中国铁建房地产集团有限公司

（住所：北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801）

2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	不超过 80 亿元（含 80 亿元）
本期发行金额	不超过 30 亿元（含 30 亿元）
增信情况	无
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

主承销商/簿记管理人/受托管理人

华泰联合证券有限责任公司

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

联席主承销商

中信证券股份有限公司

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

签署日期：2022 年 3 月 16 日

声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券上市前，公司最近一期末净资产为2,847,228.29万元（截至2021年9月30日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为86.30%（母公司口径资产负债率为76.05%）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为331,853.77万元（2018年度、2019年度、2020年度经审计合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

（二）受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（三）公司2018-2020年度及2021年1-9月资产负债率分别为82.82%、82.54%、83.68%及86.30%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

（四）公司2018-2020年度及2021年1-9月经营活动产生的现金流量净额分别为-1,597,766.23万元、-257,830.73万元、271,441.20万元及35,560.41万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

（五）公司2018-2020年末及2021年9月末公司存货余额分别为9,232,487.21万元、10,558,758.48万元、11,951,135.89万元及14,220,055.06万元，占总资产的比例分别为64.89%、68.44%、68.04%及68.41%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

（六）公司2018-2020年末及2021年9月末的流动比率分别为1.93、2.01、2.03和1.81，速动比率分别为0.59、0.51、0.51和0.47，最近三年及一期，公司流动比率、速动比率呈波动趋势。

（七）公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主。截至2021年9月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为733.12万平方米。由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

（八）截至2020年末，公司受限制资产账面价值合计达369.01亿元，占2020年末的净资产比例达128.77%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

（九）截至2020年末，发行人有息负债合计为8,388,129.62万元，其中短期借款余额为374,000.00万元，其他流动负债203,814.22万元，一年内到期的非流动有息负债金额为1,023,410.00万元，长期借款余额为5,109,060.30万元，应付债券余额为1,677,845.10万元。

（十）公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司房地产开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，项目销售回款不能完全满足在建项目的推进及土地储备资金需求的增长，导致经营活动现金流持续为负。

（十一）公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

（二）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。AAA评级结果表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

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。

自本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。在跟踪评级期间内，中诚信国际将持续关注发行人或本期债券相关要素出现的重大变化及其他存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件等因素，并出具跟踪评级报告，动态反映发行人的信用状况。跟踪评级结果将同时在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）予以公布，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，并同时报送发行人、监管部门等。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

（五）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；（2）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。具体偿债保障措施详见本募集说明书“第十节投资者保护机制”。

（六）本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

目录

声明 2
重大事项提示 3
一、与发行人相关的重大事项 3
二、与本期债券相关的重大事项 5
目录 7
释义 9
第一节 发行概况 11
一、本期发行的基本情况 11
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 14
三、认购人承诺 15
第二节 募集资金运用 16
一、 本期债券的募集资金规模 16
二、 本期债券募集资金使用计划 16
三、 募集资金的现金管理 16
四、 本期债券募集资金专项账户管理安排 17
五、 募集资金运用对发行人财务状况的影响 17
六、 发行人关于本期债券募集资金的承诺 17
七、 前次公司债券募集资金使用情况 18
第三节 发行人基本情况 19
一、发行人基本情况 19
二、发行人的设立及历史沿革情况 19
三、发行人的股权结构 21
四、发行人的重要权益投资情况 22
五、发行人的治理结构等情况 26
六、发行人的董监高情况 38

七、发行人主营业务情况.....45
八、发行人所在行业概况.....152
九、发行人竞争优势及业务发展战略.....158
十、发行人违法违规及受处罚情况.....160
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....160
第四节 发行人主要财务情况.....163
一、发行人财务报告总体情况.....163
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....172
三、发行人财务状况分析.....181
第五节 发行人信用状况.....233
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....233
二、发行人的其他信用情况.....234
第六节 备查文件.....238
一、备查文件内容.....238
二、备查文件查阅地点及查询网站.....238
三、备查文件查阅时间.....239

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

中铁地产、本公司、公司、发行人	指	中国铁建房地产集团有限公司
控股股东、中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
实际控制人	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本期债券	指	中国铁建房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
公司章程	指	《中国铁建房地产集团有限公司公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《中国铁建房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《中国铁建房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
报告期、最近三年及一期	指	2018-2020年度及2021年1-9月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）

元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、南京、武汉、沈阳、西安、成都、重庆、杭州、青岛、大连、宁波、济南、哈尔滨、长春、厦门、郑州、长沙、福州、乌鲁木齐、昆明、兰州、苏州、无锡、南昌、贵阳、南宁、合肥、太原、石家庄、呼和浩特、佛山、东莞、唐山、烟台、泉州、包头、嘉兴、徐州、绍兴
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的城市

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

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本次债券发行批准情况

本次债券的发行经发行人于2021年11月29日和2021年12月15日召开第四届董事会2021年度第二十一次、第二十四次临时会议审议通过，于2021年12月8日和2021年12月16日获得股东关于本次公司债券发行的批复（中国铁建财资函[2021]511号、中国铁建财资函[2021]526号），同意发行人申报发行不超过80亿元（含80亿元）公司债券。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2022]431号）。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中国铁建房地产集团有限公司。

债券名称：中国铁建房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册规模及分期情况：本次债券发行总规模为不超过80亿元（含80亿元），分期发行。本期债券为首期发行，发行规模为不超过30亿元（含30亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后两个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为2022年3月21日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第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，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日期：本期债券的付息日为2023年至2027年每年的3月21日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的3月21日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

到期日：本期债券的到期日为2027年3月21日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年3月21日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：本期债券的计息期限为2022年3月21日至2027年3月21日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年3月21日至2025年3月21日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

兑付登记日：本期债券兑付的债权登记日为兑付日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得本期债券本金的兑付金额。

兑付日：本期债券的兑付日期为2027年3月21日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年3月21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）。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

牵头主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金及偿债资金专项账户：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

银行账号：35020180800986088

开户行：中国光大银行北京朝内支行

大额支付系统号：303100000039

募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于偿还有息债务。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行、登记结算及上市流通安排

发行公告刊登日期：2022年3月16日。

发行首日：2022年3月18日。

网下发行期限：2022年3月18日、2022年3月21日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限公司上海分公司进行登记托管。中国证券登记结算有限公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（三）本期债券上市交易安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

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

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

结合发行人财务状况及资金需求状况，经发行人董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]431 号），发行人拟面向专业投资者公开发行不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券，分期发行。本期债券为首期发行，发行规模为不超过30亿元（含30亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金30亿元拟全部用于偿还有息债务，具体明细如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟偿还金额	起息日	到期日
1	中国铁建房地产集团有限公司	泰康保险	200,000.00	200,000.00	2015/4/1	2022/4/1
2	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	光大信托	194,000.00	100,000.00	2020/11/20	2022/4/2
合计	-	-	**394,000.00**	**300,000.00**	-	-

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

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

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性强的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债和交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期时间，本公司可在不影响

最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本金偿付。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

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

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持和优质项目储备，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

七、前次公司债券募集资金使用情况

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

表：发行人前次公司债券募集资金用途

单位：万元

债券简称	借款人	债券类型	募集资金用途
15铁建01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16中铁01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16中铁03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16中铁建	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
19中铁02	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19中铁01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19中铁04	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19中铁03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
20中铁01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
21中铁01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	置换偿还公司债券的自筹资金，偿还公司债券
21中铁02	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
21中铁03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	中国铁建房地产集团有限公司
法定代表人	李兴龙
注册资本	人民币700,000.00万元
实缴资本	人民币700,000.00万元
设立（工商注册）日期	2007年4月20日
统一社会信用代码	911100006605072 37J
住所（注册地）	北京市石景山区石景山路20号8层801
邮政编码	100039
所属行业	房地产开发经营
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
信息披露事务负责人	李育红
信息披露事务负责人职位	副总经理、总会计师
联系电话	010-52689917
传真	010-52689998
办公地址	北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座
公司网址	http://www.crccre.com/

二、发行人的设立及历史沿革情况

（一）发行人设立情况

中国铁建房地产集团有限公司前身为中铁房地产开发有限公司。公司2007年4月20日于北京市工商行政管理局登记设立，注册号为京工商注册企许字（2007）0041346号，初始注册资本50,000万元人民币，分别由中国铁道建筑总

公司货币出资 20,000 万元，中铁建设集团有限公司货币出资 10,000 万元，中铁十二局集团有限公司货币出资 10,000 万元，铁道第四勘察设计院货币出资 10,000 万元，各自出资比例为 40%、20%、20%、20%。该次出资由北京华通鉴会计师事务所有限公司出具的华通鉴[2007]验字 06 第 018173 号《验资报告书》验证。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007 年	设立	公司成立，注册资本为 50,000.00 万元。
2	2007 年	股权划转	根据国务院国有资产监督管理委员会《关于设立中国铁建股份有限公司的批复》国资改革[2007]1218 号文件以及国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》国资产权[2007]1216 号文件精神，将原股东中国铁道建筑总公司持有公司 40%股份转由中国铁建股份有限公司持有。
3	2007 年	更名	于北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0053100 号），变更名称为中铁房地产集团有限公司。
4	2008 年	股权划转	根据《关于中铁房地产集团有限公司股权划转有关问题的批复》中铁建企函[2008]67 号，国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1216 号）批准，中国铁建股份有限公司接收其全资子公司中铁十二局集团有限公司、铁道第四勘察设计院和中铁建设集团有限公司各持有中铁房地产集团有限公司 10,000 万元（20%），共计 30,000 万（60%）的股权，中铁房地产集团有限公司企业类型变更为有限责任公司（法人独资）。
5	2008 年	增资	公司注册资本由 5 亿元人民币增加至 20 亿元人民币。
6	2011 年	增资	公司注册资本由 20 亿元人民币增加至 70 亿元人民币。
7	2011 年	更名	根据《关于中国铁建股份有限公司所属二级企业名称变更有关问题的批复》国资改革[2010]351 号，公司名称变更为中国铁建房地产集团有限公司。
8	2012 年	变更公司住所	经股东会决议决定，变更公司住所为北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦第 16 层，并于 2012 年 5 月 9 日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2012）0170238 号）。
9	2015 年	变更公司住所	公司变更公司住所为北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801。

（三）重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内不存在重大资产重组的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

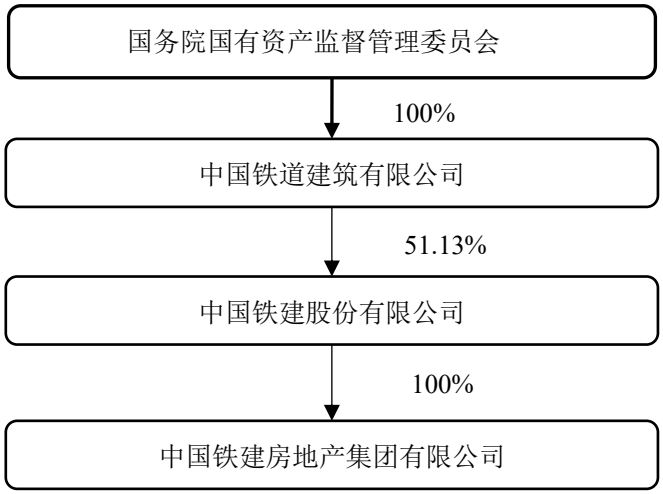
截至本募集说明书签署日，发行人股东为中国铁建股份有限公司。发行人股东情况如下：

表：发行人股本结构

股东名称	持股比例(%)
中国铁建股份有限公司	100.00
合计	**100.00**

截至本募集说明书签署日，公司的股权关系如下图：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，持有公司股权比例为 100%。

截至 2021 年 9 月末，中国铁建股份有限公司所持有的发行人股份不存在质押情况。最近三年及一期内，中国铁建股份有限公司均持有发行人 100%股权，股东未发生变化。

中国铁建股份有限公司成立于 2007 年 11 月 5 日，注册资本 13,579,541,500 元。主要业务为公司业务涵盖工程建筑、房地产、工业制造、物资物流、特许经营、矿产资源及金融保险。已经从以施工承包为主发展成为具有科研、规划、勘

察、设计、施工、监理、维护、运营和投融资的完善的行业产业链，具备了为业主提供一站式综合服务的能力。

2020 年中国铁建股份有限公司财务报表已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（21）第 P01385 号《审计报告》。

表：中国铁建 2020 年合并财务报表主要财务数据

单位：亿元，倍，次，%

项目	2020年
总资产	12,427.93
总负债	9,291.54
所有者权益	3,136.39
营业总收入	9,103.25
利润总额	314.91
净利润	257.09
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	205.64
归属于母公司股东的净利润	223.93
经营活动产生现金流量净额	401.09
投资活动产生现金流量净额	-502.98
筹资活动产生现金流量净额	382.39
流动比率	1.12
速动比率	0.82
资产负债率	74.76
营业毛利率	9.26
应收账款周转率	7.66
存货周转率	3.87

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

报告期内，发行人的控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

1.发行人控股子公司情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并范围的一级全资子公司共计15家，基本情况如下：

表：发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	公司全称	注册资本/实收资本	持股比例
1	中铁建公寓管理有限公司	100,000	100
2	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100
3	中铁房地产集团华中有限公司	100,000	100
4	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100
5	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100
6	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000	100
7	中铁建物业管理有限公司	10,000	100
8	中铁建南沙投资发展有限公司	100,000	100
9	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100
10	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	50,000	100
12	武汉京铁房地产开发有限公司	2,000	100
13	大连京信置业有限公司	2,000	100
14	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100
15	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100

截至2021年9月末，发行人主要子公司2家，具体情况如下：

表：截至2021年9月末发行人主要子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	主要业务收入板块	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	中铁房地产集团华东有限公司	房地产开发运营	3,448,731	2,888,874	559,857	158,879	35,834
2	中铁房地产集团西南有限公司	房地产开发运营	3,852,048	3,466,086	385,962	165,108	45,405

报告期内，存在8家发行人持股比例超过50%但未纳入合并范围的子公司，具体情况如下：

发行人持有南京京瑞房地产投资有限公司75%的股份、德清京盛房地产开发有限公司67%的股份、中铁房地产集团济南第六大洲有限公司56%的股份、北京

鎏庄房地产开发有限公司51%的股份、杭州京科置业有限公司51%的股份、中铁房地产集团宁波京平置业有限公司 51%的股份、上海泓钧房地产开发有限公司51%的股份、北京欣达置业有限公司51%的股份，发行人对上述权益超过50%的合营或者联营企业未进行并表主要系被投资公司经营类重要事项需所有股东一致通过，因此发行人对其不具有控制权，未纳入合并范围。

报告期内，发行人不存在持股比例小于50%但纳入合并范围的一级子公司。

（二）主要参股公司情况

表：截至2021年9月末发行人联营、合营企业基本情况

单位：万元

企业名称	投资成本	权益占比[1]	所在地	期末余额
一、合营企业	**380,837.86**	-	-	**490,029.05**
中铁建投珠海城市开发有限公司	2,142.86	30	珠海	1,301.84
中铁建江湾投资有限公司	27,000.00	45	广东江门	27,093.12
达州达居房地产开发有限公司	300.00	30	达州市通川区火车站	274.35
重庆泽润置业有限公司	490.00	49	重庆市南岸区	330.64
三亚中铁建置业开发有限公司	800.00	30	海南省三亚市	618.63
三亚中铁建海悦发展有限公司	800.00	40	海南省三亚市	733.10
中铁建投未来城（珠海）置业有限公司	3,000.00	30	广东省珠海市	2,899.82
中铁房地产武汉蔡甸有限公司	1,000.00	50	武汉市	0.00
中铁建河北雄安城市发展有限公司	12,000.00	30	河北省保定市雄县	11,961.65
长春京德房地产开发有限公司	2,250.00	45	长春市	2,202.43
成都中铁华府置业有限公司	1,000.00	50	成都市双流区	14,526.69
中铁建昆仑云南房地产有限公司	700.00	35	云南省昆明市	16,487.94
重庆建联新房地产开发有限公司	1,000.00	50	重庆市巴南区	0.00
重庆品锦悦房地产开发有限公司	600.00	10	重庆市南岸区	4,802.44
成都中万怡兴置业有限公司	16,055.22	21	成都市双流区	13,096.42
昆明启平置业有限公司	0.00	10	云南省昆明市	0.00
成都铁诚房地产开发有限公司	2,000.00	50	成都市成华区八里庄	3,086.99
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	20,000.00	25	成都市武侯区	19,412.27
成都创城置业有限公司	2,356.59	25	成都市天府新区	1,921.00
成都鹿港置业有限公司	2,677.29	25	成都市天府新区	2,663.59
贵州中广文创城置业有限公司	1,000.00	50	贵州省贵阳市	0.00

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

企业名称	投资成本	权益占比[1]	所在地	期末余额
贵州中卓文旅置业有限公司	0.00	0	贵州修文县	0.00
北京鎏庄房地产开发有限公司	2,550.00	51	北京市	4,695.14
北京捷海房地产开发有限公司	500.00	50	北京市	15,866.43
天津万和置业有限公司	989.88	33	天津市	0.00
北京锐达置业有限公司	640.00	32	北京市	0.00
保定鸿茂房地产开发有限公司	9,263.83	20	保定市	8,628.69
中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	80,000.00	56	济南市	80,965.74
佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	1,000.00	50	广东省佛山市	4.76
福州新宸置业有限公司	980.00	49	福建省福州市	0.00
广州市穗云置业有限公司	1,000.00	25	广东省广州市	0.00
广州市增城区顺轩房地产有限公司	1,111.11	50	广东省广州市	312.81
广州市龙光骏绅房地产有限公司	24,500.00	49	广东省广州市	23,871.71
广州新铁鑫建投资有限公司	45,000.00	50	广州市南沙区	45,365.30
新兴建新（深圳）开发控股有限公司	45,000.00	50	深圳市南山区	43,595.67
杭州京平置业有限公司	0.00	35	浙江省杭州市	0.00
杭州京科置业有限公司	1,020.00	51	浙江省杭州市	1,860.13
中铁房地产集团苏州置业有限公司	500.00	25	江苏省苏州市	108.54
杭州建申房地产开发有限公司	1,000.00	50	浙江省杭州市	2,238.57
南京新城广闳房地产开发有限公司	760.00	38	江苏省南京市	5,747.33
南京京瑞房地产投资有限公司	1,500.00	75	江苏省南京市	0.00
宁波京湾投资管理有限公司	680.00	34	浙江省宁波市	0.00
宁波京海投资管理有限公司	2,000.00	50	浙江省宁波市	26.59
德清京盛房地产开发有限公司	1,340.00	67	浙江省湖州市	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	41,000.00	41	江苏省常州市	41,366.84
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	1,020.00	51	浙江省宁波市	12,710.11
杭州京江房地产开发有限公司	5,000.00	50	浙江省杭州市	648.90
上海泓钧房地产开发有限公司	5,100.00	51	上海市	40,921.87
北京欣达置业有限公司	2,000.00	51	北京	116.36
苏州锐华置业有限公司	1,000.00	10	苏州市	992.55
西安中铁京茂房地产开发有限公司	1,000.00	50	陕西省西安市	2,256.68
西咸新区兴城人居置业有限公司	1,150.98	50	陕西省西安市	0.00
西安铁建景尚房地产开发有限公司	310.00	31	陕西省西安市	0.00
西安曲江上和置业有限公司	290.00	29	陕西省西安市	0.00
太原融创慧丰房地产开发有限公司	500.00	50	山西省太原市	17,298.39
大连京诚置业有限公司	980.00	49	大连市甘井子区	1,334.22
大连万城之光置业有限公司	500.00	50	大连市	16,024.09
沈阳嘉佰置业有限公司	1,500.00	30	沈阳	0.00
长春恒卓房地产开发有限公司	980.00	49	长春	-341.28
二、联营企业	**59,277.84**	-	-	**101,881.77**
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	798.00	39.9	山西省太原市	0.00

企业名称	投资成本	权益占比[1]	所在地	期末余额
中康养健康产业投资有限公司	600.00	31.58	北京市	595.30
广州南沙科城投资发展有限公司	3,500.00	35	广州市南沙区	3,467.69
广州市晟都投资发展有限公司	4,500.00	45	广州市花都区	4,035.14
广州宏轩房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	15,830.44
广州宏嘉房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	21,518.69
广州市保瑞房地产开发有限公司	1,843.14	23.5	广东省广州市	16,009.52
广州璟晔房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	8,253.13
嘉兴京开房地产开发有限公司	2,000.00	49	浙江省嘉兴市	2,902.94
南京荟源置业有限公司	235.90	10	江苏省南京市	116.89
南京源宸置业有限公司	775.64	40	江苏省南京市	450.12
武汉招瑞置业有限公司	30,031.16	49	武汉市	28,701.92
合计	**440,115.70**	-	-	**591,910.82**

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、治理结构

（1）按照《公司法》及公司章程之规定，发行人不设股东会，设立董事会、监事会，选举了公司董事、监事并聘请了董事会秘书等高级管理人员，发行人具有健全的组织机构。

（2）按照公司法等规定，发行人专门制定了董事会议事规则和监事会议事规则，该等议事规则符合相关法规和规范性文件的规定。

1）公司不设股东会，股东依照《公司法》、《条例》等法律、法规的规定，行使以下职权：

A.决定公司的经营方针和年度投资计划；

B.委派和更换由非职工代表担任的董事、监事、决定有关董事、监事的报酬事项；

C.批准董事会的报告；

D.批准监事会的报告；

E.批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

F.批准公司年度融资计划和年度担保计划；

G.批注公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

H.决定公司增加或者减少注册资本；

I.批准发行公司债券方案；

J.决定公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；批准公司组织机构的设立和撤销；

K.制定或批准公司章程及章程修改方案；

L.批准公司章程规定的不动产投资、股权投资、融资和对外担保方案；

M.批准公司董事会提交的公司经营方针、战略规划、重大投资计划及重要子企业的有关重大事项；

N.查阅董事会会议记录、董事会决议、财务会计报告等文件；

O.聘用会计师事务所对公司的财务状况进行审计；

P.对公司的经营进行监督、提出质询或建议

Q.法律法规规定的其他职权。

2）公司设董事会，由7名董事组成，其中外部董事4名，董事由股东委派，董事会对股东负责，依法行使以下职权：

A.决定公司的经营计划及年度经营目标；

B.制定公司年度投资计划、年度融资计划和年度对外担保计划；

C.根据股东的授权决定公司年度投资计划外单笔或者一年内累计一定数额的不动产投资方案，超出股东授权范围的年度授权计划外单笔一年内一定数额的不动产投资方案报股东批注；

D.制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

E.制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

F.制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

G.制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

H.制定公司章程草案和公司章程修改方案；

I.根据股东推荐人选，聘任或解聘公司总经理并决定其报酬事项；根据总经理提名，聘任或解聘副总经理、总工程师、总会计师、总经济师、总法律顾问，对其考核并决定其报酬事项；根据董事长提名，聘任或解聘董事会秘书，对其进行考核并决定其报酬事项。

J.决定公司内部管理机构的设置、公司分支机构的设立和撤销；

K.制定公司的基本管理制度；

L.制定公司的发展战略、中长期发展规划和企业文化建设方案，并对其实施进行监控；

M.决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并实施监控；

N.决定公司员工收入分配预案；

O.决定公司依法履行对下属子公司（全资、控股、参股子公司等）股东职权的各项事宜，包括但不限于向下属公司委派或更换股东代表，推荐或更换董事、监事人选，并对以上人员进行考核和奖惩，决定其薪酬或就其薪酬向下属公司决策机构提出建议；

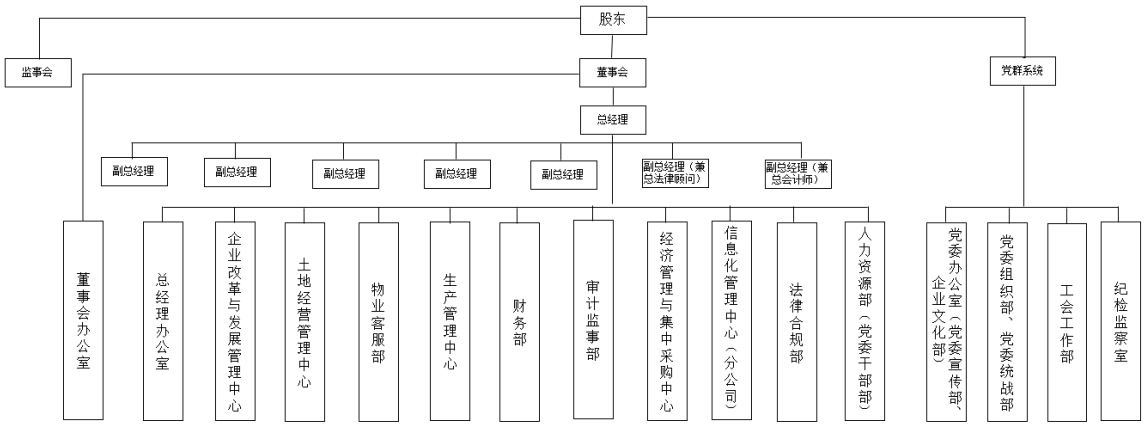
P.听取总经理的工作汇报，督促检查董事会决议执行情况；

Q.决定公司内部业务重组和改革事项；

R.法律法规规定的其他职权。

3）公司监事会由3名监事组成，其中监事2名，由股东委派，职工监事1名，由公司职工民主选举产生，监事会主席由股东从监事成员中指定。监事会依照《公司法》、《国有企业监事会暂行条例》等有关规定监督职责。

2、组织结构及部门职能情况



截至报告期末，发行人的职能部门设置及职责情况具体如下:

（1）董事会办公室

董事会办公室负责董事会议案预审、文秘、行政后勤工作。具体负责组织传达、执行董事会的各项指示，并按要求做好反馈工作；做好董事会重要行程安排并协调处理相关事宜，以支持董事会高效、有序地开展工作；配合董事会处理外部单位、公司及客户等的公共关系；负责相关文件、资料的收发、传阅，沟通内外联系；负责董事会个人事迹档案、个人荣誉的建立及更新；协助公司企业文化建设工作。

（2）总经理办公室

总经理办公室负责行政管理、文书档案管理、后勤保障管理、公共关系管理工作。主要协助总经理开展项目运营管理及区域管控工作；保障公司项目的顺畅运作，强化公司职能部门之间的协调性，同时为各地区公司的独立经营提供支持指导；提高项目的运营效益和增加公司的整体经营利益。主要的管理内容包括：制订区域总控计划；组织项目启动会；项目运营监控；完善业务流程体系。

（3）企业改革与发展管理中心

企业改革与发展管理中心负责企业管理、计划统计、绩效考核、项目后评估、商业资产评估、房地产研究及信息管理工作。分为企业管理模块、计划统计模块、综合管理模块、信息管理模块。

（4）土地经营管理中心

土地经营管理中心负责组织国内及海外土地经营工作。主要负责集团公司土地储备拓展工作。根据公司发展战略，搜集土地储备拓展信息，并对相关信息进行分析研究，为集团土地拓展工作提供参考依据；按照政府的相关政策，以旧村、旧厂、旧城等城市更新改造为主要模式模式，经连片改造后取得土地资源。具体工作：洽谈合作意向、基础数据摸查、改造意愿征询、改造方案编制、方案申报审批、组织改造项目的具体实施（签订补偿方案、协调复建安置项目实施、复建房分房回迁等）。

（5）物业客服部

物业客服部负责物业客服管理工作。分为物业管理模块、物业经营模块、客户服务模块。

（6）生产管理中心

生产管理中心负责公司营销、设计、工程、成本管理工作。分为产品研发模块、工程管理模块、成本管理模块、营销模块。

产品研发模块主要负责研究国家规范、行业标准、地方规定，在合法合规合理多方共赢原则下，制定安全经济美观实用的设计标准细则及标准化图集；在每个项目设计中，因势利导，寻求效果最好、施工最快、质量有保障、造价最低的解决方案，为发展商争取最大利益；为发展商提供无缝拼接的服务，快速调配设计力量，急甲方所急，为发展商高效运作提供基础条件；并为发展商物业后期服务提供技术支持。目前能够提供专业服务有：规划设计、建筑设计、基坑设计、建筑物结构设计、强电设计、智能化设计、给排水设计、暖通设计、室内装修及软装设计、园林景观设计。

工程管理模块主要对公司及下属子公司开发的房地产项目的建筑工程质量、进度、安全文明施工、小区园林绿化、装修工程的施工质量进行监控；开工前的路通及场地平整工作；参与各项目园林、绿化和装修设计方案的讨论，组织施工前的图纸会审工作；在施工过程中，协调施工单位、工程监理单位、公司相关部门、现场与周边有关单位或住户及施工现场的关系；组织建筑、装修、园林、绿化及小区道路等工程的竣工验收工作；协调物业公司提出的有关工程维修工作；协助相关部门办理施工招标手续、监理招标手续及工程的质监申报工作；办理与

工程有关的合同草拟和送审工作；审核封顶前业主提出的修改申请，并安排实施；代表甲方分发包工程及其他应由工程部负责的工作。此外，工程管理模块也负责对全国各地区公司在建工程项目进行综合巡查工作，根据集团公司的管控要求，编制集团工程管理的相关制度及管理办法，督促地区公司按照相关要求落实、执行；定期或不定期对工程管理人员进行业务培训和考核；每月派出督查小组对全国各地区公司在建工程项目的进度、质量、安全状况进行驻点巡查，检查过程中存在的涉及设计、材料、园林绿化、开发等方面的问题，向相关部门提出处理建议；对工程进度严重滞后的地区公司或工程项目进行持续的关注和跟进，使其能够按照正常的施工计划进行；对工程质量、安全方面存在重大隐患的项目，重点跟进其整改情况及整改效果，并及时进行复查；参与工程质量、安全事故的调查、处理工作；对工程项目中的经验、教训及时进行总结、推广、借鉴。

成本管理模块主要负责公司所有工程项目成本监控流程的管理工作。对公司各项目从设计方案、施工图及设计变更等阶段开始进行成本监控核查；收集、建立包括供应商、承包商、原材料市场价格情报等在内的成本控制管理信息库；制定“项目成本监控信息表”，对相关项目审计工作及在成本管理中核查的问题进行审计复核。对成本控制管理流程上的各项日常工作进行协调、管理。

营销模块负责公司各项目的销售、策划工作；绿化方案、示范单位方案、售楼部设计方案的策划和协调；制定每月广告支出预算，平衡销售额及广告费用；每周媒介广告的设计及投放；从销售角度对交楼标准、装修材料、工程质量、产品质量提出建议；项目销售价格的拟定；销售现场的管理、销售资料的制定及保管；楼价的制定、项目的定位、现场包装及宣传方式。

（7）财务部

财务部负责财务管理、会计核算、税务筹划、资金管理、资产管理、预算管理工作。其具体工作为负责根据国家有关法律、法规、会计准则，建立并完善集团公司的财务管理制度、内部控制制度等；负责各项财务收支的计划、控制、分析和考核工作；负责组织和实施集团公司的会计核算、相关的报表编制和报送工作；负责依据公司的业务发展策略制定资金计划，组织融资工作。

（8）审计监事部

审计监事部负责经济责任审计、经营管理审计、监事会办公室工作。

（9）经济管理与集中采购中心

经济管理与集中采购中心主要负责公司经济测算评价、物资采购管理、物资供应商管理、合同管理、成本管理业务。

（10）信息化管理中心

信息化管理中心负责公司流程管理、信息化管理和智能化管理工作。

（11）法律合规部

法律合规部负责法律事务工作。其具体工作为法律事务部主要负责处理诉讼、经济仲裁、劳动争议仲裁、公证等法律事务及其他非诉讼法律事务；负责审查修订公司对外的合同、协议等法律文书，并提出相关的法律意见；参与公司重大合同的谈判和拟订工作，提供减少和避免风险的措施和法律意见；负责重大债权债务的清理和追缴工作；为公司经营管理决策提供法律意见和建议，提出避免或减少风险的措施。负责指导解决公司各部门、各子公司在开展工作时遇到的相关法律问题；必要时，对合作单位（客户）的经营状况、资产、信誉等进行资信调查，并出具法律意见；协调公司和法院、仲裁委等司法机关及相关政府部门的合作关系；负责对公司员工的法律宣传及培训工作。

（12）人力资源部（党委干部部）

人力资源部负责薪酬绩效、招聘培训、人事管理、干部管理工作。分为人力资源模块、干部管理模块。具体来看，其主要负责规划公司未来的人力资源发展，使之符合公司整体的战略方向；全面负责招聘、培训和发展、薪酬、员工福利等战略和政策的制定和实施；定期考核各级员工的工作业绩；综合分析各种人力资源数据，为公司业务发展提出合理化建议。

（13）党委办公室（党委宣传部、企业文化部）

党委办公室（党委宣传部、企业文化部）负责党委文秘、信息、督查、调研、保密、稳定等工作，开展公司理论学习与研究、思想政治教育、新闻信息、对外宣传报道、企业文化建设、

（14）党委组织部、党委统战部

党委组织部主要负责集团公司基层组织建设、党员教育管理、党员发展、党费管理、党的工作制度、党内生活制度的指导、组织、管理和提出意见建议、统一战线等工作。

（15）工会工作部

工会工作部主要依照《工会法》和《中国工会章程》的有关规定，在公司党委和上级工会的指导下，协助公司工会领导，承担公司工会办公室、生产宣教、组织权益、财务保障，职工体育，女工工作及离退休职工服务等职责。

（16）纪检监察办公室

纪检监察办公室负责纪检、监察工作。

（二）内部管理制度

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

内部控制评价指引：

为促进发行人全系统内部控制评价工作开展，规范内部控制评价程序和评价报告，揭示和防范风险，根据财政部等五部委下发的《企业内部控制评价指引》，结合《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》相关规定，公司制定了《中国铁建股份有限公司内部审计质量控制暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司内部审计人员职业道德规定》、《中铁房地产集团有限公司审计档案工作管理办法》、《中铁房地产集团有限公司内部审计工作操作规程》、《中铁房地产集团有限公司内部控制审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司经济责任审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司土地经营工作管理办法》、《战略规划管理制度》、《中国铁建股份有限公司对外捐赠管理办法》、《中铁房地产集团有限公司合同评审备案管理办法》。

1、对外投资、融资管理制度

（1）投资管理方面

公司加强对外投资、融资的管理，规范公司投资、融资行为，并根据规定，结合公司实际，特制定本制度。公司投、融资的审批应严格按照《公司法》、《公

司章程》、《中国铁建二级公司董事会试点章程指引》和《董事会议事规则》规定的权限履行审批程序。当进行投资行为，公司执行有关规定，对投资的必要性、可行性、收益率进行切实认真的论证研究。公司对确信为可以投资的，按权限逐层进行审批。确保投资项目及其取得过程安全，合法，高效。当公司投资后，会被投资单位按照会计准则要求进行成本法或权益法核算，并按规定计提减值准备。为确保公司利益及完善管理制度，公司对须经股东批准的拟投入项目，董事会审议通过后，提交股东审议。并对于重大投资项目可单独聘请专家或中介机构进行可行性分析论证。

（2）融资管理方面

为规范公司和所属单位的融资行为，进一步加强融资管理，降低融资成本，提高审批效率，注重专业把关，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，根据相关法律法规及股份公司，《中国铁建股份有限公司信贷规模管理办法》的相关规定，结合集团实际情况，制定本制度。集团公司财务部是融资管理工作的牵头部门和职能部门，统一负责集团范围内工作。并带领管理，协调和监督工作，负责集团公司发展战略及董事会，经理层要求拟定融资计划并实施预算管理和控制，对各单位的融资工作进行动态跟踪管理，确保融入资金得到有效配置被得以高效使用。公司对融资的审批亦非常严谨，融资领导小组要对该单位融资行为发生的合理性，融资方案的合理性，融资规模的适度性和融资风险的可控性进行审批决策，一经审批通过，即授权财务部作为牵头部门负责指导或办理合同订立等后续手续。

2、财务管理制度

公司根据《会计法》，《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及其他有关法律和法规的，结合公司实际情况，公司制定了不同的制度进行财务管理。该制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强公司会计核算工作，提高会计核算工作的质量和水平，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计系需要财务管理的合法，合规。同时公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保障了会计讯息给资料的真实和完整。

3、内部审计制度

公司已建立了内部审计制度，设置了独立负责内部审计事务的审计中心。公司通过加强内部审计人员的配备，提供适合的培训，努力提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

4、担保制度

为规范公司的担保管理工作，严格控制公司对外担保产生的债务风险，保护公司、股东及其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》、《中国铁建股份有限公司对外担保管理制度》等相关法律、法规、规范性文件以及《中铁房地产集团有限公司章程》的规定，并结合公司实际情况，特制定本制度。担保申请由公司财务部统一负责受理，被担保人应在公司财务部要求时限内提交担保申请书及附件，确保公司的利益。设立担保制度后，公司了解和掌握被担保人的经营和财务状况，以防范潜在的风险和减少公司的损失。

5、关联交易制度

公司对关联交易采取公平，公正，自愿，诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，在有需要时聘请专业顾问进行评估。公司根据《公司章程》及《企业管治常规守则》等规定制定了相关的制度，明确了股东和董事对关联交易的审批权限。重大关联交易会在审议后才进行。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

6、子公司管理制度

公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》，订立总部对子公司的授权和职责。总部对各职能部门统一制定制度，对子公司实行统一管理。并通过内部审批、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

（1）公司要求子公司的会计核算和财务管理中所采用的会计政策及会计估计、变更等应遵循本公司的财务会计制度及其有关规定。

（2）公司需要新建子公司应每月向公司财务部报送财务会计报表，并按照本公司编制合并报表和对外披露会计信息的要求，及时报会计报表和提供会计资料。

（3）公司对子公司进行定期或专项审计，具体运作参照相关制度。

对于新的子公司，公司积极加强对他们的培训，透过内部交流、企业文化讲解等方式加快子公司融入，通过应用集团统一的资讯科技平台， 实现讯息及时沟通与传递。

7、预算管理制度

为加强企业管理，提升管理水平，防范经营风险，保障企业发展战略目标的实现，根据财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》、《国资委中央企业财务预算管理暂行办法》、《中国铁建股份有限公司全面预算管理暂行办法》、以及国家有关法律法规，切合现实情况，制定本办法。预算分析内容主要包括新签合同情况、当期收入、成本费用、利润和净利润情况。公司会分析工程进展情况、项目投资完成情况、现金流情况以及其他影响预算的重大事项。通过预算管理工作中公司各职能部门的协调，对预算基础数据的采集和计划的编制进行管理。公司不断提高工程项目管理人员的项目管理水平，力争做到合理预算，及时决算。

8、安全生产制度

为加强公司所属各单位现场安全管理，促进现场安全管理标准化、规范化和制度化，改善项目现场环境，从而切实保障施工现场人身安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等有关法律、法规的规定，并结合集团公司的实际情况，特制定本管理办法。公司给他们的安全生产工作必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，建立健全安全生产责任制度和群防群治的制度，切实执行“谁验收、谁签字、谁负责”，加强安全生产的监督规管。

9、信息披露制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等的有关规定，制定了公司信息披露事务管理制度。公司严格执行股份公司的有关规定，对重大信息及时向股份公司报告，履行信息披露的基本义务。为了严格执行规定，公司对“收购、出售资产行为”、“重大诉讼”、“仲裁事项”、“重要合同（借贷、委托经营、受托经营、委托贷款、赠予、承包、租赁等）的订立、

变更和终止事项”及时报告股份公司董事会。而且，公司明确信息披露责任人及责任部门，并将相应的通讯联络方式向股份公司董事会办公室备案。

10、突发事件应急管理制度

为了提高处置突发事件和保障经营安全的能力，最大程度上减少及预防发生突发事件及造成损失，促进公司全面、协调、可持续发展，公司制定了《突发事件应急管理制度》，减少突发事件对公司造成的影响。发生生产安全事故后，总承包单位应立刻速及报告项目公司。依据事故伤亡的大小、财产损失情况和对项目公司房地产开发造成影响的严重程度，经集团公司安全生产领导小组研究后须上报股份公司的安全事故，按照相关规定如实上报股份公司。

11、资金管控制度

（1）资金集中管理内控制度

为了加强资金集中管理，提升资金使用效率，公司制定了《中国铁建房地产安有限公司资金收支管理办法》，该办法明确了公司资金集中管理方式分为“集中管理型”和“监控管理型”，对于全资或控股单位，所有监管资金以外部分必须及时存入银企直联结算账户，子公司不得超额留存，对于无法实现资金集中管理的单位，发行人通过资金管理软件实现对各级单位资金情况的监控管理。

（2）短期资金调度制度和资金调度应急预案

为了加强集团资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属公司保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定的富余，确保紧急情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属公司之间资金运营方面的协同。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立情况

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

2、人员独立情况

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照《公司法》及《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反上述《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立情况

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

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行账户并依法独立纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	现任职务	出生日期	任期[2]	是否存在重大违纪违法情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
李兴龙	董事长	1974年11月	2020.11-至今	否	是
陈建军	总经理、副董事长	1974年11月	2021.02-至今	否	是
吴宏晋	职工董事	1973年7月	2021.12-至今	否	是
楼翱	外部董事	1973年2月	2021.12-至今	否	是
刘建光	外部董事	1973年2月	2021.12-至今	否	是
王雪松	外部董事	1966年2月	2021.12-至今	否	是
秦虹	外部董事	1963年1月	2021.12-至今	否	是
洪梅	监事	1971年5月	2018.09-至今	否	是
乔国伟	监事	1980年9月	2019.5-至今	否	是
陈国芳	副总经理	1965年10月	2012.9-至今	否	是
李育红	副总经理、总会计师	1971年5月	2018.11-至今	否	是
叶政谙	副总经理	1972年4月	2016.4-至今	否	是
代春利	副总经理	1968年4月	2017.08-至今	否	是
楼英瑞	副总经理	1971年8月	2017.08-至今	否	是
阮兴	副总经理	1978年12月	2021.07-至今	否	是
王娟	副总经理	1980年10月	2021.07-至今	否	是

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1.董事会成员简历

李兴龙先生，董事长、党委书记，生于1974年11月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。1994年7月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司开发公司成本经理，中铁房地产集团有限公司市场发展部开发主管，中铁地产（成都）开发有限公司和中铁房地产集团四川有限公司执行董事、总经理、法定代表人，中国铁建房地产集团有限公司董事、党委副书记、总经理，现任中国铁建房地产集团有限公司董事长、党委书记、主持经理层工作。

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

陈建军先生，总经理、党委副书记、副董事长，生于1974年11月，大学本科学历，工商管理硕士，中共党员，高级工程师。1997年7月参加工作，曾任中国铁建股份公司人事部高工，人力资源部领导干部处处长、中国铁建房地产集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席、中国铁建股份有限公司行政办公室主任，现任中国铁建房地产集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长。

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

楼翱先生，现任董事，1973年2月出生，本科毕业于华东交通大学，铁道电气化专业，2008年7月取得北京交通大学工商管理硕士学位，硕士研究生学历，高级工程师。1994年7月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司技术员、北京中铁建筑工程公司经营部副经理、北京中铁建筑工程公司市场投标一部经理和投标二部部长、中铁房地产集团有限公司综合管理部部长。现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长。

刘建光先生，董事，1973年2月出生，本科学历，高级工程师。本科毕业于兰州理工大大学土木工程专业。1995年7月参加工作。曾任中铁12局集团建安公司经营部部长、副总经济师；中国铁建房地产集团市场发展部副部长；中国铁建股份有限公司房地产开发部、投资开发部房地产处处长。现任中国铁建股份有限公司投资开发部副总经理。

王雪松女士，董事，1966年2月出生，博士学历。硕士毕业于清华大学五道口研究生院货币银行学专业，博士毕业于中国人民大学金融学专业，曾作为高级访问学者就读于哈佛大学肯尼迪政府学院。1988年7月参加工作。曾任中国证监会证券机构监管部主任科员；中国证监会基金监管部、市场监管部副主任。现

任中关村大河并购重组研究院院长；中国证券投资基金业协会母基金专委会、中国保险资产管理协会股权投资专委会专家顾问；特华博士后工作站、郎姿韩亚博士后工作站指导老师。

秦虹女士，董事，1963年1月出生，硕士研究生学历，二级研究员。本科毕业于山东财经大学工商经济学专业，硕士毕业于中国社会科学院研究生院经济学专业。1988年7月参加工作。曾任住房和城乡建设部政策研究中心任研究员、主任；中国城乡建设经济研究所所长；房天下独立董事。现任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员；红星美凯龙家居集团股份有限公司独立非执行董事；华润万家生活独立非执行董事；首开股份独立董事。

2.监事会成员简历

洪梅女士，监事、纪委副书记、纪检监察办公室主任，生于1971年5月，大学本科学历，管理学硕士学位，中共党员，高级会计师。1993年7月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司财务部高级会计师，中铁房地产开发有限公司财务部副部长，中铁房地产集团有限公司审计部部长。现任中国铁建房地产集团有限公司监事、纪委副书记、纪检监察办公室主任。

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

3.非董事高级管理人员简历

陈国芳先生，党委委员、副总经理，生于1965年10月，大学本科学历，中共党员，高级工程师。1986年7月参加工作，曾任铁研院建筑设计事务所所长、高级工程师，铁五院副院长，中铁五院集团公司董事、党委常委、副院长、总法律顾问。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

李育红女士，党委委员、副总经理、总会计师，生于1971年5月，硕士研究生，中共党员，高级会计师。1991年7月参加工作，曾任中铁十八局华东公司副总会计师兼财务部部长；中铁十八局华东公司总会计师；中铁十八局广西公司党委书记、总会计师；中铁十八局华南工程局总会计师；中铁十八局轨道交通工

程有限公司总会计师；中国铁建投资集团有限公司副总会计师；中国铁建投资集团有限公司财务会计部总经理。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师。

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

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

楼英瑞先生，党委委员、副总经理、总法律顾问，生于1971年8月，大学本科学历，法律硕士学位，中共党员，高级工程师，1993年7月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司造价管理部造价工程师、副经理、工程师，中铁建设集团有限公司造价管理部代经理、部长、高级工程师，中铁房地产集团有限公司市场

发展部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、轨道交通开发事业部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经济师、总法律顾问、土地经营管理中心总经理、高级工程师，自2017年8月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、高级工程师。

阮兴先生，党委委员、副总经理，生于1978年12月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。2001年7月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司第十二项目部见习生、第十六项目部成本经理、助理工程师，中铁建设集团有限公司造价部科员、房地产事业部合约部经理、助理工程师，中铁建设集团有限公司南京分公司总经济师、工程师，中铁建设集团有限公司房地产事业部合约部经理、工程师，中铁房地产集团合肥置业有限公司副总经理、工程师，中铁房地产集团四川有限公司副总经理、青秀城项目总经理、高级工程师，中铁房地产集团上海置业有限公司总经理、党支部副书记、高级工程师，中铁建珠海投资开发有限公司总经理、高级工程师，中铁建珠海西部投资开发有限公司董事长、党工委书记、总经理、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司总经理、党委副书记、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司党委书记、执行董事、总经理、法定代表人、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司党委书记、执行董事、法定代表人、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司执行董事、高级工程师。自2021年7月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、高级工程师。

王娟先生，党委委员、副总经理，生于1980年10月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。2001年7月参加工作，曾任北京中铁建设有限公司第一项目经理部见习生，北京中铁建设有限公司第一项目经理部助理工程师，中铁建设集团有限公司第一项目经理部助理工程师，中铁建设集团有限公司第四十六项目经理部工程师，中铁建设集团有限公司铁路工程事业部商务合约部副部长(总部部门副职级别)、工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部副部长、工程师，中国铁建投资集团有限公司房地产投资部副总经理(主持工作)、工程师，中国铁建投资集团有限公司房地产投资部总经理、工程师，中国铁建房地

产集团有限公司土地经营管理中心总经理、工程师，中铁房地产集团华东有限公司总经理、党委副书记、工程师，中铁房地产集团华东有限公司总经理、党委副书记、高级工程师，中铁房地产集团华东有限公司党委副书记、高级工程师。自2021 年 7 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，高级工程师。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

1.现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

截至本募集说明书签发之日，发行人除外部董事楼翱现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长外，其余现任董事、监事、高级管理人员无在股东单位任职情况。

2.现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

截至本募集说明书签发之日，发行人现任外部董事张杰在现任中国企业联合会培训委员会副主任、中国企业联合会维权工委委员、北京市律师协会刑民交叉专业委员会委员，其任职符合相关规定。发行人现任外部董事严晓建现任财政部《中国资产评估准则》起草委员会委员，财政部重大项目资产评估专家评审组专家，国务院国资产监督管理委员会资产评估专家评审组专家，东方资产管理公司资产评估专家评审组专家，中国资产评估协会理事，江苏省资产评估协会常务理事，北京正量网络科技有限公司董事长、南通富士通微电子股份有限公司独立董事；其任职符合相关规定。

（四）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司监事会成员 2 名，未达到《公司章程》约定的人数，且监事会主席和职工监事暂时空缺。上述情况主要系根据公司业务发展需要和人才队伍建设需要，公司对董事、监事进行了调整，目前尚未新任监事，预计对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定，不存在公务员兼职兼薪。公司及实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。

（五）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电气设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

表：发行人主要运营指标

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
营业总收入	973,936.77	2,655,035.21	3,070,528.95	2,789,864.79
营业总成本	950,892.50	2,379,754.07	2,806,622.39	2,375,736.84
营业利润	74,563.67	367,700.09	441,748.35	502,516.41
净利润	62,093.14	292,453.38	370,290.23	385,712.30
毛利润	143,706.77	486,728.04	605,836.90	700,951.17
毛利率	14.76%	18.33%	19.73%	25.12%

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人营业收入分别为2,789,864.79万元、3,070,528.95万元、2,655,035.21万元及973,936.77万元。2020年，公司营业收入为2,655,035.21万元，同比减少13.53%，2020年营业收入有所回落。

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人营业总成本分别为2,375,736.84万元、2,806,622.39万元、2,379,754.07万元及950,892.50万元。2019年较2018年同比增加280,664.16万元，2020年较2019年营业总成本减少15.21%。总体来

看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致，但受结转项目所在区域和项目类型等因素影响，其增长或回落比率均略高于营业收入。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人毛利分别 700,951.17 万元、605,836.90 万元、486,728.04 万元及 143,706.77 万元。发行人 2019 年度毛利润较 2018 年同期有所减少，2020 年较 2019 年也有所减少。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1.发行人主营收入分析

公司以房地产开发运营为主且具有一级土地开发的资质，近年来公司紧随着房地产市场环境变化相应调整项目建设进度，营业总收入在房屋销售收入上升的带动下呈不断增长的趋势。2018-2020 年度，公司主营业务收入分别为 2,789,864.79 万元、3,070,528.95 万元及 2,655,035.21 万元。2020 年，公司营业收入为 2,655,035.21 万元，同比减少 13.53%，2020 年营业收入有所回落。房屋销售收入是公司主营业务收入的最主要来源，2018-2020 年度分别占比 93.82%、94.34%及 88.04%。

2021 年 1-9 月，公司实现营业总收入 973,936.77 万元，其中房屋销售收入为 701,099.82 万元，占营业总收入的比重为 71.99%，公司主营业务突出，并保持了良好的发展势头。近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	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
房屋销售	701,099.82	71.99	2,337,466.82	88.04	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82
其中：住宅	589,582.18	60.54	1,924,267.51	72.48	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95
类住宅	45,166.88	4.64	197,186.75	7.43	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87
保障房	-	-	-285.87	-0.01	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07
商业地产	62,287.62	6.40	151,480.29	5.71	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93
办公	4,063.14	0.42	64,818.14	2.44	98,549.62	3.21	-	-
物业收入	52,751.69	5.42	72,040.18	2.71	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49
物业出租	11,862.90	1.22	15,209.47	0.57	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45

项目	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
其他	208,222.36	21.38	230,318.74	8.67	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24
合计	**973,936.77**	**100.00**	**2,655,035.21**	**100.00**	**3,070,528.95**	**100.00**	**2,789,864.79**	**100.00**

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,286,263.13 万元、2,568,315.55 万元和 1,924,267.51 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 81.95%、83.64%和 72.48%。住宅地产对主营业务收入的贡献较为稳定。

最近三年及一期，发行人营业收入区域构成情况如下表所示：

表：发行人营业收入区域划分情况

单位：万元、%

项目	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
一、二线城市	944,617.44	96.99	2,655,035.21	100.00	3,070,528.95	100.00	2,789,864.79	100.00
其他	29,319.33	3.01	-	-	-	-	-	-
合计	**973,936.77**	**100.00**	**2,655,035.21**	**100.00**	**3,070,528.95**	**100.00**	**2,789,864.79**	**100**

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳。

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

在区域布局上，公司根据控股股东整体战略发展规划，落实以一、二线城市为重点，发展部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的发展思路，目前已形成了以环渤海、长三角、珠三角和大西南为战略核心的区域分布，具有一定的品牌认可度。截至 2021 年 9 月末，公司北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明、湖州、常州、唐山、毕节、绍兴、张家口、珠海、济南、达州、石家庄、遵义、三亚、江门、温州、保定等 40 个城市及 4 个国家级新区（南沙新区、贵安新区、雄安新区、西咸新区）布局 180 余个项目，总建筑面积约 6000 万平方米，已开发面积 4500 万平方米。

2.营业成本分析

最近三年，发行人发生营业成本分别 2,088,913.62 万元、2,464,692.06 万元及 2,168,307.17 万元，总体来看，最近三年发行人营业成本变动趋势与主营业务收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	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
房屋销售	579,443.72	69.79	1,869,646.94	86.23	2,292,890.21	93.03	1,926,081.43	92.20
其中：住宅	485,678.09	58.50	1,576,540.06	72.71	2,083,519.94	84.53	1,729,412.09	82.79
类住宅	39,110.60	4.71	130,053.33	6.00	49,081.62	1.99	26,581.25	1.27
保障房	21.10	0.00	3,146.51	0.15	1,598.04	0.06	11,662.89	0.56
商业地产	52,681.26	6.35	113,243.12	5.22	101,539.81	4.12	158,425.21	7.58
办公	1,952.67	0.24	46,663.92	2.15	57,150.80	2.32	-	-
物业收入	51,359.50	6.19	66,170.83	3.05	48,310.64	1.96	37,548.02	1.80
物业出租	13,534.07	1.63	19,459.29	0.90	17,907.30	0.73	13,995.76	0.67
其他	185,892.71	22.39	213,030.12	9.82	105,583.91	4.28	111,288.41	5.33
合计	**830,230.00**	**100.00**	**2,168,307.17**	**100.00**	**2,464,692.06**	**100.00**	**2,088,913.62**	**100.00**

最近三年及一期，发行人房屋销售业务分别结算主营业务成本 1,926,081.43 万元、2,292,890.21 万元、1,869,646.94 万元及 579,443.72 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 92.20%、93.03%、86.23%及 69.79%。总体来看，发行人主营业务成本构成与主营业务收入构成基本匹配，2019 年起贡献占比下降的主要原因是企业向多业态发展，其他类占比增长主要是将设计咨询板块的成本计入其他类，因此相应成本占比增加。

从房地产业务成本构成情况来看，最近三年及一期发行人住宅地产业务分别结算主营业务成本 1,729,412.09 万元、2,083,519.94 万元、1,576,540.06 万元及 485,678.09 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 82.79%、84.53%、72.71%及 58.50%；商业地产业务分别结算主营业务成本 158,425.21 万元、101,539.81 万元、113,243.12 万元及 52,681.26 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 7.58%、4.12%、5.22%及 6.35%。

3.毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业毛利润 700,951.17 万元、605,836.90 万元、486,728.04 万元及 143,706.77 万元，同期主营业务毛利率分别为 25.12%、19.73%、18.33%及 14.76%。最近三年及一期发行人主营业务毛利润呈现波动，发行人 2020 年度毛利润较 2019 年降低 19.66%，主要原因系受疫情影响。

发行人近三年及一期主营业务毛利构成如下表所示：

表：发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	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
房屋销售	121,656.10	84.66	467,819.88	96.12	603,924.82	99.68	691,484.80	98.65
其中：住宅	103,904.09	72.30	347,727.45	71.44	484,795.61	80.02	556,851.03	79.44
类住宅	6,056.28	4.21	67,133.42	13.79	5,172.25	0.85	25,528.28	3.64
保障房	-21.10	-0.01	-3,432.38	-0.71	206.57	0.03	-9,610.14	-1.37
商业地产	9,606.36	6.68	38,237.17	7.86	72,351.57	11.94	118,715.61	16.94
办公	2,110.47	1.47	18,154.22	3.73	41,398.82	6.83		
物业收入	1,392.19	0.97	5,869.35	1.21	6,024.48	0.99	3,919.82	0.56
物业出租	-1,671.17	-1.16	-4,249.82	-0.87	-5,964.73	-0.98	-1,451.05	-0.21
其他	22,329.65	15.54	17,288.62	3.55	1,852.33	0.31	6,997.60	1.00
合计	**143,706.77**	**100.00**	**486,728.04**	**100.00**	**605,836.90**	**100.00**	**700,951.17**	**100.00**

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人房屋销售毛利润分别为 691,484.80 万元、603,924.82 万元、467,819.88 万元及 121,656.10 万元，毛利率分别为 26.42%、20.85%、20.01%及 17.35%，2018 年及 2019 年度毛利率有所回升，主要是因为主要是由于土地成本和开发间接费下降。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况如下表所示 ：

表：发行人主营业务毛利率结构

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
房屋销售	17.35	20.01	20.85	26.42
其中：住宅	17.62	18.07	18.88	24.36
类住宅	13.41	34.05	9.53	48.99

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
保障房	-	1,200.68	11.45	-468.16
商业地产	15.42	25.24	41.61	42.84
办公	51.94	28.01	42.01	-
物业收入	2.64	8.15	11.09	9.45
物业出租	-14.09	-27.94	-49.95	-11.57
其他	10.72	7.51	1.72	5.92

2018-2020年度，发行人类住宅板块毛利率分别为48.99%、9.53%、34.05%，其毛利平均水平略高的原因为类住宅主要包含公寓的销售，且这部分产品售价普遍较高，因此毛利率较高。2018-2020 年度，发行人保障房板块毛利率分别为-468.16%、11.45%、1,200.68%，波动较大，主要原因为由于开发周期不同，2018年在建保障房项目尚未达到收入确认条件，但产生费用，从而导致毛利率为负。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人商业房地产板块毛利率分别为42.84%、41.61%、25.24%以及15.42%，近三年商业房地产板块毛利率较为稳定，2019年以来，由于新增一些商业房地产项目，前期收入较少，导致毛利率下降。

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人物业收入板块毛利率分别为9.45%、11.09%、8.15%及2.64%，呈下降趋势。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人物业出租板块毛利率分别为-11.57%、-49.95%、-27.94%及-14.09%，2018年以来出现骤降，其主要原因为2018年新增了较多出租物业，当年新增的出租物业尚未全部租出，且根据免租期条款等，导致2018年租金收入较低，但出租物业作为投资性房地产核算，必须全部进行折旧及摊销，折旧摊销成本计入营业成本，导致毛利率为负。

（三）主要业务板块

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

1.房地产项目的开发资质

截至 2021 年 9 月末，发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体如下表：

表：发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体及开发资质

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
1	中国铁建房地产集团有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2020/8/21	2022/12/26	建开企【2007】729 号	-
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/1/19	2023/1/18	FS-A-6853	-
3	中铁嘉业（北京）投资有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018/7/11	2021/7/11	建开企【2018】1868	办理更新中
4	北京嘉达置业有限公司	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/7/23	2023/7/20	MT-A-X9305	-
5	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020/1/10	2023/1/21	FT-A-7561	-
6	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020/2/7	2023/1/9	SY-A-X2985	-
7	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/7/23	2022/7/22	CP-A-6779	-
8	北京景盛诚泰置业有限公司	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2021/3/5	2024/3/8	CY-A-X1076	-
9	天津弘创置业有限公司	天津市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2018/4/9	2022/4/30	津建房证【2018】第 S2687 号	-
10	唐山启创房地产开发有限公司	唐山市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2020/11/4	2021/10/31	冀建房开唐字第 1000 号	办理更新中
11	北京昊远置业有限公司	北京经济技术开发区建设发展局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2021/1/13	2022/1/20	JK-A-X1372	-

12	长春中铁房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2016/12/22	2022/8/8	JFK-A0365	-
13	长春玖华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017/10/13	2021/10/15	JFK-A01678	-
14	中铁建（大连）置业有限公司	大连市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2021/6/23	2024/6/22	210211201806 2557937	-
15	大连京信置业有限公司	大连市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/6/28	2023/6/27	210211202006 2859703	-
16	长春创华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018/12/10	2021/12/10	吉建开企（长春市）新-005	-
17	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2017/6/9	2020/6/9	沪房管开第 02138 号	不再办理更新
18	中铁房地产集团华东有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/9/4	2022/10/20	浙房开 1754 号	-
19	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018/1/2	2019/11/4	萧房项字 201414 号	不再办理更新
20	杭州京瑞置业有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018/9/21	2019/9/21	杭房项 584 号	不再办理更新
21	中铁房地产集团江苏置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017/8/24	2021/10/12	南京 KF14385	-
22	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2018/3/23	2021/3/22	南京 KF14456	不再办理更新
23	徐州中铁房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2019/6/10	2020/6/9	徐州 KF14568	不再办理更新
24	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	象山县住建局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/9/9	2021/9/8	象综字第 092 号	-
25	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴市住建局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/9/18	2021/9/5	嘉房开南 124 号	-

26	上海中铁京贤房地产有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017/3/2	2022/3/10	沪房管奉贤第0000597 号	-
27	苏州京园房地产投资有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2020/10/13	2021/11/13	苏州KF15101	-
28	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2019/3/20	2022/3/19	武房开暂【2019】02521 号	-
29	中铁房地产集团长沙置业有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019/6/25	2021/9/3	湘建房开（长）字第0420082 号	不再办理更新
30	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019/6/25	2021/9/3	湘建房开（长）字第0720083 号	不再办理更新
31	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/3/18	2022/3/17	AHJSKFA1930007	-
32	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018/8/15	2021/8/14	AHJSKFA1830027	不再办理更新
33	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2015/2/9	2021/2/8	武房开【2012】30606 号	不再办理更新
34	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山市南海区住房城乡建设和水利局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2021/5/7	2023/5/7	粤佛房开证字第 1302360 号	-
35	中铁房地产集团（广西）有限公司	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/5/12	2023/5/12	4501A0151	-
36	广西领筑置业有限公司	南宁市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2021/6/30	2022/6/30	4501L2858	办理更新中
37	中铁房地产集团（福州）有限公司	中国（福建）自由贸易试验区福州片区管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/1/16	无固定期限	FZ-59670000002004	-

38	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山市顺德区国土城建和水利局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020/1/8	2023/1/8	粤佛房开证字第 1303943 号	-
39	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	三级	2020/7/9	2023/7/9	510105AH3434813	-
40	中铁房地产集团西南有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018/12/14	2021/7/11	建开企【2018】1913 号	办理更新中
41	中铁房地产集团重庆有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019/10/12	2022/11/30	328770	-
42	成都中铁建锦城投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018/3/5	2021/3/5	510104DI3433976Z	不再办理更新
43	成都中铁建投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2021/1/14	2024/1/14	510109AI3433976	-
44	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2014/9/17	2020/9/17	510108DF3434174Z	不再办理更新
45	成都申珑房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/2/19	2022/1/10	5101123DJ4434511Z	-
46	郑州中铁房地产开发有限公司	郑州市住房保障和房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2021/4/14	2021/11/30	410161115	-
47	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2017/11/29	无固定期限	01019455423A	-
48	中铁建公寓管理有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/12/17	2022/12/16	CY-A-6072	-
49	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京市通州区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/1/14	2022/1/8	TZ-A-X4837	-

50	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020/5/19	2023/6/3	DX-A-X3740	-
51	北京润谷置业有限公司	北京市住房与城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/12/16	2021/12/13	PG-A-8836	-
52	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京市住房与城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2016/7/21	2021/5/10	MT-A-X1103	办理更新中
53	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2021/4/25	2024/4/25	建开企[2021]2205号	-
54	贵州中泓房地产开发有限公司	贵州省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2021/8/9	2022/8/9	黔房开字：A0635-1	-
55	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵州贵安新区行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2016/5/11	2021/9/12	黔房开字临：2016002-2	办理更新中
56	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017/4/11	2022/7/31	津建房证【2010】第S1786号	-
57	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津市河北区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020/4/10	2023/4/30	津建房证[2019]第S2764号	-
58	太原中铁房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/7/15	2021/7/15	01028548231A	办理更新中
59	中铁房地产集团合肥置业有限公司	安徽省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/12/18	2022/12/17	AHJSKFA1930055	-
60	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2021/3/30	2021/12/31	冀建房开张字第1159号	-
61	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义市城乡住房建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019/3/28	2021/3/27	黔房开字临：C52190095-1	办理更新中

62	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴市越城区建设和交通运输局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/9/9	2021/9/2	绍越房开字第 21017 号	-
63	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020/10/26	2023/10/25	AHJSKFA2030049	-
64	成都中铁业兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020/1/2	2022/7/19	510107DG3434385Z	-
65	成都欣然置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020/9/6	2022/9/6	510107DG3434580Z	-
66	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2020/10/26	2021/10/25	冀建房开字第 1189 号	-
67	南京京盛房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2020/4/15	2022/4/14	南京 KF14679	-
68	西安铁兴房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人居共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019/12/17	2022/12/31	西房建[2019]0170 号	-
69	中铁房地产集团华中有限公司	陕西省住房和城乡建设厅	房地产开发企业资质证书	二级	2020/2/25	2023/2/24	陕房建[2020]014 号	-
70	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019/11/22	2022/11/21	HD-A-7783	-
71	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州市番禺区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019/11/6	2021/12/18	PYQ15100017	-
72	中铁房地产集团济南置业有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019/11/1	2021/10/31	162010	办理更新中
73	河北兴铁房地产开发有限公司	石家庄正定新区建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020/12/10	2023/12/9	冀建房开石定字第 045 号	-

74	苏州京万房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/7/1	2022/6/30	苏州KF15501	-
75	成都乐欣置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020/4/28	2023/4/28	510105DH343413439Z	-
76	长沙京信房地产开发有限公司	长沙市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/1/9	2022/1/7	湘建房开（长）字第0352483号	-
77	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/1/6	2022/1/6	黔房开字临A521100723	-
78	西安铁弘房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级资质	2021/6/25	2024/6/30	西房建暂[2020]0061号	-
79	遵义中铁京筑置业有限公司	遵义市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019/12/5	2021/12/4	黔房开字临：C52190112-1	-
80	福州海铖置业有限公司	福州市长乐区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/6/11	2021/6/10/	FZ-61980000000136	办理更新中
81	长春京新房地产开发有限公司	长春市住房保障和房屋管理局长春新区分局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/7/30	2021/7/29	吉建开企（长春市）新-040	-
82	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/7/27	2022/7/27	黔房开字临：A521100773	-
83	广州南沙京沙置业有限公司	广州南沙开发区行政审批局	房地产开发企业资质证书	暂定资质	2020/9/30	2021/9/30	粤房开证字暂0100004	--
84	昆明创樾置业有限公司	昆明市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2021/6/28	2022/6/28	云建房证开字（2021）1337号	-
85	重庆建联房地产开发有限公司	重庆市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	2021/5/18	2022/5/17	44010852	-

86	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	2014/12/10	2022/5/20	黔房开字：A521100048	-
87	贵州中卓文旅置业有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020/9/27	2022/9/27	黔房开字临：A521100793	-
88	涿州荣富房地产开发有限公司	保定市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2021/11/2	2022/2/4	冀建房开保字第 4119 号	
89	长沙京蓉房地产开发有限公司	长沙市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2021/7/2	2022/7/1	湘建房开（长）字第 0152703 号	

2.经营模式

（1）房地产开发项目决策

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

图：发行人开发项目流程图

除自主开发外，发行人还通过合作开发模式开展房地产开发业务。

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

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

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

（2）房地产项目决策

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

（3）采购模式

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

发行人推行招投标、集中采购、战略合作等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并使用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，

严格进行经济指标和技术指标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品及劳务供应商进行全面评估的基础上，与评价最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。

（4）建筑施工模式

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

发行人对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插必要的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。在公司与施工单位签订的施工合同中，一般都在质量保证期间预留应付工程款一定比例的质量保证金，在质量保证期内不发生质量问题的再退还施工单位。

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

（5）定价模式

公司房地产开发项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。公司在确保项目目标利润率的前提下，根据产品定位确定价格的范围区间，结合当地市场的价格波动进行销售价格的灵活调整。得益于公司“一体化运营模式”，公司在项目启动初期即能够合理估算出“目标成本”，使公司在定价过程中能够准确有效地核算开发成本，减少成本波动对核算的影响。同时进行市场调查，比较市场同类可售项目，根据目标客户群对产品差异选择的接受程度，估算预期利润之后确定产品合理价格。公司始终坚持为客户创造价值，实现与客户互惠共赢的理念。在

销售过程中，公司对刚需及改善型需求产品注重其性价比，并通过成本控制手段适度降低商品房售价，将产品的增值空间让渡给业主；对于高端产品，公司销售时重点强调产品品质，通过高舒适度和高品位性体现出高端产品的差异化特质，从而提升公司高端产品的销售利润空间。

公司近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况如下表所示：

表：近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况

年份	协议销售金额（亿元）	协议销售面积（万平方米）	协议销售单价（元/平方米）	拿地支出总金额（亿元）	拿地面积（万平方米）	拿地楼面均价（元\平方米）
2021年1-9月	597.92	292.10	20,469.80	339.69	566.57	5,995.50
2020年度	945.46	513.69	18,405.29	255.03	492.77	5,175.39
2019年度	1,003.28	597.54	16,790.29	210.18	357.99	5,870.99
2018年度	751.09	465.56	16,133.10	263.66	384.32	6,860.44

（6）销售模式

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

①所在城市和地区项目的数量

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

②项目所在地的地理位置

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

（7）收入确认模式

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

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

（8）工程支付及结算模式

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

（9）物业管理模式

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

3.房地产开发情况

（1）开发及销售情况

表：发行人房屋销售运营情况

指标	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
新开工面积（万平方米）	108.12	655.70	415.58	310.23
在建面积（万平方米）	1,074.48	1,107.66	728.81	536.84
竣工面积（万平方米）	50.54	220.90	262.00	318.13
签约销售面积（万平方米）	292.10	513.69	597.54	465.56
签约销售金额[3]（亿元）	597.92	945.46	1,003.28	751.09
平均销售价格（元/平方米）	20,469.80	18,405.29	16,790.29	16,133.10
结算面积（万平方米）	54.01	184.27	213.71	203.77
结算金额（亿元）	70.11	233.75	289.68	261.76
结算均价(元/平方米)	12,982.11	12,685.01	13,555.02	12,845.69

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

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2018年，公司实现在建面积536.84万平方米，其中，实现新开工面积310.23万平方米，实现竣工面积318.13万平方米。2019年，公司实现在建面积728.81万平方米，其中，实现新开工面积415.58万平方米，实现竣工面积262.00平方米。2020年，公司实现在建面积1,107.66万平方米，其中，实现新开工面积655.70万平方米，实现竣工面积220.90平方米。

从销售签约情况来看，2018-2020年公司分别实现签约销售面积465.56万平方米、597.54万平方米和513.69万平方米；同期公司实现签约销售金额751.09亿元、1,003.28亿元和945.46亿元。从销售均价看，2018-2020年公司销售均价分别为16,133.10元/平方米、16,790.29元/平方米和18,405.29元/平方米，近年来公司销售均价随着市场行情的回暖呈上升趋势，2019年和2018年基本持平，略有降低。2021年1-9月，公司签约销售金额为597.92亿元，签约销售面积为292.10万平方米，销售均价为20,469.80元/平方米。总的来看，2018年以来公司有效把握区域房地产市场上涨窗口期，公司房地产销售金额和房地产销售面积量价齐升，实现跨越式增长。

土地购置方面，2018-2020年，公司分别获取17个、11个和6个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为384.32万平方米、357.99万平方米和140.63

[3] 该销售金额为全口径数据

万平方米；各期土地购置支出分别为 263.66 亿元、210.18 亿元和 85.19 亿元。2020 年，随着市场景气度不断提升，公司进一步加大了环渤海、长三角区域、珠三角区域的土地购置力度。拿地方式方面，公司以独立自主开发模式为主，但随着核心热点一、二线城市土地价格不断攀升，在上述区域公司多采用联合拿地的方式开发运营。

土地成本方面，2018-2020 年公司新增土地储备的楼面均价分别为 6,860.44 元/平方米、5,870.99 元/平方米和 6,057.75 元/平方米。公司土地成本受新增土地区域分布和土地市场价格波动影响而呈波动态势。

2021 年 1-9 月，公司新开工面积 108.12 万平方米，较上年同期下降 47.27%；在建面积 1,074.48 万平方米，较上年同期增加 22.25%；竣工面积 50.54 万平方米，与上年同期增加 20.71%；签约销售面积 292.1 万平方米，较上年同期增加 40.22%；签约销售金额 597.92 亿元，较上年同期增加 49.39%；结算面积 54.01 万平方米，较上年同期下降 4.78%；结算金额 70.11 亿元，较上年同期减少 36.43%。

（2）已完工在售项目情况

表：发行人已完工在售项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
1	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建•北京原香漫谷	住宅	13.63	40.86	中铁二十五局、中铁十八局、中铁建设集团	2012/5/30	是
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建•北京国际花园	住宅	8.02	19.05	中铁十一局集团有限公司/中铁建设集团有限公司	2013/6/4	是
3	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京	中国铁建•北京山语城	住宅/商业	21.21	32.61	中铁十二局、中铁十六局、中铁十九局	2011/9/25	是
4	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京	中国铁建•北京顺新嘉苑	住宅/商业	4.85	13.22	一标段：中铁十九局集团第二工程有限公司、二标段：中铁城建集团北京工程有限公司	2014/7/10	是
5	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京	中国铁建•北京青秀尚城	住宅/商业	7.69	23.13	中铁建设集团有限公司、中铁十一局	2014/7/28	是
6	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建•北京原香嘉苑	住宅/商业	7.38	23.25	中铁建设集团有限公司、中铁十四局集团有限公司	2014/9/16	是
7	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京	中国铁建•北京通瑞嘉苑	住宅	13.96	51.75	中铁城建集团有限公司	2015/5/31	是

8	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州	中国铁建•杭州江南国际城	住宅	10.18	34.63	中铁城建集团第一工程有限公司	2014/11/15	是
9	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海	中国铁建•上海青秀城	住宅	15.02	30.14	中铁十一局集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、中铁二十四局集团上海铁建工程有限公司	2013/7/31	是
10	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建•徐州龙域中央	住宅	26.77	65.10	中铁建设集团有限公司、中铁二十三	2013/7/31	是
11	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建•徐州原香漫谷	住宅	8.69	20.60	中铁建设集团有限公司 、 中铁二十四局集团有限公司、中铁城建集团北京工程有限公司	2013/6/30	是
12	中铁房地产集团广州有限公司	广州	中国铁建•广州荔湾国际城	住宅	6.14	25.16	广东省第四建筑工程公司、中铁建设集团有限公司	2011/4/30	是
13	广州增城中铁房地产置业有限公司	广州	中国铁建•广州增城国际花园	住宅	6.37	23.23	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司	2015/1/20	是
14	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山	中国铁建•佛山国际公馆	住宅/商业	5.96	28.80	中铁建设集团有限公司佛山分公司、中铁十二局集团有限公司佛山项目部	2014/6/22	是
15	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建•成都国际城	住宅/商业	17.77	92.50	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、市建三公司、中铁二十三局集团有限公司	2008/12/15	是

16	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建•成都国际城 II	住宅/商业	6.00	33.10	中铁二十五局集团有限公司成都分公司、中铁建设集团有限公司	2011/1/26	是
17	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都西派国际	住宅/商业	8.03	32.85	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司	2010/12/4	是
18	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都青秀城	住宅/商业	6.87	26.55	中铁十八局集团有限公司、中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司	2011/5/13	是
19	成都中铁建锦城投资有限公司	成都	中国铁建•成都锦江国际花园	住宅/商业	4.28	20.65	中铁建设集团有限公司、中铁十八局集团第六工程有限公司	2013/12/15	是
20	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都中国铁建广场	商业	3.24	23.69	中铁城建集团有限公司	2014/9/14	是
21	成都中铁业兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都西派城 6 号地	住宅/商业	10.32	40.36	中铁二十五局集团有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2018/12/28	是
22	成都申珑房地产开发有限公司	成都	中国铁建•成都皇冠湖壹号	住宅/商业	8.98	36.25	中国建筑第三工程局有限公司	2015/9/30	是
23	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆花语佰骊	住宅/商业	2.52	5.10	中铁十二局集团有限公司	2017/1/31	是

24	中国铁建房地产集团合肥置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥国际城	住宅/商业	44.13	170.12	安徽地矿建设工程有限责任公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中国铁建十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司、安徽华力建设集团有限公司、中铁二十五局集团建筑安装工程有限公司、中铁十九局集团第二工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、中铁二十四局集团南昌建设有限公司	2008/12/18	是
25	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥国际公馆	住宅/商业	4.76	15.19	中铁二十一局集团第六工程有限公司	2015/9/30	是
26	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	南京	中国铁建•南京原香颂	住宅	5.28	13.62	中铁十四局集团有限公司	2015/12/15	是
27	杭州京瑞置业有限公司	杭州	中国铁建•西湖国际城	住宅	6.08	25.27	一标段：中铁城建集团第有限公司、二标段：龙元建设集团股份有限公司	2017/1/24	是
28	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京	中国铁建•北京兴盛嘉苑	住宅	11.07	33.84	中铁建设集团有限公司	2015/6/4	是

29	中铁房地产集团广西江湾有限公司	南宁	中国铁建•南宁江湾山语城	住宅	14.13	49.97	中铁十二局集团有限公司、中铁十一局集团建筑安装工程有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、	2014/5/29	是
30	中铁建（大连）置业有限公司	大连	中国铁建•大连青秀蓝湾	住宅/商业	12.50	33.67	中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司、中铁二十一局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2014/5/7	是
31	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建•长春国际花园	住宅、商业、车位	23.50	52.69	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十三局集团有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	2008/9/1	是
32	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建•长春花语城	住宅、商业、车位	4.43	9.70	中国铁建大桥工程局集团有限公司	2017/3/1	是
33	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原	中国铁建•万科•太原紫郡	住宅/商业	7.25	26.30	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2016/4/15	是
34	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	杭州	中国铁建•杭州国际城	住宅/商业	9.90	36.36	中铁建设集团有限公司、中天建设集团有限公司、中铁十六局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2011/3/1	是

35	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	商业	5.93	31.01	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2016/10/31	否（还有一栋尚未预售）
36	中铁建公寓管理有限公司	北京	中国铁建•北京国际城	住宅/商业	19.56	85.58	中铁城建集团第一工程有限公司	2009/1/1	是
37	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	长沙	中国铁建•长沙国际城	住宅/商业	18.34	67.54	中铁建设集团有限公司、湖南第六工程有限公司	2009/12/1	是
38	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建•长沙山语城	住宅/商业	45.16	88.74	中铁城建集团有限公司	2007/4/26	是
39	中铁房地产集团江苏置业有限公司	南京	中国铁建•南京青秀城	住宅	10.88	42.92	中铁十六局集团有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁二十四局集团浙江工程有限公司	2014/6/15	是
40	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波	中国铁建•宁波山语城	住宅/商业	13.29	24.47	中铁十八局集团有限公司、中铁二十二局集团第四工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	2012/2/7	是
41	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁云景山语城	住宅/商业	2.66	13.99	中铁建设集团有限公司	2016/12/31	是

42	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 A2	住宅	1.33	16.44	中铁城建集团第一工程有限公司	2018/5/16	是
43	中铁房地产集团（福州）有限公司	福州	中国铁建•福州琅岐山语城	住宅/商业	10.31	25.60	中铁城建集团有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司	2018/8/31	是
44	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建•成都西派城 7 号地	住宅/商业	11.02	43.12	中铁城建集团第一工程有限公司	2016/5/15	是
45	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴	中国铁建•嘉兴花语江南	住宅/商业	5.6	17.37	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2017/5/1	是
46	上海中铁京贤房地产有限公司	上海	中国铁建•香榭国际	住宅/商业	11.01	32.12	中铁建设集团有限公司、中铁十八局集团有限公司	2017/6/1	是
47	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁西派澜岸	住宅/商业	3.00	16.66	中铁城建集团第二工程有限公司	2017/3/20	是
48	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（北区）	住宅	9.18	29.57	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2018/12/4	是
49	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁凤岭国际城	住宅	3.65	12.73	中铁建设集团有限公司南宁分公司	2019/4/22	是
50	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建•北京西山梧桐	住宅	3.26	9.84	中铁十四局集团有限公司	2018/8/31	是

51	大连京信置业有限公司	大连	中国铁建•大连山语城	住宅/商业	6.22	17.48	中铁城建集团有限公司	2017/12/15	是
52	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建•长沙梅溪青秀	住宅/商业	15.59	71.87	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司、湖南第六工程有限公司、中铁城建集团南昌建设有限公司	2013/5/31	是

表：发行人已完工在售项目情况（续）

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至2021年9月30日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
1	中国铁建•北京原香漫谷	38.10	37.33	45.55	未售完	剩余少量商办	后期将根据政策要求，提高意向客户的转化
2	中国铁建•北京国际花园	23.95	25.86	31.26	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业
3	中国铁建•北京山语城	39.10	38.54	48.82	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业，提高意向客户的转化
4	中国铁建•北京顺新嘉苑	19.92	20.38	20.83	住宅售完	剩余少量商业、车位	后期将根据政策要求，提高意向客户的转化
5	中国铁建•北京青秀尚城	21.87	20.15	24.46	住宅售完	剩余部分车位、仓储	促销
6	中国铁建•北京原香嘉苑	21.44	20.55	23.50	住宅售完	剩余少量办公	剩余少量办公

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至 2021 年 9 月 30 日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
7	中国铁建•北京通瑞嘉苑	53.27	39.66	44.74	92.00%	小区车位充足，导致业主车位购买需求较低。仓储付款方式受限（不能贷款）网签被政府限制，开网进度缓慢	销售安排：制定商业整售计划，打破目前销售滞销局面。资金回笼安排：对未回款大客户及时跟进相关情况，按合同约定时间完成回款。
8	中国铁建•杭州江南国际城	45.51	45.06	57.31	99.77%	剩余个别住宅及部分车位	
9	中国铁建•上海青秀城	48.01	46.89	57.09	97.40%	未售完	剩余少量住宅，车位，商业
10	中国铁建•徐州龙域中央	24.92	24.32	27.04	98.00%	住宅售完	剩余少量仓储、车位、商铺
11	中国铁建•徐州原香漫谷	11.06	10.70	9.85	93.00%	未售完	剩余少量商铺，住宅
12	中国铁建•广州荔湾国际城	30.86	30.24	35.50	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位
13	中国铁建•广州增城国际花园	19.82	19.02	20.74	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位洽谈整售事宜
14	中国铁建•佛山国际公馆	39.34	36.62	44.98	商铺在售	仅商铺在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
15	中国铁建•成都国际城	39.62	34.85	43.54	99.99%	剩余一个商业未售	商业在售
16	中国铁建•成都国际城 II	14.99	13.10	16.90	99.89%	剩余少量车位	车位在售

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至 2021 年 9 月 30 日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
17	中国铁建•成都西派国际	43.68	37.52	44.53	93.94%	剩余少量住宅、商业、车位	商铺及车位在售
18	中国铁建•成都青秀城	15.43	15.22	16.72	94.76%	剩余少量商业、车位	车位在售
19	中国铁建•成都锦江国际花园	18.29	17.94	14.49	74.00%	剩余少量住宅、商业、车位	商铺及车位在售
20	中国铁建•成都中国铁建广场	17.35	14.84	9.63	58.00%	已售部分还剩底商和写字楼，自持部分暂时不出售	底商和写字楼在售，自持租金收入
21	中国铁建•成都西派城 6 号地	48.32	37.53	48.76	93.22%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
22	中国铁建•成都皇冠湖壹号	18.63	16.92	22.88	99.08%	剩余少量商业、车位	商铺及车位在售
23	中国铁建·重庆花语佰骊	3.30	3.27	3.50	91.00%	少量商铺、车位	少量商铺及车位在售
24	中国铁建•合肥国际城	80.59	79.23	98.23	99.71%	剩余少量住宅、部分别墅、商业、车位	清盘中，预计 2020 年上半年售完
25	中国铁建•合肥国际公馆	12.84	12.02	15.94	94.66%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
26	中国铁建•南京原香颂	9.12	9.01	10.90	98.00%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完
27	中国铁建•西湖国际城	36.57	35.22	46.23	99.87%	剩余部分车位	清盘中
28	中国铁建•北京兴盛嘉苑	52.91	49.50	45.07	85.00%	受北京房地产市场调控政策影响及限竞房冲击，客户对区域	2021 年上半年洋房推出 12 套优惠房源及洋房首层商业产品，上半年力争实现全部去化，实现

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至 2021 年 9 月 30 日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
						房价预期明显下降，本项目洋房开盘销售均价为区域最高价，客户价格接受度较低，导致销售速度较慢。	80%回款。下半年洋房计划推售 9 号楼房源及 7 号楼、10 号楼剩余房源，计划实现 60%去化。
29	中国铁建•南宁江湾山语城	25.89	25.89	31.29	住宅、商业已售罄	剩余 2 间商铺及部分车位在售	通过第三方销售渠道进行商业清盘；强化车位管控，引入第三方销售等引导业主购买车位。
30	中国铁建•大连青秀蓝湾	38.40	37.80	32.80	86.00%	公租房产品目前不可销售，商业车位产品的销售工作目前存在一定的难点	-
31	中国铁建•长春国际花园	22.78	22.69	27.51	99.00%	部分商业未销售	后期通过医养项目回笼资金
32	中国铁建•长春花语城	8.11	7.90	9.25	98.00%	主要是配套商业及车位	加速去化并快速回笼资金
33	中国铁建•万科•太原紫郡	25.60	25.38	30.19	98.00%	尾盘	-
34	中国铁建•杭州国际城	62.33	62.47	47.21	79.91%	剩余商业、车位及部分住宅	酒店式公寓 17#楼、酒店式公寓 18#楼及二期底商
35	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	32.31	32.31	26.38	82.00%	1.总部基地 2#未拿到预售证；2.商业市场相对较低迷	1.灵活销售，持续推进大客户拓展工作。2.推进出租业务的开展，尽快回流资金
36	中国铁建•北京国际城	102.23	84.94	115.36	89.00%	剩余政府回购部分	政府整体回购部分，统一回笼资金
37	中国铁建•长沙国际城	23.96	23.38	28.47	96.94%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至 2021 年 9 月 30 日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
38	中国铁建•长沙山语城	36.12	35.61	40.16	96.00%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
39	中国铁建•南京青秀城	73.85	72.48	77.13	98.00%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完
40	中国铁建·宁波山语城	14.67	12.73	10.49	87.97%	剩余少量住宅、车位	加速去化并快速回笼资金
41	中国铁建•南宁云景山语城	14.98	13.37	15.40	住宅已售罄	少量商铺在售、部分车位在售	商业方面租售并举，带租约销售；强化车位管控，提高服务提高入住率，提高车位需求。
42	中国铁建·贵阳国际城 A2	11.85	10.70	14.76	未售完	剩余少量住宅、商业、车位	住宅、商铺及车位在售
43	中国铁建•福州琅岐山语城	20.84	19.08	16.32	住宅、商铺、车位在售	住宅、商铺在售、车位在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
44	中国铁建•成都西派城 7 号地	52.22	46.02	59.89	92.00%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
45	中国铁建•嘉兴花语江南	26.70	23.74	29.51	95.00%	剩余少量住宅、车位	加速去化并快速回笼资金
46	中国铁建•香榭国际	74.12	68.02	70.35	85.00%	未售完	加速去化并快速回笼资金
47	中国铁建•南宁西派澜岸	12.75	12.40	12.20	住宅已售罄，商铺、车位在售	住宅已售罄，因入住率不高车位销售缓慢，商业气氛不够浓厚价格在该地段偏高，商铺推售缓慢。	商业方面租售并举，带租约销售；强化车位管控，提高服务提高入住率，提高车位需求。

序号	项目名称	总投资（亿元）	已投资（亿元）	截至 2021 年 9 月 30 日已销售总额（亿元）	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
48	中国铁建•佛山领秀公馆（北区）	40.40	3.83	12.45	住宅在售	住宅在售、无商铺、车位未推售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
49	中国铁建•南宁凤岭国际城	12.14	11.02	12.97	少量住宅、少量商铺、少量车位未售	剩余少量住宅配套车位出售，住宅属于低矮楼层、去化较慢，剩余商铺位置不太理想，真正促销去化	因限价房价格较周边小区有优势，转变销售策略，适时促销清盘
50	中国铁建•北京西山梧桐	18.47	15.63	12.00	住宅售完	剩余车位、仓储、商业	顺销车位及商业，提高意向客户的转化
51	中国铁建•大连山语城	13.96	13.02	15.03	96.00%	剩余少量商业	加速去化并快速回笼资金
52	中国铁建•长沙梅溪青秀	48.35	42.96	57.19	95.84%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售

表：发行人已完工在售项目情况（续）

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
1	中国铁建•北京原香漫谷	京房国用（2012 出）第 00013 号、	2011 规房地字 0014 号	2011 规（房）建字 0105 号、2012 规（房）建字 0005 号、0032 号、0033 号、0049 号、0051 号、0052	[2012]施建字 0539 号、0693 号、[2013]施建字 0349 号、0445 号、0451 号、0452 号、[2014]施建字	京房售证字（2012）251 号、京房售证字（2013）70 号、151 号、210 号、京房售证字（2014）61 号、126 号、243 号、京

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		00014 号、00193 号、00194 号		号、2013 规（房）建字 0003 号、2014 规（房）建字 0037 号	0253 号、0258 号、0572 号、0638 号、0639 号	房售证字（2015）128 号、京房售证字（2016）17 号、72 号
2	中国铁建•北京国际花园	京房国用（2013 出）第 00089 号、00090 号、00091 号、京房国用（2013 划）第 00170 号	2013 规（房）地字 0001 号、0002 号	2013 规（房）建字 0008 号、0009 号、0010 号、0011 号、0012 号、0013 号	【2013】施建字 0385 号、0386 号、0387 号、0390 号、0466 号、0698 号	京房售证字（2014）63 号、 京房售证字（2013）112 号、京房售证字（2013）111 号、京房售证字（2015）235 号
3	中国铁建•北京山语城	京丰国用（2011）出第 00269 号京丰国用（2011）出第 00270 号京丰国用（2011）出第 00271 号	201 规（丰）地字 0017 号	2012 规（丰）建字 0079 号、2012 规（丰）建字 0080 号、2012 规（丰）建字 0081 号、2012 规（丰）建字 0082 号、2012 规（丰）建字 0083 号、2012 规（丰）建字 0084 号	[2013]施建字 0561 号、[2013]施建字 0454 号、[2013]施建字 0453 号、[2013]施建字 0455 号、[2013]施建字 0456 号、[2013]施建字 0409 号、	京房售证字（2013）52 号、 京房售证字（2012）100 号、京房售证字（2011）251 号、京房售证字（2012）限 10 号、京房售证字（2012）258 号、京房售证字（2014）131 号、京房售证字（2014）59 号、 京房售证字（2014）230 号、京房售证字（2014）224 号、京房售证字（2013）154 号
4	中国铁建•北京顺新嘉苑	京顺国用 2014 出第 00038 号	2014 规（顺）地字 0008 号	建字第 110113201400064 号、2014 规（顺）建字 0055、 建字第 110113201400065 号、2014 规（顺）建字 0056 号、建字第	[2014]施[顺]建字 0061 号、 [2014]施[顺]建字 0062 号、	京房售证自(2015）109 号、京房售证自(2016）91 号、京房售证自(2014) 限 18 号、 京房售证自(2014) 196 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				110113201400080 号、2014 规（顺）建字 0064 号、 建字第 110113201400081 号、2014 规（顺）建字 0065 号	[2014]施[顺]建字 0106 号、[2014]施[顺]建字 0105 号	
5	中国铁建•北京青秀尚城	京昌国用（2014）出 00141 号	2014 规（昌）地字 0013 号	2014 规（昌）建字 0047 号 、0046 号、0038 号、0037 号、0036 号、0079、078、077 号、	[2014]施[昌]建字 0041、0042、0043、0054、0003、0004、0005	京房售证字（2014）228 号、京房售证字（2014）277 号、京房售证字（2015）136 号、京房售证字（2016）67 号
6	中国铁建•北京原香嘉苑	京房国用（2014 出）第 00131 号、京房国用（2014 出）第 00132 号	2014 规（房）地字第 0013 号	2014 规（房）建字 0085 号、2014 规（房）建字 0086 号、2014 规（房）建字 0090 号、2014 规（房）建字 0091 号、2014 规（房）建字 0162 号	2014 施（房）建字 0040 号、2014 施（房）建字 0041 号、2014 施（房）建字 0045 号、2014 施（房）建字 0046 号、2015 施（房）建字 0001 号、2015 施（房）建字 0009 号	京房售证字（2014）218 号、京房售证字（2014）219 号、京房售证字（2015）92 号、京房售证字（2016）1 号、京房售证字（2016）142 号
7	中国铁建•北京通瑞嘉苑	京通国用（2015 出）第 00090 号	2015 规（通）地字 0023 号	2015 规（通）建字 0054 号、2015 规（通）建字 0055 号、2015 规（通）建字 0057 号、2015 规（通）建字 0058 号、2015 规（通）建字 0059 号、2015 规（通）建字 0082 号	【2015】施【通】建字 0025 号、【2015】施【通】建字 0037 号、【2015】施【通】建字 0038 号、【2016】施【通】建字 0016 号	京房售证字（2015）135 号、京房售证字（2015）限 14 号、京房售证字（2017）10 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
8	中国铁建•杭州江南国际城	杭萧国用(2015)第 4400002 号	地字第 330109201400186	建字第 330109201500047 号、建字第 330109201500148 号	330109201504030201、330109201508280101、330109201601130000	萧售许字(2016)第 27 号、萧售许字(2016)第 012 号、萧售许字(2015)第 086 号、萧售许字(2015)第 019 号、萧售许字(2015)第 034 号、萧售许字(2015)第 044 号、萧售许字(2016)第 004 号、萧售许字(2015)第 060 号
9	中国铁建•上海青秀城	沪房地宝字 2014 第 015838 号	沪宝地 2013EA310113 20134772	沪宝建（2015）FA31011320154317	1302BS0200D0131011320130708271 9	宝山房管（2014）预字 0000516 号
10	中国铁建•徐州龙域中央	南区：徐土国用 2007 第 55871 号、北区：徐土国用 2010 第 2659 号	20070094	南区：20070444、北区：XG2010029，XG20100019	南区：2008004-2008008、北区：2010064-2010092	南区：徐（房）售许字（2008）第 80 号、北区：徐（房）售许字（2010）第 85 号，徐（房）售许字（2010）第 71 号
11	中国铁建•徐州原香漫谷	徐土国用 2013 第 53660 号	地字第 320300201303051	XG2013009-1、XG2013009-2、XG2013009-3	2017027,2014030-2014036,2014038,2014039	徐（房）售许字（2014）第 95 号、徐（房）售许字（2013）第 205 号、徐（房）售许字（2015）第 17 号
12	中国铁建•广州荔湾国际城	穗府国用（2010）第 01100111 号、穗府国用（2010）第 01100110 号	穗规地证（2010）299 号、穗规地证	穗规建证（2011）956 号、穗规建证（2011）957 号	44010320110805 0101、44010320110819 0101	穗房预（网）字第 20111124 号—3、穗房预（网）字第 20120489 号—3

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
			（2010）300 号			
13	中国铁建•广州增城国际花园	增国用（2014）第 GY000988 号	地字第增规地证[2014]067 号	字第增规建证[2014]605 号、建字第增规建证[2015]012 号	440183201504240101、440183201504240201	增城房预（网）字第 20150453 号、增城房预（网）字第 20150591 号、增城房预（网）字第 20150780 号、增城房预（网）字第 20151114 号、增城房预（网）字第 20151114 号-1、增城房预（网）字第 20170288 号
14	中国铁建•佛山国际公馆	南府国有（2014）第 0106026 号、南府国有（2014）第 0106027 号	地字第 440605201440010 号、地字第 440605201440011 号	建字第 440605201440661 号、建字第 440605201440662 号、建字第 440605201440663 号、建字第 440605201440565 号、建字第 440605201440664 号、建字第 440605201440665 号、建字第 440605201440792 号、建字第 440605201440793 号、建字第 440605201440794 号、建字第 440605201440795 号、建字第 440605201440796 号、建字第 440605201440797 号、建字第 440605201440798 号、建字第	编号 440622201505050101-00、编号 440622201505050201-00、编号 440622201505050301-00、编号 440622201505050401-00、编号 440622201505050501-00、编号 440622201505050601-00、编号 440622201512081301-00、编号 440622201512081201-00、编号 440622201512081101-00、编号 440622201512081001-00、编号 44062220151208901-00、编号 44062220151208801-00、编号 44062220151208701-00、编号	南房预字第 2015037402 号、南房预字第 2015033402 号、南房预字第 2016003402 号、南房预字第 2016011602 号、南房预字第 2016010002 号、南房预字第 2017052502 号、南房预字第 2016016802 号、南房预字第 2016016702 号、南房预字第 2016027502 号、南房预字第 2016030702 号、南房预字第 2017059502 号、南房预字第 2017069202 号、南房预字第 2017069102 号、南房预字第 2016042302 号、南房预字第 2019050302 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				440605201440799 号、建字第 440605201440800 号、建字第 440605201440801 号、建字第 440605201440802 号、	44062220151208601-00、编号 44062220151208501-00、编号 44062220151208401-00、编号 44062220151208301-00	
15	中国铁建•成都国际城	龙国用 2010 年第 122784 号、龙国用 2009 年第 106556 号、龙国用 2011 年第 1189 号、	地字第 510112200820004 号、地字第 510122008200 03 号、	建字第 510112200930023、建字第 510112201030038、建字第 510112200830024、建字第 510112201130020	510112200912230101、510112200911260101、5101122008122501、510112201104080201、510112201104080101、510112201104080301、510112201104080401、510112201307050101、510112201307050000、	成房预售龙泉字第 348 号、成房预售龙泉字第 428 号、成房预售龙泉字第 408 号、成房预售龙泉字第 868 号、成房预售龙泉字第 461 号、成房预售龙泉字第 894 号、成房预售龙泉字第 929 号、成房预售龙泉字第 531 号、成房预售龙泉字第 477 号、成房预售龙泉字第 650 号、成房预售龙泉字第 630 号、成房预售龙泉字第 608 号、成房预售龙泉字第 623 号、成房预售龙泉字第 776 号、成房预售龙泉字第 718 号、成房预售龙泉字第 368 号、
16	中国铁建•成都国际城 II	龙国用 2010 年第 126869 号	地字第 510112200820006 号	建字第 510112201130015 号	51011201103300101、510112201103300201、510112201103300301、510112201103300401	成房预售龙泉字第 468 号、成房预售龙泉字第 770 号、成房预售龙泉字第 510 号、成房预售龙泉字第 633 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
17	中国铁建•成都西派国际	成高国用 2010 第 14328 号	地字第 510107201029076 号	建字第 510107201239004 号、建字第 510107201339073 号、建字第 510107201439058 号	CGGJ(2012)-J039、CGGJ(2012)-J036、CGGJ(2013)-J095、CGGJ(2013)-J096、CGGJ(2014)-J078、CGGJ(2014)-J080、CGGJ(2011)-J232	成房预售中心城区字第 9526 号、成房预售中心城区字第 9700 号、 成房预售中心城区字第 9423 号、成房预售中心城区字第 9907 号、成房预售中心城区字第 10551 号、成房预售中心城区字第 10932 号、成房预售中心城区字第 10874 号
18	中国铁建•成都青秀城	成国用 2010 第 1054 号	地字第 510108201020200 号	建字第 510108201130037 号	510101201105170601、510101201105130401、510101201105180201	成房预售中心城区字第 8289 号、成房预售中心城区字第 9292 号、成房预售中心城区字第 8809 号、成房预售中心城区字第 8671 号、成房预售中心城区字第 8487 号、成房预售中心城区字第 9446 号、成房预售中心城区字第 8728 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
19	中国铁建•成都锦江国际花园	成国用（2014）第95号	地字第510104201320378号	建字第510104201430006号	510101201404250201、510101201403110701、510101201404100201	成房预售中心城区字第11106号、成房预售中心城区字第10862号、成房预售中心城区字第10232号、成房预售中心城区字第10445号、成房预售中心城区字第10604号、成房预售中心城区字第10526号
20	中国铁建•成都中国铁建广场	成国用（2014）第394号	地字第：510108201426094	建字第：510108201530263	510101201509160401、510101201510130401	11629、11067、11421、11605

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
21	中国铁建•成都西派城 6 号地	成国用（2016）第 217 号	地字第 510107201620136	建字第 510107201630295	510107201610210601、510107201610210501、510107201703270401、510107201703030501	成房预售中心城区字第 100140 号、成房预售中心城区字第 100039 号、成房预售中心城区（变）字第 11598 号、成房预售中心城区字第 100010 号、成房预售中心城区（变）字第 11597 号、成房预售中心城区字第 101145 号、
22	中国铁建•成都皇冠湖壹号	龙国用（2016）4235 号	地字第 510112201620002 号	建字第 510112201630009、建字第 510112201630011、建字第 510112201630021	510112201604130101、510112201604290201、510112201607080101、510112201607080201	成房预售龙泉字第 1065 号、1021 号、1036 号、1086 号、1113 号、1044 号、1045 号、第 101155 号、1195 号、1160 号、1204 号
23	中国铁建·重庆花语佰骊	渝（2017）巴南区不动产权第 000363925 号、渝（2017）巴南区不动产权第 000363768 号	地字第 500113201700004	建字第 500113201700061	500113201707070000	渝国土房管（2017）预字第（1059）号、渝国土房管（2018）预字第 1186 号、渝国土房管（2017）预字第 599 号、渝国土房管（2018）预字第(772)号、渝国土房管（2017）预字第（694）号、渝国土房管（2017）预字第（938）号、渝国土房管（2017）预字第（1468）号、渝国土房管（2018）预字第（271）号、渝国土房管（2018）预字第（461）号、渝国土房管（2018）预字第（603）号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
24	中国铁建•合肥国际城	合国用（2009）第 259 号合国用（2009）第 260 号合国用（2009）第 261 号合国用（2009）第 262 号合国用（2009）第 263 号合国用（2009）第 264 号合国用（2009）第 265 号合国用（2009）第 266 号合国用（2009）第 267 号	地字第 340103200800002 号	合规建民许 2008710 号、合规建民许 2008720 号、合规建民许 2008733 号、建字第 340103201110078 号—建字第 340103201110090 号、建字第 340103201110051 号、建字第 340103201310099 号—建字第 340103201310111 号、建字第 340103201210092 号—建字第 340103201210099 号、建字第 340103201310023 号—建字第 340103201310026 号、建字第 340103201310112 号—建字第 340103201310120 号、合规建民许 2013248 号—合规建民许 2013322 号、合规建民许 2014299 号—合规建民许 2014311 号、合规建民许 2014317 号、合规建民许 2014324 号—合规建民许 2014327 号	010010090019、010009070023、010009070022、010009070021、010010060045、010010050047、010010050037、010010060016、01001006001、010010040018、010010050027、010011060037、010011071400877、010011050014、010011050015、010011071800889、010011071500881、010013090301128、010013091201194、010013091201195、010014050902S02、010014050902S01	合房预售证第 20090512 号—合房预售证第 20090514 号、合房预售证第 20090587 号—合房预售证第 20090590 号、合房预售证第 20090877 号—合房预售证第 20090879 号、合房预售证第 20100483 号、合房预售证第 20100489 号—合房预售证第 20100491 号、合房预售证第 20100510 号—合房预售证第 20100511 号、合房预售证第 20100558 号—合房预售证第 20100559 号、合房预售证第 20100572 号、合房预售证第 20100633 号—合房预售证第 20100634 号、合房预售证第 20100665 号—合房预售证第 20100671 号、合房预售证第 20100699 号—合房预售证第 20100700 号、合房预售证第 20100717 号—合房预售证第 20100721 号、合房预售证第 20100760 号—合房预售证第 20100761 号、合房预售证第 20100781 号、合房预售证第 20100784 号、合房预售证第 20110012 号、合房预售证第 20110014 号、合房预售证第 20110032 号、合房预售证第 20110081 号、合房预售证第 20110094 号

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

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						20130750号、合房预售证第20130888号、合房预售证第20130889号、合房预售证第20131005号—合房预售证第20131008号、合房预售证第20131028号、合房预售证第20140022号、合房预售证第20140211号—合房预售证第20140218号、合房预售证第20140385号—合房预售证第20140386号、合房预售证第20140435号—合房预售证第20140436号、合房预售证第20140958号、合房预售证第20141025号、合房预售证第20141074号、合房预售证第20150185号、合房预售证第20150300号、合房预售证第20150424号、合房预售证第20150447号、合房预售证第20150549号、合房预售证第20150697号、合房预售证第20150795号、合房预售证第20150937号、合房预售证第20151069号、合房预售证第20151191号、合房预售证第20151203号、合房预售证第20160368号—合房预售证第20160371号、合房预售证第20160400号、合房预售证第20160479号、合房预

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						售证第 20160672 号、合房预售证第 20170201 号、合房预售证第 20170250 号、
25	中国铁建•合肥国际公馆	合高新国用（2016）第 004 号	地字第 340101201530027 号	编号 340101201620022、编号 340101201620023、编号 340101201620024、编号 340101201620025、编号 340101201620026、编号 340101201620027、编号 340101201620028	编号 0133160041500134	合房预售证第 20161153 号，合房预售证第 20160623 号，合房预售证第 20160624 号，合房预售证第 20160513 号，合房预售证第 20160514 号，合房预售证第 20170149 号，合房预售证第 20161154 号，合房预售证第 20170316 号，合房预售证第 20170797 号，合房预售证第 20170247 号
26	中国铁建•南京原香颂	江宁国用 2015 第 40881 号	地字第 320115201510388 号	建字第 320115201510876 号	32011520160308 0101	宁房销第 2016200054 号宁房销第 2016200123 号宁房销第 2017200073 号
27	中国铁建•西湖国际城	杭西国用（2016）第 100072 号	地字第 330100201500341 号	建字第 330100201600337 号	330106201708160101、330106201701240101	杭售许字（2018）第 000076 号杭售许字（2019）第 000008 号杭售许字（2018）第 000063 号杭售许字（2018）第 000037 号杭售许字（2017）第 000109 号
28	中国铁建•北京兴盛嘉苑	京兴国用（2015 出）第 00064 号、京兴国用（2015	2014 规（大）地字 0048 号	2015 规（大）建字 0014 号、2015 规（大）建字 0029 号、	{2015}施建字 0246 号、{2015}施（大）建字 0029 号、15、16 号楼[2015]施建字 0361 号、	京房售证字（2015）114 号、京房售证字（2015）限 11 号、京房售证字（2016）

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		出）第 00063 号、京兴国用（2015 划）第 00006 号		2015 规（大）建字 0030 号 、2015 规（大）建字 0031 号	除 15、16 号楼[2015]施建字 0366 号、{2017}施建字 0175 号	48 号、京房售证字（2017）104 号、京房售证字（2017）41 号、
29	中国铁建•南宁江湾山语城	南宁国用（2013）第 619118 号	地字第 450101201350059 号	建字第 450101201450416，450101201450417，450101201450408，450101201450409，450101201450410，450101201450411，450101201450412，450101201450413，450101201450414，450101201450415，450101201450584，450101201450585，450101201450586，450101201450587，450101201450680，450101201450655，450101201450656，450101201450657，450101201450658，	一区商业楼，1#2#3#8#9#10#11#12#楼及其地下室工程：450117201407160101、20#21#22#23#楼及其地下室工程：'450117201407150101、16 号楼、24-36 号楼、幼儿园工程：'450117201409250106	南房预字 2014 第 194 号 2014 第 222 号 2015 第 115 号 2015 第 121 号 2015 第 200 号 2015 第 258 号 2015 第 258 号 2016 第 010 号 2014 第 182 号（换 1）（证件日期为 2014 年 11 月 7 日）2016 第 038 号 2016 第 083 号 2016 第 107 号 2016 第 254 号 2017 第 009 号 2017 第 088 号 2017 第 089 号 2017 第 171 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				450101201450659， 450101201450660， 450101201450661， 450101201550151， 450101201450662， 450101201450664， 450101201450665， 450101201550160， 450101201450667， 450101201450668， 450101201450669， 450101201550161， 450101201550162， 450101201550163， 450101201550164， 450101201450674， 450101201550165， 450101201450676， 450101201550171， 450101201550172， 450101201450679		

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
30	中国铁建•大连青秀蓝湾	B1 地块：大国用（2014）第 04015 号、B2 地块：大国用（2014）第 04016 号、B3 地块：大国用（2014）第 04017 号、B4 地块： 大国用（2014）第 04018 号	地第 210211201600007 号	B1 地块：建字第 210211201400028 号 、B2 地块：建字第 210211201400006 号、B3 地块：建字第 210211201400014 号、B4 地块：建字第 210211201400019 号	B1 区三标段：210200201504170501、B1 区四标段：21020021411210801、B2 区一标段：210200201405070101、B2 区二标段：210200201406271601	大房预许字第 20150098 号 大房预许字第 20150105 号 大房预许字第 20150077 号 大房预许字第 20150059 号 大房预许字第 20140110 号 大房预许字第 20140083 号 大房预许字第 20140024 号 大房预许字第 20170002 号 大房预许字第 20170061 号 大房预许字第 20170123 号 大房预许字第 20180019 号
31	中国铁建•长春国际花园	国用（2008）第 101004147、国用（2008）第 101004148、国用（2010）第 101004240、国用（2010）第 101004239、国用（2012）第 101000063、国用	地字第 220000200900242、地字第 220000201200386、	建字第 220000200900266、建字第 220000201000116、建字第 220000201300148、建字第 220000201400400、建字第 220000201500337	长汽开工字（2008）第 129 号补、长汽开工字（2008）第 155 号补、长汽开工字（2008）第 156 号补、长汽开工字（2008）第 157 号补、长汽开工字（2008）第 158 号补、长汽开工字（2008）第 134 号补、长汽开工字（2008）第 135 号补、长汽开工字（2008）第 136 号补、长汽开工字（2008）第 137 号补、长汽开工字（2008）第 138 号补、长汽开工字（2008）第 139 号补、	长房售证（2009）第 175 号、长房售证（2009）第 041 号、长房售证（2009）第 124 号、长房售证（2009）第 010 号、长房售证（2011）第 215 号、长房售证（2011）第 100 号、长房售证（2013）第 268 号、长房售证（2015）第 254 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		（2012）第101000064			长汽开工字（2008）第122号补、 长汽开工字（2008）第140号补、 长汽开工字（2008）第141号补、 长汽开工字（2008）第142号补、 长汽开工字（2008）第143号补、 长汽开工字（2008）第144号补、 长汽开工字（2008）第145号补、 长汽开工字（2008）第146号补、 长汽开工字（2008）第121号补、 长汽开工字（2008）第148号补、 长汽开工字（2008）第149号补、 长汽开工字（2008）第123号补、 长汽开工字（2008）第150号补、 长汽开工字（2008）第151号补、 长汽开工字（2008）第152号补、 长汽开工字（2008）第124号补、 长汽开工字（2008）第125号补、 长汽开工字（2008）第126号补、 长汽开工字（2008）第127号补、 长汽开工字（2008）第153号补、 长汽开工字（2008）第128号补、 长汽开工字（2008）第130号补、 长汽开工字（2008）第131号补、	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					长汽开工字（2008）第132号补、 长汽开工字（2008）第133号补、 长汽开工字（2008）第147号补、 长汽开工字（2011）第039号补、 长汽开工字（2011）第042号补、 长汽开工字（2011）第041号补、 长汽开工字（2011）第057号补、 长汽开工字（2011）第054号补、 长汽开工字（2011）第047号补、 长汽开工字（2011）第049号补、 长汽开工字（2011）第043号补、 长汽开工字（2011）第038号补、 长汽开工字（2011）第040号补、 长汽开工字（2011）第056号补、 长汽开工字（2011）第046号补、 长汽开工字（2011）第053号补、 长汽开工字（2011）第055号补、 长汽开工字（2011）第052号补、 长汽开工字（2011）第050号补、 长汽开工字（2011）第044号补、 长汽开工字（2011）第048号补、 长汽开工字（2011）第045号补、 长汽开工字（2011）第051号补、	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					长汽开工字（2011）第 058 号补、长汽开工字（2011）第 059 号补、长汽开工字（2011）第 037 号补、长汽开工字（2008）第 154 号补、长汽开工字（2013）第 121 号补、长汽开工字（2013）第 122 号补、长汽开工字第 2015040202、长汽开工字第 2015040203、长汽开工字第 2015040204、长汽开工字第 2015040205、长汽开工字第 2015040207、长汽开工字第 2015040206、长汽开工字第 2015040201、长汽开工字第 2015040208	
32	中国铁建•长春花语城	吉（2017）长春市不动产权第 0028686 号	地字第 220000201600086	建字第 220001201600020、建字第 220001201700027	220108201704260101、220108201702270101	长房售证（2017）第 208 号、长房售证（2017）第 158 号、长房售证（2017）第 306 号、长房售证（2017）第 233 号、长房售证（2017）第 330 号、长房新售证（2018）第 012 号、
33	中国铁建•万科•太原紫郡	并政地国用（2015）第 00198 号、并政地国用	并规许字[2016]第 0018 号	并规建证新字[2016]第 0147 号、并规建证新字[2016]第 0148 号、并规建证新字[2016]第 0149 号、并规建	140103201604151201、140103201604151301、140103201604151401、	2017 并商房预售字第 0172 号、2017 并商房预售字第 0038 号、2016 并商房预售字第 0068 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		（2015）第 00199 号、并政地国用（2015）第 00200 号、并政地国用（2015）第 00201 号		证新字[2016]第 0150 号、并规建证新字[2016]第 0151 号、并规建证新字[2016]第 0152 号、并规建证新字[2016]第 0153 号、并规建证新字[2016]第 0154 号、并规建证新字[2016]第 0155 号、并规建证新字[2016]第 0156 号、并规建证新字[2016]第 0157 号、并规建证新字[2016]第 0158 号、并规建证新字[2016]第 0159 号、并规建证新字[2016]第 0160 号、并规建证新字[2016]第 0161 号、并规建证新字[2016]第 0162 号、并规建证新字[2016]第 0163 号、并规建证新字[2016]第 0164 号、并规建证新字[2016]第 0165 号	140103201604151501、140103201604151601、140103201604151701、140103201604151801、140103201604151901、140103201604152301	
34	中国铁建•杭州国际城	杭拱国用（2011）第 100034 号、杭拱国用（2011）第 100035 号、杭拱国用（2011）第 100036 号、杭拱	地字第 330100201000317 号、地字第 330100201000318 号	建字第 330100201100204 号、建字第 330100201200193 号、建字第 330100201100197 号、建字第 330100201400414 号	330100201106150301、330100201107150101、330100201206270501、330105201708310101	杭售许字（2011）第 000067 号、杭售许字（2011）第 000109 号、杭售许字（2013）第 000020 号、杭售许字（2013）第 000068 号、杭售许字（2013）第 000135 号、杭售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		国用（2011）第 100037 号、				
35	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	粤[2016]广州市不动产权第 11201854 号、粤[2017]广州市不动产权第 11800088 号	穗规南地证[2015]77 号、穗国土规划地证[2017]78 号	穗国土规划建证[2017]2245 号 穗国土规划业务函[2016]361 号 穗国土规划业务函[2017]5158 号 穗国土规划业务函[2016]360 号 穗国土规划建证[2017]2262 号 穗国土规划建证[2016]237 号 穗国土规划建证[2016]253 号 穗国土规划业务函[2016]194 号	440115201610250000、440115201610250000、440115201710090000、	穗房预（网）字第 20170807 号、穗房预（网）字第 20180510 号、穗房预（网）字第 20170042 号、穗房预（网）字第 20170806 号、穗房预（网）字第 20170325 号、穗房预（网）字第 20180160 号、穗房预（网）字第 20170741 号
36	中国铁建•北京国际城	京朝国用（2012 出）第 00269 号;	编号 2008 规（朝）地字 0013 号、编号 2008 规（朝）地字 0016 号、编号 2008 规（朝）地字 0015 号、编号 2008 规（朝）地字 0014 号	2012 规（朝）建字 0025 号建字第 110105201200053201 1 规（朝）建字 0005 号建字第 110105201100024、2011 规（朝）建字 0031 号建字第 110105201100171、2011 规（朝）建字 0070 号建字第 110105201100311 字第 110105200900559、2009 规（朝）建字 0305 号建字第 110105200900651、2009 规（朝）建字 0299 号建字第	(2012)施（朝）建字 0071 号(2011)施（朝）建字 0120 号、(2011)施（朝）建字 0119 号、(2011)施（朝）建字 0118 号、(2011)施（朝）建字 0248 号(2009)施（朝）建字 0361 号、(2009)施（朝）建字 0366 号、(2009)施（朝）建字 0365 号、(2009)施（朝）建字 0364 号、(2009)施（朝）建字 0363 号、(2009)施（朝）建字 0376 号、(2009)施（朝）建字 0362 号、(2010)施（朝）建字 0048 号、(2013)施	京房售证字（2010）103 号，京房售证字（2010）24 号，京房售证字（2011）192 号，京房售证字（2012）274 号，京房售证字（2011）102 号，京房售证字（2012）174 号，京房售证字（2013）62 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				110105200900639、2009 规（朝）建字 0201 号、2009 规（朝）建字 0298 号建字第 110105200900638、2009 规（朝）建字 0252 号建字第 110105200900561、2009 规（朝）建字 0304 号建字第 110105200900650、2009 规（朝）建字 0251 号建字第 110105200900560、2010 规（朝）建字 0077 号建字第 110105201000174、2009 规（朝）建字 0149 号、2010 规（朝）建字 0190 号建字第 110105201000413、2010 规（朝）建字 0087 号建字第 11010520100019820l2 规（朝）建字 0143 号建字第 110105201200241	（朝）建字 0133 号(2013)施（朝）建字 0034 号、(2013)施（朝）建字 0039 号	
37	中国铁建•长沙国际城	长国用（2010）第 3831 号 长国用（2010）第 3832 号 长国用（2010）第	地字第经开区【2009】0015 号	建规【建】字第经开建 1【2009】0023 号 建规【建】字第经开建 1【2010】0004 号 建规【建】字第经开建 1【2012】	430108201006230000、430108200912310000、430108201010270000、430108201010270000、	长县房售许字（2010）第 0447 号、长县房售许字（2010）第 0280 号、长县房售许字（2010）第 0281 号、长县房售许字（2010）第 0282 号、长县房售许字（2010）第 0283 号、长县房售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		3833 号 长国用第（2013） 1775 号 长国用第（2013） 1776 号		0007 号 建规【建】字第经开建 1【2014】 0013 号	430108201212210000、 430108201502160000	（2010）第 0618 号、长县房售许字 （2010）第 0625 号、长县房售许字 （2011）第 0064 号、长县房售许字 （2010）第 0650 号、长县房售许字 （2012）第 0060 号、长县房售许字 （2011）第 0268 号、长县房售许字 （2011）第 0036 号、长县房售许字 （2012）第 0061 号、长县房售许字 （2011）第 0122 号、长县房售许字 （2011）第 0179 号、长县房售许字 （2013）第 0040 号、长县房售许字 （2013）第 0094 号、长县房售许字 （2013）第 0168 号、长县房售许字 （2013）第 0169 号、长县房售许字 （2014）第 0001 号、长县房售许字 （2014）第 0002 号、长县房售许字 （2016）第 0037 号、长县房售许字 （2015）第 0147 号、长县房售许字 （2015）第 0148 号、长县房售许字 （2015）第 0101 号、长县房售许字 （2016）第 0191 号、长县房售许字 （2016）第 0035 号、长县房售许字 （2016）第 0036 号

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

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						（2010）第9073号、长房售许字 （2010）第9074号、长房售许字 （2008）第6491号、长房售许字 （2011）第9450号、长房售许字 （2011）第9451号、长房售许字 （2008）第6492号、长房售许字 （2008）第6493号、长房售许字 （2008）第6495号、长房售许字 （2010）第9075号、长房售许字 （2010）第8826号、长房售许字 （2010）第9076号、长房售许字 （2010）第9077号、长房售许字 （2011）第9449号、长住建委售许字 （2011）第0736号、长住建委售许字 （2013）第0115号、长住建委售许字 （2013）第0116号、长住建委售许字 （2013）第0117号、长住建委售许字 （2011）第0737号、长住建委售许字 （2013）第0118号、长住建委售许字 （2013）第0119号、长住建委售许字 （2013）第0120号、长住建委售许字 （2012）第0599号、长住建委售许字 （2011）第0738号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						（2012）第0600号、长住建委售许字 （2012）第0601号、长住建委售许字 （2012）第0602号、长住建委售许字 （2012）第0603号、长住建委售许字 （2012）第0604号、长住建委售许字 （2011）第0510号、长住建委售许字 （2011）第0511号、长住建委售许字 （2011）第0658号、长住建委售许字 （2011）第0512号、长住建委售许字 （2011）第0621号、长住建委售许字 （2011）第0522号、长住建委售许字 （2011）第0523号、长住建委售许字 （2011）第0659号、长住建委售许字 （2012）第0421号、长住建委售许字 （2012）第0422号、长住建委售许字 （2012）第0423号、长住建委售许字 （2011）第0739号、长住建委售许字 （2012）第0641号、长住建委售许字 （2012）第0642号、长住建委售许字 （2012）第0643号、长住建委售许字 （2012）第0644号、长住建委售许字 （2012）第0645号、长住建委售许字 （2012）第0647号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						（2012）第0646号、长住建委售许字 （2012）第0648号、长住建委售许字 （2012）第0649号、长住建委售许字 （2012）第0650号、长住建委售许字 （2012）第0651号、长住建委售许字 （2014）第0355号、长住建委售许字 （2014）第0213号、长住建委售许字 （2014）第0356号、长住建委售许字 （2014）第0214号、长住建委售许字 （2014）第0357号、长住建委售许字 （2016）第0386号、长住建委售许字 （2016）第0303号、长住建委售许字 （2016）第0387号、长住建委售许字 （2016）第0388号、长住建委售许字 （2016）第0203号、长住建委售许字 （2018）第0725号、长住建委售许字 （2018）第0724号、长住建委售许字 （2017）第0447号。
39	中国铁建•南京青秀城	宁栖国用（2014）第03814号	地字第320113201410099号	建字第320113201410099号、建字第320113201410684号、建字第320113201410776号、建字第320113201410882号	320100020140229#	宁房销第2014100169号、宁房销第2015100026号、宁房销第2015100072号、宁房销第2015100104号、宁房销第2015100198号、宁房销第2016100080

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						号、现售 20181055、宁房销第 2019100011 号、现售 20191001
40	中国铁建•宁波山语城	象国用（2012）第 01762 号;象国用（2012）第 01765 号	地字第 20130240001 号;地字第 20110240080 号	建　字　第 20130240001 号（2017）浙规建字第 0240090 号	编号 330225201302280101、编号 330225201804040101	房预许字 2013 第 015 号，房预许字 2013 第 015-2 号、房预许字 2018 第 008 号，房预许字 2018 第 008-2 号
41	中国铁建•南宁云景山语城	桂（2016）南宁市不动产权第 0087368 号	地字第 450101201600055 号	建字第 450101201700350 号、建字第 450101201700351 号、建字第 450101201700352 号、建字第 450101201700353 号、建字第 450101201700354 号、建字第 450101201700355 号、建字第 450101201700356 号、建字第 450101201700357 号	45010120170720 0301	南房预字 2017 第 249 号南房预字 2017 第 330 号南房预字 2017 第 418 号南房预字（2018）第 216 号南房预字（2018）第 426 号南房预字（2019）第 095 号南房预字（2019）第 094 号南房预字（2019）第 081 号
42	中国铁建·贵阳国际城 A2	筑预登[2009]字第 039 号	南明 2007-02	建字第 520000201812736 号 筑规建字 2018-0236 号 2018 年 10 月 22 日	5201021807310109-SX-00	筑房（2020）现售字第 390 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
43	中国铁建•福州琅岐山语城	闽（2017）马尾区不动产权第 0003069 号	地字第 350105201700016 号	建字第 350105201810010 号、建字第 350105201810015 号	编号 350105201809100101、编号 350105201808310201	FZ 许 20210005、FZ 许 20210006、FZ 许 20200211、FZ 许 20200210、FZ 许 20200001、FZ 许 20190233、FZ 许 20190205、FZ 许 20190198、FZ 许 20190197、FZ 许 20190158、FZ 许 20190138、FZ 许 20190067、FZ 许 20190052、FZ 许 20190053、FZ 许 20190043、FZ 许 20190003、FZ 许 20190004、FZ 许 20180263、FZ 许 20180216、FZ 许 20180190、FZ 许 20180189
44	中国铁建•成都西派城 7 号地	川 2017 成都市不动产权第 0017736 号、川 2017 成都市不动产权第 0017735 号、川 2017 成都市不动产权第 0041327 号	地字第：510108201426094	地字第 510107201620244	510107201707240301、510107201704010401、510107201806190701	成房预售中心城区字第 100139 号、成房预售中心城区字第 101089 号、成房预售中心城区字第 101313 号、成房预售中心城区字第 101809 号、成房预售中心城区字第 101964 号、蓉预售字第 51010720190841 号、蓉预售字第 51010720196189 号、蓉预售字第 51010720196190 号、蓉预售字第 51010720196875 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
45	中国铁建•嘉兴花语江南	浙（2017）嘉南不动产权第 0032065 号	地字第 330402201700009	建字第 330402201700076 号、建字第 330402201700127 号	330402201707280101、330402201710110101	嘉南售字许（2018）第 00168 号、嘉南售字许（2018）第 00247 号、嘉南售字许（2018）第 00460 号、嘉南售字许（2019）第 00523 号
46	中国铁建•香榭国际	沪(2017)奉字不动产权第 000960 号	沪奉地(2016)EA31012020164808 号	沪奉建(2017)FA31012020174185 号、沪奉建(2017)FA31012020174270 号、沪奉建(2017)FA31012020174269 号、沪奉建(2017)FA31012020174785 号	编号：1602FX0177D02，编号：1602FX0177D03，编号：1602FX0177D04，编号：1602FX0177D01，	奉贤房管（2017）预字 0000174 号、奉贤房管（2018）预字 0000107 号、奉贤房管（2018）预字 0000108 号、奉贤房管（2018）预字 0000331 号、奉贤房管（2019）预字 0000340 号、奉贤房管（2020）预字 0000122 号、奉贤房管（2020）预字 0000344 号、
47	中国铁建•南宁西派澜岸	桂（2017）南宁市不动产权第 0000884 号	地字第 450101201600065 号	建字第 450101201700337 号、建字第 450101201700338 号、建字第 450101201700339 号、建字第 450101201700340 号、建字第 450101201700341 号、建字第 450101201700342 号、建字第 450101201700343 号、建字第 450101201700344 号	45010120170720 0201	南房预字 2017 第 420 号、南房预字（2018）第 476 号、南房预字（2018）第 477 号、南房预字（2019）第 498 号、南房预字（2019）第 551 号、南房预字（2020）第 082 号、南房预字（2020）第 616 号、南房预字（2020）第 367 号、南房预字（2020）第 368 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
48	中国铁建•佛山领秀公馆（北区）	粤（2018）顺德区不动产权第 0045164 号	地字第 440606201801018 号	建字第 440606201809750 号、建字第 440606201809748 号、建字第 440606201809751 号、建字第 440606201809749 号	编号 440606201812040101、编号 440606201903210201	顺粤许字第 2020020503 号、顺粤许字第 2020024803 号、顺粤许字第 2019027103 号、顺粤许字第 2019011003 号、顺粤许字第 2019029003 号、顺粤许字第 2019016703 号、顺粤许字第 2019020503 号、顺粤许字第 2019024203 号、顺粤许字第 2019009703 号
49	中国铁建•南宁凤岭国际城	桂 2019 南宁市不动产权第 0036429 号	地字第 450101201800178 号	建字第 450101201900206 号、建字第 450101201900211 号、建字第 450101201900207 号、建字第 450101201900212 号、建字第 450101201900208 号、建字第 450101201900209 号、建字第 450101201900210 号、建字第 450101201900213 号、建字第 450101201900214 号、建字第 450101201900215 号	450101201904220000	南房预字（2019）第 230 号、南房预字（2019）第 229 号、南房预字（2019）第 360 号、南房预字（2019）第 380 号、南房预字（2019）第 431 号、南房预字（2019）第 415 号、南房预字（2019）第 544 号、南房预字（2019）第 696 号、南房预字（2019）第 706 号、南房预字（2020）第 58 号、南房预字（2020）第 191 号
50	中国铁建•北京西山梧桐	京央（2019）市不动产权第 0000161 号	2018 规（门）地字 0001 号	2018 规土（门）建字 0009 号、2018 规土（门）建字 0010 号、2018 规土（门）建字 0011 号、2018 规土（门）建字 0012 号、	[2018]施[门]建字 0038 号	京房售证字（2018）189 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
51	中国铁建•大连山语城	辽（2017）大连市内四区不动产权第 00900117 号	地字第 210211201700027 号	建字第 210211201700038 号	编号 210201201712150401，编号 210201201712150501	大房预许字第 20170157 号 大房预许字第 20180030 号 大房预许字第 20180075 号 大房预许字第 20190012 号 大房预许字第 20190067 号
52	中国铁建•长沙梅溪青秀	长国用 2013 第 028866 号、长国用 2013 第 028867 号、长国用 2013 第 028868 号	建规（地）字长先出第[2013]0001 号	长先建 1(2013)0047 号、湘新建 2(2019)0069 号、湘新建 1(2016)0047 号、湘新建 1(2016)0048 号、湘新建 1(2016)0017 号、湘新建 2(2015)0013 号、湘新建 1(2017)0116 号、湘新建 1(2017)0119 号湘新建 1(2017)0117 号、湘新建 2(2018)0105 号湘新建 2(2017)0090 号	430112201305300010 1、430112201305300020 1、430112201603090101、430112201607280101、430112201512250101、430112201712270101、430112201810100101	长先导住建委售许字（XD13）第 0224 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0452 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0430 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0262 号、长先导住建委售许字（XD14）第 0292 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0261 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0431 号、长先导住建委售许字（XD14）第 0293 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0428 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0450 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0429 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0451 号、长先导住建委售许字（XD13）第 0190 号、长先导住建委售许字（XD14）第 0294 号、湘新住建委售许字（XX16）第 0172 号、湘新住建委售许字（XX16）第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						0185 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0271 号、湘新住建委售许字（XX17）第 0014 号、湘新住建委售许字（XX17）第 0066 号、湘新住建委售许字（XX16）第 0115 号、湘新住建委售许字（XX16）第 0030 号、湘新住建委售许字（XX16）第 0061 号、湘新住建委售许字（XX16）第 0268 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0122 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0231 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0269 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0270 号、湘新住建委售许字（XX19）第 0134 号、湘新住建委售许字（XX19）第 0135 号、湘新住建委售许字（XX19）第 0113 号、湘新住建委售许字（XX20）第 0071 号

（3）在建项目

表：截至 2021 年 9 月末公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积（万平方米）	总建筑面积（万平方米）	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	已投资金额
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	住宅	13.56	35.15	中铁二十一局集团第六工程有限公司/中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/7/1	2023/7/30	20.82	12.67
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建•北京长阳国际城	住宅	11.85	28.63	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司/中铁建设集团有限公司/北京城建亚泰建设工程有限公司	自主开发	-	2010/12/31	2021/11/30	28.82	27.65
3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建•唐颂国际 A01、A02	住宅	4.46	15.00	中铁城建集团北京工程有限公司	合作开发	中铁城建房地产开发有限公司	2019/1/30	2021/12/30	13.70	11.06
4	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市梧桐湾项目	住宅	3.58	13.32	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设房地产有限公司	2018/12/28	2021/11/30	28.69	29.00
5	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印一期	住宅	4.33	11.36	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2018/10/19	2022/6/30	52.00	46.20

6	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建•北京环保嘉苑/理想谷	住宅	6.11	17.37	一期：中铁城建集团北京工程有限公司；二期：中铁十四局集团有限公司	自主开发	-	2014/4/2	2024/12/31	35.52	30.69
7	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥青秀城	住宅/商业	16.52	60.30	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、中铁二十一局集团第六工程有限公司	自主开发	-	2014/3/15	2024/12/31	52.04	43.13
8	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建•南宁安吉山语城	住宅	5.63	24.48	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司（一标总包）、中铁二十五局集团第六工程有限公司（二标总包）	自主开发	-	2017/3/22	2021/12/31	21.39	19.88
9	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城	住宅/商业	9.98	49.98	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司、中铁建设集团有限公司、成都市第三建筑工程公司	自主开发	-	2013/9/15	2022/12/30	91.02	70.85
10	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建•成都西派澜岸	住宅/商业	9.52	45.17	中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2013/12/15	2027/12/31	64.57	42.04
11	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城II	住宅/商业	9.07	47.53	中国铁建大桥工程局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2016/4/30	2022/6/31	38.83	35.53

12	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	住宅/商业	21.37	63.64	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁十七局集团有限公司	自主开发	-	2016/11/9	2026/12/30	32.88	22.84
13	西安铁兴/西安中铁京泰房地产开发有限公司	西安	中国铁建•西安西派国际	住宅/商业	11.00	54.25	中铁城建集团第一工程有限公司/中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	合作开发	陕西逸博置业有限公司 30%股权。	2016/6/30	2021/12/31	52.03	35.60
14	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建•西府国际	住宅/商业	1.90	11.87	中铁十七局集团建筑工程有限公司	合作开发	中铁十七局房地产开发有限公司 30%股权	2018/12/1	2021/12/31	8.10	7.20
15	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津	中国铁建•天津国际城	住宅/商业	25.23	122.80	中铁十一局集团有限公司、中铁十三局集团有限公司、中铁十八局集团第六工程有限公司；中国铁建大桥工程局集团有限公司；中铁城建集团第三工程有限公司；中铁十八局集团第六工程有限公司；中国铁建大桥工程局集团有限公司；中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2011/1/31	2025/12/31	166.93	117.27
16	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津	中国铁建•花语津郡	住宅	3.70	12.16	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/3/6	2021/12/31	25.61	20.20

17	长春玖华房地产开发有限公司	长春	中国铁建•长春西派府	住宅/商业/车位	6.60	22.97	中国铁建大桥工程局集团有限公司/中铁十八局集团第四工程有限公司	自主开发	-	2017/8/16	2021/10/20	20.52	19.01
18	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	住宅/商业	17.51	92.96	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2016/12/31	2022/1/31	123.65	96.16
19	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	住宅/商业	2.30	11.14	中铁二十三局集团第四工程有限公司	合作开发	中铁二十三局集团第四工程有限公司；陕西逸博置业有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2018/4/24	2021/12/31	30.21	25.39
20	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥悦湖国际	住宅	7.00	19.53	中铁二十四局集团安徽工程有限公司	自主开发	-	2017/10/12	2021/12/31	16.96	14.41
21	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（南区）	住宅	6.41	16.03	中国土木工程集团有限公司	自主开发	-	2018/12/9	2022/6/30	37.78	26.76
22	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	住宅	3.79	6.66	中铁建设集团有限公司	合资	中铁建设集团房地产有限公司（30%）、中铁	2019/6/27	2021/12/31	24.76	15.23

									四院集团投资有限公司（15%）				
23	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	住宅/商业/车位	14.70	34.00	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团有限公司	2019/6/6	2022/6/30	38.86	28.84
24	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建•国际公馆	住宅	4.49	17.31	中铁十八局集团第四工程有限公司、中铁建设集团北京工程有限公司	自主开发	中铁建公寓管理有限公司	2019/8/1	2021/11/30	54.78	47.09
25	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	住宅/商业	10.79	37.11	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	自主开发	无	2019/8/9	2021/12/31	58.09	45.00
26	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	住宅	3.44	10.26	中铁建设集团有限公司	合作开发	浙江省交投地产集团有限公司	2019/8/15	2021/12/1	30.43	26.53
27	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	住宅	2.46	11.51	中铁十八局集团有限公司	合作开发	中铁十八局集团房地产开发有限公司、桐乡市平盛投资管理有限公司	2019/10/30	2021/11/28	31.79	22.80
28	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建•海语熙岸项目	住宅+商业	16.63	78.10	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司/中铁十八局集团有限公司	自主开发	-	2019/1/22	2023/1/1	113.06	67.37

29	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建•江语城	住宅	5.55	21.81	中铁城建集团有限公司	自主开发	-	2019/7/15	2021/12/31	18.22	14.56
30	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	住宅/商业	17.54	42.95	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十二局局集团有限公司	自主开发	-	2020/4/3	2024/6/31	58.89	38.89
31	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府（一期）	住宅+商业	5.47	17.88	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	贵州黔贵房地产开发有限公司	2019/7/15	2021/12/31	9.09	7.52
32	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建•海悦国际项目	住宅+商业	5.17	24.54	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/12/31	2022/1/24	29.53	20.43
33	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山嘉园	住宅/商业/车位/仓储	8.11	17.79	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设集团房地产有限公司（30%）	2019/8/16	2022/3/31	17.93	17.10
34	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建•花语拾光	住宅/商业	8.06	21.61	中铁十四局集团有限公司	自主开发	-	2020/1/21	2022/12/31	21.84	16.94
35	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印三期	住宅	1.19	5.59	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/9/16	2024/9/20	12.00	9.20

36	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印四期	住宅	2.69	7.34	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2020/1/19	2022/5/30	14.00	10.20
37	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建•国际城 E1、E4、E5 组团	公寓/酒店	1.71	4.72	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/7/26	2022/5/21	2.51	1.03
38	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	住宅	5.55	14.771	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设房地产有限公司	2020/5/26	2022/7/7	23.79	24.50
39	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建•花语城一期	住宅/商业	4.60	13.60	中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2020/7/8	2021/12/1	13.20	10.55
40	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	住宅	5.70	17.46	中铁建设集团有限公司	合作开发	苏州傅泽企业管理咨询有限公司	2020/7/5	2023/3/18	35.51	27.50
41	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	住宅+商业	7.83	15.21	中铁城建集团第二工程有限公司南京江北新区 NO.新区 2019G15 工程项目经理部；中铁十二局集团有限公司南京江北新区 G15 地块项目部	自主开发	-	2020/6/18	2022/6/30	51.25	42.50

42	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	住宅/商业	3.40	17.80	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2020/5/15	2022/12/31	20.80	13.75
43	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	住宅/商业	9.16	52.18	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司第四工程公司	合作开发	中铁房地产集团北京投资管理有限公司；深圳市联峰企业管理有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2020/5/6	2024/5/30	90.58	73.22
44	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口	中国铁建·林语山悦项目	住宅	5.57	9.32	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2020/4/29	2022/6/30	6.54	5.14
45	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	住宅/商业	3.35	20.50	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2020/7/20	2023/6/30	14.95	5.83
46	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	商业、住宅	10.60	43.31	中铁城建集团第一工程有限公司/中铁建设集团有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（60%）、中铁房地产集团北京投资管理有限公司（40%）	2020/8/1	2024/3/1	37.92	24.61

47	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁西派御江	住宅/商业	7.23	21.11	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	合作开发	中铁十二局集团房地产开发有限公司	2021/3/23	2023/7/31	33.11	20.66
48	遵义中铁京筑置业有限公司	遵义	国际公馆（一、二标段）	住宅+商业+办公	8.73	31.72	中铁十九局集团第五工程有限公司	合作开发	遵义市红花岗城市建设投资经营有限个税	2020/9/1	2023/6/31	19.20	7.20
49	福州海铖置业有限公司	福州	福州新天地·国际华府	住宅/商业	10.87	29.59	福州第七建筑工程有限公司、福建宏盛建设集团有限公司	合作开发	福建日出东海投资有限公司、福建九州通业贸易有限公司	2020/10/1	2023/8/30	33.92	19.46
50	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建•花语城三期	住宅/商业	4.03	11.66	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十局集团第六工程有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2020/12/4	2022/11/1	11.73	6.95
51	西安铁弘房地产开发有限公司	西安	中国铁建•西派国樾	住宅	5.82	23.08	中铁建设集团有限公司/中铁城建集团第一工程有限公司/中铁十二局建筑安装工程有限公司	独立开发	我方占股 100%	2020/9/11	2023/12/31	36.06	18.96
52	长春京新房地产开发有限公司	长春	龙湖 中铁建·云璟	住宅/商业/车位	4.34	11.80	中国铁建大桥工程局集团有限公司	合作开发	长春恒逸房地产开发有限公司	2020/9/10	2022/10/30	12.73	7.53
53	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·梧桐苑	住宅+商业	8.98	37.22	中铁十六局集团有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（70%）、贵阳南明投资（集	2020/12/7	2022/12/27	20.90	6.02

									团）有限责任公司（30%）				
54	重庆建联房地产开发有限公司	重庆	中国铁建•重庆山语桃源	住宅/商业/车位	21.53	42.78	一期：中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2021/9/1	2023/9/20	55.49	17.26
55	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳	兰草坝 253 地块	商业、住宅	16.84	68.40	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2021/8/26	2023/8/26	50.43	4.85
56	贵州中卓文旅置业有限公司	修文	中国铁建•阳明文旅城	住宅+商业	28.34	32.89	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（97%）、北京汉元卓展旅游文化发展有限公司（3%）	2020/8/26	2026/8/27	21.94	4.35
57	上海中铁京鑫房地产有限公司	上海	上海香榭澜岸	住宅	7.79	16.00	福州铁建建筑有限公司；中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	合作开发	金地（集团）股份有限公司	2020/10/1	2023/12/30	46.00	25.94
58	涿州荣富房地产开发有限公司	河北涿州市	中国铁建·涿州樾府国际一期	住宅/商业	4.24	16.19	中铁十四局集团建筑工程有限公司（联合体牵头人）	合作开发	荣华涿州房地产开发有限公司	2021/9/28	2024/9/27	12.10	4.62

59	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印二期	住宅	2.90	6.72	中铁城建集团第三工程有限公司	自主开发	-	2021/4/9	2023/8/13	18.20	14.00
60	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建.花语拾光三期、四期	住宅/商业	5.50	14.84	中铁十四局集团建筑工程有限公司	自主开发	-	2021/9/24	2024/6/30	12.28	4.38

表：截至 2021 年 9 月末公司主要在建项目情况（续）

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	未来三年投资计划			资金到位情况
										2022	2023	2024	
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	60.85%	自筹	冀（2019）张市万全区不动产权第 0000733 号	地字第 130729201944005 号	建字第 1307292019444015 号 建字第 1307292019444016 号	130729X190711-023-01	0.50	5.50	2.15	否
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建•北京长阳国际城	95.94%	贷款+自筹	京房国用（2011 出）第 0022 号、0023 号、0024 号	2010 规（房）地字 0010 号、0020 号	2010 规（房）建字 0065 号、0066 号、0081 号、0084 号、0085 号、0091 号、2011 规（房）建字 0029 号	【2011】施建字 2028 号;【2010】施建字 2027 号、2009 号、2010 号；【2012】施建字 0082 号、【2012】施建字 0075 号	0.20	0.80	0.40	是

3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建•唐颂国际 A01、A02	80.73%	股东借款+融资	冀（2018）唐高开不动产权第 0002999 号、冀（2018）唐高开不动产权第 0003002 号	地字第 130263201800029 号、地字第 130263201800030 号	建字第 130263201900004 号、建字第 130263201900005 号	A-01 地块：130203201902020101 A-02 地块：130203201902020201	2.00	0.23	0.00	是
4	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市梧桐湾项目	101.18%	贷款	京（2018）不动产权证第 0000083 号	2018 规土（朝）地字 0003 号	2018 规土（朝）建字 0053 号	[2018]施[朝]建字 0501 号、110105201812280301	2.00	0.15	0.08	是
5	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印一期	88.85%	贷款+自筹	津（2018）河北区不动产权第 1010611 号津（2018）河北区不动产权第 1010612 号津（2018）河北区不动产权第 1010613 号津（2018）河北区不动产权第 1010608 号	2018 河北地证 0001	2018 河北住证 0004、2018 河北住证 0008	201052018101901000	4.10	2.30	1.70	是
6	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建•北京环保嘉苑/理想谷	85.19%	贷款+自筹	1、京海国用（2014 出）第 00098 号、 2、京海国用（2014 出）第 00100 号 、3、京海国用（2014 出）第 00101 号	1、地字第 110108201400020 号 2014 规（海）地字 0016 号；	1、地字第 110108201400020 号 2014 规（海）地字 0016 号； 2、建字第 110108201800103 号 2018 规土（海）建字 0009 号； 3、建字第 110108201800104 号 2018 规土（海）建字 0010 号	1、（2014）施（海）建字 0153 号； 2、4、（2018）施（海）建字 0161 号	1.00	1.00	1.50	否

7	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥青秀城	82.76%	贷款+自筹	合国用（2015）第 041 号;皖（2018）合不动产权第 0050159 号;皖（2018）合不动产权第 0050232 号	地字第 340104201400005 号	合规建民许 2015520 号、合规建民许 2015521 号、合规建民许 2015522 号、合规建民许 2015581 号、合规建民许 2015582 号、合规建民许 2015583 号、合规建民许 2015584 号、合规建民许 2016334 号、合规建民许 2016187 号、合规建民许 2016188 号、合规建民许 2016188 号、合规建民许 2016288 号、合规建民许 2016189 号、合规建民许 2016190 号、合规建民许 2016191 号、合规建民许 2016192 号、合规建民许 2016193 号、合规建民许 2016188 号、建字第 340104201810027 号、建字第 340104201810032 号、建字第 340104201810033 号、建字第 340104201810034 号、建字第 340104201810035 号、建字第 340104201810028 号、建字第 340104201810029 号、建字第 340104201810030 号、建字第 340104201810031 号、建字第 340104201910068 号、建字第 340104201910063 号、建字第 340104201910064 号、建字第	34010414070201S01、34010414070201S02、34010414070201S03、34010414070201S04、34010414070201S05、34010414070201S06、34010414070201S07、3401041906040101-SX-001	2.96	3.01	3.01	是

							340104201910065 号、建字第 340104201910066 号、建字第 340104201910067 号					
8	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建•南宁安吉山语城	92.94%	贷款+自筹	桂（2017）南宁市不动产权第 0046176 号	地字第 450101201700010 号	建字第 450101201700364 号、建字第 450101201700365 号、建字第 450101201700367 号、建字第 450101201700368 号、建字第 450101201700370 号、建字第 450101201700371 号、建字第 450101201700372 号、建字第 450101201700373 号、建字第 450101201700375 号、建字第 450101201700376 号、建字第 450101201700379 号、建字第 450101201800220 号、建字第 450101201800221 号、建字第 450101201800222 号、建字第 450101201800223 号、建字第 450101201800224 号、建字第 450101201800225 号、建字第 450101201800226 号	450101201710240101、450101201804170301	1.80	0.65	0.00	是
9	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城	86.08%	贷款+自筹	成国用 2014 第 69 号、成国用 2016 第 110 号、成国用 2016 第 111	地字第 510108201320264、地字第	建字第 510108201330347 号、建字第 510108201630013 号、建字第 510108201630071 号、建字第 510108201330377 号	510101201404160101、510101201404160201、510101201401080101、510101201601290101、	4.98	5.27	2.42	是

						号、成国用（2016）第 154 号	510108201520249 号		510101201607120201、510101201604210101、510101201606280401、510101201612050301、510101201701100101、510101201703300101			
10	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建•成都西派澜岸	65.11%	贷款+自筹	成高国用 2014 第 11144 号	地字第 510122201329091	建字第 510122201439041、建字第 510122201739006	CGGJ(2015)-J087、CGGJ(2014)-J050、CGGJ(2014)-J122、CGGJ(2014)-J051、CGGJ(2016)-J140、CGGJ(2017)-J036	7.14	7.74	4.55	是
11	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建•成都北湖国际城II	89.65%	贷款+自筹	成国用 2014 第 69 号、成国用 2016 第 110 号、成国用 2016 第 111 号	地字第 510108201320264、地字第 510108201520249 号	建字第 510108201330347 号、建字第 510108201630013 号、建字第 510108201630071 号、建字第 510108201330377 号	510101201404160101、510101201404160201、510101201401080101、510101201601290101、510101201607120201、510101201604210101、510101201606280401、510101201612050301、510101201701100101、510101201703300101	2.50	1.62	0.00	是

12	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	69.46%	贷款+自筹	花溪国用（2016）第 GA008 号;	贵安规地字 2016-48 号	贵安规建 2016-032	520111201611090601;	5.11	3.13	2.51	是
13	西安铁兴/西安中铁京泰房地产开发有限公司	西安	中国铁建•西安西派国际	66.88%	贷款+自筹	陕（2016）西安市不动产权第 0000142、144、146、147	西规 D（2016）010、西规 D（2016）006、西规 D（2017）003、西规 D（2017）002	西规建字第 D（2017）004、西规建字第 D（2016）011、西规建字第 D（2017）013	610142201701180101、610142201703290201、610142201806060101、610142201808100101、610142201912250101、610142202003270101	9.06	2.72	0.06	是
14	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建•西府国际	88.89%	贷款+自筹	晋（2018）太原市不动产权第 0077535 号	地字第 140100201820079	建字第 140100201831358、建字第 140100201831359、建字第 140100201831360、建字第 140100201831361、建字第 140100201831362、建字第 140100201831363	140103201812171501、140103201812171601、140103201812171701、140103201812171801、140103201812171901、140103201812172001	0.90	0.00	0.00	否
15	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津	中国铁建•天津国际城	70.24%	贷款+自筹	津（2016）河北区不动产权第 1018235 号；津（2016）河北区不动产权第 1018230 号；房地证津字第 105051000082 号；津（2016）河北区	住宅/商业 2015 河北地证 0015；2010 河北地证 0020；2011 河北地	2011 河北住证 0003；2014 河北住证 0003；2014 河北住证 0004；2014 河北建证 0025；2016 河北住证 0005；2015 河北建证 0022；2011 河北建证 0005；2018 河北建证 0001	1201052016042601121、12105091201410002、12105091201410001、12105020201111098、12105020201111099、12105020201111100、	5.83	3.02	0.00	是

						不动产权第 1018228 号；津（2016）河北区不动产权第 1018234 号；津（2016）河北区不动产权第 1018232 号；津（2016）河北区不动产权第 1018231 号；津（2016）河北区不动产权第 1018226 号；津（2016）河北区不动产权第 1018227 号；	证 0018；2010 河北地证 0015；2015 河北地证 0011；2011 河北地证 0011；2015 河北地证 0012；2011 河北地证 0013；		1201052016033101121、12105021201407001、1201052015052701160、1201052018083001121				
16	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津	中国铁建•花语津郡	78.87%	自筹及开发贷	津 2019 河北区不动产权第 1003415 号；津 2019 河北区不动产权第 1003419 号；	2018 河北地证 5001；2020 河北地证 0011；	2018 河北建证申字 5008 变更 01 号；2018 河北建证 5008；；2020 河北建证申字 0008 号	1201052019030601121；	4.49	2.42	0.00	是
17	长春玖华房地产开发有限公司	长春	中国铁建•长春西派府	92.64%	贷款+自筹	吉（2017）长春市不动产权第 0179566 号	地字第 2200002017000010	建字第 220000201700162	220107201708300101、220107201708160101、220107201804280101	1.51	0.00	0.00	是
18	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	77.77%	贷款+自筹	渝（2017）江北区不动产权第 000548487 号、渝（2018）江北区不动产权第 000097507 号、	地字第 5001412017000016 号	建字第 500141201700149 号；建字第 500141201900115 号	500118201709280101，500118201709280201，500118201801220101，500118201801190401，500118201804090301，	11.91	11.00	11.00	是

					渝（2018）江北区不动产权第 001095839 号			500118201804230301，500118201804250101，500118201804030101，500118201803300201，500118201908070201，500118201908070301，500118201908120201，500118201908120301，500118201806210301、				
19	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	84.05%	贷款+自筹	川（2017）成都市不动产权第 0311927 号、川（2017）成都市不动产权第 0311928 号	地字第 510105201720085 号	建字第 510105201730392 号、建字第 510105201730250 号	510105201804240101、510105201711070201	2.90	1.92	0.00	是
20	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥悦湖国际	91.42%	贷款+自筹	皖（2017）长丰县不动产权第 0034188 号	地字第 340121201720058	长建南民许（2018）007、长建南民许（2018）008、长建南民许（2018）009、长建南民许（2018）010、长建南民许（2018）011、长建南民许（2018）012、长建南民许（2018）013、长建南民许（2018）014、长建南民许（2018）015、长建南民许（2018）016、长建南民许（2018）017、长建南民许（2018）018、长建南民许	3401211712190103-SX-001	0.13	0.78	0.56	是

							（2018）019、长建南民许 （2018）020、长建南民许 （2018）021、长建南民许 （2018）022、长建南民许 （2018）023、长建南民许 （2018）024、长建南民许 （2018）025、长建南民许 （2018）026、长建南民许 （2018）027、长建南民许 （2018）028、长建南民许 （2018）029					
21	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建•佛山领秀公馆（南区）	70.83%	贷款+自筹	粤（2018）顺德区不动产权第 0080551 号	地字第 440606201801037 号	建字第 440606201811589 号、建字第 440606201811590 号、建字第 440606201811591 号	编号 4406066201812190201	4.24	1.06	1.90	是
22	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	55.25%	贷款+自筹	苏（2018）苏州市不动产权第 8026026 号	地字第 320501201800025 号	建字第 320501201900017 号	编号：320501201906270101 编号：320501201906270201	4.50	4.00	1.00	是
23	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	74.21%	贷款+自筹	吉（2019）长春市不动产权第 0480248、吉（2019）长春市不动产权第 0480247	地字第 220002201900002	建字第 220002201900078，建字第 22000202000099；	220108201906065000，220108202004101301	6.00	2.00	0.00	是
24	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建•国际公馆	85.97%	贷款	京（2019）开不动产权第 0001334 号	无	建字第 110301201900092 号 2019 规（开）建字 0037 号、建字第	0014190711006516[2019]施[经]建字 0071 号、	4.26	7.10	3.62	是

								110301201900093 号 2019 规（开）建字 0038 号、建字第 110301201900073 号 2019 规（开）建字 0032 号	0014190712004852[2019]施[经]建字 0072 号				
25	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	77.47%	贷款+自筹	浙 2019 绍兴市不动产权第 0016200 号	地字第 330100201900063	建字第 330100201900245	330104201908150000	17.93	3.50	0.64	是
26	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	87.18%	贷款+自筹	浙 2019 杭州市不动产权第 0146403 号	地字第 330602201900009 号	建字第 330602201900056 号	330602201908090301；330602201908140201；330602201908140301	6.58	0.68	0.22	是
27	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	71.72%	贷款+自筹	粤（2019）广州市不动产权第 07800256 号	穗规划资源地证（2019）15 号	穗规划资源建证（2019）5204 号、穗规划资源建证（2019）5203 号	编号 440113201911010301	1.63	0.00	0.00	是
28	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建•海语熙岸项目	62.96%	银行借款+自有资金	粤（2019）广州市不动产权第 11800158 号；粤（2019）广州市不动产权第 11800160 号；粤（2019）广州市不动产权第 11800159 号；粤（2019）广州市不动产权第 11800163 号；粤（2019）广州市不动产权第 11800128 号	穗南审批地证[2019]2 号	穗规划资源建证[2019]3779 号；穗规划资源建证[2019]3751 号；穗规划资源建证[2019]4196 号；穗规划资源建证[2019]3783 号；穗规划资源建证[2020]2094 号；穗规划资源建证[2020]5050 号；穗规划资源建证[2020]1354 号；穗规划资源建证[2020]2102 号；穗规划资源建证[2020]4755 号；穗规划资源建证[2020]5100 号；穗规划资源建证[2020]1649 号；	440115201908230201；440115201908230101；440115201909060000；440115202005260101；440115202004260101；440115202005260201；440115202009160101；440115202009290301；440115202004220201；440115202004170101；440115202006150101；	16.86	12.35	5.03	是

								穗规划资源建证[2020]1518 号；穗规划资源建证[2020]2367 号；穗规划资源建证[2020]1827 号；穗规划资源建证[2020]7365 号；穗规划资源建证[2021]1226 号；穗规划资源建证[2021]2566 号	440115202004280201；440115202009290201；440115202106110101；440115202105100101；440115202103120401				
29	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建•江语城	79.90%	贷款+自筹	鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0027575 号	鄂规用地 420112201900033	鄂规工程 420112201900066 号	42011220190400114BJ4001	2.95	1.85	0.02	是
30	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	63.78%	贷款+自筹	渝（2019）大渡口区不动产权第 001245483 号、渝（2019）大渡口区不动产权第 001248101 号、渝（2019）大渡口区不动产权第 001248396 号、渝（2019）大渡口区不动产权第 001248559 号、渝（2019）大渡口区不动产权第 001248674 号	地字第 500104201900015 号、地字第 500104201900015 号	建字第 50014201900065 号；建字第 500104202000057 号、	500104202004030101、500104202004200101、	5.45	5.70	4.56	是
31	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府（一期）	82.73%	贷款+自筹	黔 2019 遵义市不动产权第 0061251 号；黔 2019 遵义市不动产权第	地字第 520000201820112；地字第	建字第 520000201819377；建字第 520000201823448；	52030219112900001-SX-001 52030219112900002-SX-001	1.57		0.00	是

					0061260 号；黔 2019 遵义市不动产权第 0061261 号；黔 2019 遵义市不动产权第 0061262 号；	520000201820114；地字第 520000201820115；地字第 520000201820113；						
32	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建•海悦国际项目	71.94%	银行借款+自有资金	粤（2019）广州市不动产权第 11800217 号；	穗南审批地证[2019]12 号	穗规划资源建证[2019]4727 号；穗规划资源建证[2019]6176 号；穗规划资源建证[2019]6350 号；穗规划资源建证[2019]6493 号；穗规划资源建证[2019]6539 号；穗规划资源建证[2020]491 号；穗规划资源建证[2020]342 号；穗规划资源建证[2020]433 号；穗规划资源建证[2020]1304 号；穗规划资源建证[2019]6350 号	440115201912310201 440115202001220101 440115202002170201 440115202002170101 440115202004160101	3.80	4.40	1.00	是
33	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山嘉园	73.07%	自有资金+开发贷款	京（2019）平不动产权第 0003547 号、京（2019）平不动产权第 0003548 号	已取消	建字第 110117201900021 号	（2019）施（平）建字 0055 号 110117201908160101	3.08	1.38	0.14	否
34	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建•花语拾光	77.56%	贷款+自筹	鲁（2019）济南市不动产权第 0173658 号（A6 地块） 鲁（2019）济南市不动	地字第 370112201900249 号（A6 地块）	建字第 370112202000019 号（A6 地块） 建字第 370112202000041 号（A7 地块）	370105202001210201LCSG2020012（A6 地块） 370105202003020101LCSG2020020(A7 地块）	6.53	2.23	0.00	是

						产权第 0173670 号（A7 地块） 鲁（2019）济南市不动产权第 0174012 号（A8 地块） 鲁（2019）济南市不动产权第 0279753 号（X3 地块)（代建） 鲁（2019）济南市不动产权第 0279745 号（X4 地块)（代建） 鲁（2020）济南市不动产权第 0032129 号（C1 地块）（代建） 鲁（2020）济南市不动产权第 0032206 号（C3 地块）（代建）	地字第 370112201900250 号（A7 地块） 地字第 370112201900248 号（A8 地块） 地字第 011220190029 4 号（C1 地块）（代建） 地字第 011220190030 5 号（C3 地块）（代建） 地字第 011220190028 2 号（X3 地块）（代建） 地字第 011220190028 1 号（X4 地块）（代建）	建字第 370112202000028 号（A8 地块） 建字第 370112202000020 号（C1 地块）（代建） 建字第 370112202000022 号（C3 地块）（代建） 建字第 370112201900577 号（X3 地块）（代建） 建字第 370112201900578 号（X4 地块）（代建）	370105202003030101LCSG2020021（A8 地块） 370105202001090101LCSG2020006（X3 地块）（代建） 370105202003030201LCSG2020022（X4 地块）（代建） 370105202004200101LCSG2020041（C1 地块）（代建） 370105202004020101LCSG2020034（C3 地块）（代建）				

35	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印三期	76.67%	贷款+自筹	津（2019）河北区不动产权第 1012519 号	2019 河北地证 0003	2019 河北建证 0007	1201052019091611121	1.00	0.70	0.30	是
36	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印四期	72.86%	贷款+自筹	津（2020）河北区不动产权第 1001281 号津（2020）河北区不动产权第 1001282 号津（2020）河北区不动产权第 1001283 号	2019 河北地证 0014	2019 河北建证 0027	1201052020011908121	2.30	1.20	0.50	是
37	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建•国际城 E1、E4、E5 组团	41.04%	贷款+自筹	筑国用（2013）第 28263 号	南明 2007-02	筑规建字 2019-0381 号	暂无	0.79	0.59	0.10	是
38	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	102.98%	贷款+自筹	京（2018）不动产权证第 0000102 号	2018 规土（朝）地字 0010 号	2020 规自（朝）建字 0002 号、0006 号、0007 号	[2020]施[朝]建字 0229 号、110105202005260101	5.26	0.50	0.11	是
39	河北兴铁房地产开发有限公司	正定	中国铁建•花语城一期	79.92%	贷款+自筹	冀 2020 正定新不动产权第 0000052	地字第 130123201900081 号	建字第 130123202000121	1301xq202007080101、1301xq202008140101	0.60	1.21	0.00	是
40	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	74.82%	贷款+自筹	苏（2020）苏州市不动产权第 7029817 号（南地块）、苏（2020）苏	地字第 320507202000059 号	建字第 320507202000041 号建字第 320507202000048 号	编号：320507202007040101；编号：320507202007170101；编号：320507202008030201	3.06	3.00	1.65	是

						州市不动产权第 7029816 号（北地块）							
41	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	69.70%	贷款+自筹	苏（2020）宁浦不动产权第 0010279 号	地字第 320111202010005 号	建字第 320111202010179 号	320195202006181201；320195202006181301	5.99	3.41	1.00	是
42	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	66.10%	借款+自筹	湘（2020）长沙市不动产权第 0052435 号	地字第 430101202020004 号	建字第 430101202020148 号、建字第 430101202020149 号、建字第 430101202020150 号、建字第 430101202020151 号	430191202005150101、430191202006110101	3.75	3.09	0.81	是
43	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	79.36%	贷款+自筹	川（2020）成都市不动产权第 0278072 号	地字第 510105202020215 号	建字第 510105202030577 号；建字第 510105202030207 号；	51010520207091801、51010520207091901、510105202105130201、510105202105130201	9.14	7.25	5.51	是
44	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市	中国铁建·林语山悦项目	78.59%	贷款+自筹	冀（2019）张市万全区不动产权第 0001835 号	建设用地规划许可证地字第 130729201944022 号	建设工程规划许可证建字第 130729202044011 号、建设工程规划许可证建字第 130729202044015 号	130729X200429-012-01、130729X200619-019-01	0.90	0.50		否
45	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	39.00%	贷款+自筹	筑预登[2009]字第 039 号	南明 2007-02	筑规建字 2019-0434 号	5201022007290001-SX-001	1.26	4.51	3.35	是

46	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	61.00%	贷款+自筹	黔（2020）贵阳市不动产权第 0016565 号/黔（2020）贵阳市不动产权第 0016860 号	地字第 520102202000020 号	建字第 520000201811904 号（筑规建字 2020-0122 号）	52010020102800001-SX-001/52010020102800001-SX-002	6.59	6.27	0.45	是
47	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁西派御江	62.40%	贷款+自筹	桂（2021）南宁市不动产权证明第 0089445 号、桂（2021）南宁市不动产权证明第 0089416 号	地字第 450101202000129 号、地字第 450101202000130 号	建字第 450101202100322 号、建字第 450101202100323 号、建字第 450101202100324 号、建字第 450101202100325 号、建字第 450101202100326 号、建字第 450101202100327 号、建字第 450101202100328 号、建字第 450101202100330 号、建字第 450101202100331 号、建字第 450101202100332 号、建字第 450101202100333 号、建字第 450101202100334 号、建字第 450101202100335 号、建字第 450101202100336 号、建字第 450101202100337 号、建字第 450101202100338 号、建字第 450101202100339 号、建字第 450101202100340 号、建字第 450101202100341 号、建字第 450101202100342 号、建字第 450101202100343 号、建字第	450101202103230101、450101202103230201	4.19	3.37	3.73	是

								450101202100344 号、建字第 450101202100345 号、建字第 450101202100346 号					
48	遵义中铁京筑置业有限公司	遵义	国际公馆（一、二标段）	37.50%	自筹	黔（2020）贵阳市不动产权第 0020516	地字第 520000201820011；地字第 520000201820012	建字第 520300202001090	5203022009010001-SX-001	3.40	5.66	2.26	是
49	福州海铖置业有限公司	福州	福州新天地·国际华府	57.37%	贷款+自筹	闽（2020）长乐区不动产权第 0005352 号、闽（2020）长乐区不动产权第 0005353 号、闽（2020）长乐区不动产权第 0005354 号	地字第 350182202010005 号	建字第 350182202010038 号、建字第 350182202010027 号、建字第 350182202010059 号	3501122006050102-SX-002、3501122006050102-SX-001、3501122006050102-SX-003、3501122006050102-SX-004	6.77	4.51	0.39	是
50	河北兴铁房地产开发有限公司	正定	中国铁建•花语城三期	59.25%	贷款+自筹	冀 2020 正定新不动产权第 0000052	地字第 130123201900081 号	建字第 130123202000188 号	1301xq202012040201、1301xq202012040101	4.69	5.63	1.06	是
51	西安铁弘房地产开发有限公司	西安	中国铁建•西派国樾	48.59%	贷款+自筹	陕（2020）西安市不动产权第 0099103 号	高新规地字第 2020-050 号	建字第 610113202030122GX 号	610130202009110101、610130202010280501、610130202101080301	4.51	7.18	7.61	是
52	长春京新房地产开发有限公司	长春	龙湖 中铁建·云璟	59.14%	贷款+自筹	吉（2020）长春市不动产权第 1170381 号	地字第 220000202000231	建字第 220000202000390	220108202009100101	2.48	2.90	1.33	否

53	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·梧桐苑	28.78%	自筹	520102-2020-HB-029	地字第 520102202000097 号	筑规建字 2020-0233 号	5201022102080001-SX-001 5201022102080001-SX-002	9.08	7.52	1.79	是
54	重庆建联房地产开发有限公司	重庆	中国铁建•重庆山语桃源	31.10%	贷款+自筹	渝（2021）两江新区不动产权第 000775126 号、渝（2021）两江新区不动产权第 001085210 号	地字第 500141202100055 号	建字第 500141202100155 号	500123202108240601	7.19	12.54	**2.77**	是
55	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳	铁建城(253 地块)	9.62%	贷款+自筹	黔（2021）贵阳市不动产权第 0105352/0105434/0105359/0105366/0105571/0105361/0105447/	地字第 520000201700303 号筑规地字 2017-0110 号	筑规建字 2021-0204 号	5201022109160001-SX-001	40.00	4.58	1.00	是
56	贵州中卓文旅置业有限公司	修文	中国铁建•阳明文旅城	19.83%	股东借款	黔（2021）修文县不动产权第 0002862 号、黔（2021）修文县不动产权第 0001367 号	修地字第 520123202000056 号	修建字第 520123202100062 号	5201232110140001-SX-001	5.80	6.40	4.64	否
57	上海中铁京鑫房地产有限公司	上海	上海香榭澜岸	56.00%	贷款+自筹	沪（2021）青字不动产权证 031313 号	沪青地（2021）EA310118202100562 号	沪青建（2021）FA310118202101056	310118202110080401	7.17	4.55	3.96	否

58	涿州荣富房地产开发有限公司	涿州	中国铁建·涿州樾府国际一期	38.18%	贷款+自筹	冀（2021）涿州市不动产权第 0005893 号	地字第 130687ZJN2021001 号	建字第 130687ZJN2021001 号	130687202109280101	3.74	2.99	0.75	是
59	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印二期	77.00%	贷款+自筹	津（2020）河北区不动产权第 1018560 号	2020 河北地证申字 0015	2020 河北建证申字 0017	1201052021040907121	3.00	2.90	0.30	是
60	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建.花语拾光三期、四期	35.70%	贷款+自筹	鲁（2021）济南市不动产权第 0203928 号（A1 地块） 鲁（2021）济南市不动产权第 0203682 号（A2 地块	地字 370112202100281 号（A1 地块）地字 地字 370112202100282 号（A2 地块）	建字第 370112202100496 号（A1 地块） 建字第 370112202100440 号（A2 地块）	370112202109240101LCSG2021154（A2 地块）	2.77	2.89	2.01	是

注：上述在建项目的投资款项，发行人主要采取自筹及外部融资的方式解决资金需求。外部融资方式包括银行贷款、信托贷款等融资方式，投资款项中自筹资金不低于总投资额的 30%。

发行人上述在建工程项目已经投资主管部门批准或备案，已经取得了相应的国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，合法合规，符合国家相关产业政策。

公司将保持客观理性的投资思路，采取“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，多管齐下寻找项目供应渠道，积极开展兼并收购等项目获取方式。

（4）拟建项目及土地储备情况

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围内拟建项目及土地储备情况如下：

表：发行人拟建项目及土地储备情况

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积（万平方米）	未开工面积（万平方米）	地上未开工（万平方米）	目前资金到位情况	2021 年拟投资（亿元）	2022 年拟投资（亿元）	2023 年拟投资（亿元）	是否取得相应证书	实施主体	项目建设期	总投资金额（亿元）	已投资金额（亿元）	资金来源
天津	榆关道地块	居住型公寓、商业	2.45	2.45	1.84	否	0.63	0.34	0.65	已取得土地证，用地证、建设规证	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	2021-2023	3.56	1.93	自筹
贵阳	中国铁建·西派府（二期）	住宅/商业	31.92	31.92	13.71	0.00	0.00	4.00	5.00	否	遵义黔贵房地产开发有限公司	2021-2023	16.15	0.00	借款+自筹
贵阳	中国铁建·国际城 I、J	住宅	26.25	26.25	-	否	4.88	8.21	2.90	否	贵州中泓房地产开发有限公司	2021-2023	20.08	0.28	借款+自筹
遵义	国际公馆（三标段）	住宅/商业/办公	44.00	44.00	10.33	0.00	0.00	0.00	3.50	否	遵义中铁京筑置业有限公司	2023-2025	22.79	0.00	借款+自筹

正定	中国铁建•花语城二期	住宅/商业	15.54	15.54	10.97	6.83	2.52	6.75	4.33	土地使用证、建设用地规划许可证	河北兴铁房地产开发有限公司	2021-2023	16.00	6.83	借款+自有资金
正定	中国铁建•花语城四期	住宅/商业	18.40	18.40	12.92	8.04	0.00	2.95	8.67	土地使用证、建设用地规划许可证	河北兴铁房地产开发有限公司	2022-2024	19.50	8.04	借款+自有资金
宁波	中国铁建·宁波山语城	商业	3.56	3.56	2.90	否	0.50	1.10	0.20	已取得土地证	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	未开工	1.80	0.58	自有资金
西南	中国铁建·西派城樾	住宅/商业	11.37	11.37	8.46	4.87	11.65	2.49	2.98	否	昆明创樾置业有限公司	2021-2025	19.50	4.87	借款+自筹
成都	成都新川 105 亩项目	住宅/车位	26.21	26.21	17.77	13.61	15.25	4.01	3.48	否	成都樾美置业有限公司	未开工	41.44	13.61	借款+自筹
哈尔滨	中国铁建黑龙江总部基地项目	住宅/商业/公寓	46.77	46.77	37.52	9.82	4.71	8.12	6.76	已取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证	哈尔滨京洲置业发展有限公司	未开工	37.86	9.82	自有资金
贵阳	铁建城（车水路低效）	住宅/商业/办公	136.00	136.00	103.00	否	42.13	18.41	22.18	否	贵阳中铁城市建设投资有限公司	2021-2026	106.13	20.60	借款+自筹
苏州	苏地 2021-WG-42 号地块	住宅	45.00	45.00	31.89	35.20	58.53	8.37	11.07	否	苏州京兆房地产开发有限公司	2021-2025	92.08	35.20	借款+自有资金

南京	南京江北 G19 地块	住宅/商业	19.21	19.21	13.64	17.35	17.47	4.90	5.21	未取得土地证	南京京城房地产开发有限公司	未开工	32.73	17.31	自有资金(华东+城市建设+十二局+十四局)
涿州	中国铁建·涿州樾府国际二期	住宅/商业	7.37	7.37	5.32	2.90	2.31	2.10	0.66	已取得土地证	涿州荣富房地产开发有限公司	未开工	7.97	2.90	借款+自筹
涿州	涿州市高铁新城涿豆路南侧 C1-02、06	住宅/商业	72.13	72.13	53.14	10.33	11.90	3.63	6.61	否	涿州京盛越达房地产开发有限公司	未开工	60.24	10.33	借款+自筹
广州	广州市黄埔区班岭村	住宅/商业	15.95	15.95	11.11	未到位	8.32	4.66	0.87	否	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	2022/1/4-2024/1/29	38.56	4.74	自筹+贷款
南昌	中国铁建·南昌知语拾光	住宅/商业	13.66	13.66	10.98	6.93	3.68	2.50	0.89	土地使用证、建设用地规划许可证	南昌京源房地产开发有限公司	未开工	14.00	6.93	自有资金
长沙	湘语洺悦	住宅/商业	9.16	9.16	7.62	否	5.46	3.07	1.72	土地使用证、建设用地规划许可证	长沙京蓉房地产开发有限公司	2021-2023	10.32	4.99	借款+自有资金

近年来，公司处于快速发展期，较快的开发节奏下补充土地储备需求也相应提升，土地购置支出规模较大。2018-2020 年，公司分别获取 17 个、11 个和 6 个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为 384.32 万平方米、357.99 万平方米和 140.63 万平方米；各期土地购置支出分别为 263.66 亿元、210.18 亿元和 85.19 亿元。2 截至 2021 年 9 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 733.12 万平方米，具备一定的持续发展动力，以现有开发速度，公司目前土地储备量可供未来 2~3 年的开发需求。

发行人近三年及一期土地储备及新增项目概况：

表：2018-2020 年末及 2021 年 9 月末公司土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
新增项目	17	11	6	19
新增土地储备	384.32	357.99	140.63	566.57
新增土地金额	263.66	210.18	85.19	339.69
新增土地楼面均价	6,860.44	5,870.99	6,057.75	5,995.50
土地储备总面积[4]	687.85	716.09	444.59	733.12

（5）报告期内取得土地情况

报告期内，发行人取得土地情况如下：

单位：亿元、万平方米

序号	地块名称	地块所在地	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	截至 2021 年 9 月末已缴纳出让金额	后续出让金缴纳计划	资金来源	在建/拟建项目类别
1	苏州市姑苏区拙政园北侧 WG-47 地块	苏州	55%	3.79	2018/1/8	9.82	9.82	-	自有资金	居住用地
2	佛山市顺德区北滘镇龙涌村商住用地	佛山	85%	6.41	2018/1/24	17.64	17.64	-	自有资金	商住用地
3	北京朝阳豆各庄水牛坊村共有产权房用地	北京	70%	5.55	2018/1/25	16.80	16.80	-	自有资金	居住用地
4	湖州市德清县 2017-535 地块	湖州	67%	7.00	2018/5/17	8.74	8.74	-	自有资金	住宅用地
5	长春新区北湖地块	长春	90%	14.85	2018/5/29	14.74	14.74	-	自有资金	居住用地

[4] 该统计数据为合并口径

6	太原万柏林区东社 1 号地	太原	70%	1.95	2018/6/4	1.44	1.44	-	自有资金	居住用地
7	唐山高新庆南西道 A-01	唐山	70%	2.28	2018/8/17	2.85	2.85	-	自有资金	居住用地
8	唐山高新庆南西道 A-02	唐山	70%	2.18	2018/8/17	2.73	2.73	-	自有资金	居住用地
9	北京平谷夏各庄共有产权房项目	北京	70%	8.11	2018/9/13	7.30	7.30	-	自有资金	居住用地
10	南宁市青秀区凤岭南三岸 56 亩商住用地	南宁	100%	3.71	2018/10/12	5.29	5.29	-	自有资金	居住用地
11	北京大兴亦庄 X89R2 限价房用地	北京	100%	4.49	2018/10/19	37.00	37.00	-	自有资金	居住用地
12	天津河北区赵沽里、榆关道商住地块	天津	100%	4.23	2018/11/1	16.50	16.50	-	自有资金	商业服务设施、居住用地
13	广州市增城区中新镇集丰村居住用地	广州	50%	4.27	2018/11/12	13.68	13.68	-	自有资金	二类居住用地
14	绍兴市越城区（镜湖）曲屯 1 号地块	绍兴	100%	10.80	2018/11/27	23.01	23.01	-	自有资金	居住用地
15	武汉市东西湖区 P（2018）136 号	武汉	100%	5.55	2018/11/30	8.08	8.08	-	自有资金	居住用地
16	广州市番禺区兴学路西侧居住用地	广州	65%	2.46	2018/12/6	17.30	17.30	-	自有资金	住宅用地
17	广州市南沙区珠江街居住用地	广州	100%	5.17	2018/12/19	12.46	12.46	-	自有资金	居住用地
18	张家口万泉区 200 亩	张家	100%	13.56	2018/12/19	4.48	4.48	-	自有资金	居住用地
19	广州南沙坦尾村项目地块	广州	100%	16.63	2018/12/24	52.55	52.55	-	自有资金	居住用地
20	杭州江干区彭埠单元 R21-15 号地块（杭政储出【2018】60 号）	杭州	60%	3.44	2019/1/29	18.67	18.67	-	自有资金	住宅用地
21	天津河北区国印纺机二期用地	天津	100%	2.01	2019/3/27	11.60	11.60	-	自有资金	居住用地
22	天津河北区国印纺机三期用地	天津	100%	1.19	2019/3/27	7.85	7.85	-	自有资金	居住用地
23	重庆大渡口区大渡口组团 F11 商住用地	重庆	100%	17.55	2019/5/5	28.60	28.60	-	自有资金	居住、商业用地
24	张家口万全区赐儿山隧道西 83 亩地块	张家	100%	5.57	2019/5/27	0.58	0.58	-	自有资金	住宅用地
25	济南历城区曹家馆地块	济南	80%	8.06	2019/6/6	8.40	8.40	-	自有资金	居住用地
26	遵义红花岗忠庄项目	遵义	60%	10.86	2019/9/23	3.59	3.59	-	自有资金	商住用地

27	贵阳市南明区兰草坝 2 号商住用地	贵阳	100%	10.60	2019/9/29	17.45	17.45	-	自有资金	商住用地
28	石家庄正定新区[2019]013 地块(A)	石家庄	100%	4.67	2019/10/8	5.60	5.60	-	自有资金	居住用地
29	石家庄正定新区[2019]014 地块(C)	石家庄	100%	5.47	2019/10/8	6.57	6.57	-	自有资金	居住用地
30	遵义红花岗区政府西侧 AB 商住用地	遵义	90%	11.95	2019/10/8	5.18	5.18	-	自有资金	商住用地
31	石家庄正定新区[2019]015 地块(B)	石家庄	100%	4.04	2019/10/14	4.85	4.85	-	自有资金	居住用地
32	石家庄正定新区[2019]016 地块(D)	石家庄	100%	6.44	2019/10/14	7.73	7.73	-	自有资金	居住用地
33	天津国印四期	天津	100%	2.70	2019/10/23	7.25	7.25	-	自有资金	居住用地
34	长沙梅溪湖 098 号地块	长沙	100%	3.40	2019/11/19	10.04	10.04	-	自有资金	商住用地
35	成都市青羊苏州街道 137 亩住宅用地	成都	55%	9.16	2019/12/31	60.60	60.60	-	自有资金	住宅用地
36	南京市江北新区 2019G15 地块	南京	64%	7.83	2019/12/31	32.30	32.30	-	自有资金	居住用地
37	西安高新软件新城天谷二路地块	西安	100%	5.82	2020/1/8	14.40	14.40	-	自有资金	居住用地
38	苏州高铁新城 WG-12 地块	苏州	55%	5.70	2020/4/1	22.00	22.00	-	自有资金	住宅用地
39	福州市滨海新城 163 亩商住用地	福州	40%	10.87	2020/5/11	15.99	15.99	-	自有资金	居住用地、商业用地
40	长春市高新区吉大慧谷新校区北侧 178 号居住用地（可售）	长春	51%	4.34	2020/5/13	5.60	5.60	-	自有资金	居住用地
41	贵阳南筹铭居项目	贵阳	70%	8.89	2020/6/28	7.39	7.39	-	自有资金	居住用地
42	南宁市青秀区凤岭南开泰路东侧 82 亩、26 亩商住用地	南宁	90%	7.23	2020/7/8	19.23	17.85	根据付款计划支付	自有资金	商住用地
43	重庆市渝北区中央公园片区 323 亩地块	重庆	100%	21.53	2021/4/28	29.40	14.70	根据付款计划支付	自有资金	居住用地
44	昆明市官渡区巫家坝 33 亩地块	昆明	100%	2.19	2021/5/12	9.98	4.31	根据付款计划支付	自有资金	居住用地
45	济南土河以东居住用地	济南	100%	5.50	2021/5/24	4.21	4.21	-	自有资金	居住用地
46	贵阳车水路周边棚户区 A、B 低效用地及兰草坝 01-08 商住用地	贵阳	100%	28.59	2021/6/4	42.17	42.17	-	自有资金	居住用地

47	涿州高铁新城 125 亩地块	涿州	90%	8.32	2021/6/7	6.49	5.48	根据付款计划支付	自有资金	二类居住用地
48	长沙市（2021）045 号芙蓉区杉木村居住用地	长沙	100%	3.23	2021/6/8	4.71	4.71	-	自有资金	居住用地
49	上海青浦赵巷地块	上海	48%	7.80	2021/6/23	24.82	24.82	-	自有资金	住宅用地
50	涿州高铁新城涿豆路南侧 5 地块（390 亩）	涿州	100%	26.02	2021/6/24	18.74	10.13	根据付款计划支付	自有资金	居住用地
51	太原市万柏林区东社村城改项目六号地	西安	70%	2.88	2021/7/14	1.97	1.97	-	自有资金	住宅、商业、中小学
52	南昌市经开区瑞香路以北 91.5 亩	南昌	100%	6.10	2021/8/4	6.65	6.65	-	自有资金	居住用地
53	哈尔滨市松北区 NO.2021HTS(S)002 地块	哈尔滨	60%	18.79	2021/8/4	9.35	9.35	-	自有资金	商住用地
54	成都成华区北湖 136 亩	成都	100%	9.10	2021/9/15	17.74	3.50	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
55	成都高新区新川 105 亩	成都	100%	6.99	2021/9/15	24.30	4.41	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
56	苏州市相城区 2021-WG-42 号地块	苏州	60%	12.76	2021/9/16	55.81	33.49	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
57	成都市双流区东升街道 47 亩住宅用地	成都	100%	3.17	2021/9/16	5.76	1.80	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
58	成都市双流区东升街道 118 亩住宅用地	成都	100%	7.93	2021/9/16	16.49	5.00	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
59	苏州市工业园区 2021-WG-50 号地块	苏州	100%	5.14	2021/9/17	18.51	11.11	根据付款计划支付	自有资金	住宅用地
60	广州市黄埔区 HBPQ-LD-5 居住用地	广州	100%	3.85	2021/9/26	26.08	4.74	根据付款计划支付	自有资金	居住用地
61	南京市 NO.新区 2021G19 地块	南京	80%	3.77	2021/9/26	16.80	8.40	根据付款计划支付	自有资金	商住用地

4.保障房建设业务情况

（1）保障房建设项目开发经营主体

截至 2021 年 9 月末，发行人主要保障房建设业务的经营主体如下表：

序号	公司名称	开发项目名称	保障房项目对应的立项批复	房地产资质证书编号	资质等级
1	北京景盛诚泰置业有限公司	梧桐湾项目	京发改（核）［2018］166 号	CY-A-X1076	暂定
2	北京嘉达置业有限公司	西山梧桐项目	京发改（核）[2018]70 号	MT-A-X9305	暂定

（2）保障房建设项目开发经营模式

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

（3）保障房建设项目会计处理方式

根据相关会计处理原则，融资人障房建设项目会计处理方式如下：

1）对于无偿移交的回迁房或安置房：

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

2）对于存在约定补偿性对价的回迁房或安置房：

项目公司配建的回迁房、安置房由政府委托建设，价格和面积执行政府与保障性住房人员达成的补偿标准，项目公司并没有实际定价权，不负责政策性住房销售和分配；建成后整体移交政府或政府指定机构、业主，并获取约定对价补偿。建造回迁房、安置房的土地单独划定，政府已制定用途及建造标准，项目公司从未享有其风险和报酬。项目公司对于回迁房、安置房没有所有权和处置权，不承担市场风险或价格风险。在回迁房、安置房配建中，项目公司提供建造相关的服务，视同项政府提供一项建造服务，按照履约进度确认收入。

3）对于经济实质与一般商品房的经济实质类似或一致的可售政策新住房：

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

4）对于经济实质与一般商品房的经济实质存在显著不一致的可售政策性住房：

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

（4）近三年及一期已完工项目情况

近三年及一期发行人已完工的保障房项目主要通过市场化销售形式形成销售回款，已完工项目分布在北京和大连，已完工建筑面积合计 38.55 万平方米，具体已完工项目具体情况如下表：

表：截至2021年9月末发行人已完工保障房项目具体情况

单位：万平方米，万元

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
北京	中国铁建•北京原香嘉苑	中铁嘉业（北京）投资有限公司	自住型商品房	100%	13.48	2014/10/10	2016/11/16	142,530	131,305	已售罄	137,623.57	全部回笼	-
北京	中国铁建•北京顺新嘉苑	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	自住型商品房	100%	12.81	2014/7/17	2015/11/12	15,814	15,814	已售罄	10,670.00	全部回笼	-
大连	中国铁建·青秀蓝湾	中铁建（大连）置业有限公司	公租房	100%	2.42	2014/5	2015/12	28,000	28,000	未销售	0.00	0.00	该项目系发行人获取地块配建的公租房，由政府指定承租人群销售，截至2021年9月末，政府未能确定承租人群因而一直待售
北京	西山梧桐项目	北京嘉达置业有限公司	共有产权房	100%	9.84	2018/8/31	2020/12	180,103	155,144	住宅售完，剩余车位、商业	119,959.00	全部回笼	-
合计					**38.55**	-	-	**366,447**	**330,263**	-	**268,252.57**	**-**	-

（4）在建保障房项目情况

表：截至2021年9月末发行人在建保障房项目具体情况

单位：万平方米，亿元

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	截至 2021 年 9 月末已投资金额	已售面积	销售进度
1	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐湾项目	共有产权房	3.58	13.32	2018/12/28	2021/11/30	28.69	29.00	7.38	89.54%
2	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐港项目	共有产权房	5.55	14.77	2020/5/26	2022/7/7	23.79	24.50	6.77	99.86%

表：截至 2021 年 9 月末在建保障房项目具体情况（续）

单位：万平方米，万元

序号	项目名称	项目投资进度	资金来源	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	未来三年投资计划（亿元）			资金到位情况
								2020	2021	2022	
1	梧桐湾项目	86.54%	贷款+自筹	京（2018）不动产权证第 0000083 号	2018 规土（朝）地字 0003 号	2018 规土（朝）建字 0053 号	[2018]施[朝]建字 0501 号、110105201812280301	0.10	0.15	0.08	是
2	梧桐港项目	86.38%	贷款+自筹	京（2018）不动产权证第 0000102 号	2018 规土（朝）地字 0010 号	2020 规自（朝）建字 0002 号、0006 号、0007 号	[2020]施[朝]建字 0229 号、110105202005260101	2.00	1.00	0.24	是

（5）拟建保障房项目情况

无。

5.物业出租板块经营情况

发行人物业出租板块尚无专营出租物业管理的专业化子公司，目前依靠房地产开发项目部分子公司经营，持有出租的物业较为分散，2016 年以前发行人出租的物业主要是临时出租，出租物业未纳入“投资性房地产”核算，进入 2016 年后，发行人正式将出租的物业计入“投资性房地产”，并将物业出租作为主营业务收入板块构成之一，近三年及一期，发行人该业务板块实现营业收入分别为 12,544.71 万元、11,942.57 万元、15,209.47 万元及 11,862.90 万元，占主营业务收入比重分别为 0.45%、0.39%、0.57%及 1.22%，发行人主要持有的物业基本情况如下：

表：发行人主要持有物业基本情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	公司所占权益
万通国际广场	广州荔湾区环西路 135 号	9,795.00	17,598.00	商业	100%
水岸广场	贵阳南明区	10,861.55	80,809.19	商业	100%
中国铁建广场	天津河北区	24,410.00	45,233.29	商业	100%
中国铁建广场	成都	8,730.17	100,805.70	商业	51%
合计	-	**54,996.72**	**246,661.18**	-	-

主要物业经营情况如下：

表：发行人主要物业经营情况

单位：万元

项目名称	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
万通国际广场	1,146	47%	2,224	41%	2,556	85%	2,843	41%
水岸广场	1,654	81%	944.82	80.33%	931.71	85%	1,217.05	80.67%
成都中国铁建广场	679	83%	591.87	85.99%	953.92	97%	1,407.50	95%
天津中国铁建广场	1,519	86%	1,787.63	87%	2,809.85	88%	807.87	100%

6.物业管理经营情况

发行人物业管理经营板块主要由下属专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。截至 2021 年 9 月末，中铁建物业管理有限公司负责管理的物业项目个数 109 个，主要分布在全国 39 个城市，其中管理的一、二线城市的物业项

目个数为105个，物业管理公司管理的物业项目中有104个项目系融资人开发的房地产项目，近三年及一期融资人物业管理板块实现营业收入分别为 41,467.84万元、54,335.12万元、72,040.18万元和52,751.69万元，占主营业务收入比重分别为1.49%、1.17%、2.71%和5.42%。

八、发行人所在行业概况

（一）房地产业行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

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

据国家统计局数据显示，2018年全国房地产施工面积926,759万平方米，同比增长3.7%；新开工面积224,433万平方米，同比下降1.2%；竣工面积91,218万平方米，同比下降4.9%；商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%；商品房销售额173,613亿元，同比增长8.7%。2020年全国商品房销售面积和销售金额同创历史新高，但同比增速放缓。

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

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

发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

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

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

2016年2月2日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

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

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

2019 年“两会”期间提出：保持政策连续性和稳定性，防止房市大起大落，2019 年将继续促进房地产市场平稳健康发展。具体做到五个坚持：第一就是坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；二是坚持住房市场体系和住房保障体系；三是坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，把稳低价、稳房价、稳预期责任落到实处；四是调结构、转方式，大力培育租赁市场，重点解决新市民的住房问题；五是保持政策连续性和稳定性，防止房市大起大落。12 月召开的全国住房城乡建设工作会议，为 2020 年房地产发展指明方向。会议指出，针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

2020 年，各地纷纷出台各种购房政策，针对人才购房提供了强有力的保障。为了解决年轻人的住房问题，国家引进了共享财产住房制度。共有产权住房是指政府和购房者共同出资共买。原则上，购房者的财产份额不低于 50%，且符合条件的家庭只能申请一套。在共有房屋的期限届满后，个人可以以较低的价格从政府购买房子，成为房屋的所有者。

（2）房地产开发投资情况

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

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

2020 年全年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%，比上年同期下降 2.9 个百分点；商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，比上年上升 2.7 个百分点。

（3）房屋销售情况

2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，销售额149,973亿元，分别比上年增长1.3%和12.2%。2019年，全国商品房销售面积171,558万平方米，销售额159,725亿元，分别比去年增长-0.1%和6.5%。2020年，全国商品房销售面积176,086万平方米，销售额173,613亿元，分别比去年增长2.6%和8.7%。

（二）房地产行业发展趋势

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

根据世界银行研究，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP达到1,300-8,000美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016年，我国人均GDP为8,123.18美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业

的客户也发生了变化，80后、90后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

（三）房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1）房地产行业进入壁垒日益提高

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

2）房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3）房地产竞争加剧

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

4）房地产进入资本竞争时代

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

（四）房地产行业发展前景

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

1）行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

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

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

2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

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

3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

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

九、发行人竞争优势及业务发展战略

（一）公司的竞争优势

1.股东实力雄厚

公司的控股股东中国铁建股份有限公司是由中国铁道建筑有限公司控股的于2008年分别在上海和香港两地上市的国有特大型建筑企业。中国铁建目前是中国最大的工程承包商和最大的海外工程承包商，分别被评为2018年《财富》“世界500强企业”排名第58位，2017年“全球250家最大承包商”排名第3位，“中国企业500强”排名第8位，具有很强的综合实力。中国铁建一直在业务拓展、项目获取、资金安排以及资本运营等方面为中国铁建房地产集团有限公司提供大力的支持。中国铁建遍布全国的业务为公司的跨区域发展提供了丰富的人脉和项目资源；中国铁建在房屋工程承包和建筑施工方面积累的深厚经验为公司的项目工程管理和成本控制提供有力支持；中国铁建作为大型央企拥有的较高的品牌美誉度和认知度，使公司能够享受到优质品牌带来的产品溢价；中国铁建所具有的雄厚的资本实力也使其能够为公司提供较低融资成本的资金支持。

2.品牌及布局优势

公司立足北京，也积极进入南京、杭州、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、宁波、武汉、大连、佛山等二线城市。目前，公司的业务已拓展至40个城市、4个国家级新区，涉及23个省份，逐步实现多元化的区域布局。在上述区域，公司树立了良好的“中国铁建地产”品牌形象，其主打产品中国铁建•国际城、中国铁建•山语城已成为国内房地产业的知名品牌。公司主要产品布局在一二线城市，房地产价格波动较小，能够有效抵御房地产政策风险引起的价格波动。

3.优秀管理团队的优势

公司的高管团队在本公司所经营的行业拥有丰富的经验，大部分成员均有多年行业经验。经验丰富、专业且众志成城的管理团队为本公司的日常经营贡献宝贵的知识财富，并为本公司发展提供策略方向。该团队还拥有多年与客户和业界

同行广泛合作的丰富经验，具有战略眼光，能主动适应不断变化的市场环境，为本公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

4.产品适销对路

公司产品以符合刚需类、刚改类，符合大众需求的商品房为主，重资产类物业相对较少。产品开发销售能够发挥协同作用，公司股东中国铁建对地方基础交通设施投资广泛、投资量大，投资对房地产开发带动作用强，工程承包同时也能带动房地产开发状况。公司提供全产业链产品服务，产业链长，抗风险能力强。此外，公司整体融资方式多样，资金获取有保障，回旋余地大。

（二）发行人的经营方针和战略

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的摇篮。

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

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

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

十四五期间，集团公司将紧紧扣国家战略和股份公司战略，主动服务构建新发展格局，紧紧围绕高质量发展这一主题，聚焦“一体两翼、多点支撑”的战略方向，抓好“三个创效”和战略保障。“一体两翼、多点支撑”是集团公司在深入剖析国家发展战略、行业发展规律的基础上，结合股份公司战略、企业优势确定的战略方向。“一体两翼”是指以住宅开发为主，辅以TOD、片区综合开发作为企业的赛道性业务，实现业务多元、运营机理互补；“多点支撑”是指以康养、租赁、海外等业务为支撑点，赋能支持主赛道业务的同时，作为战略储备性业务培育发展。在十四五期间，集团公司规模保持行业前三十，租赁、康养、海外等业务贡献度上升；持续提升利润率和投资回报率，资产负债率保持稳定水平，不断增强股东投资信心；TOD、片区综合开发两大赛道性业务实现突破，出标杆、通模式、上规模，成为细分领域龙头。围绕“高质增长、稳健抗压、健康发展”三大维度，在“十四五”期间夯实基础，成为建筑类央企房地产开发的领先者。

十、发行人违法违规及受处罚情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

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

（五）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违

法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

第四节 发行人主要财务情况

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中发行人2018-2020年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2021年1-9月的财务数据，摘引自发行人未经审计的2021年三季度财务报表。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告基本情况

2018年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2019]ZG26781号的标准无保留意见的审计报告。2019年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2020]第 ZG23894 号的标准无保留意见的审计报告。2020 年度财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2021]第ZG20795号的标准无保留意见的审计报告。

（二）重大会计政策变更

1、2018年重要会计政策变更

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

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

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

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

（1）新收入准则对本集团的影响

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

（2）新金融工具准则对本集团的影响

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

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于本公司分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备

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

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

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

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

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

表：上期合并资产负债表项目名称和金额调整详情

单位：元

序号	报表项目	资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应收票据	1,000,000.00	-1,000,000.00	-	-
2	应收账款	515,532,220.42	-515,532,220.42	-	-
3	应收票据及应收账款	-	516,532,220.42	-	516,532,220.42
4	应付票据	2,473,747,760.65	-2,473,747,760.65	-	-
5	应付账款	9,706,844,645.59	-9,706,844,645.59	-	-
6	应付票据及应付账款	-	12,180,592,406.24	-	12,180,592,406.24
7	应付利息	359,498,888.90	-359,498,888.90	-	-
8	应付股利	293,699,786.92	-293,699,786.92	-	-
9	其他应付款	6,630,037,747.12	653,198,675.82	-14,468,862.28	7,268,767,560.66

表：上期合并利润表项目名称和金额调整详情

单位：元

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

（3）新金融工具准则、新收入准则受影响的项目名称和调整金额

1）新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

表：新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

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

2）新收入准则受影响的项目名称和调整金额

表：新收入准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

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

2、2019 年重要会计政策变更

公司于2019年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及规定：

- 《企业会计准则第21号——租赁》（“新租赁准则”）

- 《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号文）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号文）

- 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（“非货币性资产交换准则（2019）”）

- 《企业会计准则第12号——债务重组》（ “债务重组准则（2019）”）

（1）执行财会〔2019〕6号文和财会〔2019〕16号文

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表（或 股东权益变动表）进行了修订，将 “应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置。企业按照相关规定采用未来适用法，不对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

单位：元

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

序号	报表项目	2018年12月31日	调整金额	2019年1月1日
6	应付账款	-	9,554,934,083.36	9,554,934,083.36

（2）执行新租赁准则

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

公司作为承租人：

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

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

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

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

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

1) 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第13号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

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

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

公司作为出租人：

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

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

公司执行新租赁准则对财务报表2019年1月1日的主要影响如下：

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

（3）执行非货币性资产交换准则（2019）

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

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

（4）执行债务重组准则（2019）

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

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

除前述变更外，公司不存在其他会计政策变更情况。

3、2020年重要会计政策变更

公司于2020年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则：

《企业会计准则解释第13号》

（1）执行《企业会计准则第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

4、2021年1-9月重要会计政策变更

2021年1-9月，发行人未发生对财务报表产生重大影响的会计政策变更事项。

（三）重大会计估计变更

报告期内，发行人未发生对财务报表产生重大影响的会计估计变更事项。

（四）前期会计差错更正

报告期内，发行人无会计差错更正。

（五）合并范围变化

1、2018年报表合并范围变化情况

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

2、2019年报表合并范围变化情况

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

3、2020年报表合并范围变化情况

2020年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计17家，其中中铁房地产集团浙江京城有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司2家为中铁建河北雄安城市建设有限公司、中铁房地产集团华东有限公司。

4、2021 年 1-9 月报表合并范围变化情况

2021年9月末，发行人纳入合并范围的二级子公司共计15家，其中其中西安中铁京泰房地产开发有限公司、中铁房地产集团文旅发展有限公司和西安中铁京泰房地产开发有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司1家为中铁房地产集团华中有限公司。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1.合并资产负债表

表：发行人合并资产负债表

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	959,126.32	588,382.52	614,443.86	649,915.00
应收票据	11,155.92	2,023.40	-	137.7
应收账款	96,386.77	97,783.45	26,609.98	59,150.84
预付款项	223,075.67	176,762.48	131,809.66	114,781.89
其他应收款	2,961,681.89	2,737,889.53	2,653,205.35	3,069,731.54
存货	14,220,055.06	11,951,135.89	10,558,758.48	9,232,487.21
合同资产	72,443.39	12,688.63	18,864.65	88,138.79
其他流动资产	602,108.49	386,688.65	159,888.61	108,168.73
流动资产合计	**19,146,033.49**	**15,953,354.54**	**14,163,580.60**	**13,322,511.70**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	396,579.02	396,996.92	164,378.16	-
长期股权投资	591,910.82	562,337.92	498,572.53	344,270.38

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动金融资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
投资性房地产	342,554.72	366,626.77	347,303.80	376,554.89
固定资产	7,003.06	6,080.39	5,556.45	4,525.05
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	34,106.90	30,762.85	11,901.69	-
无形资产	155.12	271.47	1,237.31	736.08
长期待摊费用	6,899.29	6,039.82	2,982.57	3,449.40
递延所得税资产	146,565.50	139,492.55	140,326.38	138,040.97
其他非流动资产	112,408.67	99,554.71	88,458.05	34,827.04
非流动资产合计	**1,641,183.10**	**1,611,163.39**	**1,263,716.94**	**905,403.81**
资产总计	**20,787,216.59**	**17,564,517.94**	**15,427,297.54**	**14,227,915.51**
流动负债：				
短期借款	800,000.00	374,000.00	1,119,372.58	1,528,875.00
应付票据	3,871.90	6,637.52	232,474.49	189,232.56
应付账款	1,564,380.10	1,438,994.20	1,065,535.12	955,493.41
预收款项	2,756.25	2,014.37	3,796.06	3,086.76
合同负债	5,082,549.92	2,983,421.00	2,093,877.49	2,306,756.86
应付职工薪酬	11,789.07	22,299.52	13,477.10	12,160.69
应交税费	73,495.31	172,828.74	81,160.02	71,329.62
其他应付款	1,853,154.43	1,620,410.48	1,266,334.37	1,345,589.57
一年内到期的非流动负债	1,172,923.62	1,041,000.46	1,166,680.54	283,813.00
其他流动负债	-	203,814.22	-	199,827.24
流动负债合计	**10,564,920.59**	**7,865,420.51**	**7,042,707.77**	**6,896,164.71**
非流动负债：				
长期借款	5,249,573.90	5,109,060.30	4,153,328.64	3,406,547.99
应付债券	2,065,185.17	1,677,845.10	1,502,007.64	1,480,186.80
租赁负债	15,665.81	9,799.59	7,277.07	-
长期应付款	32,487.27	24,958.16	16,361.63	-
预计负债	5,581.76	7,693.96	9,462.17	-
其他非流动负债	6,573.80	3,995.42	1,836.96	-
非流动负债合计	**7,375,067.71**	**6,833,352.54**	**5,690,274.11**	**4,886,734.78**
负债合计	**17,939,988.30**	**14,698,773.05**	**12,732,981.88**	**11,782,899.49**
所有者权益：				
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	24,868.95	24,868.95	24,664.15	24,524.54
盈余公积	161,388.73	161,388.73	142,152.39	127,673.79
未分配利润	1,883,209.14	1,895,281.92	1,740,984.52	1,501,579.00

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
归属于母公司所有者权益合计	2,769,466.82	2,781,539.60	2,607,801.06	2,353,777.33
少数股东权益	77,761.47	84,205.29	86,514.61	91,238.68
所有者权益合计	**2,847,228.29**	**2,865,744.89**	**2,694,315.66**	**2,445,016.01**
负债和所有者权益总计	**20,787,216.59**	**17,564,517.94**	**15,427,297.54**	**14,227,915.51**

2.合并利润表

表：发行人合并利润表

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	**973,936.77**	**2,655,035.21**	**3,070,528.95**	**2,789,864.79**
二、营业总成本	**950,892.50**	**2,379,754.07**	**2,806,622.39**	**2,375,736.84**
营业成本	830,230.00	2,168,307.17	2,464,692.06	2,088,913.62
税金及附加	26,380.94	71,315.00	202,638.19	212,607.77
销售费用	41,797.80	60,108.29	60,289.44	52,858.02
管理费用	49,641.18	74,093.93	75,168.64	58,708.70
研发费用	17.54	30.73	75.46	27.03
财务费用	2,825.04	5,898.95	3,758.60	-20,516.39
其中：利息费用	87,640.28	131,358.45	137,621.13	111,860.36
利息收入	87,487.51	128,922.76	136,633.91	133,403.14
资产减值损失	-300.28	-35,564.04	-17,959.87	-25,607.25
信用减值损失	-1,228.03	-1,077.36	-6,278.92	8,745.34
其他收益	1,326.97	2,106.30	849.9	605.71
投资收益	51,590.73	126,923.97	201,224.09	87,761.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,052.96	126,065.42	185,030.10	88,489.31
资产处置收益	130.00	30.07	6.59	20.80
三、营业利润（亏损以“-”填列）	**74,563.67**	**367,700.09**	**441,748.35**	**502,516.41**
加：营业外收入	1,789.62	5,289.96	1,898.66	1,795.47
其中：政府补助	19.75	328.61	101.56	50.28
减：营业外支出	2,081.68	1,830.18	777.45	587.05
四、利润总额（亏损以“-”填列）	**74,271.61**	**371,159.87**	**442,869.57**	**503,724.83**
减：所得税费用	12,178.47	78,706.49	72,579.34	118,012.53
五、净利润	**62,093.14**	**292,453.38**	**370,290.23**	**385,712.30**
归属于母公司所有者的净利润	65,054.88	278,683.24	358,283.86	358,594.22

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
少数股东损益	-2,961.74	13,770.13	12,006.37	27,118.08

3.合并现金流量表

表：发行人合并现金流量表

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	3,056,991.40	3,662,254.17	3,115,018.32	3,123,855.82
收到的税费返还	8,141.97	7.44	0.42	251.44
收到其他与经营活动有关的现金	1,688,557.75	2,218,847.85	3,065,225.09	2,433,316.36
经营活动现金流入小计	**4,753,691.12**	**5,881,109.45**	**6,180,243.83**	**5,557,423.62**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,782,969.15	3,378,816.26	3,645,379.00	4,214,943.94
支付给职工及为职工支付的现金	92,840.77	109,080.39	123,641.72	107,971.04
支付的各项税费	385,084.07	348,716.12	473,909.16	393,394.61
支付其他与经营活动有关的现金	1,457,236.73	1,773,055.49	2,195,144.68	2,438,880.26
经营活动现金流出小计	**4,718,130.71**	**5,609,668.25**	**6,438,074.56**	**7,155,189.85**
经营活动产生的现金流量净额	**35,560.41**	**271,441.20**	**-257,830.73**	**-1,597,766.23**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	3,447.82	18,284.63	-
取得投资收益收到的现金	597.11	1,710.72	40,353.88	220.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7.43	13.01	6.08	8.24
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	10,819.34	469.03	424.06
投资活动现金流入小计	**604.54**	**15,990.89**	**59,113.62**	**652.57**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,937.10	12,646.56	2,192.81	2,807.56
投资支付的现金	51,631.16	98,879.24	27,572.06	62,140.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	0.00	904.9
支付其他与投资活动有关的现金	84,995.62	71,300.24	85,251.67	749.23
投资活动现金流出小计	**139,563.88**	**182,826.04**	**115,016.54**	**66,601.69**
投资活动产生的现金流量净额	**-138,959.34**	**-166,835.15**	**-55,902.92**	**-65,949.12**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	2,850.00	6,913.00	3,527.49	13,833.33
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,850.00	6,913.00	3,527.49	13,833.33

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得借款收到的现金	3,896,005.22	3,056,085.29	4,208,874.04	3,211,390.45
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,511.87	-	-
筹资活动现金流入小计	**3,898,855.22**	**3,065,510.16**	**4,212,401.52**	**3,225,223.78**
偿还债务支付的现金	2,982,850.79	2,609,102.64	3,382,058.82	1,583,926.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	424,853.45	581,302.42	544,413.49	373,057.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	651.62	26,546.92	21,911.03	2,950.40
支付其他与筹资活动有关的现金	17,209.77	3,671.93	5,815.88	3,562.65
筹资活动现金流出小计	**3,424,914.01**	**3,194,076.99**	**3,932,288.20**	**1,960,546.57**
筹资活动产生的现金流量净额	**473,941.20**	**-128,566.83**	**280,113.33**	**1,264,677.21**
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	**370,542.27**	**-23,960.78**	**-33,620.32**	**-399,038.13**
加：期初现金及现金等价物余额	587,706.02	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26
六、期末现金及现金等价物余额	**958,248.29**	**587,706.02**	**611,666.81**	**645,287.13**

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

1.母公司资产负债表

表：发行人母公司资产负债表

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	191,826.20	83,266.41	114,724.62	236,708.62
应收票据	10,844.71	1,810.62	-	-
应收账款	1,110.07	-	-	-
其它应收款	6,150,190.13	5,486,423.16	5,081,866.48	5,139,676.68
存货	-	-	-	80,780.00
其他流动资产	38.68	-	-	108.62
流动资产合计	**6,354,009.78**	**5,571,500.19**	**5,196,591.10**	**5,457,273.92**
非流动资产：				
长期股权投资	1,897,896.33	1,670,130.62	1,545,193.72	1,444,206.34
固定资产净值	706.76	818.81	794.71	282.86

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
使用权资产	3,119.09	3,119.09	-	-
递延所得税资产	471.89	47.17	26.55	47.17
非流动资产合计	**1,902,194.08**	**1,674,115.71**	**1,546,014.98**	**1,444,536.37**
资产总计	**8,256,203.85**	**7,245,615.90**	**6,742,606.08**	**6,901,810.28**
流动负债：				
短期借款	600,000.00	360,000.00	990,000.00	1,390,000.00
应付账款	216.76	47.95	-	-
应付职工薪酬	2,067.20	1,983.10	1,487.90	1,235.27
应交税费	756.56	962.18	1,698.94	2,174.23
其他应付款	422,138.77	176,889.82	136,013.91	77,686.48
一年内到期的非流动负债	201,039.70	517,771.25	502,493.73	-
其他流动负债	-	203,814.22	-	199,827.24
流动负债合计	**1,226,218.98**	**1,261,468.52**	**1,631,694.48**	**1,670,923.23**
非流动负债：				
长期借款	3,015,400.00	2,451,500.00	1,861,500.00	2,061,500.00
应付债券	2,034,897.21	1,626,980.73	1,432,989.10	1,393,350.78
租赁负债	2,079.40	2,030.22	-	-
非流动负债合计	**5,052,376.60**	**4,080,510.96**	**3,294,489.10**	**3,454,850.78**
负债合计	**6,278,595.58**	**5,341,979.48**	**4,926,183.59**	**5,125,774.01**
所有者权益：				
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	36,644.12	36,644.12	36,644.12	36,644.12
盈余公积	161,388.73	161,388.73	142,152.39	127,673.79
未分配利润	1,079,575.41	1,005,603.56	937,625.98	911,718.36
所有者权益合计	**1,977,608.27**	**1,903,636.42**	**1,816,422.49**	**1,776,036.28**
负债和所有者权益总计	**8,256,203.85**	**7,245,615.90**	**6,742,606.08**	**6,901,810.28**

2.母公司利润表

表：发行人母公司利润表

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	**13,901.24**	**15,036.56**	**6,880.54**	**3,118.05**
其中：营业收入	13,901.24	15,036.56	6,880.54	3,118.05
二、营业总成本	**16,249.82**	**14,196.51**	**6,768.19**	**12,185.72**

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：营业成本	1,512.53	2,237.76	1,402.57	-
税金及附加	58.23	165.66	95.6	1.55
管理费用	13,405.71	21,884.18	17,316.18	13,528.52
财务费用	1,273.34	-10,091.10	-12,046.16	-1,533.01
其中：利息支出	8,715.35	8,636.58	24,994.19	6,986.96
利息收入	7,693.49	19,147.14	37,471.16	8,907.00
信用减值损失	-1654.3	-82.50	82.48	188.66
投资收益	154,693.36	192,431.51	144,677.20	234,782.98
其他收益	27.24	133.29	-	-
资产处置收益	-	-	-1.71	-
三、营业利润	**150,717.72**	**193,322.35**	**144,870.31**	**225,715.30**
加：营业外收入	-	18.80	49.13	39.26
减：营业外支出	1.73	1,000.00	-	-
四、利润总额	**150,715.99**	**192,341.15**	**144,919.44**	**225,754.56**
减：所得税费用	-383.52	-22.28	133.47	1,362.63
五、净利润	**151,099.51**	**192,363.43**	**144,785.96**	**224,391.93**

3.母公司现金流量表

表：发行人母公司现金流量表

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	1,553.47	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,376,212.20	15,973.71	474,688.64	7,402.50
经营活动现金流入小计	**1,377,765.67**	**15,973.71**	**474,688.64**	**7,402.50**
购买商品、接受劳务支付的现金	1785.31			80,780.00
支付给职工以及为职工支付的现金	8,122.10	10,446.60	11,765.74	9,033.53
支付的各项税费	111.57	1,588.38	2,423.69	608.82
支付的其他与经营活动有关的现金	1,472,433.50	137,235.83	-	1,351,863.34
经营活动现金流出小计	**1,482,452.48**	**149,270.81**	**14,189.43**	**1,442,285.69**
经营活动产生的现金流量净额	**-104,686.81**	**-133,297.10**	**460,499.21**	**-1,434,883.19**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	1,000.00	1,412.60

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益所收到的现金	154,693.36	200,643.20	197,367.22	162,149.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	250.17
投资活动现金流入小计	**154,693.36**	**200,643.20**	**198,367.22**	**163,812.60**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.68	191.84	-	76.47
投资支付的现金	319,599.24	123,865.61	102,091.84	-
支付其他与投资活动有关的现金	47,845.62	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,270.72
投资活动现金流出小计	**367,445.54**	**124,057.45**	**102,091.84**	**1,347.19**
投资活动产生的现金流量净额	**-212,752.18**	**76,585.74**	**96,275.38**	**162,465.41**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	2,834,900.00	1,159,000.00	2,255,400.00	1,945,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**2,834,900.00**	**1,159,000.00**	**2,255,400.00**	**1,945,000.00**
偿还债务所支付的现金	2,111,000.00	800,000.00	2,569,000.00	725,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	288,935.00	333,746.86	365,158.59	265,739.98
支付其他与筹资活动有关的现金	8966.22	-	-	2,602.65
筹资活动现金流出小计	**2,408,901.22**	**1,133,746.86**	**2,934,158.59**	**993,342.63**
筹资活动产生的现金流量净额	**425,998.78**	**25,253.14**	**-678,758.59**	**951,657.37**
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	**108,559.78**	**-31,458.21**	**-121,983.99**	**-320,760.41**
加：期初现金及现金等价物余额	83,266.41	114,724.62	236,708.62	557,469.03
六、期末现金及现金等价物余额	**191,826.20**	**83,266.41**	**114,724.62**	**236,708.62**

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
总资产（亿元）	2,078.72	1,756.45	1,542.73	1,422.79
总负债（亿元）	1,794.00	1,469.88	1,273.30	1,178.29
全部债务（亿元）	929.16	841.24	817.39	708.85
所有者权益（亿元）	284.72	286.57	269.43	244.50
营业总收入（亿元）	97.39	265.50	307.05	278.99

利润总额（亿元）	7.43	37.12	44.29	50.37
净利润（亿元）	6.21	29.25	37.03	38.57
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	28.53	36.92	38.45
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	6.51	27.87	35.83	35.86
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.56	27.14	-25.78	-159.78
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.90	-16.68	-5.59	-6.59
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	47.39	-12.86	28.01	126.47
流动比率	1.81	2.03	2.01	1.93
速动比率	0.47	0.51	0.51	0.59
资产负债率（%）	86.30	83.68	82.54	82.82
债务资本比率（%）	76.54	74.59	75.21	74.35
营业毛利率（%）	14.76	18.33	19.73	25.12
平均总资产回报率（%）	0.84	3.05	3.91	4.78
加权平均净资产收益率（%））	2.34	10.34	14.44	16.28
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	-	10.59	14.37	16.23
EBITDA（亿元）	-	52.27	59.92	61.78
EBITDA 全部债务比（%）	-	6.21	7.33	8.72
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.96	1.33	1.81
应收账款周转率（次）	10.03	42.69	71.61	50.40
存货周转率（次）	0.06	0.19	0.25	0.25

上述指标均依据合并报表口径计算，2021 年 1-9 月指标未经年化处理，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（%）＝负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露 》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

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

（一）资产分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表所示：

表：发行人资产总额及构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	959,126.32	4.61	588,382.52	3.35	614,443.86	3.98	649,915.00	4.57
应收票据	11,155.92	0.05	2,023.40	0.01	-	-	137.7	0
应收账款	96,386.77	0.46	97,783.45	0.56	26,609.98	0.17	59,150.84	0.42
预付款项	223,075.67	1.07	176,762.48	1.01	131,809.66	0.85	114,781.89	0.81
其他应收款	2,961,681.89	14.25	2,737,889.53	15.59	2,653,205.35	17.20	3,069,731.54	21.58
存货	14,220,055.06	68.41	11,951,135.89	68.04	10,558,758.48	68.44	9,232,487.21	64.89
合同资产	72,443.39	0.35	12,688.63	0.07	18,864.65	0.12	88,138.79	0.62
其他流动资产	602,108.49	2.90	386,688.65	2.20	159,888.61	1.04	108,168.73	0.76
流动资产合计	**19,146,033.49**	**92.10**	**15,953,354.54**	**90.83**	**14,163,580.60**	**91.81**	**13,322,511.70**	**93.64**
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	396,579.02	1.91	396,996.92	2.26	164,378.16	1.07	-	-
长期股权投资	591,910.82	2.85	562,337.92	3.20	498,572.53	3.23	344,270.38	2.42
其他非流动金融资产	3,000.00	0.01	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02
投资性房地产	342,554.72	1.65	366,626.77	2.09	347,303.80	2.25	376,554.89	2.65
固定资产	7,003.06	0.03	6,080.39	0.03	5,556.45	0.04	4,525.05	0.03

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	34,106.90	0.16	30,762.85	0.18	11,901.69	0.08	-	-
无形资产	155.12	0.00	271.47	0.00	1,237.31	0.01	736.08	0.01
长期待摊费用	6,899.29	0.03	6,039.82	0.03	2,982.57	0.02	3,449.40	0.02
递延所得税资产	146,565.50	0.71	139,492.55	0.79	140,326.38	0.91	138,040.97	0.97
其他非流动资产	112,408.67	0.54	99,554.71	0.57	88,458.05	0.57	34,827.04	0.24
非流动资产合计	**1,641,183.10**	**7.90**	**1,611,163.39**	**9.17**	**1,263,716.94**	**8.19**	**905,403.81**	**6.36**
资产总计	**20,787,216.59**	**100.00**	**17,564,517.94**	**100.00**	**15,427,297.54**	**100.00**	**14,227,915.51**	**100.00**

1.资产结构总体分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产总额分别为 14,227,915.51 万元、15,427,297.54 万元、17,564,517.94 万元和 20,787,216.59 万元，总体来看，发行人资产规模与其业务规模、业务特点基本匹配。2018-2021 年 9 月末，发行人资产规模持续保持上升，这主要是因为发行人业务规模持续扩大，带动存货规模相应上升。

发行人的流动资产主要由货币资金、存货、应收账款和其它应收款等科目构成，非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和递延所得税资产等科目构成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产合计分别为 13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元、15,953,354.54 万元和 19,146,033.49 万元，占资产总额的比重分别为 93.64%、91.81%、90.83%和 92.10%；非流动资产合计分别为 905,403.81 万元、1,263,716.94 万元、1,611,163.39 万元和 1,641,183.10 万元，占资产总额的比重分别为 6.36%、8.19%、9.17%和 7.90%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，公司所处的房地产行业属于资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，因此流动资产占总资产的比例较高。

截至 2021 年 9 月末，发行人资产总计为 20,787,216.59 万元，其中流动资产合计为 19,146,033.49 万元，占资产总额的比重为 92.10%；非流动资产合计为 1,641,183.10 万元，占资产总额的比重为 7.90%。

2.流动资产科目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

表：发行人流动资产情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	959,126.32	5.01	588,382.52	3.69	614,443.86	4.34	649,915.00	4.88
应收票据	11,155.92	0.06	2,023.40	0.01	-	-	137.7	0
应收账款	96,386.77	0.50	97,783.45	0.61	26,609.98	0.19	59,150.84	0.44
预付款项	223,075.67	1.17	176,762.48	1.11	131,809.66	0.93	114,781.89	0.86
其它应收款	2,961,681.89	15.47	2,737,889.53	17.16	2,653,205.35	18.73	3,069,731.54	23.04
存货	14,220,055.06	74.27	11,951,135.89	74.91	10,558,758.48	74.55	9,232,487.21	69.3
合同资产	72,443.39	0.38	12,688.63	0.08	18,864.65	0.13	88,138.79	0.66
其他流动资产	602,108.49	3.14	386,688.65	2.42	159,888.61	1.13	108,168.73	0.81
流动资产合计	**19,146,033.49**	**100.00**	**15,953,354.54**	**100.00**	**14,163,580.60**	**100.00**	**13,322,511.70**	**100.00**

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司流动资产分别为 13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元、15,953,354.54 万元和 19,146,033.49 万元，占资产总额的比重分别为 93.64%、91.81%、90.83%和 92.10%，保持相对稳定态势。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款和其他应收款。公司流动资产的具体情况如下：

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 649,915.00 万元、614,443.86 万元、588,382.52 万元和 959,126.32 万元，占总资产的比例分别为 4.57%、3.98%、3.35%和 4.61%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2018 年 12 月 31 日下降 5.46%，较为稳定。截至 2020 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2019 年 12 月 31 日下降 4.24%，较为稳定。截至 2021 年 9 月 30 日，公司货币资金较 2020 年 12 月 31 日增加 63.01%，主要原因是本期融资现金流入增加所致。

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

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

表：发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	4.34	9.48	14.54
银行存款	588,378.18	614,434.38	649,900.46
合计	**588,382.52**	**614,443.86**	**649,915.00**

（2）预付款项

发行人预付款项主要包括预付工程款等。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别为 114,781.89 万元、131,809.66 万元、176,762.48 万元和 223,075.67 万元，占总资产的比例分别为 0.81%、0.85%、1.01%和 1.07%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2018 年 12 月 31 日增长 14.83%，较稳定。截至 2020 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2019 年 12 月 31 日增长 34.10%，变化较为稳定。截至 2021 年 9 月 30 日，公司预付款项较 2020 年 12 月 31 日增长 26.20%。

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

最近三年末，发行人预付款项明细及账龄结构如下表所示：

表：发行人预付款项按账龄列示

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（含 1 年）	76,432.49	43.24	31,260.65	23.72	114,044.40	99.36
1 至 2 年	297.08	0.17	100,367.88	76.14	724.93	0.63
2 至 3 年	100,000.00	56.57	168.57	0.13	12.57	0.01
3 年以上	32.90	0.02	12.57	0.01	-	-
合计	**176,762.48**	**100.00**	**131,809.66**	**100.00**	**114,781.89**	**100.00**

（3）应收账款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款余额分别为 59,150.84 万元、26,609.98 万元、97,783.45 万元和 96,386.77 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、0.17%、0.56%和 0.46%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2018 年 12 月 31 日下降 55.01%，主要原因是收回客户欠款。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2019 年 12 月 31 日增长 267.47%，主要原因是应收客户款项同比增加。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应收账款较 2020 年 12 月 31 日下降 1.43%。

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

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

表：发行人应收账款账龄详情

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（含 1 年）	94,147.11	96.28	21,118.63	79.36	49,578.84	83.82
1-2 年	1,542.23	1.58	2,609.41	9.81	6,396.23	10.81
2-3 年	1,215.63	1.24	1,377.51	5.18	3,175.77	5.37
3 年以上	878.48	0.90	1,504.42	5.65	-	-
合计	**97,783.45**	**100.00**	**26,609.98**	**100.00**	**59,150.84**	**100.00**

截至 2020 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

表：截至 2020 年年末发行人应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
广州市南沙新区产业园区开发建设管理局	55,773.58	56.22	278.87
北京市海淀区温泉镇杨家庄村经济合作社	8,333.66	8.4	41.67
北京市海淀区温泉镇白家疃村经济合作社	7,906.45	7.97	39.53
北京市海淀区温泉镇东埠头村经济合作社	7,718.48	7.78	38.59
北京市朝阳区民政局	2,546.56	2.57	12.73
合计	**82,278.73**	**82.93**	**411.39**

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司其他应收款余额分别为3,069,731.54万元、2,653,205.35万元、2,737,889.53万元和2,961,681.89万元，占总资产的比例分别为21.58%、17.20%、15.59%和14.25%。截至2019年12月31日，公司其他应收款较2018年12月31日下降13.57%，变化稳定。截至2020年12月31日，公司其他应收款较2019年12月31日上升3.19%，变化稳定。截至2021年9月30日，公司其他应收款较2020年12月31日上升8.17%，变化稳定。

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

表：发行人按账龄组合的其他应收款账龄详情

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）	2,606,454.64	96.47	2,590,006.42	97.62	3,037,786.86	98.96
1年至2年	76,847.96	2.84	52,417.80	1.98	31,726.16	1.03
2年以上	18,408.21	0.68	10,739.27	0.40	218.53	0.01
合计	**2,701,710.81**	**100.00**	**2,653,163.49**	**100.00**	**3,069,731.54**	**100.00**

截至2020年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款合计金额为1,022,196.88万元，占其他应收账款期末余额的比重为37.34%。

截至2020年12月31日，发行人其他应收款按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）
天津万和置业有限公司	内部调剂资金	287,924.68	1年以内	10.61
北京欣达置业有限公司	内部调剂资金	207,297.53	1年以内	7.64
广州新铁鑫建投资有限公司	内部调剂资金	200,387.62	1年以内	7.38
贵州中广文创城置业有限公司	内部调剂资金	172,157.36	1年以内	6.34
武汉招瑞置业有限公司	内部调剂资金	154,429.69	1年以内	5.69

合计		**1,022,196.88**		**37.66**

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

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

近年来随着公司加大合作开发力度，合营企业及项目明显增多，针对较大的关联方资金往来，发行人加强对合作项目进度的控制，一方面控制关联方的资金占用规模，近三年末发行人其他应收款规模较稳定；另一方面加强对合作项目的资金回笼，近三年末发行人其他应付款中关联方往来款分别为88.89亿元、92.85亿元、129.70亿元，呈增长态势，主要为项目公司上存的销售回款。

（5）存货

发行人存货科目主要包含房地产开发成本及房地产开发项目。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司存货余额分别为9,232,487.21万元、10,558,758.48万元、11,951,135.89万元和14,220,055.06万元，占总资产的比例分别为64.89%、68.44%、68.04%和68.41%。

截至2019年12月31日，公司存货较2018年12月31日增长14.37%，变化稳定。截至2020年12月31日，公司存货较2019年12月31日增长13.19%，变化幅度稳定。截至2021年9月30日，公司存货较2020年12月31日增长18.98%，变化稳定。

房地产开发项目成本是公司存货最重要的组成部分，包括土地出让金、配套基础设施支出、建筑安装工程支出、项目完工之前所发生的借款费用以及过程中的其他相关费用。其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入，开发产品是指已完工的房地产项目。发行人内部定期做存货减值测算报告，截至2020年末，

发行人存货跌价准备共计 126,110.67 万元，其中房地产开发成本跌价准备 57,903.27 万元，房地产开发产品跌价准备 68,207.40 万元。

最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

1）存货分类情况

表：发行人存货分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房地产开发成本	9,493,478.07	79.44	8,062,836.70	76.36	7,496,814.87	81.20
房地产开发产品	2,456,403.61	20.55	2,494,672.44	23.63	1,734,704.43	18.79
其他	1,254.21	0.01	1,249.35	0.01	967.91	0.01
合计	**11,951,135.89**	**100.00**	**10,558,758.48**	**100.00**	**9,232,487.21**	**100.00**

2）开发成本及开发产品明细情况

表：截至 2020 年末发行人开发成本明细情况表

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
北湖国际城	2016 年 5 月	2020 年 11 月	500,815.00	50,756.39
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2014 年 1 月	2022 年 3 月	910,460.00	-
西派澜岸	2014 年 4 月	2022 年 12 月	609,952.00	175,399.05
重庆寸滩宗地二地块	2016 年 12 月	2023 年 12 月	1,236,549.00	470,628.20
重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目	2019 年 7 月	2024 年 4 月	588,940.40	360,943.09
青羊烹专项目	2017 年 10 月	2022 年 7 月	296,468.00	135,590.03
成都西派金沙项目	2020 年 5 月	2024 年 5 月	1,030,103.60	696,784.24
天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目	2019 年 4 月	2023 年 7 月	290,499.00	210,594.17
国际城	2011 年 1 月	2026 年 8 月	1,669,330.00	182,694.73
贵安山语城	2016 年 11 月	2022 年 12 月	328,801.00	40,353.41
中国铁建.国际城（贵阳）	2007 年 9 月	2021 年 9 月	1,289,629.00	204,136.71
兰草坝 253 地块	2012 年 10 月	2023 年 6 月	287,254.00	70,872.53
双龙大数据产业项目	2020 年 6 月	2023 年 12 月	873,981.00	-
中国铁建.西派府（遵义）	2019 年 9 月	2021 年 12 月	224,722.00	62,038.56
中国铁建.国际公馆（遵义）	2020 年 3 月	2022 年 6 月	186,604.00	52,644.59

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
兰草坝 02 号地块	2020 年 6 月	2022 年 12 月	379,208.81	217,134.78
中铁建·梧桐苑	2020 年 12 月	2022 年 5 月	220,847.29	20,854.89
北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目	2019 年 7 月	2021 年 8 月	169,402.00	117,093.40
中国铁建·北京环保嘉苑	2014 年 12 月	2022 年 11 月	345,203.00	132,305.21
河北省张家口市万全区水泉堡村 200 地块项目	2019 年 7 月	2022 年 9 月	206,897.00	93,508.09
中国铁建海语熙岸	2019 年 8 月	2023 年 7 月	1,127,654.20	504,660.99
坦尾更新改造项目	2022 年 5 月	2024 年 3 月	327,822.00	9,782.66
珠江街项目	2019 年 12 月	2022 年 4 月	285,980.00	176,778.97
馨然嘉园（长阳国际城）	2019 年 3 月	2021 年 9 月	286,654.00	19,142.17
西山梧桐	2018 年 7 月	2020 年 12 月	174,037.00	-
中国铁建·天津西派国印	2018 年 10 月	2024 年 12 月	1,000,947.00	735,077.25
梧桐湾	2018 年 12 月	2021 年 4 月	304,846.20	277,856.33
梧桐港	2020 年 5 月	2022 年 12 月	289,510.40	208,238.00
唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目	2019 年 2 月	2021 年 9 月	140,143.00	47,742.17
济南曹家馆项目	2020 年 1 月	2021 年 10 月	214,898.99	117,693.95
北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块	2019 年 8 月	2022 年 6 月	519,537.00	443,812.35
中国铁建花语城-石家庄正定	2020 年 7 月	2024 年 12 月	609,132.60	297,754.17
南宁云景山语城	2016 年 10 月	2020 年 7 月	143,356.92	-
南宁西派澜岸	2016 年 12 月	2020 年 11 月	132,726.45	-
中国铁建·凤岭国际城	2019 年 4 月	2021 年 6 月	115,615.70	61,821.25
中国铁建·西派御江	2021 年 1 月	2022 年 8 月	332,260.20	181,642.34
南宁安吉山语城	2017 年 3 月	2021 年 10 月	203,926.00	110,025.52
中国铁建·福州琅岐山语城	2018 年 8 月	2020 年 12 月	208,746.38	-
领秀公馆北区	2018 年 12 月	2020 年 12 月	471,190.00	60.84
领秀公馆南区	2018 年 12 月	2021 年 12 月	373,369.00	240,773.59
广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块	2019 年 11 月	2022 年 12 月	313,780.00	228,798.37
新天地国际华府	2020 年 10 月	2023 年 8 月	334,156.00	178,361.18
张家口林语山悦项目	2020 年 2 月	2022 年 5 月	61,511.00	21,313.12
双湾国际城	2011 年 3 月	2020 年 9 月	639,021.00	-
宁波山语城	2013 年 2 月	2022 年 7 月	146,669.00	5,883.08
上海中国铁建西渡项目	2016 年 11 月	2021 年 6 月	717,017.00	164,462.53

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
嘉兴花语江南	2017 年 7 月	2021 年 1 月	267,077.00	-
苏州京园	2019 年 7 月	2021 年 12 月	200,733.00	154,026.20
南京原香颂	2016 年 3 月	2021 年 7 月	88,284.00	914.00
绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目	2019 年 8 月	2021 年 12 月	580,884.90	330,167.90
杭州市江干区彭埠单元 R21-15 地块项目	2019 年 8 月	2021 年 9 月	308,172.00	231,977.91
南京江北新区 2019G15 项目	2020 年 6 月	2022 年 8 月	522,386.20	372,002.91
苏州高铁新城项目	2020 年 7 月	2023 年 5 月	308,172.00	249,892.80
中国铁建·梅溪青秀	2013 年 5 月	2021 年 3 月	483,572.00	37,282.05
中国铁建·国际城	2012 年 11 月	2021 年 1 月	405,762.00	12,336.46
悦湖·国际	2017 年 8 月	2020 年 11 月	158,611.00	-
合肥青秀城	2015 年 3 月	2022 年 1 月	499,284.00	50,026.43
武汉江语城	2019 年 7 月	2022 年 6 月	205,194.00	121,526.61
长沙梅溪湖 098 地块	2020 年 2 月	2022 年 12 月	201,860.00	119,904.11
西安西派国际	2017 年 4 月	2021 年 12 月	212,805.00	88,793.11
西安西派国际	2016 年 12 月	2022 年 12 月	212,805.00	54,717.75
郑州二七区项目	2022 年 10 月	2027 年 7 月	500,000.00	2,282.41
中国铁建·太原西府国际	2018 年 12 月	2021 年 8 月	80,923.00	47,849.87
中国铁建·西派国樾	2020 年 8 月	2023 年 12 月	349,992.00	169,477.38
长春西派唐颂	2019 年 6 月	2021 年 10 月	386,827.00	167,448.25
中国铁建·山语城	2017 年 12 月	2021 年 4 月	127,556.00	-
长春经开区洋浦大街地块	2017 年 4 月	2020 年 10 月	210,868.00	-
长春龙湖 中铁建·云璟	2020 年 9 月	2022 年 10 月	127,336.53	60,192.15
其他	-	-	-	-45,449.88
合计	**-**	**-**	**27,559,277.76**	**9,551,381.33**

表：截至 2020 年末发行人开发产品明细情况表

单位：万元

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
北京通州永顺镇 051 号地块	2017 年 9 月	43,351.44
南岸花语	2018 年 10 月	111,149.61
国际城（北京）	2019 年 9 月	124,349.86

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
北湖国际城	2018 年 12 月	153,521.20
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2020 年 11 月	97,476.30
成都皇冠湖壹号项目	2020 年 12 月	2,954.18
中铁新城	2014 年 12 月	21,274.25
中铁逸都	2012 年 12 月	1,411.83
北城华府	2013 年 11 月	16,717.05
中铁骊都	2016 年 9 月	25,679.01
成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	2017 年 10 月	20,089.42
西派澜岸	2018 年 9 月	41,883.98
锦江国际城	2017 年 4 月	24,821.72
中铁成都武侯簇桥 6 号地	2018 年 12 月	19,588.11
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2018 年 11 月	7,883.37
重庆寸滩宗地二地块	2019 年 12 月	80,524.61
青羊烹专项目	2019 年 12 月	15,656.77
国际城	2019 年 4 月	187,913.81
贵安山语城	2020 年 12 月	75,855.02
中国铁建.国际城（贵阳）	2019 年 12 月	172,606.21
中国铁建·北京梧桐苑	2015 年 8 月	922.60
中国铁建·北京环保嘉苑	2015 年 12 月	7,431.24
中国铁建南方总部基地	2019 年 6 月	106,502.34
中国铁建海语熙岸项目	-	0.00
原香小镇	2012 年 5 月	0.00
原香漫谷	2016 年 10 月	4,603.11
原香嘉苑	2017 年 7 月	11,704.69
国际花园	2017 年 2 月	19.11
山语园	2015 年 12 月	5,343.74
青秀尚城	2017 年 12 月	7,629.51
顺新嘉苑	2016 年 10 月	26,456.06
西山梧桐	2020 年 12 月	52,043.62
唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目	2020 年 12 月	15,023.60
江湾山语城	2018 年 4 月	3,514.56
南宁云景山语城	2020 年 7 月	10,076.92
南宁西派澜岸	2020 年 11 月	16,421.52

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
中国铁建·凤岭国际城	2020 年 12 月	1,369.57
中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2014 年 4 月	13,566.72
中铁建国际花园	2017 年 4 月	14,636.51
国际公馆	2017 年 12 月	13,719.23
南宁安吉山语城	2019 年 11 月	11,533.56
中国铁建·福州琅岐山语城	2020 年 12 月	96,790.68
领秀公馆北区	2020 年 12 月	287,945.66
青秀城（萧山）	2015 年 10 月	0.00
龙域中央	2012 年 9 月	2,957.97
原香漫谷	2015 年 4 月	9,406.56
双湾国际城	2019 年 6 月	52,769.81
江南国际城	2017 年 7 月	0.00
杭州西湖国际城	2018 年 12 月	3,719.58
宁波山语城	2020 年 7 月	19,418.54
国际花园	2014 年 11 月	0.00
青秀城	2016 年 12 月	13,323.45
上海中国铁建西渡项目	2019 年 4 月	108,084.08
嘉兴花语江南	2020 年 12 月	6,259.60
江苏青秀城	2019 年 12 月	13,722.88
长沙山语城	2019 年 11 月	11,853.43
中国铁建·梅溪青秀	2019 年 11 月	17,014.44
中国铁建.国际城（湖南）	2017 年 9 月	675.47
国际城（合肥）	2017 年 10 月	3,256.08
合肥国际公馆	2018 年 10 月	3,236.47
中国铁建·国际城	2016 年 12 月	2,865.58
中国铁建·国际花园	2016 年 11 月	6,098.23
悦湖·国际	2020 年 11 月	81,470.01
合肥青秀城	2020 年 12 月	20,165.56
西安西派国际	2018 年 12 月	2,867.52
西安西派国际	2018 年 11 月	1,562.90
太原紫郡	2018 年 6 月	5,394.49
长春西派唐颂	2020 年 12 月	69,185.44
长春中铁国际花园	2016 年 12 月	5,932.30

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
长春花语城	2018 年 12 月	1,073.17
中国铁建·青秀蓝湾	2019 年 12 月	81,842.20
中国铁建·山语城	2020 年 12 月	7,873.58
长春经开区洋浦大街地块	2020 年 10 月	38,676.00
其他	-	-18,056.61
合计	**-**	**2,524,611.02**

3.非流动资产项目分析

最近三年，公司非流动资产的主要构成情况如下：

表：发行人非流动资产情况

单位：万元，%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	396,579.02	24.16	396,996.92	24.64	164,378.16	13.01	-	-
长期股权投资	591,910.82	36.07	562,337.92	34.90	498,572.53	39.45	344,270.38	38.02
其他非流动金融资产	3,000.00	0.18	3,000.00	0.19	3,000.00	0.24	3,000.00	0.33
投资性房地产	342,554.72	20.87	366,626.77	22.76	347,303.80	27.48	376,554.89	41.59
固定资产	7,003.06	0.43	6,080.39	0.38	5,556.45	0.44	4,525.05	0.50
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	34,106.90	2.08	30,762.85	1.91	11,901.69	0.94	-	-
无形资产	155.12	0.01	271.47	0.02	1,237.31	0.10	736.08	0.08
长期待摊费用	6,899.29	0.42	6,039.82	0.37	2,982.57	0.24	3,449.40	0.38
递延所得税资产	146,565.50	8.93	139,492.55	8.66	140,326.38	11.10	138,040.97	15.25
其他非流动资产	112,408.67	6.85	99,554.71	6.18	88,458.05	7.00	34,827.04	3.85
非流动资产合计	**1,641,183.10**	**100.00**	**1,611,163.39**	**100.00**	**1,263,716.94**	**100.00**	**905,403.81**	**100.00**

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动资产分别为 905,403.81 万元、1,263,716.94 万元、1,611,163.39 万元及 1,641,183.10 万元，占资产总额的比重分别为 6.36%、8.19%、9.17%及 7.90%，较为稳定。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，上述三者合计占公司非流动资产的比例分别为 94.86%、78.04%、66.32%及 65.87%。公司非流动资产的具体情况如下：

（1）固定资产

发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具等。截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司固定资产余额分别为4,525.05万元、5,556.45万元、6,080.39万元和7,003.06万元，占总资产的比例分别为0.03%、0.04%、0.03%和0.03%。截至2019年12月31日，公司固定资产较2018年12月31日增长22.79%，其主要原因是执行新租赁准则，对经营租赁资产按照新准则列示为固定资产。截至2020年12月31日，公司固定资产较2019年12月31日增长9.43%，变化基本稳定。截至2021年9月30日，公司固定资产较2020年12月31日上升15.17%，变化稳定。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,297.20	21.33	1,017.33	18.31	1,056.11	23.34
机器设备	0.06	0.00	0.07	0.00	0.10	0.00
运输设备	1,320.15	21.71	1,162.16	20.92	1,136.89	25.12
电子设备	15.33	0.25	0.09	0.00	7.55	0.17
办公设备	533.32	8.77	504.47	9.08	423.99	9.37
其他	2,914.32	47.93	2,872.33	51.69	1,900.42	42.00
合计	**6,080.39**	**100.00**	**5,556.45**	**100.00**	**4,525.05**	**100.00**

（2）投资性房地产

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

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司投资性房地产余额分别为376,554.89万元、347,303.8万元、366,626.77万元和342,554.72万元，占总资产的比例分别为2.65%、2.25%、2.09%和1.65%。截至2019年12月31日，公司投资性房地产较2018年12月31日下降7.77%，变化稳定。截至2020年12月31日，公司投资性房地产较2019年12月31日增加5.56%，变化稳定。截至2021年9月30日，公司投资性房地产较2020年12月31日下降6.57%，变化幅度小。

（3）长期股权投资

公司长期股权投资主要构成包括对合营企业和联营企业的投资，截至 2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司长期股权投资余额分别为344,270.38万元、498,572.53万元、562,337.92万元和 591,910.82万元，占总资产的比例分别为2.42%、3.23%、3.20%和2.85%。截至2019年12月31日，公司长期股权投资较2018年12月31日增长44.82%，主要原因是按权益法核算，本期确认合营企业和联营企业投资收益金额较大。截至2021年12月31日，公司长期股权投资较2019年12月31日增长63,765.39万元，增幅为12.79%。截至2021年9月30日，公司长期股权投资较2020年12月31日增长5.26%，变化稳定。

（4）无形资产

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司无形资产余额分别为736.08万元、1,237.31万元、271.47万元和155.12万元，占总资产的比例分别为0.01%、0.01%、0.00%和0.00%，占比很小。

（5）递延所得税资产

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

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司递延所得税资产余额分别为138,040.97万元、140,326.38万元、139,492.55万元和 146,565.50万元，占总资产的比例分别为0.97%、0.91%、

0.79%和 0.71%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2018 年 12 月 31 日增长 1.66%，变化幅度较小。截至 2020 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2019 年 12 月 31 日降低 0.59%，变化幅度小。截至 2021 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产较 2020 年 12 月 31 日增长 5.07%，变化幅度较小。近年来发行人递延所得税资产不断增加的原因为发行人根据预提成本、预提土地增值税等计提递延所得税增加。

（二）负债分析

最近三年及一期，公司总体负债构成情况如下：

表：发行人负债总额及构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	800,000.00	4.46	374,000.00	2.54	1,119,372.58	8.79	1,528,875.00	12.98
应付票据	3,871.90	0.02	6,637.52	0.05	232,474.49	1.83	189,232.56	1.61
应付账款	1,564,380.10	8.72	1,438,994.20	9.79	1,065,535.12	8.37	955,493.41	8.11
预收款项	2,756.25	0.02	2,014.37	0.01	3,796.06	0.03	3,086.76	0.03
合同负债	5,082,549.92	28.33	2,983,421.00	20.30	2,093,877.49	16.44	2,306,756.86	19.58
应付职工薪酬	11,789.07	0.07	22,299.52	0.15	13,477.10	0.11	12,160.69	0.10
应交税费	73,495.31	0.41	172,828.74	1.18	81,160.02	0.64	71,329.62	0.61
其他应付款	1,853,154.43	10.33	1,620,410.48	11.02	1,266,334.37	9.95	1,345,589.57	11.42
一年内到期的非流动负债	1,172,923.62	6.54	1,041,000.46	7.08	1,166,680.54	9.16	283,813.00	2.41
其他流动负债	-	-	203,814.22	1.39	-	-	199,827.24	1.70
流动负债合计	**10,564,920.59**	**58.89**	**7,865,420.51**	**53.51**	**7,042,707.77**	**55.31**	**6,896,164.71**	**58.53**
长期借款	5,249,573.90	29.26	5,109,060.30	34.76	4,153,328.64	32.62	3,406,547.99	28.91
应付债券	2,065,185.17	11.51	1,677,845.10	11.41	1,502,007.64	11.80	1,480,186.80	12.56
租赁负债	15,665.81	0.09	9,799.59	0.07	7,277.07	0.06	-	-
长期应付款	32,487.27	0.18	24,958.16	0.17	16,361.63	0.13	-	-
预计负债	5,581.76	0.03	7,693.96	0.05	9,462.17	0.07	-	-
其他非流动负债	6,573.80	0.04	3,995.42	0.03	1,836.96	0.01	-	-
非流动负债合计	**7,375,067.71**	41.11	**6,833,352.54**	**46.49**	**5,690,274.11**	**44.69**	**4,886,734.78**	**41.47**
负债合计	**17,939,988.30**	**100.00**	**14,698,773.05**	**100.00**	**12,732,981.88**	**100.00**	**11,782,899.49**	**100.00**

1.总体负债结构分析

最近三年末，发行人负债合计分别为 11,782,899.49 万元、12,732,981.88 万元及 14,698,773.05 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。近年来，发行人负债规模持续增长，这主要是由于发行人（1）随着销售规模持续扩大，预收款项期末余额相应增长；（2）通过银行借款、发行债券等外部债务融资手段满足项目投资需要。

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年到期的非流动负债等；非流动负债则主要包括长期借款和应付债券等。最近三年末，发行人流动负债合计分别为 6,896,164.71 万元、7,042,707.77 万元及 7,865,420.51 万元，占负债总额的比重分别为 58.53%、55.31%及 53.51%；非流动负债合计分别为 4,886,734.78 万元、5,690,274.11 万元及 6,833,352.54 万元，占负债总额的比重分别 41.47%、44.69%及 46.49%。

截至 2021 年 9 月末，发行人流动负债合计为 10,564,920.59 万元，占负债总额的比重为 58.89%；非流动负债合计为 7,375,067.71 万元，占负债总额的比重为 41.11%。

2.流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

表：发行人流动负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	800,000.00	7.57	374,000.00	4.75	1,119,372.58	15.89	1,528,875.00	22.17
应付票据	3,871.90	0.04	6,637.52	0.08	232,474.49	3.30	189,232.56	2.74
应付账款	1,564,380.10	14.81	1,438,994.20	18.30	1,065,535.12	15.13	955,493.41	13.86
预收款项	2,756.25	0.03	2,014.37	0.03	3,796.06	0.05	3,086.76	0.04
合同负债	5,082,549.92	48.11	2,983,421.00	37.93	2,093,877.49	29.73	2,306,756.86	33.45
应付职工薪酬	11,789.07	0.11	22,299.52	0.28	13,477.10	0.19	12,160.69	0.18
应交税费	73,495.31	0.70	172,828.74	2.20	81,160.02	1.15	71,329.62	1.03
其他应付款	1,853,154.43	17.54	1,620,410.48	20.60	1,266,334.37	17.98	1,345,589.57	19.51
一年内到期的非流动负债	1,172,923.62	11.10	1,041,000.46	13.24	1,166,680.54	16.57	283,813.00	4.12
其他流动负债	-	-	203,814.22	2.59	-	-	199,827.24	2.90
流动负债合计	**10,564,920.59**	**100.00**	**7,865,420.51**	**100.00**	**7,042,707.77**	**100.00**	**6,896,164.71**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 6,896,164.71 万元、7,042,707.77 万元、7,865,420.51 万元及 10,564,920.59 万元，占负债总额的比重分别为 58.53%、55.31%、53.51 %及 58.89%。占比较高，总体呈波动趋势。

发行人的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。最近三年及一期末，上述五者合计占公司流动负债的比例分别为 89.03%、78.79%、81.61 %及 88.05%。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

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，公司短期借款余额分别为 1,528,875.0 万元、1,119,372.58 万元、374,000.00 万元和 800,000.00 万元，占总负债的比例分别为 12.98%、8.79%、2.54 %和 4.46%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2018 年 12 月 31 日下降 26.78%，主要原因是当年偿还到期债务。截至 2020 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2019 年 12 月 31 日降低 745,372.58 万元，降幅为 66.59%，主要原因为发行人偿还短期借款。截至 2021 年 9 月 30 日，公司短期借款较 2020 年 12 月 31 日增加 426,000.0 万元，增幅为 113.90%，主要原因是发行人新增借款。

（2）应付账款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，公司应付账款余额分别为 955,493.41 万元、1,065,535.12 万元、1,438,994.20 万元和 1,564,380.10 万元，占总负债的比例分别为 8.11%、8.37%、9.79 %及 8.72%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2018 年 12 月 31 日增长 11.52%，变化不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2019 年 12 月 31 日增加 35.05%，主要原因是本期结算款增加。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应付账款较 2020 年 12 月 31 日上升 8.71%，变化幅度较小。

表：发行人应付账款账龄明细情况

单位：万元

账龄	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	1,416,371.27	1,060,026.54	947,169.44
1—2 年（含 2 年）	22,194.36	1,773.08	3,865.76
2—3 年（含 3 年）	428.57	875.92	4,458.22

3年以上	-	2,859.58	-
合计	**1,438,994.20**	**1,065,535.12**	**955,493.41**

（3）预收款项

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

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司预收款项余额分别为3,086.76万元、3,796.06万元、2,014.37万元和2,756.25万元，占总负债的比例分别为0.03%、0.03%、0.01%和0.02%。截至2019年12月31日，公司预收款项较2018年12月31日增长22.98%，变化不大。截至2020年12月31日，公司预收款项较2019年12月31日减少46.94%，主要原因是预收租金减少。截至2021年9月30日，公司预收款项较2020年12月31日增加36.83%，主要原因是预收租赁款增加。

（4）合同负债

发行人合同负债主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司合同负债余额分别为2,306,756.86万元、2,093,877.49万元、2,983,421.00万元和5,082,549.92万元，占总负债的比例分别为19.58%、16.44%、20.30%和28.33%。截至2019年12月31日，公司合同负债较2018年12月31日下降9.23%，变化不大。截至2020年12月31日，公司合同负债较2019年12月31日增加889,543.51万元，增幅为42.48%，主要原因是预收售楼款持续增加。截至2021年9月30日，公司合同负债较2020年12月31日增加70.36%，主要原因是预收售楼款持续增加。

表：发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
预收工程款项	134,405.37	180,140.23	-

预收物业管理费	27,634.26	25,776.99	17,032.22
预收劳务款		-	-
预收售楼款	2,821,381.37	1,887,960.27	2,289,724.64
合计	**2,983,421.00**	**2,093,877.49**	**2,306,756.86**

（5）应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税等。截至 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，公司应交税费余额分别为 71,329.62 万元、81,160.02 万元、172,828.74 万元和 73,495.31 万元，占总负债的比例分别为 0.61%、0.64%、1.18%和 0.41%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2018 年 12 月 31 日增长 13.78%，变化不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2019 年 12 月 31 日增加 112.95%，主要原因是税金重分类。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应交税费较 2020 年 12 月 31 日下降 57.48%，主要系本期内完成 2020 年度汇算清缴。

最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表：最近三年及末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
增值税	43,309.44	17,915.06	25,053.03
营业税	-	-	-
企业所得税	64,965.97	3,019.12	62,739.39
城市维护建设税	1,281.61	3,935.18	1,306.28
房产税	321.91	204.67	33.99
土地使用税	100.55	38.21	45.37
个人所得税	1,610.02	3,515.20	2,774.98
教育费附加	713.58	2,558.39	740.06
土地增值税	-	-	-20,622.27
其他税费	60,525.66	49,974.19	-741.21
合计	**172,828.74**	**81,160.02**	**71,329.62**

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

（6）其他应付款

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

截至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，公司其他应付款余额分别为1,345,589.57万元、1,266,334.37万元、1,620,410.48万元和1,853,154.43万元，占总负债的比例分别为11.42%、9.95%、11.02%和10.33%。截至2019年12月31日，公司其他应付款较2018年12月31日下降5.89%，变化不大。截至2020年12月31日，公司其他应付款较2019年12月31日增加354,076.11万元，增幅为27.96%，主要原因是收到合联营公司上存款增加。截至2021年9月30日，公司其他应付款较2020年12月31日增加14.36%，变化幅度较小。

近三年发行人其他应付款具体详情如下：

表：发行人近三年按款项性质划分的其他应付款

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
关联方往来款	1,296,996.68	928,482.34	888,927.74
代收房地产客户费用	20,727.29	26,006.55	26,150.86
外部保证金、押金	21,668.22	28,070.99	20,504.68
预提土地增值税	235,964.68	232,392.39	307,195.60
其他	15,713.75	22,042.23	17,506.42
合计	**1,591,070.61**	**1,236,994.50**	**1,260,285.30**

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

（7）一年内到期的非流动负债

截至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，公司一年内到期的非流动负债余额分别为283,813.00万元、1,166,680.54万元、1,041,000.46万元和1,172,923.62万元，占总负债的比例分别为2.41%、9.16%、7.08%和6.54%。截至2019年12月31日，公司一年内到期的非流动负债较2018年12月31日增长311.07%，当年有较多债务将在一年内到期。截至2020年12月31日，公司一年内到期的非流动负债较2019年12月

31 日降低 10.77%，变化幅度较小。截至 2021 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年 12 月 31 日上升 12.67%，变化幅度较小。

表：发行人一年到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	488,477.62	835,991.07	283,813.00
1 年内到期的应付债券	534,932.38	315,788.24	-
1 年内到期的长期应付款	11,776.06	10,538.37	-
1 年内到期的其他长期负债	5,814.41	-	-
1 年内到期的租赁负债（新租赁准则适用）	-	4,362.86	-
合计	**1,041,000.46**	**1,166,680.54**	**283,813.00**

2.非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

表：发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	5,249,573.90	71.18	5,109,060.30	74.77	4,153,328.64	72.99	3,406,547.99	69.71
应付债券	2,065,185.17	28.00	1,677,845.10	24.55	1,502,007.64	26.40	1,480,186.80	30.29
租赁负债	15,665.81	0.21	9,799.59	0.14	7,277.07	0.13	-	-
长期应付款	32,487.27	0.44	24,958.16	0.37	16,361.63	0.29	-	-
预计负债	5,581.76	0.08	7,693.96	0.11	9,462.17	0.17	-	-
其他非流动负债	6,573.80	0.09	3,995.42	0.06	1,836.96	0.03	-	-
非流动负债合计	**7,375,067.71**	**100.00**	**6,833,352.54**	**100.00**	**5,690,274.11**	**100.00**	**4,886,734.78**	**100.00**

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司非流动负债分别为 4,886,734.78 万元、5,690,274.11 万元、6,833,352.54 万元及 7,375,067.71 万元。占负债总额的比例分别为 41.47%、44.69%、46.49%及 41.11%。其主要为长期借款和应付债券。公司非流动负债分析情况如下：

（1）长期借款

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

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司长期借款余额分别为 3,406,547.99 万元、4,153,328.64 万元、5,109,060.30 万元和 5,249,573.90 万元，占总负债的比例分别为 28.91%、32.62%、34.76%和 29.26%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2018 年 12 月 31 日增长 21.92%，变化不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2019 年 12 月 31 日增长 23.01%，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司长期借款较 2020 年 12 月 31 日增长 2.75%，变化幅度小。

发行人长期借款构成情况如下：

表：发行人长期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	10,602.89	0.21	-	-	-	-
抵押借款	1,175,051.46	23.00	708,273.68	17.05	451,985.19	13.27
保证借款	1,871,905.95	36.64	1,983,554.96	47.76	1,293,062.79	37.96
信用借款	2,051,500.00	40.15	1,461,500.00	35.19	1,661,500.00	48.77
合计	**5,109,060.30**	**100.00**	**4,153,328.64**	**100.00**	**3,406,547.99**	**100.00**

（2）应付债券

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司应付债券余额分别为 1,480,186.8 万元、1,502,007.64 万元、1,677,845.10 万元和 2,065,185.17 万元，占总负债的比例分别为 12.56%、11.80%、11.41%和 11.51%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2018 年 12 月 31 日增长 1.47%，变化不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2019 年 12 月 31 日增加 11.71%，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司应付债券较 2020 年 12 月 31 日增加 23.09%，变化较稳定。

表：截至 2021 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：元

债券项目	账面价值
2021 中铁 03	1,110,224,895.01
北金所债权融资计划-19 京中铁建房地产 ZR001	653,057,252.83

18 铁建房产 MTN001	2,193,706,921.35
2019 中铁 02	1,496,524,455.96
2019 中铁 04	2,693,728,644.92
2019 中铁 03	299,280,695.95
利息重分类	337,062,869.87
20 铁建 MTN001	2,095,326,981.54
20 铁建 MTN002	898,087,939.64
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR001	99,740,651.65
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR002	299,158,184.81
公司债券 20 中铁 01	3,583,560,725.47
2021 中铁 01	1,297,452,725.08
2021 中铁 02	1,297,460,128.56
21 铁建房产 MTN001	1,994,599,012.97
资产支持票据	492,879,570.97

（三）发行人有息债务情况

1、有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 689.93 亿元、793.81 亿元、838.81 亿元及 926.92 亿元，占同期末总负债的比例分别为 58.55%、62.34%、57.07%及 51.67%。最近一期末，发行人银行借款余额为 513.87 亿元，占有息负债余额的比例为 55.44%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 601.14 亿元，占有息负债余额的比例为 64.85%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	800,000.00	8.63	374,000.00	4.46	1,119,372.58	14.10	1,528,875.00	22.16
其他流动负债	-	-	203,814.22	2.43	-	-	199,827.24	2.90
一年内到期的非流动有息负债	1,154,446.98	12.45	1,023,410.00	12.20	1,156,142.17	14.56	283,813.00	4.11
长期借款	5,249,573.90	56.63	5,109,060.30	60.91	4,153,328.64	52.32	3,406,547.99	49.38
应付债券	2,065,185.17	22.28	1,677,845.10	20.00	1,502,007.64	18.92	1,480,186.80	21.45
其他带息非流动负债	-	-	-	-	7,277.07	0.09	-	-
合计	**9,269,206.05**	**100.00**	**8,388,129.62**	**100.00**	**7,938,128.10**	**100.00**	**6,899,250.03**	**100.00**

2、期限结构

近一年及一期末，发行人有息债务期限结构如下：

表：近一年及一期末发行人有息债务的期限结构

单位：万元、%

到期期限	2021年9月末		2020年末	
	余额	占比	余额	占比
短期有息债务	1,954,446.98	21.09	1,601,224.22	19.09
长期有息债务	7,314,759.07	78.91	6,786,905.40	80.91
合计	**9,269,206.05**	**100.00**	**8,388,129.62**	**100.00**

其中，短期有息债务=短期借款+其他流动负债+一年内到期的非流动有息负债；长期有息债务=长期借款+应付债券+其他带息非流动负债。

截至2021年9月30日，发行人有息债务未来到期情况如下：

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
短期借款	800,000.00	-	-	-	-	-	**800,000.00**
一年内到期的非流动有息负债	1,154,446.98	-	-	-	-	-	**1,154,446.98**
长期借款	-	785,442.93	3,406,460.00	127,163.58	705,388.28	225,119.10	**5,249,573.89**
应付债券	-	324,566.30	479,241.34	657,697.56	569,973.68	33,706.29	**2,065,185.17**
合计	**1,954,446.98**	**1,110,009.23**	**3,885,701.34**	**784,861.14**	**1,275,361.96**	**258,825.39**	**9,269,206.05**

3、增信结构

截至2021年9月30日，发行人有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年9月30日	
	余额	占比
银行贷款	5,138,712.62	55.44
其中：担保贷款	1,987,212.62	38.67
债券融资	2,084,185.17	22.49
其中：担保债券	-	-
信托融资	906,508.27	9.78
其中：担保信托	777,408.27	85.76
其他融资	1,139,800.00	12.30
其中：担保融资	1,005,000.00	88.17

合计	**9,269,206.05**	**100.00**

4、发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”

（四）现金流分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	4,753,691.12	5,881,109.45	6,180,243.83	5,557,423.62
经营活动现金流出小计	4,718,130.71	5,609,668.25	6,438,074.56	7,155,189.85
经营活动产生的现金流量净额	**35,560.41**	**271,441.20**	**-257,830.73**	**-1,597,766.23**
投资活动现金流入小计	604.54	15,990.89	59,113.62	652.57
投资活动现金流出小计	139,563.88	182,826.04	115,016.54	66,601.69
投资活动产生的现金流量净额	**-138,959.34**	**-166,835.15**	**-55,902.92**	**-65,949.12**
筹资活动现金流入小计	3,898,855.22	3,065,510.16	4,212,401.52	3,225,223.78
筹资活动现金流出小计	3,424,914.01	3,194,076.99	3,932,288.20	1,960,546.57
筹资活动产生的现金流量净额	**473,941.20**	**-128,566.83**	**280,113.33**	**1,264,677.21**
现金及现金等价物净增加额	**370,542.27**	**-23,960.78**	**-33,620.32**	**-399,038.13**
期初现金及现金等价物余额	587,706.02	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26
期末现金及现金等价物余额	**958,248.29**	**587,706.02**	**611,666.81**	**645,287.13**

1.经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度、和 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元、271,441.20 万元和 35,560.41 万元。经营性现金净流入为负主要由于公司经营规模不断扩大，项目开发支出及土地购置支出逐年增长。公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等。

2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 1,339,935.50 万元，主要原因是本期收到其他与经营活动有关的现金增多，同时土地投资同比减少。2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 529,271.93 万元，主要原因是本期支付其他与经营活动有关的现金减少。

2021 年度 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量金额较上年同期增加 413,292.39 万元，主要原因是销售回款增加。

2.投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年度 1-9 月，公司投资活动现金流入小计分别为 652.57 万元、59,113.62 万元、15,990.89 万元和 604.54 万元，投资活动现金流出小计分别为 66,601.69 万元、115,016.54 万元、182,826.04 万元和 139,563.88 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-65,949.12 万元、-55,902.92 万元、-166,835.15 万元和-138,959.34 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量净额总体呈现逐年增加，主要原因为公司向合营、联营公司投资支付的资本金同比减少导致投资支付的现金减少，以及取得合营、联营公司现金分红导致取得投资收益收到的现金增加。

3.筹资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年度 1-9 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 3,225,223.78 万元、4,212,401.52 万元、3,065,510.16 万元和 3,898,855.22 万元，筹资活动现金流出小计分别为 1,960,546.57 万元、3,932,288.2 万元、3,194,076.99 万元和 3,424,914.01 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,264,677.21 万元、280,113.33 万元、-128,566.83 万元和 473,941.20 万元。

公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。

（五）偿债能力分析

表：发行人主要偿债能力指标

单位：倍，%

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.81	2.03	2.01	1.93

速动比率	0.47	0.51	0.51	0.59
资产负债率	86.30	83.68	82.54	82.82
主要财务指标	**2021年1-9月**	**2020年度**	**2019年度**	**2018年度**
EBITDA利息保障倍数	-	0.96	1.33	1.81
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.93、2.01、2.03及1.81，速动比率分别为0.59、0.51、0.51及0.47，整体来看发行人短期偿债指标较为稳定。

从资产负债结构看，最近三年及一期末发行人资产负债率分别为82.82%、82.54%、83.68%及86.30%。总体来看，由于房地产行业具有资本密集的特点，房地产开发企业多通过外部债务融资满足项目拓展和建安支出的需要，因此资产负债率保持在较高水平。针对财务杠杆的加大，发行人一方面拓展多种融资渠道保障资金来源，另一方面加强对项目的开发、销售，公司资产负债结构中房屋预售取得的预收购房款占比较高。

最近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.81、1.33及0.96。总体来看，发行人利息保障倍数指标呈现波动趋势，主要是发行人借款费用波动所致。

（六）盈利能力分析

1、盈利指标

最近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

表：发行人盈利能力指标

单位：%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业毛利率（%）	14.76	18.33	19.73	25.12
净利润率（%）	6.38	11.02	12.06	13.83
净资产收益率（%）	2.34	10.34	14.44	16.28
总资产报酬率（%）	3.29	3.05	3.91	4.78

注：2021年1-9月数据未经年化处理。

最近三年，发行人营业毛利率分别为25.12%、19.73%及18.33%，净利润率分别为13.83%、12.06%及11.02%。最近三年，虽然受到期间房地产宏观调控政

策以及结转项目所在区域和项目类型的影响，但是发行人营业利润率和净利润率总体保持平稳。

最近三年，发行人净资产收益率分别为 16.28%、14.44%及 10.34%，基本保持稳定。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 4.78%、3.91%及 3.05%，基本保持稳定。

2、收入分析

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	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
房屋销售	701,099.82	71.99	2,337,466.82	88.04	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82
其中：住宅	589,582.18	60.54	1,924,267.51	72.48	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95
类住宅	45,166.88	4.64	197,186.75	7.43	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87
保障房	-	-	-285.87	-0.01	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07
商业地产	62,287.62	6.40	151,480.29	5.71	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93
办公	4,063.14	0.42	64,818.14	2.44	98,549.62	3.21	-	-
物业收入	52,751.69	5.42	72,040.18	2.71	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49
物业出租	11,862.90	1.22	15,209.47	0.57	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45
其他	208,222.36	21.38	230,318.74	8.67	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24
合计	**973,936.77**	**100.00**	**2,655,035.21**	**100.00**	**3,070,528.95**	**100.00**	**2,789,864.79**	**100.00**

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,286,263.13 万元、2,568,315.55 万元以及 1,924,267.51 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 81.95%、83.64%及 72.48%。总体来看受公司前期在天津、成都、杭州、北京等地的开发的重点项目，其住宅地产业务实现的主营业务收入保持持续增长态势。

3、重大投资收益及补助情况分析

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 87,761.95 元、201,224.09 万元、126,923.97 万元及 51,590.73 万元，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。

表：发行人投资收益明细表

单位：万元

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	126,065.42	185,030.10	88,489.31
处置长期股权投资产生的投资收益	455.82	16,563.01	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-	220.27
持有其他非流动金融资产期间产生的投资收益	402.72	243.56	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-612.58	-787.00
其他	-	-	-160.63
合计	**126,923.96**	**201,224.09**	**87,761.95**

最近三年及一期，公司政府补助情况如下：

表：发行人政府补助情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
政府补助	19.75	328.61	101.56	50.27

发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，获得的政府补助分别为 50.27 万元、101.56 万元、328.61 万元及 19.75 万元。

4、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	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
销售费用	41,797.80	4.29	60,108.29	2.26	60,289.44	1.96	52,858.02	1.89
管理费用	49,641.18	5.10	74,093.93	2.79	75,168.64	2.45	58,708.70	2.10

项目	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
研发费用	17.54	0.00	30.73	0.00	75.46	0.00	27.03	0.00
财务费用	2,825.04	0.29	5,898.95	0.22	3,758.60	0.12	-20,516.39	-0.74
合计	**94,281.56**	**9.68**	**140,131.90**	**5.28**	**139,292.14**	**4.54**	**91,077.36**	**3.26**

注：表中占比指占营业收入的比重

最近三年，发行人期间费用合计分别为 91,077.36 万元、139,292.14 万元、140,131.90 万元以及 94,281.56 万元，占同期营业收入的比重分别为 3.26%、4.54%、5.28%及 9.68%。发行人近三年期间费用呈波动上升的趋势，期间费用占营业收入的比重有所上升，主要原因为公司业务规模扩大，销售费用增加较多。

发行人销售费用主要包括广告费、销售佣金、职工薪酬、策划制作费、物业费等。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 52,858.02 万元、60,289.44 万元及 60,108.29 万元，其占同期营业收入的比重分别为 1.89%、1.96%及 2.26%，呈现波动上升的趋势， 2019 年销售费用较前年金额有所上升，主要原因为销售服务费、广告及宣传费增加。2021 年 1-9 月，发行人发生销售费用 41,797.80 万元，占同期营业收入的比重为 4.29%。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、咨询费和租赁费等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 58,708.70 万元、75,168.64 万元及 74,093.93 万元，呈现上升趋势，发行管理费用占同期营业收入的比重分别为 2.10%、2.45%及 2.79%，发行人管理费用稳步上升主要原因系公司经营规模扩张所致。2021 年 1-9 月，发行人发生管理费用 49,641.18 万元，占同期营业收入的比重为 5.10%。

最近三年，发行人发生的财务费用分别为-20,516.39 万元、3,758.60 万元及 5,898.95 万元，占同期营业收入的比重分别为-0.74%、0.12%及 0.22%。近年来，发行人发生的财务费用金额较小，这主要是因为发行人取得的借款多用于项目建设投资，根据公司会计政策在建设期间对借款费用进行资本化处理，符合房地产企业的一般特点。与此同时，发行人报告期内由于关联公司借款产生了较多利息收入而抵消了报告期内的财务费用支出。2021 年 1-9 月，发行人发生财务费用 2,825.04 万元，占同期营业收入的比重为 0.29%。

5、盈利可持续性分析

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的摇篮。

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

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

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

随着房地产行业逐步进入稳定期，房地产企业的发展成长模式必然将发生变化，探索和培育符合场需要和行业发展要求的型发展模式，是发行人十三五期间的重要任务。发行人将积极探索新的商业模式，重点研究海外业务、海外收购上、社区商业服务模式，以及轨道交通 TOD 模式（PPP 模式）、住宅产业化一体化经营模式等。

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

（七）关联方关系及交易情况

截至2020年12月31日，公司关联方关系以及交易情况如下：

1.发行人母公司情况

关联方名称	持股比例(%)	与发行人关系
中国铁建股份有限公司	100.00	控股股东
合计	**100.00**	**-**

2.发行人控制的子企业情况

参见募集说明书“第四节 发行人基本情况 四、发行人的重要权益投资情况（一）主要子公司情况”

3.发行的合营企业、联营企业情况

参见募集说明书“第四节 发行人基本情况 四、发行人的重要权益投资情况（二）主要参股公司情况”

4.发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十六局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十七局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十八局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁物资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建重工集团股份有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁城建集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁磁浮交通投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建国际投资有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建发展集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建财务有限公司	同一最终控制方
中铁建商务管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建高新装备股份有限公司及其子公司	同一最终控制方

5.关联交易定价政策

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。

6.关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，发行人2020年度关联方交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

表：截至2020年末采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020年度金额		2019年度金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,100,600.00	0.02	21,756,477.48	0.17
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	143,272,058.81	1.24	301,659,649.83	2.42
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	21,077,390.23	0.18	150,656,545.57	1.21
中铁十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	424,807,081.59	3.67	489,823,503.12	3.92
中铁十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	-	-	2,902,191.81	0.02
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	422,443,419.00	3.65	507,543,226.41	4.06
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	6,083,660.55	0.05	32,073,520.71	0.26
中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	165,986,964.65	1.43	37,066,587.71	0.3
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	125,236,137.71	1.08	128,110,297.41	1.03
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	78,542,254.56	0.68	151,473,756.50	1.21
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	284,209,547.32	2.45	453,956,077.29	3.63

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020 年度金额		2019 年度金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	244,794,267.62	2.11	202,673,707.28	1.62
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	267,899,316.47	2.31	544,923,420.60	4.36
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,048,157,715.55	17.68	2,242,596,530.22	17.96
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,748,719,829.58	23.72	2,077,406,013.10	16.63
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	1,250,133.76	0.01	901,888.79	0.01
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	1,606,079.19	0.01	2,308,940.56	0.02
中国土木工程集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	543,027,327.49	4.69	425,060,955.12	3.4
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	358,767,831.97	3.1	54,384,850.95	0.44
中铁建发展集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	-	-	1,636,300.92	0.01
中铁建商务管理有限公司及其子公司	物业服务	双方协定	8,556,239.83	3.76	10,592,275.89	4.18

（2）出售商品/提供劳务情况

表：截至 2020 年末发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	248,994.84	0.00
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	54,646,885.32	0.19
中铁十八局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	24,530,789.91	0.08
中铁十九局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	51,019,055.96	0.18
中铁二十局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	960,151.51	0.00
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	7,680,888.00	0.03
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	32,456,938.26	0.11
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	79,415,476.18	0.27
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	8,050,332.11	0.03
中铁建资产管理有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	-	-	7,107,086.24	0.02
中铁十七局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	-	-	100,000.00	0.12
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	-	-	252,332.83	0.31
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	604,051.57	0.22	487,188.68	0.6
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	-	-	382,195.22	0.47
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	1,208,305.34	0.44	1,337,046.23	1.63

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	-	-	4,427,606.26	5.41
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	-	-	1,109,606.54	1.36
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	325,505.30	0.03	313,605.72	0.06
中铁十九局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	332,858.52	0.03	312,858.96	0.06
中铁二十局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	860,736.31	0.09	870,946.31	0.16
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	285,325.95	0.03	246,422.28	0.05
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	-	-	202,476.46	0.04
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	-	-	196,078.86	0.04
中铁建资产管理有限公司及其子公司	物业服务	市场价	-	-	58,721.52	0.01
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	-	-	227,359.97	0.02
中铁建设集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	-	-	872,771.49	0.09
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	其他收入	市场价	-	-	493,201.56	0.05

（3）关联租赁情况

表：截至2020年末发行人出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	办公楼	2019/11/1	2022/10/31	双方协商确定	234.23
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	宿舍	2019/11/1	2022/10/31	双方协商确定	234.23
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	地下库房	2019/11/1	2022/10/31	双方协商确定	5.89
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	其他	2019/11/1	2022/10/31	双方协商确定	61.74
合计	-	-	-	-	-	**536.09**

表：截至2020年末发行人承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
中国铁道建筑有限公司	中国铁建房地产集团有限公司	办公楼	2020/1/1	2020/12/31	双方协商确定	1,776.31
合计	-	-	-	-	-	**1,776.31**

（4）关联担保情况

表：截至2020年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	110,000.00	2020/9/1	2023/9/1	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投资有限公司	40,000.00	2018/1/3	2021/8/27	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	25,000.00	2017/6/1	2021/2/17	否
中国铁建房地产集团有限公司	上海中铁京贤房地产有限公司	149,990.00	2020/2/25	2022/2/25	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	44,240.00	2019/6/28	2022/6/28	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	21,500.00	2019/1/19	2022/1/18	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	29,280.00	2019/9/17	2022/9/16	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	101,000.00	2020/2/13	2023/2/12	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	37,500.00	2019/1/29	2022/1/28	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	29,970.00	2020/9/7	2023/9/7	否
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	30,000.00	2018/10/9	2022/10/9	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	603.87	2019/7/19	2022/7/19	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	39.23	2019/2/21	2021/2/21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	263.24	2020/7/22	2026/7/23	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	250.51	2019/1/17	2022/1/17	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	20,000.00	2019/3/20	2021/3/20	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春创华房地产开发有限公司	79,800.00	2019/8/30	2022/8/30	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春创华房地产开发有限公司	74,600.00	2019/9/4	2022/9/4	否
中国铁建房地产集团有限公司	大连京信置业有限公司	14,000.00	2019/9/12	2023/9/12	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团长沙置业有限公司	49,990.00	2019/9/10	2027/9/2	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	80,050.00	2020/1/7	2022/1/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	83,496.00	2018/12/24	2023/12/24	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	60,000.00	2020/1/16	2024/12/29	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	119,000.00	2020/3/10	2025/3/10	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	79,000.00	2018/9/4	2022/8/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	14,936.38	2017/12/13	2024/1/24	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	40,000.00	2020/3/6	2028/3/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建物业管理有限公司	67,125.00	2020/3/6	2028/3/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	300,000.00	2020/3/6	2028/3/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	10,300.00	2019/12/21	2022/11/27	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	20,092.00	2020/3/8	2023/2/20	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	12,108.00	2020/3/8	2023/3/8	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	49,500.00	2020/3/2	2021/3/2	否
中国铁建房地产集团有限公司	西安中铁京泰房地产开发有限公司	150,000.00	2020/2/21	2023/2/21	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	29,341.93	2018/12/19	2021/12/18	否
中国铁建房地产集团有限公司	天津弘创置业有限公司	115,000.00	2019/5/7	2022/5/6	否
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	27,531.00	2020/4/24	2023/4/23	否

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

（5）关联方资金拆借

表：截至 2020 年末发行人向关联方拆入资金情况

单位：元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/6/21	2023/6/20	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/6/21	2023/6/20	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/6/21	2023/6/20	-

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	1,615,000,000.00	2020/6/21	2022/11/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/7/24	2022/9/22	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/7/29	2022/11/28	-
中国铁建股份公司资金结算中心	1,000,000,000.00	2020/8/13	2021/2/12	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2020/9/18	2021/3/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	1,900,000,000.00	2020/6/21	2022/11/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	3,000,000,000.00	2018/9/21	2021/3/19	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018/9/21	2021/4/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	2,000,000,000.00	2018/9/21	2021/5/31	-

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

（6）关联方应收应付款项

1）本公司应收关联方款项

表：截至 2020 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年度		2019 年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款	北京中实置业有限公司	6.69	0.01	26.75	0.03	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	205.82	0.21	70.86	0.07	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	199.94	0.35	40.51	0.04	无	否
	重庆润君房地产开发有限公司	20.40	0.02	110.45	0.11	无	否
	重庆泽润置业有限公司	83.25	0.08	33.65	0.03	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	400.00	2.00	400.00	2.00	无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	148.58	0.74	116.28	0.61	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	68.71	0.34	68.05	0.34	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	412.35	0.75	242.23	0.82	无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	115.42	0.26	106.42	0.34	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	271.36	0.95	199.09	1.00	无	否

项目名称	关联方	2020年度		2019年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	成都铁诚房地产开发有限公司	49.13	0.25	8.51	0.04	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	150.85	0.82	346.11	0.35	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	17.37	0.02	53.35	0.12	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	226.52	1.13	57.26	0.06	无	否
	北京欣达置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	15.76	0.03	58.75	0.06	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	600.65	1.26	565.41	0.74	无	否
	成都成铁华晟置业有限公司	531.45	2.00	635.20	1.10	无	否
	成都中万怡兴置业有限公司	24.30	0.02	98.03	0.10	无	否
	昆明启平置业有限公司	135.68	0.28	100.28	0.10	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	98.58	0.27	192.87	0.19	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	61.00	0.31	-	-	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	21.30	0.11	-	-	无	否
	中铁建设集团有限公司	127.36	0.64	-	-	无	否
	达州达居房地产开发有限公司	142.64	0.14	-	-	无	否
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	465.99	2.33	-	-	无	否
	福州新宸置业有限公司	16.37	0.06	-	-	无	否
	西咸新区兴城人居置业有限公司	255.46	0.56	-	-	无	否
	北京锐达置业有限公司	200.00	1.00	-	-	无	否
	德清京盛房地产开发有限公司	88.97	0.44	-	-	无	否
	贵州中卓文旅置业有限公司	48.72	0.24	-	-	无	否
预付账款	中铁城建集团有限公司及其子公司	5,030.18	-	7,037.00	-	无	否

项目名称	关联方	2020 年度		2019 年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	中铁建设集团有限公司及其子公司	3,694.12	-	5,198.94	-	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	2,391.27	-	2,360.00	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	100,000.00	-	100,000.00	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	0.00	-	161.27	-	无	否
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	212.86	-	-	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	492.07	-	1,001.00	-	无	否
其他应收款	中铁十四局集团有限公司及其子公司	22.59	0.02	22.59	0.02	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	13,798.99	13.80	22,359.20	22.66	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	10,560.00	10.56	6,004.09	6.00	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	127.30	0.23	22.58	0.02	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	21,288.21	21.29	20,458.67	20.46	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	1,470.00	1.47	1,470.00	1.47	无	否
	中铁城建集团有限公司及其子公司	12.57	1.02	72.99	3.35	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	46.47	0.07	26.59	0.03	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	35.23	0.08	11.70	0.01	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	101.91	0.10	28.75	0.03	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	-	-	39.85	0.00	无	否
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	404.32	0.40	404.32	0.40	无	否
	中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	139,100.99	139.10	-	-	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	21,201.32	21.20	22,016.10	22.02	无	否

项目名称	关联方	2020年度		2019年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	重庆品锦悦房地产开发有限公司	3,000.00	3.00	6,030.50	6.03	无	否
	重庆泽润置业有限公司	29,413.17	29.41	25,608.60	25.61	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	56,767.16	56.77	252,898.62	252.90	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	-	-	24.52	0.02	无	否
	昆明启平置业有限公司	56,097.08	56.10	68,647.14	68.65	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	-	-	39.13	0.04	无	否
	达州达居房地产开发有限公司	959.52	0.96	8,276.80	8.28	无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	206,093.22	28.92	196,297.71	196.30	无	否
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	-	-	104,852.46	104.85	无	否
	广州市保瑞房地产开发有限公司	-	-	5,873.22	5.87	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	94,076.58	87.74	87,149.81	87.15	无	否
	福州新宸置业有限公司	23,088.44	23.09	24,019.44	25.00	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	28,488.13	28.49	36,115.49	36.12	无	否
	北京鎏庄房地产开发有限公司	40,805.85	40.81	19,429.03	19.43	无	否
	天津万和置业有限公司	287,924.68	287.92	300,966.09	300.73	无	否
	北京欣达置业有限公司	207,297.53	207.30	154,032.89	154.03	无	否
	北京锐达置业有限公司	120,761.61	120.76	117,625.10	117.63	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	-	-	6,067.67	6.07	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	8.59	0.01	2.82	-	无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	8,720.66	8.72	98,272.45	98.27	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	63,669.41	63.67	125,037.84	125.04	无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	18,039.37	18.04	39,817.04	39.82	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	13,946.37	14.01	53,696.59	53.70	无	否

项目名称	关联方	2020年度		2019年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	德清京盛房地产开发有限公司	34,780.21	34.78	39,411.54	39.41	无	否
	中铁建投珠海城市开发有限公司	11,461.80	11.46	15,659.86	15.66	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	99,117.30	99.03	124,669.04	124.64	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	15,032.92	15.03	11,921.65	11.92	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	37,897.07	37.90	88,178.73	88.18	无	否
	广州市穗云置业有限公司	103,571.30	93.14	108,143.25	108.14	无	否
	杭州京江房地产开发有限公司	-	-	75,613.97	75.61	无	否
	西咸新区兴城人居置业有限公司	42,430.98	42.39	66,108.39	66.11	无	否
	成都中万怡心置业有限公司	-	-	22,924.70	22.92	无	否
	广州市龙光骏绅房地产有限公司	129,149.98	129.15	-	-	无	否
	贵州中卓文旅置业有限公司	18,075.50	18.08	-	-	无	否
	南京荟源置业有限公司	9,622.47	9.62	-	-	无	否
	南京源宸置业有限公司	94,708.04	94.71	-	-	无	否
	西安曲江上和置业有限公司	1.09	-	-	-	无	否
	沈阳嘉佰置业有限公司	56,011.43	56.01	-	-	无	否
	三亚中铁建置业开发有限公司	22,131.17	22.13	-	-	无	否
	三亚中铁建海悦发展有限公司	25,222.12	25.22	-	-	无	否
	中铁建投未来城（珠海）置业有限公司	20,275.91	20.28	-	-	无	否
	长春恒卓房地产开发有限公司	28,955.78	28.96	-	-	无	否
	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	11,327.26	11.33	-	-	无	否
	成都创城置业有限公司	28,657.13	28.66	-	-	无	否
	成都鹿港置业有限公司	27,142.88	27.14	-	-	无	否

项目名称	关联方	2020年度		2019年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	贵州中广文创城置业有限公司	172,157.36	172.16	-	-	无	否
	保定鸿茂房地产开发有限公司	4,350.71	4.35	-	-	无	否
长期应收款	中铁房地产集团苏州置业有限公司	101,884.91	101.88	99,367.31	99.37	无	否

2）本公司应付关联方款项

表：截至2020年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	条款和条件	是否提供担保
应付账款	中铁城建集团有限公司及其子公司	157,697.89	102,510.47	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	197,263.10	94,029.02	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	4,632.57	8,168.58	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	36,006.99	23,922.08	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	41,747.95	31,627.19	无	否
	中铁十九局集团有限公司及其子公司	29,173.44	2,737.56	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	33,839.72	23,638.10	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	21,073.64	18,254.85	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	703.95	-	无	否
	中铁建资产管理有限公司及其子公司	6,822.29	8.99	无	否
	中铁建商务管理有限公司及其子公司	67.32	172.48	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	19,722.52	5,915.83	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	46.68	-	无	否

	中铁十四局集团有限公司及其子公司	28,556.56	20,001.70	无	否
	中铁二十一局集团有限公司及其子公司	9,246.02	6,373.14	无	否
	中铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	27.30	-	无	否
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	36.65	33.62	无	否
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	7,015.22	7,397.31	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	7,081.43	9,202.42	无	否
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	1,011.53	1,767.69	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	22,126.48	17,057.87	无	否
	中国铁建财务有限公司及其子公司	1,658.21	0	无	否
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	13,492.14	3,534.70	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	21.89	581.92	无	否
	中铁十六局集团有限公司及其子公司	3.73	3.73	无	否
其他应付款	中铁建设集团有限公司及其子公司	95,766.93	163,174.27	无	否
	中铁城建集团有限公司及其子公司	30,182.40	37,587.46	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	23,196.55	34,726.81	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	28,913.29	28,098.47	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	19,652.31	28,107.02	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	11,943.68	18,454.31	无	否
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	36.00	14,070.38	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	10,168.20	12,299.20	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	6,892.45	9,777.57	无	否

	中铁二十局集团有限公司及其子公司	192.00	182.00	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	130.00	180.00	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	130.00	130.00	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	4,127.98	78.00	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	203.85	72.14	无	否
	中铁建商务管理有限公司及其子公司	6.00	6.00	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	456.27	5.00	无	否
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	5.00	5.00	无	否
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	1.79	1.79	无	否
	中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	130.00	-	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	-	5,829.61	无	否
	北京鎏庄房地产开发有限公司	36.75	177.17	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	14,060.00	60.00	无	否
	广州璟晔房地产开发有限公司	5,958.88	5,958.88	无	否
	广州宏嘉房地产开发有限公司	18,685.16	18,685.16	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司	21,557.18	21,557.18	无	否
	杭州京平置业有限公司	4,130.09	9,345.09	无	否
	杭州京滨置业有限公司		98,427.50	无	否
	杭州京科置业有限公司	21,726.00	68,799.00	无	否
	杭州建申房地产开发有限公司	21,000.00	24,000.00	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	30,644.62	45,105.06	无	否
	南京新城广闳房地产开发有限公司	13,680.00	13,680.00	无	否

	上海泓钧房地产开发有限公司	21,012.00	38,035.03	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	33,444.65	20,453.20	无	否
	大连京诚置业有限公司	1,336.53	1,336.53	无	否
	大连万城之光置业有限公司	14,564.78	16,990.50	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	45,736.22	12,692.16	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	34,310.55	4,130.77	无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	61,332.56	77,055.48	无	否
	中铁建昆仑投资集团有限公司	100,427.32	-	无	否
	中铁十六局集团有限公司	130.00	-	无	否
	中铁十九局集团有限公司	130.00	-	无	否
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	22,199.33	-	无	否
	广州市保瑞房地产开发有限公司	16,870.30	-	无	否
	昆明启平置业有限公司	3,995.90	-	无	否
	成都中万怡兴置业有限公司	32,855.22	-	无	否
应付票据	中铁城建集团有限公司及其子公司	1,410.87	74,938.96	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	2,867.04	50,952.16	无	否
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	600.00	7,871.95	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	490.86	11,645.30	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	921.03	9,615.28	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	271.31	4,493.83	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	-	10,291.34	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	-	5,110.59	无	否
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	-	2,339.91	无	否

	中铁二十局集团有限公司及其子公司	-	2,179.57	无	否
	中铁二十一局集团有限公司及其子公司	-	5,057.60	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	-	1,207.04	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	-	8,225.54	无	否
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	-	4,813.95	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	-	3,840.14	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	-	461.44	无	否
应付股利	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	14,574.70	-	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	10,587.45	-	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	4,177.72	-	无	否

（八）对外担保情况

截至2020年12月末，发行人对参股公司太原中铁嘉晟房地产开发有限公司贷款担保2.75亿元，发行人房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币1,692,672.21万元，占净资产比例为59.07%。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至2021年9月末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（十）受限资产情况

截至2021年9月末，发行人受限资产总计462.23亿元，占2021年9月末净资产比例为162.35%，具体情况如下：

表：截至2021年9月末发行人受限资产情况

单位：亿元

用于抵押担保的资产	年末账面价值	科目	受限原因

货币资金	0.09	货币资金	保证金等
存货	462.14	存货	贷款抵押
合计	**462.23**	**-**	**-**

截至本募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至本募集说明书签署之日，公司资产抵押、质押及其他所有权收到限制的资产情况无重大变化。

（十一） 重大承诺事项

表：截至2020年末发行人主要承诺事项

单位：万元

项目	2020年末余额	2019年末余额
资本承诺	10,000,000.00	14,900,000.00
投资承诺	-	-
其他承诺	337,298,753.59	7,195,000,000.00
合计	**347,298,753.59**	**7,209,900,000.00**

截至2020年末，发行人主要资本承诺主要包含公司对合营公司应付未付的注册资本金，其他承诺主要包含公司已竞拍获得的土地而未支付的土地款。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际评级公司评定，根据《2021年度中国铁建房地产集团有限公司信用评级报告》（信评委函字[2021]4417M号）、《中国铁建房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2021]4418D号），发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AAA。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产行业政策。在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场将持续处于较为严格的监管环境之中，调控政策、信贷投放及融资环境等的变化均将对房地产企业的资金平衡能力提出更高要求。

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

3、债务规模上升较快。公司部分项目去化依然偏慢，使得其对外部融资依赖度较高，随着公司业务规模扩大，资金需求不断提升，债务规模快速增长，财务杠杆保持高位。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）境内主体评级均为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信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，中诚信国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部

经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次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，中诚信国际将于本次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）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次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、发行人的其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至2021年9月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为811.54亿元，其中未使用授信额度为506.98亿元，未使用额度占总授信额度62.46%。

表：发行人主要贷款银行的授信情况

单位：亿元

序号	银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
1	建设银行	249.32	105.69	143.63
2	农业银行	76.60	49.71	26.90

序号	银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
3	中国银行	6.00	6.00	0.00
4	交通银行	17.20	15.68	1.52
5	邮储银行	6.12	4.99	1.13
6	招商银行	73.00	13.51	59.49
7	中信银行	75.30	51.10	24.20
8	北京银行	23.00	1.41	21.59
9	光大银行	100.00	5.40	94.60
10	兴业银行	18.00	13.00	5.00
11	广东发展银行	30.00	10.54	19.46
12	其他内资银行	137.00	27.54	109.46
合计		**811.54**	**304.56**	**506.98**

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券17只/275.00亿元，累计偿还债券203亿元；累计偿还ABN3.66亿元；无境外债券。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为184.12亿元，已发行尚未兑付的境外债券余额为0亿美元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行人	发行日期	回售日期（如有）	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 中铁 03	中国铁建房地产集团有限公司	2021-08-02	2024-08-04	2026-08-04	3+2	11.10	3.28	11.10
2	21 中铁 02		2021-02-01	2024-02-03	2026-02-03	3+2	13.00	3.95	13.00
3	21 中铁 01		2021-01-20	2024-01-22	2026-01-22	3+2	13.00	3.78	13.00
4	20 中铁 01		2020-09-11	2023-09-15	2025-09-15	3+2	35.90	4.05	35.90
5	19 中铁 03		2019-03-14	2022-03-18	2024-03-18	3+2	3.00	4.90	3.00
6	19 中铁 04		2019-03-13	2022-03-15	2024-03-15	3+2	27.00	4.25	27.00

公司债小计		-	-	-	-	-	**103.00**	-	**103.00**
7	22 铁建地产 PPN001	中国铁建房地产集团有限公司	2022-01-05	2025-01-07	2021-01-07	3+2	5.00	3.70	5.00
8	21 铁建房产 MTN001		2021-02-26	2024-03-02	2026-03-02	3+2	20.00	4.17	20.00
9	20 铁建房产 MTN002		2020-03-19	2023-03-23	2025-03-23	3+2	9.00	3.28	9.00
10	20 铁建房产 MTN001		2020-03-10	2023-03-12	2025-03-12	3+2	21.00	3.20	21.00
11	18 铁建房产 MTN001		2018-01-17	2021-01-19	2023-01-19	3+2	22.00	5.94	22.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	**77.00**	-	**77.00**
12	17 中铁建 ABN001 优先 A6	中铁建物业管理有限公司	2017-12-12	2022-12-13	2023-01-24	3+2+0.1178	1.86	6.50	1.86
13	17 中铁建 ABN001 优先 A7		2017-12-12	2022-12-13	2024-01-24	3+2+1.1178	1.96	6.50	1.96
14	17 中铁建 ABN001 次		2017-12-12	-	2024-01-24	6.1178	0.30	-	0.30
资产支持票据小计		-	-	-	-	-	**4.12**	-	**4.12**
境内债券合计		-	-	-	-	-	**184.12**	-	**184.12**

3、截至本募集说明书签署日，发行人无存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，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	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	上交所	2022/3	80	0	80
2	中国铁建房地产集团有限公司	PRN	交易所协会	2021/2/22	50	0	50
3	中国铁建房地产集团有限公司	PPN	交易商协会	2020/4/26	50	5	45
合计		-	-	-	**180**	**5**	**175**

5、截至本募集说明书签署日，除本次公司债券外，发行人及子公司不存在其他正在注册的债券。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人及其主要子公司与主要客户发生业务往来时，均无严重违约现象。

（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行后发行人累计公开发行公司债券余额为133亿元，占发行人最近一期净资产的比例为46.71%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

1、发行人2018-2020年度经审计的财务报告及2021年1-9月未经审计的财务报表；

2、北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书；

3、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债券信用评级报告；

4、主承销商出具的核查意见；

5、中国铁建房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；

6、中国铁建房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；

7、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

（一）发行人

名称：中国铁建房地产集团有限公司

联系地址：北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座

法定代表人：李兴龙

联系人：李加亮

电话：010-52689917

传真：010-52689998

邮政编码：266400

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、常卿云

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

邮政编码：100032

投资者可通过上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn/）下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

三、备查文件查阅时间

本期债券存续期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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