
中冶置业集团有限公司
公司债券年度报告
(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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。

立信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第一节 风险提示及说明”章节相比无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	15
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 重大诉讼情况.....	29
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	29
十二、 向普通投资者披露的信息.....	29
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	30
三、 发行人为绿色债券发行人.....	30
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	30
五、 其他特定品种债券事项.....	30
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第六节 备查文件目录.....	31
财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表.....	33

释义

中冶置业、本公司、公司、发行人	指	中冶置业集团有限公司
控股股东、中国中冶、中冶股份	指	中国冶金科工股份有限公司
实际控制人、国务院国资委	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
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	中国国际金融股份有限公司
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
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	《中冶置业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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2022年1-12月
报告期末	指	2022年12月31日
上年同期	指	2021年1-12月
上年同期末	指	2021年12月31日
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中冶置业集团有限公司
中文简称	中冶置业
外文名称(如有)	MCC Real Estate Group Corporation Ltd.
外文缩写(如有)	MCC Real Estate
法定代表人	刘福明
注册资本(万元)	500,000.00
实缴资本(万元)	500,000.00
注册地址	北京市海淀区马甸东路 17 号 29 层(25)、30 层(26)
办公地址	北京市海淀区马甸东路 17 号 29 层(25)、30 层(26)
办公地址的邮政编码	100088
公司网址(如有)	http://www.mcczy.com
电子信箱	zyzycwb@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	冯祥利
在公司所任职务类型	✓董事 ✓高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	党委副书记、董事、总经理
联系地址	北京市海淀区马甸东路 17 号 29 层(25)、30 层(26)
电话	010-60958841
传真	010-60958739
电子信箱	zyzycwb@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 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：中国冶金科工股份有限公司

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

报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，无股权受限情况

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 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

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	王伟	董事	聘任	2022年1月	2022年1月
董事	毕丽艳	董事	聘任	2022年1月	2022年1月
高级管理人员	孙建伟	副总经理	辞任	2022年7月	2022年7月
董事	李移峰	董事	辞任	2022年1月	2022年1月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数12.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

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：

发行人的法定代表人：刘福明

发行人的董事长或执行董事：刘福明

发行人的其他董事：冯祥利、范万柱、王伟、毕丽艳

发行人的监事：不适用

发行人的总经理：冯祥利

发行人的财务负责人：朱柏林

发行人的其他非董事高级管理人员：许仲国、李美林、王新明、丁志雄、董超、李瑞峰

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

中冶置业集团业务范围为房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）；接受委托从事物业管理；项目投资。

中冶置业集团是新中国五矿、中冶集团独资的大型国有房地产开发企业，也是中冶集团房地产业务的核心企业，拥有房地产开发、物业管理两项一级资质。作为国务院国资委首批16家房地产央企之一，公司全力打造以项目开发能力、资本整合能力、产业整合能力为基础的核心竞争力，坚持走精品化、专业化、品牌化的发展路径，全面布局三大经济圈热点城市，开创了统一品牌与区域化经营相结合的发展新纪元。2012年以来，公司不断推进“3+6”区域布局战略和“3+1”区域深耕战略，以“京津冀、长三角、珠三角”为中心，重点布局北京、天津、南京、杭州、广州、深圳、珠海等重点城市，同时兼顾青岛、西安、烟台等二线城市，在已进入城市或区域进行深耕，形成京津冀、长三角、粤港澳大湾区三足鼎立、各重点城市竞相发展的良好态势。中冶置业集团巩固以中高端住宅开发为主，商业地产、物业管理为辅的“一主两翼”业务体系，倾力打造以“德贤系”、“锦绣系”、“逸璟系”为代表的高端地产，以“中冶·盛世国际广场”命名的商业综合体品牌，以“和悦系”为代表的商业品牌和“舍”字系长租公寓品牌。公司联合全球行业优质资源，发挥产业整合优势，积极开拓文旅地产、康养地产、产业园、主题乐园、教育地产、金融地产等新领域，实现从“一主两翼”到“一主N翼”的延伸拓展。2022年3月31日，在由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院主办的“2022中国房地产百强企业研究成果发布

会暨第十九届中国房地产百强企业家峰会”中，公司荣膺“2022 中国房地产百强企业”第 36 位，较前一年度跃升 4 位；同时荣获“2022 中国房地产百强企业稳健性 TOP10”、“2022 中国房地产百强企业盈利性 TOP10”、“2022 中国房地产年度社会责任感企业”、“2022 中国房地产产品力优秀企业”、“2022 中国特色地产运营优秀企业—城市开发运营商”、“2021-2022 中国房地产年度扶贫标杆企业”等荣誉称号。

2. 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的行业经营性信息

房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，已经成为国民经济的重要组成部分。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。房地产开发有其显著的行业特点，包括房地产物业的不可移动性、开发投资周期长、投资金额大、受政策影响明显等。

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。

近年来，我国房地产业开发投资保持增长，房地产市场供给相对稳定，商品住宅开发在房地产业务中所占比重保持稳定，商品房销售规模持续增长但增速放缓，销售价格持续上涨，2010 年起增幅回归理性，土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升。

中冶置业是国资委批准的 16 家国有央企房地产业之一，也是中国中冶房地产业务的核心企业，拥有房地产业一级资质。目前，公司以京津冀、长三角、珠三角为战略核心区域，同时辐射西安、包头、烟台等重点城市，以房地产业务、运营业务为核心，产品涵盖住宅、城市综合体、写字楼、商业、公寓等多种类型。公司具备以下核心竞争优势：

①产品结构优势

由于房地产业受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。而随着公司在普通住宅、保障性住房、商业地产等领域的多元发展，公司能够有效应对房地产业的周期性。

②区域定位优势

公司集中优质资源拓展京津冀、珠三角、长三角区域的一线和一点五线城市的房地产业务，一方面该区域房价相对较高，且有进一步增长的空间，能够为公司带来丰厚的利润，另一方面集中精力在一定区域深耕，能够将市场风险控制在有限的区域内，同时有利于加强品牌的树立。

③品牌优势

公司将充分调查研究项目所在地的房地产业环境、消费者需求，根据研究结果对房地产业项目进行合理定位，并在规划设计等方面充分考虑当地市场需求及发展趋势。加强项目标准化建设，根据消费受众的不同，着力打造的“德贤系”、“逸璟系”、“锦绣系”、“和悦系”等一系列品牌房产项目具有一定的知名度。

④股东支持优势

公司作为中冶集团房地产业核心板块的支柱，在资金方面得到股东的大力支持，公司运营资金大部分来自股东借款。同时依靠股东背景，获取优质项目，扩展公司区域性业务，提升公司市场竞争力。未来，随着中冶集团房地产业核心板块的进一步打造，公司在拿地、资金、产业链协同等方面将继续得到公司股东的大力支持。

⑤管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，公司始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

3.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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

(三) 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
房地产开发	151.69	139.15	8.27	94.36	123.62	100.46	18.73	91.54
其他	9.07	8.32	8.27	5.64	11.42	10.15	11.12	8.46
合计	160.76	147.47	8.27	100.00	135.04	110.61	18.09	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

主营业务为房地产开发，其他主要为销售商品，金额较小。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%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。

公司房地产开发业务板块营业成本同比增长 38.51%，毛利率同比下降 10.46 个百分点，系 2022 年新增竣工项目较多，相应收入成本增加，及部分项目因成本结算调增了营业成本。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

中冶置业从整体、长远的发展角度，持续做好“四个推动”：一是创新谋划、系统实施更加科学高效的发展举措，推动“城市开发运营商”战略高质量落地；二是精准研判北京疏

解非首都功能的机遇，密切关注长三角、粤港澳大湾区的市场需求和经济利好，推动三大区域布局均衡、协调发展；三是牢牢坚持“房住不炒”政策主基调，聚焦美好生活需求，从设计能力、工程管理水平、物业服务品质等方面，推动产品力全面提升；四是弘扬培养“企业家”精神，大力实施“人才强企”战略，构建以业绩为导向的收入分配机制，推动人才队伍优化建设。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

（2）销售风险

房地产开发业务是公司的主营业务。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来不断增长，若市场环境发生不利变化，或者公司销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

针对政策变动带来的风险，公司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。针对上述未来可能面对的各类风险，公司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，尝试与多家国内大型金融机构建立长期、稳固的合作关系，从而具备更强的间接融资能力。如果由于意外情况导致公司不能及时利用自身储备资金完成资本支出，公司完全可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措所需资金。与此同时，公司将立足品牌及布局优势，借助于强大的央企股东背景，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。

六、公司治理情况

（一）公司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独立性的情况：

是 否

（二）公司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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司具备完整、规范的经营管理体制和运行机制，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与股东完全分开，独立运作。

1、业务独立

公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、人员独立

公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的

人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专公司在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、股东大会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。

3、资产独立

公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。

4、机构方面

公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

5、财务方面

公司设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内部控制制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间相互独立，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况，本公司具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（三）公司关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制订了《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理办法》等制度，对关联方、关联交易行为管理作出了明确的规范和要求。

根据《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》规定，公司董事会应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论，且关联交易应当满足遵守诚实信用原则、公平公允原则和有利于公司的经营和发展的原则。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

- 1、有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的依国家定价；
- 2、若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- 3、若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；
- 4、若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

（四）发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品	4.06
提供劳务	1.52
出售商品	8.52
接受劳务	39.29

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	86.98
资金拆借，作为拆入方	454.39

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，公司为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.74 亿元人民币。

4. 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金额超过公司上年末净资产的 100%

适用 不适用

单位：元币种：人民币

交易对方名称	交易类型	交易是否与日常经营相关	报告期内累计发生额
上海宝冶集团有限公司	销售商品、提供劳务、接受劳务	是	3,014,499,191.72
中国冶金科工股份有限公司	提供劳务、资金拆入	均有	43,427,018,777.60

(五) 公司报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

(六) 公司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

七、环境信息披露义务情况

公司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

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	中冶置业集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 中冶置业 PPN001
3、债券代码	032280238.IB
4、发行日	2022 年 3 月 23 日
5、起息日	2022 年 3 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 25 日
7、到期日	2025 年 3 月 25 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.79
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	中国国际金融股份有限公司,浙商银行股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	浙商银行股份有限公司
14、投资者适当性安排	银行间债券市场合格机构投资人
15、适用的交易机制	协商交易、报价交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中冶置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 中置 01
3、债券代码	138834.SH
4、发行日	2023 年 3 月 15 日
5、起息日	2023 年 3 月 17 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 17 日
7、到期日	2028 年 3 月 17 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.21
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	中国国际金融股份有限公司,申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：032280238.IB

债券简称：22 中冶置业 PPN001

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

债券代码：138834.SH

债券简称：23 中置 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

三、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 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：138834.SH

债券简称：23 中置 01

债券约定的投资者保护条款名称：

本期债券设置了资信维持承诺、交叉保护承诺、救济措施作为投资者保护条款

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元币种：人民币

债券代码：138834.SH

债券简称	23 中置 01
募集资金总额	20
使用金额	12
批准报出日前余额	8
专项账户运作情况	公司为“23 中置 01”建立偿债专户，并接受商业银行监管。公司在浙商银行北京中关村支行、渤海银行北京魏公村支行、北京银行酒仙桥支行、徽商银行北京劲松支行、华润银行深圳福田支行设立“募集资金专项账

	户”，专门用于存放公司债券募集资金，账户内资金严格按照募集说明书中披露的用途专款专用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
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
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：032280238.IB

债券简称	22 中冶置业 PPN001
募集资金总额	13
使用金额	13
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	公司为“22 中冶置业 PPN001”建立偿债专户。公司在浙商银行股份有限公司北京分行设立“募集资金专项账户”，专门用于存放公司债券募集资金，募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债务融资工具募集资金拟将全部用于偿还发行人子公司安置房项目建设相关银行借款
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债	不适用

务管理规定的情形及整改情况 (如有)	
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于偿还发行人子公司安置房项目建设相关银行借款
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益(如有)	不适用

五、公司或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况****(一) 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况**适用 不适用**(二) 截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**适用 不适用

债券代码：138834.SH

债券简称	23 中置 01
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>一、增信机制</p> <p>本期债券无增信。</p> <p>二、偿债计划</p> <p>本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>本期债券为固定利率品种，在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 3 月 17 日；在第 2 年末，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 3 月 17 日；在第 4 年末，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2027 年每年的 3 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2027 年每年的 3 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至</p>

	<p>其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。</p> <p>本期债券的兑付日期为 2028 年 3 月 17 日；在第 2 年末，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 3 月 17 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，顺延期间不另计利息）；在第 4 年末，如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2027 年 3 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 3 月 17 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，顺延期间不另计利息）。</p> <p>本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p> <p>根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。</p> <h3>三、偿债保障措施</h3> <p>为了维护公司债券持有人的合法利益，发行人为本期债券资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，以确保公司债券安全兑付。具体措施如下：</p> <p>1、设立专门的公司债券偿付工作小组</p> <p>发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调公司债券的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实公司债券本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护公司债券持有人的利益。</p> <p>2、加强本期债券募集资金使用的监督和管理</p> <p>发行人将根据公司内部的财务管理制度，对本次募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使</p>
--	---

	<p>用，并由公司法律事务部等相关部门定期审查和监督资金的使用去向及本期债券还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本期债券本息。</p> <p>3、严格的信息披露</p> <p>发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受公司债券投资人的监督，防范偿债风险。</p> <p>4、降低融资成本并控制有息负债规模</p> <p>发行人将积极拓宽直接融资渠道，优化融资结构，从而有效降低融资成本。另一方面，公司将统筹安排业务发展，科学计划收支，努力使有息债务规模处于合理水平。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	中冶置业按时履行各期债券年度付息及到期还本付息义务。中冶置业偿债能力良好，偿债资金将主要来源于日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。中冶置业的收入规模和盈利积累，较大程度上保证了其按期偿本付息的能力。

债券代码：032280238.IB

债券简称	22 中冶置业 PPN001
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>为了维护定向债务融资工具持有人的合法利益，发行人为本期定向债务融资工具资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，以确保定向债务融资工具安全兑付。具体措施如下：</p> <p>（一）设立专门的定向债务融资工具偿付工作小组</p> <p>发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调定向债务融资工具的偿付工作，</p>

并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实定向债务融资工具本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护定向债务融资工具持有人的利益。

（二）加强本期定向债务融资工具募集资金使用的监督和管理

发行人将根据公司内部的财务管理制度，对本次募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使用，并由公司法律事务部等相关部门定期审查和监督资金的使用去向及本期定向债务融资工具还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本期定向债务融资工具本息。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受定向债务融资工具投资人的监督，防范偿债风险。

（四）降低融资成本并控制有息负债规模

发行人将积极拓宽直接融资渠道，优化融资结构，从而有效降低融资成本。另一方面，公司将统筹安排业务发展，科学计划收支，努力使有息债务规模处于合理水平。

（五）本期定向债务融资工具偿债措施

作为本期定向债务融资工具的法定偿债主体，发行人的偿债资金主要来源于公司的营业收入、筹资活动现金流、充足的货币资金和银行授信。

1、良好的经营状况

2019年、2020年及2021年1-6月，发行人实现营业收入分别为100.20亿元、130.05亿元和68.77亿元，净利润分别为17.98亿元、17.86亿元和1.90亿元。发行人主营业务整体经营情况不断向好，有助于公司整体收入、利润规模持续增长。发行人良好的经营将为偿还本次债

	<p>券本金和利息提供保障。</p> <p>2、经营活动现金流入稳定增长</p> <p>2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人经营活动现金流入分别为 156.73 亿元、178.54 亿元和 297.52 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为 17.50 亿元、22.91 亿元和 0.97 亿元，经营活动现金流入呈现稳定增长态势，且报告期内均为净流入。充足的经营活动现金流入为发行人未来的债券偿付提供保障。</p> <p>3、较为充足的货币资金</p> <p>2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末，发行人货币资金余额分别为 19.05 亿元、19.69 亿元和 46.52 亿元，呈持续增长态势，体现公司资产具有较强的流动性，具有较充分的偿债资金调配空间。</p> <p>4、发行人与金融机构保持良好的合作关系</p> <p>发行人与多家银行均保持长期良好的合作关系。截至 2021 年 6 月末，公司取得的授信额度总额 185.12 亿元，已使用额度为 115.72 亿元，未使用的额度为 69.40 亿元。在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的支持，为本期定向工具的还本付息提供较好的流动性支持。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	中冶置业按时履行各期债券年度付息及到期还本付息义务。中冶置业偿债能力良好，偿债资金将主要来源于日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。中冶置业的收入规模和盈利积累，较大程度上保证了其按期偿本付息的能力。

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	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 2 层
签字会计师姓名	王芳、田艳玲

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	138834.SH
债券简称	23 中置 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层
联系人	刘昀、刘展睿、王露、张孜孜、胡凯骞、黄欣成
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	138834.SH、032280238.IB
债券简称	23 中置 01、22 中冶置业 PPN001
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（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

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或

报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

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、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理	0.00	7,244,813,510.32	38,138,855.44	新增	非同一控制下的企业合并
天津中冶名瑞置业有限公司	房地产开发经营	555,551,386.83	3,696,382,973.51	873,790.05	新增	非同一控制下的企业合并
广州中冶名捷置业有限公司	房地产开发经营	0.00	5,681,095,273.54	-400,020,271.90	新增	非同一控制下的企业合并
杭州中冶名锦房地产开发有限公司	房地产开发经营	6,667,261.66	3,981,477,177.42	3,597,428.19	新增	非同一控制下的企业合并
广州中冶名辉置业有限公司	房地产开发经营	4,401,621,123.55	3,405,141,171.98	1,563,753.50	新增	非同一控制下的企业合并
涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	房地产开发经营	1,223,134,282.57	1,143,735,367.20	194,230,407.01	新增	非同一控制下的企业合

司						并
---	--	--	--	--	--	---

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

报告期内公司合并报表范围新增子公司系经营战略优化调整所致，除珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）外均为房地产开发项目，纳入合并报表范围内均履行审批流程且流程合规，符合主业投资范围，对公司的生产经营和偿债能力无重大不利影响。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占公司合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	房地产开发产品（待售物业）、房地产开发成本（开发中物业）
其他应收款	对联营企业的资金拆借、往来款

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	1,812,012,257.41	1.94	2,967,866,753.00	-38.95
其他应收款	12,204,459,530.63	13.10	29,822,987,752.33	-59.08
存货	61,206,799,508.38	65.68	39,290,369,103.24	55.78
长期应收款	5,018,677,261.39	5.39	7,269,739,125.68	-30.96
长期股权投资	758,595,696.32	0.81	3,734,588,065.13	-79.69

发生变动的原因：

公司本期末货币资金较上期末减少 38.95%，系中冶股份财务公司注销导致归集资金不在货币资金科目核算，以及当期偿还外部融资增加导致；

本期末其他应收款较上期末减少 59.08%，系多家合营单位新纳入合并范围，关联方借款合并抵消减少导致；

本期末存货较上期末增加 55.78%，系多家合营单位新纳入合并范围导致；

本期末长期应收款较上期末减少 30.96%，系门头沟棚户区项目收到政府回款导致；

本期末长期股权投资较上期末减少 79.69%，系多家合营单位纳入合并范围导致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	1,812,012,257.41	387,964,947.85	-	21.41
应收账款	2,320,718,494.89	1,745,350,561.91	-	75.21

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(%)
存货	61,206,799,508.38	12,836,590,217.63	-	20.97
合计	65,339,530,260.68	14,969,905,727.39	—	—

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 10%

适用 不适用

单位：元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值(如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
应收账款	2,320,718,494.89	-	1,745,350,561.91	抵押贷款	对公司的生产经营和偿债能力无重大不利影响
存货	61,206,799,508.38	-	12,836,590,217.63	抵押贷款	对公司的生产经营和偿债能力无重大不利影响

3. 公司所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、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

1. 报告期初，公司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（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00亿元，收回：0.00亿元；

3. 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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

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

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司口径（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 34.02 亿元和 66.10 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 94.30%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	13.00	13.00	19.70%
银行贷款	-	-	-	-	0.00	0.00%
非银行金融机构贷款	-	11.80	16.38	24.92	53.10	80.33%
其他有息债务	-	-	-	-	0.00	0.00%

报告期末公司口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 116.06 亿元和 153.34 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 32.12%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	13.00	13.00	8.48%
银行贷款	-	9.20	19.49	48.7	77.39	50.47%
非银行金融机构贷款	-	19.65	16.4	26.9	62.95	41.05%
其他有息债务	-	-	-	-	0.00	0.00%

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 13.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用

类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30% 的负债项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	919,320,059.18	1.14	86,130,863.33	967.35
预收款项	4,962,243.34	0.01	56,005,733.64	-91.14
合同负债	3,724,908,839.66	4.62	6,618,569,791.89	-43.72
其他流动负债	611,741,235.38	0.76	928,755,850.78	-34.13
租赁负债	66,945,426.47	0.08	6,298,518.13	962.88
长期应付款	0.00	0.00	85,000,000.00	-100.00
递延收益	91,281,836.36	0.11	47,462,390.36	92.32

发生变动的原因：

公司本期末短期借款较上期末增长 967.35%，系子公司新增短期借款导致；
 本期末预收款项较上期末减少 91.14%，系子公司预收账款转收入导致；
 本期末合同负债较上期末减少 43.72%，系加大了销售和结转力度导致；
 本期末其他流动负债较上期末减少 34.13%，系待转销项税减少导致；
 本期末租赁负债较上期末增长 962.88%，系子公司租入商铺导致；
 本期末长期应付款较上期末减少 100.00%，系部分融资重分类为一年内到期的非流动负债导致；
 本期末递延收益较上期末增长 92.32%，系本期确认关联方顺流交易抵消导致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期内利润总额：220,356,781.60 元

报告期内非经常性损益总额：312,914,118.46 元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	93,702,099.10	因合并产生的投资收益	180,809,941.08	非可持续
公允价值变动损益	-	-	-	-
其他收益	30,424,535.26	政府补助相关收益	27,677,849.83	非可持续
资产处置收益	5,854.55	资产处置收益	5,854.55	非可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	109,786,333.57	合并利得、赔偿收入等	109,786,333.57	非可持续
营业外支出	5,365,860.57	赔偿、罚款等	5,365,860.57	非可持续

（二）投资状况分析

如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公司合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州中冶名锦房地产开发有限公司	是	51.00	房地产开发经营	398,147.7	6,410.314	666.73	393.42
三亚市中冶名澜发展有限公司	否	55.00	房地产开发经营	82,236.2	18,081.86	60,324.59	30,735.49
涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	是	100.00	房地产开发经营	114,373.5	19,423.04	122,313.43	32,382.38
杭州中冶名泽房地产开发有限公司	是	51.00	房地产开发经营	235,021.6	-14,232	9,082.87	-34,366.42
京津冀中冶名信基础设施建设有限公司	是	30.00	房地产开发经营	305,314.7	84,609.21	52,740.48	17,062.91
南京临江老城改造建设投资有限公司	是	98.52	房地产开发经营	1,170,381	506,024.5	84,717.14	24,367.7

(合并)							
青岛中冶名华发展有限公司	是	100.00	房地产开发经营	297,715.2	169,709.6	97,070.86	13,855.5
烟台中冶京诚置业有限公司	是	51.00	房地产开发经营	281,769.6	43,752.65	11,992.8	638.49

(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

适用 不适用

八、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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额: 92.84 亿元

报告期末对外担保的余额: 93.96 亿元

报告期对外担保的增减变动情况: 1.12 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: 5.74 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报告期末净资产 10%: 是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、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

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，公司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、公司为可交换债券公司

适用 不适用

二、公司为非上市公司非公开发行可转换公司债券公司

适用 不适用

三、公司为绿色债券公司

适用 不适用

四、公司为可续期公司债券公司

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 公司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。

公司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)

8
(以下无正文，为《中冶置业集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》之盖章页)



财务报表

附件一：公司财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:中冶置业集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	1,812,012,257.41	2,967,866,753.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,320,718,494.89	2,692,339,327.54
应收款项融资		
预付款项	2,565,131,650.95	2,349,153,020.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收资金集中管理款	299,746,054.41	
其他应收款	12,204,459,530.63	29,822,987,752.33
其中: 应收利息	33,732.83	745,929.79
应收股利		531,696,736.80
买入返售金融资产		
存货	61,206,799,508.38	39,290,369,103.24
合同资产	1,101,220,985.56	848,576,404.34
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,556,124,330.95	1,420,784,202.69
流动资产合计	83,066,212,813.18	79,392,076,563.74
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,018,677,261.39	7,269,739,125.68
长期股权投资	758,595,696.32	3,734,588,065.13
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,231,895,141.03	2,274,930,123.86
固定资产	1,902,073,787.30	1,684,643,883.62
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	83,318,854.01	14,257,887.65
无形资产	30,250,126.26	33,293,921.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,280,936.57	27,854,351.45
递延所得税资产	80,577,941.14	152,810,303.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,127,669,744.02	15,192,117,662.55
资产总计	93,193,882,557.20	94,584,194,226.29
流动负债:		
短期借款	919,320,059.18	86,130,863.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,626,434,706.16	8,171,642,746.09
预收款项	4,962,243.34	56,005,733.64
合同负债	3,724,908,839.66	6,618,569,791.89
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	43,251,173.85	42,217,947.45
应交税费	2,051,079,473.34	2,266,826,161.15
其他应付款	50,874,113,534.28	47,975,291,145.10
其中：应付利息	12,275,240.98	12,394,815.98
应付股利	1,782,864,219.99	1,782,864,219.99
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,644,018,899.05	5,212,836,665.12
其他流动负债	611,741,235.38	928,755,850.78
流动负债合计	71,499,830,164.24	71,358,276,904.55
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	7,556,238,414.76	6,300,305,570.00
应付债券	1,300,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	66,945,426.47	6,298,518.13
长期应付款		85,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	35,612,095.52	30,215,612.49

递延收益	91,281,836.36	47,462,390.36
递延所得税负债	43,644,010.52	
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,093,721,783.63	6,469,282,090.98
负债合计	80,593,551,947.87	77,827,558,995.53
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：国有法人资本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	10,364,760.17	147,031,829.30
其中：外币报表折算差额	10,364,760.17	147,031,829.30
专项储备		
盈余公积	390,686,194.14	390,686,194.14
其中：法定公积金	390,686,194.14	390,686,194.14
一般风险准备		
未分配利润	4,906,307,576.53	4,797,511,490.88
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	10,307,358,530.84	10,335,229,514.32
少数股东权益	2,292,972,078.49	6,421,405,716.44
所有者权益(或股东权益)合计	12,600,330,609.33	16,756,635,230.76
负债和所有者权益(或股东权益)总计	93,193,882,557.20	94,584,194,226.29

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

母公司资产负债表
2022年12月31日

编制单位:中冶置业集团有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	590,194,273.80	1,842,191,216.35
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	132,250,832.00	120,474,980.00
应收款项融资		
预付款项	12,429,854.04	12,120,289.37
应收资金集中管理款	299,746,054.41	
其他应收款	55,931,271,765.65	51,085,765,868.81
其中：应收利息	33,732.83	745,929.79

应收股利	5,352,431,034.51	5,548,849,628.82
存货	137,995,976.71	132,600,738.71
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,711,225.40	2,050,211.87
流动资产合计	57,105,599,982.01	53,195,203,305.11
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,672,107,893.33	10,801,764,560.13
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	23,376,700.04	24,187,564.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,578,081.35	8,223,478.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	53,235,484.18	62,378,908.06
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,755,298,158.90	10,896,554,511.06
资产总计	66,860,898,140.91	64,091,757,816.17
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	32,868,182.46	27,293,772.94
预收款项	600,000.00	660,000.00
合同负债	2,009,681.00	2,009,681.00
应付职工薪酬	27,101,519.34	28,241,968.92
应交税费	16,185,042.39	5,596,897.67
其他应付款	57,183,782,406.19	57,736,790,650.22
其中：应付利息		
应付股利	1,775,906,262.17	1,775,906,262.17
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,875,177,834.15	1,338,205,769.85
其他流动负债		

流动负债合计	60,137,724,665.53	59,138,798,740.60
非流动负债:		
长期借款	2,492,244,805.26	2,105,460,570.00
应付债券	1,300,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	57,824,586.63	
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,850,069,391.89	2,105,460,570.00
负债合计	63,987,794,057.42	61,244,259,310.60
所有者权益（或股东权益）:		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,991,630.65	2,991,630.65
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	358,686,985.27	358,686,985.27
未分配利润	-2,488,574,532.43	-2,514,180,110.35
所有者权益（或股东权益）合计	2,873,104,083.49	2,847,498,505.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	66,860,898,140.91	64,091,757,816.17

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	16,289,489,471.17	13,733,015,898.58
其中：营业收入	16,289,489,471.17	13,733,015,898.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,897,665,379.58	12,716,670,510.81
其中：营业成本	14,853,609,613.78	11,117,678,045.82
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		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	136,091,182.48	736,148,396.39
销售费用	433,949,937.16	264,252,605.70
管理费用	341,593,988.39	298,295,340.33
研发费用		
财务费用	132,420,657.77	300,296,122.57
其中：利息费用	1,133,230,167.14	1,613,832,932.82
利息收入	1,066,880,193.02	1,432,532,632.08
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-1,475,327.36	
加：其他收益	30,424,535.26	12,151,174.38
投资收益（损失以“-”号填列）	93,702,099.10	-495,319,008.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,356,873.35	-504,181,669.79
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（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,239,295,918.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-400,020,271.90	-553,807,547.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,854.55	-22,966.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,936,308.60	-1,259,948,878.93
加：营业外收入	109,786,333.57	5,265,458.97
其中：政府补助	20,021.50	
减：营业外支出	5,365,860.57	208,578,032.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	220,356,781.60	-1,463,261,452.32
减：所得税费用	211,709,445.01	480,077,984.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,647,336.59	-1,943,339,436.96
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,647,336.59	-1,943,339,436.96
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	108,796,085.65	-2,079,939,763.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-100,148,749.06	136,600,326.66

六、其他综合收益的税后净额	-136,667,069.13	43,029,886.70
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-136,667,069.13	43,029,886.70
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动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-136,667,069.13	43,029,886.70
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	-136,667,069.13	43,029,886.70
(9) 其他		
(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	-128,019,732.54	-1,900,309,550.26
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-27,870,983.48	-2,036,909,876.92
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-100,148,749.06	136,600,326.66
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为： 0.00 元,上期被合并方实现的净利润为： 0.00 元。

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	175,462,801.97	240,389,479.44

减：营业成本		
税金及附加	14,762,480.90	15,281,930.57
销售费用		418,113.20
管理费用	236,560,738.49	218,445,461.71
研发费用		
财务费用	-194,609,854.11	325,351,854.31
其中：利息费用	836,427,243.90	1,561,115,810.68
利息收入	1,094,849,121.40	1,266,068,308.49
加：其他收益	348,777.25	482,945.08
投资收益（损失以“-”号填列）	-93,615,465.48	187,662,273.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-72,840,769.16	-527,411,164.48
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（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,239,295,918.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-553,807,547.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）	103.18	-66,656.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,482,851.64	-1,924,132,783.91
加：营业外收入	122,726.28	24,594.05
减：营业外支出		188,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,605,577.92	-1,924,296,189.86
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,605,577.92	-1,924,296,189.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,605,577.92	-1,924,296,189.86
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）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综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	25,605,577.92	-1,924,296,189.86
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	8,457,035,678.00	14,180,423,766.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	427,935,209.27	105,095,796.98
收到其他与经营活动有关的现金	1,411,162,807.71	26,640,905,632.79
经营活动现金流入小计	10,296,133,694.98	40,926,425,196.14
购买商品、接受劳务支付的现金	7,342,052,881.82	6,974,672,857.73
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	586,151,254.18	562,585,417.40
支付的各项税费	1,258,772,249.67	2,330,277,531.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,026,927,480.99	27,849,148,001.59
经营活动现金流出小计	10,213,903,866.66	37,716,683,808.03
经营活动产生的现金流量净额	82,229,828.32	3,209,741,388.11
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		8,862,661.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,103.56	10,607.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	27,303,256,566.96	7,419,586,952.03
投资活动现金流入小计	27,303,314,670.52	7,428,460,220.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,884,068.47	46,108,264.63
投资支付的现金		39,700,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	24,314,970,443.39	14,606,806,177.53
投资活动现金流出小计	24,355,854,511.86	14,692,614,442.16
投资活动产生的现金流量净额	2,947,460,158.66	-7,264,154,221.38
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,451,572,758.77	12,537,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,904,776,606.01	4,500,000.00
筹资活动现金流入小计	12,356,349,364.78	12,541,500,000.00
偿还债务支付的现金	7,091,781,421.23	5,665,135,591.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	743,815,915.37	1,846,342,021.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		417,427,777.78

支付其他与筹资活动有关的现金	8,738,519,359.95	77,116,378.27
筹资活动现金流出小计	16,574,116,696.55	7,588,593,991.16
筹资活动产生的现金流量净额	-4,217,767,331.77	4,952,906,008.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,351,743.39	-1,430,829.86
五、现金及现金等价物净增加额	-1,184,725,601.40	897,062,345.71
加：期初现金及现金等价物余额	2,608,772,910.96	1,711,710,565.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,424,047,309.56	2,608,772,910.96
七、期末受限制的货币资金	387,964,947.85	359,093,842.04

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
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	4,248,980.46	1,469,482.36
收到的税费返还	496,949.00	
收到其他与经营活动有关的现金	20,763,240,486.63	59,896,352,075.78
经营活动现金流入小计	20,767,986,416.09	59,897,821,558.14
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	299,630,727.29	293,631,747.46
支付的各项税费	128,267,853.03	152,909,141.79
支付其他与经营活动有关的现金	22,778,462,218.93	51,152,139,196.76
经营活动现金流出小计	23,206,360,799.25	51,598,680,086.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,438,374,383.16	8,299,141,472.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	26,719,186.11	352,941,081.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,722.95	9,190.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	30,088,918,489.79	9,559,810,619.61
投资活动现金流入小计	30,115,669,398.85	9,912,760,890.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,831,407.03	19,274,507.29
投资支付的现金	70,340,780.58	43,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支		

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	33,406,132,701.17	25,365,673,273.82
投资活动现金流出小计	33,481,304,888.78	25,428,647,781.11
投资活动产生的现金流量净额	-3,365,635,489.93	-15,515,886,890.30
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,800,000,000.00	10,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,689,901,112.27	4,500,000.00
筹资活动现金流入小计	7,489,901,112.27	10,304,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,614,706,421.23	1,537,579,638.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	239,611,996.17	226,144,506.23
支付其他与筹资活动有关的现金	84,278,890.89	15,376,500.00
筹资活动现金流出小计	2,938,597,308.29	1,779,100,645.09
筹资活动产生的现金流量净额	4,551,303,803.98	8,525,399,354.91
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	-1,252,706,069.11	1,308,653,936.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,804,889,216.35	496,235,279.61
六、期末现金及现金等价物余额	552,183,147.24	1,804,889,216.35

公司负责人：刘福明 主管会计工作负责人：朱柏林 会计机构负责人：陈守强

