

中国铁建房地产集团有限公司 公司债券 2023 年度受托管理事务报告

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)

债券受托管理人



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

二零二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《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》、《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之受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”或“受托管理人”）编制。华泰联合证券编制本报告的内容及信息均来源于中国铁建房地产集团有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经华泰联合证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	1
二、公司债券受托管理人履职情况.....	2
三、发行人 2023 年度经营和财务状况.....	2
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	4
五、发行人信息披露义务履行的核查情况.....	6
六、发行人偿债能力和意愿分析.....	7
七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	7
八、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	9
九、债券的本息偿付情况.....	11
十、募集说明书中约定的其他义务.....	12
十一、债券持有人会议召开的情况.....	13
十二、发行人重大事项及受托管理报告披露情况.....	13
十三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	13

一、受托管理的公司债券概况

中国铁建房地产集团有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：22中铁01、22中铁02、22中铁03、22中铁04、22中铁05、22中铁06、23中铁01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

	22 中铁 01	22 中铁 02	22 中铁 03	22 中铁 04	22 中铁 05	22 中铁 06	23 中铁 01
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）	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（第二期）	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（第三期）（专项用于并购）	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（第四期）	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（第五期）（品种一）	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（第五期）（品种二）	中国铁建房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
批文及批复规模	证监许可【2022】431 号；不超过 80 亿元						证 监 许 可【2022】2850 号；不超过 25 亿
债券期限	5（3+2）	5（3+2）	5（3+2）	5（3+2）	3	5	5（3+2）
发行规模（亿元）	30.00	17.00	3.00	15.00	10.00	5.00	25
债券利率	3.65%	3.67%	3.70%	3.30%	3.20%	3.68%	3.84%
计息方式	单利计息，每年付息一次						单利计息，每年付息一次
还本付息方式	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。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付			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			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。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付
付息日	付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 21 日，	付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 28 日，	付息日为 2023 年至 2027 年每年的 3 月 29 日，	付息日为 2023 年至 2027 年每年的 5 月 18 日，	2023 年至 2025 年每年的 5 月 27 日（如遇非交易	2023 年至 2027 年每年的 5 月 27 日（如遇非交	付息日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 10 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)	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28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)	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29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)	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5月18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)	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)	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)	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2024年至2026年每年的3月10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)
担保方式	无	无	无	无	无	无	无
发行时信用评级	发行人主体评级 AAA, 债项评级 AAA	发行人主体评级 AAA, 债项评级 AAA	发行人主体评级 AAA, 无债项评级	发行人主体评级 AAA, 无债项评级	发行人主体评级 AAA, 无债项评级	发行人主体评级 AAA, 无债项评级	发行人主体评级 AAA, 无债项评级
跟踪评级情况	维持主体评级 AAA, 评级展望为稳定, 维持 22 中铁 01、22 中铁 02 的信用等级为 AAA						维持主体评级 AAA, 评级展望为稳定

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

（一）发行人 2023 年度经营情况

发行人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，营业收入在房屋销售收入上升的带动下呈不断增长的趋势。2021-2023年度，公司营业收入分别为2,951,785.38万元、4,003,853.14万元和6,320,444.37万元，其中房屋销售收入是公司主营业务收

入的最主要来源，2021-2023年度分别占比84.06%、89.82%和92.41%。

发行人2023年业务构成情况详见下表：

表：发行人 2023 年业务构成情况

单位：万元、%

项目	收入	成本	毛利润	毛利率
房屋销售	5,840,919.50	5,221,047.42	619,872.08	10.61
其中：住宅	5,494,138.44	4,842,080.43	652,058.01	11.87
类住宅	109,584.85	166,035.86	-56,451.01	-51.51
保障房	40,379.02	36,295.61	4,083.41	10.11
商业地产	131,529.11	120,127.49	11,401.62	8.67
办公	65,288.07	56,508.03	8,780.04	13.45
物业收入	132,310.03	116,152.45	16,157.58	12.21
物业出租	21,905.55	26,352.56	-4,447.01	-20.30
其他	325,309.29	289,160.49	36,148.80	11.11
合计	6,320,444.37	5,652,712.91	667,731.46	10.56

（二）发行人 2023 年度财务状况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度/末的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用的2023年度/末财务数据均摘自上述审计报告。

截至2023年末，发行人总资产23,374,223.13万元，总负债18,525,652.17万元，所有者权益4,848,570.96万元。2023年度，发行人实现营业收入6,320,444.37万元，实现净利润134,526.80万元。

表：发行人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况
流动资产合计	20,889,938.78	20,917,132.68	-0.13
非流动资产合计	2,484,284.35	2,112,269.82	17.61
资产总计	23,374,223.13	23,029,402.50	1.50
流动负债合计	11,516,940.75	10,801,209.70	6.63
非流动负债合计	7,008,711.42	7,968,207.31	-12.04
负债合计	18,525,652.17	18,769,417.00	-1.30
所有者权益合计	4,848,570.96	4,259,985.50	13.82
营业收入	6,320,444.37	4,003,853.14	57.86
营业利润	223,381.26	248,961.32	-10.27

利润总额	225,200.11	257,695.83	-12.61
净利润	134,526.80	201,221.96	-33.15
经营活动产生的现金流量净额	408,642.90	57,681.08	608.45
投资活动产生的现金流量净额	-128,883.39	-69,224.05	86.18
筹资活动产生的现金流量净额	162,754.05	166,448.37	-2.22
现金及现金等价物净增加额	442,513.56	154,905.41	185.67

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

2022年3月17日，发行人发行“22中铁01”，发行规模为30亿元，发行期限为5（3+2）年，票面利率为3.65%；2022年3月24日，发行人发行“22中铁02”，发行规模为17亿元，发行期限为5（3+2）年，票面利率为3.67%；2022年3月25日，发行人发行“22中铁03”，发行规模为3亿元，发行期限为5（3+2）年，票面利率为3.70%；2022年5月16日，发行人发行“22中铁04”，发行规模为15亿元，发行期限为5（3+2）年，票面利率为3.30%；2022年5月25日，发行人发行“22中铁05”，发行规模为10亿元，发行期限为3年，票面利率为3.20%；2022年5月25日，发行人发行“22中铁06”，发行规模为5亿元，发行期限为5年，票面利率为3.68%。2023年3月8日，发行人发行“23中铁01”，发行规模为25亿元，发行期限为3+2年，票面利率为3.84%。

根据《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）募集说明书》、《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（第二期）募集说明书》、《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（第四期）募集说明书》、《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（第五期）募集说明书》、《中国铁建房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的约定，“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”募集资金用于偿还公司债务；根据《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（第三期）（专项用于并购）募集说明书》的约定，“22中铁03”募集资金2.1亿元用于并购地产项目，0.9亿元用于偿还公司债务。

截至本报告出具日，“22 中铁 01”、“22 中铁 02”、“22 中铁 03”、“22 中铁 04”、“22 中铁 05”、“22 中铁 06”和“23 中铁 01”募集资金已使用完毕。上述债券募集资金使用与募集说明书约定用途保持一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人“22中铁01”于2022年3月17日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“22中铁02”于2022年3月24日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“22中铁03”于2022年3月25日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“22中铁04”于2022年5月16日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“22中铁05”于2022年5月25日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“22中铁06”于2022年5月25日发行，发行人、受托管理人与监管银行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》，发行人在中国光大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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

发行人“23中铁01”于2023年3月8日发行，发行人、受托管理人与监管银行渤海银行股份有限公司北京分行签署《账户及资金监管协议》，发行人在渤海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，账户内资金严格按照公司债券最终批复的用途进行使用；设立“偿债保障金专户”，专项用于公司债券的本息偿付。截至本报告出具日，账户内资金按照公司债券最终批复的用途进行使用。

五、发行人信息披露义务履行的核查情况

2023年度，发行人严格按照相关规定和募集说明书约定，按期披露年度报告、半年度报告、跟踪评级报告等。发行人披露的信息遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，依法依规披露信息。2023年度，发行人信息披露具体执行情况如下：

日期	信息披露文件
2023-04-28	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)
2023-06-19	中国铁建房地产集团有限公司公司债 2023 年度跟踪评级报告
2023-08-31	中国铁建房地产集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)

六、发行人偿债能力和意愿分析

债券发行后，发行人加强了公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

截至2023年末，发行人流动比率为1.81，速动比率为0.49，资产负债率为79.26%，短期偿债能力和资产负债率总体处于合理范围内；截至2023年末，发行人货币资金为1,848,489.43万元，流动资产为20,889,938.78万元，流动性资产充裕。

综上，考虑到发行人偿债能力指标正常，流动性资产较为充足，发行人偿债能力较强。同时，截至2023年末，发行人贷款偿还率及利息偿还率均为100%，信用情况良好，发行人偿债意愿较强。华泰联合证券将继续关注发行人偿债能力，提示发行人按时完成本息的偿付工作。

七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任华泰联合证券有限责任公司担任“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”的受托管理人，并订立了《受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人安排专人全面负责“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

4、偿债计划的财务安排

“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人把“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”投资者的合法权益。针对本金部分偿还数额较大的特点，发行人结合未来收入状况，提前匹配未来的现金流入和流出，确保对“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”的偿付覆盖，建立了一个多层次，互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

5、持续信息披露

在“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”存续期限内，公司根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

6、募集资金专款专用

发行人承诺“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、

“22中铁06”和“23中铁01”做到专户专用，并且受托管理人后期持续监管募集资金的使用，做到“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”所募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用，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。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

八、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信措施的执行情况及有效性分析

“22 中铁 01”、“22 中铁 02”、“22 中铁 03”、“22 中铁 04”、“22 中铁 05”、“22 中铁 06”和“23 中铁 01”无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况

1、偿债保障措施

“22 中铁 01”、“22 中铁 02”、“22 中铁 03”、“22 中铁 04”、“22 中铁 05”、“22 中铁 06”和“23 中铁 01”偿债保障措施详见“七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”之“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

报告期内，“22 中铁 01”、“22 中铁 02”、“22 中铁 03”、“22 中铁 04”、“22 中铁 05”、“22 中铁 06”和“23 中铁 01”的偿债保障措施执行情况具体如下：

（1）制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障“22 中铁01”、“22 中铁02”、“22 中铁03”、“22 中铁04”、“22 中铁05”、“22 中铁06”和“23 中铁01”本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（2）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘任华泰联合证券有限责任公司担任“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”的受托管理人，并订立了《受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

(3) 设立专门的偿付工作小组

发行人安排资金管理中心负责“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”涉及的利息支付、本金兑付及其他相关工作，认真履行信息披露义务，切实保障投资者合法权益。

(4) 偿债计划的财务安排

“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”发行后，发行人根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，发行人将把“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”投资者的合法权益。

(5) 持续信息披露

在“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”存续期限内，公司根据《证券法》、《管理办法》、《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定，履行持续信息披露的义务。

(6) 募集资金专款专用

“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”募集资金严格按照募集说明书披露的方式使用。

3、偿债保障措施的有效性分析

报告期内，“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”偿债保障措施均得到有效执行。

九、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

“22中铁01”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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。“22中铁01”自2022年3月21日开始计息，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）。

“22中铁02”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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。“22中铁02”自2022年3月28日开始计息，付息日为2023年至2027年每年的3月28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28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）。

“22中铁03”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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。“22中铁03”自2022年3月29日开始计息，付息日为2023年至2027年每年的3月29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29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）。

“22中铁04”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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。“22中铁04”自2022年5月18日开始计息，付息日为2023年至2027年每年的5月18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5月18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）。

“22中铁05”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。“22中铁05”自2022年5月27日开始计息，2023年至2025年每年的5月27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）。

“22中铁06”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。“22中铁06”自2022年5月27日开始计息，2023年至2027年每年的5月27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）。

“23中铁01”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。若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。“23中铁01”自2023年3月10日开始计息，付息日为2024年至2028年每年的3月10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2024年至2026年每年的3月10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）。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，发行人于2023年3月21日支付“22 中铁 01”利息，于2023年3月28日支付“22 中铁 02”利息，于2023年3月29日支付“22 中铁 03”利息，于2023年5月18日支付“22 中铁 04”利息，于2023年5月27日支付“22 中铁 05”利息，于2023年5月27日支付“22 中铁 06”利息。报告期内，“23 中铁 01”尚未到付息日。

十、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书中未约定需发行人承担的其他义务。

十一、债券持有人会议召开的情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十二、发行人重大事项及受托管理报告披露情况

2023年度，发行人未发生重大事项，未涉及披露临时公告。

自华泰联合证券担任“22中铁01”、“22中铁02”、“22中铁03”、“22中铁04”、“22中铁05”、“22中铁06”和“23中铁01”受托管理人以来，发行人未发生重大事项。

2023年度，受托管理人累计披露1次年度受托管理报告和0次临时受托管理报告。

十三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

