



中国铁建

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)

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第三期)

募集说明书

注册金额	80 亿元
本期发行金额	不超过 20.90 亿元 (含 20.90 亿元)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无债项评级
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

华泰联合证券有限责任公司



华泰联合证券

HUATAI UNITED SECURITIES

联席主承销商

中信建投证券股份有限公司

中泰证券股份有限公司



中信建投证券
CHINA SECURITIES



中泰证券
ZHONGTAI SECURITIES

签署日期: 2025 年 8 月 29 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券上市前，公司截至 2025 年 3 月末净资产为 4,945,210.67 万元，合并报表口径的资产负债率为 77.55%（母公司口径资产负债率为 77.00%）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 66,529.55 万元（2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

（二）受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（三）公司截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末资产负债率分别为 81.46%、79.26%、77.85%及 77.55%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

（四）公司 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额分别为 28,275.38 万元、406,227.17 万元、383,030.13 万元和 268,055.10 万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

（五）公司截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末存货账面价值分别为 15,595,071.31 万元、15,234,487.36 万元、13,664,250.40 万元及 13,420,339.68 万

元，占总资产的比例分别为 67.42%、65.18%、61.16%和 60.92%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

（六）公司截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末的流动比率分别为 1.94、1.81、1.59 及 1.63，速动比率分别为 0.50、0.49、0.48 及 0.50，最近三年末，公司流动比率和速动比率出现一定程度下降；最近一期末，公司流动比率和速动比率出现一定程度回升。

（七）公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主。截至 2025 年 3 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 442.47 万平方米。由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

（八）截至 2024 年末，公司受限资产账面价值合计达 223.88 亿元，占 2024 年末的净资产比例为 45.24%。公司后续融资以及资产的正常使用方面，可能因受到较大规模的受限资产影响，从而存在一定的风险。

（九）截至 2025 年 3 月末，发行人有息负债合计为 854.49 亿元，其中银行贷款金额为 224.13 亿元，债券融资金额为 387.47 亿元，非标融资金额为 41.74 亿元，其他融资金额为 201.15 亿元。

（十）公司房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。公司房地产开发业务近年来发展较快，经营活动产生现金流出规模增大，项目销售回款不能完全满足在建项目的推进及土地储备资金需求的增长，导致经营活动现金流波动较大。

（十一）公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确

定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

（十二）发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司分别实现投资收益 155,715.99 万元、122,261.92 万元及 46,376.90 万元，金额较大。发行人主要子公司股权结构清晰，发行人持有主要子公司的股权均不存在质押情况。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

（十三）发行人已于 2025 年 8 月 29 日在上海证券交易所公开披露了 2025 年半年度报告。截至 2025 年 6 月末，发行人总资产为 22,285,070.56 万元，净资产为 4,942,436.83 万元。2025 年 1-6 月，发行人实现营业收入 1,214,807.94 万元，实现净利润 9,077.42 万元。2025 年 1-6 月，发行人营业收入及净利润较去年同期出现一定程度下滑，主要系受到房地产行业下行周期的影响，公司上半年房屋交付量同比下降所致。总体来看，发行人仍符合公开发行公司债券的条件，相关事项不会对发行人偿债能力造成实质性重大不利影响。发行人 2025 年半年度报告详见发行人于上海证券交易所网站 (<https://www.sse.com.cn/>) 公开披露的 2025 年半年度报告。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

（二）经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。AAA 评级结果表示偿还债务的能力极强，受不利经济环境的影响较小，违约风险极低。

信用评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。

中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。在跟踪评级期间内，中诚信国际将持续关注发行人相关要素出现的重大变化及其他存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件等因素，并出具跟踪评级报告，动态反映发行人的信用状况。跟踪评级结果将同时在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公布，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，并同时报送发行人、监管部门等。

（三）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注本公司外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

（五）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致发行人偿债能力发生重大不利变化的；（2）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。具体偿债保障措施详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（六）根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（七）本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（八）本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（九）本期债券的违约事项及纠纷解决机制相关安排、对投资者的影响详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本期债券相关的重大事项	5
释义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人相关的风险	14
二、本期债券的投资风险	29
第二节 发行概况	31
一、本期发行的基本情况	31
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	34
三、认购人承诺	35
第三节 募集资金运用	36
一、本期债券的募集资金规模	36
二、本期债券募集资金使用计划	36
三、募集资金的现金管理	36
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	36
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	37
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	37
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	37
八、前次公司债券募集资金使用情况	38
第四节 发行人基本情况	39
一、发行人基本情况	39
二、发行人的设立及历史沿革情况	39
三、发行人的股权结构	40

四、 发行人的重要权益投资情况	42
五、 发行人的治理结构等情况	46
六、 发行人的董事及高级管理人员情况	58
七、 发行人主营业务情况	64
八、 发行人所在行业概况	181
九、 发行人竞争优势及业务发展战略	208
十、 发行人违法违规及受处罚情况	210
十一、 发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	210
第五节 发行人主要财务情况	212
一、 发行人财务报告总体情况	212
二、 发行人财务会计信息及主要财务指标	216
三、 发行人财务状况分析	224
第六节 发行人信用状况	272
一、 发行人及本期债券的信用评级情况	272
二、 发行人的其他信用情况	272
第七节 增信情况	276
第八节 税项	277
一、 增值税	277
二、 所得税	277
三、 印花税	277
四、 税项抵销	278
第九节 信息披露安排	279
一、 发行人信息披露机制	279
二、 发行前的信息披露	279
三、 存续期内定期信息披露	279
四、 存续期内重大事项的信息披露	280
五、 本息兑付事项	281

第十节 投资者保护机制	283
一、 偿债计划	283
二、 偿债资金来源	283
三、 偿债应急保障方案	284
四、 偿债保障措施	284
五、 资信维持承诺及救济措施	286
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	287
一、 违约情形及认定	287
二、 违约责任及免除	287
第十二节 债券持有人会议	289
一、 债券持有人行使权利的形式	289
二、 《债券持有人会议规则》全文	289
第十三节 债券受托管理人	306
一、 债券受托管理人聘任及《受托管理协议》签订情况	306
二、 债券受托管理人与发行人的利害关系情况	306
三、 债券受托管理协议主要内容	307
第十四节 发行有关机构	328
一、 发行人	328
二、 牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人	328
三、 联席主承销商	328
四、 律师事务所	329
五、 会计师事务所	330
六、 登记、托管、结算机构	330
七、 本期债券申请上市的证券交易所	330
八、 发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大 利害关系	331
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	332

第十六节 备查文件 353

 一、 备查文件内容 353

 二、 备查文件查阅地点及查询网站 353

 三、 备查文件查阅时间 354

释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

中铁地产、本公司、公司、发行人	指	中国铁建房地产集团有限公司
控股股东、中国铁建	指	中国铁建股份有限公司
实际控制人	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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、中信建投证券、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
发行人律师、君泽君	指	北京市君泽君律师事务所
发行人会计师、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信、中诚信国际	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
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本次债券	指	中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	中国铁建房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本期债券的发行
公司章程	指	《中国铁建房地产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》（2019 年修订）
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
报告期、最近三年及一期	指	2022 年、2023 年、2024 年、2025 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
土地储备	指	房地产拟开发项目及在建项目中未竣工入伙的规划建筑面积

一线城市	指	北京、上海、广州、深圳
二线城市	指	天津、南京、武汉、沈阳、西安、成都、重庆、杭州、青岛、大连、宁波、济南、哈尔滨、长春、厦门、郑州、长沙、福州、乌鲁木齐、昆明、兰州、苏州、无锡、南昌、贵阳、南宁、合肥、太原、石家庄、呼和浩特、佛山、东莞、唐山、烟台、泉州、包头、嘉兴、徐州、绍兴
三线城市	指	除一线城市、二线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的其他经济较发达的大中城市
四线城市	指	除一线城市、二线城市、三线城市、香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区以外的普通的中等城市

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末资产负债率分别为 81.46%、79.26%、77.85%及 77.55%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

2、短期偿债能力下降风险

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，公司的流动比率分别为 1.94、1.81、1.59 和 1.63，速动比率分别为 0.50、0.49、0.48 和 0.50，最近三年末，公司流动比率和速动比率出现一定程度下降；最近一期末，公司流动比率和速动比率出现一定程度回升。如果发行人未来短期负债继续增加，而公司的盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

3、持续融资风险

业务规模的扩大将对公司的资金规模提出更高的要求，虽然公司发展迅速，资信状况良好、融资渠道畅通，但是如果公司未来的筹资能力不能满足公司的资金需求，则会对公司业务发展造成较大的影响。

4、未来资本支出较大风险

房地产开发项目往往投资周期较长，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。截至 2025 年 3 月末，公司在建项目合计 54 个，总建筑面积约

1,672.64 万平方米。计划投资总额约 2,220.65 亿元，累计已投资约 1,600.47 亿元。此外，发行人拟建房地产项目共 7 个，总建筑面积为 174.65 万平方米。一定规模的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发需要发行人未来持续的资金投入。此外，为进一步提高公司综合竞争力，发行人未来仍然将在相关区域内拓展新的项目。因此，总体来看发行人未来面临较大的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到直接影响。

5、存货规模较大且增长较快的风险

公司截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末存货账面价值分别为 15,595,071.31 万元、15,234,487.36 万元、13,664,250.40 万元及 13,420,339.68 万元，占总资产的比例分别为 67.42%、65.18%、61.16%和 60.92%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

6、短期债务规模及增速较大的风险

发行人的短期债务包括短期借款、其他流动负债及一年内到期的非流动负债。截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人短期债务期末余额分别为 1,408,841.44 万元、2,185,951.50 万元、4,271,364.32 万元和 3,601,838.75 万元，短期债务占流动负债的比例分别为 13.02%、18.98%、34.53%和 30.41%。虽然发行人留存有较为充裕的货币资金，但是未来发行人短期内到期的债务规模增大，依然将面临一定的短期偿债压力。

7、经营性现金流波动的风险

公司 2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额分别为 28,275.38 万元、406,227.17 万元、383,030.13 万元和 268,055.10 万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司

将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

8、流动性风险

房地产行业属于资本密集型行业，投入资金的周转周期较长，相关资金投入在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额占比高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。截至 2025 年 3 月末，公司资产总额为 22,027,912.19 万元，流动资产总额为 19,338,760.85 万元，存货资产总额为 13,420,339.68 万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 69.40% 和 60.92%，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力；同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

9、受限资产规模较大风险

截至 2024 年末，公司受限制资产账面价值合计达 223.88 亿元，占 2024 年末净资产比例为 45.24%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目等。公司后续融资以及资产的正常使用方面，可能因受到较大规模的受限资产影响，从而存在一定的风险。

10、合并范围变化频繁风险

报告期内，公司的合并范围发生了一定变化。2022 年，发行人不存在新纳入或不再纳入合并范围的二级子公司；2023 年，发行人新纳入合并范围的二级子公司 1 家；2024 年，发行人新纳入合并范围的二级子公司 1 家，不再纳入合并范围的二级子公司 1 家；2025 年 1-3 月，发行人不存在新纳入或不再纳入合并范围的二级子公司。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

11、收入波动及利润下滑风险

房地产行业具有较为明显的周期性特征，易受宏观调控政策的影响。虽然公司当前开发、在售的项目主要集中在全国主要一、二线城市及地区，未受到三、四线城市房地产市场不景气的影响，一定程度能够分散区域经营风险；在房地产行业景气程度出现波动的 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司营业收入分别达 400.39 亿元、632.04 亿元、466.46 亿元和 64.45 亿元，净利润分别达 20.07 亿元、13.45 亿元、12.42 亿元和 1.15 亿元。但是，如果房地产市场出现难以预见的供需波动、公司优质土地储备持续消耗而无法有效补充、一定期间内推盘数量减少，存在不同年度间收入波动与利润下滑的风险。

12、毛利率下降风险

2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月，公司的毛利率分别为 13.65%、10.56%、12.78%和 11.48%，处于较高水平但呈波动的态势。公司为平滑毛利率波动的风险，一直以来注重控制成本及在核心城市开发住宅项目，平均售价较高，毛利空间较大。但是，若宏观经济发生不利于房地产开发企业的变化，经济持续下行，市场需求不足，或者土地成本持续升高，公司毛利率将存在下降的风险。

13、未分配利润占比较大风险

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，公司未分配利润占所有者权益比重分别为 50.78%、43.72%、42.72%及 42.68%。公司目前利润分配政策遵照《公司法》等相关法律法规的有关规定执行，但考虑到公司未分配利润占所有者权益比重较大，若未来公司出现较大规模的利润分配情况，将可能对公司的所有者权益结构产生一定影响。

14、部分子公司亏损风险

公司主要经营收入来源于项目子公司，报告期内，公司合并范围内部分二级子公司由于下属项目属于开发初期尚未有销售收入因而发生亏损，若子公司持续亏损可能会对发行人盈利水平产生不利影响。

15、存货减值损失影响利润风险

截至 2024 年末，发行人存货跌价准备为 28.52 亿元。考虑到国内房地产政策监管趋严，行业整体面临进一步调控风险，由此可能导致发行人继续计提存货跌价准备，造成存货减值损失影响发行人盈利水平。

16、未来盈利能力存在较大压力

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 200,692.60 万元、134,526.80 万元、124,177.14 万元及 11,487.56 万元，整体呈现下降趋势，此外发行人房地产业务毛利率可能面临下滑波动风险，若房地产行业未来整体景气度持续下滑，发行人盈利能力将面临较大下滑压力。

17、扣非净利润与归母净利润下滑风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人分别实现扣除非经常性损益后净利润 18.82 亿元、12.86 亿元、11.66 亿元和 1.00 亿元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 18.73 亿元、1.17 亿元、0.05 亿元和-0.27 亿元，报告期内均呈现出下滑趋势。若未来发行人持续受到行业不景气的影响，其盈利水平将面临较大下滑压力。

18、债务结构不均衡的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人银行借款余额为 224.13 亿元，占有息负债余额的比例为 26.23%，低于 30%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 404.08 亿元，占有息负债余额的比例为 47.29%，低于 50%。上述有息债务结构不均衡情形可能会对发行人偿债能力造成一定风险。

19、短期债务占比显著上升的风险

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 922.80 亿元、892.61 亿元、897.03 亿元和 854.49 亿元，其中短期有息债务余额分别为 133.40 亿元、215.55 亿元、424.43 亿元和 360.17 亿元，报告期内短期有息债务占比分别为 14.46%、24.15%、47.32%和 42.15%。发行人报告期内短期有息债务占比显著上升可能会对发行人偿债能力造成一定风险。

20、存货及应收类款项占比较高的风险

截至 2024 年末，发行人存货账面价值为 13,664,250.40 万元，占总资产比例为 61.16%；其他应收款余额为 3,215,676.70 万元，占总资产比例为 14.39%。发行人最近一年末存货及应收类款项占总资产的比例高于 70%。若发行人未来出现存货周转率下降及应收类款项回款存在障碍的情形，则可能对发行人偿债能力造成一定风险。

(二) 经营风险

1、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2014 年，居民购房观望情绪有所上升，房地产销售面积和销售金额同比回落。但随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。

2、发行人项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、房地产项目销售的风险

随着发行人土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。如果房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大发行人的销售风险。

4、产品、原材料价格波动的风险

发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动则会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

5、房地产项目收益不确定的风险

近年来，发行人房地产开发项目数量和面积持续稳步增长。目前，发行人已经进入全国 48 个城市，24 个省份，截至 2025 年 3 月末，发行人在建项目合计 54 个。发行人房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对发行人房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。在上述因素的综合作用下，发行人或将面临房地产项目收益不确定的风险。

6、土地储备的风险

发行人坚持等量拓展的土地储备原则，满足未来两到三年的项目开发需要。但发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。如若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

7、市场竞争的风险

目前，国内房地产行业处于完全市场竞争阶段，行业集中度较低。由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产

调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧会导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

8、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人主要依靠银行借款等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，截至 2025 年 3 月末，发行人拥有 521.34 亿元的未使用银行授信额度，融资渠道通畅。但是如若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

9、项目销售周期偏长的风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务多个环节，项目的开发周期长，投资金额大，涉及的合作单位较多，需要接受国土、住建、规划、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，并受到市场环境等因素的影响。尽管公司具备丰富的房地产项目开发经验和较强的项目开发能力，且公司的房地产开发采用一体化的运营模式，有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速推进项目开发进程，但若外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的审批要求，由此可能导致公司房地产开发及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险，并对公司经营业绩产生一定影响。

10、房地产行业长期潜在需求下降风险

我国的房地产行业已经历了将近二十年的高速发展，虽然目前局部地区商品住宅仍供不应求，但近年来已逐渐呈现出各层级城市需求分化的趋势。从整体及长期来看，受住房自有率相对稳定、人口出生率下降、人口老龄化加剧、宏观经济增速放缓等因素影响，房地产行业将从繁荣期逐渐向平稳发展期过渡，

行业增速将趋于稳定，长期潜在需求存在下降风险。对公司而言，如果不能在这一背景下进一步维持及增强市场竞争力，实现差异化竞争，扩大市场份额，则公司房地产开发与销售业务的持续发展将受到挑战。

11、跨区域经营风险

我国地域辽阔，各地区经济发展程度不同，各地自然环境、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方政策和管理法规等存在一定差异，导致房地产开发的地域性特点突出，公司在业务发展中面临如何适应当地房地产市场的风险。目前，公司已在北京、天津、广州、成都、重庆、上海、深圳、杭州、合肥、武汉等国内 48 个大中城市和地区从事房地产项目开发。若公司未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而给公司在当地的生产经营带来不利影响。

12、工程质量风险

公司在生产经营过程中一贯注重工程质量水平。在房地产项目开发过程中，公司实施一体化项目管理，建立了完善的质量管理体系，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。但是，未来如公司因管理不善或质量监控漏洞等原因，使得项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给项目的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，会严重影响项目的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

13、土地价格波动风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，我国住宅市场需求也得到了快速释放。近年来国内房地产价格上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。房地产价格的快速上涨则可能导致行业投资过热，进而影响房地产行业的健康发展。虽然公司一直以来坚持稳健谨慎的土地储备策略，但是房地产市场的波动会一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

土地成本是房地产项目开发成本的主要构成，土地价格的变动将直接影响公司的经营成本。近年来，国内土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，公司现有项目具有一定的土地成本优势，但是未来若土地价格

持续上涨，且公司不能获得具有成本优势的土地储备，将会使得公司的经营成本上升，对公司的经营业绩和未来发展造成一定影响。

14、合作及合资项目的控制风险

由于房地产开发经营具有投资周期长、金额大、周转慢的特点，房地产开发企业希望通过合作开发的方式降低自身的经营风险。基于客观需要，房地产合作开发经营逐渐成为行业内广泛采用的经营模式，通过建立多元化的股东结构有利于资金的筹集和降低企业的风险。公司绝大部分在建与拟建的住宅类及商业物业类项目均为自主开发，也会适当采用合作、合资开发模式。在合作过程中公司对项目的控制程度会受到一定的制约，还可能会出现履行合同时合作各方产生意见分歧的情况，导致项目开发周期延长或出现合作纠纷，给公司经营带来不利影响。

15、突发事件引发的经营风险

本公司下属房地产开发项目数量及规模较大，同时所处的房地产行业受国家政策调控影响较大，因此公司在经营发展过程中可能面临诸如行业环境重大变化、安全事故、民事纠纷等突发事件引起的经营风险。为此，公司制定了较为完善的《突发事件应急管理办法》，采取了积极的预防措施应对突发事件。但若未来公司在业务运营过程中出现了突发事件且公司未能及时妥当处理，将可能对公司生产经营活动的顺利开展产生一定影响。

16、公司部分地区的项目可能存在一定去化压力风险

目前公司项目分布整体看以一、二线城市为主，项目布局较合理。从公司运营能力来看，项目周转表现一般。由于公司在建项目所处区位较好，整体销售表现较好，但受地方房地产市场景气度影响，位于部分地区项目去化相对缓慢（销售率在 50%以下），需关注其后续销售进展。

17、营业收入主要依赖子公司风险

2022-2024 年和 2025 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 4,003,853.14 万元、6,320,444.37 万元、4,664,572.05 万元及 644,509.29 万元。2022-2024 年和 2025 年 1-3 月，公司本部分别实现营业收入 21,180.87 万元、4,689.64 万元、10,697.81 万元和 355.76 万元。公司实际运营主体为其下属各个子公司，本部几

乎无经营收入，本部主要为自有房屋建筑的租金收入。公司经营业绩较大程度依靠下属子公司，如各个子公司经营波动，将使公司整体产生业绩波动风险。

18、项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

19、项目安全生产的风险

发行人始终高度重视安全生产工作，确保突发事件得到及时妥善处理，但依然不能排除配套设施不完善、部分设施老化、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因导致重大安全事故的可能性。一旦发生重大生产安全事故，则可能给公司的生产经营造成负面影响。

20、项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，在建项目均已按照相关管理要求办理了合规性文件，不存在违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，发行人在建项目出现合规性风险。

(三) 管理风险

1、子公司管控整合风险

截至 2025 年 3 月末，发行人拥有 15 家二级子公司，业务涵盖房地产开发及物业等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数量的增加和房地产项目涉及城市的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，不能对子公司进行有效的整合和管控、提升子公司业务收入、控制其费用支出，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2、人才储备风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。发行人如不能通过保留和引进专业人才，进一步有效改善和优化公司管理结构，可能对未来的经营造成一定风险。

3、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营节奏，影响发行人经营与品牌形象。

4、声誉风险

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。若在网络或其他媒体上出现发行人在产品或服务上存在缺陷的负面新闻，可能会对发行人的声誉造成损害，存在一定的声誉风险。

5、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通才能最终形成利润回报。如公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环节的资金监管，则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

6、关联交易风险

报告期内，发行人与其关联公司之间存在关联交易，主要内容为与合营、联营公司的资金往来以及按持股比例为其提供担保。发行人的关联资金往来主要系按照持股比例及合作协议对合营、联营公司投入除资本金以外的其他项目发展资金，该类资金将在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回；同时，发行人为支持合营、联营公司的经营发展，亦按照持股比例及合作协议约定为其融资提供担保。因此，若发行人合营、联营公司出现经营状况波动，可能会对前述关联应收款项的回收以及关联担保责任的承担产生一定影响。

7、突发事件引发的公司治理结构突然变化的风险

若未来对公司经营决策有重大影响的自然人发生疾病、失踪、丧失民事行为能力等突发事件，可能会引起公司治理结构的变化，若公司未能及时妥当处理，则可能进一步对公司的正常生产经营活动造成一定影响。

（四）政策风险

房地产行业是国民经济发展的重要支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监管政策的导向与行业发展周期联系紧密，从最初的“培育”、“鼓励”、“改革”，到“高度警惕”、“从严调控”，再到 2014 年的“分类调控”、2015 年的“支持”、“促进”，房地产行业在土地、信贷、税收等调控政策的引导下总体保持了健康稳定的发展。近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2005 年 5 月起，国务院办公厅先后发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、严格的住房用地管理政策、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控；而自 2014 年以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月和 8 月，央行会同银监会、财政部、住建部，一方面对于个人转让两年以上住房免征营业税，另一方面进一步下调商业贷款和住房公积金贷款的限制；2016 年 2 月，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施“限购”的城市再一次放松了居民购房的首付比例；2016 年 2 月，财政部、国税总局及住建部三部委发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，进一步降低房地产交易成本。2016 年以来，国内房地产行业调控政策趋于收紧态势，南京、苏州、武汉等多个二线城市陆续出台新的调控政策，内容包括重启限购和收紧房贷，以控制房价过快上涨；而一线城市随着房价持续上涨，后续亦将面对调控趋严的情况。

党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

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的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

2、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

3、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

4、购房按揭贷款政策变化的风险

目前，消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调

高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、宏观经济政策风险

为应对国际金融危机，促进国民经济的持续稳定增长，国务院于 2008 年 11 月出台了促进经济增长的十项措施，提出了拉动内需、服务民生的发展政策，并实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对国民经济产生重大影响，继而影响发行人的发展。

7、税收政策变化风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

8、房屋拆迁及补偿政策的风险

公司今后若参与旧城改造项目建设，很可能会承担部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。相关房屋拆迁的操作方式及回迁补偿方案需由公司、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项

目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响公司下属房地产项目的开发进度及收益水平。

9、项目用地超期开发被回收的风险

根据《闲置土地处置办法》（2012 年修订），超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地，已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地均可被认定为闲置土地。对于闲置土地，未动工开发满两年的，地方国土资源主管部门可无偿收回项目用地使用权。

如若未来发行人因自身原因未能在土地出让合同约定的期限内动工开发或动工开发面积、已投资金额未达到比例要求，相关项目用地则面临因土地闲置被处以行政处罚，甚至是被收回的风险。此外，发行人资本市场融资能力也将因出现土地闲置情况而受到直接影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上交所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

(三) 偿付风险

本期债券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于公司的信用。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

(四) 资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

(五) 评级风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。AAA 评级结果表示公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次债券发行批准情况

本次债券的发行经发行人于 2024 年 8 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〔2024〕270 号），于 2024 年 4 月 15 日召开第五届董事会 2024 年度第五次临时会议审议通过，同意发行人申报发行本次公司债券。

发行人本期面向专业投资者公开发行不超过人民币 20.90 亿元（含 20.90 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可〔2025〕1077 号）。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中国铁建房地产集团有限公司。

债券名称：中国铁建房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

注册文件：发行人于 2025 年 5 月 20 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中国铁建房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1077 号），注册规模为不超过 80 亿元（含 80 亿元）。

本期发行情况：本期债券发行总规模为不超过 20.90 亿元（含 20.90 亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后两个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上

发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下面向专业机构投资者询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式及支付金额：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。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2025 年 9 月 9 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日期之前的第1个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日期：本期债券的付息日为2026年至2030年每年的9月9日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2026年至2028年每年的9月9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。）

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

计息期限：本期债券的计息期限为 2025 年 9 月 9 日至 2030 年 9 月 8 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2025 年 9 月 9 日至 2028 年 9 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

兑付登记日：本期债券兑付的债权登记日为兑付日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得本期债券本金的兑付金额。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2030 年 9 月 9 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2028 年 9 月 9 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券无评级。

簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

牵头主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还发行人即将到期的公司债券本金。

募集资金及偿债资金专项账户：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

银行账号：3502 0180 8027 10200

开户行：中国光大银行股份有限公司北京朝内支行

大额系统支付号：303100000039

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）发行公告刊登日期：2025 年 9 月 4 日。

（二）发行首日：2025 年 9 月 8 日。

（三）发行期限：2025 年 9 月 8 日至 2025 年 9 月 9 日。

（四）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限公司上海分公司进行登记托管。中国证券登记结算有限公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债券进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）本期债券上市交易安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。
- （二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。
- （四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。
- （五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

结合发行人财务状况及资金需求状况，经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1077号），发行人拟面向专业投资者公开发行不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券，分期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券拟发行不超过 20.90 亿元（含 20.90 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人即将到期的公司债券本金，拟偿还公司债券具体明细如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	发行日期	发行方式	发行场所	债券期限	到期日期	回售日期	票面利率	债券余额	拟偿还金额
20 中铁 01	2020-09-11	公开发行	上交所	3+2	2025-09-15	2023-09-15	3.58	35.90	20.90
合计								35.90	20.90

对于到期时间早于本期债券发行时间的公司债券，发行人将自筹资金偿还到期公司债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性强的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债和交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应提请公司有权决策机构或经授权的有关机构的审议，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司按照相关法律法规要求，设立本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

公司资金因所属集团设置财务公司，需对资金进行集中归集、统一管理，募集资金除特殊指定用途外，募集资金均需归集至公司在财务公司开立的账户中，再按照发行用途进行支取。资金支取由公司控制，公司对自有资金具有完全支配能力，未对偿债能力构成重大不利影响。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持和优质项目储备，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大公司市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争能力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，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。本期债券募集资金不用于购置土地。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。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金不存在未按照约定用途使用的情况。发行人前次公司债券募集资金用途情况如下：

表：发行人前次公司债券募集资金用途

债券简称	借款人	债券类型	募集资金用途
25 中铁 02	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券本金
25 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券本金

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	中国铁建房地产集团有限公司
法定代表人	孙洪军
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
统一社会信用代码	91110000660507237J
住所（注册地）	北京市石景山区石景山路20号8层801
邮政编码	100039
所属行业	房地产开发经营
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。）
信息披露事务负责人	李育红
信息披露事务负责人职位	副总经理、总会计师
联系电话	010-52689917
传真	010-52689998
办公地址	北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座
公司网址	http://crcrcr.crcrcr.cn

二、发行人的设立及历史沿革情况

（一）发行人设立情况

中国铁建房地产集团有限公司前身为中铁房地产开发有限公司。公司 2007 年 4 月 20 日于北京市工商行政管理局登记设立，注册号为京工商注册企许字（2007）0041346 号，初始注册资本 50,000 万元人民币，分别由中国铁道建筑总公司货币出资 20,000 万元，中铁建设集团有限公司货币出资 10,000 万元，中铁十二局集团有限公司货币出资 10,000 万元，铁道第四勘察设计院货币出资 10,000 万元，各自出资比例为 40%、20%、20%、20%。该次出资由北京华通鉴

会计师事务所有限公司出具的华通鉴[2007]验字 06 第 018173 号《验资报告书》验证。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007 年	设立	公司成立，注册资本为 50,000.00 万元。
2	2007 年	股权划转	根据国务院国有资产监督管理委员会《关于设立中国铁建股份有限公司的批复》国资改革[2007]1218 号文件以及国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》国资产权[2007]1216 号文件精神，将原股东中国铁道建筑总公司持有公司 40%股份转由中国铁建股份有限公司持有。
3	2007 年	更名	于北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0053100 号），变更名称为中铁房地产集团有限公司。
4	2008 年	股权划转	根据《关于中铁房地产集团有限公司股权划转有关问题的批复》中铁建企函[2008]67 号，国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1216 号）批准，中国铁建股份有限公司接收其全资子公司中铁十二局集团有限公司、铁道第四勘察设计院和中铁建设集团有限公司各持有中铁房地产集团有限公司 10,000 万元（20%），共计 30,000 万（60%）的股权，中铁房地产集团有限公司企业类型变更为有限责任公司（法人独资）。
5	2008 年	增资	公司注册资本由 5 亿元人民币增加至 20 亿元人民币。
6	2011 年	增资	公司注册资本由 20 亿元人民币增加至 70 亿元人民币。
7	2011 年	更名	根据《关于中国铁建股份有限公司所属二级企业名称变更有关问题的批复》国资改革[2010]351 号，公司名称变更为中国铁建房地产集团有限公司。
8	2012 年	变更公司住所	经股东决议决定，变更公司住所为北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦第 16 层，并于 2012 年 5 月 9 日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2012）0170238 号）。
9	2015 年	变更公司住所	公司变更公司住所为北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801。

（三）重大资产重组情况

发行人最近三年及一期不存在重大资产重组的情况。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

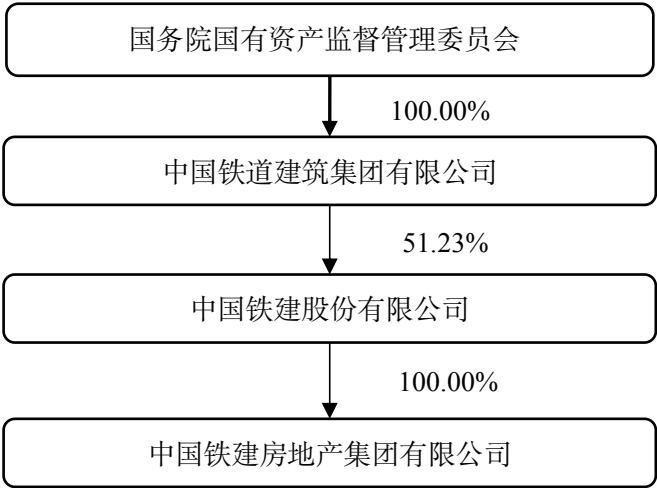
截至本募集说明书签署日，发行人股东为中国铁建股份有限公司。发行人股东情况如下：

表：发行人股本结构

股东名称	持股比例(%)
中国铁建股份有限公司	100.00
合计	100.00

截至本募集说明书签署之日，公司的股权关系如下图：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，持有公司股权比例为 100.00%。中国铁建股份有限公司所持有的发行人股份不存在质押情况。最近三年及一期，中国铁建股份有限公司均持有发行人 100.00% 股权，股东未发生变化。

中国铁建股份有限公司成立于 2007 年 11 月 5 日，注册资本 1,357,954.15 万元。主要业务为公司业务涵盖工程建筑、房地产、工业制造、物资物流、特许经营、矿产资源及金融保险。已经从以施工承包为主发展成为具有科研、规划、勘察、设计、施工、监理、维护、运营和投融资的完善的行业产业链，具备了为业主提供一站式综合服务的能力。

2024 年中国铁建股份有限公司财务报表已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报(审)字(25)第 P02874 号《审计报告》。

表：中国铁建 2024 年合并财务报表主要财务数据

项目	2024 年末/度
总资产（亿元）	18,628.43
总负债（亿元）	14,402.46
所有者权益（亿元）	4,225.97
营业总收入（亿元）	10,671.71
利润总额（亿元）	324.75
净利润（亿元）	270.78
归属于母公司股东的净利润（亿元）	222.15
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-314.24
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-480.40
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	947.58
流动比率（倍）	1.03
速动比率（倍）	0.77
资产负债率（%）	77.31
营业毛利率（%）	10.27
应收账款周转率（次）	5.92
存货周转率（次）	3.23

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

报告期内，发行人的控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 15 家，基本情况如下：

表：发行人二级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	公司全称	注册资本	持股比例
1	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100.00
2	中铁建物业管理有限公司	10,000	100.00
3	中铁建康养产业发展有限公司	200,000	60.00
4	中铁房地产集团城市运营管理有限公司	100,000	100.00
5	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100.00
6	中铁建南沙投资发展有限公司	500,000	100.00
7	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100.00
8	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	250,000	100.00
9	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100.00
10	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100.00
11	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100.00
12	中铁房地产集团中南有限公司	100,000	100.00
13	中铁房地产集团华中有限公司	100,000	100.00
14	北京铁建物业管理有限公司	300	100.00
15	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100.00

其中，发行人主要子公司共 2 家，具体情况如下：

表：发行人主要子公司截至 2024 年末基本情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要业务收入板块	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	中铁房地产集团华中有限公司	房地产	187.78	49.54	138.24	68.85	6.28
2	中铁房地产集团华东有限公司	房地产	458.99	143.32	315.67	172.77	15.71

中铁房地产集团华中有限公司成立于 2016 年 3 月 4 日，注册资本为 100,000 万元。公司经营范围为：一般项目：物业管理；建筑材料销售；机械电气设备销售；建筑用金属配件销售；建筑工程用机械销售；金属材料销售；建筑装饰材料销售；通信设备销售；电气设备销售；企业管理咨询；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。2024 年度，中铁房地产集团华中有限公司净利润大幅增长 92.21%，主要系 2024 年度较多项目确认收入且利润率较高所致。同时，由于子公司利润确认增加，

中铁房地产集团华中有限公司 2024 年末未分配利润及少数股东权益增长较多，导致该公司 2024 年末净资产同比增长 30.97%。

中铁房地产集团华东有限公司成立于 2010 年 3 月 30 日，注册资本为 200,000 万元。公司经营范围为投资管理；房地产开发、经营及项目策划；酒店管理；会展服务；物业管理；建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、机械设备、通讯设备、厨具家具、服饰、鞋帽、箱包、日用百货、户外用品、钟表、玩具、乐器、汽车用品、数码产品的销售；信息咨询服务；技术开发；自有房屋租赁；培训服务（不含办班培训）；制作、代理、发布国内各类广告；电子商务技术开发、技术咨询、技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。2024 年度，中铁房地产集团华东有限公司净利润增长 51.65%，主要系 2024 年度确认收入项目利润率较高所致。

截至 2024 年末，发行人存在 8 家持股比例超过 50%但未纳入合并范围的子公司，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	北京鑾庄房地产开发有限公司	51.00	51.00	5,000.00	2,550.00	不具有控制权
2	杭州京科置业有限公司	51.00	51.00	2,000.00	1,020.00	不具有控制权
3	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	51.00	51.00	2,000.00	1,020.00	不具有控制权
4	德清京盛房地产开发有限公司	67.00	67.00	2,000.00	1,340.00	不具有控制权
5	南京京瑞房地产投资有限公司	75.00	75.00	2,000.00	1,500.00	不具有控制权
6	上海泓钧房地产开发有限公司	51.00	51.00	10,000.00	5,100.00	不具有控制权
7	北京欣达置业有限公司	51.00	51.00	3,921.57	2,000.00	不具有控制权
8	南京京盛房地产开发有限公司	51.00	51.00	3,125.00	1,593.75	不具有控制权

发行人对上述权益超过 50%的合营或者联营企业未进行并表主要系被投资公司经营类重要事项需所有股东一致通过，因此发行人对其不具有控制权，未纳入合并范围。

截至 2024 年末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的二级子公司。

（二）主要参股公司情况

表：截至 2024 年末发行人主要合营、联营企业基本情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
主要合营企业								
1	成都中铁华府置业有限公司	房地产开发	50.00	11.61	3.84	7.77	4.31	0.23
2	上海泓钧房地产开发有限公司	房地产开发	51.00	8.11	0.31	7.80	0.48	-0.15
3	北京新铁鑫建投资有限公司	投资	50.00	110.24	104.20	6.04	-	-0.57
4	成都樾然置业有限公司	房地产开发	49.00	12.67	7.35	5.32	18.92	-0.24
5	荷原置地控股有限公司	投资	50.00	22.69	13.84	8.85	-	-0.10
主要联营企业								
1	杭州泛悦京鑫置业有限公司	房地产开发	49.00	30.00	-	30.00	-	-
2	宁波润盛房地产开发有限公司	房地产开发	40.00	13.20	1.47	11.73	1.74	0.89
3	太仓京通房地产咨询有限公司	房地产咨询	24.70	17.04	1.73	15.31	2.08	0.13
4	太仓鑫恒泰房地产咨询有限公司	房地产咨询	49.00	22.13	5.59	16.54	39.94	7.02
5	上海万京隆房地产有限公司	房地产开发	49.00	136.66	98.98	47.68	-	-0.29

截至 2024 年末，发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超过 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的重要参股公司、合营企业或联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

1、母公司资产受限情况

截至 2024 年末，发行人母公司不存在受限资产，受限资产余额为 0。

2、母公司资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人母公司与下属子公司存在的资金拆借余额为 7,224,652.20 万元，主要系下属子公司开发支出所致。

3、母公司有息债务情况

截至 2024 年末，发行人母公司口径有息债务余额为 621.91 亿元，具体明细如下：

表：截至 2024 年末发行人母公司有息债务明细表

单位：亿元

项目	到期时间			合计	占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	208.04	198.96	407.00	65.44%
银行贷款	-	95.15	100.00	195.15	31.38%
非银行金融机构贷款	-	0.14	5.76	5.90	0.95%
其他有息债务	-	13.86	-	13.86	2.23%
合计	-	317.19	304.72	621.91	

截至 2024 年末，发行人母公司口径公司信用类债券余额为 407.00 亿元，银行贷款余额为 195.15 亿元，非银行金融机构贷款余额为 5.90 亿元，其他有息债务余额为 13.86 亿元。发行人母公司口径有息债务中，一年以内（含）到期的短期有息债务余额为 317.19 亿元，占总利息债务比例为 51.00%；超过 1 年（不含）到期的长期有息债务余额为 304.72 亿元，占总利息债务比例为 49.00%。

4、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响分析

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。2022-2024 年度，发行人分别收到子公司分红 154,779.73 万元、155,840.75 万元和 47,963.30 万元。

发行人主要子公司股权结构清晰，发行人持有主要子公司的股权均不存在质押情况。发行人主要子公司中铁房地产集团华中有限公司、中铁房地产集团华东有限公司已约定相关分红政策。根据发行人《公司章程》与《中国铁建房地产集团有限公司对外投资、融资管理制度》等文件，发行人对下属核心子公司可以实现经营权与管理权的绝对控制。总体来看，投资控股型架构预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、治理结构

(1) 按照《公司法》及《公司章程》之规定，发行人不设股东会，设立董事会，选举了公司董事并聘请了董事会秘书等高级管理人员，发行人具有健全的组织机构。

(2) 按照公司法等规定，发行人专门制定了董事会议事规则，相关议事规则符合相关法规和规范性文件的规定。

公司不设股东会，中国铁建作为股东对公司行使以下职权：

- 1) 审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；
- 2) 批准公司投资计划及符合中国铁建相关规定的投资项目；
- 3) 委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；
- 4) 根据工作需要听取董事会工作报告并质询；
- 5) 批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本方案；
- 9) 决定公司年度债券发行计划；
- 10) 决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 11) 决定公司章程的制定和修改；
- 12) 批准公司重大国有资产转让、子公司部分国有产权变动方案；
- 13) 批准符合中国铁建相关规定的融资方案、资产处置方案；
- 14) 对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行批准或者备案；
- 15) 批准公司对外捐赠、担保事项；
- 16) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

17) 维护公司依法享有的经营自主权，可依照相关规定授权董事会行使股东的部分职权，决定公司重大事项；

18) 法律、行政法规、国务院国资委有关文件规定的其他职权

公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 7 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会（职工大会）或者其他形式民主选举产生。除职工董事外，其他董事由中国铁建委派。董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，行使下列职权：

- 1) 制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；
- 2) 对股东负责，执行股东的决定，接受股东的指导和监督，向股东报告工作；
- 3) 制订公司发展战略和规划；
- 4) 制订公司投资计划，审议符合中国铁建相关规定的投资项目；
- 5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 8) 制订年度债券发行计划；
- 9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- 11) 制订公司重大国有资产转让、子公司部分国有产权变动方案；
- 12) 制定公司的基本管理制度；
- 13) 研究决定公司内部管理机构、非实体性分公司、项目公司的设立，所属机构的撤销；审议实体性子分公司的设立方案，按规定程序报上级单位审批；
- 14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

15) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；

16) 审议批准公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；

17) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足中国铁建资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率目标；

18) 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

19) 审议符合公司相关规定的融资方案、资产处置方案；

20) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理；决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

21) 指导、检查和评估公司内部审计工作，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，审议批准年度审计计划和重要审计报告；

22) 制订董事会的工作报告；

23) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度；

24) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

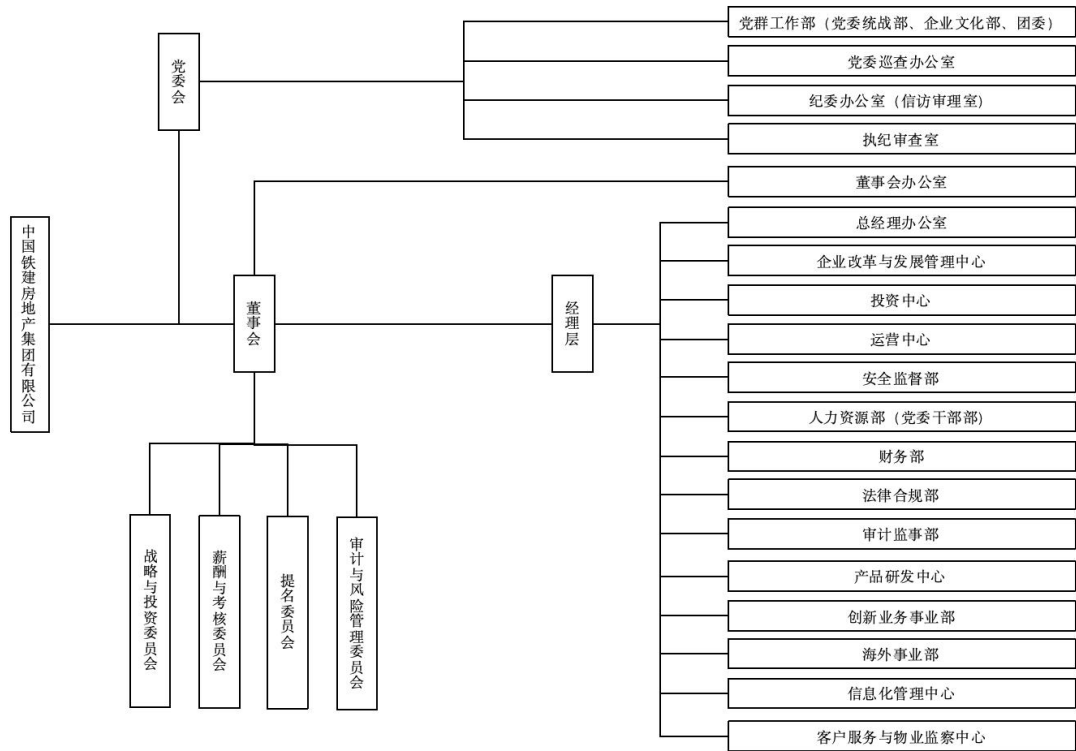
25) 审议对公司经营管理可能产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

26) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

27) 法律、行政法规规定或者中国铁建授权行使的其他职权。

公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险委员会行使相关职权。

2、组织结构及部门职能情况



截至本募集说明书出具之日，发行人的职能部门设置及职责情况具体如下：

(1) 董事会办公室

董事会办公室是集团公司董事会规范化运作的保障和决议落实监督机构，负责公司治理、董事会相关事务、信息披露等工作。

(2) 总经理办公室

总经理办公室负责行政文秘、公文档案、办公资产、行政办公费用、行政后勤、信访与扶贫、公共关系等工作。

(3) 企业改革与发展管理中心

企业改革与发展管理中心负责战略管理、组织机构管理、企业收并购、制度管理、风险内控、组织绩效考核管理等工作。

(4) 投资中心

投资中心负责投资管理、国内开发项目投资拓展和经营管理工作。

(5) 运营中心

运营中心负责计划运营、工程管理、营销管理、品牌管理、项目后评价等项目开发过程管理工作。

(6) 安全监督部

安全监督部是安全监督管理部门，负责安全管理、安全生产检查、应急管理等工作。

(7) 人力资源部（党委干部部）

人力资源部是人力资源管理部门，为集团公司发展提供人才支撑，负责人才开发管理、员工薪酬管理、干部人事管理等工作。

(8) 财务部

财务部是财务管理部门，负责预决算管理、资金管理、资产产权管理、税务管理、会计核算、财务风险管理等工作。

(9) 法律合规部

法律合规部是法律合规管理部门，负责公司法律事务、合规管理等工作。

(10) 审计监事部

审计监事部是内部审计管理部门，负责审计业务、违规经营投资责任追究工作和监事会办公室工作。

(11) 党群工作部（党委统战部、企业文化部、团委）

党群工作部（党委统战部、企业文化部、团委）是党委及群团工作的主要职能部门，负责党办、组织、宣传、统战、工会、团委等工作。

(12) 党委巡察办公室

党委巡察办公室是巡察管理部门，负责统筹、协调、指导巡视巡察整改工作。

(13) 纪委办公室（信访审理室）

纪委办公室（信访审理室）是纪委综合管理、服务保障、协调沟通、信访审理的部门，负责纪委综合管理、纪律监督、廉洁教育、信访受理、案件监督、案件审理等工作。

(14) 纪委执纪审查室

执纪审查室是纪委执纪审查工作的具体承办部门，负责违规违纪问题线索的纪律审查、警示教育、专项治理等工作。

(15) 产品研发中心

产品研发中心是直属运营型事业部，同时履行设计研发管理部门职能，对项目策划定位和设计工作进行管理指导，负责产品研发、设计管理、客户研究等工作。

(16) 经济管理中心

经济管理中心是直属职能型事业部，同时履行经济管理部门职能，负责经济管理、采购管理、合同管理、供应商管理、项目清算管理等工作。

(17) 创新业务事业部

创新业务事业部是直属运营型事业部，同时履行创新业务管理部门职能，负责创新业务与运营资产管理等工作。

(18) 海外事业部

海外事业部直属运营型事业部，同时履行海外业务管理部门职能，负责集团公司海外业务的统筹和协调，海外市场经营、海外在施项目监督与指导、外事管理等工作。

(19) 信息化管理中心

信息化管理中心是直属职能型事业部，同时履行信息化管理职能，负责信息化规划与建设管理、数据资产管理、智能化建设管理、网络与信息安全管理、软件资产管理及运维管理等工作。

(20) 客户服务与物业监察中心

客户服务与物业监察中心是直属职能型事业部，同时履行客户服务与物业监察管理部门职能，负责客户服务、客户会管理和物业监察等工作。

(二) 内部管理制度

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，公司制定了详细的内部控制制度。

内部控制评价指引：

为促进发行人全系统内部控制评价工作开展，规范内部控制评价程序和评价报告，揭示和防范风险，根据财政部等五部委下发的《企业内部控制评价指引》，结合《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》相关规定，公司制定了《中铁房地产集团有限公司内部审计人员职业道德规定》、《中铁房地产集团有限公司审计档案工作管理办法》、《中铁房地产集团有限公司内部审计工作操作规程》、《中铁房地产集团有限公司内部控制审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司经济责任审计暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司土地经营工作管理办法》、《战略规划管理制度》、《中铁房地产集团有限公司合同评审备案管理办法》。

1、对外投资、融资管理制度

(1) 投资管理方面

公司加强对外投资、融资的管理，规范公司投资、融资行为，并根据规定，结合公司实际，特制定《中国铁建房地产集团有限公司对外投资、融资管理制度》。公司投、融资的审批应严格按照《公司法》、《公司章程》、《中国铁建二级公司董事会试点章程指引》和《董事会议事规则》规定的权限履行审批程序。当进行投资行为，公司执行有关规定，对投资的必要性、可行性、收益率进行切实认真的论证研究。公司对确信为可以投资的，按权限逐层进行审批。确保投资项目及其取得过程安全，合法，高效。当公司投资后，会对被投资单位按照会计准则要求进行成本法或权益法核算，并按规定计提减值准备。为确保公司利益及完善管理制度，公司对须经股东批准的拟投入项目，董事会审议通过后，提交股东审议。并对于重大投资项目可单独聘请专家或中介机构进行可行性分析论证。

(2) 融资管理方面

为规范公司和所属单位的融资行为，进一步加强融资管理，降低融资成本，提高审批效率，注重专业把关，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，

根据相关法律法规及股份公司《中国铁建股份有限公司信贷规模管理办法》的相关规定，结合集团实际情况，制定《中国铁建房地产集团有限公司融资管理办法》。集团公司财务部是融资管理工作的牵头部门和职能部门，统一负责集团范围内工作。并带领管理，协调和监督工作，负责集团公司发展战略及董事会，经理层要求拟定融资计划并实施预算管理和控制，对各单位融资工作进行动态跟踪管理，确保融入资金得到有效配置被得以高效使用。公司对融资的审批亦非常严谨，融资领导小组要对该单位融资行为发生的合理性，融资方案的合理性，融资规模的适度性和融资风险的可控性进行审批决策，一经审批通过，即授权财务部作为牵头部门负责指导或办理合同订立等后续手续。

2、财务管理制度

公司根据《会计法》，《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及其他有关法律和法规的，结合公司实际情况，公司制定了不同的制度进行财务管理。该制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强公司会计核算工作，提高会计核算工作的质量和水平，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计系统财务管理的合法，合规。同时公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保障了会计讯息等资料的真实和完整。

3、内部审计制度

公司已建立了内部审计制度，设置了独立负责内部审计事务的审计监事部。公司通过加强内部审计人员的配备，提供适合的培训，努力提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

4、担保制度

为规范公司的担保管理工作，严格控制公司对外担保产生的债务风险，保护公司、股东及其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国民法典》、《中国铁建股份有限公司对外担保管理制度》等相关法律、法规、规范性文件以及《中铁房地产集团有限公司章程》的规定，并结合公司实际情况，特制定《中国铁建房地产集团有限公司对外担保管理制度》。担保申请由公司财务部统一负责受理，被担保人应在公司财务部要求时

限内提交担保申请书及附件，确保公司的利益。设立担保制度后，公司了解和掌握被担保人的经营和财务状况，以防范潜在的风险和减少公司的损失。

5、关联交易制度

公司对关联交易采取公平，公正，自愿，诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，在有需要时聘请专业顾问进行评估。公司根据《公司章程》及《企业管治常规守则》等规定制定了相关的制度，明确了股东和董事对关联交易的审批权限。重大关联交易会在审议后才进行。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

6、子公司管理制度

公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》，订立总部对子公司的授权和职责。总部对各职能部门统一制定制度，对子公司实行统一管理。并通过内部审批、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

(1) 公司要求子公司的会计核算和财务管理中所采用的会计政策及会计估计、变更等应遵循本公司的财务会计制度及其有关规定。

(2) 公司需要新建子公司应每月向公司财务部报送财务会计报表，并按照本公司编制合并报表和对外披露会计信息的要求，及时报会计报表和提供会计资料。

(3) 公司对子公司进行定期或专项审计，具体运作参照相关制度。

对于新的子公司，公司积极加强对他们的培训，透过内部交流、企业文化讲解等方式加快子公司融入，通过应用集团统一的资讯科技平台，实现讯息及时沟通与传递。

7、预算管理制度

为加强企业管理，提升管理水平，防范经营风险，保障企业发展战略目标的实现，根据财政部《关于企业实行财务预算管理的指导意见》、《国资委中央企业财务预算管理暂行办法》、《中国铁建股份有限公司全面预算管理暂行办法》以及国家有关法律法规，切合现实情况，制定本办法。预算分析内容主

要包括新签合同情况、当期收入、成本费用、利润和净利润情况。公司会分析工程进展情况、项目投资完成情况、现金流情况以及其他影响预算的重大事项。通过预算管理工作中公司各职能部门的协调，对预算基础数据的采集和计划的编制进行管理。公司不断提高工程项目管理人员的项目管理水平，力争做到合理预算，及时决算。

8、安全生产制度

为加强公司所属各单位现场安全管理，促进现场安全管理标准化、规范化和制度化，改善项目现场环境，从而切实保障施工现场人身安全，根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等有关法律、法规的规定，并结合集团公司的实际情况，特制定本管理办法。公司的安全生产工作必须贯彻“安全第一，预防为主”的方针，建立健全安全生产责任制度和群防群治的制度，切实执行“谁验收、谁签字、谁负责”，加强安全生产的监督规管。

9、信息披露制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等的有关规定，制定了《中国铁建房地产集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。公司严格执行股份公司的有关规定，对重大信息及时向股份公司报告，履行信息披露的基本义务。为了严格执行规定，公司对“收购、出售资产行为”、“重大诉讼”、“仲裁事项”、“重要合同（借贷、委托经营、受托经营、委托贷款、赠予、承包、租赁等）的订立、变更和终止事项”及时报告股份公司董事会。而且，公司明确信息披露责任人及责任部门，并将相应的通讯联络方式向股份公司董事会办公室备案。

10、突发事件应急管理制度

为了提高处置突发事件和保障经营安全的能力，最大程度上减少及预防发生突发事件及造成损失，促进公司全面、协调、可持续发展，公司制定了《突发事件应急管理制度》，减少突发事件对公司造成的影响。发生生产安全事故后，总承包单位应立刻报告项目公司。依据事故伤亡的大小、财产损失情况和

对项目公司房地产开发造成影响的严重程度，经集团公司安全生产领导小组研究后须上报股份公司的安全事故，按照相关规定如实上报股份公司。

11、资金管控制度

(1) 资金集中管理内控制度

为了加强资金集中管理，提升资金使用效率，公司制定了《中国铁建房地产集团有限公司资金收支管理办法》，该办法明确了公司资金集中管理方式分为“集中管理型”和“监控管理型”，对于全资或控股单位，所有监管资金以外部分必须及时存入银企直联结算账户，子公司不得超额留存，对于无法实现资金集中管理的单位，发行人通过资金管理软件实现对各单位资金情况的监控管理。

(2) 短期资金调度制度和资金调度应急预案

为了加强集团资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属公司保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定的富余，确保紧急情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属公司之间资金运营方面的协同。

(三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立情况

发行人是依法设立并有效存续的有限责任公司，具备与经营有关的业务体系及相关资产，资产独立完整，权属清晰。

2、人员独立情况

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事及财务负责人均

按照《公司法》及《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反上述《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

3、机构独立情况

发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了董事会，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使经营管理职权。

4、财务独立情况

发行人建立了独立的财务部门以及独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，并拥有独立的财务会计账簿。公司独立开设了银行账户并依法独立纳税。

5、业务独立情况

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事及高级管理人员情况

（一）现任董事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员基本情况如下：

表：发行人董事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	出生日期	任期 ¹	是否存在重大违纪违法情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
孙洪军	党委书记、董事长	1972 年 12 月	2024.09-至今	否	是
陈建军	总经理、副董事长	1974 年 11 月	2021.02-至今	否	是

¹ 部分任期已到期的董事，根据公司章程到期会根据股东委派任命连任，通常会连任一届。

姓名	现任职务	出生日期	任期 ¹	是否存在重大违纪违法情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求
吴宏晋	职工董事	1973 年 7 月	2021.12-至今	否	是
张树海	外部董事	1964 年 7 月	2025.03-至今	否	是
王雪松	外部董事	1966 年 2 月	2021.12-至今	否	是
黄瑜	外部董事	1967 年 10 月	2023.06-至今	否	是
刘青林	外部董事	1969 年 11 月	2025.08-至今	否	是
代春利	副总经理	1968 年 4 月	2017.08-至今	否	是
楼英瑞	副总经理	1971 年 8 月	2017.08-至今	否	是
李育红	副总经理、总会计师	1971 年 5 月	2018.11-至今	否	是
阮兴	副总经理	1978 年 12 月	2021.07-至今	否	是
王娟	副总经理	1980 年 10 月	2021.07-至今	否	是
包海利	副总经理	1978 年 8 月	2023.07-至今	否	是
李宏杰	副总经理	1979 年 6 月	2025.02-至今	否	是

（二）现任董事及高级管理人员简历

发行人董事及高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

孙洪军先生，党委书记、董事长，生于 1972 年 12 月，大学本科学历，中共党员，正高级工程师。1994 年 7 月参加工作，曾任中铁建设项目经理，中铁建设集团信阳房地产开发有限公司董事长，中铁建设集团房地产公司董事长、总经理、党委副书记，中铁建设集团党委委员、副总经理，中铁建设集团总经理、党委副书记、董事，现任中国铁建房地产集团有限公司党委书记、董事长。

陈建军先生，总经理、党委副书记、副董事长，生于 1974 年 11 月，大学本科学历，工商管理硕士，中共党员，高级工程师。1997 年 7 月参加工作，曾任中国铁建股份公司人事部高工，人力资源部领导干部处处长、中国铁建房地产集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席、中国铁建股份有限公司行政办公室主任，现任中国铁建房地产集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长。

吴宏晋先生，现任董事、党委副书记、工会主席，生于 1973 年 7 月，本科学历，1995 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司二队技术员、北京中铁建筑工程公司建筑分公司助理工程师、北京中铁建筑工程公司第十三项目经理部工程经理、中铁建设集团有限公司第三十八项目经理部经理、中铁建设集团第三十八项目经理部经理、中铁房地产开发有限公司市场发展部项目开发主管、贵州中泓房地产开发有限公司副总经理、贵州中泓房地产开发有限公司董事长、中铁房地产集团（贵州）有限公司执行董事、中国土木工程集团有限公司副总经理。现任中国铁建房地产集团有限公司现任党委副书记、工会主席。

张树海先生，董事，1964 年 7 月出生，本科学历，正高级工程师、一级建造师。本科毕业于海口经济学院工程管理专业、中国人民解放军重庆通信学院计算机应用专业。1981 年 10 月参加工作。曾任中铁十一局集团有限公司董事、总经理、党委副书记；中国铁建大桥工程局集团有限公司董事长、党委书记；中国铁建华中区域总部总经理、党委书记，中铁建城市建设投资有限公司董事长、党委书记，华中投资建设公司董事长。现任本公司外部董事召集人，中铁十九局集团有限公司外部董事召集人、中铁二十四局集团有限公司外部董事召集人。

王雪松女士，董事，1966 年 2 月出生，博士学历。硕士毕业于清华大学五道口研究生院货币银行学专业，博士毕业于中国人民大学金融学专业，曾作为高级访问学者就读于哈佛大学肯尼迪政府学院。1988 年 7 月参加工作。曾任中国证监会证券机构监管部主任科员；中国证监会基金监管部、市场监管部副主任。现任中关村大河并购重组研究院院长；中国证券投资基金业协会母基金专委会、中国保险资产管理协会股权投资专委会专家顾问；特华博士后工作站、郎姿韩亚博士后工作站指导老师。

黄瑜女士，董事，1967 年 10 月出生，博士学历，正高级房地产经济师，注册房地产估价师，造价工程师。硕士毕业于北京交通大学技术经济及管理专业，博士毕业于华中科技大学工商管理专业，2017-2019 年就读清华大学五道口金融学院金融 EMBA 专业，获高级管理人员工商管理硕士。1990 年参加工作。曾任北京住宅建设总公司项目公司经理；香江国际发展集团有限公司工程合同

预算部经理；威宁谢中国有限公司高级投资顾问。现任中指研究院常务副院长、中指控股 CEO 兼总裁。

刘青林先生，董事，1969 年 11 月出生，硕士学历，正高级工程师、一级建造师。1990 年 7 月参加工作。曾任中国铁建十二局集团公司副总经济师兼铁路养护公司党委副书记、董事长、总经理；中国铁建投资集团党委委员、副总经理、北京城市铁建轨道交通发展投资有限公司董事；中国铁建华中区域总部党委副书记、执行总经理；中国铁建股份公司经营部总经理、投资开发部总经理。现任中铁城建、昆仑投资外部董事。

2、非董事高级管理人员简历

代春利先生，党委委员、副总经理，生于 1968 年 4 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。1991 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司助理工程师、工程师，北京中铁建筑工程公司第二项目经理部经理，工程师、高级工程师，中铁建设集团有限公司天津分公司经理、党委副书记，高级工程师，中铁建设集团有限公司总经理助理，高级工程师，中铁房地产集团天津置业有限公司执行董事、法定代表人，高级工程师，中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司执行董事、法定代表人、总经理、党支部书记，高级工程师，中铁房地产集团北京浩达置业有限公司执行董事、法定代表人、总经理，高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、北京事业部部长，环渤海区域公司筹备组副组长，高级工程师，中铁房地产集团北方有限公司总经理、党委副书记，高级工程师。自 2017 年 8 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、中铁房地产集团北方有限公司执行董事、党委书记、高级工程师。

楼英瑞先生，党委委员、副总经理、总法律顾问，生于 1971 年 8 月，大学本科学历，法律硕士学位，中共党员，高级工程师，1993 年 7 月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司造价管理部造价工程师、副经理、工程师，中铁建设集团有限公司造价管理部代经理、部长、高级工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、轨道交通开发事业部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经济

师、总法律顾问、土地经营管理中心总经理、高级工程师，自 2017 年 8 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、高级工程师。

李育红女士，党委委员、副总经理、总会计师，生于 1971 年 5 月，硕士研究生，中共党员，高级会计师。1991 年 7 月参加工作，曾任中铁十八局华东公司副总会计师兼财务部部长；中铁十八局华东公司总会计师；中铁十八局广西公司党委书记、总会计师；中铁十八局华南工程局总会计师；中铁十八局轨道交通工程有限公司总会计师；中国铁建投资集团有限公司副总会计师；中国铁建投资集团有限公司财务会计部总经理。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总会计师。

阮兴先生，党委委员、副总经理，生于 1978 年 12 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。2001 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司第十二项目部见习生、第十六项目部成本经理、助理工程师，中铁建设集团有限公司造价部科员、房地产事业部合约部经理、助理工程师，中铁建设集团有限公司南京分公司总经济师、工程师，中铁建设集团有限公司房地产事业部合约部经理、工程师，中铁房地产集团合肥置业有限公司副总经理、工程师，中铁房地产集团四川有限公司副总经理、青秀城项目总经理、高级工程师，中铁房地产集团上海置业有限公司总经理、党支部副书记、高级工程师，中铁建珠海投资开发有限公司总经理、高级工程师，中铁建珠海西部投资开发有限公司董事长、党工委书记、总经理、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司总经理、党委副书记、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司党委书记、执行董事、总经理、法定代表人、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司党委书记、执行董事、法定代表人、成都铁诚房地产开发有限公司股东代表、副董事长、高级工程师，中铁房地产集团西南有限公司执行董事、高级工程师。自 2021 年 7 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、高级工程师。

王娟先生，党委委员、副总经理，生于 1980 年 10 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。2001 年 7 月参加工作，曾任北京中铁建设有限公司第一项目经理部见习生，北京中铁建设有限公司第一项目经理部助

理工程师，中铁建设集团有限公司第一项目经理部助理工程师，中铁建设集团有限公司第四十六项目经理部工程师，中铁建设集团有限公司铁路工程事业部商务合约部副部长(总部部门副职级别)、工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部副部长、工程师，中国铁建投资集团有限公司房地产投资部副总经理(主持工作)、工程师，中国铁建投资集团有限公司房地产投资部总经理、工程师，中国铁建房地产集团有限公司土地经营管理中心总经理、工程师，中铁房地产集团华东有限公司总经理、党委副书记、工程师，中铁房地产集团华东有限公司总经理、党委副书记、高级工程师，中铁房地产集团华东有限公司党委副书记、高级工程师。自 2021 年 7 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，高级工程师。

包海利先生，党委委员、副总经理、总法律顾问、首席合规官，生于 1978 年 8 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。2003 年 8 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司第十七项目经理部见习生、助理工程师、成本经理，中铁房地产集团有限公司市场发展部业务主管，中铁房地产集团北京丰基置业有限公司副总经理，中国铁建房地产集团有限公司市场拓展部副部长、市场拓展部副部长(主持工作)，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司党支部副书记(主持党支部、工会工作)、常务副总经理(主持经理层工作)，中铁房地产集团华东有限公司党委委员、副总经理、杭州事业部党支部书记、总经理，中国铁建房地产集团有限公司土地经营管理中心副总经理(主持工作)、土地经营管理中心总经理、企业改革与发展管理中心总经理、董事会秘书兼企业改革与发展管理中心总经理，中铁房地产集团华东有限公司党委书记、执行董事、法定代表人，中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。自 2023 年 7 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、首席合规官、高级工程师。

李宏杰，党委委员、副总经理，1979 年 6 月出生，2001 年 12 月加入中国共产党，2002 年 7 月青岛建筑工程学院会计专业本科毕业并参加工作，2023 年 6 月取得硕士研究生学历，经济师。曾任中铁房地产集团中铁建南沙投资发展有限公司党委书记、执行董事，广州南沙中铁实业发展有限公司党支部书记、执行董事，中铁建南沙投资发展有限公司党总支书记、执行董事，广州科城投

资发展有限公司董事长，2022 年 3 月至今任中铁建南沙投资发展有限公司党总支书记、执行董事，广州南沙中铁实业发展有限公司党支部书记、执行董事。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

(三) 现任董事及高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及高级管理人员无在股东单位任职情况。

(四) 发行人及实际控制人、董事及高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，公司董事及高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定，不存在公务员兼职兼薪。公司及实际控制人、董事及高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。

(五) 持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人营业总体情况

发行人的经营范围：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。（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。）

目前，发行人主营业务包括房地产的开发与销售，以及物业出租及物业管理。

公司作为中国铁建旗下房地产开发的龙头企业，近年来一直坚持“以住宅开发为主，以配套商业为辅”的开发运营模式。此外，公司产品定位以刚需类住宅为主，并不断推动“打造中铁建地产旗舰品牌”的发展策略，已先后开发建设了

包括“国际城”、“山语城”、“青秀城”、“西派国际”、“原香小镇”和“梧桐苑”在内的六大产品线；并逐步形成了以“国际城”和“山语城”等为代表的住宅品牌。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、发行人营业收入分析

公司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，营业总收入呈现波动的趋势。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司营业收入分别为 4,003,853.14 万元、6,320,444.37 万元、4,664,572.05 万元和 644,509.29 万元。房屋销售收入是公司主营业务收入的最主要来源，报告期内分别占比 89.82%、92.41%、94.78%和 93.04%。公司主营业务突出，并保持了良好的发展势头。

最近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

表：发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	599,628.81	93.04	4,421,217.35	94.78	5,840,919.50	92.41	3,596,260.06	89.82
其中：住宅	582,254.46	90.34	4,195,060.50	89.93	5,494,138.44	86.93	3,288,035.47	82.12
类住宅	4,793.97	0.74	135,122.75	2.90	109,584.85	1.73	85,555.94	2.15
保障房	-	-	4,616.72	0.10	40,379.02	0.64	-	-
商业地产	2,711.92	0.42	76,702.88	1.64	131,529.11	2.08	198,094.05	4.95
办公	9,868.47	1.53	9,714.50	0.21	65,288.07	1.03	24,574.60	0.61
物业收入	25,803.97	4.00	142,493.95	3.05	132,310.03	2.09	105,671.66	2.64
物业出租	5,549.08	0.86	30,104.41	0.65	21,905.55	0.35	20,270.67	0.51
其他	13,527.43	2.10	70,756.35	1.52	325,309.29	5.15	281,650.74	7.03
合计	644,509.29	100.00	4,664,572.05	100.00	6,320,444.37	100.00	4,003,853.14	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。近三年及一期，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 3,288,035.47 万元、5,494,138.44 万元、4,195,060.50 万元和 582,254.46 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 82.12%、86.93%、89.93%和 90.34%。住宅地产对主营业务收入的贡献较为稳定。

最近三年及一期，发行人营业收入区域构成情况如下表所示：

表：发行人营业收入区域划分情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、二线城市	624,152.11	96.84	4,542,996.34	97.39	6,281,162.77	99.38	3,892,838.95	97.23
其他	20,357.18	3.16	121,575.71	2.61	39,281.60	0.62	111,014.19	2.77
合计	644,509.29	100.00	4,664,572.05	100.00	6,320,444.37	100.00	4,003,853.14	100.00

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳。

注 2：二线城市主要包括省会城市、直辖市及计划单列城市，包括天津、成都、杭州、武汉、南京、福州等。

在区域布局上，公司根据控股股东整体战略发展规划，落实以一、二线城市为重点，发展部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的发展思路，目前已形成了以环渤海、长三角、珠三角和大西南为战略核心的区域分布。截至 2024 年末，集团公司在北京、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。

2、营业成本分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 3,457,265.94 万元、5,652,712.91 万元、4,068,308.73 万元和 570,490.83 万元，总体来看，最近三年及一期发行人营业成本变动趋势与主营业务收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	525,783.09	92.16	3,869,101.31	95.10	5,221,047.42	92.36	3,097,220.99	89.59
其中：住宅	508,629.31	89.16	3,630,118.78	89.23	4,842,080.43	85.66	2,833,367.47	81.95
类住宅	5,862.74	1.03	154,976.41	3.81	166,035.86	2.94	67,986.45	1.98

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房	-19.68	0.00	8,331.26	0.20	36,295.61	0.64	-	-
商业地产	2,547.45	0.45	67,165.34	1.65	120,127.49	2.12	176,496.51	5.11
办公	8,763.27	1.54	8,509.52	0.21	56,508.03	1.00	19,370.56	0.56
物业收入	26,566.20	4.66	126,082.14	3.10	116,152.45	2.05	94,587.88	2.74
物业出租	6,141.08	1.08	33,392.67	0.82	26,352.56	0.47	19,719.73	0.57
其他	12,000.46	2.10	39,732.61	0.98	289,160.49	5.12	245,737.33	7.11
合计	570,490.83	100.00	4,068,308.73	100.00	5,652,712.91	100.00	3,457,265.94	100.00

近三年及一期，发行人房屋销售业务营业成本分别为 3,097,220.99 万元、5,221,047.42 万元、3,869,101.31 万元和 525,783.09 万元，占营业成本的比例分别为 89.59%、92.36%、95.10%和 92.16%。总体来看，发行人主营业务成本构成与主营业务收入构成基本匹配。

从房地产业务成本构成情况来看，近三年及一期发行人住宅地产业务营业成本分别为 2,833,367.47 万元、4,842,080.43 万元、3,630,118.78 万元及 508,629.31 万元，占营业成本的比例分别为 81.95%、85.66%、89.23%及 89.16%；商业地产业务营业成本分别为 176,496.51 万元、120,127.49 万元、67,165.34 万元及 2,547.45 万元，占营业成本的比例分别为 5.11%、2.12%、1.65%及 0.45%。

3、毛利润和毛利率分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人毛利润分别为 546,587.20 万元、667,731.46 万元、596,263.32 万元和 74,018.45 万元，毛利率分别为 13.65%、10.56%、12.78%及 11.48%。最近三年，发行人主营业务毛利润及毛利率均呈波动态势。

发行人近三年及一期毛利润构成如下表所示：

表：发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	73,845.72	99.77	552,116.04	92.60	619,872.08	92.83	499,039.07	91.30
其中：住宅	73,625.15	99.47	564,941.72	94.75	652,058.01	97.65	454,668.00	83.18
类住宅	-1,068.77	-1.44	-19,853.66	-3.33	-56,451.01	-8.45	17,569.49	3.21
保障房	19.68	0.03	-3,714.54	-0.62	4,083.41	0.61	-	-

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	164.47	0.22	9,537.54	1.60	11,401.62	1.71	21,597.54	3.95
办公	1,105.20	1.49	1,204.98	0.20	8,780.04	1.31	5,204.04	0.95
物业收入	-762.23	-1.03	16,411.81	2.75	16,157.58	2.42	11,083.78	2.03
物业出租	-592.00	-0.80	-3,288.26	-0.55	-4,447.01	-0.67	550.94	0.10
其他	1,526.97	2.06	31,023.74	5.20	36,148.80	5.41	35,913.41	6.57
合计	74,018.45	100.00	596,263.32	100.00	667,731.46	100.00	546,587.20	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月, 发行人房屋销售毛利润分别为 499,039.07 万元、619,872.08 万元、552,116.04 万元及 73,845.72 万元, 毛利率分别为 13.88%、10.61%、12.49%及 12.32%, 报告期内毛利率呈波动下降趋势, 主要是因为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。

最近三年及一期, 发行人毛利率构成情况如下表所示:

表: 发行人毛利率结构

单位: %

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
房屋销售	12.32	12.49	10.61	13.88
其中: 住宅	12.64	13.47	11.87	13.83
类住宅	-22.29	-14.69	-51.51	20.54
保障房	-	-80.46	10.11	-
商业地产	6.06	12.43	8.67	10.90
办公	11.20	12.40	13.45	21.18
物业收入	-2.95	11.52	12.21	10.49
物业出租	-10.67	-10.92	-20.30	2.72
其他	11.29	43.85	11.11	12.75
合计	11.48	12.78	10.56	13.65

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月, 发行人住宅板块毛利率分别为 20.54%、-51.51%、-14.69%及-22.29%, 2022 年度毛利平均水平略高的原因为类住宅主要包含公寓的销售, 公寓产品售价普遍较高, 相应毛利率较高。2023 年度以来, 类住宅板块毛利率大幅下降主要系为加快产品周转, 调整相关产品售价导致毛利率下降较多所致。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月, 发行人商业地产板块毛利率分别为 10.90%、8.67%、12.43%及 6.06%,

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人物业收入板块毛利率分别为 10.49%、12.21%、11.52%及-2.95%。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人物业出租板块毛利率分别为 2.72%、-20.30%、-10.92%及-10.67%，波动较大，主要因为业务整体规模较小，受不同因素影响变动较大。

（三）主要业务板块

公司作为中国铁建旗下房地产开发的龙头企业，近年来一直坚持“以住宅开发为主，以配套商业为辅”的开发运营模式。此外，公司产品定位以刚需类住宅为主，并不断推动“打造中铁建地产旗舰品牌”的发展策略，已先后开发建设了包括“国际城”、“山语城”、“青秀城”、“西派国际”、“原香小镇”和“梧桐苑”在内的 6 大产品线；并逐步形成了以“国际城”和“山语城”等为代表的住宅品牌。

1、房地产项目的开发资质

发行人本部拥有住建部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书，其承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体如下表：

表：截至报告期末发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体及开发资质

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
1	中国铁建房地产集团有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2023/6/15	2025/12/26	建开企【2007】729 号	-
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/12/17	2025/12/16	FS-A-6853	-
3	中铁嘉业(北京)投资有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/8/31	2025/6/26	建开企【2018】1868 号	-
4	北京嘉达置业有限公司	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2022/6/15	2025/6/14	MT-A-X9305	-
5	中铁房地产集团北京丰昊置业有	北京市住房和城乡建设	中华人民共和国房地产开发	二级	2023/1/9	2026/1/8	FT-A-7561	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级 资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
	限公司	委员会	企业资质证书					
6	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/1/4	2026/1/3	SY-A-X2985	-
7	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/8/2	2025/8/1	CP-A-6779	-
8	北京景盛诚泰置业有限公司	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2021/3/5	2024/3/8	CY-A-X1076	已到期，正在办理新的资质证书
9	天津弘创置业有限公司	天津市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2018/4/9	2025/7/7	津建房证【2018】第 S2687 号	-
10	唐山启创房地产开发有限公司	唐山市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/12/13	2025/12/1	冀建房开唐字第 1000 号	-
11	北京昊远置业有限公司	北京经济技术开发区建设发展局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/6/14	2025/6/13	JK-A-X1372	-
12	长春中铁房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2016/12/22	2022/8/8	JFK-A0365	不再办理更新
13	长春玖华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2016/10/14	2025/11/15	暂定	-
14	中铁建（大连）置业有限公司	大连市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2021/6/23	2024/6/22	2102112018062557937	办理更新中
15	中铁房地产集团东北有限公司	大连市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/6/28	2023/6/27	2102112020062859703	办理更新中
16	长春创华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2018/6/22	2025/8/23	吉建开企（长春市）新-005	-
17	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2017/6/9	2020/6/9	沪房管开第 02138 号	不再办理更新
18	中铁房地产集团	杭州市城乡	中华人民共和国	二级	2022/10/31	2026/4/30	浙房开 1754 号	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级 资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
	华东有限公司	建设委员会	国房地产开发 企业资质证书					
19	中铁房地产集团 杭州京兆置业有 限公司	杭州市萧山 区住房和城 乡建设局	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 资质	2018/1/2	2019/11/4	萧房项字 201414 号	不再办理 更新
20	杭州京瑞置业有 限公司	杭州市城乡 建设委员会	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 资质	2018/9/21	2019/9/21	杭房项 584 号	不再办理 更新
21	中铁房地产集团 江苏置业有限公 司	江苏省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/5/16	2025/5/15	南京 KF15245	-
22	中铁房地产集团 南京江宁置业有 限公司	江苏省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2018/3/23	2021/3/22	南京 KF14456	不再办理 更新
23	徐州中铁房地产 开发有限公司	江苏省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2019/6/10	2020/6/9	徐州 KF14568	不再办理 更新
24	中铁房地产集团 宁波京城投资有 限公司	象山县住建 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	三级	2019/9/9	2021/9/8	象综字第 092 号	暂未办理 更新
25	嘉兴京禾房地产 开发有限公司	嘉兴市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/6/14	2025/6/14	浙开二 0401-2017-202 2-0156 号	-
26	上海中铁京贤房 地产有限公司	上海市住房 和城乡建设 管理委员会	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 资质	2017/3/2	2023/3/10	沪房管奉贤第 0000597 号	暂未办理 更新
27	苏州京园房地产 投资有限公司	江苏省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2022/4/1	2025/3/31	苏州 KF15987	-
28	中铁房地产集团 中南有限公司	武汉市住房 保障房屋管 理局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/9/26	2025/9/20	武房开【2022】 00541 号	-
29	中铁房地产集团 长沙置业有限公司	湖南省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2019/6/25	2021/9/3	湘建房开（长） 字第 0420082 号	不再办理 更新
30	湖南中盛嘉业房	湖南省住房	中华人民共和	二级	2019/6/25	2021/9/3	湘建房开（长）	不再办理

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
	地产开发有限公司	和城乡建设厅	国房地产开发企业资质证书				字第 0720083 号	更新
31	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/4/18	2025/4/17	皖房 A20220222	-
32	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018/8/15	2021/8/14	AHJSKFA1830027	不再办理更新
33	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2015/2/9	2021/2/8	武房开【2012】30606 号	不再办理更新
34	佛山中铁房地产置业有限公司	广东省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/5/15	2026/5/15	粤房开证字贰 1310970	-
35	中铁房地产集团（广西）有限公司	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/4/25	2026/4/25	4501A3174	-
36	广西领筑置业有限公司	南宁市行政审批局	房地产开发企业资质证书	二级	2022/11/8	2025/11/8	4501A3015	-
37	中铁房地产集团（福州）有限公司	中国（福建）自由贸易试验区福州片区管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/1/16	无固定期限	FZ-59670000002004	-
38	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	广东省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/8/9	2025/8/9	粤房开证字贰 1310128	-
39	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/7/12	2026/7/12	510105AH342415020	-
40	中铁房地产集团西南有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2022/3/1	2024/7/11	建开企【2018】1913 号	办理更新中
41	中铁房地产集团重庆有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/10/26	2025/11/30	328770	-
42	成都中铁建锦城投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2024/1/9	2027/1/9	510104AI342415484	-
43	成都中铁建投资有限公司	四川省住房和城乡建设	中华人民共和国房地产开发	三级	2021/1/14	2024/1/14	510109AI3433976	办理更新中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
		厅	企业资质证书					
44	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2014/9/17	2020/9/17	510108DF3434174Z	不再办理更新
45	成都申珑房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/2/19	2022/1/10	5101123DJ4434511Z	不再办理更新
46	郑州中铁房地产开发有限公司	郑州市住房保障和房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/4/19	2024/11/30	410161112	办理更新中
47	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2017/11/29	无固定期限	01019455423A	-
48	中铁房地产集团城市运营管理有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019/12/17	2022/12/16	CY-A-6072	不再办理更新
49	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京市通州区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/6/28	2025/6/27	TZ-A-X4837	-
50	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/6/6	2026/6/5	DX-A-X3740	-
51	北京润谷置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2022/6/28	2025/6/27	PG-A-8836	-
52	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2022/9/27	2025/9/26	MT-A-10910	-
53	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2021/4/25	2024/4/25	建开企[2021]2205号	办理更新中
54	贵州中泓房地产开发有限公司	贵州省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/8/4	2025/8/9	黔房开字：A0635-1	-
55	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵州贵安新区行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2022/4/21	2024/9/12	黔房开字：贵安 2016002	贵安二级资质证书（延期至 2027 年 10 月 14

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级 资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
								日)
56	中铁房地产集团 商业地产开发管 理有限公司	天津市住房 城乡建设委 员会	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2010/7/26	2025/8/8	津建房证 【2010】第 S1786 号	-
57	中铁房地产兴泰 (天津) 置业有 限公司	天津市河北 区住房和城 乡建设委员 会	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2022/9/9	2025/9/9	津建房证 [2019]第 S2764 号	-
58	太原中铁房地产 开发有限公司	太原市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/1/3	2026/1/2	140100472	
59	中铁房地产集团 合肥置业有限公 司	安徽省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/12/15	2025/12/14	皖房 A20220824	-
60	中铁房地产集团 张家口建设开发 有限公司	张家口市行 政审批局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/6/6	2026/6/5	冀建房开张字 第 1970 号	
61	遵义黔贵房地产 开发有限公司	遵义市城乡 住房建设局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	贰级	2019/3/28	2025/5/20	黔房开字 C52190095	-
62	绍兴京越房地产 开发有限公司	绍兴市越城 区建设和交 通运输局	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 资质	2020/9/9	2021/9/2	绍越房开字第 21017 号	不再办理 更新
63	中铁房地产集团 合肥京丰置业有 限公司	合肥市住房 保障和房产 管理局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/11/7	2026/11/6	皖房 A20230203	
64	成都中铁业兴房 地产开发有限公 司	成都市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	-	2025/6/9	510107AG342 414062	-
65	成都欣然置业有 限公司	成都市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	三级	-	2022/12/31	510107DG343 4580Z	不再办理 更新
66	中铁房地产集团 文旅发展有限公 司	张家口市行 政审批局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/6/6	2026/6/5	冀建房开字第 1969 号	
67	西安铁兴房地产 开发有限公司	西安市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/11/18	2025/11/17	陕建房 [2022]2333 号	-
68	中铁房地产集团 华中有限公司	陕西省住房 和城乡建设	房地产开发企 业资质证书	二级	2023/2/25	2026/2/24	陕房建 [2020]014 号	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级 资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
		厅						
69	中铁房地产集团 北京海丰置业有限公司	北京市海淀区 住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2022/9/27	2025/9/26	HD-A-7783	-
70	广州市番禺区顺 诚房地产有限公司	广州市番禺 区住房和城 乡建设局	房地产开发企业资质证书	二级	2022/11/10	2025/11/10	粤房开证字贰 0100677	-
71	中铁房地产集团 济南置业有限公司	济南市行政 审批服务局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定 二级	2022/5/24	2025/5/23	10220126	-
72	河北兴铁房地产 开发有限公司	河北省住房 和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/3/3	2026/1/28	冀建房开石定 字第 045 号	-
73	苏州京万房地产 开发有限公司	江苏省住房 和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定 二级	2022/5/16	2025/5/15	苏州 KF16828	-
74	成都乐欣置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2023/3/30	2026/3/30	510105AH342 414716	-
75	长沙京信房地产 开发有限公司	长沙市住房 和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/9/5	2025/9/4	湘建房开（长） 字第 0320034 号	-
76	中铁房地产集团 （贵阳）有限公司	贵阳市住房 和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	贰级	2020/1/6	2025/1/6	黔房开字 A521100723-1	贵阳二级 资质证书 （延期至 2028 年 1 月 15 日）
77	西安铁弘房地产 开发有限公司	西安市住房 和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定 四级 资质	2021/6/25	2024/6/30	西房建暂 [2020]0061 号	办理更新 中
78	遵义中铁京筑置 业有限公司	遵义市住房 和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	贰级	2019/12/5	2025/9/26	黔房开字 C52190112	-
79	福州海铨置业有 限公司	福州市长乐 区住房和城 乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	2022/7/8	2025/3/17	榕建政务许 [2022]33 号	办理更新 中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
80	长春京新房地产开发有限公司	长春市住房保障和房屋管理局长春新区分局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020/7/20	2025/7/15	吉建开企（长春市）新-040	-
81	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	贰级	2020/7/27	2025/7/27	黔房开字 A521100773	-
82	广州南沙京沙置业有限公司	广州南沙开发区行政审批局	房地产开发企业资质证书	二级	2022/8/15	2025/8/15	粤房开证字贰暂 0100360	-
83	昆明创樾置业有限公司	昆明市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2022/6/28	2025/6/28	云建房证开字（2022）423 号	-
84	重庆建联房地产开发有限公司	重庆市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2022/6/28	2025/5/17	44210852	-
85	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2022/5/12	2025/5/20	黔房开字：A521100048	-
86	贵州中卓文旅置业有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	贰级	2020/9/27	2025/9/27	黔房开字 A521100793	-
87	涿州荣富房地产开发有限公司	保定市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/11/11	2025/11/10	冀建房开保字第 4119 号	-
88	长沙京蓉房地产开发有限公司	长沙市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/9/5	2025/9/4	湘建房开（长）字第 0120007 号	-
89	南京京城房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	2021/12/28	2024/12/27	南京 KF14942	已办理新资质，有效期至 2028/1/3
90	上海中铁京鑫房地产有限公司	上海市住房保障和房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/11/11	2025/11/11	沪房管青浦第 0001035 号	-
91	太仓京腾房地产咨询有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/4/1	2025/3/31	苏州 KF16341	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
92	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州市江干区住房和城乡建设局	房地产开发企业资质证书	暂定资质	2020/8/18	2021/7/21	杭房项 696 号	不再办理更新
93	成都都樾置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2021/12/22	2024/12/22	510116DL442413960Z	办理更新中
94	成都樾美置业有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2021/12/8	2024/12/8	510100DWG342413953Z	办理更新中
95	成都冠樾置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	二级	2024/11/18	2027/11/18	川建房企 51010435	-
96	北京恒良悦通房地产开发有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/6/15	2025/6/14	CP-A-10466	-
97	哈尔滨京洲置业发展有限公司	黑龙江省住房和城乡建设厅	房地产开发企业资质证书	二级	2022/4/24	2025/4/6	黑建房开哈第 1409 号	-
98	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	广州市住房和城乡建设局	房地产开发企业资质证书	二级	2022/9/7	2025/9/7	粤房开证字贰 0100488	-
99	南昌京源房地产开发有限公司	江西省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/9/22	2025/9/22	赣建房开字 1350 号	-
100	贵阳中铁城市建设投资有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/4/2	2025/4/2	黔房开字: A521100846	-
101	西安铁晟房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/8/1	2025/7/31	陕建房 [2022]1266 号	-
102	杭州金乔置业有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2022/10/18	2026/1/15	浙开二 0101-2022-2022-0597 号	-
103	上海京沐鑫房地产有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2023/7/17	2026/7/17	沪房管开第 03281 号	-
104	上海京泽鑫房地	上海市住房	中华人民共和国	暂定	2023/7/17	2026/7/17	沪房管 (松江)	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
	产有限公司	和城乡建设 管理委员会	国房地产开发 企业暂定资质 证书	资质			第 0000627 号	
105	苏州京发房地产 开发有限公司	苏州工业园 区规划设计 委员会	房地产开发企 业资质证书	贰级	2022/7/21	2025/7/20	苏州 KF17264	-
106	上海鑫荣诚房地 产有限公司	上海市住房 和城乡建设 管理委员会	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2022/11/22	2025/11/22	沪房管开第 02637 号	-
107	成都佳派置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/12/29	2025/12/29	510105AH342 414501	-
108	成都耀派置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/12/29	2025/12/29	510105AH342 414502	-
109	成都樾和置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/1/12	2026/2/16	510108AF342 414607	-
110	成都武侯白佛桥 轨道城市发展有 限公司	四川省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2021/12/22	2024/12/22	510107DG342 413959Z	办理更新 中
111	广州南沙京开置 业有限公司	广州市住房 和城乡建设 局	房地产开发企 业资质证书	二级	2022/11/1	2025/11/1	粤房开证字贰 0100646	-
112	上海京泓润房地 产有限公司	上海市房屋 管理局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/7/18	2026/7/18	沪房管开第 03291 号	-
113	成都冠麓置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2023/9/22	2026/9/22	510100AY342 45	-
114	成都愉派置业有 限公司	四川省住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业暂定资质 证书	暂定 二级	2023/9/25	2026/9/25	510107AG342 415248	-
115	西安国际港务区 京港房地产有限 公司	西安市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/7/25	2026/7/24	陕建房 [2023]669 号	-
116	西安铁昇房地产	西安市住房	中华人民共和	二级	2023/11/10	2026/11/10	陕建房	-

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级 资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
	开发有限公司	和城乡建设 局	国房地产开发 企业资质证书				[2023]400 号	
117	西安铁建景尚房 地产开发有限公 司	西安市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2022/11/15	2025/11/14	陕建房 [2022]2298 号	-
118	广州市龙光骏绅 房地产有限公司	广州市住房 和城乡建设 局	房地产开发企 业资质证书	二级	2022/11/14	2025/11/14	粤房开证字贰 0100690	-
119	西安景悦房地产 开发有限公司	陕西省住房 和建设厅	房地产开发企 业资质证书	二级	2024/3/20	2027/3/20	陕建房 [2024]6358 号	-
120	西安国际港务区 港新房地产有限 公司	陕西省住房 和城乡建设 厅	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2024/5/7	2027/5/7	陕建房 [2024]0720 号	-
121	广州市天河区顺 信房地产有限公 司	广州市住房 和城乡建设 局	房地产开发企 业资质证书	二级	2023/12/29	2026/12/29	粤房开证字贰 0110232	-
122	中铁建康养产业 发展（青岛）投 资有限公司	青岛市行政 审批服务局	房地产开发企 业资质证书	二级	2022/5/27	2025/5/27	020220176	-
123	成都蓉派置业有 限公司	成都市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2024/1/22	2027/1/22	510107AG342 415514	-
124	贵州甲秀鹏程置 业有限公司	贵阳市住房 和城乡建设 局	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2024/1/10	2027/1/10	黔房开字： A521101018	-
125	上海京闵房地产 有限公司	上海市住房 和城乡建设 管理委员会	中华人民共和 国房地产开发 企业资质证书	二级	2023/8/7	2026/8/7	沪房管开第 03326 号	-

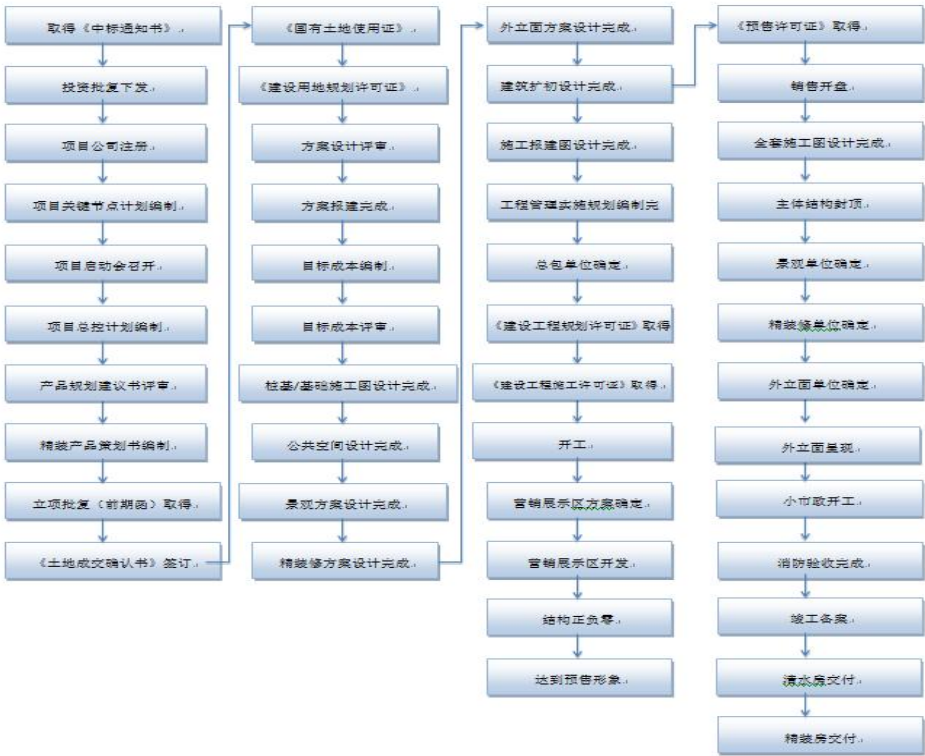
注：部分资质“不再办理更新”主要系该项目公司在相关地产项目完成后不再运营其他房地产开发项目，故不需要再办理更新。

2、经营模式

(1) 房地产项目开发

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

图：发行人开发项目流程图



除自主开发外，发行人还通过合作开发模式开展房地产开发业务。

近年来，随着发行人品牌影响力的提高，公司逐步加大了合作开发模式获取项目的力度，旨在利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按协议约定比例为项目公司提供股东借款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按约定比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。

项目公司设董事会，董事会由投资方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标。

发行人主要合作项目情况如下表所示：

表：发行人主要合作项目情况

序号	项目名称	项目公司	合作方	持股比例 (%)	利润分配机制
1	学府壹号院	太原融创慧丰房地产开发有限公司	中铁房地产集团华中有限公司 50% 山西融创房地产开发有限公司 50%	50	按股权比例分配
2	中国铁建·成都中国铁建广场	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	中铁房地产集团西南有限公司 51% 中国土木工程集团有限公司 49%	51	按股权比例分配
3	中国铁建·武汉国际城	中铁房地产集团武汉有限公司	中铁房地产集团中南有限公司 51% 中铁第四勘察设计院 49%;	51	按股权比例分配
4	苏州拙政江南	苏州京园房地产投资有限公司	中铁建设集团有限公司 30% 中铁四院集团投资有限公司 15% 中铁房地产集团华东有限公司 55%	55	按股权比例分配

(2) 房地产项目决策

发行人在新项目取得之前，形成以总经理、企业改革与发展管理中心、财务部、土地经营管理中心、营销部的工作组，并先就战略层面进行研判，形成宏观层面的市场调研，包含了大量的数据对比，趋势判断和客户分析，而后就地块所属板块的市场调研，其中包含了市场存销量数据，面积段总价段去化情况以及典型竞品分析等内容，最后根据地块属性和出让调整，制定有针对性产品策略和项目产品定位，形成包含规划布局、户型配比、建筑形态、立面要求等方面的产品建议书，并通过多轮的概念方案对比，经工作组充分讨论确定方案后，上报决策层审批执行。

(3) 采购模式

发行人采购内容主要包括建筑设计劳务、建筑施工劳务、建设监理服务、园林工程劳务、供电及采暖、电梯等机电设备、门窗等外装和内装材料。

发行人推行招投标、集中采购、战略合作等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，并使用采购管理平台提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，严格进行经济指标和技术指标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品及劳务供应商进行全面评估的基础上，与评价最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。

(4) 建筑施工模式

发行人房地产项目开发以公开招标及邀请招标等方式总包给建筑公司，再由建筑公司负责项目建筑施工。发行人注重考察施工单位的信誉、实力，特别是质量保证能力。在签订施工合同时，发行人都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。

发行人对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插必要的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。在公司与施工单位签订的施工合同中，一般都在质量保证期间预留应付工程款一定比例的质量保证金，在保证期内不发生质量问题的再退还施工单位。

发行人建立了项目质量后评估制度，在项目完成后按不同的时段进行检查、评价，且专门成立以工程系统主导的后期维修部，以解决质保期内的客户诉求，根据客户投诉定期出具统计报表指导产品质量改进，评价施工单位的施工质量，连同日常考评结果对承建施工单位进行综合评价，为以后的项目甄选合作方提供依据。

（5）定价模式

公司房地产开发项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。公司在确保项目目标利润率的前提下，根据产品定位确定价格的范围区间，结合当地市场的价格波动进行销售价格的灵活调整。得益于公司“一体化运营模式”，公司在项目启动初期即能够合理估算出“目标成本”，使公司在定价过程中能够准确有效地核算开发成本，减少成本波动对核算的影响。同时进行市场调查，比较市场同类可售项目，根据目标客户群对产品差异选择的接受程度，估算预期利润之后确定产品合理价格。公司始终坚持为客户创造价值，实现与客户互惠共赢的理念。在销售过程中，公司对刚需及改善型需求产品注重其性价比，并通过成本控制手段适度降低商品房售价，将产品的增值空间让渡给业主；对于高端产品，公司销售时重点强调产品品质，通过高舒适度和高品位性体现出高端产品的差异化特质，从而提升公司高端产品的销售利润空间。

公司近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况如下表所示：

表：近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
协议销售金额 (亿元)	99.59	668.30	936.42	1,012.76
协议销售面积 (万平方米)	44.64	359.10	459.10	527.22
协议销售单价 (元/平方米)	22,307.46	18,610.28	20,396.79	19,209.42
拿地支出总金额 (亿元)	5.41	51.29	298.41	215.39
拿地面积 (万平方米)	9.82	71.94	280.94	174.28
拿地楼面均价 (元/平方米)	5,509.96	13,948.14	10,621.92	12,359.05

(6) 销售模式

发行人主要采取自主销售和代理销售相结合的销售模式。一方面，公司成立专门的销售团队，聘请专业销售人员并加以培训，负责产品的推广和销售工作，以达到部分产品自主完成销售的目的。另一方面，公司充分利用外部的资源和渠道，部分产品采用代理或联合销售的模式促进产品去化。公司对于不同项目的销售模式的侧重选择，主要考虑以下两点要素：

①所在城市和地区项目的数量

公司对于项目数量较少、进入时间较短的城市和地区，主要在该地区采取代理销售为主的销售模式。代理销售的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，这些优势能够充分协助公司完成在该类地区的销售目标。在该类地区项目较少的情况下，能够节省公司对销售的投入成本，具有一定的经济性。而对于成都、北京、天津这些公司多年深耕且开发项目较多的城市和地区，公司已建立了成熟完善的产品推广和销售机制并组建了经验丰富的销售团队，在此背景下以自主销售方式进行销售成本相对较低，因此该类地区自主销售的占比较高。

②项目所在地的地理位置

通常在房地产项目位于城市市中心或者繁华地段的情况下，由于当地市场需求旺盛，销售完成时间较短，公司自主销售的成本较低，该类项目将主要采取自主销售的策略；对于项目地理位置处于远郊的项目，由于宣传推广的成本较高，市场需求比较低，商品房去化速度偏慢，公司主要将该类项目的销售工作外包给销售代理机构以降低销售成本。

(7) 收入确认模式

公司收入确认的会计处理原则为：公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认营业收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。房地产开发及销售业务的具体收入确认条件为：开发项目已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件；取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；项目成本能够可靠地计量。

(8) 工程支付及结算模式

工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照当月工程形象进度的一定比例进行支付。工程项目的工程量在本月由发包人进行核实确认后，在下一月进行支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。

(9) 物业管理模式

公司开发项目的物业管理主要由公司下属的专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。在项目小区业主委员会尚未成立之前，由本公司所属专业物业公司暂时管理小区物业，待小区业主委员会成立后，由业主委员会自行决定聘请物业管理公司。

3、房地产开发情况

(1) 开发及销售情况

表：发行人房屋销售运营情况

指标	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积（万平方米）	6.28	204.38	280.52	443.06
在建面积（万平方米）	626.03	622.31	718.98	905.46
竣工面积（万平方米）	11.82	434.78	387.27	441.65
签约销售面积（万平方米）	44.64	359.10	459.10	527.22
签约销售金额（亿元）	99.59	668.30	936.42	1,012.76
平均销售价格（元/平方米）	22,307.46	18,610.28	20,396.79	19,209.42
结算面积（万平方米）	34.62	227.86	289.43	186.70

指标	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
结算金额（亿元）	59.96	442.12	584.09	359.63
结算均价(元/平方米)	17,319.47	19,403.14	20,181.08	19,262.52

注：与新开工、竣工及在建相关的指标均采用口径为合并口径；上表签约销售面积和签约销售金额均为全口径数据。

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2022 年，公司在建面积 905.46 万平方米，实现新开工面积 443.06 万平方米，实现竣工面积 441.65 平方米。2023 年，公司在建面积 718.98 万平方米，实现新开工面积 280.52 万平方米，实现竣工面积 387.27 万平方米。2024 年，公司在建面积 622.31 万平方米，实现新开工面积 204.38 万平方米，实现竣工面积 434.78 万平方米。2025 年 1-3 月，公司在建面积 626.03 万平方米，实现新开工面积 6.28 万平方米，实现竣工面积 11.82 万平方米。

从销售签约情况来看，2022-2024 年和 2025 年 1-3 月公司分别实现签约销售面积 527.22 万平方米、459.10 万平方米、359.10 万平方米和 44.64 万平方米；同期公司实现签约销售金额 1,012.76 亿元、936.42 亿元、668.30 亿元和 99.59 亿元。从销售均价看，2022-2024 年和 2025 年 1-3 月公司销售均价分别为 19,209.42 元/平方米、20,396.79 元/平方米、18,610.28 元/平方米和 22,307.46 元/平方米。

土地购置方面，2022-2024 年和 2025 年 1-3 月，公司分别获取项目为 13 个、13 个、5 个和 1 个，新增土地储备的规划建筑面积分别为 174.28 万平方米、280.94 万平方米、71.94 万平方米和 9.82 万平方米；各期土地购置支出分别为 215.39 亿元、298.41 亿元、51.29 亿元和 5.41 亿元。拿地方式方面，公司以独立自主开发模式为主，但随着核心热点一、二线城市土地价格不断攀升，在上述区域公司多采用联合拿地的方式开发运营。

土地成本方面，2022-2024 年和 2025 年 1-3 月公司新增土地储备的楼面均价分别为 12,359.05 元/平方米、10,621.92 元/平方米、13,948.14 元/平方米和 5,509.96 元/平方米。公司土地成本受新增土地区域分布和土地市场价格波动影响而呈波动态势。

（2）已完工项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人已完工房地产项目共计 94 个，具体情况如下表所示：

表：发行人已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
1	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建·北京原香漫谷	住宅	13.63	40.86	中铁二十五局、中铁十八局、中铁建设集团	2012/5/30	是
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建·北京国际花园	住宅	8.02	19.05	中铁十一局集团有限公司/中铁建设集团有限公司	2013/6/4	是
3	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京	中国铁建·北京山语城	住宅/商业	21.21	32.61	中铁十二局、中铁十六局、中铁十九局	2011/9/25	是
4	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京	中国铁建·北京顺新嘉苑	住宅/商业	4.85	13.22	一标段：中铁十九局集团第二工程有限公司、二标段：中铁城建集团北京工程有限公司	2014/7/10	是
5	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京	中国铁建·北京青秀尚城	住宅/商业	7.69	23.13	中铁建设集团有限公司、中铁十一局	2014/7/28	是
6	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建·北京原香嘉苑	住宅/商业	7.38	23.25	中铁建设集团有限公司、中铁十四局集团有限公司	2014/9/16	是
7	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建·徐州龙域中央	住宅	26.77	65.10	中铁建设集团有限公司、中铁二十三	2013/7/31	是
8	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建·徐州原香漫谷	住宅	8.69	20.60	中铁建设集团有限公司、中铁二十四局集团有限公司、中铁城建集团北京工程有限公司	2013/6/30	是
9	中铁房地产集团广州有限公司	广州	中国铁建·广州荔湾国际城	住宅	6.14	25.16	广东省第四建筑工程公司、中铁建设集团有限公司	2011/4/30	是
10	广州增城中铁房地产置业有限公司	广州	中国铁建·广州增城国际花园	住宅	6.37	23.23	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司	2015/1/20	是
11	佛山中铁房地产置业有	佛山	中国铁建·佛山	住宅/商业	5.96	28.80	中铁建设集团有限公司佛山分公司、中铁十	2014/6/22	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
	限公司		国际公馆				二局集团有限公司佛山项目部		
12	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建·成都国际城	住宅/商业	17.77	92.50	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、市建三公司、中铁二十三局集团有限公司	2008/12/15	是
13	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建·成都国际城 II	住宅/商业	6.00	33.10	中铁二十五局集团有限公司成都分公司、中铁建设集团有限公司	2011/1/26	是
14	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都西派国际	住宅/商业	8.03	32.85	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司	2010/12/4	是
15	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都青秀城	住宅/商业	6.87	26.55	中铁十八局集团有限公司、中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司	2011/5/13	是
16	成都中铁建锦城投资有限公司	成都	中国铁建·成都锦江国际花园	住宅/商业	4.28	20.65	中铁建设集团有限公司、中铁十八局集团第六工程有限公司	2013/12/15	是
17	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都中国铁建广场	商业	3.24	23.69	中铁城建集团有限公司	2014/9/14	是
18	成都中铁业兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派城 6 号地	住宅/商业	10.32	40.36	中铁二十五局集团有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2018/12/28	是
19	成都申珑房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都皇冠湖壹号	住宅/商业	8.98	36.25	中国建筑第三工程局有限公司	2015/9/30	是
20	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆花语佰骊	住宅/商业	2.52	5.10	中铁十二局集团有限公司	2017/1/31	是
21	杭州京瑞置业有限公司	杭州	中国铁建·西湖国际城	住宅	6.08	25.27	一标段：中铁城建集团第有限公司、二标段：龙元建设集团股份有限公司	2017/1/24	是
22	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京	中国铁建·北京兴盛嘉苑	住宅	11.07	33.84	中铁建设集团有限公司	2015/6/4	是
23	中铁房地产集团广西江	南宁	中国铁建·南宁	住宅	14.13	49.97	中铁十二局集团有限公司、中铁十一局集团	2014/5/29	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
	湾置业有限公司		江湾山语城				建筑安装工程有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、		
24	中铁建（大连）置业有限公司	大连	中国铁建•大连青秀蓝湾	住宅/商业	12.50	33.67	中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司、中铁二十一局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2014/5/7	是
25	中铁房地产集团华东有限公司	杭州	中国铁建•杭州国际城	住宅/商业	9.90	36.36	中铁建设集团有限公司、中天建设集团有限公司、中铁十六局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2011/3/1	是
26	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	商业	5.93	31.01	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2016/10/31	是
27	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建•长沙山语城	住宅/商业	45.16	88.74	中铁城建集团有限公司	2007/4/26	是
28	中铁房地产集团江苏置业有限公司	南京	中国铁建•南京青秀城	住宅	10.88	42.92	中铁十六局集团有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁二十四局集团浙江工程有限公司	2014/6/15	是
29	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波	中国铁建•宁波山语城	住宅/商业	13.29	24.47	中铁十八局集团有限公司、中铁二十二局集团第四工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	2012/2/7	是
30	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建•南宁云景山语城	住宅/商业	2.66	13.99	中铁建设集团有限公司	2016/12/31	是
31	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建•贵阳国际城 A2	住宅	1.33	16.44	中铁城建集团第一工程有限公司	2018/5/16	是
32	中铁房地产集团（福州）	福州	中国铁建•福州	住宅/商业	10.31	25.60	中铁城建集团有限公司、中铁二十二局集团	2018/8/31	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
	有限公司		琅岐山语城				第三工程有限公司		
33	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派城 7 号地	住宅/商业	11.02	43.12	中铁城建集团第一工程有限公司	2016/5/15	是
34	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴	中国铁建·嘉兴花语江南	住宅/商业	5.60	17.37	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2017/5/1	是
35	上海中铁京贤房地产有限公司	上海	中国铁建·香榭国际	住宅/商业	11.01	32.12	中铁建设集团有限公司、中铁十八局集团有限公司	2017/6/1	是
36	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁西派澜岸	住宅/商业	3.00	16.66	中铁城建集团第二工程有限公司	2017/3/20	是
37	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆(北区)	住宅/商业	9.18	30.05	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2018/12/4	是
38	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁凤岭国际城	住宅	3.65	12.73	中铁建设集团有限公司南宁分公司	2019/4/22	是
39	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建·北京西山梧桐	住宅	3.26	9.84	中铁十四局集团有限公司	2018/8/31	是
40	大连京信置业有限公司	大连	中国铁建·大连山语城	住宅/商业	6.22	17.48	中铁城建集团有限公司	2017/12/15	是
41	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建·长沙梅溪青秀	住宅/商业	15.59	71.87	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司、湖南第六工程有限公司、中铁城建集团南昌建设有限公司	2013/5/31	是
42	长春玖华房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春西派府	住宅/商业/车位	6.60	22.97	中国铁建大桥工程局集团有限公司/中铁十八局集团第四工程有限公司	2017/8/16	是
43	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建·花语城一期	住宅/商业	4.60	13.6	中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2020/7/8	是
44	唐山启创房地产开发有限公司	唐山	中国铁建·唐颂国际 A01、A02	住宅	4.46	15.00	中铁城建集团北京工程有限公司	2019/1/30	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
45	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京梧桐湾项目	住宅	3.58	13.32	中铁建设集团北京工程有限公司	2018/12/28	是
46	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津	中国铁建·花语津郡	住宅	3.70	12.16	中铁建设集团有限公司	2019/3/6	是
47	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建·西府国际	住宅/商业	1.95	11.67	中铁十七局房地产开发有限公司 30%股权	2018/12/1	是
48	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥悦湖国际	住宅	7.00	19.53	中铁二十四局集团安徽工程有限公司	2017/10/12	是
49	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	住宅/商业	10.79	37.11	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	2019/8/9	是
50	北京润谷置业有限公司	北京	中国铁建·北京梧桐浅山	住宅/商业/车位	8.10	17.79	中铁建设集团北京工程有限公司	2019/8/16	是
51	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建·国际公馆	住宅	4.49	17.31	中铁十四局集团有限公司、中铁建设集团北京工程有限公司	2019/8/1	是
52	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城 II	住宅/商业	9.07	9.07	中国铁建大桥工程局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	2016/4/30	是
53	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印四期	住宅/商业	2.69	7.34	中铁建设集团有限公司	2020/1/19	是
54	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建·北京长阳国际城	住宅/商业	11.85	28.63	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司/中铁建设集团有限公司/北京城建亚泰建设工程有限公司/	2010/12/31	是
55	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	苏州花语天境华府	住宅	5.70	17.46	中铁建设集团有限公司	2020/7/4	是
56	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	苏州拙政江南	住宅	3.79	7.00	中铁建设集团有限公司	2019/6/27	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
57	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	住宅/商业	2.30	11.14	中铁二十三局集团第四工程有限公司	2018/4/24	是
58	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	住宅	1.71	4.72	中铁建设集团有限公司	2019/11/15	是
59	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府（一期）	住宅+商业	5.47	17.88	中铁城建集团第二工程有限公司	2019/7/15	是
60	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	住宅/商业	3.40	17.80	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2020/5/15	是
61	中铁房地产集团中南有限公司	武汉	中国铁建·江语城	住宅	5.55	21.81	中铁城建集团有限公司、中铁建设集团有限公司	2019/7/15	是
62	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	中国铁建·番禺花语岭南	住宅	2.46	11.09	中铁十八局集团有限公司	2019/10/30	是
63	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建·南宁安吉山语城	住宅	5.63	24.48	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司（一标总包）、中铁二十五局集团第六工程有限公司（二标总包）	2017/3/22	是
64	广州南沙京沙置业有限公司	广州	中国铁建·海悦国际项目	住宅+商业	5.17	24.54	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司	2019/12/31	是
65	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建·花语城三期	住宅/商业	4.03	11.66	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十局集团第六工程有限公司	2020/12/4	是
66	广州市龙光骏绅房地产有限公司	广州	中国铁建·广州西派云峰	住宅	1.7681	7.46	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2020/10/29	是
67	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建·花语城	住宅/商业	1.74	9.87	中铁十七局房地产开发有限公司 30%股权	2021/11/15	是
68	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京梧桐港项目	住宅	5.55	14.77	中铁建设集团北京工程有限公司	2020/5/26	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
69	成都冠樾置业有限公司	成都	中国铁建·成都棠樾	住宅/车位	3.17	9.08	中铁二十三局集团第四工程有限公司	2021/12/28	是
70	成都樾美置业有限公司	成都	新川樾	住宅/车位	6.99	26.21	中铁二十三局集团第四工程有限公司	2021/12/10	是
71	昆明创樾置业有限公司	昆明	昆明西派城樾	住宅/商业	2.19	11.37	中铁城建集团第一工程有限公司	2022/12/22	是
72	合肥招阳房地产开发有限公司	合肥	合肥萃语云筑	住宅	6.13	15.5	中铁城建集团第一工程有限公司	2021/12/14	是
73	长沙京蓉房地产开发有限公司	长沙	长沙湘语洛悦	住宅/商业	3.23	9.15	中铁十七局集团第二工程有限公司	2021/12/7	是
74	西安铁兴/西安中铁京泰房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西安西派国际	住宅/商业	11.00	54.25	中铁城建集团第一工程有限公司/中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2016/6/30	是
75	西安铁弘房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西派国樾	住宅	5.82	23.08	中铁建设集团有限公司/中铁城建集团第一工程有限公司/中铁十二局建筑安装工程有限公司	2020/9/11	是
76	西安铁建景尚房地产开发有限公司	西安	西派城天华、西派城天麟	住宅/商业	4.38	15.59	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁建设集团有限公司	2022/8/16	是
77	杭州金乔置业有限公司	杭州	春咏风荷里	住宅/车位	2.53	8.85	浙江坤兴建设集团有限公司	2022/6/8	是
78	长春京新房地产开发有限公司	长春	长春云璟 178	住宅/商业/车位	4.34	11.73	中国铁建大桥工程局集团	2020/9/10	是
79	上海京沐鑫房地产有限公司	上海	上海花语天境	住宅/车位	7.35	14.62	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2022/8/12	是
80	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建·海语熙岸项目	住宅/商业/车位	16.63	78.10	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司/中铁十八局集团有限公司	2019/1/22	是
81	成都都樾置业有限公司	成都	楠樾府	住宅/车位	7.93	22.77	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2022/1/10	是
82	成都武侯白佛桥轨道城	成都	武侯樾府	住宅/商业/	6.50	14.44	中国华西企业股份有限公司	2022/1/24	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
	市发展有限公司			车位					
83	北京恒良悦通房地产开发有限公司	北京	宸悦国际	住宅	5.63	17.60	中铁建设集团北京工程有限公司	2022/8/16	是
84	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光	住宅/商业/车位/储藏室	8.06	21.61	中铁十四局集团建筑工程有限公司	2020/1/21	是
85	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	住宅	3.69	20.38	中铁建设集团有限公司	2020/7/13	是
86	中铁房地产集团华南有限公司	广州	中国铁建·广州西派粤府	住宅/商业/车位	1.75	4.20	中铁二十局集团第六工程有限公司	2023/1/20	是
87	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁西派御江	住宅/商业/车位	7.23	21.11	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2021/3/23	是
88	成都耀派置业有限公司	成都	锦樾名邸	住宅/车位	2.69	9.89	中铁二十三局集团第四工程有限公司	2023/1/4	是
89	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	住宅/商业/车位	9.16	52.18	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司第四工程公司	2020/5/6	是
90	成都佳派置业有限公司	成都	青羊樾府	住宅/车位	6.75	19.62	中铁建设集团有限公司/中铁二十四局集团上海建设投资有限公司	2023/1/16	是
91	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	花语汀澜	住宅	6.6	16.16	中铁十六局集团有限公司	2022/8/30	是
92	西安国际港务区京港房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西派麟悦	住宅/商业	6.21	19.17	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司	2023/8/6	是
93	涿州荣富房地产开发有限公司	涿州	樾府国际	住宅/商业/车位/储藏室	8.73	31.72	中铁十四局集团建筑工程有限公司	2020/9/1	是

序号	开发主体	项目所在地	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
94	成都樾和置业有限公司	成都	华樾府	住宅/车位	0.59	1.84	中铁建设集团成都建筑工程有限公司	2023/4/4	是

表：发行人已完工项目情况（续）

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
1	中国铁建•北京原香漫谷	38.10	39.46	45.33	100.00%	已售完	已售完
2	中国铁建•北京国际花园	23.95	23.44	31.26	100.00%	已售完	已售完
3	中国铁建•北京山语城	39.10	40.92	50.09	100.00%	已售完	已售完
4	中国铁建•北京顺新嘉苑	19.92	19.63	20.95	住宅售完	剩余少量商业、车位	后期将根据政策要求，提高意向客户的转化
5	中国铁建•北京青秀尚城	21.87	22.62	23.75	住宅售完	剩余部分车位、仓储	促销
6	中国铁建•北京原香嘉苑	21.44	21.69	22.93	住宅售完	剩余少量办公	剩余少量办公
7	中国铁建•徐州龙域中央	24.92	24.32	27.07	100.00%	已全部售完	已全部售完
8	中国铁建•徐州原香漫谷	11.06	10.70	10.31	94.00%	剩余独立商业未销售	剩余独立商业
9	中国铁建•广州荔湾国际城	30.86	30.24	36.20	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位
10	中国铁建•广州增城国际花园	19.82	19.02	20.74	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位洽谈整售事宜
11	中国铁建•佛山国际公馆	39.34	36.63	44.69	商铺在售	仅商铺在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
12	中国铁建•成都国际城	39.62	34.85	43.54	99.99%	剩余车位	商业在售

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
13	中国铁建•成都国际城 II	14.99	13.10	16.90	99.89%	剩余少量车位、商业	车位在售
14	中国铁建•成都西派国际	43.68	37.52	44.53	93.94%	剩余少量住宅、商业、车位	商铺及车位在售
15	中国铁建•成都青秀城	15.43	15.22	16.72	94.76%	剩余少量商业、车位	车位在售
16	中国铁建•成都锦江国际花园	18.29	17.94	14.49	77.74%	剩余少量住宅、商业、车位	商铺及车位在售
17	中国铁建•成都中国铁建广场	17.35	15.62	11.49	60.13%	已售部分还剩底商和写字楼，自持部分暂时不出售	底商和写字楼在售，自持租金收入
18	中国铁建•成都西派城 6 号地	48.32	37.53	47.47	89.00%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
19	中国铁建•成都皇冠湖壹号	18.63	17.52	23.05	99.93%	剩余一个洋房储藏室未售	车位已全部售罄
20	中国铁建•重庆花语佰骊	3.37	3.34	3.48	100.00%	已售完	已售完
21	中国铁建•西湖国际城	36.57	35.25	45.85	100.00%	已售完	已售完
22	中国铁建•北京兴盛嘉苑	52.91	49.50	52.91	100.00%	-	对回款工作分项管控，对银行放款，合同应付款专人跟进进度，并确保准确落地
23	中国铁建•南宁江湾山语城	25.89	25.89	31.29	住宅、商业已售罄	剩余 2 间商铺及部分车位在售	通过第三方销售渠道进行商业清盘；强化车位管控，引入第三方销售等引导业主购买车位。
24	中国铁建•大连青秀蓝湾	38.40	37.78	33.01	96.00%	剩余公租房及车位	-
25	中国铁建•杭州国际城	62.10	61.96	56.59	95.70%	剩余商业	剩余酒店式公寓 17#楼
26	中国铁建•广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	32.31	32.31	37.33	83.16%	未售部分为自持运营	

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
27	中国铁建·长沙山语城	37.75	37.45	40.96	100.00%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
28	中国铁建·南京青秀城	73.85	72.48	77.56	100.00%	已全部售完	已全部售完
29	中国铁建·宁波山语城	14.67	12.79	11.36	96.68%	剩余少量住宅、车位	加速去化并快速回笼资金
30	中国铁建·南宁云景山语城	14.98	14.93	15.62	住宅、车位已售罄	1 间商铺在售	商业方面租售并举，带租约销售。
31	中国铁建·贵阳国际城 A2	11.85	10.90	12.93	未售完	剩余少量住宅、商业、车位	住宅、商铺及车位在售
32	中国铁建·福州琅岐山语城	20.84	20.01	15.07	住宅、商铺、车位在售	住宅、商铺在售、车位在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
33	中国铁建·成都西派城 7 号地	52.22	46.35	61.37	92.00%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
34	中国铁建·嘉兴花语江南	26.70	24.34	30.28	97.00%	剩余少量储藏室、商业	加速去化并快速回笼资金
35	中国铁建·香榭国际	75.81	75.01	80.47	100.00%	已全部售完	已全部售完
36	中国铁建·南宁西派澜岸	12.75	12.41	12.68	住宅已售罄，商铺、车位在售	住宅已售罄，因入住率不高车位销售缓慢，商业气氛不够浓厚价格在该地段偏高，商铺推售缓慢。	商业方面租售并举，带租约销售；强化车位管控，提高服务提高入住率，提高车位需求。
37	中国铁建·佛山领秀公馆（北区）	45.53	38.37	28.03	住宅车位在售	住宅在售、住宅底商为无偿移交村集体后返租，独栋商业未推售、车位未推售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
38	中国铁建·南宁凤岭国际城	11.60	11.57	12.98	1 套商铺、少量车位未售	住宅已售罄，因车位配比略大于住宅户数，剩余少量车位因入住率不高销售缓慢。	在业主内部加大宣传，加大促销力度引导业主购买车位，加快清盘。
39	中国铁建·北京西山梧桐	18.47	17.56	12.37	住宅售完	剩余车位、仓储、商业	顺销车位及商业，提高意向客户的

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
							转化
40	中国铁建•大连山语城	13.96	13.67	14.92	99.00%	剩余少量商业和车位	加速去化并快速回笼资金
41	中国铁建•长沙梅溪青秀	48.35	48.22	58.02	100.00%	已全部售完	已全部售完
42	中国铁建•长春西派府	20.52	19.55	22.69	91.00%	剩余少量住宅、商业和车位	加速去化并快速回笼资金
43	中国铁建•花语城一期	13.20	12.18	11.78	未售完	剩余少量住宅、车位、仓储	促销
44	中国铁建•唐颂国际 A01、A02	13.70	14.01	14.77	剩余部分商业、车位、仓储	剩余部分商业、车位、仓储	促销
45	北京梧桐湾项目	28.69	31.51	27.47	未售完	剩余少量住宅、车位	促销
46	中国铁建•花语津郡	32.18	26.52	20.58	100.00%	剩余少量经营性配建	合理安排销售节点
47	中国铁建•西府国际	8.64	8.16	9.10	99.74%	认购未签约	住宅、商铺在售、车位在售；价格调整促销售；
48	中国铁建•合肥悦湖国际	16.49	16.03	16.94	98.65%	剩余部分车位	车位在售
49	花语江南府	59.04	55.34	72.90	98.99%	零星住宅及部分车位	加快车位库存去化
50	中国铁建•北京梧桐浅山	18.89	18.05	6.78	35.69%	位置较偏，周边竞品多	全力销售住宅，搭配销售车位和商业
51	中国铁建•国际公馆	60.22	59.09	57.33	住宅售完	剩余车位、仓储	顺销车位及仓储
52	中国铁建•成都北湖国际城Ⅱ	35.33	35.33	76.38	88.82%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
53	中国铁建•西派国印四期	14.00	12.70	12.32	住宅未售完，目前剩余两套未回款	剩余车位、商业	顺销车位

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
54	中国铁建·北京长阳国际城	32.32	31.52	28.36	未售完	剩余文娱用地	现作为在京单位办公使用，后续根据政策要求，寻找意向客户去化
55	苏州花语天境华府	35.11	34.44	37.20	97.64%	剩余部分车位	加速车位去化并快速回笼资金
56	苏州拙政江南	26.06	23.26	26.08	93.64%	剩余 2 套别墅	加速去化并快速回笼资金
57	中国铁建·成都西派浣花	30.21	30.21	18.95	69.37%	剩余商业、公寓、车位	全力销售公寓，打造商业氛围
58	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	3.37	2.60	3.30	未售完	剩余少量住宅、商业、车位	住宅、商铺及车位在售
59	中国铁建·西派府（一期）	9.09	9.14	6.85	未售完	商业未推售，剩余少量住宅及大量车位去化困难	制定商业和车位推售计划，剩余住宅包装成特价房后推售，加速去化，实现资金回笼
60	长沙湘语梅溪	20.08	18.80	19.26	96.35%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
61	中国铁建·江语城	20.40	20.10	14.62	89.00%	续销项目	续销项目
62	中国铁建·番禺花语岭南	31.79	28.84	30.91	少量住宅，车位在售	尾盘销售阶段，主推为车位	积极寻找有利条件下的包销，加速剩余库存去化
63	中国铁建·南宁安吉山语城	19.65	19.40	18.25	部分住宅及车位在售	剩余户型均为大户型，去化缓慢	转变销售策略，引入渠道销售，全面营销奖励等销售政策，实行住宅清盘，车位方面储备整售客户实现快速去化
64	中国铁建·海悦国际项目	28.83	28.45	28.97	96.31%	尾盘，预计 25 年售罄	25 年：住宅车位售罄，金额 1.09 亿
65	中国铁建·花语城三期	11.73	10.98	10.62	未售完	剩余少量住宅、车位、仓储	促销
66	中国铁建·广州西派云峰	46.66	41.51	50.23	少量住宅，车位在售	尾盘销售阶段，主推为车位	1、每条梯腿选高性价比房源作为主推，同时以单价 7.X 万起吸客，利用户型清盘挤压出货，价格及付款上采用一客一议形式应收尽收；

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
							2、积极寻找有利条件下的包销，加速剩余库存车位去化
67	中国铁建·太原花语城	6.42	5.85	5.68	87.06%	剩余产品均为商业及车位，因项目为纯刚需项目，车位需求量不足，价格较高，客户经济能力有限，故接受度低。商业产品项目配比量较大，远超社区需求，在经济环境下的当下，客户投资意愿低	1、商业产品进行招商，带租约销售，增强客户信心； 2、推进总包单位结算，持续沟通工程方予以工抵
68	北京梧桐港项目	31.64	30.11	24.84	未售完	剩余少量住宅、车位	促销
69	中国铁建·成都棠樾	10.81	9.84	11.38	90.79%	剩余车位	车位在售
70	新川樾	42.32	40.54	42.55	93.59%	车位	车位在售
71	昆明西派城樾	19.50	15.57	5.77	46.51%	去化缓慢	结合分期优惠政策与价格促销策略加快销售并回笼资金
72	合肥萃语云筑	19.84	18.31	19.75	89.38%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
73	长沙湘语洛悦	9.78	9.72	9.57	83.20%	剩余部分住宅、商业、车位，且自持租赁住宅部分需 2028 年才可销售	住宅、商铺及车位在售
74	中国铁建·西安西派国际	44.02	41.49	59.23	98.20%	剩余尾盘车位	-
75	中国铁建·西派国樾	31.76	30.35	30.35	92.00%	剩余尾盘商业及车位	-
76	西派城天华、西派城天麟	20.00	17.30	22.84	97.94%	住宅、商铺在售、车位在售	利用包销优惠，推动剩余车位去化
77	杭州春咏风荷里	15.93	14.22	17.62	100.00%	已全部售完	已全部售完
78	长春云璟 178	12.51	11.64	7.86	84.00%	剩余少量住宅以及地下车位	加速去化并快速回笼资金
79	上海花语天境	37.49	36.12	44.79	97.40%	住宅剩余少量现房未售，剩余车位部分未售	加速现房及车位库存去化，快速回笼资金

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
80	中国铁建·海语熙岸项目	111.47	111.85	122.34	96.95%	住宅预计清盘时间 26 年底, 车位预计 26 年清盘	25 年: 住宅 0.8 亿元, 车位: 0.2 亿元 26 年: 住宅 1.5 亿元, 车位 1.5 亿元
81	楠樾府	31.04	28.59	30.06	91.56%	剩余车位及少量住宅	剩余住宅、车位逐步去化销售
82	武侯樾府	22.45	19.51	22.36	84.39%	剩余车位	车位在售
83	宸悦国际	40.60	36.98	46.79	未售完	剩余少量住宅、车位、仓储	促销
84	中国铁建·花语拾光	22.98	22.38	14.58	未售完	剩余部分商业、车位、仓储	促销
85	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	14.15	9.50	9.02	未售完	剩余少量住宅	合理调整价格, 加快去化和资金回收
86	中国铁建·广州西派粤府	24.00	21.10	15.95	住宅车位在售	周边竞品入市较多, 项目流速减缓	随行就市去化
87	中国铁建·南宁西派御江	33.67	30.25	11.96	住宅、商业、车位在售	周边竞品入市较多, 项目流速减缓	随行就市去化
88	锦樾名邸	17.97	16.03	19.75	92.33%	剩余车位及少量住宅	剩余住宅、车位逐步去化销售
89	中国铁建·成都西派金沙	108.57	99.60	104.89	85.70%	住宅、商铺在售、车位在售	剩余住宅、商业、车位逐步去化销售
90	青羊樾府	36.56	33.29	42.09	91.52%	剩余车位及少量住宅	剩余住宅、车位逐步去化销售
91	武汉花语汀澜	21.02	15.85	18.87	80.60%	别墅、车位	别墅、车位
92	中国铁建·西派麟悦	24.63	20.58	27.61	99.80%	剩余尾盘商业及车位	利用包销优惠, 推动剩余车位去化

序号	项目名称	总投资	已投资	截至 2025 年 3 月 31 日已销售总额	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
93	中国铁建·涿州樾府国际一期	12.10	11.68	9.58	未售完	剩余少量住宅、商业、车位、仓储	促销
94	华樾府	3.31	2.88	3.27	住宅已售完，车位在售	剩余少量车位	剩余车位逐步去化销售

表：发行人已完工项目情况（续）

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
1	中国铁建·北京原香漫谷	京房国用(2012 出)第 00013 号、00014 号、00193 号、00194 号	2011 规房地字 0014 号	2011 规(房)建字 0105 号、2012 规(房)建字 0005 号、0032 号、0033 号、0049 号、0051 号、0052 号、2013 规(房)建字 0003 号、2014 规(房)建字 0037 号	[2012]施建字 0539 号、0693 号、[2013]施建字 0349 号、0445 号、0451 号、0452 号、[2014]施建字 0253 号、0258 号、0572 号、0638 号、0639 号	京房售证字(2012) 251 号、京房售证字(2013) 70 号、151 号、210 号、京房售证字(2014) 61 号、126 号、243 号、京房售证字(2015) 128 号、京房售证字(2016) 17 号、72 号
2	中国铁建·北京国际花园	京房国用(2013 出)第 00089 号、00090 号、00091 号、京房国用(2013 划)第 00170 号	2013 规(房)地字 0001 号、0002 号	2013 规(房)建字 0008 号、0009 号、0010 号、0011 号、0012 号、0013 号	【2013】施建字 0385 号、0386 号、0387 号、0390 号、0466 号、0698 号	京房售证字(2014) 63 号、京房售证字(2013) 112 号、京房售证字(2013) 111 号、京房售证字(2015) 235 号
3	中国铁建·北京山语城	京丰国用(2011)出第 00269 号京丰	201 规(丰)地字 0017 号	2012 规(丰)建字 0079 号、2012 规(丰)建字 0080 号、2012 规(丰)建字 0081 号、2012 规(丰)建字 0082	[2013]施建字 0561 号、[2013]施建字 0454 号、[2013]施建字 0453 号、[2013]施建字 0455 号、[2013]施建	京房售证字(2013) 52 号、京房售证字(2012) 100 号、京房售证字(2011) 251 号、京房售证字(2012) 限 10 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		国用（2011）出第 00270 号 京丰国用（2011）出第 00271 号		号、2012 规（丰）建字 0083 号、2012 规（丰）建字 0084 号	字 0456 号、[2013]施建字 0409 号、	京房售证字（2012）258 号、京房售证字（2014）131 号、京房售证字（2014）59 号、京房售证字（2014）230 号、京房售证字（2014）224 号、京房售证字（2013）154 号
4	中国铁建·北京顺新嘉苑	京顺国用 2014 出第 00038 号	2014 规（顺）地字 0008 号	建字第 110113201400064 号、2014 规（顺）建字 0055、建字第 110113201400065 号、2014 规（顺）建字 0056 号、建字第 110113201400080 号、2014 规（顺）建字 0064 号、建字第 110113201400081 号、2014 规（顺）建字 0065 号	[2014]施[顺]建字 0061 号、[2014]施[顺]建字 0062 号、[2014]施[顺]建字 0106 号、[2014]施[顺]建字 0105 号	京房售证自(2015) 109 号、京房售证自(2016) 91 号、京房售证自(2014) 限 18 号、京房售证自(2014)196 号
5	中国铁建·北京青秀尚城	京昌国用（2014）出 00141 号	2014 规（昌）地字 0013 号	2014 规（昌）建字 0047 号、0046 号、0038 号、0037 号、0036 号、0079、078、077 号、	[2014]施[昌]建字 0041、0042、0043、0054、0003、0004、0005	京房售证字（2014）228 号、京房售证字（2014）277 号、京房售证字（2015）136 号、京房售证字（2016）67 号
6	中国铁建·北京原香嘉苑	京房国用（2014 出）第 00131 号、京房国用（2014 出）第 00132 号	2014 规（房）地字第 0013 号	2014 规（房）建字 0085 号、2014 规（房）建字 0086 号、2014 规（房）建字 0090 号、2014 规（房）建字 0091 号、2014 规（房）建字 0162 号	2014 施（房）建字 0040 号、2014 施（房）建字 0041 号、2014 施（房）建字 0045 号、2014 施（房）建字 0046 号、2015 施（房）建字 0001 号、2015 施（房）建字 0009 号	京房售证字（2014）218 号、京房售证字（2014）219 号、京房售证字（2015）92 号、京房售证字（2016）1 号、京房售证字（2016）142 号
7	中国铁建·徐州龙域中央	南区：徐土国用 2007 第 55871 号、北区：徐土国用 2010 第 2659	20070094	南区：20070444、北区：XG2010029、XG20100019	南区：2008004-2008008、北区：2010064-2010092	南区：徐（房）售许字（2008）第 80 号、北区：徐（房）售许字（2010）第 85 号，徐（房）售许字（2010）第 71 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
8	中国铁建·徐州原香漫谷	徐土国用 2013 第 53660 号	地字第 320300201303051	XG2013009-1、XG2013009-2、XG2013009-3	2017027,2014030-2014036,2014038,2014039	徐（房）售许字（2014）第 95 号、徐（房）售许字（2013）第 205 号、徐（房）售许字（2015）第 17 号
9	中国铁建·广州荔湾国际城	穗府国用（2010）第 01100111 号、穗府国用（2010）第 01100110 号	穗规地证（2010）299 号、穗规地证（2010）300 号	穗规建证（2011）956 号、穗规建证（2011）957 号	440103201108050101、440103201108190101	穗房预（网）字第 20111124 号—3、穗房预（网）字第 20120489 号—3
10	中国铁建·广州增城国际花园	增国用（2014）第 GY000988 号	地字第增规地证[2014]067 号	字第增规建证[2014]605 号、建字第增规建证[2015]012 号	440183201504240101、440183201504240201	增城房预（网）字第 20150453 号、增城房预（网）字第 20150591 号、增城房预（网）字第 20150780 号、增城房预（网）字第 20151114 号、增城房预（网）字第 20151114 号-1、增城房预（网）字第 20170288 号
11	中国铁建·佛山国际公馆	南府国有（2014）第 0106026 号、南府国有（2014）第 0106027 号	地字第 440605201440010 号、地字第 440605201440011 号	建字第 440605201440661 号、建字第 440605201440662 号、建字第 440605201440663 号、建字第 440605201440565 号、建字第 440605201440664 号、建字第 440605201440665 号、建字第 440605201440792 号、建字第 440605201440793 号、建字第 440605201440794 号、建字第 440605201440795 号、建字第 440605201440796 号、建字第	编号 440622201505050101-00、编号 440622201505050201-00、编号 440622201505050301-00、编号 440622201505050401-00、编号 440622201505050501-00、编号 440622201505050601-00、编号 440622201512081301-00、编号 440622201512081201-00、编号 440622201512081101-00、编号 440622201512081001-00、编号 44062220151208901-00、编号	南房预字第 2015037402 号、南房预字第 2015033402 号、南房预字第 2016003402 号、南房预字第 2016011602 号、南房预字第 2016010002 号、南房预字第 2017052502 号、南房预字第 2016016802 号、南房预字第 2016016702 号、南房预字第 2016027502 号、南房预字第 2016030702 号、南房预字第 2017059502 号、南房预字第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				440605201440797 号、建字第 440605201440798 号、建字第 440605201440799 号、建字第 440605201440800 号、建字第 440605201440801 号、建字第 440605201440802 号、	44062220151208801-00、编号 44062220151208701-00、编号 44062220151208601-00、编号 44062220151208501-00、编号 44062220151208401-00、编号 44062220151208301-00	2017069202 号、南房预字第 2017069102 号、南房预字第 2016042302 号、南房预字第 2019050302 号
12	中国铁建·成都国际城	龙国用 2010 年第 122784 号、龙国用 2009 年第 106556 号、龙国用 2011 年第 1189 号、	地字第 510112200820004 号、地字第 51012200820003 号、	建字第 510112200930023、建字第 510112201030038、建字第 510112200830024、建字第 510112201130020	510112200912230101、510112200911260101、5101122008122501、510112201104080201、510112201104080101、510112201104080301、510112201104080401、510112201307050101、510112201307050000、	成房预售龙泉字第 348 号、成房预售龙泉字第 428 号、成房预售龙泉字第 408 号、成房预售龙泉字第 868 号、成房预售龙泉字第 461 号、成房预售龙泉字第 894 号、成房预售龙泉字第 929 号、成房预售龙泉字第 531 号、成房预售龙泉字第 477 号、成房预售龙泉字第 650 号、成房预售龙泉字第 630 号、成房预售龙泉字第 608 号、成房预售龙泉字第 623 号、成房预售龙泉字第 776 号、成房预售龙泉字第 718 号、成房预售龙泉字第 368 号、
13	中国铁建·成都国际城 II	龙国用 2010 年第 126869 号	地字第 510112200820006 号	建字第 510112201130015 号	51011201103300101、510112201103300201、510112201103300301、510112201103300401	成房预售龙泉字第 468 号、成房预售龙泉字第 770 号、成房预售龙泉字第 510 号、成房预售龙泉字第 633 号、
14	中国铁建·成都西派国际	成高国用 2010 第 14328 号	地字第 510107201029076 号	建字第 510107201239004 号、建字第 510107201339073 号、建字第 510107201439058 号	CGGJ(2012)-J039、CGGJ(2012)-J036、CGGJ(2013)-J095、CGGJ(2013)-J096、CGGJ(2014)-J078、CGGJ(2014)-J080、	成房预售中心城区字第 9526 号、成房预售中心城区字第 9700 号、成房预售中心城区字第 9423 号、成房预售中心城区字第 9907 号、成房预售中心城区字第 10551 号、成房预售中心城区字第 10932 号、成房预售中心

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					CGGJ(2011)-J232	城区字第 10874 号
15	中国铁建·成都青秀城	成国用 2010 第 1054 号	地字第 510108201020200 号	建字第 510108201130037 号	510101201105170601、 510101201105130401、 510101201105180201	成房预售中心城区字第 8289 号、成 房预售中心城区字第 9292 号、成房 预售中心城区字第 8809 号、成房预 售中心城区字第 8671 号、成房预售 中心城区字第 8487 号、成房预售中 心城区字第 9446 号、成房预售中心 城区字第 8728 号
16	中国铁建·成都锦江国际花园	成国用 (2014) 第 95 号	地字第 510104201320378 号	建字第 510104201430006 号	510101201404250201、 510101201403110701、 510101201404100201	成房预售中心城区字第 11106 号、成 房预售中心城区字第 10862 号、成房 预售中心城区字第 10232 号、成房预 售中心城区字第 10445 号、成房预售 中心城区字第 10604 号、成房预售中 心城区字第 10526 号
17	中国铁建·成都中国铁建广场	成国用 (2014) 第 394 号	地字第: 510108201426094	建字第: 510108201530263	510101201509160401、 510101201510130401	11629、11067、11421、11605
18	中国铁建·成都西派城 6 号地	成国用 (2016) 第 217 号	地字第 510107201620136	建字第 510107201630295	510107201610210601、 510107201610210501、 510107201703270401、 510107201703030501	成房预售中心城区字第 100140 号、 成房预售中心城区字第 100039 号、 成房预售中心城区 (变) 字第 11598 号、成房预售中心城区字第 100010 号、成房预售中心城区 (变) 字第 11597 号、成房预售中心城区字第 101145 号、
19	中国铁建·成都皇冠湖壹号	龙国用 (2016) 4235 号	地字第 510112201620002 号	建字第 510112201630009、建字第 510112201630011、建字第 510112201630021	510112201604130101、 510112201604290201、 510112201607080101、	成房预售龙泉字第 1065 号、1021 号、 1036 号、1086 号、1113 号、1044 号、 1045 号、第 101155 号、1195 号、1160

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					510112201607080201	号、1204 号
20	中国铁建·重庆花语佰骊	渝 (2017) 巴南区不动产权第 000363925 号、渝 (2017) 巴南区不动产权第 000363768 号	地字第 500113201700004	建字第 500113201700061	5.00113E+17	渝国土房管 (2017) 预字第 (1059) 号、渝国土房管 (2018) 预字第 1186 号、渝国土房管 (2017) 预字第 599 号、渝国土房管 (2018) 预字第(772) 号、渝国土房管 (2017) 预字第 (694) 号、渝国土房管 (2017) 预字第 (938) 号、渝国土房管 (2017) 预字第 (1468) 号、渝国土房管 (2018) 预字第 (271) 号、渝国土房管 (2018) 预字第 (461) 号、渝国土房管 (2018) 预字第 (603) 号
21	中国铁建·西湖国际城	杭西国用 (2016) 第 100072 号	地字第 330100201500341 号	建字第 330100201600337 号	330106201708160101、330106201701240101	杭售许字 (2018) 第 000076 号杭售许字 (2019) 第 000008 号杭售许字 (2018) 第 000063 号杭售许字 (2018) 第 000037 号杭售许字 (2017) 第 000109 号
22	中国铁建·北京兴盛嘉苑	京兴国用 (2015 出) 第 00064 号、京兴国用 (2015 出) 第 00063 号	2014 规 (大) 地字 0048 号	2015 规 (大) 建字 0014 号、2015 规 (大) 建字 0029 号、2015 规 (大) 建字 0030 号	{2015}施建字 0246 号、{2015}施 (大) 建字 0029 号、15、16 号楼 [2015]施建字 0361 号、除 15、16 号楼[2015]施建字 0366 号	京房售证字 (2015) 114 号、京房售证字 (2015) 限 11 号、京房售证字 (2016) 48 号、京房售证字 (2017) 104 号、京房售证字 (2017) 41 号、
23	中国铁建·南宁江湾山语城	南宁国用 (2013) 第 619118 号	地字第 450101201350059 号	建字第 450101201450416, 450101201450417, 450101201450408, 450101201450409,	一区商业楼, 1#2#3#8#9#10#11#12#楼及其地下室工程: 450117201407160101、20#21#22#23#楼及其地下室工程:	南房预字 2014 第 194 号 2014 第 222 号 2015 第 115 号 2015 第 121 号 2015 第 200 号 2015 第 258 号 2015 第 258 号 2016 第 010 号 2014 第 182 号 (换

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				450101201450410, 450101201450411, 450101201450412, 450101201450413, 450101201450414, 450101201450415, 450101201450584, 450101201450585, 450101201450586, 450101201450587, 450101201450680, 450101201450655, 450101201450656, 450101201450657, 450101201450658, 450101201450659, 450101201450660, 450101201450661, 450101201550151, 450101201450662, 450101201450664, 450101201450665, 450101201550160, 450101201450667, 450101201450668, 450101201450669, 450101201550161, 450101201550162,	'450117201407150101、16 号楼、 24-36 号楼、幼儿园工程: '450117201409250106	1) (证件日期为 2014 年 11 月 7 日) 2016 第 038 号 2016 第 083 号 2016 第 107 号 2016 第 254 号 2017 第 009 号 2017 第 088 号 2017 第 089 号 2017 第 171 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				450101201550163, 450101201550164, 450101201450674, 450101201550165, 450101201450676, 450101201550171, 450101201550172, 450101201450679		
24	中国铁建· 大连青秀 蓝湾	B1 地块: 大 国用 (2014) 第 04015 号、 B2 地块: 大 国用 (2014) 第 04016 号、 B3 地块: 大 国用 (2014) 第 04017 号、 B4 地块: 大 国用 (2014) 第 04018 号	地第 210211201600007 号	B1 地块: 建字第 210211201400028 号、B2 地块: 建字第 210211201400006 号、B3 地块: 建字 第 210211201400014 号、B4 地块: 建字第 210211201400019 号	B1 区三标段: 210200201504170501、B1 区四标 段: 21020021411210801、B2 区一 标段: 210200201405070101、B2 区二标段: 210200201406271601	大房预许字第 20150098 号、大房预 许字第 20150105 号、大房预许字第 20150077 号、大房预许字第 20150059 号、大房预许字第 20140110 号、大 房预许字第 20140083 号、大房预许 字第 20140024 号、大房预许字第 20170002 号、大房预许字第 20170061 号、大房预许字第 20170123 号、大 房预许字第 20180019 号
25	中国铁建· 杭州国际 城	杭拱国用 (2011) 第 100034 号、杭 拱国用 (2011) 第 100035 号、杭 拱国用 (2011) 第 100036 号、杭	地字第 330100201000317 号、地字第 330100201000318 号	建字第 330100201100204 号、建字第 330100201200193 号、建字第 330100201100197 号、建字第 330100201400414 号	330100201106150301、 330100201107150101、 330100201206270501、 330105201708310101	杭售许字 (2011) 第 000067 号、杭 售许字 (2011) 第 000109 号、杭售 许字 (2013) 第 000020 号、杭售许 字 (2013) 第 000068 号、杭售许字 (2013) 第 000135 号、杭售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		拱国用 (2011) 第 100037 号、				
26	中国铁建· 广州南沙 环球中心 (中国铁 建南方总 部基地项 目)	粤[2016]广州 市不动产权 第 11201854 号、粤[2017] 广州市不动 产权第 11800088 号	穗规南地证 [2015]77 号、穗国 土规划地证 [2017]78 号	穗国土规划建证[2017]2245 号、穗国 土规划业务函[2016]361 号、穗国土 规划业务函[2017]5158 号、穗国土规 划业务函[2016]360 号、穗国土规划 建证[2017]2262 号、穗国土规划建证 [2016]237 号、穗国土规划建证 [2016]253 号、穗国土规划业务函 [2016]194 号	440115201610250210、 440115201610250110、 440115201710090101	穗房预(网)字第 20170807 号、穗 房预(网)字第 20180510 号、穗房 预(网)字第 20170042 号、穗房预 (网)字第 20170806 号、穗房预(网) 字第 20170325 号、穗房预(网)字 第 20180160 号、穗房预(网)字第 20170741 号
27	中国铁建· 长沙山语 城	长国用 (2006) 第 040236 号、 (2010) 第 050578 号、 (2014) 096382-09638 4 号、	出(2004) 0196 号、 出(2006) 0060 号、 地字第出(2011) 0019 号、地字第划 (2010) 0128 号、 新(2010) 0116 号	建规建字 1 (2007) 0050-0053 号、 (2010) 0111 号、建 2 (2006) 0245 号、建 2 (2006) 0297 号、建 1 (2011) 0029-0030 号、建 1 (2011) 0033 号、 建 2 (2011) 0025 号、建 2 (2014) 0191 号、建 2 (2012) 0113 号、建 1 (2013) 0165-0166 号、建 2 (2015) 0008 号	430101200704260801、 430101200704260701、 430101201103150101、 430101201105130201、 43010201104200101、 430101201103250401、 430101201601180101、 430101201703100301、 430101201310310101	长房售许字(2007)第 5861 号、长 房售许字(2007)第 6066 号、长房 售许字(2008)第 6489 号、长房售 许字(2007)第 5850 号、长房售许 字(2007)第 6067 号、长房售许字 (2007)第 5849 号、长房售许字 (2007)第 5862 号、长房售许字 (2010)第 9342 号、长房售许字 (2010)第 9343 号、长房售许字 (2010)第 9344 号、长房售许字 (2010)第 9345 号、长房售许字 (2010)第 9346 号、长房售许字 (2010)第 9347 号、长房售许字 (2010)第 9348 号、长房售许字 (2010)第 9349 号、长房售许字 (2010)第 9067 号、长房售许字 (2010)第 8825 号、长房售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2010) 第 9068 号、长房售许字 (2010) 第 9069 号、长房售许字 (2010) 第 9070 号、长房售许字 (2008) 第 6490 号、长房售许字 (2010) 第 9071 号、长房售许字 (2010) 第 9072 号、长房售许字 (2010) 第 9073 号、长房售许字 (2010) 第 9074 号、长房售许字 (2008) 第 6491 号、长房售许字 (2011) 第 9450 号、长房售许字 (2011) 第 9451 号、长房售许字 (2008) 第 6492 号、长房售许字 (2008) 第 6493 号、长房售许字 (2008) 第 6495 号、长房售许字 (2010) 第 9075 号、长房售许字 (2010) 第 8826 号、长房售许字 (2010) 第 9076 号、长房售许字 (2010) 第 9077 号、长房售许字 (2011) 第 9449 号、长住建委售许 字 (2011) 第 0736 号、长住建委售 许字 (2013) 第 0115 号、长住建委 售许字 (2013) 第 0116 号、长住建 委售许字 (2013) 第 0117 号、长住 建委售许字 (2011) 第 0737 号、长 住建委售许字 (2013) 第 0118 号、 长住建委售许字 (2013) 第 0119 号、 长住建委售许字 (2013) 第 0120 号、 长住建委售许字 (2012) 第 0599 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						长住建委售许字（2011）第 0738 号、 长住建委售许字（2012）第 0600 号、 长住建委售许字（2012）第 0601 号、 长住建委售许字（2012）第 0602 号、 长住建委售许字（2012）第 0603 号、 长住建委售许字（2012）第 0604 号、 长住建委售许字（2011）第 0510 号、 长住建委售许字（2011）第 0511 号、 长住建委售许字（2011）第 0658 号、 长住建委售许字（2011）第 0512 号、 长住建委售许字（2011）第 0621 号、 长住建委售许字（2011）第 0522 号、 长住建委售许字（2011）第 0523 号、 长住建委售许字（2011）第 0659 号、 长住建委售许字（2012）第 0421 号、 长住建委售许字（2012）第 0422 号、 长住建委售许字（2012）第 0423 号、 长住建委售许字（2011）第 0739 号、 长住建委售许字（2012）第 0641 号、 长住建委售许字（2012）第 0642 号、 长住建委售许字（2012）第 0643 号、 长住建委售许字（2012）第 0644 号、 长住建委售许字（2012）第 0645 号、 长住建委售许字（2012）第 0647 号、 长住建委售许字（2012）第 0646 号、 长住建委售许字（2012）第 0648 号、 长住建委售许字（2012）第 0649 号、 长住建委售许字（2012）第 0650 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						长住建委售许字（2012）第 0651 号、长住建委售许字（2014）第 0355 号、长住建委售许字（2014）第 0213 号、长住建委售许字（2014）第 0356 号、长住建委售许字（2014）第 0214 号、长住建委售许字（2014）第 0357 号、长住建委售许字（2016）第 0386 号、长住建委售许字（2016）第 0303 号、长住建委售许字（2016）第 0387 号、长住建委售许字（2016）第 0388 号、长住建委售许字（2016）第 0203 号、长住建委售许字（2018）第 0725 号、长住建委售许字（2018）第 0724 号、长住建委售许字（2017）第 0447 号。
28	中国铁建·南京青秀城	宁栖国用（2014）第 03814 号	地字第 320113201410099 号	建字第 320113201410099 号、建字第 320113201410684 号、建字第 320113201410776 号、建字第 320113201410882 号	320100020140229#	宁房销第 2014100169 号、宁房销第 2015100026 号、宁房销第 2015100072 号、宁房销第 2015100104 号、宁房销第 2015100198 号、宁房销第 2016100080 号、现售 20181055、宁房销第 2019100011 号、现售 20191001
29	中国铁建·宁波山语城	象国用（2012）第 01762 号；象国用（2012）第 01765 号	地字第 20130240001 号；地字第 20110240080 号	建字第 20130240001 号（2017）浙规建字第 0240090 号	编号 330225201302280101、编号 330225201804040101	房预许字 2013 第 015 号，房预许字 2013 第 015-2 号、房预许字 2018 第 008 号，房预许字 2018 第 008-2 号
30	中国铁建·南宁云景山语城	桂（2016）南宁市不动产权第 0087368	地字第 450101201600055 号	建字第 450101201700350 号、建字第 450101201700351 号、建字第 450101201700352 号、建字第	450101201707200301	南房预字 2017 第 249 号南房预字 2017 第 330 号南房预字 2017 第 418 号南房预字（2018）第 216 号南房预

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		号		450101201700353 号、建字第 450101201700354 号、建字第 450101201700355 号、建字第 450101201700356 号、建字第 450101201700357 号		字 (2018) 第 426 号南房预字 (2019) 第 095 号南房预字 (2019) 第 094 号南房预字 (2019) 第 081 号
31	中国铁建·贵阳国际城 A2	筑预登[2009]字第 039 号	南明 2007-02	建字第 520000201812736 号、筑规建字 2018-0236 号	5201021807310109-SX-00	筑房 (2020) 现售字第 390 号
32	中国铁建·福州琅岐山语城	闽 (2017) 马尾区不动产权第 0003069 号	地字第 350105201700016 号	建字第 350105201810010 号、建字第 350105201810015 号	编号 350105201809100101、编号 350105201808310201	FZ 许 20210005、FZ 许 20210006、FZ 许 20200211、FZ 许 20200210、FZ 许 20200001、FZ 许 20190233、FZ 许 20190205、FZ 许 20190198、FZ 许 20190197、FZ 许 20190158、FZ 许 20190138、FZ 许 20190067、FZ 许 20190052、FZ 许 20190053、FZ 许 20190043、FZ 许 20190003、FZ 许 20190004、FZ 许 20180263、FZ 许 20180216、FZ 许 20180190、FZ 许 20180189
33	中国铁建·成都西派城 7 号地	川 2017 成都市不动产权第 0017736 号、川 2017 成都市不动产权第 0017735 号、川 2017 成都市不动产权	地字第: 510108201426094	地字第 510107201620244	510107201707240301、510107201704010401、510107201806190701	成房预售中心城区字第 100139 号、成房预售中心城区字第 101089 号、成房预售中心城区字第 101313 号、成房预售中心城区字第 101809 号、成房预售中心城区字第 101964 号、蓉预售字第 51010720190841 号、蓉预售字第 51010720196189 号、蓉预售字第 51010720196190 号、蓉预售字第 51010720196875 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		第 0041327 号				
34	中国铁建·嘉兴花语江南	浙 (2017) 嘉南不动产权第 0032065 号	地字第 330402201700009	建字第 330402201700076 号、建字第 330402201700127 号	330402201707280101、330402201710110101	嘉南售字许 (2018) 第 00168 号、嘉南售字许 (2018) 第 00247 号、嘉南售字许 (2018) 第 00460 号、嘉南售字许 (2019) 第 00523 号
35	中国铁建·香榭国际	沪(2017)奉字不动产权第 000960 号	沪奉地 (2016)EA31012020164808 号	沪奉建(2017)FA31012020174185 号、沪奉建(2017)FA31012020174270 号、沪奉建(2017)FA31012020174269 号、沪奉建(2017)FA31012020174785 号	编号: 1602FX0177D02, 编号: 1602FX0177D03, 编号: 1602FX0177D04, 编号: 1602FX0177D01,	奉贤房管 (2017) 预字 0000174 号、奉贤房管 (2018) 预字 0000107 号、奉贤房管 (2018) 预字 0000108 号、奉贤房管 (2018) 预字 0000331 号、奉贤房管 (2019) 预字 0000340 号、奉贤房管 (2020) 预字 0000122 号、奉贤房管 (2020) 预字 0000344 号、奉贤房管 (2021) 预字 0000161 号
36	中国铁建·南宁西派澜岸	桂 (2017) 南宁市不动产权第 0000884 号	地字第 450101201600065 号	建字第 450101201700337 号、建字第 450101201700338 号、建字第 450101201700339 号、建字第 450101201700340 号、建字第 450101201700341 号、建字第 450101201700342 号、建字第 450101201700343 号、建字第 450101201700344 号	450101201707200201	南房预字 2017 第 420 号、南房预字 (2018) 第 476 号、南房预字 (2018) 第 477 号、南房预字 (2019) 第 498 号、南房预字 (2019) 第 551 号、南房预字 (2020) 第 082 号、南房预字 (2020) 第 616 号、南房预字 (2020) 第 367 号、南房预字 (2020) 第 368 号
37	中国铁建·佛山领秀公馆 (北区)	粤 (2018) 顺德区不动产权第 0045164 号	地字第 440606201801018 号	建字第 440606201809750 号、建字第 440606201809748 号、建字第 440606201809751 号、建字第 440606201809749 号	编号 440606201812040101、编号 440606201903210201	顺预许字第 2020020503 号、顺预许字第 2020024803 号、顺预许字第 2021027003 号、顺预许字第 2021020503 号、顺房预字第 2021031103 号、顺预许字第 2021025303 号、顺预许字第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						2019027103 号、顺预许字第 2019011003 号、顺预许字第 2019029003 号、顺预许字第 2019016703 号、顺预许字第 2019020503 号、顺预许字第 2019024203 号、顺预许字第 2019009703 号
38	中国铁建· 南宁凤岭 国际城	桂 2019 南宁 市不动产权 第 0036429 号	地字第 450101201800178 号	建字第 450101201900206 号、建字第 450101201900211 号、建字第 450101201900207 号、建字第 450101201900212 号、建字第 450101201900208 号、建字第 450101201900209 号、建字第 450101201900210 号、建字第 450101201900213 号、建字第 450101201900214 号、建字第 450101201900215 号	450101201904220000	南房预字 (2019) 第 230 号、南房预字 (2019) 第 229 号、南房预字 (2019) 第 360 号、南房预字 (2019) 第 380 号、南房预字 (2019) 第 431 号、南房预字 (2019) 第 415 号、南房预字 (2019) 第 544 号、南房预字 (2019) 第 696 号、南房预字 (2019) 第 706 号、南房预字 (2020) 第 58 号、南房预字 (2020) 第 191 号
39	中国铁建· 北京西山 梧桐	京央 (2019) 市不动产权 第 0000161 号	2018 规 (门) 地字 0001 号	2018 规土 (门) 建字 0009 号、2018 规土 (门) 建字 0010 号、2018 规土 (门) 建字 0011 号、2018 规土 (门) 建字 0012 号、	[2018]施[门]建字 0038 号	京房售证字 (2018) 189 号
40	中国铁建· 大连山语 城	辽 (2017) 大 连市内四区 不动产权第 00900117 号	地字第 210211201700027 号	建字第 210211201700038 号	编号 210201201712150401, 编号 210201201712150501	大房预许字第 20170157 号、大房预许字第 20180030 号、大房预许字第 20180075 号、大房预许字第 20190012 号、大房预许字第 20190067 号
41	中国铁建· 长沙梅溪 青秀	长国用 2013 第 028866 号、 长国用 2013	建规 (地) 字长先 出第[2013]0001 号	长先建 1(2013)0047 号、湘新建 2(2019)0069 号、湘新建 1(2016)0047 号、湘新建 1(2016)0048 号、湘新建	4301122013053000101、 4301122013053000201、 430112201603090101、	长先导住建委售许字 (XD13) 第 0224 号、长先导住建委售许字 (XD13) 第 0452 号、长先导住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		第 028867 号、 长国用 2013 第 028868 号		1(2016)0017 号、湘新建 2(2015)0013 号、湘新建 1(2017)0116 号、湘新建 1(2017)0119 号湘新建 1(2017)0117 号、湘新建 2(2018)0105 号湘新建 2(2017)0090 号	430112201607280101、 430112201512250101、 430112201712270101、 430112201810100101	(XD13) 第 0430 号、长先导住建委 售许字 (XD13) 第 0262 号、长先导 住建委售许字 (XD14) 第 0292 号、 长先导住建委售许字 (XD13) 第 0261 号、长先导住建委售许字 (XD13) 第 0431 号、长先导住建委售许字 (XD14) 第 0293 号、长先导住建委 售许字 (XD13) 第 0428 号、长先导 住建委售许字 (XD13) 第 0450 号、 长先导住建委售许字 (XD13) 第 0429 号、长先导住建委售许字 (XD13) 第 0451 号、长先导住建委售许字 (XD13) 第 0190 号、长先导住建委 售许字 (XD14) 第 0294 号、湘新住 建委售许字 (XX16) 第 0172 号、湘 新住建委售许字 (XX16) 第 0185 号、 湘新住建委售许字 (XX18) 第 0271 号、湘新住建委售许字 (XX17) 第 0014 号、湘新住建委售许字 (XX17) 第 0066 号、湘新住建委售许字 (XX16) 第 0115 号、湘新住建委售 许字 (XX16) 第 0030 号、湘新住建 委售许字 (XX16) 第 0061 号、湘新 住建委售许字 (XX16) 第 0268 号、 湘新住建委售许字 (XX18) 第 0122 号、湘新住建委售许字 (XX18) 第 0231 号、湘新住建委售许字 (XX18) 第 0269 号、湘新住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(XX18) 第 0270 号、湘新住建委售许字 (XX19) 第 0134 号、湘新住建委售许字 (XX19) 第 0135 号、湘新住建委售许字 (XX19) 第 0113 号、湘新住建委售许字 (XX20) 第 0071 号
42	中国铁建·长春西派府	吉 (2017) 长春市不动产权第 0179566 号	地字第 220000201700010	建字第 220000201700162	220107201708300101、 220107201708160101、 220107201804280101	长房售证 (2019) 第 044 号、长房售证 (2019) 第 074 号、长房售证 (2018) 第 159 号、长房售证 (2018) 第 213 号、长房售证 (2018) 第 053 号、长房售证 (2019) 第 298 号
43	中国铁建·花语城一期	冀 2020 正定新不动产权第 0000052	地字第 130123201900081 号	建字第 130123202000121	1301xq202007080101、 1301xq202008140101	石新管房预字第 2020025 号、石新管房预字第 2020029 号、石新管房预字第 2020033 号、石新管房预字第 2020035 号、石新管房预字第 2020037 号、石新管房预字第 2020040 号、石新管房预字第 2021002 号、石新管房预字第 2021008 号、石新管房预字第 2021007 号、石新管房预字第 2021015 号、石新管房预字第 2021018 号
44	中国铁建·唐颂国际 A01、A02	冀 (2018) 唐高开不动产权第 0002999 号、冀 (2018) 唐高开不动产权第 0003002 号	地字第 130263201800029 号、地字第 130263201800030 号	建字第 130263201900004 号、建字第 130263201900005 号	A-01 地块: 130203201902020101A-02 地块: 130203201902020201	A-01 地块: (高) 房预售证第 2019009 号; (高) 房预售证第 2019005 号; (高) 房预售证第 2019003 号; (高) 房预售证第 2019001 号、A-02 地块: (高) 房预售证第 2020010 号; (高) 房预售证第 2020034 号; (高) 房预售证第 2020041 号; (高) 房预售证第 2020035 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
45	北京梧桐湾项目	京 (2018) 不动产权证第 0000083 号	2018 规土 (朝) 地字 0003 号	2018 规土 (朝) 建字 0053 号	[2018]施[朝]建字 0501 号、110105201812280301	京房售证字 (2019) 179 号
46	中国铁建·花语津郡	津 2019 河北区不动产权第 1003415 号; 津 2019 河北区不动产权第 1003419 号;	2018 河北地证 5001; 2020 河北地证 0011;	2018 河北建证申字 5008 变更 01 号; 2018 河北建证 5008; 2020 河北建证申字 0008 号	1201052019030601121;	津住建房售许字[2020]第 1413—001 号项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2019]第 0961—001 号项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2021]第 0444—001 项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2022]第 0323—001 项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2022]第 0908—001 项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2022]第 0907—001 项目编号: 0519120; 津住建房售许字[2022]第 0761—001 项目编号: 0519120;
47	中国铁建·西府国际	晋 (2018) 太原市不动产权第 0077535 号	地字第 140100201820079	建字第 140100201831358、建字第 140100201831359、建字第 140100201831360、建字第 140100201831361、建字第 140100201831362、建字第 140100201831363	140103201812171501、140103201812171601、140103201812171701、140103201812171801、140103201812171901、140103201812172001	(2018) 并商房预售字第 0262 号
48	中国铁建·合肥悦湖国际	皖 (2017) 长丰县不动产权第 0034188 号	地字第 340121201720058	长建南民许 (2018) 007、长建南民许 (2018) 008、长建南民许 (2018) 009、长建南民许 (2018) 010、长建南民许 (2018) 011、长建南民许 (2018) 012、长建南民许 (2018) 013、长建南民许 (2018) 014、长建南民许 (2018) 015、长建南民许	3401211712190103-SX-001	长房预售证第 20187208 号、长房预售证第 20187171 号、长住建预售证预售证第 20207115 号、长房预售证第 20187209 号、长住建预售证第 20207048 号、长住建预售证第 20207227 号、长住建预售证第 20217137 号、长住建预售证第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				(2018) 016、长建南民许 (2018) 017、长建南民许 (2018) 018、长建南民许 (2018) 019、长建南民许 (2018) 020、长建南民许 (2018) 021、长建南民许 (2018) 022、长建南民许 (2018) 023、长建南民许 (2018) 024、长建南民许 (2018) 025、长建南民许 (2018) 026、长建南民许 (2018) 027、长建南民许 (2018) 028、长建南民许 (2018) 029		20207203 号、长住建预售证第 20207156 号、长住建预售证第 20217075 号、长住建预售证第 20197327 号、长住建预售证第 20197038 号、长房预售证第 20187013 号、长房预售证第 20187014 号、长房预售证第 20187088 号、长房预售证第 20187234 号、长房预售证第 20187285 号、长住建预售证第 20217249 号、长房预售证第 20187159 号
49	花语江南府	浙 2019 绍兴市不动产权第 0016200 号	地字第 330100201900063	建字第 330100201900245	330602201908090301; 330602201908140201; 330602201908140301	绍市售许字 (2019) 第 00894 号、绍市售许字 (2019) 第 00947 号、绍市售许字 (2020) 第 00132 号、绍市售许字 (2020) 第 00195 号、绍市售许字 (2020) 第 00293 号、绍市售许字 (2020) 第 00382 号、绍市售许字 (2021) 第 ZJ00066 号、绍市售许字 (2021) 第 ZJ000159 号
50	中国铁建·北京梧桐浅山	京 (2019) 平不动产权 005578 号、京 (2019) 平不动产权 005579 号	无(已取消)	建字第 110117201900021 号 2019 规自 (平) 建字 008 号	[2019]施[平]建字 0055 号 110117201908160101	京房售证字 (2019) 154 号
51	中国铁建·国际公馆	京 (2019) 开不动产权第 0001334 号	不涉及	建安第 110301201900092 号 2019 规 (开) 建字 0037 号、建安第 110301201900093 号 2019 规 (开) 建	[2019]施[经]建字 0071 号、[2019]施[经]建字 0072 号、'110230202109010101	京房售证字 (2019) 开 6 号、京房售证字 (2020) 开 7 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				字 0038 号、建安第 110301201900073 号 2019 规（开）建字 0032 号		
52	中国铁建·成都北湖国际城Ⅱ	成国用 2014 第 69 号、成国用 2016 第 110 号、成国用 2016 第 111 号	地字第 510108201320264、地字第 510108201520249 号	建字第 510108201330347 号、建字第 510108201630013 号、建字第 510108201630071 号、建字第 510108201330377 号	510101201404160101、510101201404160201、510101201401080101、510101201601290101、510101201607120201、510101201604210101、510101201606280401、510101201612050301、510101201701100101、510101201703300101	成房预售中心城区字第 101162 号、成房预售中心城区字第 102085 号、成房预售中心城区字第 11339 号、成房预售中心城区字第 11452 号、成房预售中心城区字第 11483 号、成房预售中心城区字第 11560 号、成房预售中心城区字第 11638 号、蓉现售字第 51010820204603 号、蓉预售字第 51010820194520 号
53	中国铁建·西派国印四期	津（2020）河北区不动产权第 1001281 号津（2020）河北区不动产权第 1001282 号津（2020）河北区不动产权第 1001283 号	2019 河北地证 0014	2019 河北建证 0027	1201052020011908121	津住建房售许字[2020]第 0850—001 号项目编号：0520053；津住建房售许字[2020]第 0851—001 号项目编号：0520053；津住建房售许字[2020]第 0515—001 项目编号：0520053；津住建房售许字[2020]第 0517—001 项目编号：0520053；津住建房售许字[2020]第 0516—001 项目编号：0520053；
54	中国铁建·北京长阳国际城	京房国用（2011 出）第 00022 号、京房国用（2011 出）第 00023 号、京房国用	地字第 110111201000037 号、地字第 110111201000061 号	建字第 110111201000091 号、建字第 110111201000094 号、建字第 111101000095 号、建字第 110111201000101 号、建字第 111101000076 号、建字第 110111201100088 号、建字第	:2010 规(房)建字 0066 号、2010 规(房)建字 0081 号、2010 规(房)建字 0084 号、2010 规(房)建字 0065 号、2010 规(房)建字 0085 号、2010 规(房)建字 0091 号、[2019]施[房]建字 0088 号、	京房售证字(2011Ⅱ)33 号、京房售证字(2011) 90 号、京房售证字(2011) 34、京房售证字(2012) 34 号、京房现备房字(2023) 193 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		(2011 出) 第 00024 号		11011120100075 号、建字 1 第 11110002 号 1、建字第 110111201900076 号		
55	苏州花语天境华府	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7029817 号 (南地块)、苏 (2020) 苏州市不动产权第 7029816 号 (北地块)	地字第 320507202000059 号	建字第 320507202000041 号、建字第 320507202000048 号、建字第 320507202000053	编号: 320507202007040101; 编号: 320507202007170101; 编号: 320507202008030201;	苏房预相城【2020】257 号; 苏房预相城【2020】343 号; 苏房预相城【2021】032 号; 苏房预相城【2021】133 号;
56	苏州拙政江南	苏 2018 苏州市不动产权第 8026026 号	地字第 320501201800025 号	建字第 320501201900017	编号: 320501201906270101; 编号: 320501201906270201;	苏州房预姑苏 2021【10】号; 苏州房预姑苏 2021【149】号; 苏州房预姑苏 2021【238】号;
57	中国铁建·成都西派浣花	川 (2017) 成都市不动产权第 0311927 号、川 (2017) 成都市不动产权第 0311928 号	地字第 510105201720085 号	建字第 510105201730392 号、建字第 510105201730250 号	510105201804240101、510105201711070201	51010520195030、510105202015307、51010520205314
58	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	筑国用 (2013) 第 28263 号	南明 2007-02	筑规建字 2019-0381 号	5201022003270001-SX-001	(2020) 筑商房预字第 234 号
59	中国铁建·西派府 (一期)	黔 2019 遵义市不动产权第 0061251	地字第 520000201820112;、地字第	建字第 520000201819377;、建字第 520000201823448;、建字第 520000202001126 号	52030219112900001-SX-00152030219112900002-SX-0015203022104090001-SX-001	遵市商房预证遵字 (2021 年) 第 0124 号; 遵市商房预证遵字 (2021 年) 第 0077 号; 遵市商房预证遵字 (2021

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		号;、黔 2019 遵义市不动产权第 0061260 号;、黔 2019 遵义市不动产权第 0061261 号;、黔 2019 遵义市不动产权第 0061262 号;	520000201820114;、地字第 520000201820115;、地字第 520000201820113;			年) 第 0089 号; 遵市商房预证遵字 (2020 年) 第 233 号; 遵市商房预证遵字 (2021 年) 第 0148 号); 遵义商房预证遵字(2019 年)第 188 号; 遵义商房预证遵字(2020 年)第 017 号; 遵义商房预证遵字(2020 年)第 053 号; 遵市商房预证遵字 (2020 年) 第 11 号; 遵市商房预证遵字 (2020 年) 第 178 号;
60	长沙湘语梅溪	湘 (2020) 长沙市不动产权第 0052435 号	地字第 430101202020004 号	建字第 430101202020148 号、建字第 430101202020149 号、建字第 430101202020150 号、建字第 430101202020151 号	430191202005150101、430191202006110101	湘新住建售许字 XX21 第 0141 号、湘新住建售许字 XX20 第 0472 号、湘新住建售许字 XX20 第 0473 号、湘新住建售许字 XX20 第 0316 号、湘新住建售许字 XX20 第 0242 号、湘新住建售许字 XX20 第 0384 号、湘新住建售许字 XX21 第 0142 号、湘新住建售许字 XX21 第 0234 号
61	中国铁建·江语城	鄂 (2019) 武汉市东西湖不动产权第 0027575 号	鄂规用地 420112201900033	鄂规工程 420112201900066 号	42011220190400114BJ4001、42011220190400114BJ4002、42011220190400114BJ4003、42011220190400114BJ4004	武房开预售[2019]1076 号、武房开预售[2020]172 号、武房开预售[2020]676 号、武房开预售[2020]961 号、武房开预售[2021]228 号、武房开预售[2021]478 号、武房开预售[2021]642 号、
62	中国铁建·番禺花语岭南	粤 (2019) 广州市不动产权第	穗规划资源地证 (2019) 15 号	穗规划资源建证 (2019) 5204 号、穗规划资源建证 (2019) 5203 号	编号 440113201911010301	穗房预 (网) 字第 20200282 号、穗房预 (网) 字第 20201617 号、穗房预 (网) 字第 20210124 号-1、穗房预

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		07800256 号				(网) 字第 20201615 号、穗房预(网) 字第 20201091 号、穗房预(网) 字第 20200536 号
63	中国铁建· 南宁安吉 山语城	桂 (2017) 南 宁市不动产 权第 0046176 号	地字第 450101201700010 号	建字第 450101201700364 号、建字第 450101201700365 号、建字第 450101201700367 号、建字第 450101201700368 号、建字第 450101201700370 号、建字第 450101201700371 号、建字第 450101201700372 号、建字第 450101201700373 号、建字第 450101201700375 号、建字第 450101201700376 号、建字第 450101201700379 号、建字第 450101201800220 号、建字第 450101201800221 号、建字第 450101201800222 号、建字第 450101201800223 号、建字第 450101201800224 号、建字第 450101201800225 号、建字第 450101201800226 号	450101201710240101、 450101201804170301	南房预字 2017 第 420 号、南房预字 (2018) 第 476 号、南房预字 (2018) 第 477 号、南房预字 (2019) 第 498 号、南房预字 (2019) 第 551 号、南 房预字 (2020) 第 082 号、南房预字 (2020) 第 616 号、南房预字 (2020) 第 367 号、南房预字 (2020) 第 368 号南房预字(2020)第 413 号、南房预 字(2020)第 701 号、南房预字(2020) 第 699 号、南房预字(2021)第 080 号、 南房预字(2020)第 082 号、南房预字 (2021)第 083 号、南房预字(2021)第 218 号、南住建商备字第 20220922437 号
64	中国铁建· 海悦国际 项目	粤 (2019) 广 州市不动产 权第 11800217 号;	穗南审批地证 [2019]12 号	穗规划资源建证[2019]4727 号; 穗规 划资源建证[2019]6176 号; 穗规划资 源建证[2019]6350 号; 穗规划资源建 证[2019]6493 号; 穗规划资源建证 [2019]6539 号; 穗规划资源建证 [2020]491 号; 穗规划资源建证 [2020]342 号; 穗规划资源建证	44011520191231020144011520200 12201014401152020021702014401 15202002170101440115202004160 101	穗房预(网) 字第 20200405 号、穗 房预(网) 字第 20200814 号、穗房 预(网) 字第 20201180-1 号、穗房预 (网) 字第 20210418 号、穗房预(网) 字第 20220356 号、穗房预(网) 字 第 20210791 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				[2020]433 号；穗规划资源建证 [2020]1304 号；穗规划资源建证 [2019]6350 号		
65	中国铁建·花语城三期	冀 2020 正定新不动产权第 0000052	地字第 130123201900081 号	建字第 130123202000188 号	1301xq202012040201、 1301xq202012040101	石新管房预字第 2022023 号、石新管房预字第 2021008 号、石新管房预字第 2021018 号、石新管房预字第 2021002 号、石新管房预字第 2021007 号、石新管房预字第 2021015 号
66	中国铁建·广州西派云峰	粤 (2020) 广州市不动产权第 04408384 号	穗规划资源地证 (2020) 191 号	穗规划资源建证【2020】5511 号、穗规划资源建证【2020】5512 号、穗规划资源建证【2020】5503 号、穗规划资源建证【2020】5513 号	440111202010290101	穗房预 (网) 字第 20210744 号、穗房预 (网) 字第 20210365 号、
67	中国铁建·太原花语城	晋 2021 太原市不动产权第 0235068 号；晋 2021 太原市不动产权第 0235069 号	地字第 140100202120096 号	建字第 140100202130816 号；建字第 140100202130815 号；建字第 140100202130814 号；建字第 140100202130813 号；建字第 140100202130812 号；建字第 140100202130811 号；建字第 140100202130810 号；建字第 140100202130809 号；	140103202112100801； 140103202112100601； 140103202112100501； 140103202112100401； 140103202112100701； 140103202112100301； 140103202112100201； 140103202112100101	(2022) 并商房预售字第 0199 号； (2022) 并商房预售字第 0001 号； (2022) 并商房预售字第 0078 号； (2022) 并商房预售字第 0133 号； (2022) 并商房预售字第 0013 号
68	北京梧桐港项目	京 (2018) 不动产权证第 0000102 号	2018 规土 (朝) 地字第 0010 号	2020 规自 (朝) 建字 0002 号、0006 号、0007 号	[2020]施[朝]建字 0229 号、 110105202005260101	京房售证字(2022)97 号京房售证字 (2020)188 号
69	中国铁建·成都棠樾	川 2022 成都市不动产权第 0010776 号	地字第 510122202120900	建字第 510122202132137	510116202112280401	510116202258524、 510116202257416、510116202265331
70	新川樾	川 2022 成都	地字第 510109202120817	建字第 510109202191882	510109202112102101	510109202257724、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		市不动产权第 0071869 号、川 2022 成都市不动产权第 0071870 号				'510109202258813、 510109202259915、 '510109202262611、 '510109202262612、 '510109202366423、 510109202264113、510109202365733
71	昆明西派城樾	云 2021 官渡区不动产权第 0692291 号	地字第 530111202100052 号	建字第昆明市 202100194 号	5301002021122220201	预售云字 2022 第 145 号、预售云字 2022 第 605 号、预售云字 2022 第 1264 号
72	合肥萃语云筑	皖 (2021) 合肥市不动产权第 11276926 号、皖 (2021) 合肥市不动产权第 11277124 号	地字第 340104202100079	地字第 340104202110679、地字第 340104202110680、地字第 340104202110681、地字第 340104202110682、地字第 340104202110683、地字第 340104202110688、地字第 340104202110689、地字第 340104202110690、地字第 340104202110691、地字第 340104202110692、地字第 340104202110693、地字第 340104202110694、地字第 340104202110695、地字第 340104202110696、地字第 340104202110697、地字第 340104202110698、地字第 340104202110699、地字第 340104202110700、地字第 340104202110701、地字第	340172202112140101、 340172202201130101	合房预售证第 20220028 号、合房预售证第 20220029 号、合房预售证第 20220328 号、合房预售证第 20220103 号、合房预售证第 20220336 号、合房预售证第 20220059 号、合房预售证第 20220104 号、合房预售证第 20220748 号、合房预售证第 20220562 号、合房预售证第 20221095 号、合房预售证第 20220486 号、合房预售证第 20220267 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				340104202110702、地字第 340104202110703、地字第 340104202110704		
73	长沙湘语 洛悦	湘 (2021) 长 沙市不动 产权第 0243706 号	地字第 430101202110093 号	建字第 430101202110525 号、建字第 430101202110526 号、建字第 430101202110527 号、建字第 430101202110013 号	430100202112070201	长住建售许字 (2021) 第 0695、长住 建售许字 (2021) 第 0694、长住建售 许字 (2022) 第 0103、长住建售许字 (2022) 第 0145、长住建售许字 (2022) 第 0200、长住建售许字 (2022) 第 0249、长住建售许字 (2022) 第 0250、长住建售许字 (2022) 第 0459
74	中国铁建· 西安西派 国际	陕 (2016) 西 安市不动 产权第 0000142、 144、146、147	西规 D (2016) 010、 西规 D (2016) 006、 西规 D (2017) 003、 西规 D (2017) 002	西规建字第 D (2017) 004、西规建 字第 D (2016) 011、西规建字第 D (2017) 013	610142201701180101、 610142201703290201、 610142201806060101、 610142201808100101、 610142201912250101、 610142202003270101	市房预售字第 2016457 号、市房预售 字第 2017038 号、市房预售字第 2017280 号、市房预售字第 201939 号、 市房预售字第 2016457 号
75	中国铁建· 西派国樾	陕 (2020) 西 安市不动 产权第 0099103 号	高新规地字第 2020-050 号	建字第 610113202030122GX 号	610130202009110101、 610130202010280501、 610130202101080301	高新预售字第 2022008 号、高新预售 字第 2022110 号、高新预售字第 2022242 号、高新预售字第 2022416 号、高新预售字第 2023181 号
76	西派城天 华、西派 城天麟	陕 (2023) 西 安市不动 产第 0037070 号; 陕 (2023) 西安市不动 产第 0037252 号	地字第 610112202220213 QJ 号; 地字第 610112202220214 QJ 号	建字第 610112202330028QJ 号; 建字 第 610112202330029QJ 号	610140202212300201; 610140202212300301	曲江预售字第 2023125 号; 曲江预售 字第 2023088 号; 曲江预售字第 2023124 号; 曲江预售字第 2023089 号; 曲江预售字第 2023180 号; 曲江预售字 2023200 号; 曲江预售字第 2023239 号; 曲江预售字第 2023238 号; 曲江预售字 2023089 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
77	春咏风荷里	浙 2022 杭州市不动产权第 0189129 号	地字第 330114202200030 号	建字第 330114202200047 号	330114202206080201	杭售许字（2022）第 003082 号、杭售许字（2022）第 003039 号、杭售许字（2022）第 003034 号、杭售许字（2023）第 003003 号
78	长春云璟 178	吉 2020 长春市不动产权第 1170381 号	地字第 220000202000231	建字第 220000202000390	220108202009100101	长房新售证(2023)第 052 号；长房新售证(2023)第 016 号；长房新售证(2021)第 033 号；长房新售证(2021)第 004 号；长房新售证(2022)第 017 号；长房新售证(2022)第 023 号；长房新售证(2023)第 005 号；长房新售证(2023)第 043 号；长房新售证(2022)第 016 号；
79	上海花语天境	沪（2022）松字不动产权第 016548 号	沪松地（2022）EA310117202200346	沪松建(2022)FA310117202200549、沪松建(2022)FA310117202200530	310117202208120701、310117202208120801	松江房管（2022）预字 0000256 号、松江房管（2023）预字 0000061 号、松江房管（2023）预字 0000097 号
80	中国铁建·海语熙岸项目	粤（2019）广州市不动产权第 11800158 号；粤（2019）广州市不动产权第 11800160 号；粤（2019）广	穗南审批地证[2019]2 号	穗规划资源建证[2019]3779 号；穗规划资源建证[2019]3751 号；穗规划资源建证[2019]4196 号；穗规划资源建证[2019]3783 号；穗规划资源建证[2020]2094 号；穗规划资源建证[2020]5050 号；穗规划资源建证[2020]1354 号；穗规划资源建证[2020]2102 号；穗规划资源建证[2020]4755 号；穗规划资源建证	440115201909060101、440115202004220201、440115201908230101、440115201908230201、440115202004170101、440115202004260101、440115202004280201、440115202005260101、440115202005260201、	穗房预（网）字第 20200040 号、穗房预（网）字第 20200416 号、穗房预（网）字第 20200612 号、穗房预（网）字第 20200772 号、穗房预（网）字第 20201096 号、穗房预（网）字第 20201234 号-1、穗房预（网）字第 20201408 号、穗房预（网）字第 20210084 号、穗房预（网）字第 20210122 号、穗房预（网）字第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		州市不动产权第 11800159 号; 粤 (2019) 广州市不动产权第 11800163 号; 粤 (2019) 广州市不动产权第 11800128 号		[2020]5100 号; 穗规划资源建证 [2020]1649 号; 穗规划资源建证 [2020]1518 号; 穗规划资源建证 [2020]2367 号; 穗规划资源建证 [2020]1827 号; 穗规划资源建证 [2020]7365 号; 穗规划资源建证 [2021]1226 号; 穗规划资源建证 [2021]2566 号	440115202006150101、440115202009160101、440115202009290301、440115202009290201、440115202012290301、440115202103120401、440115202105100101、440115202106110101	20211297 号、穗房预 (网) 字第 20211651 号、穗房预 (网) 字第 20211297 号、穗房预 (网) 字第 20230002 号
81	楠樾府	川 (2022) 双流区不动产权第 0010774 号	地字第 510122202120955 号	建字第 510122202132136 号	510116202201100601、510116202201270601-2、510116202201100701	蓉预售字第 510116202257417、蓉预售字第 510116202260714、蓉预售字第 510116202264957、蓉预售字第 510116202265378、蓉预售字第 510116202367529、蓉预售字第 510116202368242
82	武侯樾府	川 (2022) 成都市不动产权第 0266757	地字第 510107202120882	建字第 510107202131983	510107202201240901	蓉预售字第 510107202369812 号、蓉预售字第 510107202264917 号、蓉预售字第 510107202369767 号、蓉预售字第 510107202365815 号、蓉预售字第 510107202367014 号、蓉预售字第 510107202367624 号
83	宸悦国际	京 (2022) 昌	2022 规自 (昌) 综	2022 规自 (昌) 建字 0023 号	110114202208160301	京房售字 (2022) 133 号、京房售字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		不动产权第 0026336 号	审字 0030 号			(2022) 162 号、京房售字 (2022) 193 号、京房售字 (2022) 186 号
84	中国铁建·花语拾光	鲁 (2019) 济南市不动产权第 0173658 号 (A6 地块)、鲁 (2019) 济南市不动产权第 0173670 号 (A7 地块)、鲁 (2019) 济南市不动产权第 0174012 号 (A8 地块)、鲁 (2019) 济南市不动产权第 0279753 号 (X3 地块) (代建)、鲁 (2019) 济南市不动产权第 0279745 号	地字第 370112201900249 号 (A6 地块)、地字第 370112201900250 号 (A7 地块)、地字第 370112201900248 号 (A8 地块)、地字第 0112201900294 号 (C1 地块) (代建)、地字第 0112201900305 号 (C3 地块) (代建)、地字第 0112201900282 号 (X3 地块) (代建)、地字第 0112201900281 号 (X4 地块) (代建)	建字第 370112202000019 号 (A6 地块)、建字第 370112202000041 号 (A7 地块)、建字第 370112202000028 号 (A8 地块)、建字第 370112202000020 号 (C1 地块) (代建)、建字第 370112202000022 号 (C3 地块) (代建)、建字第 370112201900577 号 (X3 地块) (代建)、建字第 370112201900578 号 (X4 地块) (代建)	370105202001210201LCSG2020012 (A6 地块)、370105202003020101LCSG2020020 (A7 地块)、370105202003030101LCSG2020021 (A8 地块)、370105202001090101LCSG2020006 (X3 地块) (代建)、370105202003030201LCSG2020022 (X4 地块) (代建)、370105202004200101LCSG2020041 (C1 地块) (代建)、370105202004020101LCSG2020034 (C3 地块) (代建)	济建预许 2021759、济建预许 2021562、济建预许 2021426、济建预许 20220107009、济建预许 20211105999、济建预许 20220811616、济建预许 20220811613、济建预许 20220811614、济建预许 20220811615、济建预许 20220811617、济建预许 20220811618、济建预许 20221104883、济建预许 2020845、济建预许 2020804、济建预许 2020515、济建预许 2020450、济建预许 2020351、济建预许 2021268、济建预许 2021269、济建预许 2021169、济建预许 2021204、济建预许 2021170、济建预许 2020915、济建预许 2020883、济建预许 2020833、济建预许 2020834、济建预许 2020670、济建预许 2020562、济建预许 202111291095

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		(X4 地块) (代建)、鲁 (2020) 济南市不动产权 第 0032129 号 (C1 地块) (代建)、鲁 (2020) 济南市不动产权 第 0032206 号 (C3 地块) (代建)				
85	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	筑国用 (2014) 第 07933 号	地字第 520000201503045 号	建字第 520000201811900 号	5201022007290001-SX-001	2021 筑商品房预售准字第 196 号
86	中国铁建·广州西派粤府	粤 (2023) 广州市不动产权第 00018155 号	地字第 440105202201658 号	建字第 440105202321215 号 建字第 440105202321832 号 建字第 440105202321901 号 建字第 440105202321740 号 建字第 440105202321130 号 建字第 440105202321042 号	编号 440105202301200201 编号 440105202303230201 编号 440105202304170101 编号 440105202303130101 编号 440105202303230101	穗房预 (网) 字第 20230184 号 穗房预 (网) 字第 20240163 号 穗房预 (网) 字第 20230466 号 穗房预 (网) 字第 20230201 号
87	中国铁建·南宁西派御江	桂 (2021) 南宁市不动产权证明第	地字第 450101202000129 号、地字第 450101202000130	建字第 450101202100322 号 建字第 450101202100323 号 建字第 450101202100324 号	450101202103230101 450101202103230201	南住建预字(2021)第 362 号 南住建预字(2022)第 278 号 南房预字(2021)第 215 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		0100544 号、 桂 (2021) 南 宁市不动产 权第 0458946 号	号	建字第 450101202100325 号 建字第 450101202100326 号 建字第 450101202100327 号 建字第 450101202100328 号 建字第 450101202100330 号 建字第 450101202100331 号 建字第 450101202100332 号 建字第 450101202100333 号 建字第 450101202100334 号 建字第 450101202100335 号 建字第 450101202100336 号 建字第 450101202100337 号 建字第 450101202100338 号 建字第 450101202100339 号 建字第 450101202100340 号 建字第 450101202100341 号 建字第 450101202100342 号 建字第 450101202100343 号 建字第 450101202100344 号 建字第 450101202100345 号 建字第 450101202100346 号		南住建预字(2021)第 419 号 南住建预字(2021)第 242 号 南住建预字(2021)第 536 号 南住建预字(2023)第 108 号 南住建预字(2023)第 149 号 南住建预字(2023)第 236 号 南住建预字(2022)第 335 号 南住建预字(2021)第 418 号 南住建预字(2021)第 537 号 南住建预字(2021)第 535 号 南住建预字(2021)第 239 号 南住建预字(2022)第 134 号 南住建预字(2023)第 351 号 南住建预字(2022)第 049 号 南住建预字(2023)第 324 号
88	锦樾名邸	川 (2023) 成 都市不动产 权第 0041634 号	地字第 510105202220747 号	建字第 510105202330023	510105202301040000	蓉预售字第 510105202367326 号/蓉 预售字第 510105202367638 号/蓉预 售字第 510105202368379 号/蓉预售 字第 510105202369517 号/蓉预售字 第 510105202370050 号/蓉预售字第 510105202370556 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
89	中国铁建·成都西派金沙	川（2020）成都市不动产权第 0278072 号	地字第 510105202020215 号	建字第 510105202030577 号、建字第 510105202030207 号	51010520207091801、 51010520207091901、 510105202105130201、 510105202105130201、 510105202304260801	51010520207203、510105202120703、 510105202141414、 510105202147214、 510105202264181、 510105202265135、 510105202371044、510105202472812
90	青羊樾府	川（2023）成都市不动产权第 0080511 号	地字第 510105202321025	建字第 510105202330023	510105202301160501、 510105202301160601	蓉预售字第 510105202367712 号、蓉预售字第 510105202368121 号、蓉预售字第 510105202368173 号、蓉预售字第 510105202368645 号、蓉预售字第 510105202368942 号、蓉预售字第 510105202370323 号、蓉预售字第 510105202370412 号
91	花语汀澜	鄂（2022）武汉市汉阳不动产权第 0064999 号	鄂规用地 420100201200136	建字第武自规（阳）建[2022]041 号	420105202212260000	武房开预售[2023]016 号、武房开预售[2023]268 号、武房开预售[2023]402 号、武房开预售[2024]068 号、武房开预售[2023]198 号、武房开预售[2024]104 号
92	中国铁建·西派麟悦	陕（2023）西安市不动产权第 0670745 号	地字第 610111202320292 GW 号	建字第 610101202330481GW 号	610149202311170201、 610149202311170101	2023501、2023502、2024057、 2024144、2024145、2024173、 2024226、2024227、2024385
93	樾府国际	冀（2021）涿州市不动产权第 0064999 号	地字第 130687ZJN202100	建字第 130687ZJN2021001 号	130687202109280101	涿京南预许 2021004、涿京南预许 2021005、涿京南预许 2022002、涿京

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		权第 0005893 号	1 号			南预许 2023001、涿京南预许 2023002、涿京南预许 2023003
94	华樾府	川（2023）成都市不动产权第 0195699 号	地字第 510108202321215 号	建字第 510108202330277 号	510108202304041401	蓉预售字第 510108202368914 号；蓉预售字第 510108202368933 号

(3) 在建项目

目前公司在建项目较多，计划投资规模较大。截至 2025 年 3 月末，公司在建项目合计 54 个，总建筑面积约 1,672.64 万平方米。计划投资总额约 2,220.65 亿元，累计已投资约 1,600.47 亿元。

表：截至 2025 年 3 月末公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	住宅	13.56	35.15	中铁二十一局集团第六工程有限公司/中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/7/1	2025/9/30	20.06	13.00
2	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建•西派国印一期	住宅	4.33	11.36	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2018/10/19	2026/12/31	53.70	52.35
3	中铁房地产	北京	中国铁建•	住宅	6.11	17.37	一期：中铁城建集	自主开发	-	2014/4/2	2025/12/31	35.52	31.97

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
	集团北京海丰置业有限公司		北京环保嘉苑/理想谷				团北京工程有限公司；二期：中铁十四局集团有限公司						
4	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥青秀城	住宅/商业	16.52	60.30	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、安徽同济建设集团有限公司有限责任公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、中铁二十一局集团第六工程有限公司	自主开发	-	2014/3/15	2027/12/31	52.04	48.65
5	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城	住宅/商业	9.98	49.98	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司、中铁建设集团有限公司、成都市第三建筑工程公司	自主开发	-	2013/9/15	2025/12/30	47.75	36.63
6	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建·成都西派澜岸	住宅/商业	9.52	45.17	中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第一	自主开发	-	2013/12/15	2027/12/31	64.57	42.04

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
							工程有限公司						
7	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	住宅/商业	21.37	63.64	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁十七局集团有限公司	自主开发	-	2016/11/9	2026/12/31	32.88	29.20
8	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津	中国铁建·天津国际城	住宅/商业	25.23	122.80	中铁十一局集团有限公司、中铁十三局集团有限公司、中铁十八局集团有限公司；中国铁建大桥工程局集团有限公司；中铁城建集团第三工程有限公司；中铁十八局集团第六工程有限公司；中国铁建大桥工程局集团有限公司；中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2011/1/31	2025/12/31	166.93	130.43
9	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	住宅/商业/车位	17.51	92.96	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2016/12/31	2026/5/31	136.15	106.78

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
							司						
10	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（南区）	住宅	6.41	21.49	中国土木工程集团有限公司	自主开发	-	2018/12/9	2027/12/31	34.35	28.84
11	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	住宅/商业/车位	14.70	34.00	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团有限公司	2019/6/6	2027/9/30	38.86	36.88
12	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	住宅/商业/车位	17.54	42.95	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十二局集团有限公司	自主开发	-	2020/4/3	2026/6/30	66.29	47.86
13	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印三期	住宅	1.19	5.59	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2019/9/16	2026/12/31	14.25	11.94
14	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口	中国铁建·林语山悦项目	住宅	5.57	9.32	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2020/4/29	2025/12/31	6.12	5.40
15	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	商业、住宅	10.60	43.31	中铁城建集团第一工程有限公司/中铁建设集团有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（60%）、中铁房地产集团北京投资管理有限公司（40%）	2020/8/1	2025/12/1	55.88	31.50
16	遵义中铁京	遵义	国际公馆	住宅+商	8.73	31.72	中铁十九局集团	合作开发	遵义市红花岗	2020/9/1	2027/12/30	18.07	9.99

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
	筑置业有限公司		(一、二标段)	业+办公			第五工程有限公司		城市建设投资经营有限公司				
17	福州海铨置业有限公司	福州	福州新天地·国际华府	住宅/商业	10.87	29.59	福州第七建筑工程有限公司、福建宏盛建设集团有限公司	合作开发	福建日出东海投资有限公司、福建九州通业贸易有限公司	2020/10/1	2026/11/30	31.68	28.21
18	贵阳中铁南投房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·梧桐苑	住宅+商业	8.98	37.22	中铁十六局集团有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（70%）、贵阳南明投资（集团）有限责任公司（30%）	2020/12/7	2027/12/31	20.90	7.50
19	重庆建联房地产开发有限公司	重庆	中国铁建·重庆山语桃源	住宅/商业/车位	21.53	42.78	一期：中铁建设集团有限公司、中铁十二局集团有限公司	自主开发	自主开发	2021/9/1	2027/5/31	55.49	51.58
20	中铁房地产集团（贵州）有限公司	贵阳	铁建城(253地块)	商业、住宅	16.84	68.40	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2021/8/26	2025/8/26	50.23	25.77
21	贵州中卓文旅置业有限公司	修文	中国铁建·阳明文旅城	住宅+商业	28.34	32.89	中铁城建集团第二工程有限公司、中铁十一局集团第五工程有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（97%）、北京汉元卓展旅	2020/8/26	2025/10/30	30.00	8.40

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
									游文化发展有限公司 (3%)				
22	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印二期	住宅	2.90	6.72	中铁城建集团第三工程有限公司	自主开发	-	2021/4/9	2027/12/31	22.50	21.68
23	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光三期、四期	住宅/商业	5.50	14.84	中铁十四局集团建筑工程有限公司	自主开发	-	2021/9/24	2027/8/30	12.62	10.84
24	南京京城房地产开发有限公司	南京	南京总部基地项目	住宅+商业+办公+公寓	3.99	22.11	中铁十二局集团有限公司；中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁建城市建设有限公司 (5%)、中铁十二局集团有限公司 (5%)、中铁十四集团有限公司 (10%)	2022/2/28	2027/5/31	37.42	24.48
25	贵阳中铁城市建设投资有限公司	贵阳	铁建城（车水路低效）	住宅+商业	35.64	136.37	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司 (80%)、中铁房地产集团北京投资管理有限公司 (20%)	2022/2/23	2026/12/29	106.13	48.94
26	南昌京源房地产开发有限公司	南昌	知语时光	住宅/商业	6.10	10.98	中铁建设集团中南建设有限公司	自主开发	-	2021/12/31	2025/12/31	14.00	12.30

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
27	哈尔滨京洲置业发展有限公司	哈尔滨	中国铁建·江语时代	住宅/商业	18.79	46.77	中铁建设集团有限公司/中铁二十二局集团有限公司	自主开发	-	2021/12/17	2025/6/20	37.63	21.75
28	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	广州	广州花语天宸	住宅	4.30	16.33	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十二局集团华南工程有限公司	合作开发	广东信达地产有限公司、中铁十二局房地产开发有限公司	2022/1/21	2026/6/21	38.36	36.63
29	西安铁晟房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西派樾樾	住宅	8.28	32.70	中铁城建集团第一工程有限公司/中铁二十局集团有限公司	合作开发	中铁城建集团房地产开发有限公司 10%， 中铁二十局集团房地产开发有限公司 6%， 广州新铁鑫建投资有限公司 45%	2022/10/17	2024/12/10	51.00	50.02
30	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建·花语城二期	住宅/商业	5.46	15.54	中铁城建集团第一工程有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2022/4/25	2025/4/25	19.32	16.26
31	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建·花语城四期	住宅/商业	6.43	18.40	中铁十四局集团有限公司、中铁城建集团有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2022/6/15	2025/4/25	25.68	18.87
32	广州南沙京开置业有限	南沙	中国铁建·西派澜岸	住宅+商业+公寓	5.53	23.77	中铁建华南建设有限公司/中铁建	合作开发	广州南投房地产开发有限公司	2022/4/21	2025/10/31	50.03	27.81

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
	公司		项目				设集团有限公司/ 中铁建设集团南方工程有限公司		司/中铁建华南建设有限公司/ 中铁建国际投资有限公司				
33	苏州京发房地产开发有限公司	苏州	苏州星樾湖滨	住宅	4.56	13.29	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	中铁二十局集团房地产开发有限公司； 中铁城建集团房地产开发有限公司	2022/8/19	2025/4/30	31.74	29.71
34	上海京泽鑫房地产开发有限公司	上海	上海星樾云涧	住宅	4.61	14.01	福州铁建建筑有限公司	合作开发	金地（集团）股份有限公司	2022/8/12	2024/11/30	48.23	28.92
35	涿州荣富房地产开发有限公司	河北涿州市	中国铁建·涿州樾府国际二期	住宅/商业	4.07	6.98	中铁城建集团有限公司	合作开发	荣华涿州房地产开发有限公司	2023/2/14	2026/2/14	7.82	5.21
36	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 J 组团	住宅/商业	5.55	16.31	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2022/11/28	2025/7/5	14.33	6.53
37	上海京泓润房地产有限公司	上海	熙语华庭	住宅	6.61	18.17	中铁二十局集团有限公司	合作开发	中铁十二局集团房地产开发有限公司； 中铁十七局集团房地产开发有限公司； 中铁二十局集团房	2023/6/28	2025/12/20	42.66	33.05

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
									地产开发有限公司；中铁二十三局集团有限公司；中铁二十四局集团上海建设投资有限公司				
38	上海京闵房地产有限公司	上海	上海花语前湾	住宅	6.01	23.06	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	中铁城建集团房地产开发有限公司；中铁二十四局集团上海建设投资有限公司	2023/9/8	2025/11/30	95.00	70.13
39	西安国际港务区京港房地产有限公司	西安	中国铁建·西派璟悦	住宅	5.49	19.24	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2023/6/28	2025/9/15	23.77	17.72
40	合肥京朗房地产开发有限公司	合肥	花语轩	住宅	6.46	20.45	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2023/11/16	2025/12/31	35.56	26.50
41	西安铁昇房地产开发有限公司	西安	西派玺悦	住宅	5.78	19.50	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团第四工程有限公司	合作开发	中铁城建集团房地产开发有限公司 5%、中铁二十三局集团有限公司 5%、中铁建融城发展有限公	2024/1/2	2025/12/31	32.35	25.18

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
									司 20%、广州新铁鑫建投资有限公司 25%				
42	广州市天河区顺信房地产有限公司	广州	广州西派天河序	住宅	5.03	20.32	中铁十二局集团有限公司、中建四局华南建设有限公司	合作开发	广州招商房地产有限公司	2023/10/9	2025/12/31	85.50	66.55
43	中铁建康养产业发展（青岛）投资有限公司	青岛	中铁建·青岛 WELL 健康城	住宅/商业	6.92	16.87	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司青岛分公司	自主开发	-	2021/11/10	2026/12/31	14.89	12.43
44	成都愉派置业有限公司	成都	成都武侯 106 亩	住宅/车位	7.04	20.33	中铁二十三局集团第四工程有限公司/中国建筑第二工程局有限公司	合作开发	成都招商北湖置地有限公司、中铁十二局集团房地产开发有限公司	2024/1/12	2025/8/25	43.01	31.10
45	成都冠麓置业有限公司	成都	成都麓湖 76 亩	住宅/商业/车位	5.05	13.71	中铁城建集团第一工程有限公司(牵头单位)、四川恒爆鑫耀建设有限公司(成员单位)、江苏省华建建设股份有限公司	合作开发	成都招商房地产有限公司、成都天府产城投资运营有限公司	2023/11/15	2025/8/30	28.36	23.86
46	贵州甲秀鹏程置业有限公司	贵阳市	铁建城 03-01 地块	住宅/商业	11.41	45.55	中铁建设集团	自主开发	-	2024/5/8	2026/5/8	34.05	12.50

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
	公司		/01-08 地块										
47	西安景信房地产开发有限公司	西安	西派天著、西派天峰中心	住宅/商业/车位/办公	145	39.64	中铁建设集团有限公司/中铁城建集团有限公司/中铁二十局第六工程有限公司	自主开发	-	2024/11/1	2026/12/31	49.00	31.28
48	西安景悦房地产开发有限公司	西安	西派天麓、西派天峯中心	住宅/商业/车位/办公	3.41	13.10	中铁二十局第六工程有限公司	自主开发	-	2024/6/1	2026/5/1	16.89	9.87
49	西安国际港务区港新房地产开发有限公司	西安	语澜溪	住宅/车位	4.60	15.40	中铁城建集团有限公司	自主开发	-	2024/6/20	2026/6/30	17.87	12.84
50	成都中铁建锦城投资有限公司	成都市	成都锦江 31 亩	住宅/车位	2.08	6.17	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发	-	2024/5/24	2025/12/31	14.58	11.69
51	成都蓉派置业有限公司	成都市	成都武侯 51 亩	住宅/车位	3.40	9.86	中铁建设集团有限公司	自主开发	-	2024/4/2	2025/12/31	21.41	16.34
52	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆市	西派城三期	住宅/商业/车位	5.36	27.89	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	自主开发	-	2024/5/23	2028/1/19	42.70	23.85
53	长沙京昂房地产开发有限公司	长沙市	长沙花语江南	住宅/商业/车位	11.59	27.82	中铁城建、中铁建设	合作开发	中铁建设集团置业有限公司、中铁城建	2024/3/7	2026/12/30	42.68	17.81

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工	总投资金额	已投资金额
									集团房地产开发有限公司				
54	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州市	中国铁建·花语上城项目	住宅/商业/车位	3.47	22.45	中土集团广州南方总部基地南沙项目、中铁十二局集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司	自主开发	-	2023/9/6	2025/12/31	31.84	12.90

表：截至 2025 年 3 月末公司主要在建项目情况（续）

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	未来三年投资计划			自有资金到位情况
										2025	2026	2027	
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	64.81%	自筹	冀 (2019) 张市万全区不动产权第 0000733 号	地字第 130729201944005 号	建字第 1307292019444015 号建字第 1307292019444016 号	130729X190711-023-01	0.50	0.50	0.50	否
2	天津弘创	天津	中国铁建	97.49%	贷款+自	津 (2018) 河北区不动产权第	2018 河北地证 0001	2018 河北住证 0004、2018 河北住证 0008	201052018101901000	1.04	0.11	0.20	是

	置业有限公司		•西派国印一期		筹	1010611 号津 (2018) 河北区 不动产第 1010612 号津 (2018) 河北区 不动产第 1010613 号津 (2018) 河北区 不动产第 1010608 号							
3	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建•北京环保嘉苑/理想谷	89.67 %	贷款+自筹	1、京海国用 (2014 出) 第 00098 号、2、京海国用 (2014 出) 第 00100 号、3、京海国用 (2014 出) 第 00101 号	1、地字第 1101082014 00020 号 2014 规 (海) 地字 0016 号;	1、地字第 110108201400020 号 2014 规 (海) 地字 0016 号; 2、建字第 110108201800103 号 2018 规土 (海) 建字 0009 号; 3、建字第 110108201800104 号 2018 规土 (海) 建字 0010 号	1、(2014) 施 (海) 建字 0153 号; 2、4、(2018) 施 (海) 建字 0161 号	1.00	0.50	0.50	否
4	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建•合肥青秀城	93.49 %	贷款+自筹	合国用 (2015) 第 041 号;皖 (2018) 合不动产第 0050159 号;皖 (2018) 合不动产第 0050232 号	地字第 3401042014 00005 号	合规建民许 2015520 号、合规建民许 2015521 号、合规建民许 2015522 号、合规建民许 2015581 号、合规建民许 2015582 号、合规建民许 2015583 号、合规建民许 2015584 号、合规建民许 2016334 号、合规建民许 2016187 号、合规建民许 2016188 号、合规建民许 2016188 号、合规建民许 2016288 号、合规建民许 2016189 号、合规建民许 2016190 号、合规建民许 2016191 号、合规建民许 2016192 号、合规建民许	3401041407 0201S01、3401041407 0201S02、3401041407 0201S03、3401041407 0201S04、3401041407 0201S05、3401041407	1.20	1.00	1.19	是

								2016193 号、合规建民许 2016188 号、建字第 340104201810027 号、建字第 340104201810032 号、建字第 340104201810033 号、建字第 340104201810034 号、建字第 340104201810035 号、建字第 340104201810028 号、建字第 340104201810029 号、建字第 340104201810030 号、建字第 340104201810031 号、建字第 340104201910068 号、建字第 340104201910063 号、建字第 340104201910064 号、建字第 340104201910065 号、建字第 340104201910066 号、建字第 340104201910067 号	0201S06、3401041407 0201S07、3401041906 040101-SX-001				
5	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城	76.71 %	贷款+自筹	成国用 2014 第 69 号、成国用 2016 第 110 号、成国用 2016 第 111 号、成国用 (2016) 第 154 号	地字第 5101082013 20264、地字第 5101082015 20249 号	建字第 510108201330347 号、建字第 510108201630013 号、建字第 510108201630071 号、建字第 510108201330377 号	5101012014 04160101、5101012014 04160201、5101012014 01080101、5101012016 01290101、5101012016 07120201、5101012016 04210101、5101012016 06280401、5101012016	6.00	5.00	-	是

									12050301、 5101012017 01100101、 5101012017 03300101				
6	成都 中铁建 投资有 限公司	成都	中国 铁建 ·成 都西 派澜 岸	65.11 %	贷款 +自 筹	成高国用 2014 第 11144 号	地字第 5101222013 29091	建字第 510122201439041、建字第 510122201739006	CGGJ(2015)-J087、 CGGJ(2014)-J050、 CGGJ(2014)-J122、 CGGJ(2014)-J051、 CGGJ(2016)-J140、 CGGJ(2017)-J036	3.50	4.55	3.50	是
7	中铁 建房 地产 集团 (贵 安)有 限公 司	贵 安新 区	中国 铁建 ·贵 安山 语城	88.81 %	贷款 +自 筹	花溪国用 (2016) 第 GA008 号;	贵安规地字 2016-48 号	贵安规建 2016-032	5201112016 11090601;	2.00	1.44	-	是
8	中铁 房地 产集 团商 业地 产开	天 津	中国 铁建 ·天 津国 际城	77.98 %	贷款 +自 筹	津 (2016) 河北 区不动产权第 1018235 号; 津 (2016) 河北区 不动产权第 1018230 号; 房	住宅/商业 2015 河北 地证 0015; 2010 河北 地证 0020; 2011 河北	2011 河北住证 0003; 2014 河北住证 0003; 2014 河北住证 0004; 2014 河北 建证 0025; 2016 河北住证 0005; 2015 河北建证 0022; 2011 河北建证 0005; 2018 河北建证 0001	1201052016 042601121、 1210509120 1410002、 1210509120 1410001、	2.50	4.35	5.10	是

	发管 理有 限公 司					地证津字第 105051000082 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018228 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018234 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018232 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018231 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018226 号; 津 (2016) 河北区不动产 权第 1018227 号;	地证 0018; 2010 河北 地证 0015; 2015 河北 地证 0011; 2011 河北 地证 0011; 2015 河北 地证 0012; 2011 河北 地证 0013;		1210502020 1111098、 1210502020 1111099、 1210502020 1111100、 1201052016 033101121、 1210502120 1407001、 1201052015 052701160、 1201052018 083001121				
9	中铁 房地 产集 团重 庆有 限公 司	重 庆	中 国 铁 建· 重 庆 西 派 城	78.43 %	贷款 +自 筹	渝 (2017) 江北 区不动产权第 000548487 号、 渝 (2018) 江北 区不动产权第 000097507 号、 渝 (2018) 江北 区不动产权第 001095839 号	地字第 5001412017 00016 号	建字第 500141201700149 号; 建字第 500141201900115 号	5001182017 09280101, 5001182017 09280201, 5001182018 01220101, 5001182018 01190401, 5001182018	6.22	4.17	3.24	是

									04090301, 5001182018 04230301, 5001182018 04250101, 5001182018 04030101, 5001182018 03300201, 5001182019 08070201, 5001182019 08070301, 5001182019 08120201, 5001182019 08120301, 5001182018 06210301、				
10	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（南区）	83.96%	贷款+自筹	粤（2018）顺德区不动产权第0080551号	地字第440606201801037号	建字第440606201811589号、建字第440606201811590号、建字第440606201811591号	4406066201812190201	2.03	2.03	0.69	是
11	长春创华房地产开	长春	中国铁建西派唐颂	94.90%	贷款+自筹	吉（2019）长春市不动产权第0480248、吉（2019）长春市	地字第220002201900002	建字第2200022019000078，建字第22000202000099；	220108201906065000，220108202004101301	0.50	0.48	0.20	是

	发有 限公 司					不动产权第 0480247							
12	中铁 房地 产集 团重 庆有 限公 司	重 庆	中 国 铁 建· 重 庆 大 渡 口	72.20 %	贷 款 + 自 筹	渝 (2019) 大渡 口区不动产权 第 001245483 号、渝 (2019) 大渡口区不动 产权第 001248101 号、 渝 (2019) 大渡 口区不动产权 第 001248396 号、渝 (2019) 大渡口区不动 产权第 001248559 号、 渝 (2019) 大渡 口区不动产权 第 001248674 号	地字第 5001042019 00015 号	建字第 50014201900065 号、建字第 500104202100056、建字第 500104201000063	5001042020 04030101、 5001042020 04200101、 5001042021 11010101、 5001042020 12160220、 5001042021 02250220、 5001042021 04250120	2.78	2.48	1.50	是
13	天津 弘创 置业 有限 公司	天 津	中 国 铁 建· 西 派 国 印 三 期	79.72 %	贷 款 + 自 筹	津 (2019) 河北 区不动产权第 1012519 号	2019 河北 地证 0003	2025 河北建证申字 0015、2019 河北建 证申字 0008 变更 01	1201052019 091611121	0.88	0.70	0.33	是
14	中铁 房地 产集	张 家 口	中 国 铁 建·	88.24 %	贷 款 + 自 筹	冀 (2019) 张市 万全区不动产 权第 0001835	建设用地规 划许可证地 字第	建设工程规划许可证建字第 130729202044011 号、建设工程规划许 可证建字第 130729202044015 号	130729X20 0429-012-0 1、	0.65	-	-	否

	团文旅发展有限公司	市	林语山悦项目			号	130729201944022 号		130729X200619-019-01				
15	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝02号地块项目（城市综合体）	56.37%	贷款+自筹	黔（2020）贵阳市不动产权第0016565号/黔（2020）贵阳市不动产权第0016860号	地字第52010220200020号	建字第520000201811904号（筑规建字2020-0122号）	5201002010280001-SX-001/5201002010280001-SX-002	2.00	4.00	4.00	是
16	遵义中铁京筑置业有限公司	遵义	国际公馆（一、二标段）	55.29%	自筹	黔（2020）贵阳市不动产权第0020516	地字第520000201820011；地字第520000201820012	建字第520300202001090	5203022009010001-SX-001	2.96	2.26	2.00	是
17	福州海铖置业有限公司	福州	福州新天地·国际华府	89.05%	贷款+自筹	闽（2020）长乐区不动产权第0005352号、闽（2020）长乐区不动产权第0005353号、闽（2020）长乐区不动产权第0005354号	地字第350182202010005号	建字第350182202010038号、建字第350182202010027号、建字第350182202010059号	3501122006050102-SX-002、3501122006050102-SX-001、3501122006050102-SX-003、3501122006050102-SX-	0.36	1.16	1.95	是

									004				
18	贵阳中投南房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·梧桐苑	35.89%	自筹	520102-2020-HB-029	地字第 52010220200097 号	筑规建字 2020-0233 号	5201022102080001-SX-001、 5201022102080001-SX-002	2.00	2.00	2.00	是
19	重庆建联房地产开发有限公司	重庆	中国铁建·重庆山语桃源	92.95%	贷款+自筹	渝 (2021) 两江新区不动产权第 000775126 号、渝 (2021) 两江新区不动产权第 001085210 号、渝 (2021) 两江新区不动产权第 001537802 号、渝 (2021) 两江新区不动产权第 001537832 号、渝 (2021) 两江新区不动产权第 001537845 号、渝 (2021) 两江新区不动产权第	地字第 500141202100055 号	建字第 500141202100155 号、建字第 500141202200082 号、建字第 500141202300049 号、建字第 500141202300081 号	500123202108240601、 500141202200082、 500123202305110101、 500123202307110101	3.00	0.54	0.27	是

						001537857 号、 渝 (2021) 两江 新区不动产权 第 001537876 号							
20	中铁房 地产集 团 (贵 州) 有 限公司	贵阳	铁建 城 (253 地 块)	29.46 %	贷款 +自 筹	黔 (2021) 贵 阳市不动产权 第 0105352/01054 34/0105359/010 5366/0105571/0 105361/010544 7/	地字第 5200002017 00303 号筑 规地字 2017-0110 号	筑规建字 2021-0204 号	5201022109 160001-SX- 001	1.00	3.00	4.00	是
21	贵州中 卓文旅 置业有 限公司	修文	中国铁 建·阳 明文 旅城	26.33 %	股东 借款	黔 (2021) 修 文县不动产权 第 0002862 号、黔 (2021) 修文县 不动产权第 0001367 号、黔 (2021) 修文县 不动产权第 0003121 号、黔 (2021) 修文县 不动产权第 0003119 号、黔 (2021) 修文县 不动产权第 0003120 号	修地字第 5201232021 00038 号、 修地字第 5201232021 00039 号、 修地字第 5201232021 00040 号、 修地字第 5201232021 00041 号	修建字第 520123202100062 号、修建字 第 520123202100061 号	5201232110 140001-SX- 001、 5201232110 140001-SX- 002	0.50	0.50	0.50	否
22	天津弘 创	天津	中国铁 建	90.31 %	贷款 +自	津 (2020) 河 北区不动产权第	2020 河北 地证申字	2020 河北建证申字 0017	1201052021 040907121	0.18	0.22	0.42	是

	置业有限公司		•西派国印二期		筹	1018560 号	0015						
23	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光三期、四期	85.90 %	贷款+自筹	鲁 (2021) 济南市不动产权第 0203928 号 (A1 地块) 鲁 (2021) 济南市不动产权第 0203682 号 (A2 地块)	地字第 370112202100281 号 (A1 地块) 地字第 370112202100282 号 (A2 地块)	建字第 370112202100496 号 (A1 地块)、建字第 370112202100440 号 (A2 地块)	370112202109240101LCSG2021154 (A2 地块)、370112202112270101 (LCSG2021203) (A1 地块)	0.49	0.38	0.91	是
24	南京城房地产开发有限公司	南京	南京总部基地项目	63.04 %	贷款+自筹	苏 (2021) 宁浦不动产权第 0062907 号、苏 (2021) 宁浦不动产权第 0065275 号、苏 (2021) 宁浦不动产权第 0065286 号	地字第 320111202100148 号	建字第 320111202200033 号	320195202202281401	1.80	4.10	4.94	是
25	贵阳中铁城市建设投资有限公司	贵阳	铁建城 (车水路低效)	39.57 %	贷款+自筹	无	地字第 520102202100192 号	筑规建字 2022-0008 号	5201022203230001-SX-001	3.00	12.00	15.00	否

26	南昌京源房地产开发有限公司	南昌	知语时光	87.86%	贷款+自筹	赣（2021）南昌市不动产权第 0164496 号、赣（2021）南昌市不动产权第 0164486 号	地字第 360100202120015J	建字第 360100202200032J、 360100202200033J、 360100202200034J、 360100202200035J、 360100202200036J、 360100202200037J、 360100202200038J、 360100202200039J、 360100202200040J、 360100202200041J、 360100202200042J、 360100202200043J、 360100202200044J、 360100202200045J、 360100202200046J、 360100202100241J、 360100202100242J、 360100202100243J、 360100202100244J、 360100202100245J、 360100202100246J、 360100202100247J、 360100202100248J、 360100202100249J、360100202100250J	360108202112310101	0.70	1.00	-	是
27	哈尔滨京洲置业发展有限公司	哈尔滨	中国铁建·江语时代	57.80%	贷款+自筹	黑（2021）哈尔滨市不动产权第 0436374 号	哈新地字第 230109202100076 号	哈新建字第 230109202100153 号、哈新建字第 230109202100135 号	230109202112170101、 230109202203220101、 230109202201110101	4.20	1.70	2.00	是

	司												
28	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	广州	广州花语天宸	95.49%	贷款+自筹	粤 (2022) 广州市不动产权第 06003652 号	地字第 440112202101054 号	建字第 440112202214820 号、建字第 440112202215489 号、建字第 440112202215492 号、建字第 440112202215367 号、建字第 440112202215493 号、建字第 440112202214851 号、建字第 440112202215488 号、建字第 440112202215224 号、建字第 440112202215495 号、建字第 440112202215366 号、建字第 440112202214634 号	编号 440112202201210101、编号 440112202203040101、编号 440112202203310401	0.92	0.21	-	是
29	西安铁晟房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西派樾樾	94.33%	贷款+自筹	陕 (2022) 西安市不动产权第 0351228 号	地字第 61011320220142G 号	建字第 610113202230369GX 号	编号 610130202210170101	0.50	0.30	-	是
30	河北兴铁房地产开发有限公司	正定	中国铁建·花语城二期	84.16%	贷款+自筹	冀 2020 正定新不动产权第 0000053	地字第 130123201900082 号	建字第 130123202200016 号	1301xq202204250301、1301xq202204250101	2.80	0.18	-	是
31	河北兴铁房地	正定	中国铁建·花	73.48%	贷款+自筹	冀 2020 正定新不动产权第 0000054	地字第 130123202000014 号	建字第 130123202200018 号	1301xq202204290101、1301xq202207290101	2.02	2.02	2.01	是

	产开 发有 限公 司		语城 四期										
32	广州南沙京开置业有限公司	南沙	中国铁建·西派澜岸项目	75.57 %	银行借款+自有资金	粤 (2022) 广州市不动产权第 11081262 号	此证已取消	穗规划资源建证[2022]4165 号; 穗规划资源建证[2022]4285 号; 穗规划资源建证[2022]4182 号; 穗规划资源建证[2023]11 号; 穗规划资源建证[2023]507 号; 穗规划资源建证[2023]509 号; 穗规划资源建证[2023]804 号; 穗规划资源建证[2023]803 号	440115202205300101、440115202208310201、440115202209160401、440115202209160501、440115202209160301、440115202303090401、440115202303090301、440115202303090201	4.74	4.77	0.15	是
33	苏州京发房地产开发有限公司	苏州	苏州星樾湖滨	93.60 %	贷款+自筹	苏 (2022) 苏州工业园区不动产权第 0000144 号	地字第 320599202200066 号	建字第 320599202200187 号	编号: 320594202208190101	1.53	0.50	-	是
34	上海京泽鑫房地产	上海	上海星樾云涧	59.96 %	贷款+自筹	沪 (2022) 松字不动产权第 016700 号	沪松地 (2022) EA310117202200365	沪松建 (2022) FA310117202200554	310117202208120501	-	-	-	否

	开发有限公司												
35	涿州荣富房地产开发有限公司	涿州	中国铁建·涿州樾府国际二期	66.62%	贷款+自筹	冀(2021)涿州市不动产权第0005896号	地字第130687ZJN2021001号	建字第130687ZJN2022005号	130687202302140101	0.81	1.28	-	是
36	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城J组团	8.37%	贷款+自筹	筑预登[2009]字第039号	南明2007-02	筑规建字2022-0215号	5201022212090001-SX-001	2.00	2.00	2.00	是
37	上海京泓润房地产有限公司	上海	熙语华庭	77.47%	贷款+自筹	沪(2023)奉字不动产权第014706号	沪奉地(2023)EA310120202300472	沪奉建(2023)FA310120202300727	310120202306280501、310120202307140101	6.73	1.02	0.92	否
38	上海京闵房地产有限公司	上海	上海花语前湾	73.82%	贷款+自筹	沪(2023)闵字不动产权第038893号、沪(2023)闵字不动产权第038894号	沪闵地(2023)EA310112202300751	沪闵建(2023)FA310112202300940、沪闵建(2023)FA310112202300939、沪闵建(2023)FA310112202301021、沪闵建(2023)FA310112202301018	310112202309080301; 310112202309080401; 310112202309280801; 3101122023	6.00	2.00	0.10	否

									09280701				
39	西安国际港务区京港房地产有限公司	西安	中国铁建·西派璟悦	74.55%	贷款+自筹	陕 (2023) 西安市不动产权第 0515322 号	地字第 6101012023 20214GW 号	建字第 610101202330365GW 号	6101492023 09070701、6101492023 09070601	3.49	2.56	-	是
40	合肥京朗房地产开发有限公司	合肥	花语轩	74.52%	贷款+自筹	皖 (2023) 合肥市不动产权第 1198171 号、皖 (2023) 合肥市不动产权第 1198652 号	地字第 3401112023 00085	建字第 340111202300866、建字第 340111202300865、建字第 340111202300864、建字第 340111202300863、建字第 340111202300862、建字第 340111202300861、建字第 340111202300860、建字第 340111202300859、建字第 340111202300858	3401112023 11161703	4.70	2.96	1.40	是
41	西安铁昇房地产开发有限公司	西安	西派玺悦	77.84%	贷款+自筹	陕 (2024) 西安市不动产权第 0021708 号	地字第 6101132023 20297GX 号	建字第 610116202330534GX 号	6101302023 12290101、6101302023 12290201	4.75	1.53	0.89	是
42	广州市天河区顺信	广州	广州西派天河序	77.84%	贷款+自筹	粤 (2024) 广州市不动产权第 00028171 号	地字第 4401062023 YG0007373 号	建字第 4401062023GG0257346 号、建字第 4401062024GG0039410 号、建字第 4401062024GG0187462 号、建字第 4401062024GG0051453 号、建字第	编号 4401062024 02040101、编号 4401062024	10.20	3.88	-	是

	房地 产有 限公 司							4401062024GG0060492 号、建字第 4401062024GG0027461 号、建字第 4401062024GG0026416 号、建字第 4401062024GG0008412 号	02200101、 编号 4401062024 01260101、 编号 4401062024 01240201、 编号 4401062024 01170201、 编号 4401062024 01240201、 编号 4401062024 01170101、 编号 4401062024 04230201、 编号 4401062024 01050401				
43	中铁 建康 养产 业发 展（青 岛） 投资有 限	青 岛	中铁 建· 青岛 WELL 健康 城	83.48 %	贷款 +自 筹	鲁（2021）青 岛市城阳区不动 产权第 0027630 号、鲁（2021） 青岛市城阳区 不动产第 0027644 号、鲁 （2021）青 岛市城阳区不动	地字第 3702002021 15108 号	建字第 370200202115238 号、建字第 370200202115239 号、建字第 370200202115240 号、建字第 370200202115241 号	编号 3702142021 11120101、 编号 3702142021 12310101、 编号 3702142021 12310201、	1.55	0.60	0.30	是

	公司					权第 0027629 号、鲁 (2021) 青岛市城阳区 不动产权第 0027631 号			编号 3702142021 11100301、 编号 3702142021 12060101、 编号 3702142021 12010101				
44	成都愉派置业有限公司	成都	成都武侯 106 亩	64.17 %	贷款 + 自筹	川 (2024) 成都市不动产权第 0018725 号	地字第 5101072023 21998 号	建字第 510107202331266	5101072024 01121701、 5101072024 01121801	6.93	1.54	0.11	是
45	成都冠麓置业有限公司	成都	成都麓湖 76 亩	84.13 %	贷款 + 自筹	川(2024)成天 不动产权第 0003240 号、川 (2024)成天不 动产权第 0003241 号	地字第 5101992023 21841 号	建字第 510199202331065 号	5101102023 10170901-3 、 5101102023 10170901-2 、 5101102023 11170501、 5101102024 01300201	3.37	1.08	-	是
46	贵州甲秀鹏程置业有限公司	贵阳	铁建城 03-01 地块 /01-0	34.86 %	贷款 + 自筹	2024 贵阳市不 动产权第 0031001 号	520102202 400045	筑规建字 2024-0070 号	520102240 5080001-S X-001	4.00	6.00	5.00	是

			8 地 块										
47	西安 景信 房地 产开 发有 限公 司	西 安	西派 天 著、 西派 天峰 中心	63.84 %	自 筹+ 贷 款	陕 2024 西安市 不动产权第 0338425 号、陕 2024 西安市不 动产权第 0338520 号	610112202 420083QJ、 610112202 420084QJ	建字第 610112202430515QJ	610140202 411290101 、 610140202 412190101	5.49	5.40	-	是
48	西安 景悦 房地 产开 发有 限公 司	西 安	西派 天 麓、 西派 天峯 中心	58.44 %	自 筹+ 贷 款	陕 (2024) 西 安市不动产权 第 0489220 号、 陕 (2024) 西 安市不动产权 第 0489219 号	地字第 610112202 420033QJ、 地字第 610112202 420032QJ	建字第 610112202430229QJ, 建字第 610112202430516QJ	610140202 405300101 、 610140202 412190201	3.50	1.21	-	是
49	西安 国际 港务 区港 新房地 产开 发有 限公 司	西 安	语澜 溪	71.80 %	自 筹+ 贷 款	陕 (2024) 西 安市不动产权 第 0371440 号 0 号	地字第 610111202 420074GW 号	建字第 610101202430196GW 号	610149202 406170101	3.57	1.46	-	是
50	成都	成	成都	80.18	自	川 (2024) 成	地字第	建字第 510104202430461	510104202	1.50	0.76	0.63	是

	中铁建锦城投资有限公司	都	锦江 31 亩	%	筹+贷款	都市不动产权第 0233199 号	510104202 421329		405240601				
51	成都蓉派置业有限公司	成都	成都武侯 51 亩	76.32 %	自筹+贷款	川 (2024) 成都市不动产权第 0164220 号	地字第 510107202 421201	建字第 5101072024430268	510107202 404020801	2.12	2.80	0.10	是
52	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	西派城三期	55.85 %	自筹+贷款	渝 (2018) 江北区不动产权第 000097507 号	地字第 500141207 00016 号	建字第 500105202400019	编号 500123202 405230201	3.21	3.71	-	是
53	长沙京昂房地产开发有限公司	长沙	长沙花语江南	43.04 %	贷款+自筹	湘 (2024) 长沙市不动产权第 0173240 号	地字第 430101202 310182 号	建字第 430101202410055 号、建字第 430101202410054 号、建字第 430101202410053 号、建字第 430101202410296 号、建字第 430101202410293 号、建字第 430101202410294 号、建字第 430101202410295 号	430100202 403070101 、 430100202 408290201 、 430100202 408290101	9.00	8.00	5.00	是

54	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建·花语上城项目	40.52%	贷款	粤（2024）广州市不动产权第 11025524 号 粤（2024）广州市不动产权第 11027129 号	穗规划资源地证[2024]13 号；穗规划资源地证[2024]14 号	穗规划资源建证[2024]1348 号；穗规划资源建证[2024]2186 号；穗规划资源建证[2024]2586 号；穗规划资源建证[2024]2587 号；穗规划资源建证[2024]1070 号；穗规划资源建证[2024]837 号；穗规划资源建证[2024]1642 号；穗规划资源建证[2024]1322 号；穗规划资源建证[2024]2583 号；穗规划资源建证[2024]2584 号	440115202312280101； 440115202401310101； 440115202403270301； 440115202405110301； 440115202406170101； 440115202401100101； 440115202407170601	10.75	5.38	-	是

注：上述在建项目的投资款项，发行人主要采取自筹及外部融资的方式解决资金需求。外部融资方式包括银行贷款、信托贷款等融资方式，投资款项中自筹资金不低于总投资额的 30%。

发行人上述在建工程项目已经投资主管部门批准或备案，已经取得了相应的国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，合法合规，符合国家相关产业政策。

公司将保持客观理性的投资思路，采取“积极关注、重点参与、理性定价”的投资策略，多管齐下寻找项目供应渠道，积极开展兼并收购等项目获取方式。

(4) 拟建项目及土地储备情况

发行人拟建项目主要包含已规划但分期开工项目，发行人计划投资总额共计 93.72 亿元，其分布在全国 6 座城市。发行人土地储备主要包含已规划项目但尚未开工的土地，截至 2025 年 3 月末，发行人未开工总面积为 124.91 万平方米。其具体详情如下：

截至 2025 年 3 月末，发行人合并范围内拟建项目及土地储备情况如下：

表：发行人拟建项目及土地储备情况

单位：万平方米、亿元

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积	未开工面积	地上未开工	目前资金到位情况	2025 年拟投资	2026 年拟投资	2027 年拟投资	是否取得相应证书	实施主体	项目建设期	总投资金额	已投资金额	资金来源
天津	榆关道地块	居住型公寓、商业	2.45	2.45	1.84	否	-	-	-	已取得土地证，用地证、建设规证	中铁房地产兴泰(天津)置业有限公司	2024-2026	3.56	2.33	自筹
贵阳	中国铁建·西派府（二期）	住宅/商业	36.64	18.74	13.71	-	-	2.00	2.00	否	遵义黔贵房地产开发有限公司	2025-2027	7.41	0.42	借款+自筹
遵义	国际公馆（三标段）	住宅/商业/办公	44.00	12.16	7.61	-	-	1.52	1.00	否	遵义中铁京筑置业有限公司	2026-2027	3.59	1.07	借款+自筹
宁波	中国铁建·宁波山语城	商业	2.90	2.90	2.25	否	-	-	1.02	已取得土地证	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	未开工	1.80	0.58	自有资金
涿州	涿州市高铁新城涿豆路南侧 C1-02、06	住宅/商业	72.13	72.13	53.14	19.96	1.28	1.85	1.85	是	涿州京盛越达房地产开发有限公司	未开工	56.64	22.57	借款+自筹
西安	港务 46 亩	住宅/商业	9.82	9.82	7.65	1.25	6.17	3.20	0.51	已取得用地规划证	西安国际港务区京港房地产开发	未开工	11.13	1.25	借款+自筹

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积	未开工面积	地上未开工	目前资金到位情况	2025年拟投资	2026年拟投资	2027年拟投资	是否取得相应证书	实施主体	项目建设期	总投资金额	已投资金额	资金来源
											有限公司				
西安	高新 31 亩	住宅/商业	6.68	6.68	5.15	5.50	3.69	0.40	-	已取得土地证	西安铁晟越合房地产开发有限公司	未开工	9.59	5.50	借款+自筹

近年来，公司处于快速发展期，较快的开发节奏下补充土地储备需求也相应提升，土地购置支出规模较大。2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司分别获取项目为 13 个、13 个、5 个和 1 个，新增土地储备的规划建筑面积分别为 174.28 万平方米、280.94 万平方米、71.94 万平方米和 9.82 万平方米；各期土地购置支出分别为 215.39 亿元、298.41 亿元、51.29 亿元和 5.41 亿元。截至 2025 年 3 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 442.47 万平方米，具备一定的持续发展动力，以现有开发速度，公司目前土地储备量可供未来 2~3 年的开发需求。

发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-3 月土地储备及新增项目概况：

表：报告期内公司土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新增项目	1	5	13	13
新增土地储备	9.82	71.94	280.94	174.28
新增土地金额	5.41	51.29	298.41	215.39
新增土地楼面均价	5,509.96	13,948.14	10,621.92	12,359.05
土地储备总面积（合并口径）	442.47	462.63	541.41	793.46

（5）报告期内取得土地情况

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人合并范围内总共获取 32 个项目。购置土地资金来源为企业自有资金，发行人不存在募集资金变相用于土地拍卖的情形，发行人积极落实国家房地产调控政策情况，具体拿地情况如下：

表：报告期内发行人取得土地情况

单位：亿元、万平方米

序号	地块名称	地块所在地	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	截至 2025 年 3 月末已 缴纳出让金额	后续出让金 缴纳计划	资金来源	在建/拟建 项目类别
1	南沙区横沥岛尖头长沙涌西 侧地块	南沙	40%	5.54	2022/3/16	24.51	24.51	-	自有资金	商住用地
2	松江区中山街道新城主城 C 单元 C07-01 号(国际生态商 务区 24 号) 地块	上海市	32%	4.61	2022/6/7	27.27	27.27	-	自有资金	住宅用地
3	松江区泗泾镇 SJSB0003 单 元 08-01 号地块	上海市	35%	4.39	2022/6/7	19.88	19.88	-	自有资金	住宅用地
4	松江区泗泾镇 SJSB0003 单 元 01-02 号地块	上海市	35%	7.35	2022/6/7	22.11	22.11	-	自有资金	住宅用地
5	西安高新丝路软件城 124 亩 地块	西安市	100%	8.00	2022/6/1	29.34	29.34	-	自有资金	住宅用地
6	北京市昌平区北七家镇平坊 村土地一级开发项目 PF-10、 09 居住教育用地	北京市	51%	5.63	2022/5/31	23.00	23.00	-	自有资金	住宅、教育 用地
7	苏州工业园区蒯谊路北地块	苏州市	100%	4.56	2022/5/10	19.73	19.73	-	自有资金	住宅用地
8	杭州市钱塘区下沙元成单元 JS02-03-R21-01 地块	杭州市	51%	2.53	2022/6/23	9.08	9.08	-	自有资金	住宅用地
9	成都市武侯区白佛桥地块	成都市	50%	6.50	2022/9/7	9.93	9.93	-	自有资金	住宅、商业
10	广州市海珠区洛溪桥西侧 26 亩居住用地	广州市	100%	1.40	2022/10/10	16.42	16.42	-	自有资金	二类居住
11	成都青羊区蔡桥 40 亩地块	成都市	100%	2.69	2022/10/26	10.44	10.44	-	自有资金	住宅用地

序号	地块名称	地块所在地	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	截至 2025 年 3 月末已 缴纳出让金额	后续出让金 缴纳计划	资金来源	在建/拟建 项目类别
12	成都青羊区蔡桥 101 亩地块	成都市	100%	6.75	2022/10/27	22.14	22.14	-	自有资金	住宅用地
13	成都成华区崔家店 9 亩居住 用地	成都市	51%	0.59	2022/12/13	1.65	1.65	-	自有资金	住宅用地
14	西安市港务区奥体中心 82 亩地块	西安市	100%	5.49	2023/5/29	10.35	10.35	-	自有资金	居住用地
15	上海市奉贤区西渡板块扶兰 路 99 亩居住用地	上海市	100%	6.61	2023/4/20	23.47	23.47	-	自有资金	居住用地
16	成都市武侯区武侯新城 106 亩居住用地	成都市	50%	7.04	2023/8/24	25.08	25.08	-	自有资金	居住用地
17	成都市天府新区麓湖 76 亩 商住用地	成都市	50%	5.05	2023/8/10	15.74	15.74	-	自有资金	住宅兼商业 用地
18	合肥市包河区 BH202308 号 上海路西 97 亩地块	合肥市	100%	6.46	2023/7/28	20.36	20.36	-	自有资金	居住用地
19	上海市闵行区华漕社区纪翟 路 90 亩居住用地	上海市	100%	6.00	2023/7/12	61.48	61.48	-	自有资金	居住用地
20	西安市高新区丝路科学城瞳 南 87 亩地块 (GX3-42-74)	西安市	100%	5.78	2023/9/19	16.81	16.81	-	自有资金	居住用地
21	西安市国际港务区奥体中心 93 亩地块 (GW1-15-2))	西安市	100%	6.21	2023/9/26	12.02	12.02	-	自有资金	居住用地
22	广州市天河区牛利岗北街南 侧 115 亩居住用地	广州市	51%	7.69	2023/10/11	59.79	59.79	-	自有资金	居住用地
23	长沙市 (2023) 044 号天心 区天心大道西侧 174 亩地块	长沙市	78%	11.59	2023/10/17	14.62	14.62	-	自有资金	居住用地
24	成都市武侯区武侯新城 51 亩	成都市	51%	6.80	2023/12/12	12.78	12.78	-	自有资金	居住用地

序号	地块名称	地块所在地	权益比例	占地面积	取得时间	出让金额	截至 2025 年 3 月末已 缴纳出让金额	后续出让金 缴纳计划	资金来源	在建/拟建 项目类别
25	贵阳市南明区兰草坝 03-01、 01-08 地块	贵阳市	100%	9.93	2023/12/8	11.53	11.53	-	自有资金	居住用地
26	广州市南沙区坦尾村旧村改 造项目	广州市	100%	3.47	2023/12/25	14.39	2.13	按照合同付 款计划支付	自有资金	居住用地
27	西安市曲江大明宫井上村项 目 DK9 地块	西安市	100%	3.41	2024/1/10	7.08	7.08	-	自有资金	居住用地
28	西安市曲江大明宫井上村项 目 DK8 地块	西安市	100%	9.68	2024/2/26	21.10	10.55	按照合同付 款计划支付	自有资金	居住用地
29	成都锦江区林家坝 12 号地	成都市	100%	2.08	2024/3/6	9.31	9.31	-	自有资金	居住用地
30	西安浐灞国际港奥体中心 69 亩地块	西安市	100%	4.60	2024/3/19	8.35	8.35	-	自有资金	居住用地
31	高新 31	西安市	51%	2.06	2024/12/27	5.45	2.73	计划 2025 年 4 月支付 2.725 亿元	自有资金	居住用地
32	港务 46	西安市	70%	3.05	2025/2/21	5.41	1.09	计划 2025 年 4 月支付 1.61 亿元, 5 月支付 2.7 亿	自有资金	居住用地

表：截至报告期末发行人土地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目	项目所在地	获取时间	总建筑面积	出让金总额	截至 2025 年 3 月末已 付出让金	截至 2025 年 3 月末尚 未开工面积	后续出让金缴纳 计划

序号	项目	项目所在地	获取时间	总建筑面积	出让金总额	截至 2025 年 3 月末已 付出让金	截至 2025 年 3 月末尚 未开工面积	后续出让金缴纳 计划
1	贵阳国际城	贵阳市	2007 年 9 月	234.17	10.10	10.10	15.17	-
2	遵义西派府	遵义市	2008 年 12 月	35.07	4.00	4.00	16.66	-
3	天津国际城	天津市	2010 年 6 月	118.26	40.32	40.32	32.82	-
4	铁建城御璟	贵阳市	2011 年 3 月	68.41	11.06	11.06	20.51	-
5	成都北湖国际城	成都市	2013 年 7 月	50.26	21.38	21.38	5.66	-
6	合肥青秀城	合肥市	2013 年 8 月	58.38	16.28	16.28	6.90	-
7	北京环保嘉苑	北京市	2013 年 10 月	17.37	18.10	18.10	3.58	-
8	贵安山语城	贵安	2016 年 7 月	63.91	3.24	3.24	2.54	-
9	重庆西派城	重庆市	2016 年 8 月	94.99	40.80	40.80	7.71	-
10	天津花语津郡	天津市	2018 年 11 月	14.61	16.50	16.50	2.45	-
11	张家口西山国际城	张家口市	2018 年 12 月	35.15	4.48	4.48	17.59	-
12	重庆西派宸樾	重庆市	2019 年 5 月	42.80	28.60	28.60	19.10	-
13	贵阳铁建城	贵阳市	2019 年 9 月	43.31	18.56	18.56	8.39	-
14	遵义国际公馆	遵义市	2019 年 10 月	44.08	5.18	5.18	21.17	-
15	阳明文旅城	贵阳市	2020 年 8 月	35.06	3.62	3.62	18.12	-
16	重庆山语桃源	重庆市	2021 年 4 月	42.26	29.40	29.40	16.10	-

序号	项目	项目所在地	获取时间	总建筑面积	出让金总额	截至 2025 年 3 月末已 付出让金	截至 2025 年 3 月末尚 未开工面积	后续出让金缴纳 计划
17	涿州市高铁新城涿 豆路南侧居住用地	保定市	2021 年 6 月	52.05	19.09	19.09	52.05	-
18	贵阳车水路周边棚 户区 A、B 低效用 地及兰草坝 01-08 商住用地	贵阳市	2021 年 6 月	136.36	42.17	42.17	76.66	-
19	太原花语城	太原市	2021 年 7 月	9.87	1.97	1.97	0.93	-
20	哈尔滨江语时代	哈尔滨市	2021 年 8 月	46.83	9.35	9.35	1.46	-
21	南京嘉逸滨江广场	南京市	2021 年 9 月	22.05	16.80	16.80	-	-
22	合肥花语江南	合肥市	2023 年 7 月	20.96	20.36	20.36	-	-
23	成都麓湖西派臻境	成都市	2023 年 8 月	13.98	15.74	15.74	-	-
24	成都武侯西派臻境	成都市	2023 年 8 月	20.13	25.08	25.08	-	-
25	招商蛇口·西派天 河序	广州市	2023 年 10 月	20.05	59.79	59.79	-	-
26	长沙花语江南	长沙市	2023 年 10 月	34.44	14.62	14.62	-	-
27	成都西派善境	成都市	2023 年 12 月	10.03	12.78	12.78	-	-
28	广州市南沙区坦尾 村更新改造地块	广州市	2023 年 12 月	15.08	14.39	7.14	-	资金来源为企业 自有资金，尚未

序号	项目	项目所在地	获取时间	总建筑面积	出让金总额	截至 2025 年 3 月末已 付出让金	截至 2025 年 3 月末尚 未开工面积	后续出让金缴纳 计划
								到付款节点，后 续按计划缴纳
29	贵阳市南明区兰草 坝 03-01、01-08 地 块	贵阳市	2023 年 12 月	46.39	11.53	11.53	46.39	-
30	西安西派天麓	西安市	2024 年 1 月	13.10	7.15	7.15	3.86	-
31	西安西派天著	西安市	2024 年 2 月	38.87	21.10	21.10	30.15	-
32	成都锦江区林家坝 12 号地	成都市	2024 年 3 月	6.06	9.31	9.31	-	-
33	西安浐灞国际港奥 体中心 69 亩地块	西安市	2024 年 3 月	15.47	8.35	8.35	-	-
34	高新 31 亩	西安市	2024 年 12 月	6.68	5.45	2.73	6.68	计划 2025 年 4 月 支付 2.725 亿元
35	港务 46 亩	西安市	2025 年 2 月	9.82	5.41	1.09	9.82	计划 2025 年 4 月 支付 1.61 亿元, 5 月支付 2.7 亿

表：报告期内发行人通过股权转让获取主要项目情况

单位：万元、%

项目名称	子公司名称	获取方式	收购比例	转让价款	定价依据	评估日被购买方可辨认 净资产评估价值
杭州春咏风荷里	杭州金乔置业有限公司	股权收购	51%	0.0001	根据股权转让合同约定	0.00
广州西派云峰	广州市龙光骏绅房地产有限公司	股权收购	51%	33,500.00	根据股权转让合同约定	96,550.22
上海嘉源	太仓栖吴房地产咨询有限公司	股权收购	47%	47,000.00	根据股权转让合同约定	60,509.20

(6) 发行人预售资金监管情况

发行人已根据住房建设管理部门的要求对预售资金进行了专项账户监管，该部分预售监管资金无法被随意支取。截至 2025 年 3 月末，发行人受监管的预售资金规模为 73.87 亿元，为公司房地产项目销售监管资金。随着公司新建项目销售以及预收款项逐步转换为公司营业收入，对应的预售资金预计不会对发行人未来偿债能力造成重大不利影响。

4、保障房建设业务情况

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人保障房业务收入分别为 0.00 万元、40,379.02 万元、4,616.72 万元和 0.00 万元。

(1) 保障房建设项目开发经营主体

截至 2025 年 3 月末，发行人主要保障房建设业务的经营主体及所开发项目如下表：

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要保障房建设业务经营主体及所开发项目

序号	公司名称	开发项目名称	保障房项目对应的立项批复	房地产资质证书编号	资质等级
1	北京景盛诚泰置业有限公司	梧桐湾项目	京发改（核）[2018]166 号	CY-A-X1076	暂定
2	北京嘉达置业有限公司	西山梧桐项目	京发改（核）[2018]70 号	MT-A-X9305	暂定

(2) 保障房建设项目开发经营模式

发行人保障房项目开发以市场化销售为主，建设的保障房项目类别包括公租房、自住型商品房、共有产权房，对于采取市场化销售的保障房项目，发行人通过参与招拍挂获得土地，在获取地块时约定保障房销售金额，项目建设资金 100%由发行人自筹，销售环节由符合政府规定标准的购房者通过参与摇号的方式进行购买。

(3) 保障房建设项目会计处理方式

根据相关会计处理原则，发行人保障房建设项目会计处理方式如下：

1) 对于无偿移交的回迁房或安置房：

项目公司配建回迁房、安置房目的并非为销售获取利润，而是为获取土地使用权承担的义务，建成后无偿移交政府或政府指定机构，回迁房、安置房的

销售对象、价格、交付时间等相关活动于取得土地使用权时均已被约定，项目公司并未主导或参与回迁房、安置房的销售活动，不确认回迁房、安置房收入，配建回迁房、安置房的成本应计入土地成本。

2) 对于存在约定补偿性对价的回迁房或安置房：

项目公司配建的回迁房、安置房由政府委托建设，价格和面积执行政府与保障性住房人员达成的补偿标准，项目公司并没有实际定价权，不负责政策性住房销售和分配；建成后整体移交政府或政府指定机构、业主，并获取约定对价补偿。建造回迁房、安置房的土地单独划定，政府已制定用途及建造标准，项目公司从未享有其风险和报酬。项目公司对于回迁房、安置房没有所有权和处置权，不承担市场风险或价格风险。在回迁房、安置房配建中，项目公司提供建造相关的服务，视同向政府提供一项建造服务，按照履约进度确认收入。

3) 对于经济实质与一般商品房的经济实质类似或一致的可售政策性住房：

项目公司应按照在获取土地时同类商品房的市场公允价格，将政策性住房作为销售处理，确认政策性住房的收入，同时结转相应的成本。该种情况下，政策性住房与商品房的成本分摊原则应保持一致，不可进行调整。

4) 对于经济实质与一般商品房的经济实质存在显著不一致的可售政策性住房：

政策性住房应该按照房屋买卖合同约定的名义价格确认收入。同时，由于该类政策性住房的开发流程和建造工艺等显著不同于一般商品房，因此应该单独归集开发成本，对于政策性住房与一般商品房共同占用的土地，应该按照合理的系统性方法在政策性住房与一般商品房之间进行分摊。

(4) 近三年已完工项目情况

近三年及一期发行人已完工的保障房项目主要通过市场化销售形式形成销售回款，已完工项目分布在北京和大连，已完工建筑面积合计 40.35 万平方米，具体已完工项目具体情况如下表：

表：截至2025年3月末发行人已完工保障房项目具体情况

单位：万平方米，亿元

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
大连	中国铁建·青秀蓝湾	中铁建（大连）置业有限公司	公租房	100%	2.42	2014/5/7	2015/12/28	2.80	2.80	未销售	-	-	公租房产品目前不可销售
北京	西山梧桐项目	北京嘉达置业有限公司	共有产权房	100%	9.84	2018/8/31	2020/12/1	18.47	17.56	住宅售完， 剩余车位、 仓储、商业	12.37	全部回笼	剩余商业、车位、 仓储逐步去化中
北京	梧桐湾项目	北京景盛诚泰置业有限公司	共有产权房	70%	13.32	2018/12/28	2021/12/15	28.69	31.51	未售完	27.47	27.46	剩余少量住宅、 车位
北京	梧桐港项目	北京景盛诚泰置业有限公司	共有产权房	70%	14.77	2020/5/26	2024/3/7	31.64	30.11	未售完	24.84	24.66	剩余少量住宅、 车位
合计					40.35	-	-	81.60	81.98	-	64.68	-	-

截至 2025 年 3 月末，发行人已完工保障房项目总投资金额合计 81.60 亿元，总建筑面积 40.35 万平方米。发行人上述已完工保障房项目已依法取得了国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证，项目符合国家产业政策，合法合规。

(4) 在建保障房项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无在建保障房项目。

(5) 拟建保障房项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人无拟建保障房项目。

5、物业出租板块经营情况

发行人物业出租板块尚无专营出租物业管理的专业化子公司，目前依靠房地产开发项目部分子公司经营，持有出租的物业较为分散，2016 年以前发行人出租的物业主要是临时出租，出租物业未纳入“投资性房地产”核算，进入 2016 年后，发行人正式将出租的物业计入“投资性房地产”，并将物业出租作为主营业务收入板块构成之一，近三年及一期，发行人该业务板块实现营业收入分别为 20,270.67 万元、21,905.55 万元、30,104.41 万元及 5,549.08 万元，占主营业务收入比重分别为 0.51%、0.35%、0.65%及 0.86%，发行人主要持有的物业基本情况如下：

表：发行人主要持有物业基本情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	公司所占权益
万通国际广场	广州荔湾区环西路 135 号	9,795.00	17,598	商业	100%
水岸广场	贵阳南明区	10,861.55	80,809.19	商业	100%
中国铁建广场	天津河北区	24,410.00	45,233.29	商业	100%
中国铁建广场	成都	8,730.17	100,805.70	商业	51%
合计	-	53,796.72	244,446.18	-	-

主要物业经营情况如下：

表：近三年及一期发行人主要物业经营情况

单位：万元、%

项目名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
万通国际广场	173.35	100.00	1,679.51	100.00	1,261.09	100.00	808.00	100.00
水岸广场	602.17	90.81	2,463.00	95.76	2,142.00	96.00	1,749.00	79.00
成都中国铁建广场	513.00	99.00	1,817.06	99.00	1,567.00	99.00	572.00	86.00
天津中国铁建广场	617.73	98.88	2,655.00	98.83	2,244.00	100.00	1,826.11	83.00

6、物业管理经营情况

发行人物业管理经营板块主要由下属专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。近三年及一期发行人物业管理板块实现营业收入分别为 105,671.66 万元、132,310.03 万元、142,493.95 万元及 25,803.97 万元，占主营业务收入比重分别为 2.64%、2.09%、3.05%及 4.00%。

八、发行人所在行业概况

（一）房地产业行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

1998 年后，随着住房实物分配体制的取消和按揭政策的实施，我国房地产业进入快速发展时期。2003 年 8 月，国务院颁布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（国发[2003]18 号），此后，房地产投资额出现井喷式增长，全国商品房销售面积及销售价格迅速攀升。2008 年，受美国金融危机影响，全球经济衰退，受此影响，中国经济增速明显放缓，房地产成交量萎缩。2009 年，国家推出了一系列经济刺激计划，导致全国商品房销售面积及销售价格再次迅速攀升。为了抑制房价过快增长，中央及地方政府发布了一系列房地产调控政策，此后房地产市场增速逐步放缓。2003-2013 年，全国房地产开发投资总额从 10,153.80 亿元增长至 86,013.38 亿元，商品房销售面积从 33,717.63 万平方米跃升至 130,550.59 万平方米，商品房销售额从 7,955.66 亿元扩大至 81,428.28 亿元，被誉为房地产业发展的“黄金十年”。

2014 年，随着我国宏观经济增速放缓，房地产市场发展遭遇瓶颈。根据国家统计局数据，2014 年度全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.58%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.31%。为刺激宏观经济，2014 年下半年起，国家出台了一系列促进经济增长的宏观政策措施，中国人民银行连续下调金融机构存贷款基准利率和存款准备金率，与此同时，房地产调控

政策全面松绑，长期以来被限购、限贷政策压抑的购房需求逐渐得到释放。自 2015 年 5 月全国商品房销售额呈现年度首次正增长以来，全国商品房销售面积与销售额持续保持较快增长态势。2015 年度，全国商品房销售面积达到 128,494.97 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额实现 87,280.84 亿元，同比增长 14.4%，房地产市场回暖。2016 年度，商品房销售面积 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，商品房销售额 117,627.00 亿元，同比增长 34.80%，增长态势良好。尽管国家自 2016 年 9 月底起实施了新一轮的房地产调控政策，但房地产市场继续保持增长态势。2017 年度，商品房销售面积 169,408.00 万平方米，比上年增长 7.66%，商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%。2018 年度，商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.20%，增长速度保持稳定。2019 年，全国商品房销售面积为 17.16 亿平方米，同比下降 0.1%，其中，商品住宅销售面积 15.97 亿平方米，同比上升 6.5%。2020 年，全国商品房销售面积为 17.61 亿平方米，同比增长 2.62%，其中住宅商品房销售面积为 15.49 亿平方米，同比下降 3.01%。2021 年全国房地产施工面积 975,387 万平方米，同比增长 5.2%；房屋新开工面积 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%。

2022 年起全国房地产市场供求关系发生重要变化，房企在产品和服务上的竞争进一步加剧，房地产行业深度调整，进入新、旧模式交替之年，房地产企业进入优胜劣汰、两极分化阶段，房地产市场整体进入低位运行阶段。2022 年全国房地产开发企业新开工面积 120,587.07 万平方米，比上年下降 39.4%，其中商品住宅新开工面积 88,135.08 万平方米，比上年下降 39.8%；竣工面积 86,222.22 万平方米，比上年下降 15.0%，其中商品住宅竣工面积 62,539.25，比上年下降 14.3%；销售面积 135,836.89 万平方米，比上年下降 24.3%，其中商品住宅销售面积 114,630.65 万平方米，比上年下降 26.8%；商品房销售额 133,307.84 亿元，比上年下降 26.7%，其中商品住宅销售额 116,746.97 亿元，比上年下降 28.3%。2023 年全国房地产开发企业新开工面积 95,376 万平方米，同比下降 20.91%，创十六年新低，其中住宅新开工面积 69,286 万平方米，同比下降 20.9%；房屋竣工

面积 99,831 万平方米，同比增长 17.0%，其中住宅竣工面积 72,433 万平方米，同比增长 17.2%；新建商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%，创十一年新低，其中住宅销售面积同比下降 8.2%；商品房销售额 116,622 亿元，同比下降 6.5%，创七年新低，其中住宅销售额 102,990 亿元，同比下降 6.0%；全年房地产开发投资 110,913 亿元，同比下降 16.54%，创六年新低，其中住宅投资 83,820 亿元，同比下降 9.3%。

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、自然资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

2015 年 3 月 15 日全国人大三次会议记者会透露，房地产市场发展利好信号：经济稳增长是新常态，支柱产业房地产必将受益；总理要求金融更好的服务经济实体，融资环境宽松可期；去行政化是主旋律，楼市政策有望延续市场化格局；支持改善性住房需求，或将带动新一轮开发投资增长；互联网或将助力房企进行产业升级；鼓励“走出去”和“引进来”，地产行业预期向好。

2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。同时为进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。此外，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从 5 年降为 2 年。至此，楼市宽松政策已经开启，房地产市场有望加速回暖。

2016 年 2 月 2 日，央行银监会发布通知，对房地产贷款政策作出调整：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，

原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。

2017 年 1 月，全国国土资源工作会议强调根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整结构，提高住宅用地比例，对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。1 月 6 日，央行强调要因城施策，继续落实好差别化住房信贷政策，切实防范化解金融风险。1 月 10 日，银监会提出分类实施房地产金融调控 2017 年 3 月，政府工作报告明确今年房地产市场的三项重点工作：加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性。同时，扎实推进新型城镇化，深化户籍制度改革，今年实现进城落户 1300 万人以上，加快居住证制度全覆盖。

2018 年 3 月，政府工作报告继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续对房地产市场实行差别化调控。同时，要求加快建立购租并举住房制度，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。此外，还提出稳妥推进房地产税立法，加强对房地产市场的税收调控。

2019 年 3 月，政府工作报告提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。2019 年 5 月，银保监会提出严查房地产违规融资，同时要求加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。2019 年 12 月，国务院提出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年 7 月，住建部表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”

2021 年 3 月，政府工作报告提出保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

2021 年 7 月 23 日，住房和城乡建设部等 8 部门发布关于持续整治规范房地产市场秩序的通知。通知总体要求力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降；7 月 30 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议再次强调“房住不炒”定位，要求稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地，税收支持政策。

2022 年，受内外多因素影响，房地产市场进入深度调整阶段，中央坚持“房住不炒”总基调不变，年内多次释放积极信号优化调控政策，进一步丰富和完善政策工具箱，并支持各地从当地实际出发调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展，房地产政策进入实质放松阶段。

2023 年实施因城施策，以促进房地产行业良性循环和健康发展为目标，调控政策延续宽松态势且宽松力度不断加大，房地产供需两端均有利好政策陆续出台，但是政策影响周期较短，整体效果不明显，居民购房信心恢复较为缓慢，房地产市场整体进入低位运行阶段。

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，前三季度新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，但 9 月市场也出现降温。随后 9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心，四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。

（2）房地产开发投资情况

2019 年全年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，比上年同期提高 0.4 个百分点；商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，比上年回落 1.4 个百分点。

2020 年全年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%，比上年同期下降 2.9 个百分点；商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，比上年上升 2.7 个百分点。

2021 年全年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%；商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%，比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。

2022 年全年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。

2023 年全年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 16.54%；商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 17.74%。

2024 年全年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.60%；商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.90%。

(3) 房屋销售情况

2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，销售额 159,725 亿元，分别比去年增长-0.1%和 6.5%。2020 年，全国商品房销售面积 176,086 万平方米，销售额 173,613 亿元，分别比去年增长 2.6%和 8.7%。2021 年，全国商品房销售面积 179,433 万平方米，销售额 181,930 亿元，分别比去年增长 1.9%和 4.8%。2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万平方米，销售额 133,308 亿元，分别比去年下降 24.3%和 26.7%。2023 年，全国商品房销售面积 111,735 万平方米，销售额 116,622 亿元，分别比去年下降 17.74%和 12.5%。2024 年，全国商品房销售面积 97,385 万平方米，销售额 96,750 亿元，分别比去年下降 12.90%和 17.10%。

(二) 房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。目前我国城镇化率不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，还有较大的发展空间。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出，到 2020 年我国常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。2021 年末中

国城镇常住人口比 2020 年末增加 1,205 万；特别是流动人口 38,467 万，比上年末增加 885 万，这将会带来新的住房需求。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来房地产市场的区域发展将是不平衡的，会出现明显的“分化”。具有经济基础优势的核心城市，人口会持续的导入，房地产市场规模可以继续扩大，但是三四线城市会面临人口流出，市场规模缩小，去化困难的局面。另一方面，行业的客户也发生了变化，80 后、90 后已成为购房的主力，公司的销售政策需与其需求和消费习惯相适应。

（三）房地产行业监管政策

（1）近年来房地产政策概况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2004 年至今，为引导和规范房地产行业的健康发展，政府推出一系列旨在全面控制房地产市场增长的法规和政策，其中包括：

严格执行闲置土地相关法律和法规；

限制向拥有大量闲置土地和闲置商品房的房地产开发商授出新信贷融资；

禁止商业银行向内部资本比率低于若干规定百分比率的房地产开发商放贷；

禁止商业银行向房地产开发商发放用于支付土地出让金的贷款；

对购买后的数年内转让若干房屋类型所得销售款项征收营业税；

提高购买住宅物业所需最低首期付款额；

限制向以按揭拥有多个住宅物业的家庭发放贷款；

限制向拥有多个住宅物业的家庭发放用于购买住宅物业的个人住房公积金贷款；及自 2011 年初起于上海及重庆征收房产税。

2009 年下半年起，国内政府实施一系列法规和政策以抑制房地产市场发展过快、房价上涨以及遏制房地产投机活动。该等政策对预售施加额外规定，限制预售物业所得资金仅用于开发指定项目。2013 年 2 月 20 日，国务院公布将实施一系列限制物业投机的政策，包括对新开发物业设置价格控制目标，要求省级政府实施限购及限贷、扩大征收房产税的试点范围、增加土地及住宅单位的供应以及加强市场监管。2013 年 3 月 1 日，国务院办公厅进一步发布《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。该通知规定，省及市政府须加强管理物业市场，包括在房价快速上涨的城市增加物业供应及设置价格控制目标。通知要求地方政府严格执行现有限购政策。倘任何城市的物业价格上涨过快，或未执行限购政策，则相关省政府须要求有关城市及时采取限购措施。金融机构须严格执行按揭首付款比例及利率方面的信贷政策，并从严审查按揭申请人的背景。对房价上涨过快的城市，中国人民银行当地分支机构可进一步提高第二套住房按揭的贷款利率和首付款比例。税务、住房和建设部门须密切配合，确保对出售二手物业所得收入按 20%征收个人所得税。除以上限制措施外，通知同时鼓励政府增加住宅单位及经济适用房的建设用地供应。相关部门须加快中小型单位的物业开发项目审批程序。对中小型住房套数达到总套数 70%以上的项目，金融机构须优先处理其开发贷款申请。2013 年起，国内部分地方政府采取新政策进一步规管房地产行业，包括但不限于控制物业价格、限制非当地居民购买当地物业的资格、调高购买第二套住房的最低首付款比例以及增加住宅物业土地供应。

2016 年以来，为遏制房价过快上涨，热点城市重启限购、限贷政策。受此影响，近期部分城市客户观望情绪明显上升，市场成交有所放缓。房地产行业融资、监管环境全面趋紧。银监会于 2016 年 10 月份召开三季度经济金融形势分析会，要求严控房地产金融业务风险。央行上海总部召开会议，要求继续严格执行限贷政策，强化对首付资金来源的审查。上海出台新规，对开发商的土地款融资展开严格检查，要求银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。在市场调整和监管趋严的双重影响下，未来房地产企业经营将面临一定挑战。

2017 年上半年，房地产行业调控进入因地施政的新局面，各地政府积极深化了房地产限购和限贷政策。截至 2017 年 6 月底，全国已有 60 多个地级以上城市和 30 余个县市出台了限购和限贷政策，其中河北与海南省实行了最严格的全省调控政策，具体详情如下：

京津冀地区

北京、雄安周边限购不断升级。北京在升级住房及商办限购后，将法拍房、平房也纳入了限购范围。环北京周边如廊坊、承德、张家口、保定、石家庄、天津、秦皇岛、唐山调控也在 2017 年度集中升级。国务院在设立雄安新区后，周边十几个县市陆续出台政策，环雄安限购区形成。此外，河北实行的统一限购重点针对环雄安新区和缓首都重点地区，要求 3 年以上的社保及个税的缴纳。

长三角地区

上海加强了商住两用房的管理，南京及杭州也相继强化了限购政策。随后上海周边嘉兴及其下属县市均出台了限购政策；南通针对二套房调整了公积金首付比例。南京周边镇江要求非本地户籍居民购房需缴纳 1 年社保或个税，淮安更是针对本地与非本地实施差别化限购政策。

珠三角及海南地区

2017 年 3 月，广州限购升级并扩大限购的范围，深圳对商办进行调控。随后，环广州、环深圳也开始同步限购，其中珠海、东莞、中山、江门对首套及二套房实施差别化限购政策。海南省更是实施了全省全面限购并开启了限售的新模式。

中西部地区

进入 2017 年中西部更多的城市加入了调控的大军。长沙、赣州、兰州等城市首次出台限购限贷政策，南昌、南宁、成都、西安等城市则进一步升级了调控政策。成都对限购区域和非限购区域信贷政策做差异化调整，长沙在非本地户籍限购方面针对湖南省内外户籍家庭作进一步区分，郑州将新郑市、荥阳市、中牟县也纳入了限购范围。

进入 2017 年，创新限购模式从一、二线城市火速蔓延至三、四线城市。继限购、限贷后，部分城市开启“限售”模式，以抑制短期投机需求稳定市场的预期。厦门率先针对个人出台限制交易的措施，明确新购住房的转卖需取得房产证后两年方可上市交易。此后多个一、二线城市纷纷效仿限售城市逐渐从热点一、二线向周边三、四线蔓延。至 6 月末，全国已超过 30 个城市实行限售措施。从限售年限来看，海南全省及广州、青岛、承德、济南、徐州等 16 个城市均要求满 2 年，珠海、惠州、成都、南京等地要求满 3 年。而启东、扬州、保定白沟新城等地分类限制非本地户籍购房再交易转让，西安则对购买新房和二手房作差别化限制。保定主城区出台目前最为严厉的限售政策，要求通过“双限双竞”模式取得土地后开发建设商品住房 10 年限售，珠海个别地块也有 10 年限售的规定。

商办项目因地制宜差别化施策，热点城市严控商办改住宅

热点城市自 2017 年 3 月起加强了商办项目监管。北京规定已销售的商办类项目再次上市交易时，可出售给个人，但需符合名下在京无住房和商办类房产记录、在京已连续五年缴纳社会保险或者连续五年缴纳个人所得税的条件。同时，严禁商办项目擅自改为居住用途，坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。随后，广州也出台政策规定商服类物业销售对象应当是法人单位，此前已购买商服类物业可转让给个人，个人取得不动产证满 2 年后方可再次转让。上海住建委发布《关于开展商业办公项目清理整顿工作的意见》，对处于不同开发阶段的项目分类出台针对性整改意见。深圳、南京、成都也发文严禁将商办类项目擅自改为居住用途。

此外，苏州出台《关于加快引导推进苏州市区商业办公用房去库存工作的实施意见（试行）》，通过调整用地规划政策、促进销售利用政策，加快推进商办库存去化。莆田提出对尚未开发建设的商业办公房地产项目用途转型。安徽省七

部门发布《关于推进非住宅商品房去库存的若干意见》，要求进一步加强非住宅商品房供应管理、多渠道消化非住宅商品房库存。

为发展和培养住房租赁市场的长效机制，我国首部住房租赁法规已公开征求意见（《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》），租赁市场的立法进入 2017 年下半年节奏加快。在政府土地“宽出”与房地产企业“严入”规则下，住房租赁的政策引导进一步缓解了住宅供需的不平衡状态。

（2）近年来房地产政策详情

表：近年来土地供应方式相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 31 日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。
2022 年 11 月 16 日	《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》	自然资源部	加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，强化土地要素保障，降低用地成本。

表：近年来土地供应总量和结构相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 19 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015 年 3 月 25 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 23 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 22 日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点 500 米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016 年 4 月 14 日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016 年 5 月 11 日	《关于下达〈2016 年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来 3 年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市 2015 年未完成处置的闲置土地，等面积扣减 2016 年计划。
2017 年 4 月 1 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	要求各地要根据商品住房库存消化周期，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017 年 5 月	《2017 年全国土地利用计划》	国土资源部	规定对房地产库存压力过大的城镇要减少乃至停止下达住房建设新增建设用地指标。
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	热点城市住房用地比例不低于建设用地的 25%，力争 3-5 年时间，租赁住房和共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上
2019 年 4 月	《2019 年新型城镇化建设重点任务》	国家发改委	全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，在安排各地区城镇新增建设用地规模时，进一步增加上年度农业转移人口落户数量的权重，探索落户城镇的农村贫困人口在原籍宅基地复垦腾退的建设用地指标由输入地使用

表：近年来土地审批权限相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批权的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	批方式有关问题的通知》		设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》(2008 年修订)	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位,又可以减少违法用地现象发生”的原则进行,主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。

表：近年来土地使用成本相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起,新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后,财政部将会同国土资源部根据需要,适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在 2007 年年底前完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容,调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年;特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%,竞买保证金不得低于出让最低价的 20%,合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款,余款最迟付款时间不得超过 1 年;对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的,禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高,或单价最高,或溢价率超过 50%的房地产用地,包括商服、住宅或商住综合,

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	紧急通知》		要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

表：近年来住宅价格和供给结构相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			市交易, 5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内, 计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题, 其中 287 万户通过实物配租的方式解决, 460 万户通过货币补贴的方式解决, 同时, 根据各地经济适用房建设规划, 今后三年, 全国还将建设 400 万套经济适用房, 并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造, 大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设; 力争到 2012 年末, 基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题; 加大对保障性安居工程建设的支持力度, 适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责, 坚决抑制不合理住房需求, 增加住房有效供给, 加快保障性安居工程建设以及加强市场监管; 严格限制各种名目的炒房和投机性购房, 房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款, 对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款; 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目, 房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用; 房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格, 并严格按照预售方案申报价格, 明码标价对外销售; 严格商品住房预售许可管理, 合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求, 预售许可的最低规模不得小于栋, 不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任, 加大保障性安居工程建设力度, 调整完善相关税收政策, 加强税收征管, 强化差别化住房信贷政策, 对贷款购买第二套住房的家庭, 首付款比例不低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍; 各直

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区 and 城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015 年 4 月 21 日	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	财政部、国土资源部、住建部、人民银行、国税局、银监会	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和管理效率。
2016 年 3 月 31 日	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2016 年 10 月 10 日	《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通》	住建部	房地产开发企业要遵纪守法，诚实守信，恪守对消费者在商品和服务质量方面的承诺；要发布真实房源信息和广告，严格执行商品房销售的有关规定，实行明码标价制度，维护消费者合法权益；要接受政府和公众监督，积极履行企业社会责任，通过向消费者提供优质的商品和服务赢得市场。
2017 年 5 月 19 日	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》	住建部	对租赁市场的各个参与主体进行了行为约束，承租人、出租人权益将得到更好的保护。
2017 年 7 月 18 日	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部	鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务。人口净流入的大中城市要充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业。住房租赁企业申请工商登记时，经营范围统一规范为住房租赁经营。公安部门要比照酒店业管理方式，将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入暂住人口管理信息系统，实现对租客信息的有效对接。加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。鼓励地方政府出台优惠政策，积极支持并推动发展房地产投资信托基金（REITs）。
2021 年 7 月	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	国务院办公厅	要求明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任。发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题。
2022 年 3 月	全国两会	全国两会	继续保障好群众住房需求。坚持房住

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			不炒定位，探索新发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

表：近年来房地产信贷相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35%下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35%下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 6 月 16 日	《关于进一步推动债务融资工具市场规范发展工作举措的通知》	中国银行间市场交易商协会	为进一步推动债务融资工具市场规范健康发展，交易商协会结合市场发展情况，经与市场成员认真研究讨论，现就下一阶段城建企业债务融资工具注册发行、进一步完善房地产企业发行债务融资工具工作和完善项目收益票据信息披露表格体系相关工作等进行了明确。
2015 年 8 月 27 日	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	人民银行、住建部、财政部	为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015 年 9 月 30 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	一是在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。二是人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015 年 11 月 12 日	《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》	国管公积金中心	职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足 7 万元均按 7 万元计算。国管公积金最低贷款额度由原来的 50 万元提至 70 万元。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2023 年 7 月	《支持共享发展税费优惠政策指引》	国家税务总局	按照享受主体、优惠内容、享受条件、政策依据的编写体例，对支持协调发展和共享发展的税费优惠政策进行梳理归集，如农村土地、房屋确权登记不征收契税。

表：近年来房地产税费相关政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起,对个人购买住房不足 2 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转手交易的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起,对购买住房不足 5 年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的,整体转让未竣工决算房地产开发项目的,直接转让土地使用权的,房地产公司应进行土地增值税的清算,主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季(或月)预缴企业所得税的,对

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	税预缴问题的通知》		开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 5 月 18 日	《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 2 月 4 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90 平以下减按 1% 征收契税；90 平以上减按 1.5% 征收契税。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1% 征收契税；90 平以上减按 2% 征收契税。除北上广深，购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	除北上广深四个一线城市，购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。北上广深四个一线城市的规定为：购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售，免征增值税。
2018 年 4 月 4 日	《关于调整增值税税率的通知》	财政部、国家税务总局	发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%；购进农产品，原适用 11% 扣除率的，扣除率调整为 10%；购进用于生产销售或委托加工 16% 税率货物的农产品，按照 12% 的扣除率计算进项税额；原适用 17% 税率且出口退税率为 17% 的出口货物，出口退税率调整至 16%。原适用 11% 税率且出口退税率为 11% 的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整至 10%。
2023 年 7 月 20 日	《支持协调发展税收优惠政策指引》	国家税务总局	个人销售住房减免增值税等

（四）房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模

化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

九、发行人竞争优势及业务发展战略

（一）公司的竞争优势

1、股东实力雄厚

公司的控股股东中国铁建股份有限公司是由中国铁道建筑集团有限公司控股的于 2008 年分别在上海和香港两地上市的国有特大型建筑企业。中国铁建目前是中国最大的工程承包商和最大的海外工程承包商，连续入选《财富》杂志“世界 500 强”企业，2024 年排名第 43 位；在美国《工程新闻纪录》（ENR）杂志公布的“全球 250 家最大承包商”中稳居前 3 位，具有很强的综合实力。中国铁建一直在业务拓展、项目获取、资金安排以及资本运营等方面为中国铁建房地产集团有限公司提供大力的支持。中国铁建遍布全国的业务为公司的跨区域发展提供了丰富的人脉和项目资源；中国铁建在房屋工程承包和建筑施工方面积累的深厚经验为公司的项目工程管理和成本控制提供有力支持；中国铁建作为大型央企拥有的较高的品牌美誉度和认知度，使公司能够享受到优质品牌带来的产品溢价；中国铁建所具有的雄厚的资本实力也使其能够为公司提供较低融资成本的资金支持。

2、品牌及布局优势

截至 2024 年末，公司在北京、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。在上述区域，公司树立了良好的“中国铁建地产”品牌形象，其主打产品中国铁建·国际城、中国铁建·山语城已成为国内房地产业的知名品牌。公司主要产品布局在一二线城市，房地产价格波动较小，能够有效抵御房地产政策风险引起的价格波动。

3、优秀管理团队的優勢

公司的高管团队在本公司所经营的行业拥有丰富的经验，大部分成员均有多年行业经验。经验丰富、专业且众志成城的管理团队为本公司的日常经营贡献宝贵的知识财富，并为本公司发展提供策略方向。该团队还拥有多年与客户和业界同行广泛合作的丰富经验，具有战略眼光，能主动适应不断变化的市场环境，为本公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

4、产品适销对路

公司产品以符合刚需类、刚改类，符合大众需求的商品房为主，重资产类物业相对较少。产品开发销售能够发挥协同作用，公司股东中国铁建对地方基础设施投资广泛、投资量大，投资对房地产开发带动作用强，工程承包同时也能带动房地产开发状况。公司提供全产业链产品服务，产业链长，抗风险能力强。此外，公司整体融资方式多样，资金获取有保障，回旋余地较大。

（二）发行人的经营方针和战略定位

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的摇篮。

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城市布局、降低投资风险，聚焦长三角、珠三角和环渤海三大核心城市群，坚持以一、二线城市为重点，布局部分具有潜在发展潜力的三、四线城市作为补充。

项目获取方面，公司依托于中国铁建工程施工业务的协同互动，项目获取方式较为多元。中国铁建旗下其他集团公司可为公司在区域和城房地产市场监测、土地经营信息综合分析判断等方面提供帮助；此外，中国铁建规定旗下房地产项目须由公司优先开发。

运营方面，公司采用以销定产的运营模式，为实现公司规划期战略目标，公司将以营销为导向，投资、工程和设计等环节的整体配合，实现投资开发、设计研发、工程管理、营销策划、资产运营五大核心业务体系的均衡发展，总体提升开发运营价值链水平。

十四五期间，集团公司将紧扣国家战略和股份公司战略，主动服务构建新发展格局，紧紧围绕高质量发展这一主题，聚焦“一体两翼、多点支撑”的战略方向，抓好“三个创效”和战略保障。“一体两翼、多点支撑”是集团公司在深入剖析国家发展战略、行业发展规律的基础上，结合股份公司战略、企业优势确定的战略方向。“一体两翼”是指以住宅开发为主，辅以 TOD、片区综合开发作为企业的赛道性业务，实现业务多元、运营机理互补；“多点支撑”是指以康养、租赁、海外等业务为支撑点，赋能支持主赛道业务的同时，作为战略储备性业务培育发展。在十四五期间，集团公司规模保持行业前三十，租赁、康养、海外等业务贡献度上升；持续提升利润率和投资回报率，资产负债率保持稳定水平，不断增强股东投资信心；TOD、片区综合开发两大赛道性业务实现突破，出标杆、通模式、上规模，成为细分领域龙头。围绕“高质增长、稳健抗压、健康发展”三大维度，在“十四五”期间夯实基础，成为建筑类央企房地产开发的领先者。

十、发行人违法违规及受处罚情况

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

报告期内, 发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

报告期内, 发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况, 截至本募集说明书签署日, 亦不存在因炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

报告期内, 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目, 不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”, 哄抬地价等行为的核查

报告期内, 发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内, 不存在竞拍“地王”, 哄抬地价的违法违规行为, 亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

（五）结论意见

综上所述, 发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目, 不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的情况, 截至本募集说明书签署日, 亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况; 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目, 不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地不存在竞拍“地王”, 哄抬地价的违法违规行为, 亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

第五节 发行人主要财务情况

以下信息主要摘自发行人财务报告，发行人 2022-2024 年度财务数据均摘自自经审计的财务报告，2025 年 1-3 月财务数据摘自自未经审计的财务报表。若无特殊说明，以下财务数据均使用经审计的财务报告本期（末）数。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告基本情况

2022-2023 年度财务报告经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具“众环审字（2024）0104390 号”的标准无保留意见的审计报告；2024 年度财务报告经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具“众环审字（2025）0100120 号”的标准无保留意见的审计报告；2025 年 1-3 月财务报告未经审计。

（二）重大会计政策变更

1、2022 年重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

1) 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

2) 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本

的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)

1) 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

2) 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

2、2023 年重要会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）。根据解释16号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释16号的规定，本公司决定于2023年1月1日执行上述规定，并在2023年度财务报表中对2022年1月1日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对2022年12月31日及2022年度财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	对财务报表的影响金额（增加“+”，减少“-”）	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	-26,105,656.88	110,411.83
递延所得税负债	330,160.63	-
未分配利润	-22,019,548.77	110,411.83
少数股东权益	-4,416,268.74	-

3、2024 年重要会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 17 号》

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 《企业会计准则解释第 18 号》

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4、2025 年 1-3 月重要会计政策变更

2025 年 1-3 月，发行人未发生对财务报表产生重大影响的会计政策变更事项。

(三) 重大会计估计变更

报告期内，发行人未发生对财务报表产生重大影响的会计估计变更事项。

(四) 前期会计差错更正

报告期内，发行人无会计差错更正。

(五) 合并范围变化

1、2022 年报表合并范围变化情况

2022 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 15 家，发行人不存在新纳入或不再纳入合并范围的二级子公司。

2、2023 年报表合并范围变化情况

2023 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 15 家，其中中铁房地产集团商业地产开发有限公司由二级子公司变更为三级子公司，新纳入合并范围的二级子公司为中铁建康养产业发展有限公司。

3、2024 年报表合并范围变化情况

2024 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 15 家，其中中铁房地产集团东北有限公司由二级子公司变更为三级子公司，新纳入合并范围的二级子公司为北京铁建物业管理有限公司。

4、2025 年 1-3 月报表合并范围变化情况

2025 年 1-3 月，发行人不存在新纳入或不再纳入合并范围的二级子公司，与 2024 年末保持一致，具体子公司情况详见“第四节 发行人基本情况 四、发行人的重要权益投资情况（一）主要子公司情况”。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	1,463,802.70	1,713,893.29	1,848,489.43	1,412,220.11
应收票据	100.97	-	-	4,867.83
应收账款	144,182.75	144,064.26	121,806.83	85,825.55
预付款项	56,399.32	63,345.94	56,224.29	170,306.54
应收资金集中管理款	-	-	168.22	191.37
其他应收款	3,367,619.46	3,215,676.70	2,818,790.32	2,972,773.08
存货	13,420,339.68	13,664,250.40	15,234,487.36	15,595,071.31
合同资产	30,575.24	28,316.27	67,150.25	85,633.28
一年内到期的非流动资产	-	-	-	1,288.58
其他流动资产	855,740.73	806,293.06	742,822.09	690,266.37
流动资产合计	19,338,760.85	19,635,839.92	20,889,938.78	21,018,444.03
非流动资产：				
其他权益工具投资	721.68	-	-	-
长期应收款	386,393.76	386,827.89	489,611.49	272,680.82
长期股权投资	1,349,128.65	1,353,509.98	1,176,823.89	1,072,828.53
投资性房地产	410,206.77	427,016.63	299,910.61	330,813.52
固定资产	3,857.89	4,095.96	4,824.04	5,570.91
使用权资产	129,844.04	131,474.30	141,208.17	27,107.52
无形资产	1,200.14	484.64	520.89	393.63
长期待摊费用	12,442.26	11,731.36	8,213.48	10,759.89
递延所得税资产	268,559.27	261,090.28	243,502.06	173,538.73
其他非流动资产	126,796.87	128,682.43	119,669.73	218,100.44

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动资产合计	2,689,151.34	2,704,913.47	2,484,284.35	2,111,793.99
资产总计	22,027,912.19	22,340,753.39	23,374,223.13	23,130,238.02
流动负债:				
短期借款	200,000.00	280,000.00	10,008.10	40,011.86
应付票据	-	-	-	133.90
应付账款	1,777,413.03	1,922,995.36	2,362,561.41	2,032,432.79
预收款项	2,834.32	2,458.95	2,684.58	1,342.59
合同负债	4,072,002.85	3,941,203.33	4,511,997.09	5,185,740.70
应付职工薪酬	13,522.89	19,468.10	22,997.77	23,017.22
应交税费	119,581.98	129,898.90	152,352.21	103,139.49
其他应付款	2,231,731.99	2,084,155.33	2,278,396.20	2,068,055.11
一年内到期的非流动负债	3,427,007.52	3,989,612.06	2,173,845.44	1,368,829.58
其他流动负债	1,817.72	1,752.26	2,097.96	-
流动负债合计	11,845,912.32	12,371,544.29	11,516,940.75	10,822,703.23
非流动负债:				
长期借款	2,743,242.06	2,736,344.58	3,902,325.50	5,594,475.92
应付债券	2,199,770.60	1,989,587.11	2,868,236.32	2,299,523.70
租赁负债	113,916.85	116,420.19	119,466.46	11,766.39
长期应付款	151,125.95	150,070.31	91,764.61	89,818.71
递延收益	20.00	20.00	10.90	-
长期应付职工薪酬	173.66	173.66	-	-
递延所得税负债	-	1.27	9.14	-
其他非流动负债	28,540.09	28,233.45	26,898.50	22,612.59
非流动负债合计	5,236,789.21	5,020,850.58	7,008,711.42	8,018,197.31
负债合计	17,082,701.53	17,392,394.87	18,525,652.17	18,840,900.54
所有者权益:				
实收资本 (股本)	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	23,260.92	22,555.74	22,195.05	54,332.97
其他综合收益	137.53	137.53	91.97	-
盈余公积	209,268.25	209,268.25	204,628.89	192,406.23
未分配利润	2,110,674.40	2,113,710.37	2,119,570.64	2,178,245.71
归属于母公司所有者权益合计	3,043,341.10	3,045,671.90	3,046,486.55	3,124,984.91
少数股东权益	1,901,869.56	1,902,686.62	1,802,084.41	1,164,352.56
所有者权益合计	4,945,210.67	4,948,358.52	4,848,570.96	4,289,337.48
负债和所有者权益总计	22,027,912.19	22,340,753.39	23,374,223.13	23,130,238.02

2、合并利润表

表：发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	644,509.29	4,664,572.05	6,320,444.37	4,003,853.14
二、营业总成本	612,416.45	4,339,811.98	5,967,957.06	3,701,800.49
营业成本	570,490.83	4,068,308.73	5,652,712.91	3,457,265.94
税金及附加	1,222.70	56,127.10	80,345.92	90,623.45
销售费用	13,625.64	93,489.89	103,785.16	81,018.86
管理费用	17,849.90	88,307.17	90,198.47	81,271.50
研发费用	281.89	1,039.41	293.11	475.98
财务费用	8,945.49	32,539.68	40,621.49	-8,855.23
其中：利息费用	24,756.38	119,933.06	141,404.60	106,920.24
利息收入	15,921.78	88,193.10	101,782.39	119,666.14
资产减值损失	-12.98	-93,791.23	-76,939.61	-83,483.50
信用减值损失	-586.23	-43,272.56	-70,306.43	-38,107.04
其他收益	165.30	2,029.06	1,277.16	1,302.29
投资收益	-6,297.23	9,973.85	16,820.41	66,323.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,297.23	9,535.40	16,412.82	51,581.20
资产处置收益	0.58	207.74	42.42	456.97
三、营业利润（亏损以“-”填列）	25,362.28	199,906.93	223,381.26	248,544.83
加：营业外收入	559.06	7,602.34	3,031.53	11,362.06
减：营业外支出	166.05	1,229.38	1,212.68	2,627.55
四、利润总额（亏损以“-”填列）	25,755.30	206,279.89	225,200.11	257,279.34
减：所得税费用	14,267.74	82,102.75	90,673.31	56,586.74
五、净利润	11,487.56	124,177.14	134,526.80	200,692.60
归属于母公司所有者的净利润	-2,743.68	539.59	11,730.52	187,318.54
少数股东损益	14,231.24	123,637.55	122,796.28	13,374.06
六、其他综合收益的税后净额	-	45.56	91.97	-
七、综合收益总额	11,487.56	124,222.70	134,618.77	200,692.60

3、合并现金流量表

表：发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	816,462.21	4,584,668.50	6,232,737.25	4,875,864.53
收到的税费返还	9,240.30	33,707.15	50,799.68	81,028.74
收到其他与经营活动有关的现金	220,876.39	685,056.99	1,425,223.47	1,965,885.25
经营活动现金流入小计	1,046,578.91	5,303,432.64	7,708,760.40	6,922,778.52
购买商品、接受劳务支付的现金	397,568.85	3,058,714.39	4,918,942.77	4,517,952.54

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付给职工及为职工支付的现金	33,362.26	133,931.34	132,017.24	128,952.09
支付的各项税费	85,730.72	333,888.92	502,830.54	499,082.35
支付其他与经营活动有关的现金	261,861.98	1,393,867.86	1,748,742.67	1,748,516.15
经营活动现金流出小计	778,523.81	4,920,402.51	7,302,533.23	6,894,503.14
经营活动产生的现金流量净额	268,055.10	383,030.13	406,227.17	28,275.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	10,019.63	-	1,994.99
取得投资收益收到的现金	-	5,022.53	24,137.36	3,698.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	4.73	126.55	215.84	56.44
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	98,353.83	117,732.47
投资活动现金流入小计	4.73	15,168.71	122,707.02	123,482.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	831.68	1,056.87	1,296.46	2,459.30
投资支付的现金	2,000.00	227,210.97	235,491.53	185,107.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,694.65	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	13,107.78	4,339.87
投资活动现金流出小计	2,831.68	228,267.84	251,590.41	191,906.53
投资活动产生的现金流量净额	-2,826.95	-213,099.13	-128,883.39	-68,424.05
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	94,412.00	468,330.88	420,746.84
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	94,412.00	468,330.88	420,746.84
取得借款收到的现金	998,920.00	4,528,536.04	6,435,988.19	5,041,472.45
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,139.51	1,146.43	4,430.24
筹资活动现金流入小计	998,920.00	4,624,087.55	6,905,465.49	5,466,649.53
偿还债务支付的现金	1,371,174.71	4,542,631.40	6,245,752.66	4,722,408.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,904.39	386,052.55	471,271.73	522,765.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	648.30	209.53	6,742.16	2,717.78
支付其他与筹资活动有关的现金	5,706.36	11,061.87	25,687.06	25,744.45
筹资活动现金流出小计	1,518,785.46	4,939,745.82	6,742,711.45	5,270,918.15
筹资活动产生的现金流量净额	-519,865.46	-315,658.27	162,754.05	195,731.39
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	-254,637.31	-145,727.27	440,097.83	155,582.72
加：期初现金及现金等价物余额	1,711,573.79	1,856,457.97	1,408,074.56	1,252,491.84
六、期末现金及现金等价物余额	1,456,936.48	1,710,730.70	1,848,172.39	1,408,074.56

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4、母公司资产负债表

表：发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	360,637.11	470,026.51	664,214.07	171,349.77
应收票据	-	-	-	4,838.13
应收账款	4,340.42	4,442.60	1,107.21	1,217.26
其他应收款	7,127,124.54	7,317,788.52	7,186,530.26	6,774,856.93
预付款项	124.89	19.65	-	0.54
存货	783.23	689.03	262.89	325.22
其他流动资产	471.92	122.67	97.92	108.27
流动资产合计	7,493,482.11	7,793,088.98	7,852,212.34	6,952,696.13
非流动资产：				
长期股权投资	1,902,071.57	1,902,071.57	1,902,376.96	1,898,678.14
固定资产	279.66	302.25	428.46	604.70
使用权资产	4,097.87	3,219.62	3,283.11	1,176.84
长期待摊费用	74.00	-	-	-
递延所得税资产	12.19	71.44	24.55	25.17
非流动资产合计	1,906,535.29	1,905,664.87	1,906,113.09	1,900,484.84
资产总计	9,400,017.39	9,698,753.86	9,758,325.43	8,853,180.97
流动负债：				
应付账款	193.35	272.99	125.74	134.22
应付职工薪酬	2,651.46	3,386.43	3,466.79	3,365.04
应交税费	6.63	666.37	1,579.88	3,151.27
其他应付款	1,038,194.36	1,196,577.16	1,046,612.49	313,151.41
一年内到期的非流动负债	2,767,729.83	3,173,040.76	1,624,416.99	909,441.66
流动负债合计	3,808,775.62	4,373,943.71	2,676,201.89	1,229,243.60
非流动负债：				
长期借款	1,117,600.00	1,057,600.00	2,090,100.00	3,269,700.00
应付债券	2,199,770.60	1,989,587.11	2,868,236.32	2,299,523.70
租赁负债	2,977.50	2,134.47	2,177.37	62.88
长期应付款	108,900.00	108,900.00	-	1.96

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动负债合计	3,429,248.10	3,158,221.58	4,960,513.69	5,569,288.54
负债合计	7,238,023.72	7,532,165.29	7,636,715.57	6,798,532.14
所有者权益：				
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	37,599.56	37,599.56	36,644.12	36,644.12
其他综合收益	137.53	137.53	91.97	-
盈余公积	209,268.25	209,268.25	204,628.89	192,406.23
未分配利润	1,214,988.34	1,219,583.23	1,180,244.88	1,125,598.48
所有者权益合计	2,161,993.68	2,166,588.56	2,121,609.86	2,054,648.83
负债和所有者权益总计	9,400,017.39	9,698,753.86	9,758,325.43	8,853,180.97

5、母公司利润表

表：发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	355.76	10,697.81	4,689.64	21,180.87
其中：营业收入	355.76	10,697.81	4,689.64	21,180.87
二、营业总成本	5,207.92	10,575.40	4,739.97	21,335.89
其中：营业成本	44.38	2,129.00	2,810.47	2,937.06
税金及附加	1.74	336.74	376.90	357.31
管理费用	4,938.91	20,216.96	25,011.36	23,228.82
财务费用	222.89	-12,107.31	-23,458.76	-5,187.30
其中：利息费用	2,536.95	20,749.77	26,269.58	31,708.00
利息收入	2,326.92	32,881.91	49,741.47	37,370.94
信用减值损失	237.09	-169.60	3.40	47.35
投资收益	-	46,376.90	122,261.92	155,715.99
其他收益	30.90	54.53	25.41	52.04
资产处置收益	0.45	-	32.60	-1.12
三、营业利润	-4,583.71	46,384.23	122,273.00	155,659.24
加：营业外收入	50.65	0.05	0.99	0.91
减：营业外支出	-	-	0.04	0.00
四、利润总额	-4,533.06	46,384.28	122,273.95	155,660.15
减：所得税费用	61.83	-9.36	47.31	47.03
五、净利润	-4,594.89	46,393.64	122,226.64	155,613.12

6、母公司现金流量表

表：发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	307.25	4,093.55	5,120.23	4,925.24
收到的税费返还	-	-	-	128.44
收到的其他与经营活动有关的现金	410,370.65	12,027,288.73	16,391,411.93	17,266,727.20
经营活动现金流入小计	410,677.90	12,031,382.29	16,396,532.16	17,271,780.87
购买商品、接受劳务支付的现金	541.52	2,893.70	3,375.19	4,086.31
支付给职工以及为职工支付的现金	4,345.84	13,152.47	13,078.55	11,549.61
支付的各项税费	696.94	3,038.47	3,850.16	1,383.83
支付的其他与经营活动有关的现金	313,284.56	11,708,466.15	16,357,974.84	17,792,496.08
经营活动现金流出小计	318,868.87	11,727,550.80	16,378,278.74	17,809,515.83
经营活动产生的现金流量净额	91,809.03	303,831.49	18,253.42	-537,734.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	60.88
取得投资收益所收到的现金	-	47,963.28	122,359.63	179,652.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	4.20
投资活动现金流入小计	-	47,963.28	122,359.63	179,717.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	7.16	53.82	162.40
投资支付的现金	-	-	3,300.32	1,049.92
投资活动现金流出小计	-	7.16	3,354.14	1,212.32
投资活动产生的现金流量净额	-	47,956.12	119,005.49	178,505.24
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	447,080.00	1,658,400.00	4,108,000.00	2,263,600.00
筹资活动现金流入小计	447,080.00	1,658,400.00	4,108,000.00	2,263,600.00
偿还债务所支付的现金	529,094.80	1,919,800.00	3,419,500.00	1,805,507.64
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	119,171.87	286,367.57	330,766.05	351,930.43
支付其他与筹资活动有关的现金	11.76	1,207.60	2,128.57	4,822.33
筹资活动现金流出小计	648,278.43	2,207,375.17	3,752,394.62	2,162,260.40
筹资活动产生的现金流量净额	-201,198.43	-548,975.17	355,605.38	101,339.60
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	-109,389.41	-197,187.55	492,864.29	-257,890.11
加：期初现金及现金等价物余额	467,026.51	664,214.07	171,349.77	429,239.88

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、期末现金及现金等价物余额	357,637.11	467,026.51	664,214.07	171,349.77

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 3 月末/ 2025 年 1-3 月	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产（亿元）	2,202.79	2,234.08	2,337.42	2,313.02
总负债（亿元）	1,708.27	1,739.24	1,852.57	1,884.09
全部债务（亿元）	857.00	899.55	895.44	930.30
所有者权益（亿元）	494.52	494.84	484.86	428.93
营业总收入（亿元）	64.45	466.46	632.04	400.39
利润总额（亿元）	2.58	20.63	22.52	25.73
净利润（亿元）	1.15	12.42	13.45	20.07
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.00	11.66	12.86	18.82
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.27	0.05	1.17	18.73
经营活动产生现金流量净额（亿元）	26.81	38.30	40.62	2.83
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.28	-21.31	-12.89	-6.84
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-51.99	-31.57	16.28	19.57
流动比率	1.63	1.59	1.81	1.94
速动比率	0.50	0.48	0.49	0.50
资产负债率（%）	77.55	77.85	79.26	81.46
债务资本比率（%）	63.41	64.51	64.87	68.44
营业毛利率（%）	11.48	12.78	10.56	13.65
平均总资产回报率（%）	0.23	1.43	1.58	1.65
加权平均净资产收益率（%）	0.23	2.54	2.94	5.11
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	0.20	2.38	2.82	4.79
EBITDA（亿元）	-	35.20	38.21	37.40
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.91	4.27	4.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.94	2.70	3.50
应收账款周转率（次）	4.47	35.09	60.88	33.06
存货周转率（次）	0.04	0.28	0.37	0.23

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

- (1) 全部债务 = 长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- (2) 流动比率 = 流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债；
- (4) 资产负债率（%）= 负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率（%）= 全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- (6) 平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算;

(8) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) ;

(9) EBITDA 全部债务比 (%) =EBITDA/全部债务×100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA/ (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) ;

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;

(13) 上述 2025 年 1-3 月数据未经年化;

如无特别说明, 本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响, 对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

(一) 资产分析

最近三年及一期末, 发行人资产构成情况如下表所示:

表: 发行人资产总额及构成

单位: 万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:								
货币资金	1,463,802.70	6.65	1,713,893.29	7.67	1,848,489.43	7.91	1,412,220.11	6.11
应收票据	100.97	0.00	-	-	-	-	4,867.83	0.02
应收账款	144,182.75	0.65	144,064.26	0.64	121,806.83	0.52	85,825.55	0.37
预付款项	56,399.32	0.26	63,345.94	0.28	56,224.29	0.24	170,306.54	0.74
应收资金集中管理款	-	-	-	-	168.22	0.00	191.37	0.00
其他应收款	3,367,619.46	15.29	3,215,676.70	14.39	2,818,790.32	12.06	2,972,773.08	12.85
存货	13,420,339.68	60.92	13,664,250.40	61.16	15,234,487.36	65.18	15,595,071.31	67.42
合同资产	30,575.24	0.14	28,316.27	0.13	67,150.25	0.29	85,633.28	0.37
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	1,288.58	0.01
其他流动资产	855,740.73	3.88	806,293.06	3.61	742,822.09	3.18	690,266.37	2.98
流动资产合计	19,338,760.85	87.79	19,635,839.92	87.89	20,889,938.78	89.37	21,018,444.03	90.87
非流动资产:								
其他权益工具投资	721.68	0.00	-	-	-	-	-	-
长期应收款	386,393.76	1.75	386,827.89	1.73	489,611.49	2.09	272,680.82	1.18
长期股权投资	1,349,128.65	6.12	1,353,509.98	6.06	1,176,823.89	5.03	1,072,828.53	4.64

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	410,206.77	1.86	427,016.63	1.91	299,910.61	1.28	330,813.52	1.43
固定资产	3,857.89	0.02	4,095.96	0.02	4,824.04	0.02	5,570.91	0.02
使用权资产	129,844.04	0.59	131,474.30	0.59	141,208.17	0.6	27,107.52	0.12
无形资产	1,200.14	0.01	484.64	0.00	520.89	0.00	393.63	0.00
长期待摊费用	12,442.26	0.06	11,731.36	0.05	8,213.48	0.04	10,759.89	0.05
递延所得税资产	268,559.27	1.22	261,090.28	1.17	243,502.06	1.04	173,538.73	0.75
其他非流动资产	126,796.87	0.58	128,682.43	0.58	119,669.73	0.51	218,100.44	0.94
非流动资产合计	2,689,151.34	12.21	2,704,913.47	12.11	2,484,284.35	10.63	2,111,793.99	9.13
资产总计	22,027,912.19	100.00	22,340,753.39	100.00	23,374,223.13	100.00	23,130,238.02	100.00

1、资产结构总体分析

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末, 发行人资产总额分别为 23,130,238.02 万元、23,374,223.13 万元、22,340,753.39 万元和 22,027,912.19 万元, 发行人资产规模呈波动趋势。总体来看, 发行人资产规模与其业务规模、业务特点基本匹配。

发行人的流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款等科目构成, 非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和递延所得税资产等科目构成。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末, 发行人流动资产合计分别为 21,018,444.03 万元、20,889,938.78 万元、19,635,839.92 万元和 19,338,760.85 万元, 占资产总额的比重分别为 90.88%、89.37%、87.89%和 87.79%; 非流动资产合计分别为 2,111,793.99 万元、2,484,284.35 万元、2,704,913.47 万元和 2,689,151.34 万元, 占资产总额的比重分别为 9.13%、10.63%、12.11%和 12.21%。总体来看, 发行人资产结构较为稳定, 同时呈现出流动资产占比较高, 非流动资产占比较低的特点。公司所处的房地产行业属于资本密集型行业, 通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备, 且需要较多货币资金作为营运资金, 因此流动资产占总资产的比例较高。

2、流动资产科目分析

最近三年及一期末, 公司流动资产的主要构成情况如下:

表: 发行人流动资产情况

单位: 万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,463,802.70	7.57	1,713,893.29	8.73	1,848,489.43	8.85	1,412,220.11	6.72
应收票据	100.97	0.00	-	-	-	-	4,867.83	0.02
应收账款	144,182.75	0.75	144,064.26	0.73	121,806.83	0.58	85,825.55	0.41
预付款项	56,399.32	0.29	63,345.94	0.32	56,224.29	0.27	170,306.54	0.81
应收资金集中管理款	-	-	-	-	168.22	0.00	191.37	0.00
其他应收款	3,367,619.46	17.41	3,215,676.70	16.38	2,818,790.32	13.49	2,972,773.08	14.14
存货	13,420,339.68	69.40	13,664,250.40	69.59	15,234,487.36	72.93	15,595,071.31	74.20
合同资产	30,575.24	0.16	28,316.27	0.14	67,150.25	0.32	85,633.28	0.41
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	1,288.58	0.01
其他流动资产	855,740.73	4.43	806,293.06	4.11	742,822.09	3.56	690,266.37	3.28
流动资产合计	19,338,760.85	100.00	19,635,839.92	100.00	20,889,938.78	100.00	21,018,444.03	100.00

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司流动资产分别为 21,018,444.03 万元、20,889,938.78 万元、19,635,839.92 万元和 19,338,760.85 万元，占资产总额的比重分别为 90.87%、89.37%、87.89%和 87.79%，保持相对稳定态势。

公司的流动资产主要包括货币资金、存货、应收账款和其他应收款。公司流动资产的具体情况如下：

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司货币资金余额分别为 1,412,220.11 万元、1,848,489.43 万元、1,713,893.29 万元和 1,463,802.70 万元，占总资产的比例分别为 6.11%、7.91%、7.67%和 6.65%。截至 2023 年末，公司货币资金较 2022 年末增加 30.89%，主要原因是销售回款增加。截至 2024 年末，公司货币资金较 2023 年末减少 7.28%。截至 2025 年 3 月末，公司货币资金较 2024 年末减少 14.59%。

总体来看，发行人良好的销售回款和多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供强力地支持和保障。

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在，发行人各房地产项目预售资金均开立专门的监管账户，核定监管金额约为开盘预售总额的 20%-30%，限制资金用途用于项目工程建设、偿还项目贷款等。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表：发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	2.63	4.44	8.01
银行存款	1,710,728.07	1,847,999.72	1,412,212.11
其他货币资金	3,162.59	485.27	-
合计	1,713,893.29	1,848,489.43	1,412,220.11

(2) 应收票据

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应收票据分别为 4,867.83 万元、0.00 万元、0.00 万元和 100.97 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.00%、0.00% 和 0.00%，占比较小。截至 2023 年末，公司应收票据较 2022 年末减少 100.00%，主要系票据到期收回所致。截至 2025 年 3 月末，公司应收票据较 2024 年末增加 100.97 万元，主要系公司新增票据所致。

(3) 预付款项

发行人预付款项主要包括预付工程款等。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司预付款项余额分别为 170,306.54 万元、56,224.29 万元、63,345.94 万元和 56,399.32 万元，占总资产的比例分别为 0.74%、0.24%、0.28%和 0.26%。截至 2023 年末，公司预付款项较 2022 年末减少 66.99%，主要系预付款结算增加所致。截至 2024 年末，公司预付款项较 2023 年末增加 12.67%。截至 2025 年 3 月末，公司预付款项较 2024 年末减少 10.97%。

从预付款项账龄结构来看，最近三年末发行人账龄在 1 年以内的预付款项占比较高。

最近三年末，发行人预付款项明细及账龄结构如下表所示：

表：发行人预付款项按账龄列示

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	63,158.44	99.70	55,427.81	98.58	69,177.81	40.62
1 至 2 年	65.93	0.10	564.96	1.00	873.52	0.51
2 至 3 年	8.95	0.01	216.84	0.39	255.20	0.15
3 年以上	112.62	0.18	14.69	0.03	100,000.00	58.72
合计	63,345.94	100.00	56,224.29	100.00	170,306.54	100.00

(4) 应收账款

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应收账款余额分别为 85,825.55 万元、121,806.83 万元、144,064.26 万元和 144,182.75 万元，占总资产的比例分别为 0.37%、0.52%、0.64%和 0.65%。截至 2023 年末，公司应收账款较 2022 年末增长 41.92%，主要原因是工程款结算增加所致。截至 2024 年末，公司应收账款较 2023 年末增长 18.27%。截至 2025 年 3 月末，公司应收账款较 2024 年末增长 0.08%，变动较小。

总体来看，发行人应收账款账面价值占资产总额的比重较低，与公司房地产销售多采取预售模式相匹配。

从应收账款账龄结构来看，发行人应收账款中主要部分账龄在 1 年以内，账龄结构总体较好。最近三年，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

表：发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	123,673.25	963.63	107,547.00	710.31	78,722.13	598.71
1-2 年	13,906.93	718.07	10,722.50	224.38	6,281.91	165.49
2-3 年	5,723.14	269.18	3,829.89	108.12	753.78	68.45
3 年以上	4,254.59	1,542.78	3,686.67	2,936.43	2,960.24	2,059.86
合计	147,557.91	3,493.65	125,786.06	3,979.23	88,718.06	2,892.51

截至 2024 年末发行人前五名欠款单位情况如下：

表：截至 2024 年末发行人应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例	坏账准备
广州市南沙新区产业园区开发建设管理局	83,437.03	56.55	417.19
长阳镇人民政府	14,605.04	9.90	73.03
中国雄安集团城市发展投资有限公司	6,223.19	4.22	130.56
贵州金路房地产开发有限责任公司	2,147.58	1.46	86.42
北京捷海房地产开发有限公司	1,500.00	1.02	57.40
合计	107,912.83	73.15	764.59

(5) 其他应收款

发行人其他应收款主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。报告期各期末，公司其他应收款余额（含应收股利）分别为

2,972,773.08 万元、2,818,790.32 万元、3,215,676.70 万元和 3,367,619.46 万元，占总资产的比例分别为 12.85%、12.06%、14.39%和 15.29%。报告期内，发行人其他应收款规模总体保持增长。

从账龄结构来看，发行人其他应收款（不含应收股利）账龄多集中于 1 年以内，账龄结构总体较好。最近三年末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

表：发行人按账龄组合的其他应收款账龄详情

单位：万元，%

账龄	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,186,341.10	87,429.88	1,572,057.72	15,366.64	2,852,825.54	50,372.76
1 年至 2 年	445,923.74	9,484.88	1,333,713.09	101,601.21	49,454.76	358.52
2 年至 3 年	721,122.04	67,536.00	1,917.58	312.27	18,846.77	1,094.44
3 年以上	32,897.56	6,156.98	36,014.43	7,632.39	25,191.78	7,274.34
合计	3,386,284.44	170,607.74	2,943,702.83	124,912.51	2,946,318.85	59,100.07

截至 2024 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款合计金额为 825,368.29 万元，占其他应收款期末余额的比重为 24.37%。

截至 2024 年末，发行人其他应收款按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	坏账准备
天津万和置业有限公司	内部调剂资金	250,087.18	1-2 年	7.39	56,005.93
贵州中广文创城置业有限公司	应收垫付款	181,566.62	1-2 年	5.36	187.28
广州市晟都投资发展有限公司	内部调剂资金	135,061.35	1 年以内	3.99	135.06
北京锐达置业有限公司	内部调剂资金	131,394.24	1 年以内	3.88	7,061.20
武汉招瑞置业有限公司	内部调剂资金	127,258.90	1 年以内	3.76	5,308.81
合计	-	825,368.29	-	24.37	68,698.29

发行人其他应收款均为经营性款项，主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往

往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应收款。发行人一般与合作方会约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。

近年来随着公司加大合作开发力度，合营企业及项目明显增多，针对较大的关联方资金往来，发行人加强对合作项目进度的控制，一方面控制关联方的资金占用规模，另一方面加强对合作项目的资金回笼，近三年末发行人其他应收款规模较稳定。

(6) 存货

发行人存货科目主要包含房地产开发成本及房地产开发项目。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司存货账面价值分别为 15,595,071.31 万元、15,234,487.36 万元、13,664,250.40 万元和 13,420,339.68 万元，占总资产的比例分别为 67.42%、65.18%、61.16%和 60.92%，占比较高。截至 2023 年末，公司存货较 2022 年末减少 2.31%，变化较小。截至 2024 年末，公司存货较 2023 年末减少 10.31%。截至 2025 年 3 月末，公司存货较 2024 年末减少 1.79%。

房地产开发项目成本是公司存货最重要的组成部分，包括土地出让金、配套基础设施支出、建筑安装工程支出、项目完工之前所发生的借款费用以及过程中的其他相关费用。其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入，开发产品是指已完工的房地产项目。发行人内部定期做存货减值测算报告，截至 2024 年末，发行人存货跌价准备共计 285,199.70 万元，其中房地产开发成本跌价准备 69,436.10 万元，房地产开发产品跌价准备 215,763.60 万元。

截至 2024 年末，发行人存货开发成本及开发产品明细情况具体如下：

表：截至 2024 年末发行人开发成本明细情况表

单位：万元

项目名称	预计总投资金额	期末余额	跌价准备
西派澜岸	609,952.00	214,782.40	-
锦江 31 亩	141,553.89	113,252.46	-
重庆西派城	1,236,549.00	293,695.46	-
重庆西派宸樾	596,169.00	260,936.77	-

项目名称	预计总投资金额	期末余额	跌价准备
成都西派金沙项目	1,084,739.73	188,512.78	-
重庆中央公园 323 亩项目	556,488.44	291,104.91	917.06
昆明西派城樾	195,090.42	108,294.29	-
麓湖 76 亩项目	283,075.00	202,758.95	-
武侯 106 亩	435,139.00	312,762.10	-
武侯 51 亩	223,906.00	157,877.36	-
中国铁建·国际城（贵阳）	1,289,629.00	175,333.41	-
兰草坝 02 号地块	379,208.81	337,700.18	-
车水路低效用地	1,061,315.62	483,427.04	-
铁建城（03）地块	340,230.00	135,948.54	-
中国铁建花语上城	327,822.00	113,651.13	-
中国铁建西派澜岸	414,603.63	199,405.30	-
中国铁建·天津西派国印	1,046,171.87	415,844.44	-
中国铁建花语城·石家庄正定	701,737.00	222,259.97	11,300.52
涿州 390 地块	602,020.95	223,249.65	-
新天地国际华府	334,156.00	103,769.99	-
广州花语天宸	383,622.00	149,702.56	-
西派天河序	854,241.50	667,602.09	-
领秀公馆南区	382,643.00	294,559.40	-
长春西派唐颂	386,827.00	145,134.35	-
中国铁建黑龙江总部基地	378,606.50	121,613.85	-
苏州车坊项目	309,064.95	274,246.98	-
新西渡项目	445,735.00	332,192.79	-
上海华漕项目	890,020.00	377,721.12	-
国际城	1,669,330.00	208,281.84	26,978.03
合肥花语江南	321,712.00	259,991.17	-
长沙花语江南	343,184.00	188,898.36	-
西派玺悦	323,508.00	242,864.52	-
西派天麓、西派天峯中心	165,801.00	105,047.89	-
西派天著、西派天峰	445,675.67	277,591.66	-
语澜溪	165,516.00	124,084.35	-
其他	-	808,055.44	30,240.49
合计	-	9,132,155.52	69,436.10

表：截至 2024 年末发行人开发产品明细情况表

单位：万元

项目名称	期末余额	跌价准备
北湖国际城	114,671.34	9,409.76
重庆西派城	124,034.74	-

项目名称	期末余额	跌价准备
重庆西派宸樾	146,719.70	1,556.48
青羊烹专项目	163,678.79	-
梧桐浅山	118,707.37	6,207.37
锦樾名邸	160,189.47	-
成都青羊樾府	332,834.13	-
中国铁建·国际城（贵阳）	214,637.09	-
中国铁建·天津西派国印	181,622.46	-
中国铁建·西派御江	195,428.13	14,628.13
广州西派粤府	115,135.62	-
新天地国际华府	100,392.85	-
长春西派唐颂	100,610.71	19,896.03
南京 2021G19 项目	162,367.74	-
国际城	118,990.63	16,695.98
其他	2,465,969.49	147,369.84
合计	4,815,990.28	215,763.60

(7) 合同资产

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末, 公司合同资产分别为 85,633.28 万元、67,150.25 万元、28,316.27 万元和 30,575.24 万元, 占总资产的比例分别为 0.37%、0.29%、0.13%和 0.14%, 占比较小。截至 2023 年末, 公司合同资产较 2022 年末减少 21.58%。截至 2024 年末, 公司合同资产较 2023 年末减少 57.83%, 主要系工程结算增加, 合同资产转为应收款所致。截至 2025 年 3 月末, 公司合同资产较 2024 年末增加 7.98%。

(8) 其他流动资产

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末, 公司其他流动资产分别为 690,266.37 万元、742,822.09 万元、806,293.06 万元和 855,740.73 万元, 占总资产的比例分别为 2.98%、3.18%、3.61%和 3.88%。截至 2023 年末, 公司其他流动资产较 2022 年末增加 7.61%, 变化较小。截至 2024 年末, 公司其他流动资产较 2023 年末增加 8.54%。截至 2025 年 3 月末, 公司其他流动资产较 2024 年末增加 6.13%。

3、非流动资产项目分析

截至最近三年及一期末, 公司非流动资产的主要构成情况如下:

表: 发行人非流动资产情况

单位：万元，%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	721.68	0.03	-	-	-	-	-	-
长期应收款	386,393.76	14.37	386,827.89	14.30	489,611.49	19.71	272,680.82	12.91
长期股权投资	1,349,128.65	50.17	1,353,509.98	50.04	1,176,823.89	47.37	1,072,828.53	50.80
投资性房地产	410,206.77	15.25	427,016.63	15.79	299,910.61	12.07	330,813.52	15.67
固定资产	3,857.89	0.14	4,095.96	0.15	4,824.04	0.19	5,570.91	0.26
使用权资产	129,844.04	4.83	131,474.30	4.86	141,208.17	5.68	27,107.52	1.28
无形资产	1,200.14	0.04	484.64	0.02	520.89	0.02	393.63	0.02
长期待摊费用	12,442.26	0.46	11,731.36	0.43	8,213.48	0.33	10,759.89	0.51
递延所得税资产	268,559.27	9.99	261,090.28	9.65	243,502.06	9.80	173,538.73	8.22
其他非流动资产	126,796.87	4.72	128,682.43	4.76	119,669.73	4.82	218,100.44	10.33
非流动资产合计	2,689,151.34	100.00	2,704,913.47	100.00	2,484,284.35	100.00	2,111,793.99	100.00

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司非流动资产分别为 2,111,793.99 万元、2,484,284.35 万元、2,704,913.47 万元和 2,689,151.34 万元，占资产总额的比重分别为 9.13%、10.63%、12.11%和 12.21%，占比略有上升。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。公司非流动资产的具体情况如下：

（1）固定资产

发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具等。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司固定资产余额分别为 5,570.91 万元、4,824.04 万元、4,095.96 万元和 3,857.89 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.02%、0.02%和 0.02%。截至 2023 年末，公司固定资产较 2022 年末减少 13.41%，变化较小。截至 2024 年末，公司固定资产较 2023 年末减少 15.09%。截至 2025 年 3 月末，公司固定资产较 2024 年末减少 5.81%。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：发行人固定资产明细

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,057.67	25.82	1,117.55	23.17	1,177.43	21.14
机器设备	0.05	0.00	0.05	0.00	0.05	0.00

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
运输工具	1,221.77	29.83	1,380.71	28.62	1,375.61	24.69
电子设备	25.78	0.63	29.07	0.60	33.30	0.60
办公设备	444.40	10.85	448.61	9.30	571.83	10.26
其他	1,346.29	32.87	1,848.05	38.31	2,412.69	43.31
合计	4,095.96	100.00	4,824.04	100.00	5,570.91	100.00

(2) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司投资性房地产余额分别为 330,813.52 万元、299,910.61 万元、427,016.63 万元和 410,206.77 万元，占总资产的比例分别为 1.43%、1.28%、1.91%和 1.86%。截至 2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末减少 9.34%，变化较小。截至 2024 年末，公司投资性房地产较 2023 年末增加 42.38%，主要系新增用于出租的房屋所致。截至 2025 年 3 月末，公司投资性房地产较 2024 年末减少 3.94%。

(3) 长期股权投资

公司长期股权投资主要构成包括对合营企业和联营企业的投资，截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司长期股权投资余额分别为 1,072,828.53 万元、1,176,823.89 万元、1,353,509.98 万元和 1,349,128.65 万元，占总资产的比例分别为 4.64%、5.03%、6.06%和 6.12%。截至 2023 年末，公司长期股权投资较 2022 年末增加 9.69%，变化较小。截至 2024 年末，公司长期股权投资较 2023 年末增加 15.01%。截至 2025 年 3 月末，公司长期股权投资较 2024 年末减少 0.32%。

(4) 无形资产

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司无形资产余额分别为 393.63 万元、520.89 万元、484.64 万元和 1,200.14 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、

0.00%、0.00%和 0.01%，占比很小。截至 2025 年 3 月末，公司无形资产较 2024 年末增加 147.64%，主要系公司新购置无形资产所致。

(5) 递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要产生于可抵扣亏损和计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司递延所得税资产余额分别为 173,538.73 万元、243,502.06 万元、261,090.28 万元和 268,559.27 万元，占总资产的比例分别为 0.75%、1.04%、1.17%和 1.22%。截至 2023 年末，公司递延所得税资产较 2022 年末增加 40.32%，主要因减值、新增大额租赁负债等导致的暂时性差异。截至 2024 年末，公司递延所得税资产较 2023 年末增加 7.22%，变化较小。截至 2025 年 3 月末，公司递延所得税资产较 2024 年末增加 2.86%。近年来发行人递延所得税资产有所增加的原因因为发行人根据预提成本、预提土地增值税等计提递延所得税增加。

(6) 其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要包括合同取得成本、增值税重分类和 BT 及土地一级开发未确权资产。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司其他非流动资产余额分别为 218,100.44 万元、119,669.73 万元、128,682.43 万元和 126,796.87 万元，占总资产的比例分别为 0.94%、0.51%、0.58%和 0.58%。截至 2023 年末，公司其他非流动资产较 2022 年末减少 45.13%，主要系款项重分类和当年收回一级开发款项所致。截至 2024 年末，公司其他非流动资产较 2023 年末增长 7.53%。截至 2025 年 3 月末，公司其他非流动资产较 2024 年末减少 1.47%。

(二) 负债分析

截至最近三年及一期末，公司总负债构成情况如下：

表：发行人负债总额及构成

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	200,000.00	1.17	280,000.00	1.61	10,008.10	0.05	40,011.86	0.21
应付票据	-	-	0.00	0.00	-	-	133.90	0.00
应付账款	1,777,413.03	10.40	1,922,995.36	11.06	2,362,561.41	12.75	2,032,432.79	10.79
预收款项	2,834.32	0.02	2,458.95	0.01	2,684.58	0.01	1,342.59	0.01

合同负债	4,072,002.85	23.84	3,941,203.33	22.66	4,511,997.09	24.36	5,185,740.70	27.52
应付职工薪酬	13,522.89	0.08	19,468.10	0.11	22,997.77	0.12	23,017.22	0.12
应交税费	119,581.98	0.70	129,898.90	0.75	152,352.21	0.82	103,139.49	0.55
其他应付款	2,231,731.99	13.06	2,084,155.33	11.98	2,278,396.20	12.30	2,068,055.11	10.98
一年内到期的非流动负债	3,427,007.52	20.06	3,989,612.06	22.94	2,173,845.44	11.73	1,368,829.58	7.27
其他流动负债	1,817.72	0.01	1,752.26	0.01	2,097.96	0.01	-	-
流动负债合计	11,845,912.32	69.34	12,371,544.29	71.13	11,516,940.75	62.17	10,822,703.23	57.44
长期借款	2,743,242.06	16.06	2,736,344.58	15.73	3,902,325.50	21.06	5,594,475.92	29.69
应付债券	2,199,770.60	12.88	1,989,587.11	11.44	2,868,236.32	15.48	2,299,523.70	12.20
租赁负债	113,916.85	0.67	116,420.19	0.67	119,466.46	0.64	11,766.39	0.06
长期应付款	151,125.95	0.88	150,070.31	0.86	91,764.61	0.50	89,818.71	0.48
递延收益	20.00	0.00	20.00	0.00	10.90	0.00	-	-
长期应付职工薪酬	173.66	0.00	173.66	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	1.27	0.00	9.14	0.00	-	-
其他非流动负债	28,540.09	0.17	28,233.45	0.16	26,898.50	0.15	22,612.59	0.12
非流动负债合计	5,236,789.21	30.66	5,020,850.58	28.87	7,008,711.42	37.83	8,018,197.31	42.56
负债合计	17,082,701.53	100.00	17,392,394.87	100.00	18,525,652.17	100.00	18,840,900.54	100.00

1、总体负债结构分析

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末, 发行人负债合计分别为 18,840,900.54 万元、18,525,652.17 万元、17,392,394.87 万元和 17,082,701.53 万元, 与资产总额的变动趋势基本保持一致。

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、一年到期的非流动负债等科目; 非流动负债则主要包括长期借款和应付债券等科目。最近三年及一期末, 发行人流动负债合计分别为 10,822,703.23 万元、11,516,940.75 万元、12,371,544.29 万元和 11,845,912.32 万元, 占负债总额的比重分别为 57.44%、62.17%、71.13%和 69.34%; 非流动负债合计分别为 8,018,197.31 万元、7,008,711.42 万元、5,020,850.58 万元和 5,236,789.21 万元, 占负债总额的比重分别为 42.56%、37.83%、28.87%和 30.66%。

2、流动负债项目分析

最近三年及一期末, 公司流动负债的主要构成情况如下:

表: 发行人流动负债情况

单位: 万元、%

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	200,000.00	1.69	280,000.00	2.26	10,008.10	0.09	40,011.86	0.37
应付票据	-	-	-	-	-	-	133.90	0.00
应付账款	1,777,413.03	15.00	1,922,995.36	15.54	2,362,561.41	20.51	2,032,432.79	18.78
预收款项	2,834.32	0.02	2,458.95	0.02	2,684.58	0.02	1,342.59	0.01
合同负债	4,072,002.85	34.37	3,941,203.33	31.86	4,511,997.09	39.18	5,185,740.70	47.92
应付职工薪酬	13,522.89	0.11	19,468.10	0.16	22,997.77	0.20	23,017.22	0.21
应交税费	119,581.98	1.01	129,898.90	1.05	152,352.21	1.32	103,139.49	0.95
其他应付款	2,231,731.99	18.84	2,084,155.33	16.85	2,278,396.20	19.78	2,068,055.11	19.11
一年内到期的非流动负债	3,427,007.52	28.93	3,989,612.06	32.25	2,173,845.44	18.88	1,368,829.58	12.65
其他流动负债	1,817.72	0.02	1,752.26	0.01	2,097.96	0.02	-	-
流动负债合计	11,845,912.32	100.00	12,371,544.29	100.00	11,516,940.75	100.00	10,822,703.23	100.00

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 10,822,703.23 万元、11,516,940.75 万元、12,371,544.29 万元和 11,845,912.32 万元，占负债总额的比例分别为 57.44%、62.17%、71.13%和 69.34%。占比较高，总体呈波动上升趋势。

发行人的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款以及一年内到期的非流动负债。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司短期借款余额分别为 40,011.86 万元、10,008.10 万元、280,000.00 万元和 200,000.00 万元，占总负债的比例分别为 0.21%、0.05%、1.61%和 1.17%。截至 2023 年末，公司短期借款较 2022 年末减少 30,003.76 万元，降幅为 74.99%，主要原因为发行人偿还到期债务所致。截至 2024 年末，公司短期借款较 2023 年末增加 269,991.90 万元，增幅为 2,697.73%，主要系新增短期借款融资所致。截至 2025 年 3 月末，公司短期借款余额较 2024 年末减少 28.57%，主要系偿还到期短期债务所致。

（2）应付账款

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应付账款余额分别为 2,032,432.79 万元、2,362,561.41 万元、1,922,995.36 万元和 1,777,413.03 万元，占总负债的比例分别为 10.79%、12.75%、11.06%和 10.40%。截至 2023 年末，公司应付账款较 2022 年末增加 16.24%，变化较小。截至 2024 年末，公司应付账款较 2023 年

末减少 18.61%。截至 2025 年 3 月末，公司应付账款较 2024 年末减少 7.57%。
公司近三年末应付账款账龄情况如下表所示：

表：发行人应付账款账龄明细情况

单位：万元

账龄	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内（含 1 年）	1,918,387.78	2,356,918.35	2,027,219.07
1—2 年（含 2 年）	1,452.30	5,001.36	4,511.74
2—3 年（含 3 年）	3,110.14	442.89	497.18
3 年以上	45.13	198.80	204.80
合计	1,922,995.36	2,362,561.41	2,032,432.79

(3) 预收款项

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司预收款项余额分别为 1,342.59 万元、2,684.58 万元、2,458.95 万元和 2,834.32 万元，占总负债的比例分别为 0.01%、0.01%、0.01%和 0.02%。截至 2023 年末，公司预收款项较 2022 年末增加 99.96%，主要系预收租赁款增加较多。截至 2024 年末，公司预收款项较 2023 年末减少 8.40%。截至 2025 年 3 月末，公司预收款项较 2024 年末增加 15.27%。

(4) 合同负债

发行人合同负债主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司合同负债余额分别为 5,185,740.70 万元、4,511,997.09 万元、3,941,203.33 万元和 4,072,002.85 万元，占总负债的比例分别为 27.52%、24.36%、22.66%和 23.84%。截至 2023 年末，公司合同负债较 2022 年末减少 12.99%。截至 2024 年末，公司合同负债较 2023 年末减少 12.65%，变化较小。截至 2025 年 3 月末，公司合同负债较 2024 年末增加 3.32%。公司近三年末合同负债明细如下表所示：

表：发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收物业管理款	46,497.39	29,838.65	28,281.07
预收售楼款	3,892,028.70	4,481,043.07	5,157,459.64
其他	2,677.24	1,115.37	-

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	3,941,203.33	4,511,997.09	5,185,740.70

(5) 应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税等。截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应交税费余额分别为 103,139.49 万元、152,352.21 万元、129,898.90 万元和 119,581.98 万元，占总负债的比例分别为 0.55%、0.82%、0.75%和 0.70%。截至 2023 年末，公司应交税费较 2022 年末增长 47.71%，主要系营业收入同比增加导致应交税金增多所致。截至 2024 年末，公司应交税费较 2023 年末下降 14.74%。截至 2025 年 3 月末，公司应交税费较 2024 年末减少 7.94%。

(6) 其他应付款

发行人其他应付款主要包括关联方往来款、代收房地产客户费用（房地产开发企业在销售开发产品时，会代替相关单位或部门收取一些价外费用，如水、电、气的初装费和各项基金等）。

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司其他应付款余额分别为 2,068,055.11 万元、2,278,396.20 万元、2,084,155.33 万元和 2,231,731.99 万元，占总负债的比例分别为 10.98%、12.30%、11.98%和 13.06%。截至 2023 年末，公司其他应付款较 2022 年末增加 10.17%，变动较小。截至 2024 年末，公司其他应付款较 2023 年末减少 8.53%，变动较小。截至 2025 年 3 月末，公司其他应付款较 2024 年末增加 7.08%。

近三年发行人其他应付款具体详情如下：

表：发行人近三年末按款项性质划分的其他应付款（不含应付股利）

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
关联方往来款	1,711,926.47	2,018,010.29	1,800,410.75
预提土地增值税	95,165.93	114,829.45	141,291.93
代收房地产客户费用	1,093.76	20,040.98	18,625.25
外部保证金、押金	26,194.81	57,418.55	55,295.77
其他	229,492.63	42,780.99	28,520.98
合计	2,063,873.59	2,253,080.27	2,044,144.67

发行人其他应付款中的关联方往来款主要为合营、联营项目公司在项目实现预售后上存至发行人的销售回款，在相关项目结算后确认收益。

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,368,829.58 万元、2,173,845.44 万元、3,989,612.06 万元和 3,427,007.52 万元，占总负债的比例分别为 7.27%、11.73%、22.94%和 20.06%。截至 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末上升 58.81%，主要原因为有息负债到期重分类增加。截至 2024 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 83.53%，主要系长期负债重分类至一年内到期的非流动负债所致。截至 2025 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 14.10%。

表：发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年内到期的长期借款	1,883,904.68	1,251,455.26	435,935.48
1 年内到期的应付债券	2,080,434.69	894,008.33	908,083.54
1 年内到期的长期应付款	11,589.48	13,157.77	15,493.88
1 年内到期的其他长期负债	2,522.85	4,075.01	4,549.87
1 年内到期的租赁负债	11,160.36	11,149.07	4,766.80
合计	3,989,612.06	2,173,845.44	1,368,829.58

3、非流动负债项目分析

截至最近三年及一期末，公司非流动负债的主要构成情况如下：

表：发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,743,242.06	52.38	2,736,344.58	54.50	3,902,325.50	55.68	5,594,475.92	69.77
应付债券	2,199,770.60	42.01	1,989,587.11	39.63	2,868,236.32	40.92	2,299,523.70	28.68
租赁负债	113,916.85	2.18	116,420.19	2.32	119,466.46	1.70	11,766.39	0.15
长期应付款	151,125.95	2.89	150,070.31	2.99	91,764.61	1.31	89,818.71	1.12
递延收益	20.00	0.00	20.00	0.00	10.90	0.00	-	-
长期应付职工薪酬	173.66	0.00	173.66	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	1.27	0.00	9.14	0.00	-	-
其他非流动负债	28,540.09	0.54	28,233.45	0.56	26,898.50	0.38	22,612.59	0.28
非流动负债合计	5,236,789.21	100.00	5,020,850.58	100.00	7,008,711.42	100.00	8,018,197.31	100.00

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司非流动负债分别为 8,018,197.31 万元、7,008,711.42 万元、5,020,850.58 万元和 5,236,789.21 万元，占负债总额的

比例分别为 42.56%、37.83%、28.87%和 30.66%，主要为长期借款和应付债券。
公司非流动负债分析情况如下：

(1) 长期借款

公司的长期借款是为满足公司日常经营及长期发展的需要，从银行获取的借款，公司长期借款规模及分配结构与自身的业务规模相匹配。

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司长期借款余额分别为 5,594,475.92 万元、3,902,325.50 万元、2,736,344.58 万元和 2,743,242.06 万元，占总负债的比例分别为 29.69%、21.06%、15.73%和 16.06%。截至 2023 年末，公司长期借款较 2022 年末减少 30.25%，主要系部分长期借款转为一年内到期的非流动负债所致。截至 2024 年末，公司长期借款较 2023 年末减少 29.88%。截至 2025 年 3 月末，公司长期借款较 2024 年末增加 0.25%。

截至近三年末，发行人长期借款构成情况如下：

表：发行人长期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	2,701,519.26	98.73	3,142,652.55	80.53	3,260,625.00	58.28
抵押借款	1,327,604.14	48.52	949,919.42	24.34	1,451,336.27	25.94
保证借款	365,442.27	13.36	756,601.60	19.39	1,001,519.55	17.90
抵押+保证借款	165,530.19	6.05	237,424.52	6.08	252,371.69	4.51
质押借款	60,153.41	2.20	67,182.66	1.72	64,558.88	1.15
减：一年内到期部分	1,883,904.68	68.85	1,251,455.26	32.07	435,935.48	7.79
合计	2,736,344.58	100.00	3,902,325.50	100.00	5,594,475.92	100.00

(2) 应付债券

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司应付债券余额分别为 2,299,523.70 万元、2,868,236.32 万元、1,989,587.11 万元和 2,199,770.60 万元，占总负债的比例分别为 12.20%、15.48%、11.44%和 12.88%。截至 2023 年末，公司应付债券较 2022 年末增加 24.73%，主要系新增发行公司债券及中期票据所致。截至 2024 年末，公司应付债券较 2023 年末减少 30.63%，主要系部分债券到期兑付及转入一年内到期的非流动负债所致。截至 2025 年 3 月末，公司应付债券较 2024 年末增加 10.56%。

表：截至 2024 年末发行人应付债券明细

单位：万元

债券项目	账面价值
20 铁建 MTN001	217,055.42
20 铁建 MTN002	91,845.27
公司债券 20 中铁 01（公募）	362,051.34
2021 中铁 01	134,708.57
2021 中铁 02	133,980.07
2021 中铁 03	111,891.59
21 铁建房产 MTN001	204,865.38
22 铁建地产 PPN01	52,115.93
22 铁建房产 PPN02	31,311.97
22 中铁 01	307,904.81
22 中铁 02	174,506.18
22 中铁 03	30,799.68
22 中铁 04	152,724.36
22 中铁 05	101,828.94
22 中铁 06	51,007.10
22 中铁 MTN001	203,204.43
22 中铁 MTN002	151,950.08
22 中铁 MTN003	80,797.06
22 中铁 MTN004	70,316.95
23 铁建房产 MTN001	228,718.51
23 中铁 01	256,902.08
23 铁建房产 PPN001	50,904.70
23 铁建房产 GN001	71,551.62
23 铁建房产 PPN002	50,234.08
23 铁建房产 GN002	131,764.37
24 中铁 01	308,684.00
24 铁建房产 MTN001	153,559.10
24 铁建房产 MTN002	102,274.32
24 铁建房产 MTN003	50,563.90
小计	4,070,021.80
减：一年内到期部分	2,080,434.69
合计	1,989,587.11

(3) 长期应付款

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司长期应付款分别为 89,818.71 万元、91,764.61 万元、150,070.31 万元和 151,125.95 万元，占总负债的比例分别为

0.48%、0.50%、0.86%和 0.88%。截至 2023 年末，公司长期应付款较 2022 年末增加 2.17%，变化较小。截至 2024 年末，公司长期应付款较 2023 年末增加 63.54%，主要系新增融资租赁款所致。截至 2025 年 3 月末，公司长期应付款较 2024 年末增加 0.70%。

(4) 租赁负债

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司租赁负债分别为 11,766.39 万元、119,466.46 万元、116,420.19 万元和 113,916.85 万元，占总负债的比例分别为 0.06%、0.64%、0.67%和 0.67%。截至 2023 年末，公司租赁负债较 2022 年末增加 915.32%，主要系项目新增长期租赁资产，租赁负债相应增加所致。截至 2024 年末，公司租赁负债较 2023 年末减少 2.55%，变化较小。截至 2025 年 3 月末，公司租赁负债较 2024 年末减少 2.15%。

(5) 其他非流动负债

截至 2022-2024 年末和 2025 年 3 月末，公司其他非流动负债余额分别为 22,612.59 万元、26,898.50 万元、28,233.45 万元和 28,540.09 万元，占总负债的比例分别为 0.12%、0.15%、0.16%和 0.17%。截至 2023 年末，公司其他非流动负债较 2022 年末增加 18.95%，变化较小。截至 2024 年末，公司其他非流动负债较 2023 年末增加 4.96%，变化较小。截至 2025 年 3 月末，公司其他非流动负债较 2024 年末增加 1.09%。

(三) 发行人有息债务情况

截至近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 922.80 亿元、892.61 亿元、897.03 亿元和 854.49 亿元，占同期末总负债的比例分别为 48.98%、48.18%、51.58%及 50.02%。截至 2025 年 3 月末，发行人银行借款余额为 224.13 亿元，占有息负债余额的比例为 26.23%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 404.08 亿元，占有息负债余额的比例为 47.29%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内 (含 1 年)		2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 1-3 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	61.53	17.08	224.13	26.23	253.14	28.22	221.50	24.81	241.40	26.16
其中担保贷款	21.75	6.04	33.76	3.95	59.09	6.59	73.59	8.24	83.99	9.10
其中：国有六大行	39.63	11.00	104.60	12.24	131.03	14.61	146.74	16.44	190.34	20.63
股份制银行	15.55	4.32	84.31	9.87	80.84	9.01	57.09	6.40	44.77	4.85
地方城商行	6.35	1.76	35.22	4.12	41.27	4.60	17.67	1.98	6.29	0.68
债券融资	167.51	46.51	387.47	45.35	407.00	45.37	376.22	42.15	319.74	34.65
其中：公司债券	110.45	30.67	207.52	24.29	212.70	23.71	212.51	23.81	189.94	20.58
债务融资工具	57.06	15.84	179.95	21.06	194.30	21.66	163.71	18.34	129.80	14.07
非标融资	35.98	9.99	41.74	4.88	41.74	4.65	98.74	11.06	103.49	11.21
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	54.46	6.10	59.03	6.40
其他非标融资	35.98	9.99	41.74	4.88	41.74	4.65	44.28	4.96	44.46	4.82
其他融资	95.15	26.42	201.15	23.54	195.15	21.76	196.15	21.97	258.17	27.98
其中：其他有息负债	-	-	-	-	-	-	1.00	0.11	3.02	0.33
股东借款	95.15	26.42	201.15	23.54	195.15	21.76	195.15	21.86	255.15	27.65
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	360.18	100.00	854.49	100.00	897.03	100.00	892.61	100.00	922.80	100.00

报告期各期末，发行人有息负债余额明细如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	200,000.00	2.34	280,000.00	3.12	10,008.10	0.11	40,011.86	0.43
一年内到期的非流动有息负债	3,401,838.75	39.82	3,964,339.37	44.19	2,145,541.46	24.04	1,294,029.02	14.02
长期借款	2,743,242.06	32.10	2,736,344.58	30.50	3,902,325.50	43.72	5,594,475.92	60.62
应付债券	2,199,770.60	25.74	1,989,587.11	22.19	2,868,236.32	32.13	2,299,523.70	24.92
合计	8,544,851.41	100.00	8,970,271.06	100.00	8,926,111.38	100.00	9,228,040.50	100.00

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人有息债务余额分别为 922.80 亿元、892.61 亿元、897.03 亿元和 854.49 亿元，其中短期有息债务余额分别为 133.40 亿元、215.55 亿元、424.43 亿元和 360.18 亿元，报告期内短期有息债务占比分别为 14.46%、24.15%、47.32%和 42.16%。报告期内短期有息债务占比显著上升主要系长期负债重分类至一年内到期的非流动负债所致。发行人已针对性制定了短期资金调度应急预案，一是要求公司及下属公司保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定的富余，确保紧急情况下有

一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是加强公司与各下属公司之间资金运营方面的协同。

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及愈加充足的现金流将为本期债券本息的偿付提供有力保障。按照合并报表口径，2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月，发行人分别实现营业收入 4,003,853.14 万元、6,320,444.37 万元、4,664,572.05 万元和 644,509.29 万元，分别实现净利润 200,692.60 万元、134,526.80 万元、124,177.14 万元和 11,487.56 万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 28,275.38 万元、406,227.17 万元、383,030.13 万元和 268,055.10 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人的其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

截至 2025 年 3 月末，发行人非标融资之信托融资余额为 0.00 亿元。

截至 2025 年 3 月末，发行人非标融资之其他非标融资余额为 41.74 亿元，具体明细如下表所示：

融资主体	贷款方	融资种类	融资利率 (%)	融资期限	余额 (亿元)	担保情况
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	诚通商业保理有限公司	其他非标融资	5.40	2026/1/19	20.00	信用借款
中国铁建房地产集团有限公司	国新商业保理有限公司	其他非标融资	4.95	2027/8/29	5.90 ²	信用借款
广州中土实业发展有限公司	国新融资租赁有限公司	其他非标融资	5.40	2025/4/15	4.75	信用借款
兴铁德泰 (天津) 投资合伙企业 (有限合伙)	西部证券股份有限公司	其他非标融资	4.20	2025/9/1	11.09	信用借款
合计					41.74	-

截至 2025 年 3 月末，发行人其他融资规模为 201.15 亿元，全部为股东借款。

截至 2025 年 3 月末，发行人股东借款明细情况如下表所示：

融资主体	贷款方	借款利率 (%)	融资期限	借款金额 (亿元)	担保情况
中国铁建房地产集团有限公司	中国铁建股份有限公司	5.10	2027/3/19	30.00	信用借款
		5.05	2027/4/17	20.00	信用借款
		4.30	2025/9/21	20.00	信用借款

² 其中 0.14 亿元将在 2025 年内到期。

融资主体	贷款方	借款利率 (%)	融资期限	借款金额 (亿元)	担保情况
		4.30	2025/9/22	20.00	信用借款
		4.30	2025/11/17	19.00	信用借款
		4.30	2025/11/17	16.15	信用借款
		4.30	2025/11/28	20.00	信用借款
		4.75	2026/6/20	20.00	信用借款
		4.75	2026/6/20	10.00	信用借款
		4.75	2026/6/20	20.00	信用借款
		2.57	2026/2/12	6.00	信用借款
合计				201.15	-

发行人非标融资成本区间为 4.20%-5.40%，加权融资成本为 5.02%；其他融资成本区间为 2.57%-5.10%，加权融资成本为 4.55%。综合来看，发行人非标融资和其他融资成本区间较稳定，不存在成本显著偏高的非标融资或其他融资，总体融资成本不存在显著偏高的情况。

报告期内，发行人非标融资和其他融资占总息负债的比例呈现逐年下降趋势。发行人拓展了一定规模的非标融资和其他融资以满足业务发展需求。随着发行人整体实力进一步提升，融资渠道多元化，发行人逐渐降低了非标融资和其他融资占比。在未来的经营发展过程中，发行人将继续逐步降低高成本融资比重，以低成本融资置换高成本融资，优化债务结构。报告期内，发行人非标融资和其他融资占比较高，主要系报告期末发行人存在 201.15 亿元用于流动资金周转的股东借款，占报告期末非标融资和其他融资总规模的 82.82%，而非标融资占总息负债的比例为 4.88%，占比较小，预计对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

发行人已发展了多种融资渠道，包括银行借款、债券融资、非标融资等，以满足公司业务需求。截至 2025 年 3 月末，公司获得的银行授信总额为 855.04 亿元，其中未使用授信额度为 521.34 亿元。公司资信情况良好，与建设银行、工商银行、农业银行和中国银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，发行人融资渠道通畅，拥有良好的资信条件，不存在融资渠道受限的情况。

（四）现金流分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	1,046,578.91	5,303,432.64	7,708,760.40	6,922,778.52
经营活动现金流出小计	778,523.81	4,920,402.51	7,302,533.23	6,894,503.14
经营活动产生的现金流量净额	268,055.10	383,030.13	406,227.17	28,275.38
投资活动现金流入小计	4.73	15,168.71	122,707.02	123,482.48
投资活动现金流出小计	2,831.68	228,267.84	251,590.41	191,906.53
投资活动产生的现金流量净额	-2,826.95	-213,099.13	-128,883.39	-68,424.05
筹资活动现金流入小计	998,920.00	4,624,087.55	6,905,465.49	5,466,649.53
筹资活动现金流出小计	1,518,785.46	4,939,745.82	6,742,711.45	5,270,918.15
筹资活动产生的现金流量净额	-519,865.46	-315,658.27	162,754.05	195,731.39
现金及现金等价物净增加额	-254,637.31	-145,727.27	440,097.83	155,582.72
期初现金及现金等价物余额	1,711,573.79	1,856,457.97	1,408,074.56	1,252,491.84
期末现金及现金等价物余额	1,456,936.48	1,710,730.70	1,848,172.39	1,408,074.56

1、经营活动产生的现金流量分析

2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 28,275.38 万元、406,227.17 万元、383,030.13 万元和 268,055.10 万元。公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等。

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 377,951.79 万元，增幅 1,336.68%，主要原因系 2023 年度销售回款增加所致。2024 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 23,197.05 万元，降幅 5.71%，变动较小。

2、投资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月，公司投资活动现金流入金额分别为 123,482.48 万元、122,707.02 万元、15,168.71 万元和 4.73 万元，投资活动现金流出金额分别为 191,906.53 万元、251,590.41 万元、228,267.84 万元和 2,831.68 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-68,424.05 万元、-128,883.39 万元、-213,099.13 万元和-2,826.95 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流量净流出总体呈扩大趋势，主要系受公司对合联营公司支付投资款影响所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月，公司筹资活动现金流入金额分别为 5,466,649.53 万元、6,905,465.49 万元、4,624,087.55 万元和 998,920.00 万元，筹资活动现金流出金额分别为 5,270,918.15 万元、6,742,711.45 万元、4,939,745.82 万元和 1,518,785.46 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 195,731.39 万元、162,754.05 万元、-315,658.27 万元和 -519,865.46 万元，报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额总体呈下降趋势。公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。

(五) 偿债能力分析

表：发行人主要偿债能力指标

单位：倍，%

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.63	1.59	1.81	1.94
速动比率	0.50	0.48	0.49	0.50
资产负债率	77.55	77.85	79.26	81.46
主要财务指标	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
EBITDA 利息保障倍数	-	2.94	2.70	3.50
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.94、1.81、1.59 和 1.63，速动比率分别为 0.50、0.49、0.48 和 0.50。最近三年末，公司流动比率和速动比率出现一定程度下降；最近一期末，公司流动比率和速动比率出现一定程度回升。整体来看发行人短期偿债能力较稳定。

从资产负债结构看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 81.46%、79.26%、77.85%和 77.55%。总体来看，由于房地产行业具有资本密集的特点，房地产开发企业多通过外部债务融资满足项目拓展和建安支出的需要，因此资产负债率保持在较高水平。针对财务杠杆的加大，发行人一方面拓展多种融资渠道保障资金来源，另一方面加强对项目的开发、销售，公司资产负债结构中房屋预售取得的预收购房款占比较高。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.50、2.70 及 2.94。

(六) 盈利能力分析

1、盈利指标

最近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

表：发行人盈利能力指标

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业毛利率（%）	11.48	12.78	10.56	13.65
净利润率（%）	1.78	2.66	2.13	5.01
净资产收益率（%）	0.23	2.54	2.94	5.11
总资产报酬率（%）	0.23	1.43	1.58	1.65

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 13.65%、10.56%、12.78%和 11.48%，净利润率分别为 5.01%、2.13%、2.66%和 1.78%。受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，发行人毛利率和净利润率总体呈波动趋势。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 5.11%、2.94%、2.54%和 0.23%，呈下降趋势；发行人总资产报酬率分别为 1.65%、1.58%、1.43%和 0.23%，呈下降趋势。

2、收入分析

近三年及一期，公司营业收入构成情况如下：

表：发行人营业收入结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	599,628.81	93.04	4,421,217.35	94.78	5,840,919.50	92.41	3,596,260.06	89.82
其中：住宅	582,254.46	90.34	4,195,060.50	89.93	5,494,138.44	86.93	3,288,035.47	82.12
类住宅	4,793.97	0.74	135,122.75	2.90	109,584.85	1.73	85,555.94	2.15
保障房	0.00	0.00	4,616.72	0.10	40,379.02	0.64	-	-
商业地产	2,711.92	0.42	76,702.88	1.64	131,529.11	2.08	198,094.05	4.95
办公	9,868.47	1.53	9,714.50	0.21	65,288.07	1.03	24,574.60	0.61
物业收入	25,803.97	4.00	142,493.95	3.05	132,310.03	2.09	105,671.66	2.64
物业出租	5,549.08	0.86	30,104.41	0.65	21,905.55	0.35	20,270.67	0.51
其他	13,527.43	2.10	70,756.35	1.52	325,309.29	5.15	281,650.74	7.03
合计	644,509.29	100.00	4,664,572.05	100.00	6,320,444.37	100.00	4,003,853.14	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。近三年及一期，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入为 3,288,035.47 万元、

5,494,138.44 万元、4,195,060.50 万元和 582,254.46 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 82.12%、86.93%、89.93%和 90.34%。住宅地产对主营业务收入的贡献较为稳定。

3、重大投资收益及补助情况分析

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 66,323.46 万元、16,820.41 万元、9,973.85 万元和-6,297.23 万元，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。

表：发行人投资收益明细表

单位：万元

产生投资收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	9,535.40	16,412.82	44,457.65
处置长期股权投资产生的投资收益	438.45	-55.81	1,076.13
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	22,179.07
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	2.91
其他	-	463.39	-1,392.30
合计	9,973.85	16,820.41	66,323.46

最近三年，公司政府补助情况如下：

表：发行人政府补助情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
政府补助	24.38	45.48	60.99

发行人 2022-2024 年度获得的政府补助分别为 60.99 万元、45.48 万元及 24.38 万元。

4、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	13,625.64	2.11	93,489.89	2.00	103,785.16	1.64	81,018.86	2.02
管理费用	17,849.90	2.77	88,307.17	1.89	90,198.47	1.43	81,271.50	2.03

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
研发费用	281.89	0.04	1,039.41	0.02	293.11	0.00	475.98	0.01
财务费用	8,945.49	1.39	32,539.68	0.70	40,621.49	0.64	-8,855.23	-0.22
合计	40,702.92	6.32	215,376.15	4.62	234,898.23	3.72	153,911.11	3.84

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 153,911.11 万元、234,898.23 万元、215,376.15 万元和 40,702.92 万元，占同期营业收入的比重分别为 3.84%、3.72%、4.62%和 6.32%。发行人近三年及一期期间费用呈波动变化趋势。

发行人销售费用主要包括广告费、销售佣金、职工薪酬、策划制作费、物业费。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 81,018.86 万元、103,785.16 万元、93,489.89 万元和 13,625.64 万元，其占同期营业收入的比重分别为 2.02%、1.64%、2.00%和 2.11%，占比较为稳定。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、咨询费和租赁费等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 81,271.50 万元、90,198.47 万元、88,307.17 万元和 17,849.90 万元，总体呈波动趋势，发行管理费用占同期营业收入的比重分别为 2.03%、1.43%、1.89%和 2.77%。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为-8,855.23 万元、40,621.49 万元、32,539.68 万元和 8,945.49 万元，占同期营业收入的比重分别为-0.22%、0.64%、0.70%和 1.39%。近年来，发行人发生的财务费用金额较小，这主要是因为发行人取得的借款多用于项目建设投资，根据公司会计政策在建设期间对借款费用进行资本化处理，符合房地产企业的一般特点。与此同时，发行人报告期内由于关联公司借款产生了较多利息收入而抵销了报告期内的财务费用支出。

5、资产减值损失分析

最近三年及一期，公司资产减值损失分别为-83,483.50 万元、-76,939.61 万元、-93,791.23 万元和-12.98 万元，主要由存货跌价损失和投资性房地产减值损失构成，近三年资产减值损失构成情况如下：

表：发行人近三年资产减值损失明细表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-93,577.53	-75,716.01	-81,047.05

合同资产减值损失	195.15	92.88	-227.44
其他非流动资产减值损失	-408.85	80.51	-83.10
投资性房地产减值损失	-	-1,397.00	-2,125.92
合计	-93,791.23	-76,939.61	-83,483.50

6、盈利可持续性分析

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城市为主，二线城市为辅，三线城市补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城市综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的摇篮。

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城市布局、降低投资风险，聚焦长三角、珠三角和环渤海三大核心城市群，坚持以一、二线城市为重点，布局部分具有潜在发展潜力的三、四线城市作为补充。

项目获取方面，公司依托于中国铁建工程施工业务的协同互动，项目获取方式较为多元。中国铁建旗下其他集团公司可为公司在区域和城市房地产市场监测、土地经营信息综合分析判断等方面提供帮助；此外，中国铁建规定旗下房地产项目须由公司优先开发。

运营方面，公司采用以销定产的运营模式，为实现公司规划期战略目标，公司将以营销为导向，投资、工程和设计等环节的整体配合，实现投资开发、设计研发、工程管理、营销策划、资产运营五大核心业务体系的均衡发展，总体提升开发运营价值链水平。

随着房地产行业逐步进入稳定期，房地产企业的发展成长模式必然将发生变化，探索和培育符合市场需要和行业发展要求的新发展模式，是发行人十三五期间的重要任务。发行人将积极探索新的商业模式，重点研究海外业务、海外收购

上、社区商业服务模式，以及轨道交通 TOD 模式（PPP 模式）、住宅产业化一体化经营模式等。

“十四五”期间，发行人坚定贯彻中国铁建股份有限公司“实事求是、守正创新、行稳致远”工作方针和对房地产板块“以快致胜、协同致胜、精益致胜、稳健致胜”发展要求，在传承传统发展优势的基础上，全力推进“二次创业”新征程，按照“一体两翼、多点支撑”的发展战略和坚持“产品创效、运营创效、经营创效、主业赋能”的工作要求推动转型升级，实现企业持续稳健高质量发展。

(七) 关联方关系及交易情况

截至 2024 年末，公司关联方关系以及交易情况如下：

1、发行人母公司情况

关联方名称	持股比例(%)	与发行人关系
中国铁建股份有限公司	100.00	控股股东
合计	100.00	-

2、发行人控制的子企业情况

参见募集说明书“第四节 发行人基本情况 四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况”。

3、发行的合营企业、联营企业情况

参见募集说明书“第四节 发行人基本情况 四、发行人的重要权益投资情况

（二）主要参股公司情况”。

4、发行人的其他关联方情况

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中国铁道建筑集团有限公司	最终控制方
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁物资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建海南建设发展有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十八局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
重庆铁城房地产开发有限公司	同一最终控制方
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十七局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	同一最终控制方
中铁建城市开发有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十六局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
沙特阿美达赫兰企业学院项目	同一最终控制方
中铁城建集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建黄河投资建设有限公司	同一最终控制方
中铁建发展集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
甘肃铁道综合工程勘察院有限公司	同一最终控制方
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
西安铁一院工程咨询管理有限公司	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
广州南沙中铁实业发展有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁建华南建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
甘肃铁道综合工程勘察院有限公司	同一最终控制方
西安铁一院工程咨询管理有限公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建国际投资有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司其子公司	同一最终控制方
中铁建北方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建城市建设投资有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建财务有限公司	同一最终控制方

5、关联交易定价政策

关联交易定价政策：（1）凡有政府定价的，执行政府定价；（2）凡没有政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；（3）没有政府定价和政府指导价的，执行市场价（含招标价）；（4）以上三者都没有或无法在实际交易中适用以上交易原则的，执行协议价。协议的价格将根据作出有关服务提供所产生的合理成本，加上赚取的合理利润计算。

6、关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，发行人 2024 年度关联方交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

表：发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年		2023 年		2022 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	767.71	0.02	788.61	0.01	16,181.44	0.47
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	49,013.49	1.20	110,260.26	1.95	83,605.41	2.42
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	4,754.66	0.12	4,971.97	0.09	13,464.85	0.39
中铁十四局集团有限公	建造合同支出	50,793.42	1.25	39,677.89	0.70	56,064.37	1.62

关联方	交易内容	2024 年		2023 年		2022 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
司及其子公司							
中铁十六局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	15,032.61	0.37	22,676.04	0.40	8,860.21	0.26
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	1,692.00	0.04	11,630.18	0.21	24,752.73	0.72
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	7,047.15	0.17	3,707.58	0.07	2,972.27	0.09
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	4,852.47	0.12	5,178.74	0.09	18,723.75	0.54
中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	67,852.46	1.67	57,006.49	1.01	4,952.88	0.14
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	768.29	0.02	66.98	0.00	325.42	0.01
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	8,566.25	0.21	4,857.38	0.09	18,046.66	0.52
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	46,605.56	1.15	34,277.71	0.61	58,857.97	1.70
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	22,358.33	0.55	36,306.47	0.64	50,496.45	1.46
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	2.86	0.00	1,984.46	0.04	9,733.22	0.28
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	348,158.45	8.56	233,113.79	4.12	198,604.09	5.74
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	130,516.43	3.21	262,248.30	4.64	200,390.97	5.80
中国土木工程集团有限公司及其子公司	建造合同支出	10,813.95	0.27	9,317.98	0.16	24,212.92	0.70
中铁建华南建设有限公司及其子公司	建造合同支出	19,954.86	0.49	10,596.32	0.19	8,967.39	0.26
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	76.42	0.00	-	-	1,140.19	0.03
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	-	0.00	529.66	0.01	-	-
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	建造合同支出	424.53	0.01				
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	206.86	0.01	94.92	0.00	172.37	0.00
合计		790,258.76	19.42	849,291.71	15.02	800,525.57	23.15

(2) 销售商品/提供劳务情况

表：发行人销售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年	2023 年	2022 年

		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
中国铁道建筑集团有限公司	其他收入	-	-	-	-	552.04	0.01
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	134.12	0.00	52.01	0.00
中国铁建股份有限公司	物业服务	18.45	0.00	25.61	0.00	25.17	0.00
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	物业服务	465.33	0.01	133.74	0.00	-	-
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	设计咨询	5.94	0.00	10.19	0.00	-	-
中国土木工程集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	245.50	0.01
中国土木工程集团有限公司及其子公司	物业服务	144.71	0.00	48.58	0.00	-	-
中铁城建集团有限公司及其子公司	房产销售	3,945.13	0.08	-	-	-	-
中铁城建集团有限公司及其子公司	其他收入	2.35	0.00	4.25	0.00	-	-
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	其他收入	70.24	0.00	337.62	0.01	-	-
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询	49.43	0.00	142.57	0.00	-	-
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	物业服务	164.20	0.00	401.90	0.01	524.58	0.01
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	4.17	0.00
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	物业服务	-	-	7.58	0.00	-	-
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	213.15	0.00	697.86	0.02
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询	-	-	-	-	33.02	0.00
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	物业服务	585.25	0.01	316.51	0.01	388.34	0.01
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	12.03	0.00	5.66	0.00
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	277.24	0.01	-	-	56.03	0.00
中铁二十局集团有限公司及其子公司	物业服务	-	-	-	-	39.59	0.00
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	其他收入	0.37	0.00	9.12	0.00	-	-
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	物业服务	19.82	0.00	308.35	0.00	7.85	0.00
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	物业服务	362.42	0.01	136.54	0.00	-	-
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	1,585.23	0.03	1,566.93	0.04

关联方	交易内容	2024 年		2023 年		2022 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
中铁建城市开发有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	464.77	0.01
中铁建城市开发有限公司及其子公司	物业服务	-	-	-	-	300.14	0.01
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	其他收入	-	-	652.75	0.01	652.76	0.02
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	设计咨询	-	-	26.35	0.00	-	-
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	物业服务	197.09	0.00	199.06	0.00	38.35	0.00
中铁建发展集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	28.11	0.00
中铁建发展集团有限公司及其子公司	物业服务	13.06	0.00	-	-	-	-
中铁建华南建设有限公司及其子公司	其他收入	-	-	46.33	0.00	78.19	0.00
中铁建设集团有限公司及其子公司	房产销售	1,542.66	0.03	-	-	-	-
中铁建设集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	145.90	0.00	674.89	0.02
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询	-	-	85.40	0.00	44.58	0.00
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	0.84	0.00	2.21	0.00	-	-
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	设计咨询	534.32	0.01	385.21	0.01	-	-
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	物业服务	347.36	0.01	170.87	0.00	63.68	0.00
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	物业服务	-	-	98.94	0.00	-	-
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	10.42	0.00	9.44	0.00
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询	16.23	0.00	27.69	0.00	11.66	0.00
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	物业服务	0.28	0.00	-	-	0.56	0.00
中铁十八局集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	121.37	0.00
中铁十八局集团有限公司及其子公司	物业服务	86.60	0.00	21.50	0.00	-	-
中铁十二局集团有限公司及其子公司	其他收入	24.84	0.00	91.91	0.00	79.63	0.00
中铁十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	606.43	0.01	183.25	0.00	-	-
中铁十七局集团有限公司及其子公司	其他收入	-	-	-	-	88.71	0.00

关联方	交易内容	2024 年		2023 年		2022 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
中铁十七局集团有限公司及其子公司	物业服务	-	-	128.68	0.00	119.88	0.00
中铁十四局集团有限公司及其子公司	物业服务	204.82	0.00	69.01	0.00	38.60	0.00
苏州京兆房地产开发有限公司及其子公司	物业服务	676.67	0.01	-	-	-	-
中铁房地产集团苏州置业有限公司及其子公司	物业服务	247.34	0.01	-	-	-	-
宁波京海投资管理有限公司及其子公司	物业服务	16.04	0.00	-	-	-	-
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司及其子公司	物业服务	13.31	0.00	-	-	-	-
宁波京湾投资管理有限公司及其子公司	物业服务	65.81	0.00	-	-	-	-
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	其他收入	191.04	0.00	-	-	-	-
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	其他收入	1,146.68	0.02	-	-	-	-
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	房产销售	240.33	0.01	-	-	-	-
中铁十七局集团有限公司及其子公司	房产销售	427.46	0.01	-	-	-	-
中铁十四局集团有限公司及其子公司	房产销售	1,164.81	0.02	-	-	-	-
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房产销售	83.48	0.00	-	-	-	-
中铁建发展集团有限公司及其子公司	房屋租赁	29.12	0.00	-	-	-	-
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	房屋租赁	13.36	0.00	-	-	-	-
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	房屋租赁	5.70	0.00	-	-	-	-
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋租赁	159.98	0.00	-	-	-	-
中铁建华南建设有限公司及其子公司	房屋租赁	42.79	0.00	-	-	-	-
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋租赁	1,663.05	0.04	-	-	-	-
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	房屋租赁	127.30	0.00	-	-	-	-
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋租赁	17.02	0.00	-	-	-	-
中铁物资集团有限公司及其子公司	房屋租赁	231.23	0.00	-	-	-	-
中铁十一局集团有限公	房屋租赁	6.59	0.00	-	-	-	-

关联方	交易内容	2024 年		2023 年		2022 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
司及其子公司							
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	房屋租赁	66.27	0.00	-	-	-	-
合计		16,320.81	0.35	6,172.61	0.10	7,014.08	0.18

(3) 关联租赁情况

表：截至 2024 年末发行人出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2024 年确认的租赁收入
中铁房地产集团城市运营管理有限公司	阿达驻车投资管理有限公司本部	建筑物	2020/1/1	2024/12/31	协商确定	29.12
中铁房地产集团华东有限公司	中铁建城市开发有限公司	建筑物	2023/11/1	2024/1/31	协商确定	13.36
中铁房地产集团华东有限公司	中铁上海设计院集团有限公司	建筑物	2023/10/1	2024/9/30	协商确定	5.70
中铁房地产集团华东有限公司	北京中铁建工物资有限公司	建筑物	2023/9/1	2024/8/31	协商确定	15.52
广州南沙中铁实业发展有限公司	北京中铁安装工程有限公司	建筑物	2023/5/6	2028/5/5	协商确定	21.75
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁建华南建设有限公司	建筑物	2024/1/30	2027/1/29	协商确定	42.79
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁二十五局集团有限公司	建筑物	2022/3/7	2025/3/6	协商确定	1,663.05
广州南沙中铁实业发展有限公司	中国铁建电气化局集团有限公司第四分公司	建筑物	2022/5/9	2025/5/8	协商确定	127.30
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁城建集团物资有限公司	建筑物	2023/5/1	2026/4/30	协商确定	17.02
广州南沙中铁实业发展有限公司	北京中铁建建筑科技有限公司	建筑物	2022/1/1	2024/12/31	协商确定	28.83
广州南沙中铁实业发展有限公司	北京中铁建建筑科技有限公司	建筑物	2024/7/1	2029/6/30	协商确定	5.13
广州南沙中铁实业发展有限公司	中铁物资集团华南有限公司	建筑物	2023/10/16	2026/10/15	协商确定	231.23
成都中铁龙泰房地产开发有限公司	中铁建设集团有限公司西南分公司	建筑物	2024/1/1	2024/12/31	协商确定	68.67
中铁房地产集团西南有限公司	中铁十一局集团建筑安装工程有限公司	建筑物	2024/3/11	2024/9/10	协商确定	6.59
中铁建物业管理有限公司成都分公司	北京中铁建工物资有限公司	建筑物	2024/6/4	2029/8/31	协商确定	20.08
中铁建河北雄安城市建设有限公司	中铁建河北雄安城市发展有限公司	建筑物	2021/6/19	2024/6/18	协商确定	66.27

合计	2,362.41

表：截至 2024 年末发行人承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2024 年确认的租赁费
中国铁道建筑有限公司	中国铁建房地产集团有限公司	办公楼	2024/1/1	2024/12/31	协商确定	1,127.81
合计						1,127.81

(4) 关联担保情况

表：截至 2024 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团济南置业有限公司	33,117.25	2021/12/15	2025/12/20	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投资有限公司	25,000.00	2024/11/22	2032/11/21	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京润谷置业有限公司	21,000.00	2022/8/2	2027/8/1	否
中国铁建房地产集团有限公司	昆明创樾置业有限公司	16,560.00	2022/1/21	2026/1/21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	38,030.19	2022/6/24	2027/6/23	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（贵州）有限公司	9,195.02	2022/1/10	2025/12/30	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（贵州）有限公司	88,290.00	2024/5/31	2028/5/30	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	122,000.00	2021/1/6	2026/1/5	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	29,880.00	2023/4/28	2026/4/30	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	20,000.00	2024/7/25	2028/11/28	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州市黄埔区顺捷房地产有限公司	48,750.00	2022/6/15	2027/4/1	否
中国铁建房地产集团有限公司	南京京城房地产开发有限公司	9,600.00	2022/3/25	2025/3/21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团武汉有限公司	7,675.50	2023/4/20	2028/2/16	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉招瑞置业有限公司	46,403.00	2023/8/23	2027/12/30	否
中国铁建房地产集团有	太原中铁嘉晟房地	6,783.00	2021/1/25	2028/1/25	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
限公司	产开发有限公司				
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	8,744.37	2023/2/28	2028/12/31	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春创华房地产开发有限公司	30,150.00	2020/9/8	2026/9/12	否
中国铁建房地产集团有限公司	哈尔滨京洲置业发展有限公司	10,500.00	2022/9/27	2025/9/27	否
中国铁建房地产集团有限公司	哈尔滨京洲置业发展有限公司	18,180.00	2023/9/15	2026/9/14	否
合计		589,858.33	-	-	-

(5) 关联方资金拆借

表：截至 2024 年末发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	300,000.00	2024/3/19	2027/3/19	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2022/9/21	2025/9/21	-
中国铁建股份公司资金结算中心	161,500.00	2022/11/17	2025/11/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2023/6/20	2026/6/20	-
中国铁建股份公司资金结算中心	100,000.00	2023/6/20	2026/6/20	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2023/6/20	2026/6/20	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2022/9/22	2025/9/22	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2022/11/28	2025/11/28	-
中国铁建股份公司资金结算中心	190,000.00	2022/11/17	2025/11/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2024/4/17	2027/4/17	-
中国铁建股份公司资金结算中心	500,000.00	2024/10/10	2025/10/10	-

注：公司向关联公司进行资金拆借的条款乃由双方协商确定，符合人民银行的相关规定。

(6) 关联方应收应付款项

1) 本公司应收关联方款项

表：截至 2024 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收账款	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	20.01
	中铁十六局集团有限公司及其子公司	10.00
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	127.74
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	778.26
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	311.83

中铁二十五局集团有限公司及其子公司	999.04
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	941.50
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	1,435.44
中铁建设集团有限公司及其子公司	235.02
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	56.07
中铁建雄安投资发展有限公司及其子公司	178.54
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	189.37
中铁十四局集团有限公司及其子公司	156.39
中铁十八局集团有限公司及其子公司	43.11
中国铁建股份有限公司母公司及其子公司	3.53
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	275.11
中铁十七局集团有限公司及其子公司	192.63
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	405.99
中铁十二局集团有限公司及其子公司	488.77
中铁物资集团有限公司及其子公司	16.67
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	6.30
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	3.95
中铁城建集团有限公司及其子公司	1.34
中铁十五局集团有限公司及其子公司	6.91
武汉越隼房地产开发有限公司	59.93
北京捷海房地产开发有限公司	1,500.00
南京京瑞房地产投资有限公司	9.45
宁波京海投资管理有限公司	432.25
宁波京湾投资管理有限公司	211.90
成都铁诚房地产开发有限公司	10.27
西安中铁京茂房地产开发有限公司	238.25
重庆建联新房地产开发有限公司	253.94
常州京瑞房地产开发有限公司	856.01
北京欣达置业有限公司	58.05
广州市增城区顺轩房地产有限公司	538.96
成都中铁华府置业有限公司	573.15
昆明启平置业有限公司	347.29
中铁建昆仑云南房地产有限公司	935.84
佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	42.12
中铁房地产集团苏州置业有限公司	552.03
西咸新区兴城人居置业有限公司	381.03
北京锐达置业有限公司	1,031.14
成都创城置业有限公司	79.81
大连万城之光置业有限公司	1,000.00

	贵州中广文创城置业有限公司	1,624.41
	江门江湾南光投资发展有限公司	862.32
	成都鹿港置业有限公司	485.28
	上海京森鑫房地产有限公司	723.18
	苏州京兆房地产开发有限公司	497.38
	成都樾林置业有限公司	175.78
	苏州京宏房地产开发有限公司	76.41
	太原空港枢纽置业有限公司	37.43
	南京京悦房地产开发有限公司	64.00
	南京京盛房地产开发有限公司	10.72
	重庆铁诚房地产开发有限公司	148.66
	重庆渝铁房地产开发有限责任公司	197.74
	广州南沙科城投资发展有限公司	149.16
	中铁建投珠海城市开发有限公司	4.09
	成都交投桂善成实业有限公司	35.65
	合肥京尚房地产开发有限公司	27.77
	上海万京隆房地产有限公司	193.86
	广州南沙横城置业有限公司	47.44
	成都樾然置业有限公司	94.33
	贵阳铁诚房地产开发有限公司	1,102.15
预付账款	中铁城建集团有限公司及其子公司	448.85
	中铁建设集团有限公司及其子公司	996.43
	中铁建商务管理有限公司及其子公司	0.25
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	289.06
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	20.52
	武汉招瑞置业有限公司	20.08
其他应收款	中铁十四局集团有限公司及其子公司	26,658.19
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	97,975.44
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	11,652.71
	中铁建设集团有限公司及其子公司	3,645.26
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	114,191.88
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	29,048.02
	中铁城建集团有限公司及其子公司	62,118.44
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	3,117.03
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	706.38
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	26.78
	中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	4.82
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	37,748.51
	中铁建黄河投资建设有限公司及其子公司	111.62

中铁二十局集团有限公司及其子公司	62,588.59
中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	60,354.41
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	33,441.07
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	58,893.79
重庆建联新房地产开发有限公司	13,200.00
重庆品锦悦房地产开发有限公司	3,675.28
昆明启平置业有限公司	68,729.59
成都铁诚房地产开发有限公司	92,630.16
广州新铁鑫建投资有限公司	229,631.80
佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	4,806.01
福州新宸置业有限公司	45,858.44
北京捷海房地产开发有限公司	97,994.40
北京鑒庄房地产开发有限公司	20,966.35
天津万和置业有限公司	250,087.18
北京欣达置业有限公司	11,499.59
北京锐达置业有限公司	131,394.24
宁波京海投资管理有限公司	593.47
苏州京兆房地产开发有限公司	41,848.61
上海京森鑫房地产有限公司	1.39
西安中铁京茂房地产开发有限公司	3,242.33
宁波京湾投资管理有限公司	31,099.49
常州京瑞房地产开发有限公司	12.08
德清京盛房地产开发有限公司	18,826.38
广州市增城区顺轩房地产有限公司	51,396.47
广州市穗云置业有限公司	82,580.93
西咸新区兴城人居置业有限公司	27,288.84
南京源宸置业有限公司	56,776.04
贵州中广文创城置业有限公司	181,566.62
成都樾然置业有限公司	18,153.29
广州南沙科城投资发展有限公司	63,425.85
广州市晟都投资发展有限公司	135,061.35
南京京盛房地产开发有限公司	18,943.88
苏州锐华置业有限公司	6,376.64
太原空港枢纽置业有限公司	4,571.34
武汉招瑞置业有限公司	127,258.90
长春京德房地产开发有限公司	46,821.40
广州南沙横城置业有限公司	0.33
武汉越隼房地产开发有限公司	8,189.15
沈阳嘉佰置业有限公司	2,633.89

	中铁十一局集团有限公司及其子公司	4.27
	中铁物资集团有限公司及其子公司	5.00
	成都中铁华府置业有限公司	7,814.25
	成都锦瑞博茂置业有限公司	70,328.52
	上海京贸悦房地产有限公司	23,231.08
	武汉锦坤房地产开发有限公司	4,359.53
长期应收款	中铁房地产集团苏州置业有限公司	22,933.37
	成都铁诚房地产开发有限公司	68,906.52
	广州南沙横城置业有限公司	126,520.25

2) 本公司应付关联方款项

表：截至 2024 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应付账款	中铁城建集团有限公司及其子公司	326,363.87
	中铁建设集团有限公司及其子公司	245,352.68
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	13,127.19
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	26,924.76
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	92,841.18
	中铁十九局集团有限公司及其子公司	22,957.83
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	29,237.36
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	10,414.18
	中铁建华南建设有限公司及其子公司	36,440.80
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	8,574.68
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	56.50
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	51,813.46
	中铁二十一局集团有限公司及其子公司	1,071.43
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	48.12
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	7,755.63
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	28,034.93
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	2,160.65
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	48,894.06
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	61,905.48
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	21.89
	中铁十六局集团有限公司及其子公司	23,967.56
	中铁建发展集团有限公司及其子公司	142.93
	中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	1,009.01
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	408.36
	中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	737.03

	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	291.51
	贵州中广文创城置业有限公司	815.25
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	5.56
其他应付款	中铁十一局集团有限公司及其子公司	106.06
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	54,081.78
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	4,368.64
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	15,258.55
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	533.75
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	6,358.81
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	316.34
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	13,007.28
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	7,828.49
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	79,786.49
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	29,201.68
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	325.16
	中铁建设集团有限公司及其子公司	64,761.65
	中铁城建集团有限公司及其子公司	63,564.11
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	26,603.37
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	23,348.34
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	5,027.33
	中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	27.59
	中国铁建股份有限公司	500,000.00
	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	107,152.81
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	24,405.00
	中铁建北方投资建设有限公司及其子公司	12,583.44
	中铁建城市建设投资有限公司及其子公司	25,335.30
	中铁建发展集团有限公司及其子公司	10.00
	中铁建华南建设有限公司及其子公司	32,636.98
	中铁建国际投资有限公司及其子公司	32,629.21
	中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	300.00
	中铁物资集团有限公司及其子公司	42.63
	中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	20.38
	中铁建资本控股集团有限公司及其子公司	22.00
	广州南沙横城置业有限公司	63.20
	苏州京兆房地产开发有限公司	115.83
	成都交投桂善成实业有限公司	8,523.70
	成都樾林置业有限公司	1,498.40
	上海万京隆房地产有限公司	151,164.79
	长春恒卓房地产开发有限公司	1,911.00

	合肥京尚房地产开发有限公司	4,452.87
	合肥常仁装饰工程有限公司	847.14
	北京鑒庄房地产开发有限公司	279.44
	成都创城置业有限公司	1.02
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	8.05
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	21,446.63
	广州璟畔房地产开发有限公司	3,402.37
	广州宏嘉房地产开发有限公司	5,360.99
	广州宏轩房地产开发有限公司	11,848.92
	上海泓钧房地产开发有限公司	19,992.00
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	2,318.23
	大连万城之光置业有限公司	5,985.18
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	2,151.33
	广州新铁鑫建投资有限公司	30,312.43
	广州市保瑞房地产开发有限公司	6,185.85
	成都中万怡兴置业有限公司	9,135.93
	保定鸿茂房地产开发有限公司	6,929.17
	常州京瑞房地产开发有限公司	4,892.90
	成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	22,107.58
	杭州京江房地产开发有限公司	5,000.00
	南京京瑞房地产投资有限公司	6,601.59
	南京京盛房地产开发有限公司	19,002.41
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	195.80
	上海鑫京汇房地产开发有限公司	39,992.33
	上海鑫富诚房地产开发有限公司	33,269.55
	上海鑫瑞诚房地产开发有限公司	27,684.85
	成都鹿港置业有限公司	2.03
	上海京森鑫房地产有限公司	34,625.10
	贵州中广文创城置业有限公司	1.08
	宁波京湾投资管理有限公司	0.61
	北京锐达置业有限公司	3.71
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	182.06
	宁波润盛房地产开发有限公司	43,888.60
应付股利	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	10,587.45
合同负债	中国土木工程集团有限公司及其子公司	326.09
	中铁建设集团有限公司及其子公司	38.32
	中国铁建投资集团有限公司及其子公司	49.38
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	63.81
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	25.85

	中国铁建昆仑投资集团有限公司及其子公司	98.69
	中铁十一局集团有限公司及其子公司	42.89
	中国铁建股份有限公司母公司及其子公司	3.00
	中铁二十二局集团有限公司及其子公司	5.15
	重庆建联新房地产开发有限公司	30.98
	合肥京尚房地产开发有限公司	31.53
	南京京悦房地产开发有限公司	20.32
	重庆渝铁房地产开发有限责任公司	52.14
	中国铁道建筑集团有限公司	30.55
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	60.61
	成都中铁华府置业有限公司	293.47
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	238.20
	嘉兴京开房地产开发有限公司	114.13
	常州京瑞房地产开发有限公司	156.39
	北京锐达置业有限公司	42.87
	成都成铁华晟置业有限公司	165.37
	江门江湾南光投资发展有限公司	155.97
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	137.05
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	75.20
	南京京瑞房地产投资有限公司	45.15
一年内到期的非 流动负债	中国铁道建筑集团有限公司	1,039.70
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	469.89
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	231.94
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	399.76
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	872.14
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	310.00
	中铁城建集团有限公司及其子公司	1,518.24
	中铁建设集团有限公司及其子公司	3,748.43
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	1,268.65
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	41.80
	武汉招瑞置业有限公司	116.06
	上海泓钧房地产开发有限公司	387.56
租赁负债	中国铁道建筑集团有限公司	2,079.40
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	43.85
	武汉招瑞置业有限公司	385.64
	上海泓钧房地产开发有限公司	1,350.95
长期应付款	中铁十二局集团有限公司及其子公司	5,512.88
	中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	812.24
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	4,033.39

中铁十九局集团有限公司及其子公司	2,760.89
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	6,830.60
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	154.31
中铁城建集团有限公司及其子公司	8,574.51
中铁建设集团有限公司及其子公司	10,992.49

（八）对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保余额为 6.19 亿元，发行人房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币 154.54 亿元，占净资产比例为 31.23%。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况，与该担保相关的风险较小。上述对外担保事项不会对本期债券发行构成实质性障碍。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（十）受限资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产总计 2,238,830.96 万元，占 2024 年末净资产比例为 45.24%，具体情况如下：

表：截至 2024 年末发行人受限资产情况

单位：万元

用于抵押担保的资产	年末账面价值	受限原因
货币资金	3,162.59	农民工工资保证金、诉讼
存货	2,144,272.96	抵押贷款
其他	91,395.40	银行贷款质押
合计	2,238,830.96	-

截至 2024 年末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（十一）重大承诺事项

表：截至 2024 年末发行人主要承诺事项

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
资本承诺	63,592.00	4,990.00
合计	63,592.00	4,990.00

截至 2024 年末，发行人资本承诺主要包含公司对合营公司应付未付的注册资本金。

（十二）投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 155,715.99 万元、122,261.92 万元及 46,376.90 万元，金额较大。发行人主要子公司股权结构清晰，发行人持有主要子公司的股权均不存在质押情况。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

2025年6月，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《中国铁建房地产集团有限公司2025年度跟踪评级报告》（信评委函字[2025]跟踪0631号），发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）境内主体评级均为AAA，未发生变动。

二、发行人的其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

公司资信状况良好，与多家金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 3 月末，发行人获得的主要授信额度为 855.04 亿元，其中未使用授信额度为 521.34 亿元，未使用额度占总授信额度 60.97%。

表：截至 2025 年 3 月末发行人主要授信情况

单位：亿元

序号	授信机构	授信总额度	已使用额度	未使用额度
1	建设银行	82.40	44.20	38.20
2	工商银行	14.90	5.61	9.29
3	农业银行	47.30	18.30	29.00
4	中国银行	35.33	17.84	17.49
5	交通银行	83.35	43.78	39.57
6	招商银行	28.00	24.90	3.10
7	中信银行	53.00	22.90	30.10
8	浦发银行	34.18	17.82	16.36
9	光大银行	12.00	6.98	5.02
10	平安银行	33.00	26.09	6.91
11	华夏银行	4.00	3.32	0.68
12	民生银行	30.00	13.76	16.24
13	邮储银行	15.20	14.85	0.35

序号	授信机构	授信总额度	已使用额度	未使用额度
14	其他内资银行	317.75	57.93	259.82
15	财务公司	2.00	-	2.00
16	铁建资产公司	62.63	15.42	47.21
合计		855.04	333.70	521.34

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券24只，合计发行规模296.00亿元，前述债券截至本募集说明书签署日累计已偿还规模为17.00亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为415.90亿元，已发行尚未兑付的境外债券余额为0.00亿美元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行人	发行日期	债券类型	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行时 票面利率	余额
1	25 中铁 02	中国铁建房地产集团有限公司	2025/7/9	一般公司债	2028/7/11	2030/7/11	3+2	15.00	2.39	15.00
2	25 中铁 01		2025/6/24	一般公司债	2028/6/26	2030/6/26	3+2	10.00	2.47	10.00
3	24 中铁 01		2024/1/15	一般公司债	2027/1/17	2029/1/17	3+2	30.00	3.30	30.00
4	23 中铁 01		2023/3/8	一般公司债	2026/3/10	2028/3/10	3+2	25.00	3.84	25.00
5	22 中铁 06		2022/5/25	一般公司债	-	2027/5/27	5	5.00	3.68	5.00
6	22 中铁 04		2022/5/16	一般公司债	2025/5/18	2027/5/18	3+2	15.00	3.30	15.00
7	22 中铁 03		2022/3/25	一般公司债	2025/3/29	2027/3/29	3+2	3.00	3.70	3.00
8	22 中铁 02		2022/3/24	一般公司债	2025/3/28	2027/3/28	3+2	17.00	3.67	17.00
9	22 中铁 01		2022/3/17	一般公司债	2025/3/21	2027/3/21	3+2	30.00	3.65	30.00
10	21 中铁 03		2021/8/2	一般公司债	2024/8/4	2026/8/4	3+2	11.10	3.28	11.10
11	21 中铁 02		2021/2/1	一般公司债	2024/2/3	2026/2/3	3+2	13.00	3.95	13.00
12	21 中铁 01		2021/1/20	一般公司债	2024/1/22	2026/1/22	3+2	13.00	3.78	13.00
13	20 中铁 01		2020/9/11	一般公司债	2023/9/15	2025/9/15	3+2	35.90	4.05	35.90
公司债小计		-	-	-	-	/	-	223.00	-	223.00
14	25 铁建房产 MTN004	中国铁建房地产	2025/5/7	中期票据	2028/5/9	2030/5/9	3+2	10.00	2.58	10.00
15	25 铁建房产 MTN003		2025/4/1	中期票据	2028/4/3	2030/4/3	3+2	8.90	2.68	8.90

序号	债券简称	发行人	发行日期	债券类型	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	发行时 票面利率	余额
16	25 铁建房产 MTN002	产集团有 限公司	2025/3/4	中期票据	2028/3/6	2030/3/6	3+2	11.00	2.89	11.00
17	25 铁建房产 MTN001		2025/2/18	中期票据	2028/2/20	2030/2/20	3+2	10.00	2.60	10.00
18	24 铁建房产 MTN003		2024/6/5	中期票据	2027/6/7	2029/6/7	3+2	5.00	2.53	5.00
19	24 铁建房产 MTN002		2024/3/7	中期票据	2027/3/11	2029/3/11	3+2	10.00	3.20	10.00
20	24 铁建房产 MTN001		2024/2/6	中期票据	2027/2/28	2029/2/28	3+2	15.00	3.00	15.00
21	23 铁建房产 GN002		2023/7/17	中期票据	2026/7/19	2028/7/19	3+2	13.00	3.58	13.00
22	23 铁建地产 PPN002		2023/7/4	定向工具	2026/7/06	2028/7/6	3+2	5.00	3.65	5.00
23	23 铁建房产 GN001		2023/4/6	中期票据	2026/4/10	2028/4/10	3+2	7.00	3.55	7.00
24	23 铁建地产 PPN001		2023/3/22	定向工具	2026/3/24	2028/3/24	3+2	5.00	3.90	5.00
25	23 铁建房产 MTN001		2023/1/5	中期票据	2026/1/9	2028/1/9	3+2	22.00	4.45	22.00
26	22 铁建房产 MTN004		2022/10/12	中期票据	2025/10/14	2027/10/14	3+2	7.00	3.74	7.00
27	22 铁建房产 MTN003		2022/8/22	中期票据	2025/08/24	2027/8/24	3+2	8.00	3.35	8.00
28	22 铁建房产 MTN002		2022/7/13	中期票据	2025/7/15	2027/7/15	3+2	15.00	3.40	11.00
29	22 铁建房产 MTN001		2022/6/15	中期票据	2025/6/17	2027/6/17	3+2	20.00	3.43	20.00
30	22 铁建地产 PPN001		2022/1/5	定向工具	2025/1/7	2027/1/7	3+2	5.00	3.70	5.00
31	21 铁建房产 MTN001		2021/2/26	中期票据	2024/3/2	2026/3/2	3+2	20.00	4.17	20.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	196.90	-	192.90
境内债券合计		-	-	-	-	-	-	419.90	-	415.90

3、截至本募集说明书签署日，发行人无存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册文号	注册规模	已发行 金额	尚未发 行金额
1	中国铁建房地产 集团有限公司	中期票据	中国银行间市 场交易商协会	2024/12/16	中市协注 〔2024〕 MTN1262 号	50.00	39.90	10.10
2	中国铁建房地产 集团有限公司	公司债券	中国证监会	2025/05/20	证监许可 〔2025〕 1077	80.00	25.00	55.00

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册文号	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
					号			
合计						130.00	64.90	65.10

（四）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人及其主要子公司与主要客户发生业务往来时，均无严重违约现象。

（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一年末净资产的比例

本期债券发行后发行人累计公开发行公司债券余额为238.90亿元，占发行人2024年末净资产的比例为48.28%。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对本期公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

一、发行人信息披露机制

根据相关规定，发行人适用《中国铁建房地产集团有限公司公司债券信息披露事务管理制度》。明确了信息披露的内容与标准；披露事务管理机构、职责分工及工作流程；未公开信息的传递、审核、披露流程；董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；履行职责的记录和保管制度；保密措施、内幕信息知情人及保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度等。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行日至少 3 个工作日前，通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、存续期内定期信息披露

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

- （一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

公司应当按时披露定期报告，不得延期。

定期报告的内容与格式应当符合《证券法》及证券交易所的规定。本期债券存续期内，发行人将在年度报告、半年度报告等定期报告中，对募集资金实际使用情况，以及发行人执行国家房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确披露。

四、存续期内重大事项的信息披露

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应按照有关规定及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。重大事项包括：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十四）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

五、本息兑付事项

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

（一）利息的支付

本期债券的起息日为 2025 年 9 月 9 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2026 年至 2030 年间每年的 9 月 9 日为本期债券上一计息年度的付息日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

本期债券利息的支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，利息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（二）本金的兑付

本期债券兑付日为 2030 年 9 月 9 日，到期一次性还本，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2028 年 9 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

本期债券本金的偿付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本金偿付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期公司债券的起息日为 2025 年 9 月 9 日。本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 9 月 9 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 9 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

本期债券到期一次还本。本期债券的本金支付日为 2030 年 9 月 9 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2028 年 9 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。兑付登记日为兑付日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。

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费由投资者自行承担。

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

二、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，发行人较好的盈利能力及愈加充足的现金流将为本期债券本息的偿付提供有力保障。按照合并报表口径，2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 4,003,853.14 万元、6,320,444.37 万元、4,664,572.05 万元和 644,509.29 万元，净利润分别为 200,692.60 万元、134,526.80 万元、124,177.14 万元和 11,487.56 万元，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 28,275.38 万元、406,227.17 万元、383,030.13 万元和 268,055.10 万元。总体来看，发行人经营业绩稳定，公司较好的盈利能力与较为充裕的现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

此外，发行人作为中国铁建股份有限公司全资子公司，资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。

三、偿债应急保障方案

（一）外部融资渠道

发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 3 月末，发行人获得的主要授信额度为 855.04 亿元，其中未使用授信额度为 521.34 亿元，未使用额度占总授信额度 60.97%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人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，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（二）资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 3 月末，公司合并报表口径的流动资产余额分别为 19,338,760.85 万元，在需要时，流动资产变现可以保障债权及时实现。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和偿债保障金专户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

(二) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，账户实行专户管理。本期债券本息的偿付将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。偿债保障金专户设置最低存留额。

本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

(三) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《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，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第十二节“债券持有人会议”。

(四) 充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请华泰联合证券担任本次债券的债券受托管理人，并与华泰联合证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，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。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“债券受托管理人”。

(五) 严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、资信维持承诺及救济措施

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；

（2）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 50%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 180 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 180 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称“还本付息”），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

上述违约情形如存在与本期债券受托管理协议中约定不一致的情况，以本募集说明书相关约定为准。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事件及纠纷解决机制”之“一、违约情形及约定”中第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式具体约定。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。不能通过协商解决的，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议、债券持有人会议规则发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“债券持有人会议规则”、“会议规则”）。投资者认购本次债券视作同意发行人制订的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议规则中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》全文

“

第一章 总则

1.1 为规范中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认

购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人，以下简称持有人)组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的合法性及其效力等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外,受托管理人为了维护本次债券持有人利益,按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间,出现下列情形之一的,应当通过债券持有人会议决议方式进行决策:

(一) 拟变更债券募集说明书的重要约定:

- 1.变更债券偿付基本要素(包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等);
- 2.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排;
- 3.变更债券投资者保护措施及其执行安排;
- 4.变更募集说明书约定的募集资金用途;
- 5.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

(二) 拟修改债券持有人会议规则;

(三) 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容(包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定);

(四) 发生下列事项之一,需要决定或授权采取相应措施(包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判,提起、参与仲裁或诉讼程序,处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等)的:

1.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息;

2.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债,未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上,且可能导致本次债券发生违约的;

3.发行人合并报表范围内的重要子公司(指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司)已经或预计不能按期支付有息负债,未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上,且可能导致本次债券发生违约的;

4.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

5.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

6.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

7.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

8.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（五）发行人提出重大债务重组方案的；

（六）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议

的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案要求发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案要求债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（一）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

（二）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定的会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- （一）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- （二）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- （三）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- （四）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前【1】个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案要求发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- （一）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- （二）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- （三）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- （四）享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- （一）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- （二）本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- （三）债券清偿义务承继方；
- （四）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的, 召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式, 并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序, 依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的, 召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明, 并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票, 否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议, 经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效:

- (一) 拟同意第三方承担本次债券清偿义务;
- (二) 发行人拟下调票面利率的, 债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外;
- (三) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的, 债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外;
- (四) 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务;
- (五) 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值, 导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息;
- (六) 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第(一)至(五)项目的;
- (七) 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外, 债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项议案作出决议, 经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的, 从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案要求发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，但未与上述相关机构或个人协商达成一致的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复。

债券持有人会议生效决议要求发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务

或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

（一）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（二）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

（三）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（四）债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（五）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

(六) 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条第（一）项至（三）项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条第（四）项至（六）项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则于双方加盖公司公章后且在本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷,应当向受托管理人住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数,“超过”不包含本数。

”

第十三节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及《受托管理协议》签订情况

根据本公司 2024 年 9 月与华泰联合证券签署的《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，华泰联合证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

受托管理人名称：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

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

项目负责人：刘禹良

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100032

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人与本次债券受托管理人及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

债券受托管理人华泰联合证券之母公司华泰证券股份有限公司证券投资部实际持仓中国铁建(601186.SH) 88,100 股; 资管子公司持仓中国铁建(601186.SH) 900 股, 持仓中国铁建(1186.HK) 1,550,000 股; 金融创新部持仓中国铁建(601186.SH) 802,693 股; 中央交易室持仓中国铁建(601186.SH) 165,400 股。

除此之外, 发行人与本次债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款, 投资者在作出相关决策时, 请查阅《债券受托管理协议》的全文。

“

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益, 甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人, 并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托, 行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内, 即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间, 乙方应当勤勉尽责, 根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则(以下合称法律、法规和规则)的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定, 行使权利和履行义务, 维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议, 履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的, 受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的, 在代为履行其权利主张时, 不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定, 募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

2.4 受托管理人情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：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

法定代表人：江禹

联系电话：010-56839491

联系人：刘禹良

2.5 双方确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响受托管理人公正履行债券受托管理职责的利害关系。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当立即并不晚于三个交易日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(4) 甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 甲方的控股股东或实际控制人发生变更；

(6) 甲方及其合并范围内子公司重大资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组等；

(7) 甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；

(9) 甲方及其合并范围内子公司的股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

(12) 甲方转移债券清偿义务；

(13) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(14) 甲方及其合并范围内子公司未能清偿到期债务或提出债务重组方案，以及甲方及其合并范围内子公司发行的公司债券违约；

(15) 甲方及其合并范围内子公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 甲方及其合并范围内子公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 甲方分配股利，甲方及其合并范围内子公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 甲方及其合并范围内子公司涉及需要说明的市场传闻；

(21) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响，或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(23) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

(24) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

(25) 甲方拟修改债券持有人会议规则；

(26) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

(28) 发生其他按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等规则指引要求对外披露的事项。

就上述事件通知乙方的同时，甲方应附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，对该等事项进行详细说明和解释，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的有关规定，在知道或者应当知道相关事项时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为有必要的时候取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

上一款约定的偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要高级管理人员不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方追加担保、采取其他偿债保障措施以及乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由甲方承担，受托管理人无承担或垫付义务。

3.12 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）募集说明书约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本次债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【信息披露事务负责人李育红、010-52689917】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个交易日内通知乙方。

在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束后甲方应尽快向乙方提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于乙方要求甲方追加担保、实现担保物权、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

上述所有费用甲方应在收到相关账单及凭证之日起五个交易日内向乙方支付。

3.20 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向乙方通报与本次债券相关的信息，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.22 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

3.23 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.24 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.25 甲方在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3.26 甲方应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

3.27 甲方应当履行本协议、募集说明书、债券持有人会议规则及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照【每季度】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 对于甲方作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，乙方因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。乙方可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经甲方确认的方式由甲方作出的指示，且乙方应就该等合理依赖依法得到保护。

4.4 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

(2) 【每半年度】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 【每半年度】调取甲方、增信机构银行征信记录；

(4) 【每半年度】对甲方和增信机构进行现场检查；

(5) 【每半年度】约见甲方或者增信机构进行谈话；

(6) 【每半年度】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 【每半年度】查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 【每半年度】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.5 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本次债券存续期内，乙方应当【每季度】检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当【每季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过【上海证券交易所指定的债券信息披露平台】，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方应当每【每半年度】对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用、乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本次债券每次本息兑付日前【20】个交易日（不少于 20 个交易日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用均由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定，具体约定如下：

“（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

- （1）发行人被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的；
- （2）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 50%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 180 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 180 个自然日内提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

4.20 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。本次债券下的每期发行，乙方收取受托管理报酬金额人民币 100,000 元（大写：拾万元，含增值税），与承销费一并收取，具体收取方式由甲乙双方共同确定。

4.22 乙方不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。

4.23 乙方应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

(1) 持续动态监测受托管理公司债券及其发行人、增信主体的信用风险变化情况，进行风险分类管理；

(2) 发挥自身专业优势，协助、督导发行人有针对性地主动管理信用风险；

(3) 督促发行人或其他相关机构及时披露影响还本付息风险的相关信息，进行风险预警；

(4) 按照规定或约定披露受托管理事务报告；

(5) 协调、督促发行人、增信主体等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，履行规定或者约定的信息披露和风险管理义务；

(6) 协助债券持有人积极沟通发行人，必要时按照规定或者约定召集债券持有人会议；

(7) 根据相关规定、约定或投资者委托，代表持有人维护合法权益；

(8) 法律法规、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4.24 乙方应定期对发行人是否发生《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；乙方应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

4.25 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 乙方履行职责情况；

- (2) 甲方的经营与财务状况；
- (3) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (4) 甲方信息披露义务履行的核查情况；
- (5) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (6) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (7) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (8) 债券持有人会议召开的情况；
- (9) 偿债能力和意愿分析；
- (10) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施；
- (11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.7 条第（1）项至第（23）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 乙方自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候 (a) 向任何其他客户提供服务，或者 (b) 从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者 (c) 为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- (1) 乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；
- (2) 乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；
- (3) 相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；
- (4) 防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 乙方提出书面辞职；

(4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；

(2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确；

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成甲方违约事件：

（1）甲方未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

当甲方无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予甲方自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若甲方在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。本次债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 协商变更履行方式。本次债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

(3) 提前清偿。发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为 / 。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

10.5 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公司公章后成立，自以下条件同时满足时生效：（1）本次债券发行之日；（2）乙方担任本次债券的牵头主承销商。若本次债券分期发行的过程中，乙方不担任任何一期债券的牵头主承销商，则乙方不担任该期债券的受托管理人，该等情况下，本协议所述“本次债券”将不包含乙方不担任牵头主承销商的当次债券，该期债券的受托管理事宜应由发行人与其他方另行协商并签署该期债券的受托管理协议，届时该期债券的受托管理事宜以该期债券的受托管理协议为准。该等另行签署的受托管理协议，不影响乙方继续承担已发行的其他期债券的受托管理责任。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- （1）甲方履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；
- （3）本次债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：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

法定代表人：孙洪军

联系人：李加亮

办公地址：北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座

电话：010-52689917

传真：010-52689998

邮编：100039

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

联系人：刘禹良、黄远丰

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100032

三、联席主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：陈果、汪岱翎

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

电话：010-56052032

传真：010-65608445

邮政编码：100020

名称：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：王洪

联系人：燕华、武红强、李佩璇、邵帅、李子硕

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 9 号泓晟国际中心 17 层

电话：010-59013947

传真：010-59013945

邮政编码：100027

四、律师事务所

名称：北京市君泽君律师事务所

住所地：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

负责人：李云波

联系人：丁培培

联系地址：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

电话：010-66523446

传真：010-66523399

邮政编码：100005

五、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

执行事务合伙人：石文先

联系人：方正、李泽

联系地址：武汉市武昌区中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

电话：027-86791215

传真：027-85424329

邮政编码：430060

六、登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200127

七、本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

理事长：邱勇

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮编：200127

八、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2025 年 3 月末，发行人与发行有关的主承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

华泰联合证券之母公司华泰证券股份有限公司证券投资部持有中国铁建（601186.SH）432,488 股；金融创新部持有中国铁建（601186.SH）884,293 股；中央交易室持有中国铁建（601186.SH）198,700 股。

中信建投证券股份有限公司交易部、衍生品交易部、固定收益部、资金运营部持有中国铁建（601186.SH）共计 371,739 股，资产管理部持有中国铁建（601186.SH）共计 35,400 股，其他持有中国铁建（601186.SH）共计 349,700 股。

中泰证券子公司中泰证券（上海）资产管理有限公司持仓中国铁建（601186.SH）59,300 股、中国铁建（1186.HK）20,204,000 股。

除此之外，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

孙洪军

孙洪军



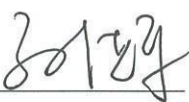
中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



孙洪军



中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


陈建军



中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



吴宏晋



2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



张树海



2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：

王雪松

王雪松



中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：


黄瑜



2025 年 8 月 29 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司董事签名：



刘青林



中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


代春利



2025 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：

楼英瑞

楼英瑞



中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：



李育红



中国铁建房地产集团有限公司

2015 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


阮兴



2025 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Wang Juan', is written over a horizontal line.

王娟

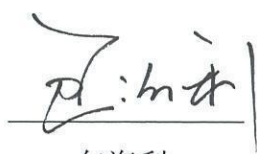
中国铁建房地产集团有限公司

2023 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：


包海利



2015 年 8 月 29 日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司非董事高级管理人员签名：

李宏杰

李宏杰



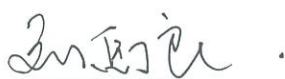
中国铁建房地产集团有限公司

2025 年 8 月 29 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查, 确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名:



刘禹良

法定代表人或授权代表 (签字):

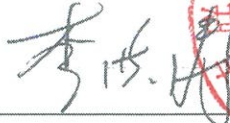


李洪涛

华泰联合证券有限责任公司



华泰联合证券有限责任公司
授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2025年1月1日至2025年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

授权日期：2024 年 12 月 31 日（加盖公章）



主承销商声明

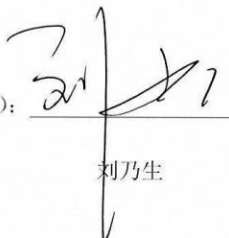
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



赵业

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供铁建地产公司债项目使用

上海公司投资银行业务开展需要, 中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件, 限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件, 限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件, 限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件, 限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

中信建投证券
骑缝

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

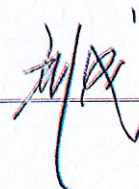
四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



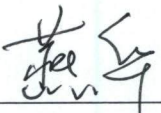
二零二五年三月十三日

股份有限公司
专用章

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


燕华

法定代表人或授权代表（签字）：


王洪



2025 年 8 月 29 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）： 丁培培

丁培培

王欣妍

王欣妍

律师事务所负责人（签字）

李云波

李云波



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书，确认募集说明书与本所出具的众环审字（2024）0104390 号、众环审字（2025）0100120 号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的众环审字（2024）0104390 号、众环审字（2025）0100120 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


方正


李泽

会计师事务所负责人（签字）：


石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 8 月 29 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

1、发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年一季度未经审计的财务报表；

2、募集说明书；

3、主承销商核查意见；

4、法律意见书；

5、《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》；

6、《中国铁建房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》；

7、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

(一) 发行人

名称：中国铁建房地产集团有限公司

联系地址：北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座

法定代表人：孙洪军

联系人：李加亮

电话：010-52689917

传真：010-52689998

邮政编码：100039

(二) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 20 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：江禹

联系人：刘禹良、黄远丰

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

邮政编码：100032

投资者可通过上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn/>) 下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

三、备查文件查阅时间

本期债券存续期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。