

中国铁建房地产集团有限公司
公开发行公司债券
2017 年度受托管理事务报告

发行人



(住所：北京市石景山区石景山路20号8层801)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零一八年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》(以下简称《受托管理协议》)及其它相关信息披露文件以及中国铁建房地产集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的债券概况.....	3
二、债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2017 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户情况.....	5
五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	6
六、偿债保障措施的执行情况及债券的本息偿付情况.....	7
七、募集说明书中约定的其他义务.....	9
八、债券持有人会议召开的情况.....	10
九、发行人出现重大事项的情况.....	10
十、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	11

一、受托管理的债券概况

中国铁建房地产集团有限公司公开发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：15铁建01、16中铁01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	15 铁建 01	16 中铁 01
债券名称	中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
核准文件和核准规模	证监许可[2015]2094 号 58 亿元	证监许可[2015]2094 号 58 亿元
债券期限	5（3+2）	5
发行规模	30 亿元	28 亿元
债券利率	4.02%	3.70%
计息方式	单利按年计息，不计复利	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金兑付一起支付
付息日	2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 25 日	2017 年至 2021 年每年的 1 月 11 日
担保方式	无担保	无担保
发行时信用级别	AA+/AA+	AA+/AA+
跟踪评级情况	AAA/AAA（2017 年 6 月 23 日）	AAA/AAA（2017 年 6 月 23 日）

二、债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《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。

三、发行人 2017 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2017 年度经营情况

房产开发与销售是发行人的传统和核心业务。发行人已在北京、杭州、广州、天津、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、徐州、宁波、武汉、上海、大连、佛山、南京、太原、重庆、嘉兴、苏州和贵安新区等地开发建设了多个项目，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，在业界享有很高声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。

截至 2017 年末，公司房地产业务结算面积为 272.26 万平方米，业务运营规模持续扩大。公司处于不同开发阶段的房地产项目共 111 个。其中新开工项目 22 个、在建项目 39 个、拟建项目 21 个、竣工项目 29 个。

2017 年，公司新开工面积为 523.77 万平方米，竣工面积 279.14 万平方米，公司房地产业务运营规模持续扩大。

2017 年，公司营业收入为 3,368,178.90 万元，同比增长 16.51%，营业收入整体呈现稳步增长趋势，主要由于公司房屋销售取得收入较大幅度上升；营业成本为 2,697,969.98 万元，营业成本和营业收入变动趋势相似，但增幅略高于营业收入增幅，主要由于房屋销售产生的成本上升较快；营业利润为 269,129.24 万元，较去年同期减少 31.59%；净利润为 192,397.72 万元，较去年同期减少 34.41%；毛利润为 670,208.92 万元，较去年同期减少 0.03%。

(二) 发行人 2017 年度财务状况

表：发行人 2017 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	增减变化
总资产	11,504,625.19	10,459,427.96	9.99%
归属于母公司股东的净资产	2,052,649.09	1,911,288.25	7.40%
营业收入	3,368,178.90	2,890,862.34	16.51%
归属于母公司股东的净利润	185,211.83	254,823.29	-27.32%

项目	2017 年末/度	2016 年末/度	增减变化
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	351,764.46	423,774.09	-16.99%
经营活动产生的现金流量净额	2,786.93	-148,279.50	-101.88%
投资活动产生的现金流量净额	-94,049.14	8,532.89	-1,202.20%
筹资活动产生的现金流量净额	364,816.89	-148,495.27	-345.68%
期末现金及现金等价物余额	1,044,325.26	770,770.58	35.49%
流动比率	1.93	2.05	-5.68%
速动比率	0.63	0.46	38.19%
资产负债率	81.50%	80.99%	0.63%
EBITDA 全部债务比	0.06	0.08	-25.00%
利息保障倍数	1.18	1.42	-16.90%
现金利息保障倍数	1.54	0.88	75.00%
EBITDA 利息保障倍数	1.18	1.43	-17.03%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

四、发行人募集资金使用及专项账户情况

(一) 募集资金使用情况

发行人公司债券募集资金披露用途与实际用途情况如下表所示：

表：15 铁建 01 募集资金使用情况

债券简称：15 铁建 01			
发行金额：30 亿元			
募集资金核准用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
补充营运资金	30 亿元	补充营运资金	30 亿元

表：16 中铁 01 募集资金使用情况

债券简称：16 中铁 01			
发行金额：28 亿元			
募集资金核准用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额

补充营运资金	28 亿元	补充营运资金	28 亿元
--------	-------	--------	-------

发行人 15 铁建 01、16 中铁 01 公司债券募集资金实际用途与核准用途一致。

截至报告期末，15 铁建 01、16 中铁 01 募集资金余额为零，已全部使用完毕。

（二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行（中信银行股份有限公司北京崇文支行）于 2015 年 7 月签订《账户及资金三方监管协议》。发行人在监管银行开立募集资金专项账户。

五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

15 铁建 01、16 中铁 01 无增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调公司债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排公司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。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定了公司债券专项账户。公司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。

债券发行后，发行人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。

3、制定债券持有人会议规则

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

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任公司债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在公司债券存续期限内，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。

5、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。

6、限定发行人特定行为

根据发行人于 2015 年 4 月 17 日召开的 2015 年第 4 次临时董事会会议，当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (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。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

六、偿债保障措施的执行情况及债券的本息偿付情况

(一) 偿债保障措施的执行情况

1、偿债保障措施

15 铁建 01、16 中铁 01 偿债保障措施详见“五、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“(二) 偿债保障措施及变动情况”中的描述。

2、偿债保障措施的执行情况

(1) 专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调公司债券的偿付工作，中信建投证券将于各期公司债券付息前 20 个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

(2) 设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人已指定中信银行 7112210182600043106 账户为公司债券的偿债保障金专户，发行人已与债券受托管理人、监管银行签订《三方监管协议》，监督发行人提前归集债券利息和本金，进一步保证按时还本付息。

(3) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为公司债券制定了《债券持有人会议规则》，中信建投证券于报告期内持续关注发行人是否发生《债券持有人会议规则》所规定需召开持有人会议的情形。

(4) 充分发挥债券受托管理人的作用

报告期内，中信建投证券作为债券受托管理人，根据《管理办法》的规定及《受托管理协议》的约定履行受托管理人的各项职责：①持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况；②在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况；③对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注；④在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。

(5) 严格信息披露

报告期内，中信建投证券督促发行人按照《受托管理协议》及监管机构的业务指导进行信息披露。针对报告期内发生的重大事项，发行人已发布临时公告，中信建投证券已发布临时受托管理事务报告。

(6) 限定发行人特定行为

发行人严格执行相关承诺，报告期内，发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的事项，未采取相关承诺措施。

15 铁建 01、16 中铁 01 的偿债保障措施均得到有效执行。

（二）公司债券的本息偿付情况

1、本息偿付安排

15 铁建 01 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。15 铁建 01 的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 9 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 25 日。15 铁建 01 的兑付日为 2020 年 9 月 25 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 9 月 25 日。

16 中铁 01 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。16 中铁 01 的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 11 日。16 中铁 01 的兑付日为 2021 年 1 月 11 日。

2、报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于 2017 年 1 月 11 日按时完成 16 中铁 01 年度利息偿付，已于 2017 年 9 月 25 日按时完成 15 铁建 01 年度利息偿付。

七、募集说明书中约定的其他义务

募集说明书约定，在公司债券存续期内，跟踪评级机构将在每年发行人年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内，跟踪评级机构中诚信证券评估有限公司于 2017 年 6 月 23 日对发行人及 15 铁建 01、16 中铁 01 的信用状况进行了跟踪分析，出具了《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》和《中国铁建房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》，上调发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，上调 15 铁建 01、16 中铁 01 的信用等级为 AAA。

八、债券持有人会议召开的情况

2017 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

九、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现累计新增借款重大事项共2次，且发生中介机构变动、三分之二以上的监事变动、主体及债项信用评级变化等重大事项。针对上述重大事项，发行人发布关于重大事项的公告5次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告5次。

表：发行人出现重大事项的情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
中介机构发生变更	中国铁建房地产集团有限公司 2015 年财务报告审计机构为天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)，发行人 2016 年财务报告将由立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计	受托管理人通过不定期回访获知发行人该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人于 2017 年 2 月 15 日披露了临时公告，受托管理人于 2017 年 2 月 14 日披露了临时受托管理事务报告
累计新增借款超过上年末净资产 40%	2017 年 1-3 月，发行人累计新增借款(含发行债券) 89.92 亿元，占 2016 年末净资产 198.83 亿元的 45.22%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人于 2017 年 4 月 7 日披露了临时公告，受托管理人于 2017 年 4 月 10 日披露了临时受托管理事务报告
三分之二以上的监事发生变动	2017 年，发行人原监事会主席陈建军、监事王彪离任，石献友担任监事会主席	受托管理人通过不定期回访获知发行人该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人于 2017 年 4 月 25 日披露了临时公告，受托管理人于 2017 年 4 月 28 日披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
信用评级发生变化	2017年，中诚信证评将发行人及发行人已发行的“15铁建01”、“16中铁01”的信用等级由AA+上调至AAA	受托管理人通过不定期回访获知发行人该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人于2017年6月28日披露了临时公告，受托管理人于2017年6月28日披露了临时受托管理事务报告
累计新增借款超过上年末净资产60%	2017年1-9月，发行人累计新增借款(含发行债券)123.38亿元，占2016年末净资产198.83亿元的62.05%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，发行人于2017年10月12日披露了临时公告，受托管理人于2017年10月12日披露了临时受托管理事务报告

十、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(此页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公开发行公司债券2017年度受托管理事务报告》之盖章页)



中信建投证券股份有限公司

2018年6月20日