中国铁建房地产集团有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与 2022 年年度报告相比无重大变化。

目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....5
第一节 发行人情况.....6
一、 公司基本信息.....6
二、 信息披露事务负责人.....6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
五、 公司业务和经营情况.....8
六、 公司治理情况.....11
七、 环境信息披露义务情况.....12
第二节 债券事项.....12
一、 公司信用类债券情况.....12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....22
四、 公司债券募集资金使用情况.....22
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....26
七、 中介机构情况.....26
第三节 报告期内重要事项.....27
一、 财务报告审计情况.....27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....27
三、 合并报表范围调整.....29
四、 资产情况.....29
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....31
六、 负债情况.....31
七、 利润及其他损益来源情况.....33
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....34
九、 对外担保情况.....34
十、 重大诉讼情况.....34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....35
十二、 向普通投资者披露的信息.....35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....35
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....35
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....35
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....35
五、 发行人为扶贫债券发行人.....35
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....35
七、 发行人为一带一路债券发行人.....35
八、 科技创新债或者双创债.....35
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....36
十、 纾困公司债券.....36
十一、 中小微企业支持债券.....36
十二、 其他专项品种公司债券事项.....36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....36
第六节 备查文件目录.....37
附件一： 发行人财务报表.....39

释义

铁建房地产、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、国务院国资委	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
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司章程》	指	《中国铁建房地产集团有限公司章程》
报告期	指	2023 年度
报告期末	指	2023 年 12 月 31 日
上年同期	指	2022 年度
上年同期末	指	2022 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	中国铁建房地产集团有限公司
中文简称	铁建房地产
外文名称（如有）	China Railway Construction Real Estate Group Corporation Ltd.
外文缩写（如有）	CRCCRE
法定代表人	李兴龙
注册资本（万元）	700,000
实缴资本（万元）	700,000
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
办公地址的邮政编码	100039
公司网址（如有）	http://www.crccre.com/
电子信箱	lida@crccre.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	李育红
在公司所任职务类型	□董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、总会计师
联系地址	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
电子信箱	lida@crccre.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：中国铁建股份有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

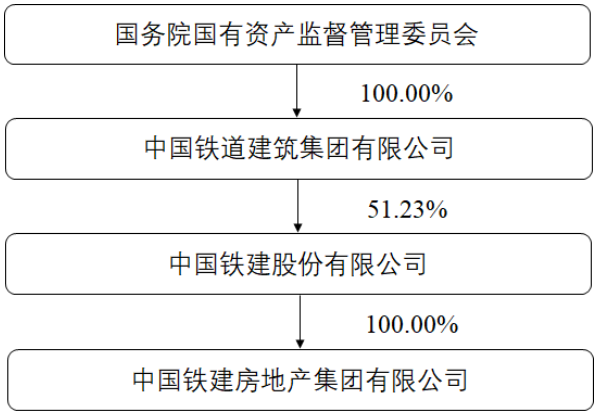
报告期末控股股东资信情况：控股股东中国铁建股份有限公司最新主体评级为 AAA，评级展望为稳定，资质良好。

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权[1]受限情况：控股股东中国铁建股份有限公司持有发行人 100%的股份，无受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人间接持有发行人 51.23%的股份，无受限。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

√适用 □不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

不适用

实际控制人为自然人

□适用 √不适用

（二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

[1]均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	秦虹	外部董事	离任	2023 年 6 月	-
董事	黄瑜	外部董事	任职	2023 年 6 月	-
高级管理人员	包海利	副总经理	任职	2023 年 7 月	-
高级管理人员	陈国芳	副总经理	离任	2023 年 10 月	-
高级管理人员	史冰冰	副总经理	任职	2023 年 12 月	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 18.75%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：
发行人的法定代表人：李兴龙
发行人的董事长或执行董事：李兴龙
发行人的其他董事：陈建军、吴宏晋、楼翱、于久龙、王雪松、黄瑜
发行人的监事：梁树峰、洪梅、乔国伟
发行人的总经理：陈建军
发行人的财务负责人：李育红
发行人的其他非董事高级管理人员：史冰冰、代春利、楼英瑞、阮兴、王娟、包海利

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

本公司是世界 500 强企业——中国铁建股份有限公司的全资子公司，为国资委确定的 16 家以房地产作为主业的央企之一，具有房地产开发一级资质、工程设计甲级资质和物业管理一级资质，专门从事房地产投资与开发业务，主要经营房地产开发业务，物业管理、设计

咨询及营销代理、商业地产、创新投资、金融投资等房地产开发相关新兴业务及城市综合开发业务。

近年来，本公司在科技创新、产品研发方面积极投入，围绕产品标准化 3.0、TOD、片区开发、装配式建筑技术、绿色住宅及零碳建筑等专题开展研究，现已形成相对完善的产品标准化体系。目前正在应用的标准化 3.0，以客户为导向，从城市板块、客户和产品三位一体出发，满足客户对美好生活的需求；主要包含价值主张白皮书、三大场景、三大流线、销售体系研发、户型及立面手册等成果。产品标准化的研发为提升产品品质、树立企业品牌、打造企业核心竞争力等方面提供了强有力的支持，助力深化推进公司二次创业新征程。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

截至 2023 年末，公司在北京、上海、广州、天津、成都、杭州、合肥、南宁、武汉、长沙、贵阳、南京、长春、大连、沈阳、宁波、徐州、佛山、太原、西安、重庆、嘉兴、苏州、福州、昆明、湖州、常州、唐山、毕节、绍兴、张家口、珠海、济南、达州、石家庄、遵义、三亚、江门、保定、涿州、南昌、哈尔滨、青岛、雄安等 45 个城市和海外（莫斯科）布局 262 个项目，现有项目总建筑面积约 8,140 万平方米，已开发面积约 6,900 万平方米，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。

中国铁建地产以优秀的设计理念和过硬的施工质量在市场上广受业主好评和青睐，旗下拥有西派系、语系、国际系等知名产品系，其中“西派系”作为 TOP 系列代表作，以卓越的产品力连续四年荣膺“中国房地产产品品牌价值 TOP10”，“语系”获评“2023 年全国十大品质美宅产品系”荣誉。在有房地产界“奥斯卡”之称的“广厦奖”中，中国铁建地产多个项目榜上有名，并荣获多个单项优秀奖，充分展示了品质“硬”实力。

“十四五”期间，中国铁建地产集团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，找准定位，发挥比较优势，做强企业，因强而优，由优而大，实现企业持续稳健高质量发展。

以诚信为最大智慧赢得天下客户，以创新为根本动力推进企业发展。中国铁建地产专注于稳中求进工作总基调，持续提升全面管理，向着“打造中国一流房地产企业”的目标迈进。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

□是 √否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

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

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房屋销售版块中，住宅类营业收入、营业成本同比上升主要是本年房屋交付量同比增加；办公类营业收入、营业成本同比上升主要是经济快速恢复发展，很多企业办公楼需求增加，公司结合房地产市场行情，加快销售市场化改革，销售额进一步提高；类住宅（主要包括车位、公寓等）营业成本同比上升主要是本年库存去化效果良好，同时为加快产品周转，适当调整相关产品售价，导致毛利率下降较多；商业地产营业收入、营业成本同比减少主要是底商等个体经营者抗风险能力相对较弱，受整体经济影响，底商等销售情况较以往有所下降；物业出租板块营业成本上升原因为一方面提高物业质量，另一方面出租率上升导致成本增加；同时，由于经济尚处于恢复期，租金整体保持较低水平。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

十四五期间，集团公司将紧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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司认为在实施上述发展计划的过程中，可能面临以下主要风险：

（1）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成都、西安等核心二线城市，相关区域土地成本较高。优质土地储备需要发行人未来持续的资金投入。因此，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。

（2）资产负债率较高的风险

截至 2023 年末，公司合并口径资产负债率为 79.26%，总体处于较高水平，主要是因为伴随公司业务的发展，公司融资需求及规模不断增长。近几年公司加大银行借款规模，并积极以直接融资的方式发行各类债券增强资金实力，使得公司负债规模有所上升，面临一定的长期和短期偿债压力，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力将持续增加，公司资金流动性将存在或有风险。

针对政策变动带来的风险，公司将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境；针对未来资本支出较大风险，公司将保持优良的财务状况，良好的信贷记录，积攒较好的市场声誉，尝试与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，从而具备更强的间接融资能力。如果由于意外情况导致公司不能及时利用自身储备资金完成资本支出，公司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，通过间接融资筹措所需资金。针对上述未来可能面对的各类风险，公司将立足品牌及布局优势，借助于强大的央企股东背景，持续聚焦于业务发展和市场开拓，构建完善的内部控制制度及风险管理体系，有效降低未来发展中面临的各项风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

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。发行人与控股股东、实际控制人及其他关联方之间保持相互独立，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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司根据《公司章程》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。公司在年度审计报告中依据企业会计准则将相关情况向市场和投资者进行披露。公司制定了如下关联交易定价政策：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。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	84.93
出售商品/提供劳务	0.62
房屋租赁（作为出租方）	0.27
房屋租赁（作为承租方）	0.11

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆入方	245.15

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（ 包括对合并报表范围内关联方的担保 ）为 101.59 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体
□是 √否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	21 中铁 03
3、债券代码	188503
4、发行日	2021 年 8 月 2 日
5、起息日	2021 年 8 月 4 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 8 月 4 日
7、到期日	2026 年 8 月 4 日
8、债券余额	11.10
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 中铁 01
3、债券代码	185569
4、发行日	2022 年 3 月 17 日
5、起息日	2022 年 3 月 21 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 21 日
7、到期日	2027 年 3 月 21 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 中铁 02

3、债券代码	185618
4、发行日	2022 年 3 月 24 日
5、起息日	2022 年 3 月 28 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 28 日
7、到期日	2027 年 3 月 28 日
8、债券余额	17.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.67
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（专项用于并购）
2、债券简称	22 中铁 03
3、债券代码	185614
4、发行日	2022 年 3 月 25 日
5、起息日	2022 年 3 月 29 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 3 月 29 日
7、到期日	2027 年 3 月 29 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	22 中铁 04
3、债券代码	185763
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最	2025 年 5 月 18 日

近回售日	
7、到期日	2027 年 5 月 18 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	22 中铁 05
3、债券代码	185822
4、发行日	2022 年 5 月 25 日
5、起息日	2022 年 5 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 27 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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)
2、债券简称	20 中铁 01
3、债券代码	175138
4、发行日	2020 年 9 月 11 日
5、起息日	2020 年 9 月 15 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 15 日
8、债券余额	35.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.58

10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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)
2、债券简称	21 中铁 01
3、债券代码	175676
4、发行日	2021 年 1 月 20 日
5、起息日	2021 年 1 月 22 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 1 月 22 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、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)
2、债券简称	21 中铁 02
3、债券代码	175733
4、发行日	2021 年 2 月 1 日
5、起息日	2021 年 2 月 3 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 3 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 中铁 01
3、债券代码	115010
4、发行日	2023 年 3 月 8 日
5、起息日	2023 年 3 月 10 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 3 月 10 日
7、到期日	2028 年 3 月 10 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.84
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	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(第一期)
2、债券简称	24 中铁 01
3、债券代码	240441
4、发行日	2024 年 1 月 15 日
5、起息日	2024 年 1 月 17 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 17 日
7、到期日	2029 年 1 月 17 日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,浙商证券股份有限公司

13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	中国铁建房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22 中铁 06
3、债券代码	185823
4、发行日	2022 年 5 月 25 日
5、起息日	2022 年 5 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 5 月 27 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.68
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 √本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	175138.SH
债券简称	20 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	**触发并执行调整票面利率选择权、回售选择权，触发但未执行发行人赎回选择权** **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。 2023 年 8 月 15 日，发行人公告形式票面利率选择权，将本期债券后 2 年的票面利率下调 47 个基点，即 2023 年 9 月 15 日至 2025 年 9 月 14 日本期债券的票面利率为 3.58%； **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。 2023年9月13日，发行人公告本期债券回售实施结果，回售金额为 5.70 亿元。

债券代码	175676.SH
债券简称	21 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	175733.SH
债券简称	21 中铁 02
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	155252.SH
债券简称	19 中铁 04
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	151293.SH
债券简称	19 中铁 03
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	188503.SH
债券简称	21 中铁 03
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 √发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	185569.SH
债券简称	22 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	185618.SH
债券简称	22 中铁 02

债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	185614.SH
债券简称	22 中铁 03
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	185763.SH
债券简称	22 中铁 04
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	115010.SH
债券简称	23 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

债券代码	240441.SH
债券简称	24 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权 □可交换债券选择权 □其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不涉及

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185569.SH
债券简称	22 中铁 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	185618.SH
债券简称	22 中铁 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	185614.SH
债券简称	22 中铁 03
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行	不适用

情况	

债券代码	185763.SH
债券简称	22 中铁 04
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	185822.SH
债券简称	22 中铁 05
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	185823.SH
债券简称	22 中铁 06
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115010.SH
债券简称	23 中铁 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	240441.SH
债券简称	24 中铁 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施

债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

□本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
√公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
债券代码：115010.SH

债券简称：23 中铁 01

（一）基本情况

单位：亿元　币种：人民币

债券全称	23 中铁 01
是否为专项品种公司债券	□是 √否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	25.00
报告期末募集资金余额	2.40
报告期末募集资金专项账户余额	-
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金拟全部用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	22.60 亿元用于偿还有息债务
实际用途与约定用途是否一致	√是 □否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	□是 √否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	22.60
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	22.60
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	按照约定使用
3.2.1 偿还公司债券金额	0
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用

3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	□是 √否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	□是 √否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	□是 √否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	□是 √否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	□是 □否 √不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

七、中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	崔云刚、宋晓妮

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	155252、151293
债券简称	19 中铁 04、19 中铁 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层
联系人	李文杰、陈佳斌
联系电话	010-86451097

债券代码	185569、185618、185614、185763、185822、185823、115010、240441
债券简称	22 中铁 01、22 中铁 02、22 中铁 03、22 中铁

	04、22 中铁 05、22 中铁 06、23 中铁 01、24 中铁 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层
联系人	陈捷、常卿云
联系电话	010-56839300

债券代码	175138、175676、175733、188503
债券简称	20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02、21 中铁 03
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	王艳艳、朱军、邸竞之、蔡恩奇、陈健康
联系电话	010-60834394

（三） 资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155252、175138、175676、175733、188503、185569、185618
债券简称	19 中铁 04、20 中铁 01、21 中铁 01、21 中铁 02、21 中铁 03、22 中铁 01、22 中铁 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四） 报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

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”），其中关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初

始确认豁免的会计处理，自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度 （调整前）	解释第 16 号影响	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度 （调整后）
流动资产：			
流动资产合计	20,917,132.68		20,917,132.68
非流动资产：			
递延所得税资产	173,538.73	-2,610.57	170,928.16
非流动资产合计	2,112,269.82	-2,610.57	2,109,659.25
资产总计	23,029,402.50	-2,610.57	23,026,791.94
流动负债：			
流动负债合计	10,801,209.70		10,801,209.70
非流动负债：			
递延所得税负债		33.02	33.02
非流动负债合计	7,968,207.31	33.02	7,968,240.32
负债合计	18,769,417.00	33.02	18,769,450.02
股东权益：			
盈余公积	192,406.23		192,406.23
未分配利润	2,178,245.71	-2,201.95	2,176,043.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,095,316.09	-2,201.95	3,093,114.13
少数股东权益	1,164,669.41	-441.63	1,164,227.78
所有者权益（或股东权益）合计	4,259,985.50	-2,643.58	4,257,341.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,029,402.50	-2,610.57	23,026,791.94
利润总额	257,695.83		257,695.83
减：所得税费用	56,473.87		56,473.87
净利润	201,221.96		201,221.96
按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润	187,531.06		187,531.06
少数股东损益	13,690.90		13,690.90
按经营持续性分类：			
持续经营净利润	201,221.96		201,221.96

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度 （调整前）	解释第 16 号影响	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度 （调整后）
终止经营净利润			
其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
综合收益总额	201,221.96		201,221.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	187,531.06		187,531.06
归属于少数股东的综合收益总额	13,690.90		13,690.90

（二）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	184.85	141.00	31.10	销售回款增加所致
应收票据	-	0.49	-100.00	票据到期收回所致
应收账款	12.58	8.58	41.92	工程结算增加所致
预付款项	5.62	17.02	-66.97	预付款结算增加所致
其他应收款	281.88	295.70	-4.67	不适用
存货	1,523.45	1,551.48	-1.81	不适用
合同资产	6.72	8.56	-21.58	不适用
一年内到期的非流动资产	-	0.13	-100.00	到期款项支付所致
其他流动资产	74.28	68.75	8.04	不适用

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
长期应收款	48.96	27.27	79.55	款项重分类及合作项目往来款增加
长期股权投资	117.68	107.34	9.64	不适用
投资性房地产	29.99	33.08	-9.34	不适用
固定资产	0.48	0.55	-12.44	不适用
使用权资产	14.12	2.71	420.92	项目新增长期租赁资产所致
无形资产	0.05	0.04	32.33	购置支出增加
长期待摊费用	0.82	1.08	-23.67	不适用
递延所得税资产	24.35	17.35	40.32	因减值、新增大额租赁负债等导致的暂时性差异
其他非流动资产	11.97	21.81	-45.13	1.款项重分类 2.收回一级开发款项

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	184.85	0.05	-	0.03
存货	1,523.45	373.59	-	24.52
合同资产	6.72	0.72	-	10.76
长期应收款	48.96	4.44	-	9.07
其他非流动资产	11.97	4.35	-	36.33
合计	1,775.94	383.15	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	1,523.45	-	373.59	抵押贷款	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 647.75 亿元和 658.16 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.61%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	30.73	58.67	286.82	376.22	57.16%
银行贷款	-	-	-	195.15	195.15	29.65%
非银行金融机构贷款	-	49.65	23.28	13.86	86.79	13.19%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	80.38	81.95	495.83	658.16	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 208 亿元，企业债券余

额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 159.9 亿元，且共有 11.1 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 922.8 亿元和 892.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.27%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	30.73	58.67	286.82	376.22	42.15%
银行贷款	-	12.51	37.69	366.44	416.64	46.68%
非银行金融机构贷款	-	2.01	72.94	23.79	98.74	11.06%
其他有息债务	-	-	1.00	-	1.00	0.11%
合计	-	45.25	170.30	677.05	892.61	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 208 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 159.9 亿元，且共有 11.1 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	1.00	4.00	-74.99	偿还到期债务
应付票据	-	0.01	-100.00	偿还到期票据
应付账款	236.26	201.20	17.43	不适用
预收款项	0.27	0.13	99.96	预收租赁款增加
合同负债	451.20	518.48	-12.98	不适用
应付职工薪酬	2.30	2.30	-0.06	不适用
应交税费	15.24	10.31	47.72	营业收入同比增加导致应交税金增多
其他应付款	227.84	206.80	10.17	不适用

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
一年内到期的非流动负债	217.38	136.88	58.81	有息负债到期重分类
其他流动负债	0.21	-	-	待转销项税重分类
长期借款	390.23	554.45	-29.62	不适用
应付债券	286.82	229.95	24.73	不适用
租赁负债	11.95	1.18	915.32	项目新增长期租赁资产，租赁负债相应增加
长期应付款	9.18	8.98	2.17	不适用
其他非流动负债	2.69	2.26	18.95	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：22.52 亿元

报告期非经常性损益总额：0.59 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

□适用 √不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
中铁房地产集团西南有限公司	是	100%	良好	502.86	72.02	129.22	2.86
中铁建南沙投资发展有限公司	是	100%	良好	158.28	22.52	58.78	3.08
北京恒良悦通房地产开发有限公司	是	100%	良好	38.24	14.49	27.04	3.00

广州市龙光骏绅房地产有限公司	是	100%	良好	14.26	8.87	36.48	4.00
中铁房地产集团华东有限公司	是	100%	良好	505.71	115.76	127.55	11.60
中铁房地产集团华中有限公司	是	100%	良好	145.53	37.82	69.68	3.27

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

2023 年公司实现净利润 13.45 亿元，经营活动产生的现金净流量 40.86 亿元，经营活动产生的现金流量净额与净利润水平相差较多，主要原因为受行业整体影响，房地产项目毛利整体下降，导致净利润较低，但房地产项目整体回款情况良好，经营现金流稳定。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：10.03 亿元

报告期末对外担保的余额：12.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.4 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：12.48 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： □是 √否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

□是 √否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

□适用 √不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

□适用 √不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

□适用 √不适用

八、科技创新债或者双创债

□适用 √不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

□适用 √不适用

十、纾困公司债券

□适用 √不适用

十一、 中小微企业支持债券

□适用 √不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，http://www.sse.com.cn。

（以下无正文）

以下无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》盖章页

中国铁建房地产集团有限公司

2024 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位: 中国铁建房地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	18,484,894,316.50	14,099,957,467.92
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产		-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	48,678,349.74
应收账款	1,218,068,299.19	858,255,494.97
应收款项融资	-	-
预付款项	562,242,933.13	1,702,077,818.02
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收资金集中管理款	1,682,233.13	-
其他应收款	28,187,903,162.09	29,570,095,982.58
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	855,543,010.12
买入返售金融资产	-	-
存货	152,344,873,550.67	155,147,652,960.81
合同资产	671,502,472.77	856,332,805.08
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	12,885,775.00
其他流动资产	7,428,220,866.99	6,875,390,173.69
流动资产合计	208,899,387,834.47	209,171,326,827.81
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	4,896,114,921.74	2,726,808,239.16
长期股权投资	11,768,238,937.75	10,733,657,711.49

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	2,999,106,090.84	3,308,135,177.17
固定资产	48,240,412.65	55,095,018.56
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	1,412,081,668.19	271,075,150.45
无形资产	5,208,890.05	3,936,312.19
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	82,134,751.65	107,598,892.69
递延所得税资产	2,435,020,563.07	1,735,387,257.21
其他非流动资产	1,196,697,270.67	2,181,004,433.96
非流动资产合计	24,842,843,506.61	21,122,698,192.88
资产总计	233,742,231,341.08	230,294,025,020.69
流动负债：		
短期借款	100,080,972.23	400,118,611.11
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	1,338,990.16
应付账款	23,625,614,055.80	20,119,674,496.96
预收款项	26,845,767.14	13,425,850.58
合同负债	45,119,970,888.18	51,847,752,795.57
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	229,977,673.21	230,112,888.63
应交税费	1,523,522,077.32	1,031,323,481.03
其他应付款	22,783,962,027.53	20,680,054,124.30
其中：应付利息	-	-
应付股利	253,159,369.95	239,104,364.00
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	21,738,454,428.64	13,688,295,750.89
其他流动负债	20,979,599.43	-

流动负债合计	115,169,407,489.48	108,012,096,989.23
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	39,023,254,964.44	55,444,859,169.97
应付债券	28,682,363,194.10	22,995,236,986.45
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	1,194,664,569.63	117,663,858.66
长期应付款	917,646,124.60	898,187,135.83
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	109,000.00	-
递延所得税负债	91,365.99	-
其他非流动负债	268,985,026.33	226,125,909.06
非流动负债合计	70,087,114,245.09	79,682,073,059.97
负债合计	185,256,521,734.57	187,694,170,049.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	221,950,475.38	246,641,467.82
减：库存股	-	-
其他综合收益	919,676.25	-
专项储备	-	-
盈余公积	2,046,288,910.62	1,924,062,267.95
一般风险准备	-	-
未分配利润	21,195,706,448.97	21,782,457,141.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,464,865,511.22	30,953,160,877.28
少数股东权益	18,020,844,095.29	11,646,694,094.21
所有者权益（或股东权益）合计	48,485,709,606.51	42,599,854,971.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	233,742,231,341.08	230,294,025,020.69

公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:中国铁建房地产集团有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日

流动资产：		
货币资金	6,642,140,672.73	1,713,497,734.60
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	48,381,349.74
应收账款	11,072,100.00	12,172,620.00
应收款项融资	-	-
预付款项	-	5,406.00
其他应收款	71,865,302,643.85	67,748,569,281.56
其中：应收利息	-	-
应收股利	300,811,476.79	300,811,476.79
存货	2,628,866.32	3,252,224.05
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	979,162.57	1,082,708.03
流动资产合计	78,522,123,445.47	69,526,961,323.98
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	
长期应收款	-	-
长期股权投资	19,023,769,596.78	18,986,781,406.38
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	4,284,617.17	6,046,962.35
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	32,831,122.83	11,768,379.12
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	245,547.97	251,662.49
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	19,061,130,884.75	19,004,848,410.34
资产总计	97,583,254,330.22	88,531,809,734.32

流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	1,257,421.08	1,342,215.70
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	34,667,889.20	33,650,421.66
应交税费	15,798,778.86	31,512,716.64
其他应付款	10,466,124,867.71	3,131,514,094.26
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	16,244,169,904.84	9,094,416,552.79
其他流动负债	-	-
流动负债合计	26,762,018,861.69	12,292,436,001.05
非流动负债：		
长期借款	20,901,000,000.00	32,697,000,000.00
应付债券	28,682,363,194.10	22,995,236,986.45
其中：优先股	-	
永续债	-	
租赁负债	21,773,658.40	628,840.32
长期应付款	-	19,560.70
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	49,605,136,852.50	55,692,885,387.47
负债合计	76,367,155,714.19	67,985,321,388.52
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	7,000,000,000.00	7,000,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	366,441,242.31	366,441,242.31
减：库存股	-	-
其他综合收益	919,676.25	-
专项储备	-	-

盈余公积	2,046,288,910.62	1,924,062,267.95
未分配利润	11,802,448,786.85	11,255,984,835.54
所有者权益（或股东权益）合计	21,216,098,616.03	20,546,488,345.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	97,583,254,330.22	88,531,809,734.32

公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	63,204,443,715.69	40,038,531,359.08
其中：营业收入	63,204,443,715.69	40,038,531,359.08
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	59,679,570,586.58	37,011,211,880.65
其中：营业成本	56,527,129,098.98	34,572,659,369.80
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	803,459,192.05	905,635,917.12
销售费用	1,037,851,638.07	804,104,358.91
管理费用	901,984,665.84	812,470,643.65
研发费用	2,931,103.67	4,759,755.09
财务费用	406,214,887.97	-88,418,163.92
其中：利息费用	1,414,045,979.29	1,069,202,444.84
利息收入	1,017,823,900.15	1,196,799,906.94
加：其他收益	12,771,587.66	13,022,450.99
投资收益（损失以“－”号填列）	168,204,050.52	660,606,991.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	164,128,248.72	441,948,930.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-703,064,272.32	-381,070,401.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-769,396,114.81	-834,835,032.61
资产处置收益（损失以“—”号填列）	424,212.97	4,569,718.19
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,233,812,593.13	2,489,613,205.41
加：营业外收入	30,315,315.86	113,620,609.32
减：营业外支出	12,126,784.52	26,275,478.63
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,252,001,124.47	2,576,958,336.10
减：所得税费用	906,733,114.67	564,738,725.94
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,345,268,009.80	2,012,219,610.16
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,345,268,009.80	2,012,219,610.16
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	117,305,212.69	1,875,310,568.47
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,227,962,797.11	136,909,041.69
六、其他综合收益的税后净额	919,676.25	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	919,676.25	-
1．不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2．将重分类进损益的其他综合收益	919,676.25	-

（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
（8）外币财务报表折算差额	-	-
（9）其他		-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,346,187,686.05	2,012,219,610.16
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	118,224,888.94	1,875,310,568.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,227,962,797.11	136,909,041.69
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-6,207,013.86 元,上期被合并方实现的净利润为：-7,921,147.19 元。
公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	46,896,399.37	211,808,715.98
减：营业成本	28,104,688.18	29,370,609.09
税金及附加	3,769,020.27	3,573,118.38
销售费用	-	-
管理费用	250,113,638.55	232,288,172.86
研发费用	-	-
财务费用	-234,587,639.27	-51,872,956.49
其中：利息费用	262,695,838.23	317,080,038.34
利息收入	497,414,716.02	373,709,418.53
加：其他收益	254,120.13	520,426.82

投资收益（损失以“－”号填列）	1,222,619,215.63	1,557,159,911.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-977,103.36	-1,856,451.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	33,992.19	473,526.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	325,980.25	-11,188.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,222,729,999.84	1,556,592,448.67
加：营业外收入	9,900.00	9,100.00
减：营业外支出	402.50	7.77
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,222,739,497.34	1,556,601,540.90
减：所得税费用	473,070.68	470,309.34
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,222,266,426.66	1,556,131,231.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,222,266,426.66	1,556,131,231.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	919,676.25	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	919,676.25	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	
六、综合收益总额	1,223,186,102.91	1,556,131,231.56
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	62,327,372,517.60	48,748,991,029.06
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	507,996,815.79	810,287,412.42
收到其他与经营活动有关的现金	14,252,234,688.15	19,658,712,537.19

经营活动现金流入小计	77,087,604,021.54	69,217,990,978.67
购买商品、接受劳务支付的现金	49,189,427,723.02	44,892,037,629.58
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	1,320,172,407.32	1,282,721,530.11
支付的各项税费	5,028,305,439.96	4,987,526,248.29
支付其他与经营活动有关的现金	17,463,269,402.03	17,478,894,779.15
经营活动现金流出小计	73,001,174,972.33	68,641,180,187.13
经营活动产生的现金流量净额	4,086,429,049.21	576,810,791.54
二、投资活动产生的现金流量：		-
收回投资收到的现金	-	19,949,926.61
取得投资收益收到的现金	241,373,598.57	36,985,726.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,158,363.39	564,426.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	983,538,280.99	1,177,324,704.66
投资活动现金流入小计	1,227,070,242.95	1,234,824,784.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,964,561.22	24,593,031.14
投资支付的现金	2,354,915,260.00	1,859,073,480.00
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,946,544.96	-
支付其他与投资活动有关的现金	131,077,764.88	43,398,744.52
投资活动现金流出小计	2,515,904,131.06	1,927,065,255.66
投资活动产生的现金流量净额	-1,288,833,888.11	-692,240,471.18
三、筹资活动产生的现金流量：		-
吸收投资收到的现金	4,683,308,801.94	4,207,468,447.50

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,683,308,801.94	4,207,468,447.50
取得借款收到的现金	64,359,881,855.50	49,914,724,492.15
收到其他与筹资活动有关的现金	11,464,250.00	44,302,391.66
筹资活动现金流入小计	69,054,654,907.44	54,166,495,331.31
偿还债务支付的现金	62,457,526,563.73	47,223,981,710.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,712,717,318.06	5,207,284,793.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,421,618.74	27,177,772.14
支付其他与筹资活动有关的现金	256,870,574.02	70,745,083.93
筹资活动现金流出小计	67,427,114,455.81	52,502,011,588.13
筹资活动产生的现金流量净额	1,627,540,451.63	1,664,483,743.18
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	4,425,135,612.73	1,549,054,063.54
加：期初现金及现金等价物余额	14,056,588,238.39	12,507,534,174.85
六、期末现金及现金等价物余额	18,481,723,851.12	14,056,588,238.39

公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	51,202,270.00	49,252,380.00
收到的税费返还	-	1,284,373.17
收到其他与经营活动有关的现金	163,914,119,349.69	172,667,271,973.67
经营活动现金流入小计	163,965,321,619.69	172,717,808,726.84
购买商品、接受劳务支付的现金	33,751,897.33	40,863,081.15
支付给职工及为职工支付的现金	130,785,460.94	115,496,119.87
支付的各项税费	38,501,643.59	13,838,276.32
支付其他与经营活动有关的现金	163,579,748,445.95	177,924,960,790.07

经营活动现金流出小计	163,782,787,447.81	178,095,158,267.41
经营活动产生的现金流量净额	182,534,171.88	-5,377,349,540.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	608,834.99
取得投资收益收到的现金	1,223,596,318.99	1,796,524,820.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	42,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	1,223,596,318.99	1,797,175,655.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	538,187.80	1,624,024.66
投资支付的现金	33,003,200.00	10,499,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	33,541,387.80	12,123,224.66
投资活动产生的现金流量净额	1,190,054,931.19	1,785,052,430.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	41,080,000,000.00	22,636,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	41,080,000,000.00	22,636,000,000.00
偿还债务支付的现金	34,195,000,000.00	18,055,076,440.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,307,660,466.18	3,519,304,288.18
支付其他与筹资活动有关的现金	21,285,698.76	48,223,266.72
筹资活动现金流出小计	37,523,946,164.94	21,622,603,994.90
筹资活动产生的现金流量净额	3,556,053,835.06	1,013,396,005.10
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	4,928,642,938.13	-2,578,901,105.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,713,497,734.60	4,292,398,839.68
六、期末现金及现金等价物余额	6,642,140,672.73	1,713,497,734.60

公司负责人：李兴龙 主管会计工作负责人：李育红 会计机构负责人：钟昌华