
中国铁建房地产集团有限公司

公司债券年度报告

（

年）

二〇二二年四月

中国
铁
建
地
产
集
团
有
限
公
司
债
券
年
度
报
告
(
年)

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

中国
铁建
房地
地
重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2020 年年度报告相比无重大变化。

集团
有限
公司
公
司
债
券
年
度
报
告
（
年）

中国铁路
目录

中国铁路
房地产集团
有限公司
债券发行
募集说明书
摘要

重
大
信
息
披
露
事
项

债
券
事
项

第
三
章
报
告
期
内
重
大
事
项

特
定
信
息
披
露
事
项
的
其
他
事
项

中国铁建房地
产集团
有限公司
债券
年度
报告
(
年)

指	中国铁建房地产集团有限公司	
指	中国铁建股份有限公司	
指	国务院国有资产监督管理委员会	
指	本公司董事或董事会	
指	本公司监事或监事会	

或监事会		中国铁建房地产集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
债券受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司 年度报告（年）
资信评级机构、中诚信	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
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司章程》	指	《中国铁建房地产集团有限公司章程》
《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》

券法》		
《指 管 理 办 法 》	《公司债券发行与交易管理办法》	
报 告 期	指 年 月	
报 告 期 末	指 年 月 日	
上 年 同 期	指 年 月	
上 年 同 期 末	指 年 月 日	
元 / 万 元 / 亿 元	指 人民币元、万元、亿元	

中国铁建
第一节 发行人情况
 房地产集团

一、公司基本信息

中文名称	中国铁建房地产集团有限公司
中文简称	铁建房地产
外文名称（如有）	公司
外文缩写（如有）	公司
法定代表人	李兴龙
注册资本（万元）	债券
实缴资本（万元）	券
注册地址	北
办公地址	北
办公地址的邮政编码	年度
公司网址（如有）	报告
电子信箱	（
	年）

二、信息披露事务负责人

姓名	李育红
在公司所任职务类型	董 高级 管理
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、总会计师
联系地址	北京
电话	

传真	
电子邮箱	

中国
铁
建
房
地
产
集
团
有
限
公
司
公
司
债
券
年
度
报
告
（
年）

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

(一) 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内实际控制人的变更情况

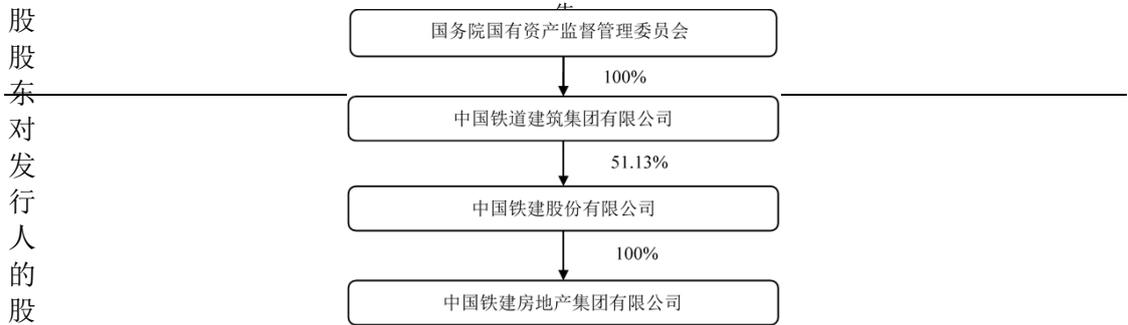
适用 不适用

(三) 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国铁建股份有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

适用。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

姓名	职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
李兴力	主持经理	年月离任	年月离任

评级展望为

中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）

人员	层工作		
董事	引杰	董事	年月离任
董事	严盼廷	董事	年月离任
监事	石南友	监事会主席	年月离任
高级管理人员	马廷军	副总经理	年月离任
董事	陈廷军	副董事长	年月新任
高级管理人员	陈廷军	总经理	年月新任
董事	文廷升	外音董事	年月新任
董事	王雪松	外音董事	年月新任
董事	秦虹	外音董事	年月新任

高 级 管 理 人 员	阮兴	副 总 经 理	年 月 新 任	中 国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司	年 月 新 任
高 级 管 理 人 员	王娟	副 总 经 理	年 月 新 任	中 国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司 公 司 债 券 年 度 报 告	年 月 新 任

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报
告
期
内

(年)

(三) 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

董
事
会
成
员
名
单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

董
事
会
成
员
名
单

发行人的董事长：李兴龙

发行人的其他董事：陈建军、吴宏晋、楼翱、刘建光、王雪松、秦虹

发行人的监事：洪梅、乔国伟

发行人的总经理：陈建军

发行人的财务负责人：李育红

发行人的其他高级管理人员：陈国芳、叶政谕、代春利、楼英瑞、阮兴、王娟

董
事
会
成
员
名
单

五、公司业务和经营情况

(一) 公司业务情况

报
告
期
内

报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

的

本

公
司

近

来

报
告
期
内

报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力和行业经营信息

报
告
期
内

底，集团公司在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州¹²佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福

来

报
告
期
内

公
司

的

基
本
情
况

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

本

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

不适用

二) 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

三) 主营业务情况

主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

业务板块	本期				上年同期				单位
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	元
房屋销售									币种：人民币
住宅									
类住宅									
保障房									
商业地									
房屋销售									
办公									
物业出租									
其他									
合计									

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

收入和成本分析

以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房屋销售板块中，类住宅和办公类营业收入、营业成本同比下降主要是优化产品结构；其他

四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

营业收入

成本

营业

成本

增加

主要

因素

支撑

的

战

略

发

展

地

区

政

策

未

来

发

展

风

险

公

司

主

要

风

险

包

括

： 1、

政

策

变

动

带

来

的

风

险

， 发

行

人

将

与

主

管

本公司作为中国铁建房地产板块的领头羊，正在成为中国铁建房地产业务的管理输出、业务标准制定者、新型业务资源整合者和（房地产专业人才摇篮）。

可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司认为在实施上述发展计划的过程中，可能面临以下主要风险：

（

1、房地产行业政策风险

（

1、未来资本支出较大风险 投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司主要房地产项目集中于北京、上海等一线城市以及南京、天津等核心二线城市，相关区域房地产市场库存水平处于较好水平，供需结构较为健康，但是土地成本较高。为进一步提高公司综合竞争力，本公司未来仍然将在相关区域内拓展新的项目，未来面临较大的资本支出压力。

针对政策变动带来的风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境；针对未来资本支出较大风险，发行人将保持优良的财务状况，良好的信贷记录，积攒较好的市场声誉，尝试拓展国内大型金融枢纽地区，实施长期类稳健的资产配置，重点布局基础设施保障发展，力争实现投资收益与风险控制相统一，增强抗风险能力。针对未来资本支出较大风险，发行人将立足品牌及布局优势，借助于强大的央企股聚背景，持续聚焦于业务发展和市场开拓，构建完善的内部控制制度及风险管理体系，有效降低未来发展中面临的各项风险。

的投资布局原则，着力优化城市布局，持续城市深耕，转变经营理念，创新经营模式。重点

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证长期独立性的情况：

□是 √否

□

、

珠

三

角

、

成

(二) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定了如下关联交易政策：2. 其他关联交易

(三) 发行人关联交易情况

日常关联交易

适用 不适用

关联交易类型	该类关联交易的金额	单位
接受劳务		亿元
房屋租赁（作为出租方）		元
房屋租赁（作为承租方）		币种：人民币

2. 其他关联交易

适用 不适用

关联交易类型	该类关联交易的金额	单位
凡有关政府定价的		亿元
凡有关政府定价的		币种：人民币

凡有关政府定价的		
----------	--	--

凡有关政府定价的		
----------	--	--

担保情况

√适用 □不适用

报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

(四) 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 √否

(五) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 √否

(六) 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

(一) 结构情况

到期时间					单位： 亿元 币种：人民币
已逾期	个月以内（含）；	个月（不含）至 年（含）	年（不含）至 年（含）	年以上（不含）	

其 他 非 金 融 行 业 金 融 机 构 有 限 公 司 有 限 公 司 有 限 公 司					
其 他 有 息 负 债 合 计					

截
止
报
告
期
末

(二) 债券基本信息列表 (以未来行权 (含到期及回售) 时间顺序排列)

单
位

1、债券名称	中	：
2、债券简称	铁	亿
3、债券代码		元
4、发行日	年	币种：人民币
5、起息日	年	
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用	
7、到期日	年	
8、债券余额		
9、截止报告期末的利率 (%)		
10、还本付息方式	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	
11、交易场所	银行间	
12、主承销商	中信银行股份有限公司	
13、受托管理人 (如有)	无	
14、投资者适当性安排 (如适用)	全国银行间市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)	
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易	
16、是否存在终止上市的风险 (如适用) 及其应对措施	不适用	

债
券

17、债券名称	中
18、债券简称	铁

亿
元

，
企
业
债
券

3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	北京银行股份有限公司、中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	铁
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	北京银行股份有限公司、中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年

7、到期日	年
8、债券余额	房
9、截止报告期末的利率(%)	地
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交易所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	报铁
3、债券代码	告
4、发行日	（年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率（%）	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率（%）	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司

13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）、适用的交易机制	面向合格投资者交易的债券 竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	中
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	元
9、截止报告期末的利率（%）	（年）
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）、适用的交易机制	面向合格机构投资者交易的债券 报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率（%）	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）、适用的交易机制	面向专业投资者交易的债券 竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

其应对措施	
1、债券名称	集中
2、债券简称	团铁
3、债券代码	有
4、发行日	限
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	司
7、到期日	年
8、债券余额	本
9、截止报告期末的利率(%)	年
10、还本付息方式	度 单利按年计息，不计复利。每年付息一次 报，到期一次还本，最后一期利息随本金的 兑付一起支付
11、交易场所	（ 银行间 年）
12、主承销商	中国光大银行股份有限公司，平安银行股份 有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	全国银行间市场的机构投资者（国家法律 、法规禁止购买者除外）
、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中 国
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股 份有限公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国
2、债券简称	集中
3、债券代码	团
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	司
9、截止报告期末的利率(%)	债
10、还本付息方式	年单利按年计息，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
11、交易场所	市上交所
12、主承销商	年) 华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国
2、债券简称	中
3、债券代码	
4、发行日	年
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	年
7、到期日	年
8、债券余额	
9、截止报告期末的利率(%)	
10、还本付息方式	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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人(如有)	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排(如适用)	面向专业投资者交易的债券
、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

1、债券名称	中
2、债券简称	铁
3、债券代码	地
4、发行日	产
5、起息日	年
6、2022年4月30日后的最近回售日	集
7、到期日	团
8、债券余额	有
9、截止报告期末的利率(%)	限
10、还本付息方式	公
11、交易场所	司
12、主承销商	年
13、受托管理人(如有)	度
14、投资者适当性安排(如适用)	报
	告
	(
	无
	年)
	全国银行间市场的机构投资者(国家法律
	、法规禁止购买者除外)
、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
、是否存在终止上市的风险(如适用)及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债
券

包括的条款类型:

选择权条款的触发和执行情况:

未到行权期限

债
券

包括的条款类型:

选择权条款的触发和执行情况:

未到行权期限

债
券

包括的条款类型:

选择权条款的触发和执行情况:

未到行权期限

债
券

包括的条款类型:

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发该权利

债券

券包括的条款类型：

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内未触发该权利

债券

券包括的条款类型：

选择权条款的触发和执行情况：
未到行权期限

券包括的条款类型：

选择权条款的触发和执行情况：
未到行权期限

券包括的条款类型：

选择权条款的触发和执行情况：
未到行权期限

券包括的条款类型：

选择权条款的触发和执行情况：
未到行权期限

、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

券约定的投资者保护条款：

期债券设置了资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

触发

券约定的投资者保护条款：

期债券设置了资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

触发

债券

约定的投资者保护条款：

本期债券设置了资信维持承诺、救济措施等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

未触发

中铁

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

债券

代码

：012101

：利

中国
铁建
房地
产

集团

有限
公司

公司

募集
资金

年度

报告
（
年）

：利

单
位

：

亿
元

币种：人民币

公司
为
中
铁

建立偿债专户，并接受商业银行监管。公司与中信证券股份有限公司、中国光大银行

资金专项账户运作情况	
约定的募集资金使用用途	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	否
调整或改变募集资金用途	不适用

<p>履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）</p>	<p>中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）</p>
<p>报告期内募集资金是否存在违规使用情况</p>	<p>否</p>
<p>报告期内募集资金的过</p>	<p>不适用</p>

规使用情况（如有）	
募集资金违规使用的	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方	不适用

政府债务管理规定		中国铁建房地产集团有限公司
报告期内募集资金使用		公司债券年度报告（年）
违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用	
截至报告期末实际的	本期募集资金实际用于偿还公司债券。	

募集资金使用用途	
报告期内募集资金使用情况	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
是否与募集说明书的约定一致	否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项	不适用

目的进展情况及运营效益（如有）	
-----------------	--

中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）

单位

债券代码	中 铁	： 亿 元
币种		币种：人民币
募集资金总额		
募集资金报告期内使用金额		
募集资金期末余额		
报告期	公司	

内募 集 资 金 专 项 账 户 运 作 情 况	，专项用于公司债券的本息偿付。	中国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司 公 司 债 券 年 度 报 告 （ 年）
约 定 的 募 集 资 金 使 用 用 途 （ 请 全 文 列 示 ）		
是 否 调 整 或 改 变 募 集 资 金 用 途	否	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。
调 整 或 改 变 募 集	不适用	

<p>资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）</p>	<p>中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）</p>
<p>报告期内募集资金是否存在违规使用情况</p>	<p>否</p>
<p>报告期内募集资金</p>	<p>不适用</p>

金的违规使用情况（如有）	
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
报告期内募集资金使用是否符合	不适用
	不适用

合 地 方 政 府 债 务 管 理 规 定		中 国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司
报 告 期 内 募 集 资 金		公 司 债 券 年 度 报 告 （ 年）
使 用 违 反 地 方 政 府 债 务 管 理 规 定 的 情 形 及 整 改 情 况 （ 如 有 ）	不 适 用	
截 至 报 告 期 末	本 期 募 集 资 金 实 际 用 于 偿 还 公 司 债 券。	

实际的募集资金使用用途	
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
募集资金用途是否包含用于项目建	否
	不适用

设计，项目的进展情况及运营效益（如有）	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
---------------------	--------------------------

债券代码： 债券简称：	中铁 募集资金总额 募集资金报告期内使用金额 募集资金期末余额	单位： 亿元 币种：人民币
----------------	--	---------------------

<p>额 报 告 期 内 募 集 资 金 专 项 账 户 运 作 情 况</p>	<p>公 司 为 中 铁 建 立 偿 债 专 户 ， 并 接 受 商 业 银 行 监 管 。 公 司 与 中 信 证 券 股 份 有 限 公 司 、 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司 北 京 分 行 签 署 《 账 户 及 资 金 监 管 协 议 》 ， 公 司 在 中 国 光 大 银 行 股 份 有 限 公 司 北 京 分 行 设 立 募</p>	<p>中 国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司 公 司 债 券 年 度 报 告 （ 年 ）</p>
<p>约 定 的 募 集 资 金 使 用 用 途 （ 请 全 文 列 示 ）</p>	<p>本 期 债 券 募 集 资 金 扣 除 发 行 费 用 后 ， 拟 用 于 偿 还 公 司 债 券 。</p>	
<p>是 否 调 整 或 改 变 募 集 资 金 使 用 用 途</p>	<p>否</p>	
<p>调 整 或</p>	<p>不 适 用</p>	

改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
情况（如发生调整或变更）	
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	否
报告期	不适用

内募集资金的违规使用情况（如有）	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	年）
报告期内募集资金使	不适用
不适用	不适用

用是否符合地方政府债务管理规定		中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用	
截至	本期募集资金实际用于偿还公司债券。	

<p>报告期末实际的募集资金使用用途</p>	
<p>报告期末</p>	<p>中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（年）</p>
<p>报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致</p>	<p>否</p>
<p>募集资金用途是否包含用</p>	<p>不适用</p>

于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	
------------------------	--

报
告
期
内

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区
签字会计师姓名	霍云刚、朱晓妮

不存在使用募集资金的情况。

名	
---	--

(二) 受

债券代码	、托 、管 、理 人
债券简称	中铁 、中
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京 市朝
联系人	朱军、张大明、赵伟男
联系电话	

债券代码	、
债券简称	中铁 、中
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京 市西
联系人	陈捷、常卿云
联系电话	

债券	、
----	---

代码		中国 铁 建 房 地 产 集 团 有 限 公 司
债券简称	中 铁 、 中	
名称	中信建投证券股份有限公司	
办公地址	北 京 市 东	
联系人	李文杰、陈佳斌	年 度 报 告 （ 年）
联系电话		

（三） 资信评级机构

适用 不适用

债券代码		
债券简称	中 铁 、 中	
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司	
办公地址	北 京 市 东	

（四） 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润
 或适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产变动情况

适用 不适用

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比 例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金				
应收票据				
应收账款				
合同资产				
长期股权投资				
其他非流动资产				

发生变动的的原因：

货币资金：本期经营活动现金净流入增加，净融资规模扩大

应收票据：票据结算增加

应收账款：应收业主工程款同比增加

合同资产：工程款结算

长期股权投资：合联营公司投入增加

其他流动资产：工程款结算

(二) 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的 比例
货币资金				
存货				
合计		378.08	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、负债情况

(一) 负债变动情况

适用 不适用

期末余额	负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比率(%)	上年末余额	变动比例(%)
	短期借款				
	应付票据				
	应付账款				
	合同负债				
	应交税费				
	其他应付款				
	一年内到期的非流动负债				
	其他流动负债				
	租赁负债				
	长期应付款				
	预计负债				
	其他非流动负债				

发生变动的的原因：

- 短期借款：归还短期借款
- 应付票据：票据结算增加
- 应付账款：本期结算款增加
- 合同负债：本期售房款同比增加
- 应交税费：本期交付产品毛利同比下降
- 其他应付款：合作项目往来增加
- 一年内到期的非流动负债：长期借款重分类
- 其他流动负债：偿还短期融资券
- 租赁负债：租赁事项同比增加
- 长期应付款：应付质保金同比增加
- 预计负债：按比例分摊结转
- 其他非流动负债：待转销项税额重分类

(二)

适用 不适用

(三) 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达10%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

亿元

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：2.75 亿元

报告期末对外担保的余额：7.30 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.55 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：7.30 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过1亿元；

报告期末净资产 10%： 是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为中国铁建房地产集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）。

中国铁建房地产集团有限公司。

2022 年 4 月 29 日。

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

年
月
日

编制
制

单

	年 日	年 日	位 元 种 人民币
流动资产：	铁建房地产集团有限公司		
货币资金			
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
公允价值计量且其变			

动 计 入 当 期 损 益 的 金 融 资 产		
生 金 融 资 产		
收 票 据		
收 账 款		
收 款 项 融 资		
付 款 项		
收 保 费		
收 分 保		

账款		
收分保合同准备金		
他应收款		
中： 应收利息		
收股利		
入返售金融资产		
货		
同资产		
有待		

售资产		
年内到期的非流动资产		
他流动资产		
动资产合计		
非流动资产：		
放贷款和垫款		
权投资		

金融资产		
资性房地产		
定资产		
建工程		
产性生物资产		
气资产		
用权资产		
形资产		
发支出		
誉		

期待摊费用		
延所得税资产		
他非流动资产		
流动资产合计		
产总计		
流动负债：		
期借款		
中央银		

行借款		
入资金		
易性金融负债		
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
生金融负债		
付		

票 据		
付 账 款		
收 款 项		
同 负 债		
出 回 购 金 融 资 产 款		
收 存 款 及 同 业 存 放		
理 买 卖 证 券 款		
理 承 销 证		

券款		
付职工薪酬		
交税费		
他应付款		
中： 应付利息		
付股利		
付手续费及佣金		
付分保账款		
有		

待售负债		
年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		

付 债 券		
中 ： 优 先 股		
赁 负 债		
期 应 付 款		
期 应 付 职 工 薪 酬		
计 负 债		
延 收 益		
延 所 得 税 负		

债		
他非 流动 负债		
流动 负债 合计		
债 合计		
所 有 者 权 益 (或 股 东 权 益) :		
收 资 本 (或 股 本)		
他 权		

益工具		
中： 优先股		
本公积		
：库存股		
他综合收益		
项储备		
余公积		
般风险准备		
分配		

利润		
属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计		
债		

和所有者权益（或股东权益）总计		
-----------------	--	--

公司负责编制

母公司资产负债表
2021年12月31日

单位

	年 月	年 月	元
项 目 ： 流动资产	铁建房地产集团有限公司		人民币
工 作 人 员 ： 易 性 融 资 产	机构负责人：钟昌华		
公 允 价			

值 计 量 且 其 变 动 计 入 当 期 损 益 的 金 融 资 产		
生 金 融 资 产		
收 票 据		
收 账 款		
收 款 项 融 资		
付 款 项		
他		

应 收 款		
中 ： 应 收 利 息		
收 股 利		
货		
同 资 产		
有 待 售 资 产		
年 内 到 期 的 非 流 动 资 产		
他 流 动 资 产		

动 资 产 合 计		
非 流 动 资 产 ：		
权 投 资		
供 出 售 金 融 资 产		
他 债 权 投 资		
有 至 到 期 投 资		
期 应 收 款		
期 股		

权 投 资		
他 权 益 工 具 投 资		
他 非 流 动 金 融 资 产		
资 性 房 地 产		
定 资 产		
建 工 程		
产 性 生 物 资 产		
气 资		

产		
用 权 资 产		
形 资 产		
发 支 出		
誉		
期 待 摊 费 用		
延 所 得 税 资 产		
他 非 流 动 资 产		
流 动 资 产 合 计		

产 总 计		
流 动 负 债 ：		
期 借 款		
易 性 金 融 负 债		
公 允 价 值 计 量 且 其 变 动 计 入 当 期 损 益 的 金 融 负 债		
生 金		

融 负 债		
付 票 据		
付 账 款		
收 款 项		
同 负 债		
付 职 工 薪 酬		
交 税 费		
他 应 付 款		
中 ： 应 付 利 息		
付 股		

利		
有待售负债		
年内到期的非流动负债		
他流动负债		
动负债合计		
非流动负债：		
期借款		
付债券		

中 ： 优 先 股		
赁 负 债		
期 应 付 款		
期 应 付 职 工 薪 酬		
计 负 债		
延 收 益		
延 所 得 税 负 债		
他 非		

流动负债		
流动负债合计		
债合计		
所有者权益（或股东权益）：		
收资本（或股本）		
他权益工具		

中 ： 优 先 股		
本 公 积		
： 库 存 股		
他 综 合 收 益		
项 储 备		
余 公 积		
分 配 利 润		
有 者 权 益 （ 或 股		

东 权 益 合 计		
债 和 所 有 者 权 益 (或 股 东 权 益) 总 计		

公
司
负
责
人

合并利润表

年
月

单

项目	年年度	年年度	位
一、营业总收入			元
其中：营业收入			种
利息收入			人民币
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本			
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金			
净额			
三、净利润			
保单红利支出			

红

会计机构负责人：钟昌华

分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以 “－”号填列）		
其中：对联营企业和 合营企业的投资收益		
以摊余成本计 量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以 “－”号填列）		
净敞口套期收益（损 失		
公允价值变动收益 （损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失 以		
资产减值损失（损失 以		
资产处置收益（损失 以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以 “－”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四		
减：所得税费用		
五		
（一）按经营持续性分类		
特		
终		
（二）按所有权归属分类		
归属于母公司股东的净利润 （		
少		
六、其他综合收益的税后净 额		

（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变		
（2）权益法下不能转损益的其		
（3）其他权益工具投资公允价		
（4）企业自身信用风险公允价		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他		
（2）其他债权投资公允价值变		
（3）可供出售金融资产公允价		
（4）金融资产重分类计入其他		
（5）持有至到期投资重分类为		
（6）其他债权投资信用减值准		
（7）现金流量套期储备（现金		
（8）		
（9）		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（1）		
（2）		

母公司利润表

年

月

单

项目	年年度	年年度	位
一、营业收入			元
减：营业成本			币
税金及附加			种
销售费用			人民币
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以			
资产减值损失（损失以			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）			
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）			
（一）持续经营净利润（			
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			

活动产生的现金流量：		
售商品、提供劳务收到的现金		
户存款和同业存放款项净增加额		
中央银行		

借款净增加额		
其他金融机构拆入资金净增加额		
到原保险合同保费取得的现金		
到再保业务现金净		

额	
户储金及投资款净增加额	
取利息、手续费及佣金的现金	
入资金净增加额	
购业务资金净增加	

额	
理 买 卖 证 券 收 到 的 现 金 净 额	
到 的 税 费 返 还	
到 其 他 与 经 营 活 动 有 关 的 现 金	
营 活 动 现 金 流 入 小	

计	
买商品、接受劳务支付的现金	
户贷款及垫款净增加额	
放中央银行和同业款项净增加额	
付原	

保险合同赔付款项的现金		
出资金净增加额		
付利息、手续费及佣金的现金		
付保单红利的现金		
付		

给职工及为职工支付的现金		
付的各项税费		
付其他与经营活动有关的现金		
营活动现金流出小计		

营 活 动 产 生 的 现 金 流 量 净 额		
二、投资活动产生的现金流量：		
回 投 资 收 到 的 现 金		
得 投 资 收 益 收 到 的		

现金	
置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
置子公司及其他营业单位收到的现金	

净		
到		
资		
建		

支付的现金		
资产支付的现金		
押贷款净增加额		
得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
付其他与		

投资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流		

量：		
收投资收到的现金		
中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
得借款收到的现金		
到其他与		

筹资活动有关的现金		
资产活动现金流入小计		
还债务支付的现金		
配股利、利润或偿付利息支付的现		

金		
中： 子公司支付给少数股东的股利、利润		
付其他与筹资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		

资 活 动 产 生 的 现 金 流 量 净 额		
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		
：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		

公司负责人

母公司现金流量表

年
月

单

项目	年年度	年年度	单位
经营活动产生的现金流量			元 币种 人民币

李兴龙
主管会计工作负责人
李育红

生的现金流量：		
售商品、提供劳务收到的现金		
到的税费返还		
到其他与经营活动有关的现金		
营		

活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
付给职工及为职工支付的现金		
付的各项税费		

付其他与经营活动有关的现金		
营活动现金流出小计		
营活动产生的现金流量净额		
二、投资活动产生		

的现金流量：		
回投资收到的现金		
得投资收益收到的现金		
置固定资产、无形资产和其他长期资产		

收回的现金净额		
置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
到其他与投资活动有关的现金		
资活动		

现金流入小计		
建造固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他		

营业单位支付的现金净额		
付其他与投资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金		

流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
收投资收到的现金		
得借款收到的现金		
到其他与筹资活		

动有关的现金		
资活动现金流入小计		
还债务支付的现金		
配股利、利润或偿付利息支付的现金		
付		

其他与筹资活动有关的现金		
资活动现金流出小计		
资活动产生的现金流量净额		
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		
：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及		

现金等 价物余 额		
-----------------	--	--

公司负责人：
李兴龙
主管会计工作负责人：
李育红

会计机构负责人：钟昌华

