

债券简称：20 中铁 01  
债券简称：21 中铁 01  
债券简称：21 中铁 02  
债券简称：21 中铁 03

债券代码：175138.SH  
债券代码：175676.SH  
债券代码：175733.SH  
债券代码：188503.SH

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  
(2024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



(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)

2025 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中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“铁建房地产”、“发行人”或“公司”）对外披露的《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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 公司债券概况 .....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况 .....	6
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况 .....	8
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 .....	11
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	13
第六节 公司债券本息偿付情况 .....	14
第七节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	15
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	16
第九节 债券持有人会议召开情况 .....	17
第十节 公司债券的信用评级情况 .....	18
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况 .....	19
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 .....	20
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 .....	21

# 第一节 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、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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 年 9 月 15 日
到期日	2025 年 9 月 15 日
截至报告期末债券余额	35.90
截至报告期末的利率（%）	3.58
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
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
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日（如有）	2023 年 9 月 15 日

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 年 1 月 22 日
到期日	2026 年 1 月 22 日
截至报告期末债券余额	13.00
截至报告期末的利率（%）	3.68

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
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
报告期内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（如有）	2024 年 1 月 22 日

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 年 2 月 3 日
到期日	2026 年 2 月 3 日
截至报告期末债券余额	13.00
截至报告期末的利率（%）	3.55
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
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
报告期内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（如有）	2024 年 2 月 5 日

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 年 8 月 4 日
到期日	2026 年 8 月 4 日
截至报告期末债券余额	11.10
截至报告期末的利率（%）	2.50

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
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
报告期内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（如有）	2024 年 8 月 5 日

## 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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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，发行人出现了董事长变更的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

### 二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《中国铁建房地产集团有限公司受托管理事务报告(2023 年度)》；于 2024 年 8 月 6 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）就李兴龙先生不再担任发行人董事长职务公告了《中信证券股份有限公司关于中国铁建房地产集团有限公司董事长发生变动之临时受托管理事务报告》

于 2024 年 9 月 13 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）就孙洪军先生担任发行人董事长职务公告了《中信证券股份有限公司关于中国铁建房地产集团有限公司董事长发生变动之临时受托管理事务报告》。

### 三、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。

#### **四、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。

#### **五、监督专项账户及募集资金使用情况**

报告期内，“20 中铁 01”、“21 中铁 01”、“21 中铁 02” 和 “21 中铁 03” 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。受托管理人按照监管要求和协议约定督促发行人合规管理募集资金专项账户，并监督专项账户运作情况具体情况详见“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”。

#### **六、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人按照《公司债券受托管理协议》《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》（以下简称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现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管理债券还本付息、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 2024 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人经营情况

#### 1. 发行人业务情况及经营模式

中国铁建房地产集团有限公司隶属于世界 500 强企业——中国铁建股份有限公司，组建于 2007 年 3 月，注册资本金 70 亿元，拥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，是国资委批准的 16 家以房地产为主业的央企之一，为中房协常务理事单位，获中诚信 3A 级企业最高信用等级评定。2022 年，被国务院国资委评选为“国有企业公司治理示范企业”。

近年来，公司围绕“产品卓越、品牌卓著”目标，按照“前端优设计、中端强建造、后端提服务”路径，大力推进产品力提升战略，以优秀的设计理念、过硬的施工质量、扎实的服务能力，在市场上广受业主好评和青睐，旗下拥有西派系、樾系、语系、国悦系等知名产品系，其中“西派系”以卓越的产品力连续 6 年荣膺“中国房地产产品品牌价值 TOP10”，“语系”获评“2023 年全国十大品质美宅产品系”荣誉，2024 年有 5 个项目入围中指人居梦想“好房子”，数量位居行业第 2。在有房地产界“奥斯卡”之称的“广厦奖”中，公司共有 26 个项目上榜，数量名列前茅，并荣获多个单项优秀奖，充分展示了品质“硬”实力。

#### 2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

截至 2024 年末，中国铁建地产在北京、上海、广州、成都、重庆、天津、杭州、南京、武汉、长沙、合肥、福州、南昌、西安、南宁、贵阳、昆明、济南、太原、石家庄、青岛、长春、大连、沈阳、哈尔滨、三亚、珠海、佛山、江门、苏州、宁波、徐州、嘉兴、绍兴、湖州、常州、丽水、金华、温州、台州、唐山、保定、张家口、涿州、达州、毕节、遵义、雄安等 48 个国内城市和莫斯科布局 279 个项目，现有项目总建筑面积约 8,579 万平方米，已开发面积约 7,329 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。

#### 3. 经营业绩

表：发行人 2023-2024 年度主营业务收入结构情况表

单位：亿元

业务板块	2024年				2023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	419.51	363.01	13.47	89.23	549.41	484.21	11.87	85.66
房屋销售：类住宅	13.51	15.50	-14.73	3.81	10.96	16.60	-51.46	2.94
房屋销售：保障房	0.46	0.83	-80.43	0.20	4.04	3.63	10.15	0.64
房屋销售：商业地产	7.67	6.72	12.39	1.65	13.15	12.01	8.67	2.12
房屋销售：办公	0.97	0.85	12.37	0.21	6.53	5.65	13.48	1.00
物业收入	14.25	12.61	11.51	3.10	13.23	11.62	12.17	2.06
物业出租	3.01	3.34	-10.96	0.82	2.19	2.64	-20.55	0.47
其他	7.08	3.97	43.93	0.98	32.53	28.92	11.10	5.12
合计	466.46	406.83	12.78	100.00	632.04	565.27	10.56	100.00

### 三、发行人 2024 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	2024年末	2023年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
1	总资产	2,234.08	2,337.42	-4.42	-
2	总负债	1,739.24	1,852.57	-6.12	-
3	净资产	494.84	484.86	2.06	-
4	归属母公司股东的净资产	304.57	304.65	-0.03	-
5	资产负债率 (%)	77.85	79.26	-1.77	-
6	流动比率	1.59	1.81	-12.50	-
7	速动比率	0.48	0.49	-1.70	-
8	期末现金及现金等价物余额	171.07	184.82	-7.44	-

单位：亿元

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的原因
1	营业收入	466.46	632.04	-26.20	-

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的原因
2	营业成本	406.83	565.27	-28.03	-
3	利润总额	20.63	22.52	-8.40	-
4	净利润	12.42	13.45	-7.69	-
5	归属母公司股东的净利润	0.05	1.17	-95.40	受到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
6	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	35.20	38.21	-7.88	-
7	经营活动产生的现金流净额	38.30	40.62	-5.71	-
8	投资活动产生的现金流净额	-21.31	-12.89	-65.34	受到对合联营公司支付投资款影响
9	筹资活动产生的现金流净额	-31.57	16.28	-293.95	取得借款所收到的现金减少
10	应收账款周转率	35.09	60.88	-42.36	由于发行人营业收入下降
11	存货周转率	0.28	0.37	-24.32	-
12	EBITDA全部债务比	3.91	4.27	-8.43	-
13	利息保障倍数	2.94	2.70	8.89	-
14	EBITDA利息倍数	2.94	2.70	8.89	-

## 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、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）

报告期内，“20 中铁 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2020 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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”的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

### 二、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）

报告期内，“21 中铁 01”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2021 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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“21 中铁 01”的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

### 三、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）**

报告期内，“21 中铁 02”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2021 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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“21 中铁 02”的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

## **四、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）**

报告期内，“21 中铁 03”不涉及募集资金使用情况。发行人已于 2021 年按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于偿还公司债券，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

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“21 中铁 03”的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年8月30日	中国铁建房地产集团有限公司公司债券中期报告（2024年）	上海证券交易所
2	2024年8月30日	中国铁建房地产集团有限公司2024年半年度财务报表及附注	上海证券交易所
3	2024年4月29日	中国铁建房地产集团有限公司2023年度审计报告及财务报表	上海证券交易所
4	2024年4月29日	中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人对定期报告的书面确认情况。

### 二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年7月30日	中国铁建房地产集团有限公司关于董事长发生变动的公告	李兴龙先生不再担任公司董事长
2	2024年9月9日	中国铁建房地产集团有限公司关于董事长任命的公告	孙洪军先生担任公司董事长

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 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，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。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

“20 中铁 01”按照募集说明书约定于 2024 年 9 月 18 日足额付息，“21 中铁 01”按照募集说明书约定于 2024 年 1 月 22 日足额付息，“21 中铁 02”按照募集说明书约定于 2024 年 2 月 5 日足额付息，“21 中铁 03”按照募集说明书约定于 2024 年 8 月 5 日足额付息。

## 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”、“21 中铁 01”、“21 中铁 02”和“21 中铁 03”已按期足额付息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

### 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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.59	1.81
速动比率	0.48	0.49
资产负债率（%）	77.85	79.26
EBITDA利息倍数	2.94	2.70

从短期偿债指标来看，2024年末发行人流动比率较上年末下降12.50%，2024年末发行人速动比率较上年末下降1.70%，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，2024年末及2023年末，发行人资产负债率分别为77.85%、79.26%，发行人资产负债率小幅下降，长期偿债能力有所优化。

从EBITDA利息倍数来看，发行人2024年度EBITDA利息倍数有所提升，利息保障能力有所增强。

报告期内，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”无增信机制。

### **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《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”的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。

## 第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，中国铁建房地产集团有限公司公司债券的信用评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称为中诚信国际）。中诚信国际于 2024 年 6 月 19 日披露了《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 中铁 01”、“21 中铁 01”、“21 中铁 02”和“21 中铁 03”的信用等级为 AAA。

作为“20 中铁 01”、“21 中铁 01”、“21 中铁 02”和“21 中铁 03”的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## **第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况**

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

## **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及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息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**

报告期内，发行人不涉及公司债券募集说明书中约定的其他义务或特别承诺的执行情况。

(本页无正文，为《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  
(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2025年6月27日