业务规模保持快速增长。BT 项目作为公司在基建投资领域实现“短、平、快”的重要投资方向，与 BOT 模式在投资期限上形成了有效互补，对其整体投资-收益期限分布形成较好的匹配，公司 PPP 项目积极开拓新市场，除了在长三角、珠三角等成熟区域布局之外，进一步巩固新疆片区高层对接成果，

并在南京、湖州、汕头、渭南等地均有新项目落地，进一步提升了中交投资品牌影响力。

2. 竞争优势

（1）我国城镇化建设提速将为公司带来良好的发展机遇

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和房地产开发产生持久而巨大的需求，为上述两个行业创造广阔的发展空间。

（2）行业政策利好

2014 年 3 月 16 日，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，标志着我国城镇化建设不断深化。伴随着我国新型城镇化进程的加快推进，住宅、办公楼、体育场馆等城市基础设施需求进一步扩大，房屋建设与基础设施建设产能逐步释放，对企业发展带来了强有力的支撑，注入了强劲动力，因此对公司未来发展前景看好。

（3）股东支持

公司母公司中国交通建设股份有限公司是在香港和上海两地上市的中央直属企业，中交投资定位于其下属专业的重要投资平台，承担了优化经营结构、改变增长方式和提升发展质量的战略调整职能，能够在资金、投资项目承揽等方面获得母公司极大支持。

（4）多元化的业务组合

中交股份拥有从规划、勘察、设计、施工到房地产开发以及基础设施投资运营完整的产业链，已经形成了房屋建设与房地产开发一体化，规划、勘察、设计、施工一体化，基础设施工程承包与投资运营一体化的经营格局，公司借助中交股份的技术和品牌优势，依托各业务板块间的协同效应，扩大基建核心主业投资同时，逐步进入城市综合体和房地产开发业务领域，主营业务收入实现平稳增长，盈利能力保持稳定。

（5）城市综合开发竞争实力强

公司依托中交股份在疏浚吹填工程领域中的世界领先地位，大力发展以吹填造地为主的城市综合开发投资业务，成为公司新的营业收入增长点。目前公司在城市综合开发板块已形成了以汕头项目为引领，连云港、南京科工园等项目为支撑的多项目储备，形成了较为明显的领先优势。

（6）公司融资渠道畅通

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，被合作银行授予很高的授信额度，间接债务融资能力强。截至 2021 年 9 月末，发行人本部共获得各银行综合授信额度为 250.00 亿元，已使用额度 20.43 亿元，未使用额度 229.57 亿元。

（7）明确清晰的发展战略

为实现公司稳健、协调、可持续地发展，公司制定了发展规划。该规划明确了公司的长短期发展方向和激励目标，围绕这一发展战略，公司不断加大在管理组织体系人才培养方面的投入，不断对现有投资模式进行改革，并结合自身特点和行业发展趋势，在保证基础设施类项目为本的基础上，稳步向财务投资、资本运作及与现代交通信息技术等多个领域推进，形成多个新增长点，进一步优化公司利润贡献分布，为公司的可持续发展提供了根本保障。

（8）管理经验优势

公司拥有一支高学历、高素质、工作经验丰富的管理团队，管理团队集聚了管理、投资、金融、工程技术等各种专业人才，他们的才能在公司建立的不同的平台上得到了充分的展示。公司的管理经验优势显著。

（四）发行人主营业务情况

1. 发行人的经营范围

公司经营范围主要包括：境内外交通、市政、环保和造地工程等基础设施建设；以及物流、房地产、原材料、高新技术和金融等领域的投资。

2. 基本经营情况

发行人主营业务包括特许经营权、基础设施开发建设、房地产开发等业务。报告期内，特许经营权、基础设施开发建设、房地产开发作为公司的核心业务板块，是公司主营业务收入和利润的重要来源。2011 年以来，为实现公司业务的多元化和提高抗风险能力，公司逐步介入房地产开发业务。发行人近三年及一期营业收入分别为 651,223.47 万元、769,613.95 万元、1,178,121.99 万元和 771,189.39 万元。

发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

板块分类	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
特许经营权	68,339.33	8.86	61,477.41	5.22	71,718.85	9.32	37,770.37	5.80
基础设施开发建设	309,823.97	40.17	417,863.66	35.47	249,637.69	32.44	114,047.64	17.51
房地产开发	106,526.90	13.81	574,377.05	48.75	344,489.77	44.76	288,846.05	44.35
其他业务	286,499.19	37.15	124,403.87	10.56	103,767.64	13.48	210,559.41	32.33
其中：咨询服务	103,866.80	13.47	81,866.37	6.95	73,169.50	9.51	182,157.83	27.97
合计	771,189.39	100.00	1,178,121.99	100.00	769,613.95	100.00	651,223.47	100.00

如上表所示，发行人收入主要来源于特许经营权、基础设施开发建设、房地产开发板块。近三年及一期，发行人特许经营权业务收入分别为 37,770.37 万元、71,718.85 万元、61,477.41 万元和 68,339.33 万元，分别占营业收入的比例为 5.80%、9.32%、5.22% 和 8.86%。2019 年发行人特许经营权业务收入较 2018 年增加 33,948.48 万元，增幅 89.88%，主要是武深高速通车、嘉通高速车流量增加导致收入增加。2020 年发行人特许经营权业务收入较 2019 年减少 10,241.44 万元，降幅为 14.28%。近三年及一期基础设施开发建设业务收入分别为 114,047.64 万元、249,637.69 万元、417,863.66 万元和 309,823.97 万元，分别占营业收入的比例为 17.51%、32.44%、35.47% 和 40.17%。2019 年发行人基础设施开发建设业务收入较 2018 年增加 135,590.05 万元，增幅 118.89%，主要原因为汕头东海岸项目回款增加和 PPP 项目收入确认所致。2020 年发行人基础设施开发建设业务收入较 2019 年增加 168,225.97 万元，增幅 67.39%，主要是因为 PPP 项目收入确认增加。近三年及一期，发行人房地产开发收入分别为 288,846.05 万元、344,489.77 万元、574,377.05 万元和 106,526.90 万元，分别占营业收入的比例为 44.35%、44.76%、48.75% 和 13.81%。2019 年发行人房地产开发收入较 2018 年增加 55,643.72 万元，增幅 19.26%，主要原因为南京锦致、南京锦悦等地产交房面积增加导致收入增加。2020 年发行人房地产开发收入较 2019 年增加 229,887.28 万元，增幅 66.73%，主要是因为地产项目交房面积增加，收入确认增加。

发行人特许经营权业务收入随着高速公路项目进展情况而波动。发行人基础设施开发建设业务是发行人另一核心业务板块，2018 年基础设施开发建设业务收入增加的主要原因是新高速公路建设完毕并投入使用。

近三年及一期，发行人房地产业务收入分别为 28.88 亿元、34.45 亿元、57.44 亿元和 10.65 亿元。在目前房地产市场景气度下滑的情况下，公司房地产项目开发和销售情况均保持较为稳定的状态，主要由于公司购地成本较低且将不同类型的商品房进行合理配置，较好地应对了市场风险。

发行人其他业务包括咨询服务、基建业务、资产出租和材料销售等。咨询服务业务主要是指发行人向行业内的相关单位提供基建等业务的技术及管理咨询服务，包括方案设计、地方政府协调沟通、合规手续办理等。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 20.06 亿元、10.38 亿元、12.44 亿元和 28.65 亿元。

发行人近三年及一期营业成本按板块分类情况表

单位：万元、%

板块分类	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
特许经营权	28,183.36	10.08	31,971.69	7.59	31,121.71	12.99	16,683.75	7.76
基础设施开发建设	53,734.74	19.22	65,368.60	15.53	2,877.03	1.20	-	-
房地产开发	67,751.57	24.23	287,249.45	68.24	179,794.41	75.04	175,026.01	81.43
其他业务	129,894.24	46.46	36,374.64	8.64	25,812.02	10.77	23,230.06	10.81
其中：咨询服务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	279,563.91	100.00	420,964.38	100.00	239,605.17	100.00	214,939.82	100.00

如上表所示，发行人营业成本与收入结构相似，以特许经营权、基础设施开发建设和房地产开发板块为主。发行人近三年及一期营业成本分别为 214,939.82 万元、239,605.17 万元、420,964.38 万元和 279,563.91 万元。近三年及一期，特许经营权业务板块的成本分别为 16,683.75 万元、31,121.71 万元、31,971.69 万元和 28,183.36 万元，占营业成本的比重分别为 7.76%、12.99%、7.59%和 10.08%；基础设施开发建设板块的成本分别为 0.00 万元、2,877.03 万元、65,368.60 万元和 53,734.74 万元，占营业成本的比重分别为 0.00%、1.20%、15.53%和 19.22%，其中 2018 年度发行人基础设施开发建设板块的成本为 0 的主要原因是下属项目公司成本以长期应收款模式核算，对应代建成本的回款直接冲减长期应收款，未计入成本。房地产开发板块的成本分别为 175,026.01 万元、179,794.41 万元、287,249.45 万元和 67,751.57 万元，占营业成本的比重分别为

81.43%、75.04%、68.24%和 24.23%。

最近三年及一期，特许经营权业务板块营业成本、基础设施开发建设营业成本和房地产开发营业成本基本随着收入变化而变化。

其他业务中咨询服务的成本为 0 元，是由于发行人咨询服务的日常费用计入期间费用，无法形成对应成本。

发行人近三年及一期毛利润按板块分类情况表

单位：万元、%

板块分类	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
特许经营权	40,155.97	8.17	29,505.72	3.90	40,597.14	7.66	21,086.62	4.83
基础设施开发建设	256,089.23	52.09	352,495.06	46.56	246,760.66	46.56	114,047.64	26.14
房地产开发	38,775.33	7.89	287,127.60	37.92	164,695.37	31.07	113,820.03	26.09
其他业务	156,604.95	31.85	88,029.23	11.63	77,955.62	14.71	187,329.35	42.94
其中：咨询服务	103,866.80	21.13	81,866.37	10.81	73,169.50	13.81	182,157.83	41.75
合计	491,625.48	100.00	757,157.61	100.00	530,008.78	100.00	436,283.65	100.00

如上表所示，毛利润中基础设施开发建设业务板块占较大比重，与收入成本结构基本一致。咨询服务板块由于营业成本为零，毛利润金额较大，因此占比相对较大。

发行人近三年及一期营业毛利率情况

板块分类	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
特许经营权	58.76%	47.99%	56.61%	55.83%
基础设施开发建设	82.66%	84.36%	98.85%	100.00%
房地产开发	36.40%	49.99%	47.81%	39.41%
其他业务	54.66%	70.76%	75.13%	88.97%
其中：咨询服务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
合计	63.75%	64.27%	68.87%	66.99%

如上表所示，近三年及一期整体毛利率分别为 66.99%、68.87%、64.27%和 63.75%，整体毛利率处于较高水平。其中基础设施开发建设项目毛利润率较高主要是由于下属项目公司成本以长期应收款模式核算，对应代建成本的回款直接冲减长期应收款，未计入

成本；咨询服务费毛利润率为 100.00%是由于咨询服务的日常费用计入期间费用，营业成本为 0。

3. 各业务板块经营情况

作为中交股份下属全资子公司，公司负责投资大型高端基础设施项目，从事特许经营权项目的开发与经营，除了进入高速公路、市政基础设施为主的传统市场，也在稳步拓展土地成片整理和基础设施建设等基础设施开发建设业务。

（1）特许经营权板块

发行人特许经营权板块收入主要来自高速公路、市政基础设施为主的收入，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 BOT 类型的投资业务。该类资本运营项目对企业的资金实力、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。

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交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投资收益构成。

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，严格遵守中国交建的对外投资管理制度，形成了一套相对规范且有效的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。

公司主要通过重庆中交港口发展有限公司、湖北中交嘉通高速公路发展有限公司、武汉中交沌口长江大桥投资有限公司等项目公司开展特许经营业务，以 BOT/BOO 项目形式为主。

①BOT/BOO 业务模式

BOT 业务模式：以政府和企业之间达成协议为前提，由政府向企业授予特许经营权，允许其在一定时期内筹集资金建设某一基础设施并管理和经营该设施及其相应的产品与服务，当特许期限结束时企业按约定将该设施移交给政府部门，转由政府指定部门

经营和管理。公司 BOT 项目的运作主要通过设立项目公司，由项目公司负责项目投融资、建设及运营，项目特许经营权届满后无偿移交给政府。

BOO 业务模式：企业投资并承担工程的设计、建设、运行、维护、培训等工作，政府部门负责宏观协调、创建环境、提出需求，建设形成的设施、设备及软件系统的产权归属企业。公司 BOO 项目的运作也是通过设立项目公司，由项目公司负责项目投融资、建设及运营，在未发生提前终止合同的情况下可持续经营。

②进入运营期的项目

截至 2020 年末公司进入运营期的 BOT/BOO 项目概况

项目名称	合同总额 (亿元)	累计投资总 额(亿元)	股权比例 (%)	完工日期	运营周期 (年)	状态
重庆大渡口茄子溪码头 BOO 项目	9.54	5.66	90	2010.11.1	长期	运营
湖北嘉通高速公路 BOT 项目	81.76	88.18	60	2016.7.10	30	运营
湖北武汉沌口长江大桥项目	52.00	48.25	60	2018.10.1	30	运营

目前，重庆大渡口茄子溪码头已进入运营期，但受宏观经济影响港口航运景气度低迷，近年来始终处于亏损状态，2018-2020 年度分别实现收入 0.92 亿元、0.92 亿元和 0.68 亿元，实现净利润-0.26 亿元、-0.28 亿元和-0.36 亿元；码头为长期运营项目，初始培育周期较长，2014 年以来大渡口码头货运量有所增长，未来随着港口集装箱业务的开展和长江通航能力的提升，BOO 项目的经营情况或将逐步改善。

湖北嘉通高速公路 BOT 项目，2013 年 10 月签约，合同额约 81.76 亿元，投资公司占股比 60%。项目全长 90.98 公里，起点位于湖北嘉鱼县，终点位于通城县，与通城至界上（鄂湘界）高速公路对接。项目建设工期 3 年，项目运营期 30 年，于 2013 年 10 月开工建设，于 2016 年完工并开始运营。

湖北沌口大桥项目，位于湖北省武汉市，是武汉市四环线过江通道和关键控制性工程，处于三环白沙洲大桥和绕城军山大桥之间，起点接武汉四环线西段，终点接四环线南段。项目全长 8.599km，含跨江大桥主体工程 3.22km（主桥长 1,510 米，主跨 760 米钢箱梁斜拉桥）及接线工程 5.379km，双向 8 车道，设计车速为 100 千米/小时，桥面宽 46 米，目前长江上最宽的桥梁。项目采用 BOT+EPC 模式投资建设，批复概算投资额 522,515 万元，资本金比例 25%。项目公司股权结构为中交投资 60%、中交二航局 30%、中交二公院 10%。项目于 2014 年 10 月 8 日开工，2017 年 12 月 28 日建成通车（通车

里程 5.32 公里），运营期 30 年。2018 年通行费收入 31,605 万元，日均 86.59 万元，通车首年即实现盈利。武汉沌口长江大桥项目目前已经实质性完工，2018 年进入运营期。大桥 2020 年度实现营业收入 9,381.54 万元。该项目发行人持股 60%，预计运营期限为 30 年。

截至 2020 年末，公司无拟建 BOT/BOO 项目。

（2）基础设施开发建设业务

基础设施开发建设板块根据业务模式，分为 PPP 业务、城市综合开发业务及 BT 业务，具体包含道路、公路、桥梁、市政工程、水利水务、轨道交通、综合管廊、城市更新等类型。

1）PPP 板块

受国家大力推进 PPP 项目的影 响，2015 年以来公司积极探索 PPP 业务模式，新签多个 PPP 项目，包括湖北省武汉至深圳高速公路嘉鱼北段 PPP 项目、常州天宁经济开发区融合发展区域综合开发一期 PPP 项目、汕头市东海岸新城综合管廊工程 PPP 项目等。

①PPP 业务模式

发行人 PPP 业务模式主要如下：社会资本主要负责基础设施和公用事业项目设计、建设、运营、维护工作，承担商业和财务风险，通过“使用者付费”及必要的“政府付费”获得合理投资回报；政府主要负责公共服务及基础设施质量和价格监管，保护消费者利益，以保证公共利益最大化，承担政策法律风险和最低需求风险。PPP 模式中，通常由公司承担设计、建设、运营、维护基础设施的大部分工作，并通过政府付费、使用者付费、可行性缺口补贴等获得合理投资回报。

②主要 PPP 项目

截至 2020 年末，公司主要在手 PPP 项目共 16 个，合同总额 1,404.66 亿元。项目的累计投资资金主要来自于项目资本金和项目银行贷款，其中项目资本金由项目公司各股东出资。截至 2020 年末，发行对手主要在手 PPP 项目的投资总额为 756.65 亿元。公司主要 PPP 项目如下表所示：

截至 2020 年末公司主要 PPP 项目概况

项目名称	合同总额 (亿元)	项目累计投资 额(亿元)	股权比 例(%)	施工周期	运营周期	状态
控股 PPP 项目						
温州高铁新城产城融合 PPP 项目	199.88	38.32	34	5 年	10 年	在建
乌鲁木齐老城区改造提升建设工程(A2 项目包) PPP 项目	57.44	47.73	48	3 年	22 年	在建
中山东路（新津河—莲凤路）道路桥梁及配套工程 PPP 项目	64.15	35.68	60	3 年	17 年	在建
汕头市东海岸新城综合管廊工程 PPP 项目	18.06	16.78	63	2 年	18 年	在建
湖州市南浔区“百漾千河”综合治理 PPP 项目	21.24	14.31	70	3 年	17 年	在建
杭州快速路项目	97.35	80.47	68.76	3 年	15 年	完工
湖州市南浔区农村公路提升工程 PPP 项目	4.74	4.95	70	24 个月	144 个月	完工
南浔申苏浙皖至练杭高速公路连接线工程 PPP 项目	8.63	9.58	70	24 个月	144 个月	完工
湖州市南浔区南浔大桥改建工程与 318 国道湖州南浔至吴兴段改建工程南浔段绿化景观工程 PPP 项目	4.44	4.59	70	大桥项目建设期为 26 个月，绿化项目建设期为 24 个月（含保活期 12 个月）	大桥项目运营期 94 个月	完工
成都简州新城 PPP 项目	199.96	21.23	54.9	18 年	12 年	在建
常州天宁经济开发区融合发展区域综合开发一期 PPP 项目	75.00	53.74	41	17.2.28~21.2.27（3-5 年）	13-15 年	在建
南京市浦口区丰子河路建设工程 PPP 项目	44.70	25.48	90	36 个月	8 年	在建
寿光市弥河流域综合治理和地表水利用工程 PPP 项目	20.48	6.23	51	2 年	18 年	在建
参股 PPP 项目						
乌鲁木齐市道路交通 PPP 项目一标段（乌鲁木齐县南旅基地—西二环工程项目及克南高架东延工程项目）	30.44	25.00	5.25	3 年	10 年	在建
河北太行山高速公路 PPP 项目	470	333.70	25.6	太行山京蔚涞曲、西阜工期 30 个月，唐廊工期 24 个月，遵秦工期 36 个月。	25 年	在建
南京市江宁区淳化街道新市镇建设 PPP 项目	88.15	38.86	18	4 年	6 年	在建

注：1、中交投资为温州高铁新城产城融合 PPP 项目最大股东，能够实际控制项目建设和运营，故将该项目并表；2、乌鲁木齐市老城区改造提升建设工程 PPP 项目（A2 项目包）由公司作为社会资本主导方，除自持项目公司 20%股权外，还通过中交投资基金持有项目公司 28%股权，纳入合并报表范围；3、常州天宁经济开发区融合发展区域综合开发一期 PPP 项目，中国交建下属公司共持有该项目公司 80.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该项目纳入合并范围。

纳入合并范围的主要 PPP 项目介绍如下：

温州高铁新城产城融合 PPP 项目位于温州市瓯海区核心区，距瓯海区政府 3 公里，距温州市政府 12 公里，政府实施机构为温州铁路南站综合管理中心（原名为温州高铁新城建设管理办公室），中交温州高铁新城投资发展有限公司作为项目实施主体，主要负责 14.33 平方公里范围内的区域开发策划，规划设计、土地征拆平整及工程建设、投资，城市运营服务，产业发展服务等。项目共包含房建、市政和景观类共 84 个子项目，总投资额 199.88 亿元，其中建安费不低于 140 亿元。项目合作期 15 年，其中建设期 5 年，运营期 12 年，交叉期 2 年。

乌鲁木齐市老城区改造提升建设工程（A2 项目包）项目实施区域包括天山区二道桥片区及沙依巴克片区，总投资额 57.44 亿元，合同约定的工程费用不低于总投资的 30%，其余为征拆费用。项目采取“PPP+施工总承包+政府付费”模式实施，合作期为 25 年，其中建设期 3 年，运营期 22 年，政府支付可用性服务费和运营维护费作为社会资本投资回收及合理回报。

中山东路（新津河—莲凤路）道路桥梁及配套工程 PPP 项目位于汕头市东部，东海岸新城以北，路线经过汕头市龙湖区新溪镇、澄海区坝头镇和莲下镇。项目建设规模包括道路 7 条，全长 18.64km。本项目建设总投资 64.15 亿元，工程费用 45.21 亿元，征地拆迁费合 5.96 亿元，建设期利息 3.38 亿元。

汕头市东海岸新城综合管廊工程 PPP 项目总投资 25.69 亿元，合作期 20 年（建设期 2 年/运营期 18 年），采用“PPP+EPC+可用性服务费+运营绩效服务费”模式投资建设。综合管廊入廊采用三舱的设计方案，电力、通讯、给水、燃气管线入廊。主要建设内容包括综合管廊主体工程建设及附属设施。本项目分两个片区，分别为新溪片区、塔岗围片区。新溪片区敷设干线管廊 12.75km，过街管廊 2.8km；塔岗围片区敷设干线管廊 5.8km，

过街管廊 1.21km；项目总计敷设综合管廊 22.64km。

湖州市南浔区“百漾千河”综合治理 PPP 项目含两个子项目，子项目一分为两大块，一是各村庄的河网水系综合治理，二是主要湖漾综合治理。村庄河网水系综合治理：对 83 个村庄的河网水系进行综合治理，共治河道长度约 300km（不包括纯清淤河道），具体建设内容包括堤防护岸、河道清淤、水系连通、水生态修复、景观绿化等。主要湖漾综合治理：约对 20 个主要湖漾进行综合治理，治理湖漾总面积约 8,000 亩，具体措施包括湖漾清淤、水产养殖清理、湖内水生植物修复、沿湖游步道、护岸、绿化景观带等。子项目二主要包括 6 条骨干河道的综合治理，共治河道长度约 50km，具体内容包括堤防护岸、绿化、清淤、景观节点以及政策处理等，其中建设堤防、护岸约 85km。

杭州快速路项目是 2022 年亚运会保障项目，全线横向贯穿整个余杭区，沿线经过 8 个镇街，高架全长 34km，双向六车道、设计时速 80km，设置互通 16 处，主桥桥面宽度 26.5m、互通加宽段 33.5 米。涉铁段 3 处，总长 3.66km，由地方铁路公司代建。

湖州市南浔区农村公路提升工程 PPP 项目新建及拼宽扩建桥梁共计 70 座/3372.2m，其中新建桥梁 26 座，老桥或箱涵拆除后重建桥梁 39 座，拼宽利用桥梁 5 座。练市镇万寿桥改建工程原老桥主桥为 65.5m 跨预应力混凝土系杆拱桥，桥宽 5.5m，下跨京航运河Ⅲ级航道，老桥拆除后新建主跨 88.16m 下承式钢管砼系杆拱桥。合同额 47,439.10 万元，建设工期 24 个月，缺陷责任期 24 个月，运营期 144 个月。

南浔申苏浙皖至练杭高速公路连接线工程 PPP 项目总投资 8.63 亿元，合作期限 10 年（建设期 2 年，运营期为 8 年），采用“PPP+施工总承包+政府付费”模式投资建设，是国家财政部第三批 PPP 示范项目。本项目是南浔申苏浙皖至练杭高速公路连接线工程主线 K5+885.8~K18+360，长约 12.474km，主线按六车道一级公路标准设计，时速为 80 公里/小时。

湖州市南浔区南浔大桥改建工程与 318 国道湖州南浔至吴兴段改建工程南浔段绿化景观工程 PPP 项目包含两个子项目，总投资为 4.44 亿元，其中建安费为 3.64 亿元，工程其他费用为 0.8 亿元。子项目一：南浔大桥项目位于南浔区西北侧，起于南浔大道湖州强华西路平交口终于南浔大道与适园西路交叉口。子项目二：绿化项目位于 318 国道改建工程沿线，东起老 318 国道南浔五桥处，跨长湖申航道，经外环东路，接新荡路，

向西与浔练公路、三新公路相交，南浔段总长 25.95 公里。

成都简州新城 PPP 项目总投资 199.96 亿元，合作期限 30 年，其中：建设期滚动开发 18 年，运营期 12 年，即（N+12）。本项目采用“DBFOT”（设计-建设-融资-运营-移交）模式，即“PPP+EPC”模式。开发内容包括：合作区域规划要求的市政道路、桥梁、综合管廊、交通场站等基础设施；公园、绿地、广场、景观环境、文化等公共服务设施；安置房；电力设施迁改以及我方投资及政府指定项目设施的城市运营服务等。

常州市天宁开发区东扩综合开发市政基础设施 PPP 项目总投资 75 亿元，项目合作期 18 年（建设期 3-5 年，运营期为 13-15 年）。本项目采用 PPP 模式实施，建设内容以市政工程为主，具体包含：城市道路工程，基础设施配套工程，综合管廊及水环境综合治理工程，安置房工程等。

南京市浦口区丰子河路建设工程 PPP 项目总投资 44.70 亿元，项目合作期 11 年，建设期 3 年，运营期 8 年，采用“PPP”模式投资建设，主要建设内容包括道路工程（丰子河路全长约 13.25km）、桥梁工程，排水工程、照明工程、交通安全设施工程、绿化工程、管廊工程等。因涉及基本农田问题，项目分两期建设，一期道路 9.754 公里，管廊 3.3 公里，二期道路 3.5 公里，管廊 0.97 公里。

发行人上述合并报表范围内的 PPP 项目均已经完成入库，项目均已经完成物有所值评价报告、财政承受能力论证报告和初步实施方案，物有所值评价和财政承受能力论证报告已经完成审核，方案具备可实施性，符合《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）、《关于进一步加强政府和社会资本合作（PPP）示范项目规范管理的通知》（财金[2018]54 号文）等文件要求。

③拟建 PPP 项目

截至 2020 年末，公司无拟建的控股 PPP 项目。

2) 城市综合开发业务

公司主要通过中交（连云港）建设开发有限公司、中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司、中交（资阳）投资建设有限公司、南京中交智慧城市投资建设有限公司等项目公司开展城市综合开发业务。

发行人开展城市综合开发业务的子公司均签订了投资建设协议，已获得相关授权。城市综合开发业务具体项目类型包含土地整理、市政基础设施、公共服务设施建设、智慧城市、产业园区等。

公司一方面凭借进入新城开发领域的先入优势，继续加大新城开发类的城市综合开发项目开发力度，另一方面积极拓展城市更新类的城市综合开发优质项目，力争实现更大作为。公司不断强化业务前端设计和后端运营的运作能力，深入挖掘新的投资机会和盈利点，围绕一级土地整理、二级地产开发、三级产业导入、四级城市运营等全产业链进行“一二三四”级投资联动开发，努力打造城市综合开发业务标杆。

①业务模式

发行人城市综合开发业务合作方（政府）通过公开招标的形式选择发行人作为项目投资建设主体，由发行人成立专门的项目公司全权负责项目投融资，开展投融资、勘测、设计、监理、施工、采购等方面工作，完成项目投资、建设和运营。政府主要负责完成征地拆迁工作，并负责完成或协助完成项目立项、备案或核准手续等工作。项目达到土地出让条件后，国土部门参与、监督项目完成可出让用地的招拍挂工作。与合作方签署的投资合同中，将对项目的投融资方式、合作内容、合作期限及回报机制等进行约定。

发行人城市综合开发项目的一般会计处理方式：建设过程中，与施工单位工程量，借记“其他应收款-代建款”，贷记“应付账款”；付款时，借记“应付账款”，贷记“银行存款”；与政府结算成本时，借记“应收账款”，贷记“其他应收款-代建款转出”，确认投资回报时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”；收款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

2016 年公司将期限一年以上的城市综合开发项目应收款项由其他应收款调整至长期应收款。建设过程中，代建款在长期应收款中核算，借记“长期应收款”，贷记“应付账款”；付款时，借记“应付账款”，贷记“银行存款”；与政府结算成本时，包括公司建设成本支出以及投资回报，成本支出部分直接冲减，借记“银行存款”，贷记“长期应收款”，投资回报相应确认收入。

②在建项目

发行人城市综合开发业务主要包括填海造地、水系整治、景观绿化、市政基础设施、

公用设施、园区建设及智慧城市等内容，项目主要包括：连云港海滨新区围海造地项目、汕头东部城市经济带综合开发项目、资阳市沱东新区一期土地整理项目、南京浦口海峡科工园项目、张家口“未来之城”项目、顺义赵全营镇细胞基因产业园项目和南京浦口智慧新城特许经营项目。截至 2020 年末，项目合同总额 748.31 亿，已完成投资额 324.32 亿元，已回款金额 221.81 亿元，目前已实现滚动开发，为后续的投资建设起到了良好的带动作用。目前资金投入和回款额不完全匹配，主要是由于项目处于前期阶段，建设资金投入大，投资成本根据合同约定，在后期逐年回收。

截至 2020 年末公司主要城市综合开发项目情况

单位：亿元

项目名称	合同总额	合同签订日期	建设期	状态	累计投资总额	已回款金额	股权比例 (%)
连云港海滨新区围海造地项目	48.53	2009 年 12 月	13 年	完工	28.30	23.16	82.24
汕头东部城市经济带综合开发项目	151.30	2011 年 5 月	11 年	在建	192.22	120.70	85.00
南京浦口海峡科工园项目	129.00	2011 年 5 月	20 年	在建	77.78	62.35	100.00
资阳市沱东新区一期土地整理项目	18.22	2008 年 7 月	125 个月	完工	18.15	14.60	100.00
张家口“未来之城”项目	220.00	2018 年 4 月	16 年	在建	7.17	1.00	60.00
顺义赵全营镇细胞基因产业园项目	3.97	2020 年 4 月	3.5 年	在建	0.70	0.00	95.00
南京浦口智慧新城特许经营项目	177.29	2020 年 12 月	9 年	拟建	0.00	0.00	21.00
合计	748.31				324.32	221.81	-

备注：连云港海滨新区围海造地项目合同约定建设期为 13 年，后根据实际情况各方协商调整项目计划，已于 2013 年 5 月完工。

连云港新项目的建设内容主要是填海造地及城市基础设施建设，开发面积为 9.95km²，累计完成投资 28.30 亿元，目前已暂停投资；公司于 2017 年 11 月收到地方政府专项债资金 18.96 亿元，现已收到回款 23.16 亿元，剩余建设成本约 5.14 亿元。目前，正在与政府进行项目移交工作，并商讨后续收尾工作方案。

汕头东部城市经济带综合开发项目整体运营良好，截至 2020 年末，累计完成 192.22 亿元的投资额，该项目已累计出让 22 宗土地，共计 3,308 亩，总价 252.70 亿元，实现

利润 71.56 亿元，已实现滚动开发，为后续的投资建设和土地出让起到了良好的带动作用。

作为非填海造地城市综合开发的南京科工园项目，该项目建设规模 13.2 平方公里，主要包括城市基础设施、市政公用配套设施、湿地公园、社会服务配套设施等项目的投资与建设。2017 年公司与业主签订补充协议增加投资建设内容，目前主要进行过往年度计量和审计工作。

资阳市沱东新区一期土地整理项目总投资约 18.22 亿元，截至 2020 年末已完成投资 18.15 亿元，工程基本竣工，实现回款 14.60 亿元，实现利润 3.42 亿元。

张家口“未来之城”项目合作内容为片区开发的前期策划、城市和产业规划、市政基础设施、公用设施及服务配套设施、棚户区改造子项目的投资建设等。截至 2020 年末累计完成投资 7.17 亿元，实现总利润 1.29 亿元。

顺义赵全营镇细胞基因产业园项目系由发行人与中交第一公路勘察设计研究院有限公司按照 95%：5%比例收购北京金源怡和医学检验所有限公司 100%股权，并通过其全资子公司北京怡和中源科技有限公司参与赵全营镇 SY04-0100-6006-2 地块（M4 工业研发用地）的竞买，投资并运营细胞基因产业园项目。截至 2020 年末累计完成投资 0.70 亿元，总利润-0.023 亿元。

南京浦口智慧新城特许经营项目包含两个区域，项目合作用地面积 6.27 平方公里，预计总投资 177.29 亿元，主要包括市政道路工程、场地平整工程、景观绿化工程、水系整治工程、智慧城市工程、配套设施建设工程。该项目于 2020 年 12 月 26 日，与浦口经开区管委会签订《投资合作协议》，项目公司于 2021 年 2 月成立，暂无实质性投资。

3) BT 板块

BT 作为公司在基建投资领域实现“短、平、快”的重要投资模式，与 BOT 模式在投资期限上形成了有效互补，能够使其整体投资-收益期限分布形成较好的匹配。

①BT 业务模式

由发行人采用总承包施工模式负责项目的工程建设，通过设立项目公司，由项目公司负责项目投融资、建设，由政府实施回购。一般情况下分期建设，完工后分期回购，

每期包括投资成本及投资回报，投资回报率参考贷款基准利率等因素确定。

②项目情况

截至 2020 年末，公司在手 BT 项目 1 个，合同总额 22.80 亿元，目前已进入回购期，累计收到回购款 12.79 亿元，目前回款情况较好。

截至 2020 年末公司在手 BT 项目情况

单位：亿元、%

BT 项目名称	合同总额	累计投资总额	累计回购金额	股权比例	建设工期	回购周期	状态	回购安排及比例
湖州公路 BT 项目	22.80	15.78	12.79	70	3.5 年	3 年	分阶段回购	该项目分三期投资建设，每期项目支付期为 3 年（支付时间以每期工程中间交工验收日起算），每期项目合同价款分四笔按年支付。
合计	22.80	15.78	12.79	-	-	-	-	

发行人湖州公路 BT 项目投资建设合同系于 2013 年 4 月签署，建设内容为 318 国道湖州南浔至吴兴段改建工程南浔段工程。目前上述 BT 项目已根据发行人与业主方签署的相关投资建设合同及分年资金偿还计划，处于回购阶段。该等项目已根据相关法律规定取得了主管部门出具的同意采用 BT 模式的批复文件及将合同价款纳入财政预算的决议文件，不存在违反《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）的相关规定。

2014 年 8 月修订《中华人民共和国预算法》之前，我国《中华人民共和国预算法》并未将举借政府债务的方式限定为发行地方政府债券，因此湖州公路 BT 项目在合同签订时并不违反当时有效的关于地方政府债务管理的法律法规的规定。

发行人相关 BT 项目符合《中华人民共和国预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号文）等有关地方政府债务管理的有关规定。

公司暂无拟建 BT 项目。

（3）房地产开发板块

作为公司未来重要的业务板块之一，现有项目区位及销售情况良好，具有一定的竞争优势。发行人房地产业务发展区域定位将秉承“4+X”战略，除以北京为核心的京津冀

都市圈、上海和南京为核心的长三角地区、广州和深圳为核心的粤港澳大湾区、重庆和成都为核心的成渝城市群以外，公司立足区域开发建立的政企优势，持续深耕北京、南京、重庆、成都、杭州、厦门等中心城市，并择机进入天津、武汉、西安等新市场。未来，公司将依托中交集团在主业和融资的优势，重点发展与“大交通”、“大城市”、“大融合”相关联的特色房地产业务。通过业务横向整合纵向延伸，以城市一级开发、基础设施建设、产业园及特色小镇为切入点，深耕重点发展区域，利用资源优势，创新土地确权手段，丰富产品业态组合，实现房地产业务特色发展。

发行人从事房地产业务的子公司包括南京中交投资发展有限公司、重庆中交丽景置业有限公司、南京中交置业有限公司、重庆中交置业有限公司等，其中子公司重庆中交丽景置业有限公司具有一级房地产开发资质，其他房地产子公司为二级或三级房地产开发资质。

发行人房地产开发业务采用自主开发模式，部分项目根据市场形势采取合作开发模式完成。实行二级管控方式，房地产开发业务决策及执行架构主要包括投资公司总部和项目公司。其中，投资公司负责整体决策，投资公司开发已建立规范的房地产开发流程，该流程核心要素包括房地产投资战略、项目拓展、获取土地、方案定位、工程设计、施工、销售及市场推广、竣工交付及后期物业管理等房地产开发全生命周期管理。

业务模式如下：

①土地获取

中交投资房地产开发业务主要通过“招拍挂”途径获取土地。采取独立竞标或与合作拿地等方式获得土地，这在一定程度上提升了竞标的成功率、降低了拿地成本，分散了项目风险。

②采购与成本管理

中交投资开发房地产业务通过招标程序将工程外包给专业的建筑公司，项目公司负责采购电梯等特定建材，而钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由建筑公司采购。

③销售管理

在建项目销售一般按程序选择联合代理模式。通过该模式有利于能够较好地利用专业公司的客户资源及销售经验，形成良性的业绩竞争，在人力资源有限的情况下，提高代理公司积极性，帮助项目快速打开销售局面，促进项目的销售。

（1）在售房地产项目情况

截至 2020 年末，公司在售控股房地产项目有 8 个。

截至 2020 年末公司在售控股房地产项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目性质	计划总投资	累计投资	累计回款	剩余可售面积	已售未结转金额	已取得证照
重庆中交丽景项目	住宅	38.3	38.89	46.77	5.77	-	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复、竣工备案表
资阳中交锦湾项目	住宅	14.12	16.11	8.4	5.66	0.23	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复
厦门中交和美新城项目	住宅	79.9	41.79	63	3.14	0.27	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复
重庆中交锦悦项目	住宅	85.71	64.18	64.57	53.9	19.08	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复、一二期竣工备案表
南京中交锦蘭荟项目	住宅	35.88	32.56	44.46	3.76	-	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复、竣工备案表、不动产权证
资阳锦亭项目	住宅	10.02	7.14	7.63	4.08	4.66	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复
南京中交锦致项目	住宅	16.24	13.99	15.96	0.82	0.07	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、

项目名称	项目性质	计划总投资	累计投资	累计回款	剩余可售面积	已售未结转金额	已取得证照
							立项批复、环评批复
中交锦度项目	住宅、商业、车位	43.39	32.13	0.05	1.22	0.17	立项、《不动产权证》、《建筑用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》
合计		323.56	246.79	250.84	78.35	24.48	

具体来看，重庆中交丽景项目位于重庆市大渡口区，占地 319 亩，容积率 3.493，总建筑面积 90.64 万方。资阳中交锦湾项目一期全部竣工，部分商业及车位在售。

资阳中交锦湾项目一期全部竣工，部分商业及车位在售。厦门中交和美新城项目于 2013 年 6 月开工，拟建设高档住宅、大型商业、甲级办公楼、五星级酒店等为一体的城市综合体，分 5 个地块进行开发，其中 4 个地块已竣工交房，综合体地块预计于年内开工。

厦门中交和美新城项目于 2013 年 6 月开工，拟建设高档住宅、大型商业、甲级办公楼、五星级酒店等为一体的城市综合体，分 5 个地块进行开发，其中 4 个地块已竣工交房，综合体地块预计于年内开工。

重庆中交锦悦项目计划总投资 120.00 亿元，分 6 期开发，一期、二期均已交付，目前已实现销售回款 41.50 亿元。

南京中交锦蘭荟项目占地约 225 亩，其中 10 亩为划拨幼儿园用地，拟建商业 2 万平方米，其余为小高层住宅，项目已于 2015 年 7 月开工，分四期开发，一、二、三期住宅顺利销售，四期于 2019 年 8 月开盘销售。

资阳锦亭项目一期已于 2014 年 8 月启动建设，2016 年 12 月竣工交房，住宅部分已销售完成；项目二期一标于 2017 年 10 月开工建设，目前住宅楼正常销售中。

南京中交锦致项目于 2015 年 5 月开工，计划总投资约 16.24 亿元，分为 2 个地块开发，目前已完工，6 号楼待售，车位在售中，自持物业在装修。

中交锦度项目位于浦口区江浦街道虎桥路附近，分为 A、B、C 三个区建设。其中，A 分区总建筑面积为 219692 m²，B 分区为幼儿园用地，划拨给浦口区政府出资建设；C 分区为基层社区中心用地，对应土地按划拨方式供应，公司代建完成后移交给浦口区人民政府，建设费用由地方政府承担。该项目于 2020 年 5 月开工，计划总投资约 43.39

亿元，分两期开发，目前项目已开盘 8-11 号楼。

公司上述在售房地产项目剩余可售面积为 78.35 万平方米，已售未结转金额为 24.48 亿元。

（2）在建和拟建房地产项目情况

截至 2020 年末，除在售项目外，发行人还持有 10 个在建项目（部分项目同时处于在建和出售状态），具体情况如下：

截至 2020 年末公司在建房地产项目情况

单位:万平方米、亿元

项目名称	建设周期	计划投资总额	已投资总额	项目业态	建筑面积	项目资金来源	状态	已取得证照
厦门中交和美新城项目	2013-2023	79.90	41.79	洋房、高层、别墅、商业综合体	58.60	银行贷款、自筹、销售回款	在建/在售	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、立项批复、环评批复
重庆中交锦悦项目	2015-2021	85.71	64.18	高层、洋房、别墅	125.97	银行贷款、自筹	在建/在售	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复、一二期竣工备案表
南京中交锦蘭荟项目	2015-2020	35.88	32.56	小高层、商业	37.89	银行贷款、自筹	在建/在售	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复、竣工备案表、不动产权权证
资阳锦亭项目	2014-2021	10.02	7.14	商品房	24.44	银行贷款、自筹	在建/在售	《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》、立项批复、环评批复
成都中交锦觀项目	2019-2024	44.77	15.59	住宅及商业配套	56.35	银行贷款及销售回款再投入	在建	2#地块的《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》，一期的《建筑工程施工许可证》
汕头城开项目	2019-2023	29.99	19.29	高层、公寓、商业、办公、车位	28.93	银行贷款、自筹	在建	和承苑：《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》；

项目名称	建设周期	计划投资总额	已投资总额	项目业态	建筑面积	项目资金来源	状态	已取得证照
								和语湾：《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。
南京中交锦合项目	2020-2022	13.69	8.49	住宅、商业	14.32	股东按比例投入以及销售回款再投入、银行贷款	在建	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、立项批复、环保备案批复
中交锦度项目	2020-2023	43.39	32.13	住宅	22.43	资本金、股东借款、银行贷款以及销售再投入	在建	立项、《不动产权证》、《建筑用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》
小海地项目	2021-2023	14.50	9.46	住宅、车位	4.80	股东借款、银行贷款以及销售再投入	在建	《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、立项批复、环保备案批复
南京总部基地项目	2020-2024	39.66	18.86	住宅、商业、公寓、办公	26.35	资本金、股东借款、银行贷款以及销售再投入	在建	立项、《不动产权证》、《建筑用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》

截至 2020 年末，公司无拟建房地产项目。

（3）房地产土地储备情况

从土地储备方面来看，中交投资结合自身业务经营特征，除了采用公开招拍挂获取土地资源外，还通过围海造地、项目置换等模式以获得土地储备，土地获取方式较为灵活。截至 2020 年末中交投资有四块土地储备。

截至 2020 年末公司土地储备情况

单位：万平方米、亿元

土地名称	位置	面积	取得时间	出让金总额	截至最近一期已出让金	拟建项目类别	土地证号	开发计划
汕头置地项目	A04-05、A04-08、A03-19 地块位于东海岸新城新溪片区 A 组团，与新津片隔河相邻	11.95	2019 年 9 月 30 日	23.30	23.30	住宅、商业、办公	暂未取得不动产权证	1.2020 年 5 月上报项目定位方案 2.2020 年 7 月上报项目规划设计方案 3.2020 年 7 月上报全周期策划方案初稿 4.开工时间以最终版全生命周期方案中的时间为准
汕头置业项目	E01-03、E01-02、E01-01 地块位于东海岸新城新津片区核心位置 E 组团	4.24	2019 年 8 月 30 日	12.2	12.2	住宅、商业、办公	暂未取得不动产权证	1.2020 年 4 月上报项目定位方案 2.2020 年 5 月上报项目规划设计方案 3.2020 年 6 月上报全周期策划方案初稿
北京石景山刘娘府项目	石景山区刘娘府地区	10.11	2020 年 12 月 30 日	55.56	55.56	住宅、商业、办公	暂未取得不动产权证	预计 2021 年 5 月 30 日开工
重投总部基地项目	两江新区大竹林组团 O 分区 O18-6 地块	3.34	2021 年 1 月 22 日	1.64	1.64	商业、办公	编号： 50007498804	1.2021 年 6 月上报项目定位方案 2.2021 年 7 月上报项目规划设计方案 3.2021 年 6 月上报全周期策划方案初稿

（4）房地产开发业务合规情况

发行人诚信合法经营，无重大违法违规行为。截至本募集说明书摘要签署日，发行人从事房地产开发的主要子公司拥有从事房地产开发业务的相应资质。

发行人及其合并报表范围内的子公司在报告期内经营情况如下：

①不存在《限制用地项目目录》及《禁止用地项目目录》等规定的违反供地政策的情形；

②不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地的情形；

③不存在因发行人及其合并报表范围内的子公司原因导致违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）规定的未缴清地价款但取得土地证等情形；

④不存在因土地权属争议问题而涉诉或受行政处罚的情形；

⑤不存在因未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划而受国土行政主管部门行政处罚的情形；

⑥不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”等问题造成严重社会负面的事件出现；

⑦发行人及其合并报表范围内的子公司报告期内开发的房地产项目项下宗地不存在被国土资源主管部门认定为闲置土地并因此受到行政处罚的情形；

⑧发行人及其合并报表范围内的子公司报告期内开发的房地产项目均取得项目开发所必需的批准与授权，亦取得规划及建设行政主管部门出具的施工所必需的建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；

⑨发行人及其合并报表范围内的子公司不存在因实施了《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》禁止的发布虚假房源信息和广告、通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价等行为而受到建设主管行政部门行政处罚的情形。

发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等

有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。

（4）其他业务板块

发行人其他业务包括咨询服务、基建业务、资产出租和材料销售等。咨询服务业务主要是指发行人向行业内的相关单位提供基建等业务的技术及管理咨询服务，包括方案设计、地方政府协调沟通、合规手续办理等，主要通过中交投资咨询（北京）有限公司等项目公司开展咨询服务业务。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人咨询业务收入分别为 182,157.83 万元、73,169.50 万元、81,866.37 万元及 103,866.80 万元。由于发行人丰富的工程施工建设和项目管理经验，依托母公司中交股份在基础设施领域的优势，发行人承接建设项目工程咨询业务，为客户在项目决策阶段、勘察设计阶段、招标采购阶段、招标采购阶段、工程施工阶段、竣工验收阶段、运营维护阶段提供全过程工程咨询。

具体包括提供编制项目建议书、可行性研究报告、项目实施总体策划、报批报建管理、规划及设计优化、造价控制、验收移交、配合政府审计等多方面服务。目前发行人咨询业务客户主要来源于中交集团下属工程施工建设子公司。

1) 咨询业务模式

工程建设单位将工程咨询中的前期研究、规划和设计等工程设计类服务，以及项目管理、工程监理、造价咨询等工程项目控制和管理类服务委托给发行人。在咨询服务中发行人必须提供符合建设项目最好结果和投资人最大利益、维护相关方合法权益的咨询服务建议。客户与发行人签订合同，对服务内容、收费标准进行具体约定。根据项目完成进度，工程建设单位将费用支付给发行人。

2) 咨询业务会计处理

发行人与客户签订咨询服务合同，按照合同进度，借记“其他业务收入”，贷记“银行存款”或“其他应收款”。发行人咨询服务的日常费用计入期间费用，未形成对应成本。

3) 报告期内主要咨询项目介绍

中交第一航务工程局有限公司咨询项目，发行人为中交第一航务工程局有限公司提

供项目管理咨询服务。具体内容包括协助配合甲方项目前期与地方政府部门沟通、合规性手续办理、培训、重大方案讨论以及项目建设过程中的各项重大事项协调等服务事项；针对广西浦北至北流高速公路六标段项目及广西浦北至北流高速公路七标段项目，从工程难点分析、项目管理目标、项目组织机构设置、施工进度安排、资源配置、合约管理、项目管理流程及制度建设等方面编制项目管理规划书；针对柬埔寨金边至西哈努克港高速公路项目编制项目策划书；针对中交一航局新疆乌尉公路包 PPP 项目 WYTJ-01 标段项目编制项目管理规划书。该项目服务费用总额为 5,000.00 万元，咨询服务时间为 2019 年 1 月至 2019 年 12 月，咨询服务费用根据发行人提供的阶段性工作成果分次支付。

中交第三公路工程局有限公司咨询项目，发行人为中交第三公路工程局有限公司提供工程技术咨询。具体内容包括对甲方项目前期施工组织设计、建筑工程和市政工程前期策划、项目管理制度汇编等在建实施过程中及 EPC 项目风险控制、城市综合投资开发业务研究等。该项目服务费用总额为 6,500.00 万元，咨询服务时间为 2019 年 4 月至 2020 年 12 月，咨询服务费用根据发行人提供的阶段性工作成果分次或一次性支付。

中交第四航务工程局有限公司咨询项目，发行人为中交第四航务工程局有限公司成都市温江区永宁片区（医学城 B 区）综合开发项目提供信息咨询及项目管理服务。具体内容包括提供目标区域基础设施领域项目投资与工程承包市场分析，在市场进入策略、项目选择、项目获取等方面给予建议和支持；协助前期与地方政府部门沟通、合规性手续办理、培训、重大方案讨论以及项目建设过程中的各项重大事项协调；提供关于工程项目管理体系的咨询建议等服务事项。该项目服务费用总额约为 5,500.00 万元，咨询服务时间为 2020 年 6 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，咨询服务费用根据发行人提供的阶段性工作成果分次支付。

（五）发行人的经营方针和战略

以“一体两翼”（即投资为主体，金融和产业为两翼）为驱动，以“两大四全”（即围绕“大交通”“大城市”核心业务领域，推动投资全客户群服务、全产业链打造、全要素创新和全周期管理）为主要战略路径，全面实现公司“十四五”发展战略目标任务。全面贯彻集团打造“三型”世界一流企业的总体目标要求和“做强投资”的业务要求，奋力将投资公司打造成为“四个一流平台”。

1、央企一流的党建引领平台。围绕集团“打造央企党建排头兵、示范点和试验田”的工作要求，坚持党建引领发展，充分发挥党组织在重大决策、组织建设、人才建设、强化监督等方面的统领作用，高站位、高标准、高要求做好公司党建工作，努力成为集团党建排头兵、示范点和试验田，成为央企一流的党建引领平台。

2、国内一流的投资发展平台。围绕集团“打造质量型世界一流企业”的工作要求，坚持“做强投资、做实资产、做优资本”理念，坚守价值投资理念，坚持高质量发展，在公司保持行业排头兵地位的基础上，进一步提升自身发展能力和水平，加大商业模式创新力度，加大区域布局和业务布局力度，加快打造全产业链核心竞争力，推动公司发展质量和效益水平再上新台阶，争当国内“大交通”“大城市”领域投资业务的创新者和引领者，努力将公司打造成为国内一流的投资发展平台，为集团投资事业高质量发展作出新的贡献。

3、行业一流的管理示范平台。围绕集团“打造管理型世界一流企业”的工作要求，以获评国资委国有重点企业管理“标杆企业”为契机，聚焦投资主责主业，聚焦管理体系和管理能力现代化，进一步提升公司管理能力和水平，充分发挥管理固本强基和提质增效的重要作用，以一流的管理水平铸就一流的发展业绩，用管理领先支撑业绩领先，努力将公司打造成为行业一流的管理示范平台。

4、中交一流的智慧创新平台。围绕集团“打造科技型世界一流企业”的工作要求，全面贯彻国家科技强国战略和集团科技强企战略，积极融入碳达峰碳中和“3060”行动，瞄准建筑行业智能化、绿色化发展方向，在智能交通、智慧城市、新基建、数字经济、绿色产业、科技产业等领域持续加大资源投入，努力将公司打造成为中交一流的智慧创新平台，为集团科技创新发展发挥更大作用。

坚决贯彻落实党的十九大精神，落实党中央对国有企业改革发展的有关要求，认真贯彻落实集团党委各项工作部署，坚持党的领导与公司治理有机统一、党的建设与业务工作深度融合，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、坚持“两个确立”，做到“两个维护”，以对党绝对忠诚的态度和决心，坚定不移推动公司改革发展党建各项工作迈上新台阶。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

九、发行人合法合规情况

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人最近三年及一期财务报告的编制基础及审计情况

（一）编制基础

发行人 2018-2020 年财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

（二）审计情况

发行人 2018 年和 2019 年合并和母公司会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了瑞华审字[2019]15010043 号、瑞华审字[2020]01520012 号标准无保留审计意见；2020 年合并和母公司会计报表由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字[2021]0210101 号标准无保留审计意见。2021 年 1-9 月的合并和母公司会计报表未经审计。

2020 年变更审计机构主要原因是公司未来业务发展及审计业务需要。报告期内，发行人会计政策和会计估计未因审计机构的更换而发生重大变化。

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-2020 年审计报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。

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

二、重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

（一）2021 年 1-9 月会计政策与会计估计的变更情况

1. 2021 年 1-9 月会计政策变更：

无。

2. 2021 年 1-9 月会计估计变更：

无。

（二）2020 年度会计政策与会计估计的变更情况

根据财政部会计准则委员会 2020 年 12 月 25 日会计准则实施问答，合同资产发生减值的计入“资产减值损失”科目，发行人 2020 年前计入“信用减值损失”科目。发行人对利润表中的“资产减值损失”和“信用减值损失”相应追溯调整了比较数据，该列报方式变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

（三）2019 年度会计政策与会计估计的变更情况

1. 2019 年度会计政策变更：

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订并印发了《企业会计准则第 21 号——租赁》。按照衔接规定，发行人从 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。新租赁准则的修订内容主要包括：（1）完善租赁的识别、分拆及合并等相关原则；（2）承租人会计处理由双重模型修改为单一模型；（3）改进出租人的租赁分类原则及相关会计处理；（4）调整售后租回交易会计处理并与收入准则衔接；（5）改进承租人后续计量，增加选择权重估和租赁变更情形下的会计处理；（6）完善与租赁有关的列示和信息披露要求。

执行新租赁准则对公司 2019 年 1 月 1 日合并财务报表的影响：

项目（单位：元）	2018 年 12 月 31 日（变更前）		2019 年 1 月 1 日（变更后）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预付款项	636,379,708.81		635,027,626.91	
其他流动资产	986,721,020.24		986,480,060.25	
使用权资产			91,057,317.29	66,639,020.45
长期待摊费用	15,736,930.47		15,158,621.53	

项目（单位：元）	2018 年 12 月 31 日（变更前）		2019 年 1 月 1 日（变更后）	
	金额		金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
一年内到期的非流动负债	3,371,047,624.13	1,027,761,648.90	3,411,075,637.54	1,058,609,271.00
租赁负债			48,857,953.05	35,791,398.35

2. 2019 年度会计估计变更：

无。

3. 2019 年度重要前期差错更正：

无。

（四）2018 年年度会计政策与会计估计的变更情况

1. 2018 年度会计政策变更：

2017年，财政部发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（以下简称“新金融工具准则”）、企业会计准则第14号——收入（2017年修订）（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业自2018年1月1日起执行新金融工具准则和新收入准则。发行人按照财政部的要求时间开始执行。

（1）新金融工具准则

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累

计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

（2）新收入准则

为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在2018年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2018年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2017年度财务报表不予调整。

① 执行新金融工具准则前后金融资产确认和计量对比表

单位：元

金融资产类别	2017 年 12 月 31 日（变更前）		2018 年 1 月 1 日（变更后）	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收款项（长期及短期）	摊余成本（贷款和应收款项）	25,076,955,729.47	以摊余成本计量的金融资产	24,912,557,363.58
权益工具投资	以公允价值计量且变动计入其他综合收益（可供出售金融资产）	117,179,520.00	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)	117,179,520.00
	以公允价值计量且变动计入其他综合收益（可供出售金融资产）	169,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(其他非流动金融资产)	169,000,000.00
	以公允价值计量且变动计入其他综合收益（可供出售金融资产）	36,110,000.00	以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产（其他权益工具投资）	36,110,000.00
	以成本计量的金融资产	2,002,371,701.78	以公允价值计量且变	1,737,715,899.71

金融资产类别	2017 年 12 月 31 日（变更前）		2018 年 1 月 1 日（变更后）	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
	(可供出售金融资产)		动计入其他综合收益的金融资产(其他权益工具投资)	
	以成本计量的金融资产(可供出售金融资产)	50,000,000.00	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产(其他非流动金融资产)	94,082,411.88
	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	35,786,275.59	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产(交易性金融资产)	35,786,275.59
衍生金融工具	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	90,422,620.32	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产(衍生金融资产)	90,422,620.32

② 首次执行日，金融资产减值准备调节表

单位：元

计量类别	2017 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日（变更后）
应收账款坏账准备	524,319,671.24		1,005,235.71	525,324,906.95
其他应收款坏账准备	36,764.78		45,343,836.73	45,380,601.51
合同资产减值准备			2,722,221.49	2,722,221.49
长期应收款（含 1 年内到期）坏账准备			115,614,478.90	115,614,478.90

③ 首次执行日，执行新金融工具准则和新收入准则对公司的影响如下：

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日（变更后）
资产：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的	126,208,895.91	-126,208,895.91		

项目	2017 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日 (变更后)
金融资产				
交易性金融资产		152,965,795.59		152,965,795.59
衍生金融工具		90,422,620.32		90,422,620.32
应收账款	285,260,014.23		-1,005,235.71	284,254,778.52
其他应收款	3,850,353,766.74		-45,343,836.73	3,805,009,930.01
存货	8,212,760,575.88	-43,546,505.67		8,169,214,070.21
合同资产		43,546,505.67	-287,406.94	43,259,098.73
一年内到期的非流动资产	1,509,368,663.53		-7,066,545.54	1,502,302,117.99
可供出售金融资产	2,374,661,221.78	-2,374,661,221.78		
长期应收款	19,435,688,837.83		-110,982,747.91	19,324,706,089.92
长期股权投资	3,089,153,239.43		-61,045.06	3,089,092,194.37
其他非流动金融资产		219,000,000.00	44,082,411.88	263,082,411.88
其他权益工具投资		2,038,481,701.78	-264,655,802.07	1,773,825,899.71
递延所得税资产	283,423,569.77		41,498,725.60	324,922,295.37
资产小计	39,166,878,785.10		-343,821,482.48	38,823,057,302.62
负债:				
预收款项	5,109,702,098.69	-5,109,702,098.69		
合同负债		5,109,702,098.69		5,109,702,098.69
递延所得税负债	282,981,667.52		11,020,602.97	294,002,270.49
负债小计	5,392,683,766.21		11,020,602.97	5,403,704,369.18
所有者权益:				
其他综合收益	-77,767,143.67		-206,343,995.67	-284,111,139.34
未分配利润	5,693,885,432.94		-126,789,212.18	5,567,096,220.76
归属于母公司所有者权益合计	18,409,284,828.84		-333,133,207.85	18,076,151,620.99
少数股东权益	4,121,697,280.17		-21,708,877.60	4,099,988,402.57
所有者权益小计	22,530,982,109.01		-354,842,085.45	22,176,140,023.56

2018 年初权益调整情况

单位：元

项目	合并范围变化	合计	会计政策变更
未分配利润	-	-126,789,212.18	-126,789,212.18
其他综合收益	-	-206,343,995.67	-206,343,995.67
少数股东权益	-	-21,708,877.60	-21,708,877.60
合计	-	-354,842,085.45	-354,842,085.45

2. 2018 年度会计估计变更：

无。

3. 2018 年度重要前期差错更正：

无。

三、发行人合并报表范围变化情况

（一）发行人合并报表范围内子公司情况

截至2021年9月末，发行人财务报表范围内的子公司49家，具体情况如下所示：

发行人截至 2021 年 9 月末纳入合并财务报表的子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
1	重庆中交港口发展有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	普通货运、从事建筑相关业务、仓储	65.00	
2	中交投资咨询（北京）有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	投资管理、工程监理、工程造价咨询、工程招投标代理、技术服务	100.00	注 8
3	中交阳明（资阳）置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发、土地加工整理、物业管理、生物能源研发	92.36	
4	中交（资阳）投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	土地整理开发、房地产开发、市政工程建设、物业管理、生	100.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
	司		企业		阳市	物能源研发、工程咨询、招投标代理		
5	重庆中交丽景置业有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	房地产开发、商铺租赁	100.00	
6	中交（连云港）建设开发有限公司	2	境内非金融子企业	江苏连云港市	江苏连云港市	土地整理开发、房地产开发、市政工程建设、物业管理、生物能源研发、工程咨询、招投标代理	82.24	
7	中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	城市基础设施、市政设施、工业基础设施、港口、航道、疏浚、吹填、公路、桥梁、仓储设施的投资建设与开发	85.00	
8	南京中交江北城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设，建设项目投资	100.00	
9	武汉中交沌口长江大桥投资有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	投资、建设服务设施	60.00	
10	湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市	设计、建设、经营、技术咨询、养护及物业服务	60.00	
11	中交（厦门）投资有限公司	2	境内非金融子企业	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产投资；房地产开发、经营；物业管理	70.00	
12	资阳锦亭置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发、物业管理、房产咨询、家政服务、房屋经纪、房地产营销策划、教育基础设施及其他咨询服务、城市建设、商业、教育投资管理	100.00	
13	南京中交江东北路节点改造工程投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	公路工程、市建工程及其他基础设施投资建设	51.00	
14	湖州中交基础设施投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	工程项目的投资、建设、管理；公路工程、市政工程、航务工程、工业与民用建设与管理；	70.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
						混凝土及其他建筑材料的销售		
15	南京中交合安投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发与经营；实业投资	60.00	
16	南京中交置业有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发；物业管理	100.00	
17	重庆中交置业有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	房地产开发；商铺租赁	100.00	
18	资阳锦湾置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发，物业管理，房地产中介服务，投资咨询服务，房屋建筑工程服务	100.00	
19	南京中交万正置业有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发与经营、实业投资	100.00	
20	湖北中交武深高速公路有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市	投资、设计、建设、经营、技术咨询、养护及物业服务	70.00	
21	中交湖州南浔投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	工程项目的投资、建设、管理；公路工程、市政工程、航务工程、工业与民用建筑工程建设与管理；混凝土及其他建筑材料销售	70.00	
22	南京中交浦滨建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	市政公用工程、公路工程、隧道工程、桥梁工程、园林绿化工程、管道工程、架线及设备工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程设计、施工；承装、承修、承试供电设施、受电设施；企业管理服务。	90.00	
23	常州中交建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省常州市	江苏省常州市	城市道路、桥梁的建设、经营；园林绿化；市政公用工程、市政养护维修工程、房屋建筑工程、管线工程、照明工程、地下管廊工程、水利枢纽工程、	41.00	注 1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
						生态修复工程及其他附属工程的施工和运营维护；房地产开发经营，拆迁服务；企业管理服务。		
24	江苏句容中交建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设	56.00	
25	北京中交城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；清洁服务（不含餐具消毒）；从事房地产经纪业务；施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产信息咨询。	100.00	
26	中交汕头城市综合管廊投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	城市综合管廊工程的投资建设、运营和维护。	63.00	
27	张家口中交建设有限公司	2	境内非金融子企业	河北省张家口市	河北省张家口市	土地整理开发、市政、交通基础设施投资建设及运营，社会公用设施投资建设及运营，房地产投资建设、房地产经纪服务，物业服务；建材销售	68.70	
28	乌鲁木齐中交城市开发投资有限公司	2	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	工程项目投资、建设、管理；土地开发；房地产开发；基础设施建设、运营、维护；道路养护、管网维护、清扫保洁、绿化养护。	48.00	注 2
29	渭南中交投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	陕西省渭南市	陕西省渭南市	园林绿化工程、市政工程	70.00	
30	乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	2	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	乌鲁木齐绕城高速（西线）（PPP）项目及其附属设施的投融资、建设、经营管理。	22.67	注 3
31	湖州中交投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	水利工程投资建设、运营管理；市政工程投资建设、运营管理。	70.00	
32	重庆中交物业管理有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	物业管理。	100.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
			企业					
33	中交汕头道路交通投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	中山东路（新津河-莲凤路）道路桥梁及配套工程的设计、建设、投融资、运营维护及移交业务。	60.00	
34	中交句容建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	园林绿化工程、河道治理工程、水利工程设计、施工；房地产开发与经营；城市基础设施建设、经营及管理	55.00	
35	中交温州高铁新城投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省温州市	浙江省温州市	城市建设开发；城市设计咨询；土地整理；房地产开发；物业管理。	34.00	注 4
36	中交（杭州）基础设施投资有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理、投资咨询、资产管理。	34.00	注 5
37	中交（成都）城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	四川省成都市	四川省成都市	基础设施建设和公共设施建设、运营与维护；房地产开发经营、物业管理	54.90	
38	中交（汕头市）城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发经营；房地产开发	100.00	
39	中交投资南京有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设，建设项目投资	100.00	
40	中交重庆投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	基础设施投资、建设等	45.00	注 6
41	贵州航空港投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	商务服务业	51.00	
42	北京金源怡和医学检验所有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	从事医学检验科医疗服务	95.00	
43	中交（汕头市）置业有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发经营	100.00	
44	中交（寿光）投	2	境内非	山东省	山东	投资、运营管理等	51.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
	资有限公司		金融子企业	潍坊市	省潍坊市			
45	南京中交智慧城市建设投资有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	各类工程建设活动、房地产开发经营	21.00	注 7
46	无锡中交城市建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省无锡市	江苏省无锡市	各类工程建设活动、房地产开发经营	100.00	
47	中交岳阳智慧物流投资有限公司	2	境内非金融子企业	湖南省岳阳市	湖南省岳阳市	园区建设、开发及运营管理等	53.00	
48	天津智投城市发展有限公司	2	境内非金融子企业	天津市	天津市	房地产开发经营	91.00	
49	天津设计之都城市发展有限公司	2	境内非金融子企业	天津市	天津市	房地产开发经营；各类工程建设活动	45.00	

注 1：常州中交建设发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 80.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 2：乌鲁木齐中交城市开发投资有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 72.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 3：乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司，该公司董事会由 7 名董事组成，其中中国交建下属公司合计委派 3 名，乌鲁木齐市城市交通投资有限责任公司委派 3 名，职工董事 1 名（由本公司推荐），董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中国交建下属各公司系一致行动关系，中国交建下属公司共持有该公司 51.00%的表决权，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 4：中交温州高铁新城投资发展有限公司，中国政企合作投资基金股份有限公司（以下简称“政企基金”）持有该公司 30%股权，与本公司签署协议于投资十三年后按出资金额加固定收益转让股权给本公司。本公司合计表决权比例 64%，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 5：中交（杭州）基础设施投资有限公司，中交集团内共持有该公司 68.76%表决权，该公司其它主要股东为中交集团内单位，系一致行动人。

注 6：中交重庆投资发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 100.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 7：南京中交智慧新城建设投资有限公司，该公司董事会由 5 名董事组成，其中中交投资有限公司委派 3 名，中交第一航务工程局有限公司委派 1 名，中交三航局第三工程有限公司委派 1 名，董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中交投资持有该公司 60% 的表决权，中国交建下属各公司系一致行动关系。因此，本公司纳入合并范围。

注 8：中交投资项目管理有限公司已于 2021 年 5 月更名为“中交投资咨询（北京）有限公司”。

（二）发行人最近三年及一期合并报表范围变化情况

1. 2021 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

2021 年 1-9 月合并范围比 2020 年度增加 5 家子公司，减少 2 家子公司，具体情况如下表所示：

发行人 2021 年 1-9 月纳入合并财务报表的变化情况

序号	增加单位名称	控制的性质
1	南京中交智慧城市建设投资有限公司	一般子公司
2	无锡中交城市建设有限公司	一般子公司
3	中交岳阳智慧物流投资有限公司	一般子公司
4	天津智投城市发展有限公司	一般子公司
5	天津设计之都城市发展有限公司	一般子公司
序号	减少单位名称	本年内不再为子公司的原因
1	南京安通置业有限公司（原名：南京中交投资发展有限公司）	出售股权
2	中交（孝感）投资建设有限公司	注销

2. 2020 年度发行人合并报表范围变化情况

2020 年度合并范围比 2019 年度增加 5 家子公司，减少 1 家子公司。具体情况如下表所示：

发行人 2020 年度纳入合并财务报表的变化情况

序号	增加单位名称	控制的性质
1	中交重庆投资发展有限公司	一般子公司
2	贵州航空港投资发展有限公司	一般子公司

3	北京金源怡和医学检验所有限公司	一般子公司
4	中交（汕头市）置业有限公司	一般子公司
5	中交（寿光）投资有限公司	一般子公司
序号	减少单位名称	本年内不再为子公司的原因
1	中交石家庄实业有限公司	注销

3. 2019 年度发行人合并报表范围变化情况

2019 年度合并范围比 2018 年度增加 3 家子公司，减少 2 家子公司。具体情况如下表所示：

发行人 2019 年度纳入合并财务报表的变化情况

序号	增加单位名称	控制的性质
1	中交（成都）城市开发有限公司	一般子公司
2	中交（汕头市）城市开发有限公司	一般子公司
3	中交投资南京有限公司	一般子公司
序号	减少单位名称	本年内不再为子公司的原因
1	中交绿城（成都）投资发展有限公司	注销
2	乌鲁木齐中交道路交通有限公司	出售股权

4. 2018 年度合并财务报表范围变化情况

2018 年度合并范围比 2017 年度增加 9 家子公司，减少 1 家子公司。具体情况如下表所示：

发行人 2018 年度纳入合并财务报表的变化情况

序号	增加单位名称	控制的性质
1	渭南中交投资建设有限公司	一般子公司
2	乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	一般子公司
3	中交绿城（成都）投资发展有限公司	一般子公司
4	湖州中交投资发展有限公司	一般子公司
5	中交汕头道路交通投资建设有限公司	一般子公司
6	中交句容建设发展有限公司	一般子公司

7	乌鲁木齐中交道路交通有限公司	一般子公司
8	中交温州高铁新城投资发展有限公司	一般子公司
9	中交（杭州）基础设施投资有限公司	一般子公司
序号	减少单位名称	本年内不再为子公司的原因
1	南京浦口中交建设投资有限公司	本年注销

四、发行人最近三年及一期财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表

1. 合并资产负债表

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	806,661.76	563,494.12	650,375.98	600,804.03
交易性金融资产	12,931.07	7,610.27	10,372.65	14,155.58
衍生金融资产	2,121.12	5,682.51	5,594.60	6,110.73
应收票据	0.00	-	-	5,326.94
应收账款	394,172.73	287,290.78	103,309.75	66,503.43
应收款项融资	60.00	-	49.28	-
预付款项	119,024.68	74,591.74	241,366.78	63,263.85
应收利息	0.00	-	-	-
应收股利	0.00	-	-	-
其他应收款	339,254.98	335,429.28	319,528.87	442,348.72
存货	2,214,365.69	1,906,976.68	1,716,598.37	983,657.33
合同资产	10,762.94	1,634.47	470.05	-
一年内到期的非流动资产	205,084.81	321,001.52	312,182.46	288,672.48
其他流动资产	138,460.20	64,987.60	163,753.31	98,672.10

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	4,242,899.99	3,568,698.97	3,523,602.09	2,569,515.18
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	2,842,408.48	4,978,034.59	3,522,353.31	2,206,534.49
长期股权投资	633,490.83	563,735.46	452,854.77	391,472.14
其他权益工具投资	165,556.17	164,478.69	171,305.28	175,561.29
其他非流动金融资产	111,532.74	60,931.82	46,770.43	40,775.04
投资性房地产	195,868.81	197,559.09	198,932.47	163,187.58
固定资产	30,621.31	34,602.35	31,816.87	53,203.38
在建工程	5,607.29	5,096.69	4,724.34	4,237.72
使用权资产	47,977.36	9,022.26	6,488.47	-
无形资产	1,579,687.19	1,588,939.76	1,606,814.72	1,645,652.24
长期待摊费用	3,826.22	3,181.12	2,123.93	1,573.69
递延所得税资产	104,748.77	86,519.64	46,393.56	43,950.40
其他非流动资产	3,361,541.31	152,327.03	54,741.42	98,801.51
非流动资产合计	9,082,866.48	7,844,428.50	6,145,319.57	4,824,949.49
资产总计	13,325,766.46	11,413,127.47	9,668,921.67	7,394,464.67
流动负债：				
短期借款	666,094.00	405,517.89	395,094.00	90,592.16
应付票据	9,339.06	12,600.00	-	-
应付账款	481,174.85	425,728.10	560,826.91	299,993.17
预收款项	-	-	-	-
合同负债	455,012.38	319,597.62	603,481.66	423,344.83
应付职工薪酬	387.69	142.45	365.27	796.70
应交税费	156,735.10	187,345.09	106,762.59	82,601.76
应付利息	-	-	-	5,775.53

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付股利	53,066.04	24,813.78	24,325.16	24,284.18
其他应付款	236,050.65	213,413.53	459,944.54	523,563.50
一年内到期的非流动负债	697,091.74	311,476.42	326,143.30	337,104.76
其他流动负债	34,443.76	23,034.84	9,069.56	8,682.05
流动负债合计	2,789,442.70	1,923,669.74	2,486,012.99	1,796,738.65
非流动负债：				
长期借款	5,892,926.48	5,148,104.47	3,496,938.95	2,426,268.39
应付债券	300,000.00	350,000.00	350,000.00	114,000.00
租赁负债	43,777.84	4,225.78	2,199.20	-
长期应付款	213,279.87	182,386.23	123,752.84	107,265.68
预计负债	11,732.95	7,853.53	4,368.40	999.94
递延收益	4,949.88	4,951.99	6,649.07	80.00
递延所得税负债	83,231.89	59,033.54	39,971.02	34,674.66
其他非流动负债	-	-	-	11.16
非流动负债合计	6,550,693.40	5,756,555.54	4,023,879.47	2,683,299.82
负债合计	9,340,136.09	7,680,225.28	6,509,892.47	4,480,038.47
所有者权益：				
实收资本（或股本）	1,250,000.00	1,250,000.00	1,055,131.91	1,055,131.91
其他权益工具	779,087.74	829,050.00	399,600.00	399,600.00
资本公积	8,348.40	8,598.40	8,752.53	10,348.47
其他综合收益	-40,398.91	-40,992.91	-34,110.92	-30,045.92
专项储备	2,556.65	86.89	1.87	-
盈余公积	96,319.34	96,319.34	87,101.65	79,102.59
未分配利润	752,641.02	637,086.69	853,629.65	718,505.22
归属于母公司所有者权益合计	2,848,554.23	2,780,148.40	2,370,106.68	2,232,642.27
少数股东权益	1,137,076.14	952,753.79	788,922.52	681,783.92

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
所有者权益合计	3,985,630.37	3,732,902.19	3,159,029.20	2,914,426.19
负债和所有者权益总计	13,325,766.46	11,413,127.47	9,668,921.67	7,394,464.67

2. 合并利润表

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	771,189.39	1,178,121.99	769,613.95	651,223.47
其中：营业收入	771,189.39	1,178,121.99	769,613.95	651,223.47
二、营业总成本	486,637.64	748,032.69	437,309.08	323,788.79
其中：营业成本	279,563.91	420,964.38	239,605.17	214,939.82
税金及附加	7,471.17	92,156.48	51,610.76	24,941.44
销售费用	6,189.51	9,871.78	7,716.12	7,466.14
管理费用	31,371.60	45,371.76	40,176.09	31,365.35
研发费用	8,419.20	1,902.56	626.39	-
财务费用	153,622.26	177,765.72	97,574.55	45,076.04
其他收益	1,300.44	6,651.27	19,249.42	4,348.21
投资收益	-18,460.02	-33,005.76	184.99	4,018.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-19,518.56	-39,338.56	-799.84	-428.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	5,320.80	5,067.44	1,376.73	-6,486.94
信用减值损失	-8,437.78	-22,218.63	-10,558.58	-10,522.92
资产减值损失	-6,504.95	-13,088.13	-5,880.15	-
资产处置收益	758.08	22.82	15.69	19.82
三、营业利润	258,528.31	373,518.30	336,692.98	318,811.83
加：营业外收入	436.08	659.77	546.97	1,306.85
减：营业外支出	124.40	195.43	118.61	37.40

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
四、利润总额	258,839.99	373,982.64	337,121.34	320,081.28
减：所得税费用	69,744.06	116,179.00	94,881.02	82,938.61
五、净利润	189,095.93	257,803.64	242,240.33	237,142.67
归属于母公司所有者的净利润	167,206.92	229,343.91	216,061.29	228,891.02
少数股东损益	21,889.01	28,459.73	26,179.04	8,251.66
六、其他综合收益的税后净额	594.00	-6,881.99	-4,065.01	-1,634.80
七、综合收益总额	189,689.93	250,921.65	238,175.32	235,507.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	167,800.92	222,461.92	211,996.28	227,256.22
归属于少数股东的综合收益总额	21,889.01	28,459.73	26,179.04	8,251.66

3. 合并现金流量表

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	867,834.79	929,252.61	1,005,560.36	692,002.26
收到的税费返还	14,395.53	21,082.21	2,333.31	219.05
收到的其他与经营活动有关的现金	374,171.14	765,969.59	610,752.80	475,828.95
经营活动现金流入小计	1,256,401.46	1,716,304.40	1,618,646.46	1,168,050.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,345,434.22	908,838.72	1,107,229.23	918,344.11
支付给职工以及为职工支付的现金	41,683.68	50,942.74	52,288.12	40,419.45
支付的各项税费	155,202.80	197,460.98	156,779.74	138,756.07
支付的其他与经营活动有关的现金	263,288.58	867,352.91	937,436.58	509,792.98
经营活动现金流出小计	1,805,609.28	2,024,595.35	2,253,733.67	1,607,312.62
经营活动产生的现金流量	-549,207.82	-308,290.95	-635,087.20	-439,262.35

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净额				
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	19,243.30	15,307.20	12,000.00	2,210.00
取得投资收益收到的现金	1,516.70	29,823.91	982.29	62,673.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	0.22	13.64	15.35	11.21
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	0.00	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	114,510.73	6,940.60	59,697.97	229,972.79
投资活动现金流入小计	135,270.95	52,085.35	72,695.60	294,867.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,277.42	189,710.11	86,883.99	314,535.22
投资支付的现金	155,881.13	915,981.54	573,476.12	236,027.81
支付的其他与投资活动有关的现金	403,031.04	496,396.80	158,859.77	4,761.26
投资活动现金流出小计	603,189.59	1,602,088.45	819,219.88	555,324.29
投资活动产生的现金流量净额	-467,918.64	-1,550,003.10	-746,524.28	-260,457.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	177,741.73	727,852.08	60,047.36	481,901.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	148,552.08	58,734.10	232,151.14
取得借款收到的现金	1,760,110.52	2,599,941.00	2,033,971.49	857,781.18
发行债券收到的现金	299,580.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	209,585.82	23,239.52	752.94	-
筹资活动现金流入小计	2,447,018.07	3,351,032.59	2,094,771.79	1,339,682.31
偿还债务支付的现金	967,762.91	904,189.85	392,049.13	633,956.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	247,890.53	491,338.32	250,013.38	199,614.79

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	54.34
支付其他与筹资活动有关的现金	7,627.67	176,751.84	15,416.86	3,902.14
筹资活动现金流出小计	1,223,281.11	1,572,280.02	657,479.38	837,473.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,223,736.96	1,778,752.58	1,437,292.42	502,209.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	135.26	-	-65.09	435.31
五、现金及现金等价物净增加额	206,745.77	-79,541.48	55,615.85	-197,075.01
加：期初现金及现金等价物余额	544,335.51	623,876.99	568,261.15	765,310.28
六、期末现金及现金等价物余额	751,081.28	544,335.51	623,876.99	568,235.27

（二）发行人最近三年及一期母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	575,925.68	389,509.62	487,158.01	330,423.37
交易性金融资产	12,931.07	7,610.27	10,372.65	14,155.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	2,121.12	5,682.51	5,594.60	6,110.73
应收票据	-	-	-	4,600.00
应收账款	1,117.04	2,051.21	388.38	99.83
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	292.09	25,741.32	-	-
应收利息	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收股利	33,019.58	33,019.58	-	-
其他应收款	2,184,284.68	1,937,665.38	1,608,348.60	877,583.19
存货	0.09	0.09	122,020.00	62,886.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	4,324.40	0.06	0.03
流动资产合计	2,809,691.35	2,405,604.39	2,233,882.28	1,295,858.73
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	122,794.36	39,497.77	35,409.71	68,625.30
长期股权投资	1,911,610.98	1,668,636.44	1,364,432.20	1,240,669.00
其他权益工具投资	165,244.69	164,452.69	171,305.28	175,561.29
其他非流动金融资产	151,740.74	101,139.82	73,160.43	63,175.04
投资性房地产	153,298.28	155,414.79	30,714.71	10,337.52
固定资产	5,576.95	8,253.63	5,774.12	27,478.29
使用权资产	25,938.69	3,619.27	4,240.66	-
无形资产	3,493.56	1,124.29	897.08	657.65
长期待摊费用	730.24	699.54	147.37	-
递延所得税资产	12,858.60	12,803.05	11,934.37	11,016.73
其他非流动资产	-	27,752.30	-	-
非流动资产合计	2,553,287.10	2,183,393.58	1,698,015.93	1,597,520.81
资产总计	5,362,978.45	4,588,997.96	3,931,898.22	2,893,379.53
流动负债：				
短期借款	576,094.00	375,517.89	355,094.00	38,100.00
应付账款	1,082.82	24.51	1.42	1.42
预收款项	-	-	-	-
合同负债	1,215.17	373.03	14.93	19.26
应付职工薪酬	180.20	61.56	65.00	462.32

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应交税费	4,331.40	8,223.79	1,841.65	22,025.92
其他应付款	906,610.35	732,482.88	861,404.83	557,904.83
一年内到期的非流动负债	365,571.29	14,795.98	131,200.49	102,776.16
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,907,643.54	1,131,479.64	1,349,622.32	721,289.92
非流动负债：				
长期借款	930,848.48	876,182.67	317,098.48	145,094.00
应付债券	300,000.00	350,000.00	350,000.00	114,000.00
租赁负债	22,796.17	559.31	810.91	-
长期应付款	3,687.23	687.55	4,375.38	6,514.40
递延所得税负债	3,357.18	3,357.18	10,053.34	9,531.20
其他非流动负债	54,000.00	54,000.00	-	-
非流动负债合计	1,314,689.06	1,284,786.70	682,338.12	275,139.60
负债合计	3,222,332.60	2,416,266.34	2,031,960.43	996,429.52
所有者权益：				
实收资本	1,250,000.00	1,250,000.00	1,055,131.91	1,055,131.91
其他权益工具	779,087.74	829,050.00	399,600.00	399,600.00
资本公积	9,600.59	9,850.59	10,000.59	10,000.59
其他综合收益	-40,398.91	-40,992.91	-34,110.92	-30,045.92
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	96,319.34	96,319.34	87,101.65	79,102.59
未分配利润	46,037.09	28,504.60	382,214.56	383,160.84
归属于母公司所有者权益合计	2,140,645.85	2,172,731.62	1,899,937.79	1,896,950.02
所有者权益合计	2,140,645.85	2,172,731.62	1,899,937.79	1,896,950.02
负债和所有者权益总计	5,362,978.45	4,588,997.96	3,931,898.22	2,893,379.53

2. 母公司利润表

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	46,483.09	29,458.54	40,688.25	117,977.08
其中：营业收入	46,483.09	29,458.54	40,688.25	117,977.08
二、营业总成本	7,796.74	2,605.11	5,003.03	-9,615.73
其中：营业成本	6,592.75	6,924.72	1,197.21	395.90
税金及附加	1,465.80	1,830.12	761.84	1,435.70
销售费用	216.04	324.52	-	-
管理费用	14,767.62	21,203.75	17,989.89	17,675.28
财务费用	-15,245.46	-27,678.01	-14,945.91	-29,122.61
加：其他收益	86.07	4,552.99	16,979.84	4,258.34
投资收益	36,064.33	67,073.64	32,664.03	55,285.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-19,878.87	-39,305.26	-30,013.40	917.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	-
公允价值变动收益	5,320.80	5,067.44	1,376.73	-6,486.94
信用减值损失	-3,162.05	-2,161.49	2,878.42	-2,204.75
资产减值损失		-	-	-
资产处置损益	751.67	-	4.30	9.47
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	77,747.17	101,386.00	89,588.54	178,454.34
加：营业外收入	0.36	51.12	24.09	-
减：营业外支出	3.28	62.11	50.04	30.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额	77,744.25	101,375.01	89,562.59	178,424.34
减：所得税费用	8,559.17	9,198.10	9,572.02	26,800.04

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、净利润	69,185.09	92,176.91	79,990.58	151,624.30
六、其他综合收益	594.00	-6,881.99	-4,065.01	-1,634.80
七、综合收益总额	69,779.09	85,294.92	75,925.57	149,989.50

3. 母公司现金流量表

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	27,046.54	32,929.93	53,065.03	116,611.99
收到的税费返还	18.45	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,435,274.04	1,687,040.35	1,484,043.55	1,799,570.93
经营活动现金流入小计	1,462,339.03	1,719,970.28	1,537,108.58	1,916,182.91
购买商品、接受劳务支付的现金	658.76	1,805.87	-	12.77
支付给职工以及为职工支付的现金	13,445.86	11,320.03	16,051.86	10,373.44
支付的各项税费	15,979.64	15,568.73	35,751.11	33,836.13
支付的其他与经营活动有关的现金	1,193,310.15	1,766,036.46	1,903,965.32	1,566,499.01
经营活动现金流出小计	1,223,394.40	1,794,731.09	1,955,768.29	1,610,721.35
经营活动产生的现金流量净额	238,944.63	-74,760.81	-418,659.71	305,461.56
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,011.70	15,307.20	12,000.00	2,210.00
取得投资收益收到的现金	1,516.70	29,823.91	1,982.29	62,973.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4.30	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	262,146.37	134,943.79	257,206.86	338,699.20
投资活动现金流入小计	267,674.77	180,074.90	271,193.45	403,882.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,219.74	517.35	757.64	39,923.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资支付的现金	340,465.14	385,747.81	137,964.97	518,447.03
支付的其他与投资活动有关的现金	402,919.04	405,449.74	169,169.80	341,624.32
投资活动现金流出小计	746,603.91	791,714.89	307,892.41	899,994.34
投资活动产生的现金流量净额	-478,929.14	-611,640.00	-36,698.96	-496,111.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	579,300.00	-	249,750.00
取得借款收到的现金	682,094.00	1,135,094.21	898,167.48	138,100.00
发行债券收到的现金	299,580.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	199,760.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,181,434.00	1,714,394.21	898,167.48	387,850.00
偿还债务支付的现金	675,844.06	670,594.00	183,694.00	369,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,113.02	302,817.16	98,356.42	75,381.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,084.50	152,230.62	4,023.75	1,661.04
筹资活动现金流出小计	755,041.59	1,125,641.78	286,074.17	446,142.13
筹资活动产生的现金流量净额	426,392.41	588,752.43	612,093.31	-58,292.13
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	186,407.90	-97,648.38	156,734.63	-248,942.52
加：期初现金及现金等价物余额	389,509.62	487,158.01	330,423.37	579,365.89
六、期末现金及现金等价物余额	575,917.52	389,509.62	487,158.01	330,423.37

五、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 9 月末/2021 年 1-9 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
总资产（万元）	13,325,766.46	11,413,127.47	9,668,921.67	7,394,464.67
总负债（万元）	9,340,136.09	7,680,225.28	6,509,892.47	4,480,038.47

全部债务（万元）	7,565,451.28	6,227,698.78	4,568,176.25	2,967,965.31
所有者权益（万元）	3,985,630.37	3,732,902.19	3,159,029.20	2,914,426.19
营业总收入（万元）	771,189.39	1,178,121.99	769,613.95	651,223.47
利润总额（万元）	258,839.99	373,982.64	337,121.34	320,081.28
净利润（万元）	189,095.93	257,803.64	242,240.33	237,142.67
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	187,929.03	257,316.48	241,796.28	235,853.40
归属于母公司所有者的净利润（万元）	167,206.92	229,343.91	216,061.29	228,891.02
经营活动产生现金流量净额（万元）	-549,207.82	-308,290.95	-635,087.20	-439,262.35
投资活动产生现金流量净额（万元）	-467,918.64	-1,550,003.10	-746,524.28	-260,457.11
筹资活动产生现金流量净额（万元）	1,223,736.96	1,778,752.58	1,437,292.42	502,209.14
流动比率	1.52	1.86	1.42	1.43
速动比率	0.73	0.86	0.73	0.88
资产负债率（合并报表）	70.09%	67.29%	67.33%	60.59%
债务资本比率	65.50%	62.52%	59.12%	50.46%
营业毛利率	63.75%	64.27%	68.87%	66.99%
总资产报酬率	3.51%	5.36%	5.18%	5.49%
加权平均净资产收益率	4.90%	7.48%	7.98%	9.18%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	4.87%	7.47%	7.51%	9.14%
EBITDA（亿元）	-	59.71	48.14	39.83
EBITDA 全部债务比	-	0.10	0.11	0.13
EBITDA 利息保障倍数	-	2.46	2.84	2.85
应收账款周转率（次/年）	2.26	6.03	9.06	13.71
存货周转率（次/年）	0.14	0.23	0.18	0.24

注：2021 年 1-9 月数据未经年化。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

1. 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
2. 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=负债合计/资产总计；
5. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
6. 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
7. 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；
8. 加 权 平 均 净 资 产 收 益 率 $=P / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

9. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
10. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
11. EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；
12. 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
13. 存货周转率=营业成本/存货平均余额。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期合并财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

1. 资产结构分析

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末资产结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	806,661.76	6.05	563,494.12	4.94	650,375.98	6.73	600,804.03	8.13
交易性金融资产	12,931.07	0.10	7,610.27	0.07	10,372.65	0.11	14,155.58	0.19
衍生金融资产	2,121.12	0.02	5,682.51	0.05	5,594.60	0.06	6,110.73	0.08
应收票据	0.00	0.00	-	-	-	-	5326.94	0.07
应收账款	394,172.73	2.96	287,290.78	2.52	103,309.75	1.07	66,503.43	0.90
应收款项融资	60.00	0.00	-	-	49.28	0.00	-	-
预付款项	119,024.68	0.89	74,591.74	0.65	241,366.78	2.50	63,263.85	0.86
应收利息	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应收股利	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
其他应收款	339,254.98	2.55	335,429.28	2.94	319,528.87	3.30	442,348.72	5.98
存货	2,214,365.69	16.62	1,906,976.68	16.71	1,716,598.37	17.75	983,657.33	13.30
合同资产	10,762.94	0.08	1,634.47	0.01	470.05	-	-	-
一年内到期的非流动资产	205,084.81	1.54	321,001.52	2.81	312,182.46	3.23	288,672.48	3.90
其他流动资产	138,460.20	1.04	64,987.60	0.57	163,753.31	1.69	98,672.10	1.33
流动资产合计	4,242,899.99	31.84	3,568,698.97	31.27	3,523,602.09	36.44	2,569,515.18	34.75
非流动资产：								

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	2,842,408.48	21.33	4,978,034.59	43.62	3,522,353.31	36.43	2,206,534.49	29.84
长期股权投资	633,490.83	4.75	563,735.46	4.94	452,854.77	4.68	391,472.14	5.29
其他权益工具投资	165,556.17	1.24	164,478.69	1.44	171,305.28	1.77	175,561.29	2.37
其他非流动金融资产	111,532.74	0.84	60,931.82	0.53	46,770.43	0.48	40,775.04	0.55
投资性房地产	195,868.81	1.47	197,559.09	1.73	198,932.47	2.06	163,187.58	2.21
固定资产	30,621.31	0.23	34,602.35	0.30	31,816.87	0.33	53,203.38	0.72
在建工程	5,607.29	0.04	5,096.69	0.04	4,724.34	0.05	4,237.72	0.06
使用权资产	47,977.36	0.36	9,022.26	0.08	6,488.47	0.07	-	-
无形资产	1,579,687.19	11.85	1,588,939.76	13.92	1,606,814.72	16.62	1,645,652.24	22.26
长期待摊费用	3,826.22	0.03	3,181.12	0.03	2,123.93	0.02	1,573.69	0.02
递延所得税资产	104,748.77	0.79	86,519.64	0.76	46,393.56	0.48	43,950.40	0.59
其他非流动资产	3,361,541.31	25.23	152,327.03	1.33	54,741.42	0.57	98,801.51	1.34
非流动资产合计	9,082,866.48	68.16	7,844,428.50	68.73	6,145,319.57	63.56	4,824,949.49	65.25
资产总计	13,325,766.46	100.00	11,413,127.47	100.00	9,668,921.67	100.00	7,394,464.67	100.00

近年来，随着公司投资规模持续扩大，其资产规模亦快速增长。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司资产总额分别为 7,394,464.67 万元、9,668,921.67 万元、11,413,127.47 万元及 13,325,766.46 万元。最近三年及一期，公司资产结构中非流动资产占总资产的比重分别为 65.25%、63.56%、68.73%和 68.16%。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产合计分别为 2,569,515.18 万元、3,523,602.09 万元、3,568,698.97 万元及 4,242,899.99 万元。公司流动资产主要以货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和一年内到期的非流动资产构成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动资产合计分别为 4,824,949.49 万元、6,145,319.57 万元、7,844,428.50 万元和 9,082,866.48 万元。发行人非流动资产主要由长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、无形资产和其他非流动资产构成。

资产主要项目具体情况如下：

（1）货币资金

发行人货币资金主要包括现金、银行存款、其他货币资金，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的货币资金余额分别为 600,804.03 万元、650,375.98 万元、563,494.12 万元和 806,661.76 万元，占总资产的比例分别为 8.13%、6.73%、4.94%和 6.05%，占流动资产的比例分别为 23.38%、18.46%、15.79%和 19.01%。2019 年末，发行人货币资金余额较 2018 年末增加 49,571.95 万元，增幅 8.25%。2020 年末，发行人货币资金余额较 2019 年末减少 86,881.86 万元，降幅 13.36%。2021 年 9 月 30 日，公司货币资金较 2020 年 12 月 31 日增加 243,167.64 万元，增幅为 43.15%，主要原因为经营活动和投资活动现金流净流出减少，因此货币资金有所增加。

2019-2020 年末发行人受限货币资金情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
保函保证金存款	2,000.00	2,010.00
房地产预售款监管资金	17,158.60	24,488.99
合计	19,158.60	26,498.99

（2）应收账款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 66,503.43 万元、103,309.75 万元、287,290.78 万元和 394,172.73 万元，占总资产的比例分别为 0.90%、1.07%、2.52%和 2.96%，占流动资产的比例分别为 2.59%、2.93%、8.05%和 9.29 %。应收账款主要为应收工程进度款。2019 年末，发行人应收账款余额较年初增加 36,806.33 万元，增幅为 55.35%，主要原因是汕头东海岸项目土地出让，应收土地出让款增加。2020 年末，发行人应收账款余额较年初增加 183,981.03 万元，增幅为 178.09%，主要原因是城市综合开发等板块收入增加。2021 年 9 月 30 日，公司应收账款较 2020 年末增长 106,881.95 万元，增幅为 37.20%，主要原因为汕头项目土地出让增加应收土地出让款。

发行人 2019-2020 年末按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2020 年末			2019 年末		
	账面余额		预期信用损失	账面余额		预期信用损失
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	264,290.03	76.69%	7,028.69	82,106.45	80.87%	1,320.94
1-2 年	11,410.41	3.31%	1,731.23	18,118.31	17.85%	2,703.14
2-3 年	16,670.34	4.84%	4,737.01	915.54	0.90%	266.79
3-4 年	-	-	-	30.42	0.03%	13.76
4-5 年	30.42	0.01%	24.49	358.86	0.35%	288.95
5 年以上	52,206.66	15.15%	52,206.66	-	-	-
合计	344,607.85	100.00%	65,728.08	101,529.58	100.00%	4,593.58

截至 2020 年末公司应收账款前五名明细情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备	关联方
汕头市东部城市经济带建设开发管理中心	246,739.11	69.89%	6,318.57	非关联方
连云港经济技术开发区管理委员会	52,190.09	14.78%	52,190.09	非关联方
湖州南浔交通水利投资建设有限公司	33,268.74	9.42%	6,217.00	非关联方
中交第二航务工程局有限公司	6,331.13	1.79%	-	非关联方
陕西中交榆佳高速公路有限公司	3,269.36	0.93%	807.53	关联方
合计	341,798.43	96.82%	65,533.20	

(3) 预付款项

公司的预付款项主要为预付的工程款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司预付款项余额分别为 63,263.85 万元、241,366.78 万元、74,591.74 万元和 119,024.68 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、2.50%、0.65%和 0.89%，占流动资产的比例分别为 2.46%、6.85%、2.09%和 2.81%。2019 年末相较于 2018 年末增加 178,102.93 万元，增幅为 281.52%，主要原因是常州天宁项目、杭州余杭高架桥项目、北京顺义项目预付工程款增加较多。2020 年末相较于 2019 年末减少 166,775.04 万元，降幅为 69.10%，主要

原因是汕头置地项目公司预付汕头市自然资源局土地价款 11.65 亿元转入存货。2021 年 9 月末发行人预付款项相较于 2020 年末增加 44,432.94 万元，增幅 59.57%，主要原因是预付集团内部单位工程款等。

从公司预付款项的账龄结构来看，公司 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比最高。

发行人 2018-2020 年末预付款项账龄情况

单位：万元

账龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	72,964.59	97.82%	235,108.50	97.41%	60,342.44	95.38%
1-2 年	636.73	0.85%	4,806.62	1.99%	673.98	1.07%
2-3 年	-	0.00%	-	0.00%	1,742.00	2.75%
3 年以上	990.42	1.33%	1,451.66	0.60%	505.44	0.80%
合计	74,591.74	100.00%	241,366.78	100.00%	63,263.85	100.00%

截至 2020 年末，公司账龄超过 1 年的大额预付款项情况如下表所示：

截至 2020 年末公司账龄超过 1 年的大额预付款项情况

单位：万元

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因	是否关联方
南京中交江东北路节点改造工程投资建设有限公司	中交第二公路勘察设计院有限公司	441.63	3 年以上	未到结算时点	是
重庆中交置业有限公司	重庆市巴南区财政局	400.00	1-2 年	未到结算时点	是
合计		841.63	—	—	

（4）其他应收款

发行人的其他应收款主要是基础设施开发建设项目应收款、应收往来款、备用金、保证金等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应收款余额分别为 442,348.72 万元、319,528.87 万元、335,429.28 万元和 339,254.98 万元，占总资产的比例分别为 5.98%、3.30%、2.94%和 2.55%。2019 年末相较于 2018 年末减少 122,819.85 万元，降幅为 27.77%，其主要原因是汕头东海岸项目收回土地出让款。2020 年末相较于 2019 年末增加

15,900.41 万元，增幅为 4.98%。2021 年 9 月 30 日，公司其他应收款较 2020 年 12 月 31 日增加 3,825.70 万元，增幅为 1.14%。

发行人 2019-2020 年末其他应收款按账龄分布

单位：万元

账龄	2020 年末余额	2019 年末余额
1 年以内	281,064.07	173,379.46
1-2 年	25,919.18	143,021.75
2-3 年	30,870.27	4,587.52
3-4 年	4,033.04	2,038.64
4-5 年	1,445.09	806.91
5 年以上	3,705.91	3,276.37
小计	347,037.56	327,110.65
减：坏账准备	11,608.29	7,581.77
合计	335,429.28	319,528.87

截至 2020 年末公司其他应收款前五名明细情况

单位：万元，%

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款合计的比例	与发行人关系
厦门悦煦房地产开发有限公司	单位借款	87,145.21	25.39	关联方
山西中交翼候高速公路有限公司	借款及往来款	64,565.64	18.39	关联方
湖北中交咸通高速公路有限公司	借款及往来款	55,110.32	15.73	关联方
中国交通建设股份有限公司	内部往来	24,091.44	14.02	关联方
连云港经济技术管理委员会	应收投资款	23,590.35	7.03	非关联方
合计	—	254,502.95	80.56	

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

2020 年末其他应收款经营性、非经营性分类情况

单位：万元

项目	金额	占其他应收款比例	占总资产比例
----	----	----------	--------

项目	金额	占其他应收款比例	占总资产比例
经营性	224,165.47	66.83%	1.96%
非经营性	111,263.81	33.17%	0.97%
合计	335,429.28	100.00%	2.94%

截至 2020 年底，发行人其他应收款中经营性其他应收款 224,165.47 万元，占其他应收款比例为 66.83%，占总资产比例为 1.96%；非经营性其他应收款 111,263.81 万元，占其他应收款比例为 33.17%，占总资产比例为 0.97%。发行人非经营性其他应收款占总资产比例较小。

为加强非经营性往来款的管理，发行人根据国家有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《中交投资有限公司财务管理办法》、《中交投资有限公司财务往来管理规定》、《中交投资有限公司资金集中管理实施细则》及《中交投资有限公司应收款项管理办法》等制度，依照相应规则履行审批流程。

债券存续期内，后续若发行人涉及新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照决策程序及相关法律法规的规定，对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，根据公司相关制度要求进行披露。公司对关联交易等事项将定期在每年的年度报告中进行披露；债券存续期内，发行人将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。

（5）存货

发行人的存货主要是原材料、开发成本、开发产品、周转材料、低值易耗品等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货余额分别为 983,657.33 万元、1,716,598.37 万元、1,906,976.68 万元和 2,214,365.69 万元，占总资产的比例分别为 13.30%、17.75%、16.71%和 16.62%，占流动资产的比例分别为 38.28%、48.72%、53.44%和 52.19%。2019 年末，发行人存货余额较 2018 年末增加 732,941.04 万元，增幅 74.51%，主要原因是地产公司开发成本及支付的土地款。2020 年末，发行人存货余额较 2019 年末增加 190,378.31 万元，增幅为 11.09%。2021 年 9 月末，公司存货较 2020 年末增长 307,389.01

万元，增幅 16.12%。

2018-2020 年末，发行人存货明细如下表所示：

发行人 2018-2020 年末存货构成情况表

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值
原材料	99.67	76.40	46.46
开发成本	1,717,817.62	1,423,661.87	845,789.76
开发产品	188,994.01	292,783.87	137,753.39
周转材料、低值易耗品	65.38	69.14	67.71
其他	-	7.08	-
合计	1,906,976.68	1,716,598.37	983,657.33

（6）长期应收款

公司长期应收款主要为 BT 合同等长期应收款项及应收工程各项保证金。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应收款余额分别为 2,206,534.49 万元、3,522,353.31 万元、4,978,034.59 万元和 2,842,408.48 万元，占总资产的比例分别为 29.84%、36.43%、43.62%和 21.33%，占非流动资产的比例分别为 45.73%、57.32%、63.46%和 31.29%，公司长期应收款主要受 BT 项目及城市综合开发项目应收款项及工程保证金影响，若新增项目或项目完工则会相应波动。2019 年末长期应收款余额相较于 2018 年末增加 1,315,818.82 万元，增幅为 59.63%，主要原因是当年增加工程。2020 年末长期应收款余额相较于 2019 年末增加 1,455,681.28 万元，增幅为 41.33%，主要是因为 PPP 项目等应收款增加。2021 年 9 月 30 日，公司长期应收款较 2020 年 12 月 31 日减少 2,135,626.11 万元，降幅为 42.90%，主要原因为 PPP 项目长期应收款重分类导致减少。

截至 2020 年 12 月 31 日长期应收款主要项目明细

单位：万元

客户名称	项目名称	金额	账龄	与发行人关系	款项性质
------	------	----	----	--------	------

客户名称	项目名称	金额	账龄	与发行人关系	款项性质
汕头市东部城市经济带建设开发管理中心	汕头市东部城市经济带河口治理及综合开发项目	1,000,725.69	0-4 年	非关联方	其他
杭州市余杭区交通运输局	余杭区崇贤至老余杭连接线（高架）工程 PPP 项目	668,233.09	0-6 个月	非关联方	投资
常州市天宁区建设局	常州天宁经济开发区融合发展区域综合开发一期 PPP 项目	460,696.59	0-6 个月	非关联方	投资
南京江北新城投资发展有限公司	海峡两岸科技工业园	343,337.45	0-2 年	非关联方	投资
汕头市住房和城乡建设局	中山东路（新津河-莲凤路）道路桥梁及配套工程 PPP 项目	337,379.49	0-6 个月	非关联方	路桥轨道交通
合计	-	2,810,372.31	-	-	-

（7）长期股权投资

公司长期股权投资包括对合营企业和联营企业的投资。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资余额分别为 391,472.14 万元、452,854.77 万元、563,735.46 万元和 633,490.83 万元，占总资产的比例分别为 5.29%、4.68%、4.94%和 4.75%，占非流动资产的比例分别为 8.11%、7.37%、7.19%和 6.97%。公司长期股权投资逐年增加，主要是由于合营、联营企业增多。截至 2020 年末，公司长期股权投资明细如下：

发行人 2020 年 12 月 31 日长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	2020 年末余额	2019 年末余额
一、合营企业			
中交粤财基础设施投资基金管理（广东）有限公司	500.00	650.93	5,404.31
贵州中交荔榕高速公路有限公司	148,140.55	111,920.67	134,144.88
佛山广明高速公路有限公司	3,008.10	6,157.84	5,444.36
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	222,078.60	182,742.92	169,943.26
乌鲁木齐中交轨道交通有限公司	10,200.00	10,200.00	10,200.00
贵州贵金高速公路有限公司	57,269.06	57,269.06	-

被投资单位	投资成本	2020 年末余额	2019 年末余额
厦门悦煦房地产开发有限公司	44,100.00	41,385.22	-
北京远景中安置业有限公司	31,136.00	31,136.00	-
汕头中海凯旋置业有限公司	5,000.00	14,981.09	34,614.39
合营企业小计	521,432.31	456,443.73	359,751.20
二、联营企业			
贵州中交贵都高速公路建设有限公司	49,946.09	60,689.58	59,477.78
山西中交翼侯高速公路有限公司	26,187.55	-	-
湖北中交咸通高速公路有限公司	39,420.50	451.19	2,120.17
乌鲁木齐中交道路交通有限公司	3,200.00	3,224.97	3,216.17
英大基金管理有限公司	2,561.71	-	4,638.29
南京龙西置业有限公司	660.00	9,626.06	9,633.60
南京中交城市开发有限公司	21,800.00	33,299.93	14,017.58
联营企业小计	143,775.85	107,291.73	93,103.58
合计	665,208.16	563,735.46	452,854.77

（8）固定资产

公司固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他设备构成。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,公司固定资产账面余额分别为 53,203.38 万元、31,816.87 万元、34,602.35 万元和 30,621.31 万元, 占总资产的比例分别为 0.72%、0.33%、0.30% 和 0.23%, 占非流动资产的比例分别为 1.10%、0.52%、0.44%和 0.34%。2019 年末固定资产余额相较于 2018 年末减少 21,386.51 万元, 降幅为 40.20%, 主要原因是天津房产对外出租, 调整至投资性房地产。2020 年末固定资产余额相较于 2019 年末增加 2,785.48 万元, 增幅为 8.75%。2021 年 9 月末, 公司固定资产较 2020 年末减少 3,981.04 万元, 降幅为 11.51%, 变化不大。

（9）在建工程

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程账面余额分别为 4,237.72 万元、4,724.34 万元、5,096.69 万元和 5,607.29 万元，占总资产的比例分别为 0.06%、0.05%、0.04%及 0.04%，占非流动资产的比例分别为 0.09%、0.08%、0.06%和 0.06%。2019 年末，发行人在建工程较年初增加 486.62 万元，增幅 11.48%，变动不大。2020 年末，发行人在建工程较年初增加 372.35 万元，增幅 7.88%。2021 年 9 月末，公司在建工程较 2020 年末增长 510.60 万元，增幅 10.02%。

（10）无形资产

发行人无形资产主要包括 BOT 项目特许经营使用权、土地使用权和软件。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人无形资产余额分别为 1,645,652.24 万元、1,606,814.72 万元、1,588,939.76 万元及 1,579,687.19 万元，占总资产的比例分别为 22.26%、16.62%、13.92%及 11.85%，占非流动资产的比例分别为 34.11%、26.15%、20.26%及 17.39%。2019 年末，发行人无形资产余额较 2018 年末减少 38,837.52 万元，降幅为 2.36%，变动不大。2020 年末，发行人无形资产余额较 2019 年末减少 17,874.96 万元，降幅为 1.11%。2021 年 9 月末，发行人无形资产余额较 2020 年末下降 9,252.57 万元，降幅 0.58%，变化不大。

截至 2020 年末，发行人无形资产明细及摊销情况如下：

发行人 2020 年末无形资产及摊销情况表

单位：万元

项目	期末余额
一、原价合计	1,658,388.37
其中：软件	2,202.57
土地使用权	32,732.16
特许经营权	1,623,453.63
二、累计摊销额合计	69,448.61
其中：软件	944.14
土地使用权	5,414.21
特许经营权	63,090.27

项目	期末余额
三、减值准备金额合计	-
四、账面价值合计	1,588,939.76
其中：软件	1,258.44
土地使用权	27,317.96
特许经营权	1,560,363.37

发行人 2020 年末无形资产中土地使用权及特许权明细情况

单位：万元

项目	原值	摊销	减值准备	账面净值
土地使用权				
重庆中交港口发展有限公司	26,794.35	5,191.54	-	21,602.81
顺义区赵全营镇 M4 地块	5,937.82	222.67	-	5,715.15
合计	32,732.16	5,414.21	-	27,317.96
特许权				
武汉沌口长江公路大桥	478,423.83	12,846.05	-	465,577.78
武深高速公路嘉鱼至通城段项目	881,659.59	35,736.79	-	845,922.80
武深高速嘉鱼北段项目	258,685.20	14,507.42	-	244,177.77
乌鲁木齐绕城高速（西线）工程	3,621.59	-	-	3,621.59
贵州贵阳龙洞堡机场旅客过夜用房及停车楼	1,063.43	-	-	1,063.43
合计	1,623,453.63	63,090.27	-	1,560,363.37

（11）递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要包括公允价值变动、累计未弥补亏损、预收商品房款项等。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的递延所得税资产余额分别为 43,950.40 万元、46,393.56 万元、86,519.64 万元及 104,748.77 万元，占总资产的比例分别为 0.59%、0.48%、0.76%及 0.79%。2019 年末，发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 2,443.16 万元，增幅为 5.56%。2020 年末，发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 40,126.08 万元，增幅为 86.49%，主要是因为信用减值准备增加。2021 年 9 月末，发行人递延所得

税资产较 2020 年末增加 18,229.13 万元，增幅 21.07%。

2. 负债及所有者权益结构分析

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末负债结构表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	666,094.00	7.13	405,517.89	5.28	395,094.00	6.07	90,592.16	2.02
应付票据	9,339.06	0.10	12,600.00	0.16	-	-	-	-
应付账款	481,174.85	5.15	425,728.10	5.54	560,826.91	8.61	299,993.17	6.70
预收款项	-	-	-	-	-	-	-	-
合同负债	455,012.38	4.87	319,597.62	4.16	603,481.66	9.27	423,344.83	9.45
应付职工薪酬	387.69	0.00	142.45	0.00	365.27	0.01	796.70	0.02
应交税费	156,735.10	1.68	187,345.09	2.44	106,762.59	1.64	82,601.76	1.84
应付利息	-	-	-	-	-	-	5,775.53	0.13
应付股利	53,066.04	0.57	24,813.78	0.32	24,325.16	0.37	24,284.18	0.54
其他应付款	236,050.65	2.53	213,413.53	2.78	459,944.54	7.07	523,563.50	11.69
一年内到期的非流动负债	697,091.74	7.46	311,476.42	4.06	326,143.30	5.01	337,104.76	7.52
其他流动负债	34,443.76	0.37	23,034.84	0.30	9,069.56	0.14	8,682.05	0.19
流动负债合计	2,789,442.70	29.87	1,923,669.74	25.05	2,486,012.99	38.19	1,796,738.65	40.11
非流动负债：								
长期借款	5,892,926.48	63.09	5,148,104.47	67.03	3,496,938.95	53.72	2,426,268.39	54.16
应付债券	300,000.00	3.21	350,000.00	4.56	350,000.00	5.38	114,000.00	2.54
租赁负债	43,777.84	0.47	4,225.78	0.06	2,199.20	0.03	-	-
长期应付款	213,279.87	2.28	182,386.23	2.37	123,752.84	1.90	107,265.68	2.39
预计负债	11,732.95	0.13	7,853.53	0.10	4,368.40	0.07	999.94	0.02
递延收益	4,949.88	0.05	4,951.99	0.06	6,649.07	0.10	80.00	0.00

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	83,231.89	0.89	59,033.54	0.77	39,971.02	0.61	34,674.66	0.77
非流动负债合计	6,550,693.40	70.13	5,756,555.54	74.95	4,023,879.47	61.81	2,683,299.82	59.89
负债合计	9,340,136.09	100.00	7,680,225.28	100.00	6,509,892.47	100.00	4,480,038.47	100.00

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债合计分别为 4,480,038.47 万元、6,509,892.47 万元、7,680,225.28 万元及 9,340,136.09 万元。发行人流动负债占比相对较低，非流动负债占比相对较高。最近三年及一期，流动负债占比分别为 40.11%、38.19%、25.05%及 29.87%，非流动负债分别为 59.89%、61.81%、74.95%及 70.13%。

从流动负债结构可以看出，公司的短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期非流动负债等构成了流动负债的主要部分。公司非流动负债主要是长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债。负债各主要科目具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 90,592.16 万元、395,094.00 万元、405,517.89 万元及 666,094.00 万元，占总负债的比例分别为 2.02%、6.07%、5.28%及 7.13%，占流动负债的比例分别为 5.04%、15.89%、21.08%及 23.88 %。2019 年末短期借款余额相较于 2018 年末增长 304,501.84 万元，涨幅为 336.12%，主要原因是投资公司本部集团内部短期借款增加。2020 年末短期借款余额相较于 2019 年末增长 10,423.89 万元，涨幅为 2.64%。2021 年 9 月末，公司短期借款较 2020 年末增长 260,576.11 万元，涨幅为 64.26%，主要是因为总部和项目公司借款增加。

发行人 2018-2020 年末短期借款分类情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用借款	405,517.89	395,094.00	90,592.16
合计	405,517.89	395,094.00	90,592.16

（2）应付账款

发行人的应付账款主要为工程款。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款余额分别为 299,993.17 万元、560,826.91 万元、425,728.10 万元和 481,174.85 万元，占总负债的比例分别为 6.70%、8.61%、5.54%及 5.15%，占流动负债的比例分别为 16.70%、22.56%、22.13%和 17.25%。2019 年末，公司应付账款相较于 2018 年末增加 260,833.73 万元，增幅为 86.95%，主要原因是北京城开、中山东路等项目公司应付工程款增加较多。2020 年末，公司应付账款相较于 2019 年末减少 135,098.81 万元，降幅为 24.09%，主要原因为集团内部清欠，PPP 项目支付集团内部施工单位的工程款以及成都城开支付集团外部单位的工程款增加。2021 年 9 月 30 日，公司应付账款较 2020 年 12 月 31 日增加 55,446.75 万元，增幅为 13.02%。

发行人 2018-2020 年末应付账款账龄情况表

单位：万元，%

账龄	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
1 年以内（含 1 年）	353,948.10	83.14	486,073.22	86.67	234,485.54	78.16
1—2 年（含 2 年）	35,161.31	8.26	38,621.54	6.89	24,621.10	8.21
2—3 年（含 3 年）	8,031.56	1.89	6,203.75	1.11	14,279.14	4.76
3 年以上	28,587.13	6.71	29,928.40	5.34	26,607.39	8.87
合计	425,728.10	100.00	560,826.91	100.00	299,993.17	100.00

发行人应付账款账龄大部分相对较短，最近三年末，账龄在 1 年以内的应付账款占比分别为 78.16%、86.67%和 83.14%；账龄在 1-2 年的应付账款占比分别为 8.21%、6.89%和 8.26%；账龄在 2-3 年的应付账款占比分别为 4.76%、1.11%和 1.89%；账龄在 3 年以上的应付账款占比分别为 8.87%、5.34%和 6.71%。

截至 2020 年末，账龄超过 1 年的重要应付账款明细情况如下：

发行人 2020 年末账龄超过 1 年的重要应付账款明细情况

单位：万元

债权单位名称	年末余额	占应付账款比例	未偿还原因	是否关联方
北京市顺义区高丽营镇夏县营村	21,470.00	5.04%	尚未最终结	否

村民委员会			算	
中国交通建设股份有限公司	17,352.78	4.08%	尚未最终结算	是
中交第一航务工程局有限公司	11,431.58	2.69%	尚未最终结算	是
合计	50,254.36	11.80%	—	

（3）其他应付款

发行人的其他应付款主要为集团内部往来款、其它单位往来款、押金及保证金。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款余额分别为 523,563.50 万元、459,944.54 万元、213,413.53 万元和 236,050.65 万元，占总负债的比例分别为 11.69%、7.07%、2.78%和 2.53%，占流动负债的比例分别为 29.14%、18.50%、11.09%及 8.46 %。2019 年末，发行人其他应付款余额较 2018 年末减少 63,618.96 万元，降幅为 12.15%。2020 年末，发行人其他应付款余额较 2019 年末减少 246,531.01 万元，降幅为 53.60%，主要是因为其他单位往来款减少。2021 年 9 月末，发行人其他应付款余额较 2020 年末增加 22,637.12 万元，增幅 10.61%。

发行人截至 2020 年末账龄超过 1 年的大额其他应付款

单位：万元

债权单位	年末余额	占其他应付款比例	未偿还原因	是否关联方
中国交通建设股份有限公司	12,676.07	5.94%	未到付款期	是
中交第三航务工程局有限公司	9,101.64	4.26%	未到付款期	是
合计	21,777.71	10.20%	-	

（4）长期借款

截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 2,426,268.39 万元、3,496,938.95 万元、5,148,104.47 万元及 5,892,926.48 万元，占总负债的比例分别为 54.16%、53.72%、67.03%及 63.09%，占非流动负债的比例分别为 90.42%、86.90%、89.43%及 89.96%。2019 年末，发行人长期借款余额较 2018 年末增加 1,070,670.56 万元，增幅为 44.13%，其主要原因是乌市旧改、余杭等 PPP 项目银行提款增加。2020 年末，发行

人长期借款余额较 2019 年末增加 1,651,165.52 万元，增幅为 47.22%，主要是因为质押借款增加。2021 年 9 月末，公司长期借款较 2020 年末增长 744,822.01 万元，增幅 14.47%。

发行人最近三年末长期借款构成

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	904,331.97	590,236.48	216,894.00
保证借款	825,350.24	843,236.99	847,949.70
抵押借款	90,851.00	109,223.89	138,390.98
质押借款	3,562,408.54	2,078,439.65	1,335,895.00
小计	5,382,941.74	3,621,137.00	2,539,129.68
减：一年内到期部分	234,837.27	124,198.06	112,861.29
合计	5,148,104.47	3,496,938.95	2,426,268.39

（5）应付债券

公司的应付债券主要为中期票据和公司债券。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 114,000.00 万元、350,000.00 万元、350,000.00 万元及 300,000.00 万元，占总负债的比例分别为 2.54%、5.38%、4.56%及 3.21%，占非流动负债的比例分别为 4.25%、8.70%、6.08%及 4.58%。截至 2021 年 9 月末，公司应付债券具体情况如下：

发行人截至 2021 年 9 月末应付债券情况表

序号	发行人	债券简称	发行规模 (亿元)	发行利率	期限	存续期
1	中交投资有限公司	19 中交投 MTN001	20.00	3.88%	3 年	2019/1/22- 2022/1/22
2	中交投资有限公司	19 中交投 MTN002	15.00	3.55%	3 年	2019/9/19-2 022/9/19
3	中交投资有限公司	21 交投 G1	20.00	3.69%	3 年	2021/01/27- 2024/01/27
4	中交投资有限公司	21 交投 G2	10.00	3.73%	3 年	2021/03/17- 2024/03/17
合计			65.00	-	-	-

备注：19 中交投 MTN001 已于 2022 年 1 月 22 日到期兑付。

（6）长期应付款

发行人的长期应付款主要为应付长期质保金。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 107,265.68 万元、123,752.84 万元、182,386.23 万元和 213,279.87 万元，占总负债的比例分别为 2.39%、1.90%、2.37%和 2.28%，占非流动负债的比例分别为 4.00%、3.08%、3.17%和 3.26%。2019 年末，发行人长期应付款余额较 2018 年末增加 16,487.16 万元，增幅为 15.37%，变化不大。2020 年，发行人长期应付款余额较 2019 年末增加 58,633.39 万元，增幅为 47.38%，主要是因为项目公司根据工程进度增加施工方质保金扣款。2021 年 9 月末，发行人长期应付款余额较 2020 年末增加 30,893.63 万元，增幅为 16.94%。

（7）递延所得税负债

发行人递延所得税负债主要为 BT 项目投资回报。截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人递延所得税负债余额分别为 34,674.66 万元、39,971.02 万元、59,033.54 万元及 83,231.89 万元，占非流动负债的比例分别为 1.29%、0.99%、1.03%及 1.27%。2019 年末，发行人递延所得税负债较 2018 年末增加 5,296.36 万元，增幅为 15.27%，变化不大。2020 年末发行人递延所得税负债较 2019 年末增加 19,062.52 万元，增幅为 47.69%，主要是因为未到收款期的融资收益增加。2021 年 9 月末，发行人递延所得税负债较 2020 年末增加 24,198.35 万元，增幅为 40.99%，主要是因为应纳税暂时性收益增加。

（8）所有者权益

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,914,426.19 万元、3,159,029.20 万元、3,732,902.19 万元和 3,985,630.37 万元，2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末分别较上一年末增长 8.39%、18.17%和 6.77%，2020 年末发行人所有者权益增长较大主要是因为中交股份对发行人增加注册资本以及其他权益工具增加所致。

3. 现金流量分析

现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	1,256,401.46	1,716,304.40	1,618,646.46	1,168,050.27
经营活动现金流出小计	1,805,609.28	2,024,595.35	2,253,733.67	1,607,312.62
经营活动产生的现金流量净额	-549,207.82	-308,290.95	-635,087.20	-439,262.35
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	135,270.95	52,085.35	72,695.60	294,867.18
投资活动现金流出小计	603,189.59	1,602,088.45	819,219.88	555,324.29
投资活动产生的现金流量净额	-467,918.64	-1,550,003.10	-746,524.28	-260,457.11
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,447,018.07	3,351,032.59	2,094,771.79	1,339,682.31
筹资活动现金流出小计	1,223,281.11	1,572,280.02	657,479.38	837,473.18
筹资活动产生的现金流量净额	1,223,736.96	1,778,752.58	1,437,292.42	502,209.14
现金及现金等价物净增加额	206,745.77	-79,541.48	55,615.85	-197,075.01
年末现金及现金等价物余额	751,081.28	544,335.51	623,876.99	568,235.27

（1）经营活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动现金流入分别为 1,168,050.27 万元、1,618,646.46 万元、1,716,304.40 万元及 1,256,401.46 万元；经营活动现金流出分别为 1,607,312.62 万元、2,253,733.67 万元、2,024,595.35 万元及 1,805,609.28 万元。公司经营活动产生的现金流量净额分别为-439,262.35 万元、-635,087.20 万元、-308,290.95 万元及 -549,207.82 万元。2018 年-2020 年公司经营活动现金流为负，主要是因为随着公司业务拓展，前期建设开发所致经营活动现金流出较大。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资活动现金流入分别为 294,867.18 万元、72,695.60 万元、52,085.35 万元及 135,270.95 万元；投资活动现金流出分别为 555,324.29 万元、819,219.88 万元、1,602,088.45 万元和 603,189.59 万元。公司投资活动产生的现金流量净额分别为-260,457.11 万元、-746,524.28 万元、-1,550,003.10 万元和-467,918.64 万元。公司近三年来投资活动现金相对流出较大，投资活动的现金流出主要体现在购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动现金流入分别为 1,339,682.31 万元、

2,094,771.79 万元、3,351,032.59 万元及 2,447,018.07 万元；筹资活动现金流出分别为 837,473.18 万元、657,479.38 万元、1,572,280.02 万元和 1,223,281.11 万元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 502,209.14 万元、1,437,292.42 万元、1,778,752.58 万元和 1,223,736.96 万元。

总体看，最近三年，公司经营活动产生的现金流入、流出规模较大，经营活动获取现金的能力较强。随着业务的扩张，公司投资活动现金流出较多，未来，随着公司项目的竣工结算与销售回笼，经营活动产生现金流量净额有望回升，收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金有望增加，减轻公司对筹资活动现金流入的依赖程度。

4. 偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.52	1.86	1.42	1.43
速动比率	0.73	0.86	0.73	0.88
资产负债率（合并报表）	70.09%	67.29%	67.33%	60.59%
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBIT（亿元）	-	55.81	44.20	37.87
EBITDA（亿元）	-	59.71	48.14	39.83
EBITDA 利息保障倍数	-	2.46	2.84	2.85

备注：2021 年 1-9 月数据未经过年化处理。

从短期偿债指标来看，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 1.43、1.42、1.86 及 1.52，速动比率分别为 0.88、0.73、0.86 及 0.73，短期偿债能力相对平稳。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 60.59%、67.33%、67.29%及 70.09%。发行人资产负债率保持在合理范围内。

2018-2020 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.85、2.84 及 2.46，EBITDA 对债务本息的覆盖能力较强。

5. 营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

最近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	2.26	6.03	9.06	13.71
存货周转率（次/年）	0.14	0.23	0.18	0.24
总资产周转率（次/年）	0.06	0.11	0.09	0.09

备注：2021 年 1-9 月数据未经过年化处理。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 13.71 次/年、9.06 次/年、6.03 次/年及 2.26 次/季度，整体处于下降趋势，主要原因是随着各项主营业务的发展，应收账款增长速度较快。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.24 次/年、0.18 次/年、0.23 次/年及 0.14 次/季度。发行人存货周转率较为稳定。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.09 次/年、0.09 次/年、0.11 次/年及 0.06 次/季度。

6. 盈利能力分析

发行人主营业务为基础设施建设和房地产开发。发行人近年来盈利能力分析如下：

发行人盈利能力分析表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	771,189.39	1,178,121.99	769,613.95	651,223.47
营业成本	279,563.91	420,964.38	239,605.17	214,939.82
销售费用	6,189.51	9,871.78	7,716.12	7,466.14

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	31,371.60	45,371.76	40,176.09	31,365.35
研发费用	8,419.20	1,902.56	626.39	-
财务费用	153,622.26	177,765.72	97,574.55	45,076.04
营业外收入	436.08	659.77	546.97	1,306.85
营业外支出	124.40	195.43	118.61	37.4
毛利润	491,625.48	757,157.61	530,008.78	436,283.65
利润总额	258,839.99	373,982.64	337,121.34	320,081.28
净利润	189,095.93	257,803.64	242,240.33	237,142.67
营业毛利率	63.75%	64.27%	68.87%	66.99%
总资产收益率	3.51%	5.36%	5.18%	5.49%
净资产收益率	4.90%	7.48%	7.98%	9.18%

注：2021 年 1-9 月总资产收益率和净资产收益率未经年化处理。

（1）营业收入

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人的营业收入分别为 651,223.47 万元、769,613.95 万元、1,178,121.99 万元和 771,189.39 万元。2018-2020 年度发行人营业收入逐年上升主要是因为城市综合开发、特许经营权收入及咨询业务等销售收入增加。

（2）营业成本

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司的营业成本分别为 214,939.82 万元、239,605.17 万元、420,964.38 万元和 279,563.91 万元。营业成本与营业收入的变动趋势基本一致。

（3）利润情况

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司的毛利润分别为 436,283.65 万元、530,008.78 万元、757,157.61 万元和 491,625.48 万元，毛利率分别为 66.99%、68.87%、64.27%和 63.75%，毛利率基本稳定，毛利润持续增加，公司经营获利能力增强。利润总额分别为 320,081.28 万元、337,121.34 万元、373,982.64 万元和 258,839.99 万元，净利润分别为 237,142.67 万元、242,240.33 万元、257,803.64 万元和 189,095.93 万元。发行人利润总额、

净利润逐年增长，盈利能力增强。

（4）期间费用

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司期间费用合计分别为 83,907.53 万元、146,093.15 万元、234,911.83 万元和 199,602.57 万元。从期间费用结构来看，公司销售费用一直较低；管理费用近年来保持较为稳定的状态。财务费用方面，得益于前期资产转让后债务压力减轻，2018 年财务费用同比有所下降，2019 年和 2020 年由于公司业务发展筹资活动较多，故当期财务费用有所上升。

（5）投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资收益分别 4,018.99 万元、184.99 万元、-33,005.76 万元和 -18,460.02 万元。2019 年度投资收益减少的主要原因是处置成本法核算的长期股权投资产生的收益下降。2020 年投资收益为负的主要原因是权益法核算的长期股权投资收益大幅减少。

（6）营业外收入和营业外支出

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业外收入分别为 1,306.85 万元、546.97 万元、659.77 万元和 436.08 万元，营业外支出分别为 37.40 万元、118.61 万元、195.43 万元和 124.40 万元。营业外收支下降是由于非经常性业务收支情况较少。

七、有息负债情况

（一）有息负债余额

截至 2020 年末，发行人有息负债总额为人民币 6,156,067.81 万元。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 7,601,014.16 万元。具体情况如下：

发行人最近三年及一期末有息负债分类表

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	666,094.00	8.76	405,517.89	6.59	395,094.00	8.76	90,592.16	3.17
一年内到期的非流动负债	698,215.85	9.19	248,219.67	4.03	264,598.16	5.87	230,383.73	8.05
长期借款	5,892,926.48	77.53	5,148,104.47	83.63	3,496,938.95	77.56	2,426,268.39	84.80
应付债券	300,000.00	3.95	350,000.00	5.69	350,000.00	7.76	114,000.00	3.98
租赁负债	43,777.84	0.58	4,225.78	0.07	2,199.20	0.05	-	-
合计	7,601,014.16	100.00	6,156,067.81	100.00	4,508,830.31	100.00	2,861,244.28	100.00

（二）发行人主要有息借款类型

发行人截至 2020 年 12 月 31 日主要有息借款类型

单位：万元

借款性质	短期借款	长期借款 (含一年内到期)	应付债券	金额合计	占比
信用借款	405,517.89	904,331.97	350,000.00	1,659,849.86	27.04%
抵押借款	-	90,851.00	-	90,851.00	1.48%
质押借款	-	3,562,408.54	-	3,562,408.54	58.03%
保证借款	-	825,350.24	-	825,350.24	13.45%
合计	405,517.89	5,382,941.74	350,000.00	6,138,459.64	100.00%

（三）有息负债期限结构

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人有息债务的期限结构如下：

截至 2020 年 12 月 31 日发行人有息债务期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	租赁负债	合计
≤1 年	405,517.89	248,219.67	-	-	-	653,737.56
(1, 2]年	-	-	802,807.36	350,000.00	1,951.18	1,154,758.54

(2, 3]年	-	-	161,730.06	-	1,246.56	162,976.62
>3 年	-	-	4,183,567.04	-	1,028.03	4,184,595.07
合计	405,517.89	248,219.67	5,148,104.47	350,000.00	4,225.78	6,156,067.81

（四）最近一期末存续的债券情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存续的债券情况如下：

截至 2021 年 9 月 30 日发行人存续的债券

单位：亿元，%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日	债券期限	发行规模	发行利率	当前余额
1	20 交投 Y1	2020-08-07	无	2023-08-11	3	15.00	4.19	15.00
2	20 交投 Y2	2020-10-29	无	2022-11-02	2	5.00	3.99	5.00
3	20 交投 Y3	2020-10-29	无	2023-11-02	3	10.00	4.37	10.00
4	20 交投 Y4	2020-12-02	无	2022-12-04	2	15.00	4.39	15.00
5	20 交投 Y5	2020-12-02	无	2023-12-04	3	5.00	4.69	5.00
6	21 交投 G1	2021-01-25	无	2024-01-27	3	20.00	3.69	20.00
7	21 交投 G2	2021-03-15	无	2024-03-17	3	10.00	3.73	10.00
	公司债券小计					80.00		80.00
8	19 中交投 MTN001	2019-01-18	无	2022-01-22	3	20.00	3.88	0.00
9	19 中交投 MTN002	2019-09-17	无	2022-09-19	3	15.00	3.55	15.00
10	21 中交投 MTN001	2021-08-05	无	2024-08-09	3	20.00	3.37	20.00
	债务融资工具小计					55.00		35.00
合计						135.00	-	115.00

备注：

发行人于 2021 年 11 月 4 日发行“中交投资有限公司 2021 年度第二期中期票据”，品种一债券简称“21 中交投 MTN002A”，发行规模 8 亿元，票面利率 3.43%，期限 2+N 年；品种二债券简称“21 中交投 MTN002B”，发行规模 7 亿元，票面利率 3.64%，期限 3+N 年。

发行人于 2021 年 11 月 29 日发行“中交投资有限公司 2021 年度第三期中期票据”，债券简称“21 中交投 MTN003”，发行规模 13 亿元，票面利率 3.54%，期限 3+N 年。

八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
2. 假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
3. 假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
4. 假设本期债券募集资金 10 亿元，全部用于偿还有息债务；
5. 假设本期债券于 2021 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券募集资金按约定全部使用完毕时对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	4,242,899.99	4,242,899.99	
非流动资产合计	9,082,866.48	9,082,866.48	
资产总计	13,325,766.46	13,325,766.46	
流动负债合计	2,789,442.70	2,689,442.70	-100,000.00
非流动负债合计	6,550,693.40	6,550,693.40	
负债合计	9,340,136.09	9,240,136.09	-100,000.00
所有者权益	3,985,630.37	4,085,630.37	100,000.00
资产负债率	70.09%	69.34%	下降 0.75 个百分点

九、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1. 发行人的控股股东及实际控制人

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股股东及实际控制人的情况参见募集说明书“第

第四节 发行人基本情况”中“三、发行人的股权结构”中“（二）控股股东基本情况”和“（三）实际控制人基本情况”。

2. 发行人的子公司

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的二级子公司共 49 家企业。基本情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月 30 日发行人纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
1	重庆中交港口发展有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	普通货运、从事建筑相关业务、仓储	65.00	
2	中交投资咨询（北京）有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	投资管理、工程监理、工程造价咨询、工程招投标代理、技术服务	100.00	注 8
3	中交阳明（资阳）置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发、土地加工整理、物业管理、生物能源研发	92.36	
4	中交（资阳）投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	土地整理开发、房地产开发、市政工程建设、物业管理、生物能源研发、工程咨询、招投标代理	100.00	
5	重庆中交丽景置业有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	房地产开发、商铺租赁	100.00	
6	中交（连云港）建设开发有限公司	2	境内非金融子企业	江苏连云港市	江苏连云港市	土地整理开发、房地产开发、市政工程建设、物业管理、生物能源研发、工程咨询、招投标代理	82.24	
7	中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	城市基础设施、市政设施、工业基础设施、港口、航道、疏浚、吹填、公路、桥梁、仓储设施的投资建设与开发	85.00	
8	南京中交江北城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设，建设项目投资	100.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
9	武汉中交沌口长江大桥投资有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省武汉市	湖北省武汉市	投资、建设服务设施	60.00	
10	湖北中交嘉通高速公路发展有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市	设计、建设、经营、技术咨询、养护及物业服务	60.00	
11	中交（厦门）投资有限公司	2	境内非金融子企业	福建省厦门市	福建省厦门市	房地产投资；房地产开发、经营；物业管理	70.00	
12	资阳锦亭置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发、物业管理、房产咨询、家政服务、房屋经纪、房地产营销策划、教育基础设施及其他咨询服务、城市建设、商业、教育投资管理	100.00	
13	南京中交江东北路节点改造工程投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	公路工程、市建工程及其他基础设施投资建设	51.00	
14	湖州中交基础设施投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	工程项目的投资、建设、管理；公路工程、市政工程、航务工程、工业与民用建设与管理；混凝土及其他建筑材料的销售	70.00	
15	南京中交合安投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发与经营；实业投资	60.00	
16	南京中交置业有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发；物业管理	100.00	
17	重庆中交置业有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	房地产开发；商铺租赁	100.00	
18	资阳锦湾置业有限公司	2	境内非金融子企业	四川省资阳市	四川省资阳市	房地产开发，物业管理，房地产中介服务，投资咨询服务，	100.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
			企业	阳市	阳市	房屋建筑工程服务		
19	南京中交万正置业有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发与经营、实业投资	100.00	
20	湖北中交武深高速公路有限公司	2	境内非金融子企业	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市	投资、设计、建设、经营、技术咨询、养护及物业服务	70.00	
21	中交湖州南浔投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	工程项目的投资、建设、管理；公路工程、市政工程、航务工程、工业与民用建筑工程建设与管理；混凝土及其他建筑材料销售	70.00	
22	南京中交浦滨建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	市政公用工程、公路工程、隧道工程、桥梁工程、园林绿化工程、管道工程、架线及设备工程、房屋建筑工程、城市及道路照明工程设计、施工；承装、承修、承试供电设施、受电设施；企业管理服务。	90.00	
23	常州中交建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省常州市	江苏省常州市	城市道路、桥梁的建设、经营；园林绿化；市政公用工程、市政养护维修工程、房屋建筑工程、管线工程、照明工程、地下管廊工程、水利枢纽工程、生态修复工程及其他附属工程的施工和运营维护；房地产开发经营，拆迁服务；企业管理服务。	41.00	注 1
24	江苏句容中交建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设	56.00	
25	北京中交城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	房地产开发；物业管理；清洁服务（不含餐具消毒）；从事房地产经纪业务；施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产信息咨询。	100.00	
26	中交汕头城	2	境内非	广东	广东	城市综合管廊工程的投资建	63.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
	市综合管廊投资建设有限公司		金融子企业	省汕头市	省汕头市	设、运营和维护。		
27	张家口中交建设有限公司	2	境内非金融子企业	河北省张家口市	河北省张家口市	土地整理开发、市政、交通基础设施投资建设及运营，社会公用设施投资建设及运营，房地产投资建设、房地产经纪服务，物业服务；建材销售	68.70	
28	乌鲁木齐中交城市开发投资有限公司	2	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	工程项目投资、建设、管理；土地开发；房地产开发；基础设施建设、运营、维护；道路养护、管网维护、清扫保洁、绿化养护。	48.00	注 2
29	渭南中交投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	陕西省渭南市	陕西省渭南市	园林绿化工程、市政工程	70.00	
30	乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司	2	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	新疆乌鲁木齐市	乌鲁木齐绕城高速（西线）（PPP）项目及其附属设施的投融资、建设、经营管理。	22.67	注 3
31	湖州中交投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省湖州市	浙江省湖州市	水利工程投资建设、运营管理；市政工程投资建设、运营管理。	70.00	
32	重庆中交物业管理有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	物业管理。	100.00	
33	中交汕头道路交通投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	中山东路（新津河-莲凤路）道路桥梁及配套工程的设计、建设、投融资、运营维护及移交业务。	60.00	
34	中交句容建设发展有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省句容市	江苏省句容市	园林绿化工程、河道治理工程、水利工程设计、施工；房地产开发与经营；城市基础设施建设、经营及管理	55.00	
35	中交温州高铁新城投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省温州市	浙江省温州市	城市建设开发；城市设计咨询；土地整理；房地产开发；物业管理。	34.00	注 4

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
	司							
36	中交（杭州）基础设施投资有限公司	2	境内非金融子企业	浙江省杭州市	浙江省杭州市	投资管理、投资咨询、资产管理。	34.00	注 5
37	中交（成都）城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	四川省成都市	四川省成都市	基础设施建设和公共设施建设、运营与维护；房地产开发经营、物业管理	54.90	
38	中交（汕头市）城市开发有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发经营；房地产开发	100.00	
39	中交投资南京有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	市政工程、公路工程、基础设施工程建设，建设项目投资	100.00	
40	中交重庆投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	重庆市	重庆市	基础设施投资、建设等	45.00	注 6
41	贵州航空港投资发展有限公司	2	境内非金融子企业	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市	商务服务业	51.00	
42	北京金源怡和医学检验所有限公司	2	境内非金融子企业	北京市	北京市	从事医学检验科医疗服务	95.00	
43	中交（汕头市）置业有限公司	2	境内非金融子企业	广东省汕头市	广东省汕头市	房地产开发经营	100.00	
44	中交（寿光）投资有限公司	2	境内非金融子企业	山东省潍坊市	山东省潍坊市	投资、运营管理等	51.00	
45	南京中交智慧城市投资建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省南京市	江苏省南京市	各类工程建设活动、房地产开发经营	21.00	注 7
46	无锡中交城市建设有限公司	2	境内非金融子企业	江苏省无锡市	江苏省无锡市	各类工程建设活动、房地产开发经营	100.00	
47	中交岳阳智慧物流投资	2	境内非金融子	湖南省岳	湖南省岳	园区建设、开发及运营管理等	53.00	

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	备注
	有限公司		企业	阳市	阳市			
48	天津智投城市发展有限公司	2	境内非金融子企业	天津市	天津市	房地产开发经营	91.00	
49	天津设计之都城市发展有限公司	2	境内非金融子企业	天津市	天津市	房地产开发经营；各类工程建设活动	45.00	

注 1：常州中交建设发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 80.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 2：乌鲁木齐中交城市开发投资有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 72.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 3：乌鲁木齐中交城投高速公路有限公司，该公司董事会由 7 名董事组成，其中中国交建下属公司合计委派 3 名，乌鲁木齐市城市交通投资有限责任公司委派 3 名，职工董事 1 名（由本公司推荐），董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中国交建下属各公司系一致行动关系，中国交建下属公司共持有该公司 51.00%的表决权，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 4：中交温州高铁新城投资发展有限公司，中国政企合作投资基金股份有限公司（以下简称“政企基金”）持有该公司 30%股权，与本公司签署协议于投资十三年后按出资金额加固定收益转让股权给本公司。本公司合计表决权比例 64%，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 5：中交（杭州）基础设施投资有限公司，中交集团内共持有该公司 68.76%表决权，该公司其它主要股东为中交集团内单位，系一致行动人。

注 6：中交重庆投资发展有限公司，中国交建下属公司共持有该公司 100.00%的表决权，其中，本公司为最大股东，中国交建下属各公司系一致行动关系，因此，本公司将该公司纳入合并范围。

注 7：南京中交智慧新城建设投资有限公司，该公司董事会由 5 名董事组成，其中中交投资有限公司委派 3 名，中交第一航务工程局有限公司委派 1 名，中交三航局第三工程有限公司委派 1 名，董事会为公司的权利机构，生产经营活动中的重大事项由董事会经半数以上的董事通过，中交投资持有该公司 60%的表决权，中国交建下属各公司系一致行动关系。因此，本公司纳入合并范围。

3. 发行人的合营、联营企业

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人下属有 9 家合营企业，11 家联营企业，基本情况如

下：

截至 2021 年 9 月 30 日发行人合营、联营公司基本情况

被投资单位	投资成本(万元)	持股比例(%)	备注
一、合营企业			
中交粤财基础设施投资基金管理（广东）有限公司	500.00	50.00	
贵州中交荔榕高速公路有限公司	148,140.55	51.00	注 1
佛山广明高速公路有限公司	3,008.10	4.41	
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	222,078.60	25.63	
乌鲁木齐中交轨道交通有限公司	10,200.00	51.00	注 2
厦门悦煦房地产开发有限公司	44,100.00	49.00	
北京远景中安置业有限公司	31,136.00	28.00	
汕头中海凯旋置业有限公司	5,000.00	34.30	
贵州贵金高速公路有限公司	57,269.06	25.16	
二、联营企业			
贵州中交贵都高速公路建设有限公司	49,946.09	19.11	
山西中交翼侯高速公路有限公司	26,187.55	37.78	
湖北中交咸通高速公路有限公司	39,420.50	49.00	
乌鲁木齐中交道路交通有限公司	3,200.00	16.00	
陕西中交榆佳高速公路有限公司	17,216.53	0.00	
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	6,200.68	0.00	
中交雄安产业发展有限公司	0.00	20.00	
北京中路城市开发有限责任公司	60.00	20.00	
英大基金管理有限公司	2,561.71	22.78	
南京龙西置业有限公司	660.00	33.00	
南京中交城市开发有限公司	21,800.00	18.00	

注 1：贵州中交荔榕高速公路有限公司，因政府方拥有一票否决权，发行人无法单独控制贵州中交荔榕高速公路有限公司，因此作为合营企业。

注 2：乌鲁木齐中交轨道交通有限公司作为合营企业的原因：

根据《乌鲁木齐中交轨道交通有限公司公司章程》，公司章程第三十条约定：所有董事会会议的

出席人数至少为全体董事三分之二 (2/3)。各次会议的开始和全过程均必须保持法定人数。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会对第二十八条规定的事项作出的决定需由全体出席董事人数四分之三 (3/4) 以上的董事表决通过方为有效。

根据上述章程规定，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，对公司的重大事项发行人表决权 51%，城轨集团表决权 49%，发行人在公司重大事项的表决权比例未达到 2/3 (66.67%)；公司设董事会，董事会是公司经营决策机构，城轨集团推荐 2 名董事，董事会表决权 28.57%，发行人推荐 4 名，董事会表决权 57.14%，职工董事 1 名，董事会表决权 14.28%。故发行人在经营决策的重大事项上的表决权比例未达到 3/4 (75%)，不能对乌鲁木齐中交轨道有限公司形成实质控制，故将其列入合营企业。

4. 发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

5. 其他关联方

截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他关联方基本情况如下：

发行人截至 2020 年 12 月 31 日其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	同一控制人
中交一公局集团有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交物业有限公司（含下属子公司）	同一控制人
中交天津航道局有限公司	同一控制人
中交隧道工程局有限公司（含下属子公司）	同一控制人
中交水运规划设计院有限公司	同一母公司
中交融资租赁有限公司	同一母公司
中交路桥建设有限公司	同一母公司
中交机电工程局有限公司	同一母公司
中交华东投资有限公司	同一母公司
中交海西投资有限公司	同一母公司
中交广州航道局有限公司	同一控制人
中交公路规划设计院有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交第一航务工程局有限公司（含下属子公司）	同一母公司

关联方名称	与本公司的关系
中交第一公路勘察设计研究院有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交第四航务工程勘察设计院有限公司	同一母公司
中交第四航务工程局有限公司	同一母公司
中交第四公路工程局有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交第三航务工程局有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交第三公路工程局有限公司	同一母公司
中交第二航务工程局有限公司（含下属子公司）	同一母公司
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	同一母公司
中交第二公路工程局有限公司	同一母公司
中交财务有限公司	同一母公司
中国市政工程西南设计研究总院有限公司	同一控制人
中国民航机场建设集团有限公司	同一控制人
中国交通信息科技集团有限公司	同一控制人
南京溧水产业投资控股集团有限公司	孙公司之少数股东
其他关联单位	同一控制人或同一母公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1. 提供劳务

发行人 2019-2020 年度提供劳务关联交易情况

单位：万元，%

关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例
中交第一航务工程局有限公司	21,332.72	42.42	2,150.99	60.75
中交第二航务工程局有限公司	17,178.97	34.16	924.53	26.11
中交第四航务工程局有限公司	6,025.77	11.98	-	-
中交天津航道局有限公司	2,429.29	4.83	-	-
其他	3,316.93	6.60	465.33	13.14

关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例
合计	50,283.68	100.00	3,540.85	100.00

2. 接受劳务

发行人 2019-2020 年度接受劳务关联交易情况

单位：万元，%

关联方名称	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例
中交第二航务工程局有限公司	444,738.88	31.85	114,890.17	11.17
中交第一航务工程局有限公司	275,713.83	19.75	258,674.58	25.14
中交第四公路工程局有限公司	122,231.07	8.75	159,451.47	15.50
中交第三航务工程局有限公司	182,019.32	13.04	285,445.01	27.74
中交第四航务工程局有限公司	161,723.77	11.58	1,213.59	0.12
中国交通建设股份有限公司	68,609.04	4.91	57,678.92	5.61
中交天津航道局有限公司	44,067.66	3.16	586.41	0.06
中交一公局集团有限公司	29,180.38	2.09	57,554.18	5.59
中国民航机场建设集团有限公司	24,315.78	1.74	52,423.25	5.09
中交路桥建设有限公司	10,385.65	0.74	-	-
中交第三公路工程局有限公司	9,938.83	0.71	18,444.08	1.79
其他	23,350.78	1.67	22,643.36	2.20
合计	1,396,275.00	100.00	1,029,005.03	100.00

注：上述提供劳务，主要系为公司下属 PPP 项目公司提供。

3. 提供担保或接受担保

发行人 2020 年度提供担保或接受担保关联交易情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	------	-------	-------	------------

中国交通建设股份有限公司	中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司	611,541.00	2012-11-25	主合同项下每笔债务履行期届满之日起两年	否
--------------	---------------------	------------	------------	---------------------	---

本公司子公司中交（汕头）东海岸新城投资建设有限公司与国家开发银行股份有限公司牵头、中国农业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司组成的银团签订了 110 亿元的贷款合同，截至 2020 年末贷款余额为 61.15 亿元，由中交股份为主合同项下借款向银团提供全额连带责任担保。

4. 提供资金（贷款）

发行人 2020 年度提供资金关联交易情况

单位：万元

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本公司提供资金
中国交通建设股份有限公司	-	725,094.00
中交第二航务工程局有限公司	-	111,404.00
中交财务有限公司	-	50,000.00
中交第三航务工程局有限公司	-	11,680.75
中交融资租赁有限公司	-	9,000.00
中交第四公路工程局有限公司	-	7,401.25
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	-	3,801.20
南京溧水产业投资控股集团有限公司	-	1,240.10
厦门悦煦房地产开发有限公司	85,181.60	-
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	16,397.14	-
贵州中交荔榕高速公路有限公司	12,070.00	-
湖北中交咸通高速公路有限公司	2,486.85	-
山西中交翼侯高速公路有限公司	2,229.33	-
陕西中交榆佳高速公路有限公司	601.90	-
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	156.05	-
佛山广明高速公路有限公司	79.70	-

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本公司提供资金
合计	119,202.57	919,621.30

发行人 2019 年度提供资金关联交易情况

单位：万元

关联方名称	向关联方提供资金	关联方向本公司提供资金
中国交通建设股份有限公司	-	285,094.00
中交融资租赁（广州）有限公司	-	100,000.00
中交融资租赁有限公司	-	20,000.00
湖北中交咸通高速公路有限公司	27,760.40	-
贵州中交荔榕高速公路有限公司	10,007.20	-
中交第二航务工程局有限公司	-	18,984.62
中交华东投资有限公司	-	18,984.62
中交第二公路工程局有限公司	-	18,984.62
中交第三航务工程局有限公司	-	9,490.00
中交第四公路工程局有限公司	-	7,401.25
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	-	6,644.62
山西中交翼侯高速公路有限公司	6,046.95	-
中交三航局第三工程有限公司	-	4,440.75
合计	43,814.55	490,024.48

5. 与关联方共同进行股权投资

发行人 2020 年度与关联方共同进行股权投资情况

单位：万元

关联方名称	被投资单位	本公司本年新增投资
中国交通建设股份有限公司	中交建冀交高速公路投资发展有限公司	31,712.50
中交路桥建设有限公司		
中交第二公路工程局有限公司	贵州贵金高速公路有限公司	57,269.06
中交第四公路工程局有限公司		

中交公路规划设计院有限公司		
中交投资基金管理（北京）有限公司	南京中交城市开发有限公司	15,000.00
中交一公局集团有限公司		
中交公路规划设计院有限公司		
中交第三航务工程局有限公司		
中交第一航务工程局有限公司		

6. 其他关联方交易

发行人 2019-2020 年度其他关联交易情况

单位：万元

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
中交第一航务工程局有限公司	31,746.74	21,308.60	咨询费收入
中交第四航务工程局有限公司	12,966.61	-	咨询费收入
中交第三航务工程局有限公司	9,004.75	7,169.81	咨询费收入
中交第三公路工程局有限公司	7,465.09	5,613.21	咨询费收入
中交第二航务工程局有限公司	6,084.91	8,551.38	咨询费收入
中交第四公路工程局有限公司	3,992.63	6,708.80	咨询费收入
中交一公局集团有限公司	2,504.48	8,301.89	咨询费收入
其他关联方交易	6,896.74	12,240.06	咨询费收入
中国交通建设股份有限公司	22,528.71	5,638.36	利息支出
中交融资租赁有限公司	10,978.80	8,937.44	利息支出
中交第二航务工程局有限公司	5,010.82	-	利息支出
中交财务有限公司	904.01	153.35	利息支出
中交华东投资有限公司	704.38	-	利息支出
中交第二公路工程局有限公司	698.67	-	利息支出
中交第三航务工程局有限公司	482.29	572.39	利息支出
中交第二公路勘察设计研究院有限公司	288.10	-	利息支出
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	246.53	-	利息支出
湖北中交咸通高速公路有限公司	2,888.89	2,486.85	利息收入

企业名称	本年发生额	上年发生额	交易性质
中交财务有限公司	2,419.16	4,512.33	利息收入
山西中交翼侯高速公路有限公司	2,334.03	2,229.33	利息收入
厦门悦煦房地产开发有限公司	1,963.61	-	利息收入
中国交通建设股份有限公司	1,880.00	614.76	利息收入
陕西中交榆佳高速公路有限公司	633.53	-	利息收入
贵州中交荔榕高速公路有限公司	522.37	-	利息收入
佛山广明高速公路有限公司	447.98	-	利息收入
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	209.41	-	利息收入
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	164.25	-	利息收入
中国交通建设股份有限公司	413,823.51	50,031.82	支付股利
中交海西投资有限公司	-	6,000.00	支付股利
汕头中海凯旋置业有限公司	19,600.00	-	收到股利
中国交通建设股份有限公司	70.75	100.94	技术开发费
中国交通信息科技集团有限公司	47.61	14.14	技术服务费
中交物业有限公司	297.14	396.85	物业费支出
中交第二航务工程局有限公司	50.68	-	租赁费收入
中交海西投资有限公司	78.33	-	租赁费支出
合计	569,935.53	151,582.31	-

7. 关联方应收款项、应付款项余额

发行人 2020 年末关联方应收款项、应付款项情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
货币资金：				
中交财务有限公司	357,910.15	400,370.93	无	否
中国交通建设股份有限公司	113,892.79	89,728.32	无	否
合计	471,802.94	490,099.25		

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
应收账款：				
中交第二航务工程局有限公司	6,331.13	3,607.68	无	否
陕西中交榆佳高速公路有限公司	3,269.36	2,719.13	无	否
其他	2,079.88	2,766.07	无	否
合计	11,680.36	9,092.89		
应收账款-坏账准备：				
陕西中交榆佳高速公路有限公司	807.53	367.08	无	否
合计	807.53	367.08		
预付款项：				
中交第二航务工程局有限公司	12,614.55	72,797.61	无	否
中交第四航务工程局有限公司	9,260.83	3,359.43	无	否
中交第四公路工程局有限公司	7,494.73	26,489.31	无	否
中交第一航务工程局有限公司	3,586.20	800.00	无	否
中交第三公路工程局有限公司	3,402.85	8,471.43	无	否
中交第二公路工程局有限公司	1,355.99	-	无	否
中交路桥建设有限公司	1,008.33	-	无	否
其他	2,964.57	7,766.02	无	否
合计	41,688.06	119,683.80		
其他应收款：				
厦门悦煦房地产开发有限公司	87,145.21	-	无	否
湖北中交咸通高速公路有限公司	64,565.64	61,676.75	无	否
山西中交翼侯高速公路有限公司	55,110.32	52,776.29	无	否
中国交通建设股份有限公司	24,091.44	51,410.39	无	否
贵州中交荔榕高速公路有限公司	22,077.20	10,007.20	无	否
中交第二航务工程局有限公司	10,525.97	10,373.31	无	否
中交第三航务工程局有限公司	9,856.53	6,931.29	无	否
中交第一航务工程局有限公司	8,663.89	9,172.89	无	否

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
中交一公局集团有限公司	4,739.04	6,012.90	无	否
中交第四航务工程局有限公司	4,177.80	4,877.80	无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	3,744.48	3,542.30	无	否
其他	4,708.06	6,221.66	无	否
合计	299,405.57	223,002.77		
其他应收款-坏账准备:				
贵州中交荔榕高速公路有限公司	1,085.55	13.61	无	否
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	373.52	45.32	无	否
厦门悦煦房地产开发有限公司	244.01	-	无	否
其他	49.09	24.91	无	否
合计	1,752.17	83.84		
长期应收款（含 1 年内到期）:				
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	16,397.14	-	无	否
陕西中交榆佳高速公路有限公司	14,697.72	14,064.19	无	否
中交第二航务工程局有限公司	1,812.14	13,194.54	无	否
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	3,665.33	3,501.07	无	否
湖北中交咸通高速公路有限公司	340.80	1,240.80	无	否
中国交通建设股份有限公司	379.88	-	无	否
佛山广明高速公路有限公司	-	13,079.70	无	否
合计	37,293.01	45,080.31		
长期应收款-坏账准备				
中交建冀交高速公路投资发展有限公司	108.22	-	无	否
陕西中交榆佳高速公路有限公司	97.00	92.82	无	否
贵州中交贵瓮高速公路有限公司	24.19	23.11	无	否
佛山广明高速公路有限公司	-	86.33	无	否

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
合计	229.42	202.26		
短期借款				
中国交通建设股份有限公司	225,374.67	255,094.00	无	否
中交财务有限公司	50,051.39	-	无	否
中交第二航务工程局有限公司	100,091.83	100,000.00	无	否
合计	375,517.89	355,094.00		
应付账款：				
中交第二航务工程局有限公司	58,294.61	91,641.85	无	否
中交第三航务工程局有限公司	49,733.15	61,751.19	无	否
中国交通建设股份有限公司	47,259.47	41,782.86	无	否
中交第四公路工程局有限公司	43,155.32	91,259.50	无	否
中交第一航务工程局有限公司	40,893.48	112,703.64	无	否
中国民航机场建设集团有限公司	32,811.78	29,865.37	无	否
中交第四航务工程局有限公司	22,174.44	877.45	无	否
中交一公局集团有限公司	20,097.23	26,093.86	无	否
中交第三公路工程局有限公司	5,089.00	4,423.57	无	否
中交广州航道局有限公司	4,978.00	4,891.75	无	否
其他	10,013.67	8,421.47	无	否
合计	334,500.14	473,712.52		
应付票据				
中交天津航道局有限公司	8,000.00	-	无	否
中交路桥建设有限公司	2,000.00	-	无	否
中交第四航务工程局有限公司	700.00	-	无	否
中交第一航务工程局有限公司	300.00	-	无	否
合计	11,000.00	-		
合同负债：				
贵州中交贵都高速公路建设有限公司	4,177.27	2,403.22	无	否

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
中交第二航务工程局有限公司	1,675.79	-	无	否
中国交通建设股份有限公司	-	221.58	无	否
合计	5,853.07	2,624.80		
其他应付款：				
中国交通建设股份有限公司	23,215.37	50,439.85	无	否
中交第二航务工程局有限公司	23,193.97	3,538.22	无	否
中交第三航务工程局有限公司	18,997.54	29,367.12	无	否
中交一公局集团有限公司	16,137.78	9,113.34	无	否
中交第四公路工程局有限公司	14,521.09	9,486.12	无	否
贵州中交贵都高速公路建设有限公司	12,660.97	12,660.97	无	否
汕头中海凯旋置业有限公司	9,629.73	32,414.73	无	否
中交第一航务工程局有限公司	9,000.11	5,086.28	无	否
贵州中交荔榕高速公路有限公司	8,010.10	5,147.82	无	否
中交第四航务工程局有限公司	7,515.15	6,460.38	无	否
中交第三公路工程局有限公司	4,550.00	8,533.00	无	否
中交第二公路勘察设计院有限公司	4,202.50	2,762.34	无	否
湖北中交咸通高速公路有限公司	4,115.61	2,795.60	无	否
其他	12,939.15	11,662.19	无	否
合计	168,689.06	189,467.98		
长期借款				
中国交通建设股份有限公司	530,520.42	30,000.00	无	否
中交融资租赁有限公司	209,000.00	210,000.00	无	否
中交第二航务工程局有限公司	19,003.66	18,984.62	无	否
中交第二公路工程局有限公司	19,003.66	18,984.62	无	否
中交华东投资有限公司	19,003.66	18,984.62	无	否
中交财务有限公司	9,149.30	9,138.00	无	否

项目	2020 年末	2019 年末	条款和条件	是否取得或提供担保
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	6,651.28	6,644.62	无	否
合计	812,331.97	312,736.48		
长期应付款（含 1 年内到期）：				
中交第二航务工程局有限公司	88,223.71	75,908.73	无	否
中交第一航务工程局有限公司	33,668.84	30,798.99	无	否
中交第四航务工程局有限公司	24,746.89	8,527.37	无	否
中交第三航务工程局有限公司	22,393.80	7,779.87	无	否
中国交通建设股份有限公司	12,960.94	12,960.94	无	否
中交第四公路工程局有限公司	12,218.75	21,626.74	无	否
中交广州航道局有限公司	10,150.21	10,150.21	无	否
中交天津航道局有限公司	9,607.57	2,402.51	无	否
中交一公局集团有限公司	8,509.87	4,882.52	无	否
其他	3,120.91	5,312.44	无	否
合计	225,601.49	180,350.31		

（三）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

1. 关联交易的决策权限、决策程序

发行人关联交易相关制度遵从控股股东中国交建的关联交易管理制度。

发行人控股股东中国交通建设股份有限公司于 2012 年制定并印发了《中国交通建设股份有限公司 A 股关联交易管理办法》（中交股董办室[2012]330 号），用于规范中国交通建设股份有限公司的关联交易行为，保护中国交建股东和债权人的合法权益，保证中国交建关联交易决策行为的公允性。中国交建于 2013 年 5 月 27 日向中国交建各有关单位印发的《关于进一步规范关联（连）交易有关工作的通知》（中交股董办发[2013]299 号），关于关联交易的决策权限和决策程序的相关规定如下：中国交建将于每年年末编制下一年度日常关联（连）交易计划，按照规定提交中国交建董事会以及中国交建股东大会审议通过后实施。根据经营实际需要，中国交建及其各级子公司与中交集团及其所属

公司（非上市部分）发生的日常关联（连）交易外的其他关联（连）交易（比如共同投资设立公司）时，无论持股比例重大与否，均需事前履行相应审批程序，并报中国交建董事会审议通过后方可实施。其中，需要提交中国交建股东大会审议的，中国交建股东大会审议通过后方可实施。

发行人接到中国交建相关通知后，要求发行人所属各单位贯彻落实《中交股份股份有限公司 A 股关联交易管理办法》，规范关联（连）交易行为。

2. 关联交易的定价机制

发行人关联交易相关制度遵从控股股东中国交建的关联交易制度，公司销售给关联方的产品、向关联方提供劳务或建造服务、从关联方购买原材料、接受关联方劳务以及从关联方分包工程的价格以一般商业条款作为定价基础，吸收存款、资金拆借的价格、向关联方支付的租金以及资产转让参考市场价格经双方协商后确定。关联方租赁及关联方资产转让以资产公允价值作为对价依据。吸收存款及提供借款参考银行同期存贷款利率，经双方协商后确定。

最近三年及一期，发行人发生的关联交易均按相关规章制度要求履行了必要的决策程序。发行人采取了董事会上关联董事回避表决制度，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

发行人按房地产经营惯例、住房公积金管理中心及银行要求，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自商品房转让合同生效之日起至商品房承购人所购住房《房屋他项权证》及抵押登记手续办妥并交住房公积金管理中心或银行执管之日止。

截至 2021 年 9 月 30 日，除上述情况外，发行人无其他对外担保情况。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人无应披露未披露的重大财务承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

（五）行政处罚情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及纳入合并报表范围的子公司在报告期内未受到重大行政处罚。

十一、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产账面价值合计 5,408,541.20 万元，具体情况如下：

截至 2020 年 12 月 31 日发行人受限资产情况

单位：万元

项目	年末账面价值
货币资金	19,158.60
无形资产	1,555,678.36
长期应收款	3,333,449.36
存货	500,254.88
合计	5,408,541.20

截至募集说明书签署日，发行人受限资产无重大不利变化。

十二、其他影响偿债能力的重大事项

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，不存在其他影响偿债能力的重大事项。

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

经中诚信国际评定，根据《中交投资有限公司 2022 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》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为表示受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，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、经营活动净现金流承压。由于 BT 项目进入回购末期，且城市综合开发、PPP 项目等仍处于大规模投资期，近年来公司经营活动净现金流均呈持续净流出态势。

2、面临一定投资压力，债务规模或将持续上升。随着基础设施开发建设业务的推进，以 PPP 模式为主的投资项目资本支出规模较大，推动债务规模快速上升，2021 年 3 月末为 715.46 亿元；且随着城市综合体开发以及房地产开发项目的逐步推进，公司未来仍将面临一定的投资压力以及债务水平上行压力。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

近三年及一期，中诚信国际评定中交投资有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，不存在主体评级变动的情况。

表：发行人报告期内主体评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	评级机构	评级类型
主体评级	2018-03-06	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级

主体评级	2018-07-24	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2018-09-10	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2019-07-29	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2019-09-06	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-07-28	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-09-10	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2020-11-12	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-01-18	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-03-09	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-07-20	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级
主体评级	2021-10-26	AAA	稳定	中诚信国际	长期信用评级

（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（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评级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信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情况及使用情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，被合作银行授予较高的授信额度，间接债务融资能力强。

截至 2021 年 9 月末，发行人本部共获得各银行综合授信额度为 250.00 亿元，已使用额度 20.43 亿元，未使用额度 229.57 亿元，上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。截至募集说明书签署之日，发行人银行授信无重大不利变化。发行人已使用授信额度较少，主要是因为发行人子公司进行项目建设时直接向银行借款，未使用发行人本部授信额度。

截至 2021 年 9 月 30 日各金融机构对发行人本部综合授信及使用情况表

单位：亿元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业银行	10.00	1.78	8.22
建设银行	45.00	0.00	45.00
交通银行	50.00	1.55	48.45
工商银行	25.00	10.10	14.90
中国邮政储蓄银行	10.00	0.00	10.00
中国银行	10.00	1.11	8.89
中交财务公司	40.00	5.00	35.00
北京银行	35.00	0.00	35.00
光大银行	10.00	0.00	10.00
宁波银行	5.00	0.89	4.11
浙商银行	10.00	0.00	10.00
合计	250.00	20.43	229.57

（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

截至募集说明书签署日，发行人及其主要子公司报告期内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 20 只，发行规模 263.00 亿元，累计偿还债券 120.00 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 143.00 亿元，明细如下：

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	19 中交投 MTN002	中交投资有限公司	2019/9/19	2022/9/19	3 年	15	3.55%	15
2	21 中交投 MTN001	中交投资有限公司	2021/8/9	2024/8/9	3+N 年	20	3.37%	20
3	21 中交投 MTN002A	中交投资有限公司	2021/11/4	2023/11/4	2+N 年	8	3.43%	8
4	21 中交投 MTN002B	中交投资有限公司	2021/11/4	2024/11/4	3+N 年	7	3.64%	7
5	21 中交投 MTN003	中交投资有限公司	2021/11/29	2024/11/29	3+N 年	13	3.54%	13
	债务融资工具小计					63.00		63.00
6	20 交投 Y1	中交投资有限公司	2020/8/11	2023/8/11	3+N 年	15	4.19%	15
7	20 交投 Y2	中交投资有限公司	2020/11/2	2022/11/2	2+N 年	5	3.99%	5
8	20 交投 Y3	中交投资有限公司	2020/11/2	2023/11/2	3+N 年	10	4.37%	10
9	20 交投 Y4	中交投资有限公司	2020/12/4	2022/12/4	2+N 年	15	4.39%	15
10	20 交投 Y5	中交投资有限公司	2020/12/4	2023/12/4	3+N 年	5	4.69%	5
11	21 交投 G1	中交投资有限公司	2021/1/27	2024/1/27	3 年	20	3.69%	20

序号	债券简称	发行主体	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
12	21 交投 G2	中交投资有限公司	2021/3/17	2024/3/17	3 年	10	3.73%	10
	公司债券小计					80.00		80.00
	合计					143.00		143.00

3、截至 2021 年 9 月末，发行人境内外永续类金融负债的余额 70.00 亿元，截至募集说明书签署日，发行人境内外永续类金融负债的余额 98.00 亿元，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益，降低了发行人资产负债率。基本情况如下：

图表：发行人截至募集说明书签署日存续永续债券情况

序号	债券简称	债券余额(亿)	发行利率	期限	起息日	债券类别	利率调整机制	是否计入权益
1	20 交投 Y1	15.00	4.19%	3+N 年	2020/8/11	公司债	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
2	20 交投 Y2	5.00	3.99%	2+N 年	2020/11/2	公司债	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
3	20 交投 Y3	10.00	4.37%	3+N 年	2020/11/2	公司债	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
4	20 交投 Y4	15.00	4.39%	2+N 年	2020/12/4	公司债	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
5	20 交投 Y5	5.00	4.69%	3+N 年	2020/12/4	公司债	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
6	21 中交投 MTN001	20.00	3.37%	3+N 年	2021/8/9	中期票据	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
7	21 中交投 MTN002A	8.00	3.43%	2+N 年	2021/11/4	中期票据	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
8	21 中交投 MTN002B	7.00	3.64%	3+N 年	2021/11/4	中期票据	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
9	21 中交投 MTN003	13.00	3.54%	3+N 年	2021/11/29	中期票据	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
	合计	98.00						

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	中交投资有限公司	公司债券	证监会	2019-12-9	50.00	30.00	20.00
2	中交投资有限公司	中期票据	银行间市场交易商协会	2021-5-18	50.00	48.00	2.00
3	中交投资有限公司	永续期公司债券	证监会	2021-11-26	50.00	0.00	50.00
合计		-	-	-	150.00	78.00	72.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

最近三年及一期，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 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；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年经审计的财务报告以及最近一期会计报表；
- （十）审计机构为本次发行永续期公司债券出具的会计处理意见专项说明。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：中交投资有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 121 号 C 座 3 层 302 号

联系地址：北京市西城区北三环中路 29 号 3 号楼茅台大厦 23 层

法定代表人：李茂惠

联系人：王群、韦玮

联系电话：010-8209 7619

传真：010-8209 7624

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、黄晨源、刘成、刘海军、曹林丽、寇腾腾

联系电话：010-6083 8956、6083 3976、6083 8498

传真：010-6083 3504

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。

（本页无正文，为《中交投资有限公司 2022 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》之盖章页）

