

债券简称：20 中铁 01

债券代码：175138.SH

债券简称：21 中铁 01

债券代码：175676.SH

债券简称：21 中铁 02

债券代码：175733.SH

债券简称：21 中铁 03

债券代码：188503.SH

中国铁建房地产集团有限公司

受托管理事务报告

(2023年度)

发行人

中国铁建房地产集团有限公司



(北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“中国铁建”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告，报告期是指2023年1月1日至2023年12月31日。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	7
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	9
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六节 本期债券本息偿付情况	15
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	17
第九节 债券持有人会议召开情况	18
第十节 公司债券的信用评级情况	19
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	20
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	21
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	22

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中国铁建房地产集团有限公司

英文名称：China Railway Construction Real Estate Group Co., Ltd.

二、注册文件及注册规模

发行人于2020年3月13日召开第四届董事会2020年度第三次临时会议审议通过，于2020年3月19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[2020]124号），于2020年5月19日获得股东关于同意变更本次公司债券发行方式的批复（中国铁建财资函[2020]266号），同意发行人申报发行不超过73亿元（含73亿元）公司债券。

经中国证监会“证监许可[2020]1479号”批复核准，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过人民币73亿元（含73亿元）的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）20 中铁 01 的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	20 中铁 01
债券代码	175138.SH
起息日	2020-09-15
到期日	2025-09-15
债券余额	35.90 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.58
还本付息方式	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。
交易场所	上海证券交易所
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
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内，发行人未行使发行人赎回选择权，发行人行使了票面利率调整选择权，投资者行使了投资者回售选择权。
行权日	2023-09-15

（二）21 中铁 01 的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第一期）
债券简称	21 中铁 01
债券代码	175676.SH
起息日	2021-01-22
到期日	2026-01-22
债券余额	13.00 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.68
还本付息方式	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。
交易场所	上海证券交易所

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
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及

（三）21 中铁 02 的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第二期）
债券简称	21 中铁 02
债券代码	175733.SH
起息日	2021-02-03
到期日	2026-02-03
债券余额	13.00 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.55
还本付息方式	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。
交易场所	上海证券交易所
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
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及

（四）21 中铁 03 的基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	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（第三期）
债券简称	21 中铁 03
债券代码	188503.SH
起息日	2021-08-04
到期日	2026-08-04
债券余额	11.10 亿元
截止报告期末的利率（%）	3.28
还本付息方式	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。
交易场所	上海证券交易所
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
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况（如有）	报告期内未触发
行权日	报告期内不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集

资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《中国铁建房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》，于 2023 年 9 月 15 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就“20 中铁 01”回售结果及转售事项公告了《中信证券股份有限公司关于“20 中铁 01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》《中国铁建房地产集团有限公司 2020 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》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 发行人存在触发召开持有人会议的情形，20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 按期足额付息、回售兑付，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：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

注册地址：北京市石景山区石景山路20号8层801

办公地址：北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座

邮政编码：100039

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。）

二、发行人经营情况

本公司是世界500强企业——中国铁建股份有限公司的全资子公司，为国资委确定的16家以房地产作为主业的央企之一，具有房地产开发一级资质、工程设计甲级资质和物业管理一级资质，专门从事房地产投资与开发业务，主要经营房地产开发业务，物业管理、设计咨询及营销代理、商业地产、创新投资、金融投资等房地产开发相关新兴业务及城市综合开发业务。

截至2023年末，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、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、保定、涿州、南昌、哈尔滨、青岛、雄安等45个城市和海外（莫斯科）布局262个项目，现有项目总建筑面积约8,140万平方米，已开发面积约6,900万平方米，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。

表：发行人 2022-2023 年度主营业务收入结构情况表

单位：亿元

业务板块	2023年				2022年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售：住宅	549.41	484.21	11.87	86.93	328.80	283.34	13.83	82.12
房屋销售：类住宅	10.96	16.60	-51.51	1.73	8.56	6.80	20.54	2.15
房屋销售：保障房	4.04	3.63	10.11	0.64	-	-	-	-
房屋销售：商业地产	13.15	12.01	8.67	2.08	19.81	17.65	10.90	4.95
房屋销售：办公	6.53	5.65	13.45	1.03	2.46	1.94	21.14	0.61
物业收入	13.23	11.62	12.21	2.09	10.57	9.46	10.50	2.64
物业出租	2.19	2.64	-20.30	0.35	2.03	1.97	2.96	0.51
其他	32.53	28.92	11.11	5.15	28.17	24.57	12.78	7.02
合计	632.04	565.27	10.56	100.00	400.39	345.73	13.65	100.00

三、发行人 2023 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	2,337.42	2,302.68	1.51	-
2	总负债	1,852.57	1,876.95	-1.30	-
3	净资产	484.86	425.73	13.89	-
4	归属母公司股东的净资产	304.65	309.31	-1.51	-
5	资产负债率(%)	79.26	81.51	-2.76	-
6	流动比率	1.81	1.94	-6.70	-
7	速动比率	0.49	0.5	-2.00	-
8	期末现金及现金等价物余额	184.82	140.57	31.48	经营活动产生的现金流量净额大幅增加

单位：亿元

序号	项目	2023年度	2022年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的原因
1	营业收入	6,320,444.37	4,003,853.14	57.86%	房屋销售规模增加
2	营业成本	5,652,712.91	3,457,265.94	63.50%	成本随房屋销售规模增加而增加
3	利润总额	225,200.11	257,695.83	-12.61%	
4	净利润	134,526.80	201,221.96	-33.15%	行业整体竞争加剧及非房地产业务比重上升拉低整体毛利率
5	归属母公司股东的净利润	11,730.52	187,531.06	-93.74%	行业整体竞争加剧及非房地产业务比重上升拉低整体毛利率
6	经营活动产生的现金流净额	408,642.90	57,681.08	608.45%	2023年度销售回款增加
7	投资活动产生的现金流净额	-128,883.39	-69,224.05	86.18%	对合联营公司支付投资款影响
8	筹资活动产生的现金流净额	162,754.05	166,448.37	-2.22%	
9	应收账款周转率	60.88	33.06	84.15%	由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小
10	存货周转率	0.37	0.23	60.87%	由于近年来公司加大项目拓展投入，

					相关项目尚未达到 结算条件，公司存 货周转率指标相对 较低，因此变动比 例较大
11	EBITDA利息倍数	0.72	0.74	-2.70%	
12	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
13	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

“20中铁01”债券募集资金35.9亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

“21中铁01”债券募集资金13亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

“21中铁02”债券募集资金13亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

“21中铁03”债券募集资金11.1亿元，募集资金扣除发行费用后用于偿还公司债券。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，20中铁01、21中铁01、21中铁02、21中铁03债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与募集说明书约定一致。报告期内以上债券不涉及募集资金使用情况。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了20中铁01、21中铁01、21中铁02、21中铁03募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

四、公司债券募集资金使用与定期报告披露内容一致性的核查情况

经核查，发行人公司债券募集资金使用情况与其2023年年度报告、2023年半年度报告等定期报告披露内容一致，不存在违反且与定期报告披露内容不一致的情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，我司作为受托管理人，对于发行人重大事项情况及时跟踪排查，关注发行人舆情监测情况；存在需披露事项的，及时督促发行人履行信息披露义务；督导发行人定期报告披露情况，根据监管要求对于定期报告进行审阅并核查董监高签字确认情况。

报告期内，发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》及《中国铁建房地产集团有限公司 2022 年度审计报告及附注》。中信证券于 2023 年 6 月 30 日披露了《中国铁建房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《中国铁建房地产集团有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》及《中国铁建房地产集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）》。

报告期内，发行人不涉及监管要求披露的重大事项公告。

发行人根据监管要求披露的其他事项公告及我司作为受托管理人出具的受托管理事务临时报告情况如下所示：

发行人于 2023 年 9 月 13 日披露了《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年债券回售实施结果公告》。

针对发行人上述事项，中信证券于 2023 年 9 月 15 日公告了《中信证券股份有限公司关于“20 中铁 01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 本期债券本息偿付情况

报告期内，20 中铁 01 于 2023 年 9 月 11 日足额付息，21 中铁 01 于 2023 年 1 月 20 日足额付息，21 中铁 02 于 2023 年 2 月 1 日足额付息，21 中铁 03 于 2023 年 8 月 2 日足额付息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，20 中铁 01 于 2023 年 9 月 11 日足额付息，21 中铁 01 于 2023 年 1 月 20 日足额付息，21 中铁 02 于 2023 年 2 月 1 日足额付息，21 中铁 03 于 2023 年 8 月 2 日足额付息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年12月31日 /2023年	2022年12月31日 /2022年
资产负债率（%）	79.26	81.50
流动比率	1.81	1.94
速动比率	0.49	0.50

从短期偿债指标来看，2023年末发行人流动比率较上年末下降6.70%，2023年末发行人速动比率较上年末下降2.00%，变化幅度较小，基本保持稳定，短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，2023年末及2022年末，发行人资产负债率分别为79.26%、81.50%，发行人资产负债率较为稳定。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行人公司债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 19 日出具了《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》，20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况，中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 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。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

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

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2024年6月28日