

债券简称：20 中铁 01

债券代码：175138.SH

债券简称：21 中铁 01

债券代码：175676.SH

债券简称：21 中铁 02

债券代码：175733.SH

债券简称：21 中铁 03

债券代码：188503.SH

中国铁建房地产集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022年度)

发行人

中国铁建房地产集团有限公司



(北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2023 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关公开信息披露文件、中国铁建房地产集团有限公司（以下简称“中国铁建”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告，报告期是指2022年1月1日至2022年12月31日。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

## 目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	13
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	15
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	19
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	20
第六节 本期债券本息偿付情况	21
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	22
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	23
第九节 债券持有人会议召开情况	24
第十节 公司债券的信用评级情况	25
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	26
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	27
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	28
第十四节 其他情况	29

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：中国铁建房地产集团有限公司

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

### 二、注册文件及注册规模

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

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

### 三、公司债券基本情况

#### （一）20 中铁 01 的基本情况

**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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**当前票面利率：**4.05%

**债券简称和代码：**本期债券简称为：20 中铁 01，债券代码为 175138.SH。

**债券期限：**本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

**发行规模：**35.9 亿元。

**剩余规模：**35.9 亿元。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票

面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

**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，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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：**自发行人出关于是否调整本期债券票面利率及幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**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。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**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2020年9月15日。

**兑付兑息登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债

券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 15 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 15 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。）

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2025 年的 9 月 15 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年的 9 月 15 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。）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**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。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**上市交易场所：**上海证券交易所。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**簿记管理人：**中信证券。

**债券受托管理人：**中信证券。

## （二）21 中铁 01 的基本情况

**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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**当前票面利率：**3.78%

**债券简称和代码：**本期债券简称为：21 中铁 01，债券代码为 175676.SH。

**债券期限：**本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

**发行规模：**13 亿元。

**剩余规模：**13 亿元。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通过上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**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，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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：**自发行人出关于是否调整本期债券票面利率及幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**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。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**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 2021 年 1 月 22 日。

**兑付兑息登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 22 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。）

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2026 年的 1 月 22 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 1 月 22 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。）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**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。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**上市交易场所：**上海证券交易所。

**信用评级及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**簿记管理人：**中信证券。

**债券受托管理人：**中信证券。

### **（三）21 中铁 02 的基本情况**

**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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

**当前票面利率：**3.95%

**债券简称和代码：**本期债券简称为：21 中铁 02，债券代码为：175733.SH。

**债券期限：**本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

**发行规模：**13 亿元。

**剩余规模：**13 亿元。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通过上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**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，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期

债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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：**自发行人出关于是否调整本期债券票面利率及幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**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。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**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 2021 年 2 月 3 日。

**兑付兑息登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 2 月 3 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 2 月 3 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。）

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2026 年的 2 月 3 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 2 月 3 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。）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**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。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**上市交易场所：**上海证券交易所。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**簿记管理人：**中信证券。

**债券受托管理人：**中信证券。

#### **（四）21 中铁 03 的基本情况**

**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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

**当前票面利率：**3.28%

**债券简称和代码：**本期债券简称为：21 中铁 03，债券代码为：188503.SH。

**债券期限：**本期债券为 5 年期品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

**发行规模：**11.1 亿元。

**剩余规模：**11.1 亿元。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交

易日，在指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第 4、5 年存续。

**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，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。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幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。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。

**债券票面金额：**100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**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。

**发行方式与发行对象：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。

**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 2021 年 8 月 4 日。

**兑付兑息登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照中国证券登记结算有限责任公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 4 日。若发行人第 3 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024

年每年的 8 月 4 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 4 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。）

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2026 年的 8 月 4 日。若发行人第 3 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年的 8 月 4 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 8 月 4 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。）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**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。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**上市交易场所：**上海证券交易所。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

**簿记管理人：**中信证券。

**债券受托管理人：**中信证券。

## 第二节 公司债券受托管理人履职情况

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

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人出现1项重大事项，均已披露。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、持续关注增信措施

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

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。发行人 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 债券募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 1 月 28 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）就发行人董事、监事人事变动公告了《中国铁建房地产集团有限公司 2020 年公司债券、2021 年公司债券受托管理事务临时报告》；于 2022 年 6 月 27 日在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）公告了《中国铁建房地产集团有限

公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》。

### **五、召开持有人会议，维护债券持有人权益**

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

### **六、督促履约**

报告期内，20 中铁 01 于 2022 年 9 月 15 日足额付息，21 中铁 01 于 2022 年 1 月 22 日足额付息，21 中铁 02 于 2022 年 2 月 3 日足额付息，21 中铁 03 于 2022 年 8 月 4 日足额付息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：中国铁建房地产集团有限公司

法定代表人：李兴龙

注册资本：人民币700,000.00万元

实缴资本：人民币700,000.00万元

设立（工商注册）日期：2007年4月20日

注册地址：北京市石景山区石景山路20号8层801

办公地址：北京市海淀区复兴路40号中国铁建大厦B座

邮政编码：100039

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、发行人经营情况

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

截至2022年底，集团公司在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明、湖州、常州、唐山、毕节、绍兴、张家

口、珠海、济南、达州、石家庄、遵义、三亚、江门、保定、涿州、南昌、哈尔滨、青岛、雄安和海外（莫斯科）等45个城市（含9个国家级新区）布局239个项目，现有项目总建筑面积约7700万平方米，已开发面积约6400万平方米，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。

表：发行人 2021-2022 年度主营业务收入结构情况表

单位：亿元

业务板块	2022年				2021年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售：住宅	328.80	283.34	13.83	82.12	221.96	187.56	15.50	75.19
房屋销售：类住宅	8.56	6.80	20.54	2.15	11.99	9.99	16.66	4.07
房屋销售：保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
房屋销售：商业地	19.81	17.65	10.90	4.95	12.77	9.68	24.19	4.32
房屋销售：办公	2.46	1.94	21.14	0.61	1.41	0.93	34.05	0.48
物业收入	10.57	9.46	10.50	2.64	8.41	7.69	8.56	2.85
物业出租	2.03	1.97	2.96	0.51	1.69	1.79	-5.86	0.57
其他	28.17	24.57	12.78	7.02	36.96	32.26	12.71	12.52
<b>合计</b>	<b>400.39</b>	<b>345.73</b>	<b>13.65</b>	<b>100.00</b>	<b>295.18</b>	<b>249.91</b>	<b>15.34</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2022 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2022年末	2021年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
1	总资产	2,302.94	2,094.27	9.96	-
2	总负债	1,876.94	1,740.84	7.82	-
3	净资产	426.00	353.43	20.53	-
4	归属母公司股东的净资产	309.53	298.98	3.53	-
5	资产负债率(%)	81.50	83.12	-1.95	-
6	流动比率	1.94	1.92	1.04	-
7	速动比率	0.50	0.48	4.17	-
8	期末现金及现金等价物余额	140.57	125.08	12.38	-

单位: 亿元

序号	项目	2022年度	2021年度	变动比例 (%)	变动比例超过30% 的, 说明原因
1	营业收入	400.39	295.18	35.64	主要系房屋销售板块收入增加所致
2	营业成本	345.73	249.91	38.34	主要系房屋销售板块成本增加所致
3	利润总额	25.77	36.47	-29.34	-
4	净利润	20.12	29.90	-32.70	主要系投资收益减少及资产减值损失增加所致
5	归属母公司股东的净利润	18.75	28.56	-34.35	主要系投资收益减少及资产减值损失增加所致
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	37.84	49.74	-23.92	-
7	经营活动产生的现金流净额	5.77	43.75	-86.81	主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致
8	投资活动产生的现金流净额	-6.92	-24.20	71.40	主要系收到其他与投资活动有关的现金增加、投资支付的现金及支付其他与投资活动相关的现金减少所致
9	筹资活动产生的现金流净额	16.64	46.75	-64.39	主要系偿还债务支付的现金增加所致
10	应收账款周转率	33.06	23.22	42.37	主要系期末应收账款余额减少所致

11	存货周转率	0.23	0.19	21.05	-
12	EBITDA全部债务比	4.09	5.49	25.50	-
13	EBITDA利息倍数	0.72	1.20	-40.00	利润下降所致
14	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
15	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金情况

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

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

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

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

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，20中铁01、21中铁01、21中铁02、21中铁03债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与募集说明书约定一致。

### 三、公司债券募集资金专项账户运行情况

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

### 四、公司债券募集资金使用与定期报告披露内容一致性的核查情况

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

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查,报告期内,发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务,发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。具体信息披露如下:

### 一、发行人董事,监事发生变动的公告

发行人于2022年1月24日披露了《中国铁建房地产集团有限公司董事、监事发生变动的公告》,发行人根据公司业务发展需要和人才队伍建设需要,对董事、监事进行了调整。

针对发行人上述事项,中信证券于2022年1月28日公告了《中国铁建房地产集团有限公司2020年公司债券,2021年公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内,除上述事项外,发行人未披露其他重大事项公告,受托管理人也暂未发现发行人应当披露而未披露的其他重大事项。

## 第六节 本期债券本息偿付情况

报告期内，20 中铁 01 于 2022 年 9 月 15 日足额付息，21 中铁 01 于 2022 年 1 月 22 日足额付息，21 中铁 02 于 2022 年 2 月 3 日足额付息，21 中铁 03 于 2022 年 8 月 4 日足额付息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第七节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

报告期内，20 中铁 01 于 2022 年 9 月 15 日足额付息，21 中铁 01 于 2022 年 1 月 22 日足额付息，21 中铁 02 于 2022 年 2 月 3 日足额付息，21 中铁 03 于 2022 年 8 月 4 日足额付息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2022年12月31日 /2022年	2021年12月31日 /2021年
资产负债率（%）	81.50	83.12
流动比率	1.94	1.92
速动比率	0.50	0.48

从短期偿债指标来看，2022年末发行人流动比率较上年末增加2.00%，2022年末发行人速动比率较上年末增加2.00%，变化幅度较小，基本保持稳定，短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，2022年末及2021年末，发行人资产负债率分别为81.50%、83.12%，发行人资产负债率较为稳定。

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

## 第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 一、增信机制及变动情况

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

### 二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

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

## 第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 14 日出具了《中国铁建房地产集团有限公司公司债 2022 年度跟踪评级报告》，20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

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

## 第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2022 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

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

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

### 第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用 20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02 和 21 中铁 03 的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券募集资金将全部用于境内用途，不会汇出境外使用，本期债券募集资金使用不涉及购汇事项。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

## 第十四节 其他情况

报告期内，发行人未披露其他重大事项公告，受托管理人也未发现发行人应当披露而未披露的其他重大事项。

(本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告  
(2022 年度)》之盖章页)



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日