

---

中国铁建房地产集团有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

## 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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

## 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 6 月 30 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
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	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、 公司债券募集资金情况.....	23
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.....	25
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25
三、 合并报表范围调整.....	25
四、 资产情况.....	25
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	27
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
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.....	30
九、 对外担保情况.....	30
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换债券发行人.....	30
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.....	30
三、 发行人为绿色债券发行人.....	30
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	31
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	31
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	31
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	31
八、 科技创新债或者双创债.....	31
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	31
十、 纾困公司债券.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	31
第六节 备查文件目录.....	32
财务报表.....	34
附件一： 发行人财务报表.....	34

## 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、中信建投证券股份有限公司
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1-6月
报告期末	指	2023年6月30日
上年同期	指	2022年1-6月
上年末	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）	<a href="http://www.crccre.com/">http://www.crccre.com/</a>
电子信箱	investor@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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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	investor@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

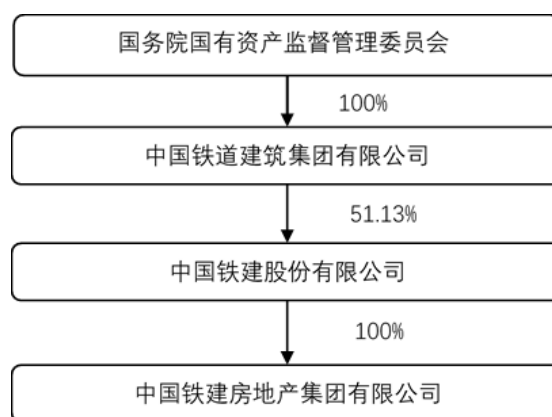
报告期末控股股东资信情况：控股股东中国铁建股份有限公司最新主体评级为 AAA，评级展望为稳定，资质良好。

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<sup>1</sup>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 51.13% 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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

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

#### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用  不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 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	董事	辞任	2023年6月	-
董事	黄瑜	董事	新任	2023年6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：1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6.25%。

##### （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、刘建光、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：陈国芳、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6月底，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、雄安和莫斯科等45个城市（含9个国家级新区）布局245个项目，现有项目总建筑面积约7700万平方米，已开发面积约6500万平方米，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。十多年来集团公司产品系日益完备，品质和服务持续提升，品牌口碑誉满全国，西派系享誉全国，国际系迈入寻常百姓家，语系列在青山绿水中讲述建筑之美，原香系打造均衡居住体验，梧桐系列抚慰人心，广场系列造福一方，一座座高品质的楼盘在神州大地上跃然矗立，累计为超百万业主打造美好生活。

“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，实现企业持续稳健高质量发展。

本公司为中国房地产业协会副会长单位、中国房协房地产行业信用等级评价AAA信用等级企业。

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） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：万元 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	1,126,311	1,008,763	10.44	77.79	1,202,195	1,005,581	16.35	77.63
房屋销售：类住宅	34,656	32,542	6.10	2.39	36,272	28,018	22.76	2.34
房屋销售：保障房	-	-	-	-	-	-	-	-
房屋销售：商业地产	49,224	49,228	-0.01	3.40	148,908	130,267	12.52	9.62

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：办公	25,303	22,985	9.16	1.75	2,972	2,913	1.99	0.19
物业收入	52,299	49,029	6.25	3.61	41,048	38,151	7.06	2.65
物业出租	8,083	11,513	-42.43	0.56	3,977	6,156	-54.79	0.26
其他	151,927	139,185	8.39	10.49	113,208	101,457	10.38	7.31
合计	1,447,803	1,313,245	9.29	100.00	1,548,580	1,312,543	15.24	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

无

## 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，办公类、物业出租营业收入、营业成本同比上升主要是经济快速发展，很多企业办公及租赁需求增加，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。房屋销售毛利率下降，主要系受市场行情影响，为加快产品周转，适当调整相关产品售价。物业出租板块毛利率上升的原因为出租率上升，租金收入提高。

## (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

公司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

### （1）房地产行业政策风险

2022年，房地产政策坚持“房住不炒”总定位，对房地产市场因城施策、分类调控。需求端，重点城市持续执行限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策；供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制；金融端，加强房地产行业资金监管，企业融资成本上升，资金压力加大。公司面临一定的行业政策变动风险。

### （2）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。为进一步提高公司综合竞争力，本公司未来仍然将在相关区域内拓展新的项目，未来面临较大的资本支出压力。

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） 发行人报告期内是否存在与控股股东、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

**（五） 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

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况（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、2023年8月31日后的最近回售日	2023年9月15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(%)	4.05
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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 1 月 22 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(%)	3.78
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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2024 年 2 月 3 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(%)	3.95
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 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	19 中铁 04

3、债券代码	155252
4、发行日	2019年3月13日
5、起息日	2019年3月15日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年3月15日
8、债券余额	27.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
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	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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2019年非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	19 中铁 03
3、债券代码	151293
4、发行日	2019年3月14日
5、起息日	2019年3月18日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年3月18日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.66
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	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
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	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、2023年8月31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、2023年8月31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、2023年8月31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、2023年8月31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、2023年8月31日后的最近回售日	2025年5月18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、2023年8月31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、2023年8月31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、2023年8月31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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	175676.SH
债券简称	21 中铁 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 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情况	不适用

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

#### 四、公司债券募集资金情况

- 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：115010.SH

债券简称	23 中铁 01
债券全称	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)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	25.00
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

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更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（如发生变更）	不适用
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	15.70
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	15.70
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	按照约定使用
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不涉及
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不涉及
4.1 其他用途金额	0
4.2 其他用途具体情况	不涉及
临时补流金额	0
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、临时报告披露情况	不涉及
报告期末募集资金余额	9.30
报告期末募集资金专项账户余额	9.30
专项账户运作情况	正常
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不涉及
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 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）	不涉及



**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

**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 √未经审计

**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

**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****1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产**

项目名称	主要构成
其他应收款	合作项目往来款、应收保证金
存货	主要为房地产项目存货

**2. 主要资产情况及其变动原因**

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	219.78	141.00	55.87	销售回款增加所致
应收票据	0.00	0.49	-100.00	票据收回所致
应收账款	12.31	8.58	43.47	工程结算增加所致
预付款项	7.25	17.02	-57.40	预付款结算增加所致
其他应收款	423.77	295.70	43.31	合作项目往来款

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
合同资产	5.10	8.56	-40.42	工程结算增加，合同资产转为应收款所致
一年内到期的非流动资产	0.00	0.13	-100.00	到期款项支付所致
使用权资产	14.42	2.71	432.10	项目新增长期租赁资产所致

## （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	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	219.78	0.29	-	0.13
存货	1,578.54	422.91	-	26.79
合同资产	5.10	0.57	-	11.13
其他非流动资产	22.76	8.83	-	38.80
合计	1,826.18	432.60	—	—

### 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	1,578.54	-	422.91	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

不适用

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 633.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.23%。

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	-	1.92	111.85	240.41	354.19	55.92%
银行贷款	-	-	30.00	165.15	195.15	30.81%
非银行金融机构贷款	-	-	-	70.13	70.13	11.07%
其他有息债务	-	-	-	13.86	13.86	2.19%
合计	-	1.92	141.85	489.55	633.33	—

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 207.71 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 146.48 亿元，且共有 35.90 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 922.80 亿元和 939.04 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.76%。

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	-	1.92	111.85	240.42	354.19	37.72%
银行贷款	-	7.88	87.05	373.70	468.63	49.90%

非银行金融机构贷款	-	4.29	2.00	109.93	116.22	12.38%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	14.09	200.90	724.05	939.04	—

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 207.71 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 146.48 亿元，且共有 35.90 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 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 2023 年 9 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） 主要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 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0.00	0.01	-100.00	票据到期支付所致
预收款项	0.21	0.13	61.54	预收租金增加所致
合同负债	720.09	518.48	38.88	预售房产款增加所致
应付职工薪酬	1.41	2.30	-38.70	本期支付奖金所致
应交税费	7.16	10.31	-30.55	房地产行业利润下降，税费同比下降
一年内到期的非流动负债	214.18	136.88	56.47	一年内到期的有息债务增加
租赁负债	11.87	1.18	905.93	项目新增长期限租赁资产，租赁负债相应增加

#### （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：4.20 亿元

报告期非经常性损益总额：0.31 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%	正常	577.26	56.23	154.22	0.73
中铁建南沙投资发展有限公司	是	100%	正常	165.93	20.45	15.28	1.61
中铁房地产集团华南有限公司	是	100%	正常	287.20	54.39	45.81	2.32
中铁房地产集团中南有限公司	是	100%	正常	102.27	26.01	11.30	0.89
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	是	100%	正常	52.41	36.98	0.01	0.43
成都中铁华府置业有限公司	否	50%	正常	28.08	6.39	22.53	1.96

**（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1-6月公司实现净利润1.12亿元，经营活动产生的现金净流量32.08亿元，经营活动产生的现金流量净额与净利润水平相差较多，主要系受行业整体影响，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：12.20 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：2.17 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：12.20 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 特定品种债券应当披露的其他事项

#### 一、发行人为可交换债券发行人

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、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

**四、发行人为永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

**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中期报告、半年度财务信息。

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）



(本页无正文，为《中国铁建房地产集团有限公司公司债券中期报告(2023年)》之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表  
2023年06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	21,978,194,264.43	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	297,000.00	48,678,349.74
应收账款	1,231,319,581.17	858,255,494.97
应收款项融资		-
预付款项	725,408,110.91	1,702,077,818.02
应收保费		-
应收分保账款		-
应收分保合同准备金		-
其他应收款	42,377,367,078.02	29,570,095,982.58
其中：应收利息		-
应收股利	789,422,052.20	855,543,010.12
买入返售金融资产		-
存货	157,854,058,490.56	155,147,652,960.81
合同资产	509,605,205.17	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	8,486,405,875.84	6,875,390,173.69
流动资产合计	233,162,655,606.10	209,171,326,827.81
<b>非流动资产：</b>		
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	2,801,610,591.29	2,726,808,239.16
长期股权投资	10,346,940,339.74	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	2,990,098,934.33	3,308,135,177.17
固定资产	50,204,597.02	55,095,018.56
在建工程		-
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产	1,441,894,632.94	271,075,150.45
无形资产	4,039,469.08	3,936,312.19
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用	78,007,944.57	107,598,892.69
递延所得税资产	1,733,378,465.18	1,735,387,257.21
其他非流动资产	2,275,643,366.35	2,181,004,433.96
非流动资产合计	21,721,818,340.50	21,122,698,192.88
资产总计	254,884,473,946.60	230,294,025,020.69
<b>流动负债：</b>		
短期借款	400,169,444.47	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	17,352,225,292.02	20,119,674,496.96
预收款项	21,421,786.68	13,425,850.58
合同负债	72,008,802,024.92	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	140,713,617.53	230,112,888.63
应交税费	715,656,693.22	1,031,323,481.03
其他应付款	25,470,247,349.30	20,680,054,124.30
其中：应付利息		-
应付股利	192,159,369.95	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	21,417,853,273.41	13,688,295,750.89
其他流动负债	228,274.67	-
流动负债合计	137,527,317,756.22	108,012,096,989.23

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		-
长期借款	48,363,731,054.19	55,444,859,169.97
应付债券	24,041,122,694.33	22,995,236,986.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,186,654,807.76	117,663,858.66
长期应付款	892,709,020.16	898,187,135.83
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债	91,365.99	-
其他非流动负债	286,744,099.39	226,125,909.06
非流动负债合计	74,771,053,041.82	79,682,073,059.97
负债合计	212,298,370,798.04	187,694,170,049.20
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	248,220,350.05	246,641,467.82
减：库存股		-
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积	1,924,062,267.95	1,924,062,267.95
一般风险准备		-
未分配利润	21,250,574,519.31	21,782,457,141.51
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	30,422,857,137.31	30,953,160,877.28
少数股东权益	12,163,246,011.25	11,646,694,094.21
所有者权益（或股东权益）合计	42,586,103,148.56	42,599,854,971.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	254,884,473,946.60	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06月30日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	5,159,298,410.81	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	10,962,100.00	12,172,620.00
应收款项融资		-
预付款项		5,406.00
其他应收款	70,077,097,528.44	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	11,789,828.55	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	1,548,652.39	1,082,708.03
流动资产合计	75,260,696,520.19	69,526,961,323.98
<b>非流动资产：</b>		
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	18,985,852,429.34	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	5,259,589.78	6,046,962.35
在建工程		-
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产	11,313,467.10	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	687,241.70	251,662.49
其他非流动资产		-
非流动资产合计	19,003,112,727.92	19,004,848,410.34
资产总计	94,263,809,248.11	88,531,809,734.32
<b>流动负债：</b>		

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	2,556,705.75	1,342,215.70
预收款项		-
合同负债		-
应付职工薪酬	33,465,985.75	33,650,421.66
应交税费	200,193.64	31,512,716.64
其他应付款	9,752,263,496.41	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	14,388,705,824.51	9,094,416,552.79
其他流动负债		-
流动负债合计	24,177,192,206.06	12,292,436,001.05
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	24,914,000,000.00	32,697,000,000.00
应付债券	24,041,122,694.33	22,995,236,986.45
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	333,502.93	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	48,955,456,197.26	55,692,885,387.47
负债合计	73,132,648,403.32	67,985,321,388.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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		-
专项储备		-
盈余公积	1,924,062,267.95	1,924,062,267.95

未分配利润	11,840,657,334.53	11,255,984,835.54
所有者权益（或股东权益）合计	21,131,160,844.79	20,546,488,345.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	94,263,809,248.11	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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	14,478,034,700.19	15,485,795,067.55
其中：营业收入	14,478,034,700.19	15,485,795,067.55
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	14,015,404,343.78	14,231,060,241.47
其中：营业成本	13,132,443,557.95	13,125,429,226.08
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	91,042,452.79	380,916,121.10
销售费用	352,179,465.44	355,977,058.09
管理费用	335,690,781.63	319,757,214.67
研发费用	3,078,651.45	1,944,899.91
财务费用	100,969,434.52	47,035,721.62
其中：利息费用	640,363,822.94	648,196,304.38
利息收入	543,914,614.00	623,090,595.93
加：其他收益	4,869,819.30	5,009,302.19
投资收益（损失以“-”号填列）	26,946,471.85	31,717,937.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,102,847.11	28,684,544.09
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）		

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)	-70,891,209.98	-32,090,855.50
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-15,109,646.89	-101,371,167.75
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-597,416.36	4,577,135.40
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	407,848,374.33	1,162,577,178.15
加: 营业外收入	15,718,792.81	18,678,388.01
减: 营业外支出	3,795,806.96	14,254,143.19
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	419,771,360.18	1,167,001,422.97
减: 所得税费用	307,792,381.76	327,264,669.18
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	111,978,978.42	839,736,753.79
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	111,978,978.42	839,736,753.79
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)	44,799,134.88	791,081,562.12
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	67,179,843.54	48,655,191.67
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		
(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	111,978,978.42	839,736,753.79
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	44,799,134.88	791,081,562.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	67,179,843.54	48,655,191.67
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	9,942,140.07	19,142,291.60
减：营业成本	2,731,188.62	
税金及附加	563,515.04	63,567.92
销售费用		
管理费用	111,050,680.55	88,095,569.87
研发费用		
财务费用	-21,300,348.85	105,776,430.02
其中：利息费用	89,773,174.27	152,566,139.89
利息收入	111,158,289.23	51,530,905.82
加：其他收益	130,798.57	257,068.91
投资收益（损失以“－”号填列）	1,222,668,141.95	1,556,900,036.46

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-928,177.04	-1,507,491.37
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）	-1,416,336.61	-36,709.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,138,279,708.62	1,382,327,120.06
加：营业外收入		
减：营业外支出		7.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,138,279,708.62	1,382,327,112.29
减：所得税费用	31,376.95	330,210.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,138,248,331.67	1,381,996,902.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,138,248,331.67	1,381,996,902.24
（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		
（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		
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	1,138,248,331.67	1,381,996,902.24
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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,737,443,138.98	21,065,140,368.16
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	176,346,570.31	616,285,302.13
收到其他与经营活动有关的现金	8,116,016,613.75	11,678,657,372.16
经营活动现金流入小计	44,029,806,323.04	33,360,083,042.45
购买商品、接受劳务支付的现金	16,153,831,785.43	18,411,169,262.70
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	644,491,298.22	615,685,044.87

支付的各项税费	2,980,739,567.24	2,500,242,036.65
支付其他与经营活动有关的现金	21,042,312,457.22	14,636,880,031.38
经营活动现金流出小计	40,821,375,108.11	36,163,976,375.60
经营活动产生的现金流量净额	3,208,431,214.93	-2,803,893,333.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		19,341,091.62
取得投资收益收到的现金		6,534,450.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	271,872.28	215,641.29
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	271,872.28	26,091,183.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,587,463.03	12,325,938.68
投资支付的现金	51,214,500.00	131,511,400.00
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		
投资活动现金流出小计	72,748,507.99	143,837,338.68
投资活动产生的现金流量净额	-72,476,635.71	-117,746,155.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	455,180,954.00	455,203,377.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	455,180,954.00	455,203,377.00
取得借款收到的现金	43,031,559,640.73	32,450,671,017.44
收到其他与筹资活动有关的现金	11,464,250.00	36,077,975.00
筹资活动现金流入小计	43,498,204,844.73	32,941,952,369.44
偿还债务支付的现金	35,700,943,053.28	23,395,760,075.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,964,942,429.62	3,270,495,125.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,653,684.68	3,887,833.58
支付其他与筹资活动有关的现金	75,717,806.52	39,048,937.88
筹资活动现金流出小计	38,741,603,289.42	26,705,304,138.38
筹资活动产生的现金流量净额	4,756,601,555.31	6,236,648,231.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	7,892,556,134.53	3,315,008,742.78

加：期初现金及现金等价物余额	14,056,588,238.39	12,507,534,174.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>21,949,144,372.92</b>	<b>15,822,542,917.63</b>

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—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,135,620.00	6,406,000.00
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	6,429,756,841.27	3,239,345,794.97
经营活动现金流入小计	6,438,892,461.27	3,247,036,168.14
购买商品、接受劳务支付的现金	12,552,017.36	4,462,222,618.67
支付给职工及为职工支付的现金	67,310,176.55	50,190,982.84
支付的各项税费	27,690,538.36	9,823,015.54
支付其他与经营活动有关的现金	6,651,092,077.71	6,457,976,795.14
经营活动现金流出小计	6,758,644,809.98	10,980,213,412.19
经营活动产生的现金流量净额	-319,752,348.71	-7,733,177,244.05
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,223,596,318.99	1,768,342,438.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,768,342,438.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	332,098.86	83,500.00
投资支付的现金		9,099,200.00
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	332,098.86	9,182,700.00
投资活动产生的现金流量净额	1,223,264,220.13	1,759,159,738.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	29,130,000,000.00	16,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	29,130,000,000.00	16,950,000,000.00

偿还债务支付的现金	24,325,000,000.00	7,800,176,440.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,247,687,995.21	2,407,942,059.53
支付其他与筹资活动有关的现金	15,023,200.00	23,986,562.10
筹资活动现金流出小计	26,587,711,195.21	10,232,105,061.63
筹资活动产生的现金流量净额	2,542,288,804.79	6,717,894,938.37
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	3,445,800,676.21	743,877,432.38
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	5,159,298,410.81	5,036,276,272.06

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

