



中国铁建

中国铁建房地产集团有限公司

(住所：北京市石景山区石景山路20号8层801)

2021年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)

募集说明书摘要

牵头主承销商



(住所：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)

联席主承销商



住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

联席主承销商



住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

2021年1月19日

声明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券到期不能偿付的风险极小。本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 2,800,466.56 万元（截至 2020 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 84.60%（母公司口径资产负债率为 73.91%）；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 300,696.64 万元（2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

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

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

四、本期债券为无担保债券。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA。该等评级表明发行人偿还债务的能力极强，基本受不利经济环境的影响，违约风险极低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

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

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

七、公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月资产负债率分别为 81.50%、82.82%、82.54% 及 84.60%，资产负债率处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的债务规模及资产负债率可能进一步上升。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

八、公司 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元及 -377,732.39 万元，现金流出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如公司的销售回笼受到一定限制，则公司将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大甚至持续为负的风险，将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

九、公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末公司存货余额分别为 7,400,235.37 万元、9,232,487.21 万元、10,558,758.48 万元和 12,268,049.77 万元，占总资产的比例分别为 64.32%、64.89%、68.44% 和 67.46%。公司的房地产开发项目覆盖全国主要城市，受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，

使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

十、公司 2017-2019 年末及 2020 年 9 月末的流动比率分别为 1.93、1.93、2.01 和 1.87，速动比率分别为 0.63、0.59、0.51 和 0.49，最近三年及一期，公司流动比率、速动比率呈波动趋势。

十一、公司土地储备规模较大，以一、二线城市为主。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 611.77 万平方米。由于宏观经济与行业市场变化，公司储备用地的价值可能发生波动，同时由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

十二、截至 2020 年 9 月末，公司受限制资产账面价值合计达 422.95 亿元，占 2020 年 9 月末的净资产比例达 151.03%。受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目等。较大规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

十三、截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债合计为 9,271,958.22 万元，其中短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债金额为 2,082,127.56 万元，长期借款余额为 4,805,723.65 万元，应付债券余额为 1,656,420.92 万元，其他带息非流动负债余额 0 万元。

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

十五、公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都

面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

十六、因发行人本期债券涉及到跨年更名，为“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）”，公告文件所涉部分相应修改，公告文件中债券名称变更不影响其他申请文件的有效性，其他申请文件继续有效。本期债券的名称修改亦不影响发行人、受托管理人、主承销商等机构已签署的相关协议的效力。

目录

第一节 发行概况.....	8
一、 发行概况.....	8
二、 本期债券发行及上市安排.....	11
三、 本期债券发行的有关机构.....	12
四、 认购人承诺.....	15
五、 发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	16
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	17
一、 信用评级.....	17
二、 发行人主要资信情况.....	19
第三节 发行人基本情况.....	21
一、 发行人概况.....	21
二、 独立经营情况.....	24
三、 公司组织结构及权益投资情况.....	26
四、 公司控股股东和实际控制人基本情况.....	59
五、 董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	60
六、 公司主要业务及主要产品的用途.....	66
七、 发行人违法违规情况.....	161
八、 发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	161
第四节 财务会计信息.....	163
一、 最近三年及一期的会计报表.....	163
二、 合并报表的范围变化.....	172
三、 报告期内重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正.....	174
四、 最近三年及一期重大资产重组情况.....	182
五、 最近三年及一期主要财务指标及计算方法.....	182
六、 管理层讨论与分析.....	184

七、 未来业务发展目标及盈利能力的可持续性.....	215
八、 公司有息债务情况.....	217
九、 其他重要事项.....	218
十、 本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	219
第五节 本期募集资金运用.....	221
一、 募集资金运用计划.....	221
二、 募集资金的现金管理.....	221
三、 发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	222
四、 本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排.....	222
五、 募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	222
六、 前次公司债券募集资金使用情况.....	223
第六节 备查文件.....	224

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本次债券发行批准情况

本次债券的发行经发行人于 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。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 73 亿元（含 73 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020]1479 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中国铁建房地产集团有限公司。

债券名称：中国铁建房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

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

发行总额：本期债券发行金额为不超过人民币 13 亿元（含 13 亿元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券为 5 年期品种，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。

债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在其存续期的前 3 年内固定不变，如第 3 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4、5 年票面利率为前 3 年票面利率

加上或减去调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

担保情况：本期债券为无担保债券。

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

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

发行方式与发行对象：本期债券面向《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。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

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。

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。

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

债券受托管理人：本公司聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

簿记管理人：本公司聘请中信证券作为本期债券的簿记管理人。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

募集资金及偿债资金专项账户：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

银行账户：35020188010647634

开户行：中国光大银行股份有限公司北京朝内支行

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按债券登记机构的相关规定执行。

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

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 1 月 19 日。

发行首日：2021 年 1 月 21 日。

网下发行期限：2021 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 22 日。

（二）本期债券上市安排

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

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中国铁建房地产集团有限公司

住所：北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801

法定代表人：李兴龙

联系人：李加亮

办公地址：北京市海淀区复兴路 40 号中国铁建大厦 B 座

电话：010-52689917

传真：010-52689998

（二）牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：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

法定代表人：张佑君

项目负责人：王艳艳、朱军

项目组成员：蔡林峰、张大明、张继中

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

电话：010-60837839

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（三）联席主承销商：

华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

项目负责人：陈捷

项目组成员：陈捷、常卿云

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话：010-56839491

传真：010-57615902

邮政编码：100032

浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号

法定代表人：吴承根

项目负责人：邹颖、邓英

项目组成员：何玉洁

联系地址：北京市海淀区北方地产大厦 718

电话：010-65546328

传真：010-65546320

邮政编码：100081

（四）律师事务所：北京市君泽君律师事务所

住所地：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

负责人：李云波

联系人：丁培培

联系地址：北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 11 层

电话：010-66523446

传真：010-66523399

邮政编码：100005

（五）立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

联系人：崔云刚

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

电话：010-56730088

传真：010-56730000

邮政编码：100029

（六）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼,100010

法定代表人：闫衍

联系人：林灿鸿

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼,100010

电话：0755-82969261

邮政编码：518000

（七）募集资金专项账户及偿债保障金专户银行：

账户名称：中国铁建房地产集团有限公司

开户银行：中国光大银行股份有限公司北京朝内支行

收款账户：35020188010647634

（八）本期债券拟申请上市的交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

理事长：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

电话：021-68606405

传真：021-68606405

四、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，本公司主体信用等级为 AAA。上述信用评级表明本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、正面

雄厚的股东背景。公司控股股东中国铁建股份有限公司（以下简称“中国铁建”）是具有工程总承包特级资质、拥有对外经营权的特大型建筑企业集团，是我国最大的两家铁路施工企业集团之一；2019 年中国铁建在世界企业 500 强排名中位居第 59 位，行业地位突出，资金实力雄厚；同时中国铁建是国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）首批确定的 16 家央企房地产企业之一。

有力的股东支持。公司作为中国铁建旗下房地产开发运营的龙头企业，能得到极强的股东支持。中国铁建旗下房地产项目由公司优先开发运营，公司亦能通过中国铁建系统内部获取优质项目资源；资金支持层面，截至 2019 年末，公司股东借款规模为 258.30 亿元，占总债务的 31.60%。

销售业绩持续上升。近年来公司销售业绩保持不断增长的态势，2017~2019 年公司全口径签约销售金额年均复合增长率达 31.34%。

畅通的融资渠道。公司作为中国铁建旗下房地产开发运营的龙头企业，与金融机构保持良好合作关系，2019 年末备用流动性较充裕，继续保持通畅的融资渠道。

2、关注

房地产调控政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。。

关联方资金往来规模较大。近年来随着公司加大合作开发力度，合营企业及项目明显增多，关联方往来款持续增长；中诚信国际将持续关注关联方之间资金占用和回收情况以及其他应付款来源的稳定性或对公司的信用质量产生影响。

债务规模上升较快。近年来，公司部分项目去化偏慢，公司对外部融资依赖度较高，随着公司业务规模扩大，资金需求不断提升，债务规模有所增加，财务杠杆不断加大。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等要素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人主要资信情况

（一）获得主要贷款银行的授信情况

公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2020 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行的授信额度为 648.54 亿元，其中未使用授信额度为 382.77 亿元，未使用额度占总授信额度 59.02%。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）近三年及一期与主要客户业务往来情况

公司与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，成立至今未发生过严重违约现象。

（三）近三年及一期债券的发行及偿还情况

本公司及其下属子公司近三年一期发行的债券和其他债务融资工具情况如下，截至 2020 年 9 月末，本公司及下属公司已发行公司债券及其他债务融资工具等，没有违约或迟延支付本息的情形。

截至 2020 年 9 月末公司债务融资工具历次发行情况

证券名称	发行日期	债券期限	当前余额 (亿)	票面利率(当 期)%	付息兑付状 态
20 中铁 01	2020-09-11	3+2	35.9	4.05	正常
20 铁建房产 CP002	2020-03-20	365D	6	2.6	正常
20 铁建房产 MTN002	2020-03-19	3+2	9	3.28	正常
20 铁建房产 CP001	2020-03-11	365D	14	2.64	正常
20 铁建房产 MTN001	2020-03-10	3+2	21	3.2	正常

19 中铁 03	2019-03-14	3+2	3	4.9	正常
19 中铁 04	2019-03-13	3+2	27	4.25	正常
19 铁建房产 SCP002	2019-01-22	270D	-	3.48	已兑付
19 铁建房产 SCP001	2019-01-14	270D	-	3.5	已兑付
19 中铁 02	2019-01-08	3+2	15	4.9	正常
19 中铁 01	2019-01-08	2+1	15	4.73	正常
18 铁建房产 SCP001	2018-11-26	270D	-	3.89	已兑付
18 铁建房产 MTN001	2018-01-17	3+2	22	5.94	正常

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

单位：倍，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率	84.60	82.54	82.82	81.50
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.95	1.33	1.81	1.18
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

（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

英文名称：China Railway Real Estate Group Corporation Ltd.

注册资本：人民币700,000.00万元

实缴资本：人民币700,000.00万元

法定代表人：李兴龙

注册时间：2007年4月20日

住所：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

信息披露负责人：李加亮

电话号码：010-52689917

传真号码：010-52689998

互联网址：<http://www.crccre.com/>

电子邮箱：lijialiang@crccre.cn

所属行业：房地产开发经营

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准

后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

组织机构代码：66050723-7

（二）发行人的设立及历史沿革情况

中国铁建房地产集团有限公司前身为中铁房地产开发有限公司。公司2007年4月20日于北京市工商行政管理局登记设立，注册号为京工商注册企许字（2007）0041346号，初始注册资本50,000万元人民币，分别由中国铁道建筑总公司货币出资20,000万元，中铁建设集团有限公司货币出资10,000万元，中铁十二局集团有限公司货币出资10,000万元，铁道第四勘察设计院货币出资10,000万元，各自出资比例为40%、20%、20%、20%。该次出资由北京华通鉴会计师事务所有限公司出具的华通鉴[2007]验字06第018173号《验资报告书》验证。

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于设立中国铁建股份有限公司的批复》国资改革[2007]1218号文件以及国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》国资产权[2007]1216号文件精神，公司2007年11月10日股东会决议，同意原股东中国铁道建筑总公司持有公司40%股份转由中国铁建股份有限公司持有，并于2007年12月7日向北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0066274号）。变更前后情况如下：

股东变更前后状况

	变更前	持股比例	变更后	持股比例
股东	中国铁道建筑总公司	40%	中国铁建股份有限公司	40%
	中铁建设集团有限公司	20%	中铁建设集团有限公司	20%
	中铁十二局集团有限公司	20%	中铁十二局集团有限公司	20%
	铁道第四勘察设计院	20%	铁道第四勘察设计院	20%

2007年11月28日，发行人于北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2007）0053100号），变更名称为中铁房地产集团有限公司，变更前后情况如下：

名称变更前后状况

	变更前	变更后
名称	中铁房地产开发有限公司	中铁房地产集团有限公司

根据2008年7月19日中国铁道建筑总公司《关于中铁房地产集团有限公司股权划转有关问题的批复》中铁建企函[2008]67号，国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2007]1216号）批准，公司股东会决议同意中国铁建股份有限公司接收其全资子公司中铁十二局集团有限公司、铁道第四勘察设计院和中铁建设集团有限公司各持有中铁房地产集团有限公司10,000万元（20%），共计30,000万（60%）的股权，划转完成后，中铁房地产集团有限公司为中国铁建股份有限公司全资子公司，企业类型变更为有限责任公司（法人独资）。

2008年7月28日根据公司股东会决定，公司注册资本由5亿元人民币增加至20亿元人民币。增加后的注册资金已于2008年8月14日由中天运会计师事务所有限公司出具的中天运[2008]验字第05064号《验资报告》验证。

根据2011年8月18日中国铁建股份有限公司《关于对中铁房地产集团有限公司增加注册资本金的批复》，公司于2011年9月6日召开股东会决定，公司注册资本由20亿元人民币增加至70亿元。增加后的注册资金已于2011年10月10日由中审亚太会计师事务所有限公司出具的中审亚太验字[2011]第010693号《验资报告》验证，并于2011年10月10日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2011）0159484号）。

根据2010年5月11日国务院国有资产监督管理委员会《关于中国铁建股份有限公司所属二级企业名称变更有关问题的批复》国资改革[2010]351号，公司于2011年12月15日召开股东会决定，公司名称变更为中国铁建房地产集团有限公司。2011年12月8日公司获得了（国）名称变核内字[2011]第1829号《企业名称变更核准通知书》。变更前后情况如下：

名称变更前后状况

	变更前	变更后
名称	中铁房地产集团有限公司	中国铁建房地产集团有限公司

2012年4月23日，公司股东会决议决定，变更公司住所为北京市石景山区阜石路166号泽洋大厦第16层，并于2012年5月9日报北京市工商行政管理局登记备案（京工商注册企许字（2012）0170238号）。变更前后情况如下：

住址变更前后状况

	变更前	变更后
住所	北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 717H3	北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 第 16 层

2015年11月6日，公司变更公司住所为北京市石景山区石景山路20号8层801。变更前后情况如下：

住址变更前后状况

	变更前	变更后
住所	北京市石景山区阜石路 166 号泽洋大厦 第 16 层	北京市石景山区石景山路 20 号 8 层 801

截至2020年9月末，公司实收资本70亿元，中国铁建股份有限公司持有100%股权。

公司的股本结构如下：

发行人股本结构

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

二、独立经营情况

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

（一）资产独立情况

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

（二）人员独立情况

发行人具有独立的人员聘用及薪酬管理制度，人员的聘用及管理均由发行人独立决定，公司人员完全由发行人独立管理。发行人的董事、监事及财务负责人均按照《公司法》及《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东或实际控制人违反上述《公司法》及《公司章程》的规定作出人事任免决定的情况。

（三）机构独立情况

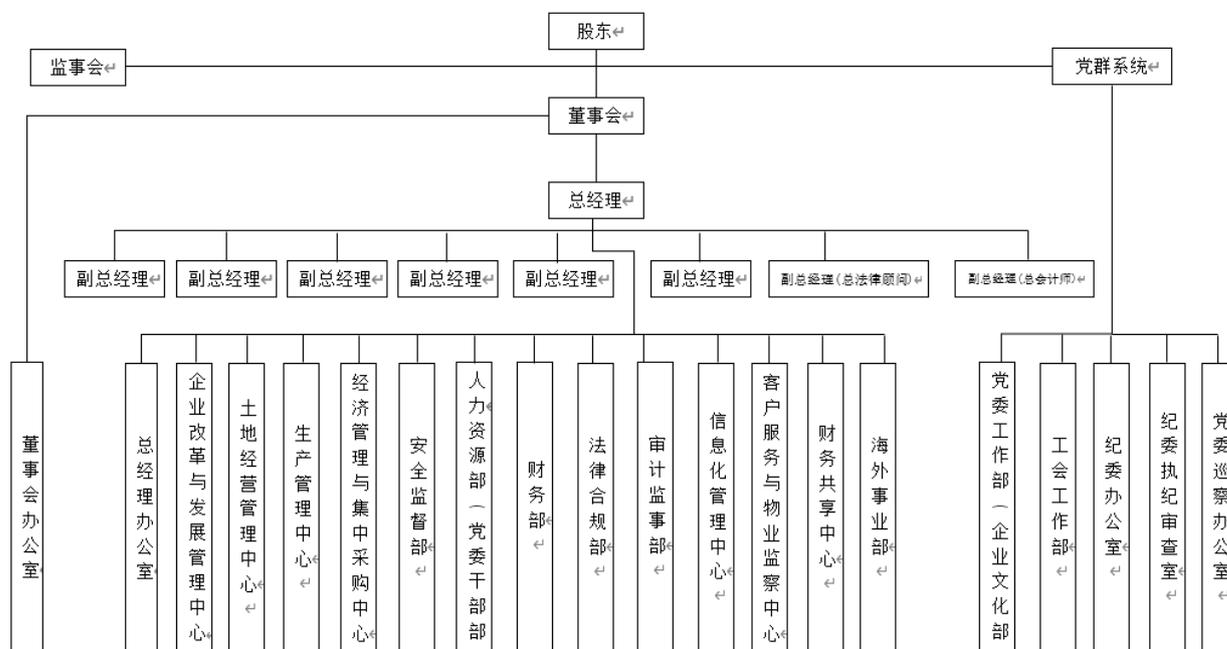
发行人按照《公司法》及《公司章程》的规定设立了股东会、董事会、监事会，上述机构严格按照《公司法》及《公司章程》的规定履行职责。公司拥有健全的组织结构体系，独立行使经营管理职权。

（四）财务独立情况

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

三、公司组织结构及权益投资情况

（一）发行人组织结构



（二）重要规章制度

发行人会计核查、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度建立完备，运行状况良好。

1、总体情况

公司规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营活动实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建立统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

2、重要内控制度

（1）内部控制评价指引

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

（2）财务管理办法

公司为加强财务管理和经济核算，规范公司财务行为，提高财务工作质量，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计通则》及其他国家有关财务法规和公司章程有关规定，结合公司实际情况，制定了《财务管理办法》、《中铁房地产集团有限公司会计档案办法实施细则》、《总部费用开支及报销管理试行办法》、《资金管理办法》、《中铁房地产集团有限公司会计核算办法》、《中铁房地产集团有限公司固定资产管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司财务据算管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司会计基础工作规范暂行细则》、《中铁房地产集团有限公司财务人员岗位管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司税务管理暂行办法》、《中铁房地产集团有限公司开发成本核算指导性规范》、《中铁房地产集团有限公司财务电子信息安全管理方法》、《中国铁建房地产集团有限公司责任成本管理暂行办法》、《中国铁建房地产集团有限公司责任成本管理工作评价办法（试行）》。

3、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、发行人控股子公司情况

截至 2020 年 9 月末，发行人纳入合并范围的二级全资子公司共计 17 家，基本情况如下：

发行人子公司情况

单位：万元、%

	公司全称	注册资本/实收资本	持股比例
1	中铁建公寓管理有限公司	100,000	100
2	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100
3	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000	100
4	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100
5	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	100,000	100
6	中铁建物业管理有限公司	10,000	100
7	中铁建南沙投资发展有限公司	100,000	100
8	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100
9	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100
10	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	50,000	100
12	中铁房地产集团文旅发展有限公司	6,000	100
13	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100
14	武汉京铁房地产开发有限公司	2,000	100
15	西安中铁京泰房地产开发有限公司	100,000	100
16	大连京信置业有限公司	2,000	100
17	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100

发行人子公司 2020 年 9 月末财务数据情况

单位：万元

公司全称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中铁建公寓管理有限公司	648,030.15	531,048.57	116,981.58	35,912.68	-4,699.14
中铁房地产集团西南有限公司	3,293,862.84	2,917,311.52	376,551.32	318,544.82	87,759.65
中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	687,205.42	565,928.07	121,277.35	9,553.16	-11,369.51
中铁房地产集团（贵州）有限公司	1,455,275.01	1,331,196.95	124,078.05	17,516.52	657.80
中铁房地产集团创新产业投资有限公司	354,947.35	261,537.08	93,410.27	2,433.31	-2,213.97
中铁建物业管理有限公司	139,462.00	123,678.23	15,783.77	59,159.18	1,451.47
中铁建南沙投资发展有限公司	1,034,846.67	893,212.63	141,634.03	89,082.09	5,239.25
中铁房地产集团设计咨询有限公司	14,627.42	7,904.43	6,722.98	15,193.95	1,028.08
中铁房地产集团北方有限公司	2,986,695.02	2,727,440.48	259,254.54	11,303.13	3,757.24
中铁房地产集团华南有限公司	2,032,617.62	1,757,997.41	274,620.21	57,886.21	23,703.42
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	716,100.28	663,891.20	52,209.08	47.17	-1,600.07
中铁房地产集团文旅发展有限公司	37,983.82	32,573.17	5,410.65		-302.29
中铁房地产集团华东有限公司	2,496,118.93	1,914,780.85	581,338.08	493,560.65	107,166.90
武汉京铁房地产开发有限公司	919,992.73	768,528.61	151,464.12	88,379.45	7,820.75
西安中铁京泰房地产开发有限公司	713,301.69	570,872.46	142,429.23	7,827.47	25,975.85
大连京信置业有限公司	692,901.21	650,930.92	41,970.29	50,868.12	2,170.87
中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,665.60	482.76	5,182.84	1,458.37	182.84

发行人子公司 2019 年末财务数据情况

单位：万元

公司全称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中铁建公寓管理有限公司	627,930.08	506,114.20	121,815.88	68,944.60	271.2754
中铁房地产集团西南有限公司	2,608,379.24	2,296,917.03	311,462.21	972,806.29	71,306.33
中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	659,520.71	526,873.85	132,646.86	63,063.04	-1,869.40
中铁房地产集团（贵州）有限公司	1,158,669.67	1,032,104.86	126,564.81	43,317.64	7,489.16
中铁房地产集团创新产业投资有限公司	308,787.23	213,162.98	95,624.24	7,981.99	2.0318
中铁建物业管理有限公司	153,150.77	137,233.55	15,917.22	79,808.76	3,169.85
中铁建南沙投资发展有限公司	875,594.79	725,246.61	150,348.18	157,559.62	28,264.23
中铁房地产集团设计咨询有限公司	15,531.36	9,157.65	6,373.70	24,059.08	1,357.59
中铁房地产集团北方有限公司	2,731,877.54	2,475,032.53	256,845.01	48,050.28	25,041.78
中铁房地产集团华南有限公司	1,571,978.36	1,313,308.29	258,670.08	271,403.55	31,273.35
中铁房地产集团北京投资管理有限公司	398,602.32	344,055.63	54,546.69	-	1,475.07
中铁房地产集团文旅发展有限公司	7,667.19	1,954.25	5,712.94	-	-287.0589
中铁房地产集团浙江京城有限公司	2,581,750.22	2,018,389.01	563,361.21	781,443.47	234,196.71
武汉京铁房地产开发有限公司	811,535.97	654,677.34	156,858.63	270,288.03	25,809.23

西安中铁京泰房地产开发有限公司	587,548.19	519,435.78	68,112.41	132,858.51	18,240.28
大连京信置业有限公司	537,909.42	483,439.34	54,470.08	189,561.26	22,491.37

发行人子公司详细情况如下所示：

1) 中铁建公寓管理有限公司

中铁建公寓管理有限公司成立于2008年2月20日，截至2020年9月30日，注册资本100,000万元。公司经营范围为住房租赁经营；出租商业用房；房地产开发；销售自行开发的商品房；销售建筑材料、五金交电、日用品；经济贸易咨询；技术开发；酒店管理；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；心理咨询；租赁建筑工程机械设备；餐饮管理；物业管理；集中养老服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；集中养老服务以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2) 中铁房地产集团西南有限公司

中铁房地产集团西南有限公司成立于2010年6月3日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发经营；物业管理；销售：建筑材料、金属材料（不含稀贵金属）、装饰材料、五金交电、机械电器设备、通讯设备（不含无线电发射装置）；商务及企业信息咨询；技术开发；项目策划。（法律及行政法规禁止的项目除外，法律及行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。

3) 中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司

中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司成立于2010年7月15日，截至2020年3月13日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为房地产开发及销售；医疗服务、商场管理、酒店管理、物业服务、餐饮服务、房屋租赁、商务信息咨询、健康信息咨询、园林绿化养护、会议服务、广告业务、机动车停车场服务；建筑材料、装饰装修材料、机械设备、日用百货批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

4) 中铁房地产集团（贵州）有限公司

中铁房地产集团（贵州）有限公司成立于2010年4月19日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（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（不得采取集中交易方式进行交易、不得将权益按照标准化交易单位持续挂牌交易、不得以集中交易方式进行标准化合约交易、不得以电子交易平台方式交易、不得开展违反金融法规的经营活动）、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、机械电器设备、通讯设备；室内外装饰工程施工及设计；企业管理服务；房地产经纪；商务信息咨询服务（不含投融资理财、投融资理财咨询业务、不得从事非法集资、非法吸收公众存款等违法金融活动、不得从事未经批准的金融活动）；房地产营销策划。）。

5) 中铁房地产集团创新产业投资有限公司

中铁房地产集团创新产业投资有限公司成立于2011年10月20日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为投资管理；销售商品房；经济信息咨询；技术开发；项目策划；出租商业用房；住房租赁经营；房地产开发；物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

6) 中铁建物业管理有限公司

中铁建物业管理有限公司成立于2002年10月16日，截至2020年9月30日，注册资本为10,000万元。公司经营范围为物业管理；热力供应；机动车公共停车场服务；房地产咨询；从事房地产经纪业务；销售食用农产品、厨房设备用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品及卫生用品、文化用品、五金、交电、计算机、软件及辅助设备、针纺织品、工艺品、电子产品、家用电器、花、草及观赏植物、

家具、建筑材料；设计、制作、代理、发布广告；会议服务、承办展览展示活动；家庭劳务服务；修理家用电器；包装装潢设计；建筑物清洁服务；仓储服务；洗衣代收；教育咨询（中介服务除外）；技术开发、技术服务；城市园林绿化；销售食品；餐饮服务；出版物零售；零售烟草。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；出版物零售、销售食品、餐饮服务、零售烟草以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

7) 中铁建南沙投资发展有限公司

中铁建南沙投资发展有限公司成立于2015年10月30日，截至2020年9月30日，注册资本为100,000万元。公司经营范围为企业自有资金投资；投资管理服务；工程项目管理服务；房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房地产估价；市政公用工程施工；城市轨道桥梁工程服务；城市地铁隧道工程服务；城市轨道交通设施工程服务；管道工程施工服务（输油、输气、输水管道工程）；管道设施安装服务（输油、输气、输水管道安装）；城市及道路照明工程施工；热力管网建设；园林绿化工程服务；景观和绿地设施工程施工；路牌、路标、广告牌安装施工；物业管理。

8) 中铁房地产集团设计咨询有限公司

中铁房地产集团设计咨询有限公司成立于2016年6月3日，截至2020年9月30日，注册资本为5,000万元。公司经营范围为工程勘察设计；房地产咨询；建设工程项目管理；晒图服务；规划管理；从事房地产经纪业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

9) 中铁房地产集团北方有限公司

中铁房地产集团北方有限公司成立于2010年6月7日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；物业管理；经济信息咨询；技术开发；项目策划。（企业依法自主选

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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。。

10) 中铁房地产集团华南有限公司

中铁房地产集团华南有限公司成立于2016年8月1日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为房地产开发经营;房地产咨询服务;房屋租赁;自有房地产经营活动;物业管理;建材、装饰材料批发;五金产品批发;化工产品批发（危险化学品除外）;通讯设备及配套设备批发;五金零售;电气设备零售;投资咨询服务;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;市政公用工程施工;城市轨道交通设施工程服务;园林绿化工程服务;市政工程设计服务。

11) 中铁房地产集团北京投资管理有限公司

中铁房地产集团北京投资管理有限公司成立于2016年8月29日，截至9月30日，注册资本为50,000万元。公司经营范围为项目投资；投资管理;资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。。

12) 中铁房地产集团文旅发展有限公司

中铁房地产集团文旅发展有限公司成立于2019年7月15日，截至2020年9月30日，实收资本为6,000万元。公司经营范围为游览景区管理服务，休闲观光服务，住宿服务，室外人工体育场所管理服务，室内体育场所管理服务，物业管理服务，建筑材料、装饰材料、五金产品、家用电器、电子产品、通用机械设备的销售，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

13) 中铁房地产集团浙江京城有限公司

中铁房地产集团浙江京城有限公司成立于2010年3月30日，截至2020年9月30日，注册资本为200,000万元。公司经营范围为投资管理；房地产开发、经营及项

目策划；酒店管理；会展服务；物业管理；建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、机械设备、通讯设备、厨具家具、服饰、鞋帽、箱包、日用百货、户外用品、钟表、玩具、乐器、汽车用品、数码产品的销售；信息咨询服务；技术开发；自有房屋租赁；培训服务（不含办班培训）；制作、代理、发布国内各类广告；电子商务技术开发、技术咨询、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

14) 武汉京铁房地产开发有限公司

武汉京铁房地产开发有限公司成立于2019年2月26日，截至2020年9月30日，实收资本为2,000万元。公司经营范围为房地产开发、销售；物业管理；厂房、门面、写字楼租赁；装饰工程设计、施工、安装、维护；金属材料、装饰材料（不含油漆）、五金交电、化工产品（不含危险品）、机械设备、通讯设备（不含地面、卫星、国家收发射设备）的批零兼营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

15) 西安中铁京泰房地产开发有限公司

西安中铁京泰房地产开发有限公司成立于2016年3月4日，截至2020年9月30日，实收资本为2,500万元。公司经营范围为一般经营项目：房地产开发；物业管理；房屋租赁；建筑材料；金属材料；装饰材料；五金交电；机械设备；电气设备；通讯设备的销售；商务信息咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

16) 大连京信置业有限公司

大连京信置业有限公司成立于2017年3月6日，截至2020年9月30日，注册资本为2,000万元。公司经营范围为房地产开发与销售；物业管理；国内一般贸易；市场营销策划；经济信息咨询（不含投资咨询）；工程技术咨询服务；房地产中介服务；房地产营销策划；经营广告业务；建筑工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）。

17) 西安铁弘房地产开发有限公司

西安铁弘房地产开发有限公司成立于2020年2月28日，截至2020年9月30日，注册资本为2,000万元。公司经营范围为一般项目：室内装饰装修；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；会议及展览服务；企业形象策划；市场调查；销售代理；停车场服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；社会经济咨询服务；金属材料批发；电气设备批发；家用电器批发；厨具卫具及日用杂品批发；五金产品批发；机械设备批发；厨具卫具零售；五金产品零售；建筑装饰材料零售；房地产咨询；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2、发行人联营、合营企业基本情况

截至 2020 年 9 月末发行人联营、合营企业基本情况

单位：万元

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
一、合营企业	442,343.26			582,112.57
北京捷海房地产开发有限公司	500.00	50.00	北京市	15,394.92
北京臻庄房地产开发有限公司	2,550.00	51.00	北京市	10,438.26
北京锐达置业有限公司	640.00	32.00	北京市	
北京欣达置业有限公司	2,000.00	51.00	北京市大兴区	868.47
常州京瑞房地产开发有限公司	41,000.00	41.00	江苏省常州市	34,662.94
成都市武侯区也乐房地产开发有限公司	22,828.21	25.00	成都市武侯区	22,812.92
成都铁诚房地产开发有限公司	2,000.00	50.00	成都市成华区	993.10
成都中铁华府置业有限公司	1,000.00	50.00	成都市双流区	9,193.74
成都中万怡兴置业有限公司	16,055.22	21.00	成都市双流区	13,113.78
达州达居房地产开发有限公司	300.00	30.00	达州市通川区火车站	273.19
大连京诚置业有限公司	980.00	49.00	大连市甘井子区	1,334.74
大连万城之光置业有限公司	500.00	10.00	大连市	21,337.96

¹注：发行人对权益超过 50%的合营或者联营企业为进行并表的原因因为公司未能对被投资公司形成控制，根据合营或合营公司章程，发行人对其不具有控制权，而仅能与其他股东形成共同控制，因此按照准则要求不能将其纳入合并范围。

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
德清京盛房地产开发有限公司	1,340.00	67.00	浙江省湖州市	
佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	1,000.00	50.00	广东省佛山市	
福州海铨置业有限公司	1,200.00	40.00	福建省福州市	1,176.10
福州新宸置业有限公司	980.00	49.00	福建省福州市	533.08
广州市龙光骏绅房地产有限公司	24,500.00	40.00	广东省广州市	24,500.00
广州市穗云置业有限公司	1,000.00	25.00	广东省广州市	963.21
广州市增城区顺轩房地产有限公司	1,111.11	50.00	广东省广州市	10.31
广州新铁鑫建投资有限公司	45,000.00	50.00	广州市南沙区	42,482.14
贵州中广文创城置业有限公司	1,000.00	50.00	贵州省贵阳市	1,000.00
贵州中卓文旅置业有限公司	800.00	40.00	贵州修文县	800.00
杭州建申房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	浙江省杭州市	19,977.97
杭州京滨置业有限公司	1,700.00	34.00	浙江省杭州市	2,550.00
杭州京江房地产开发有限公司	5,000.00	50.00	浙江省杭州市	1,784.97
杭州京科置业有限公司	1,020.00	51.00	浙江省杭州市	3,879.68
杭州京平置业有限公司	700.00	35.00	浙江省杭州市	3,694.02
昆明启平置业有限公司		10.00	云南省昆明市	
南京京瑞房地产投资有限公司	1,500.00	75.00	江苏省南京市	
南京新城广阅房地产开发有限公司	760.00	38.00	江苏省南京市	7,379.52
宁波京海投资管理有限公司	2,000.00	50.00	浙江省宁波市	26.59
宁波京湾投资管理有限公司	680.00	34.00	浙江省宁波市	
三亚中铁建海悦发展有限公司	800.00	40.00	海南省三亚市	800.00
三亚中铁建置业开发有限公司	800.00	30.00	海南省三亚市	800.00
上海泓钧房地产开发有限公司	5,100.00	51.00	上海市	47,889.73
太原融创慧丰房地产开发有限公司	500.00	50.00	山西省太原市	12,380.54
天津万和置业有限公司	989.88	33.00	天津市	
西安曲江上和置业有限公司	290.00	29.00	陕西省西安市	290.53
西安铁建景尚房地产开发有限公司	310.00	31.00	陕西省西安市	310.41
西安中铁京茂房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	陕西省西安市	13,179.07
西咸新区兴城人居置业有限公司	1,150.98	50.00	陕西省西安市	1,052.89

	投资成本	权益占比 ¹	所在地	期末余额
新兴建新（深圳）开发控股有限公司	45,000.00	50.00	深圳市南山区	44,156.10
长春恒卓房地产开发有限公司	980.00	49.00	长春	980.00
长春京德房地产开发有限公司	1,125.00	45.00	长春市	1,125.00
中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	80,000.00	56.00	济南市	79,960.36
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	1,020.00	51.00	浙江省宁波市	15,963.25
中铁房地产集团苏州置业有限公司	500.00	25.00	江苏省苏州市	108.54
中铁房地产武汉蔡甸有限公司	1,000.00	50.00	武汉市	616.64
中铁建城市开发有限公司	98,000.00	49.00	浙江宁波	97,826.98
中铁建江湾投资有限公司	16,200.00	45.00	广东江门	16,200.00
中铁建昆仑云南房地产有限公司	700.00	35.00	云南省昆明市	517.80
中铁建投珠海城市开发有限公司	2,142.86	30.00	珠海	1,590.69
重庆建联新房地产开发有限公司	1,000.00	50.00	重庆市巴南区	1,051.85
重庆品锦悦房地产开发有限公司	600.00	10.00	重庆市南岸区	3,692.01
重庆泽润置业有限公司	490.00	49.00	重庆市南岸区	438.57
二、联营企业	21135.14			54,608.95
广州宏嘉房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	16,228.12
广州宏轩房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	15,329.81
广州璟晔房地产开发有限公司	4,998.00	16.66	广东省广州市	8,007.95
广州市保瑞房地产开发有限公司	1,843.14	23.50	广东省广州市	9,011.26
嘉兴京开房地产开发有限公司	2,000.00	49.00	浙江省嘉兴市	95.35
沈阳嘉佰置业有限公司	1,500.00	30.00	沈阳	1,500.00
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	798.00	39.90	山西省太原市	773.86
合计	463,478.40			633,058.92

主要合营及联营企业介绍：

1、中铁房地产集团苏州置业有限公司

公司成立于2017年3月13日，截至2020年9月30日，注册资本2,000万元，法定代表人李会增。公司经营范围包括：房地产开发、自有房屋租赁、房地产营销策

划、楼盘代理、停车场服务；物业管理；销售：建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，公司总资产1,171,919.41万元，净资产1,819.63万元。2019年度实现营业收入37,314.04万元，净利润668.09万元。

截至2020年9月末，公司总资产1,015,760.83万元，净资产-8,559.56万元。2020年1-9月实现营业收入235,144.56万元，净利润-10,379.19万元。公司所属项目尚在前期建设投入较大，产值确认较少，因此出现亏损。

2、成都中铁华府置业有限公司

公司成立于2017年1月20日，截至2020年9月30日，注册资本2,000万元，法定代表人崔跃峰。公司经营范围包括：房地产开发及销售；物业管理；销售：建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、家具、家用电器、化工产品（不含危险品）、机械设备、电器设备、通讯设备；计算机技术咨询、技术研究；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，公司总资产817,427.37万元，净资产7,393.63万元。2019年度实现营业收入171,254.84万元，净利润5,733.37万元。

截至2020年9月末，公司总资产780,144.59万元，净资产10,657.68万元。2020年1-9月实现营业收入54,097.55万元，净利润3,264.05万元。

（四）关联方关系及交易情况

截至2019年12月31日，公司关联方关系以及交易情况如下：

1. 发行人母公司情况

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

2. 发行人控制的子企业情况

参见募集说明书“第五节 发行人基本情况 三、公司组织结构及权益投资情况（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”

3. 发行的合营企业、联营企业情况

参见募集说明书“第五节 发行人基本情况 三、公司组织结构及权益投资情况（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”

4. 发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中铁十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十六局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十七局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十八局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁十九局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁城建集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国土木工程集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建电气化局集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建设集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建财务有限公司	同一最终控制方
中铁建商务管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁上海设计院集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建资产管理有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	同一最终控制方
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	同一最终控制方
中国铁建国际集团有限公司及其子公司	同一最终控制方

5. 关联交易定价政策

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

6. 关联方交易

除存在控制关系已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，发行人 2019 年度关联方交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

截至 2019 年末采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年度金额		2018 年度金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	2,175.65	0.17	4,212.79	0.41
中铁十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	30,165.96	2.42	73,472.50	7.47
中铁十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	48,982.35	3.92	6,021.36	0.61
中铁十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	290.22	0.02	0	
中铁十八局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	50,754.32	4.06	49,599.16	5.03
中铁十九局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	3,207.35	0.26	872.23	0.08

中铁二十局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	3,706.66	0.3	1,763.72	0.17
中铁二十一局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	12,811.03	1.03	10,177.18	1.03
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	15,147.38	1.21	4,412.22	0.45
中铁二十三局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	45,395.61	3.63	32,006.39	3.28
中铁二十四局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	20,267.37	1.62	12,277.07	1.24
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	54,492.34	4.36	6,545.25	0.65
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	15,065.65	1.21	21,316.96	2.18
中铁城建集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	224,259.65	17.96	167,833.14	17.01
中铁建设集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	207,740.60	16.63	103,232.36	10.43
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	90.19	0.01	1.43	
中铁第五勘察设计院集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	230.89	0.02	779.21	0.08
中国土木工程集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	42,506.10	3.4	20,420.84	2.09
中铁十七局集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	5,438.49	0.44	1,946.27	0.2
中铁建发展集团有限公司及其子公司	建造合同支出	招标	163.63	0.01	0	

中铁建商务管理有限公司及其子公司	物业服务	双方协定	1,059.23	4.18	1,536.15	6.09
------------------	------	------	----------	------	----------	------

(2) 出售商品/提供劳务情况

截至 2019 年末发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
中铁十二局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	24.90		-	
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	5,464.69	0.19	-	
中铁十八局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	2,453.08	0.08	-	
中铁十九局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	5,101.91	0.18	-	
中铁二十局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	96.02		-	
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	768.09	0.03	-	
中铁城建集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	3,245.69	0.11	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	7,941.55	0.27	-	
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	805.03	0.03	-	
中铁建资产管理有限公司及其子公司	房屋销售	市场价	710.71	0.02	-	
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	268.04	2.24	-	
中国铁建投资集团有限公司及其子公司	房屋租赁	市场价	-		6.72	0.06

中铁十七局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	10.00	0.12	-	
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	25.23	0.31	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	48.72	0.6	-	
中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	38.22	0.47	-	
中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	133.70	1.63	-	
中铁建投珠海城市开发有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	442.76	5.41	-	
中铁建重庆投资集团有限公司及其子公司	设计咨询及销售代理	市场价	110.96	1.36	-	
中国铁建大桥工程局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	31.36	0.06	-	
中铁十九局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	31.29	0.06	-	
中铁二十局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	87.09	0.16	-	
中铁二十二局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	32.23	0.06	23.23	0.08
中铁二十五局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	24.64	0.05	4.65	0.02
中国铁建港航局集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	20.25	0.04	16.46	0.05
中铁建设集团有限公司及其子公司	物业服务	市场价	19.61	0.04	-	
中铁建资产管理有限公司及其子公司	物业服务	市场价	5.87	0.01	-	

中铁二十五局集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	22.74	0.02	-	
中铁建设集团有限公司及其子公司	其他收入	市场价	87.28	0.09	-	
中铁建东方投资建设有限公司及其子公司	其他收入	市场价	49.32	0.05	-	

(3) 关联租赁情况

截至 2019 年末发行人出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁收入
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	办公楼	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	117.11
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	宿舍	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	117.11
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	地下库房	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	2.94
中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	中铁建东方投资建设有限公司	其他	2019-11-1	2022-10-31	双方协商确定	30.87
合计						268.04

截至 2019 年末发行人承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
中国铁道建筑有限公司	中国铁建房地产集	办公楼	2019-1-1	2019-12-31	双方协商确定	1,189.88

	团有限公司					
合计						1,189.88

(4) 关联担保情况

截至 2019 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000.00	2016-9-2	2021-9-2	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	45,000.00	2016-2-1	2021-2-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	6,250.00	2017-9-1	2020-9-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	天津弘创置业有限公司	115,000.00	2018-9-26	2020-9-5	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	40,000.00	2017-9-1	2020-9-1	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁建投投资有限公司	40,000.00	2018-1-3	2021-8-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	成都中铁业兴房地产开发有限公司	24,900.00	2017-3-7	2020-3-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	40,000.00	2018-9-30	2022-9-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	40,000.00	2018-9-4	2022-8-6	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	25,000.00	2017-6-1	2021-2-17	否

中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团西南有限公司	10,000.00	2017-4-25	2020-4-25	否
中国铁建房地产集团有限公司	广州南沙中铁实业发展有限公司	119,000.00	2018-12-21	2023-12-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	30,217.50	2018-12-19	2021-12-18	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	49,700.00	2018-10-9	2022-10-9	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团长沙置业有限公司	16,200.00	2017-5-8	2020-5-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	25,000.00	2017-7-26	2020-7-26	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团(广西)有限公司	13,500.00	2017-7-28	2020-7-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	14,000.00	2017-9-19	2020-9-19	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团江苏置业有限公司	49,000.00	2018-6-4	2021-6-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	杭州京瑞置业有限公司	76,000.00	2018-2-8	2020-2-7	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	28,100.00	2018-6-29	2021-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建物业管理有限公司	80,000.00	2017-12-13	2024-1-24	否
中国铁建房地产集团有限公司	长春玖华房地产开发有限公司	48,000.00	2018-1-16	2021-1-3	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团重庆有限公司	300,000.00	2019-1-29	2022-1-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	89,406.00	2019-5-7	2022-5-6	否

中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	51,690.00	2019-3-29	2022-3-29	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团（福州）有限公司	15,000.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	广西领筑置业有限公司	100,000.00	2019-2-21	2021-2-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	38,400.00	2019-6-28	2022-6-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	148,500.00	2019-9-27	2022-9-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	贵州中泓房地产开发有限公司	71,280.00	2019-9-17	2022-9-16	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	20,000.00	2019-12-21	2022-11-27	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	31,478.22	2019-1-17	2022-1-17	否
中国铁建房地产集团有限公司	北京嘉达置业有限公司	40,000.00	2019-1-22	2020-7-21	否
中国铁建房地产集团有限公司	唐山启创房地产开发有限公司	18,980.00	2019-5-29	2022-5-28	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	245,750.00	2019-7-9	2022-7-8	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	30,000.00	2019-8-30	2022-8-30	否
中国铁建房地产集团有限公司	武汉京铁房地产开发有限公司	29,990.00	2019-9-4	2022-9-4	否
中国铁建房地产集团有限公司	太原中铁房地产开发有限公司	10,500.00	2019-9-12	2023-9-12	否
中国铁建房地产集团有限公司	中铁建公寓管理有限公司	184.96	2019-9-10	2027-9-2	否

注：本公司担保均为集团公司总部为子公司担保，总部共收取担保费 22,644,688.66 元。

(5) 关联方资金拆借

截至 2019 年末发行人向关联方拆入资金情况

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-12-18	2019-6-17	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-12-3	2019-5-31	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	190,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-8	2020-1-8	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-1-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-7-10	2020-7-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	190,000.00	2019-7-10	2019-12-10	展期
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2019-9-18	2020-9-17	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	100,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中铁建电气化局集团有限公司资金中心	300,000.00	2018-1-11	2019-1-10	本期借入
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	161,500.00	2018-9-21	2020-6-20	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2021-5-31	
中国铁建股份公司资金结算中心	200,000.00	2018-9-21	2021-4-17	

中国铁建股份公司资金结算中心	300,000.00	2018-9-21	2021-3-19	
中国铁建财务有限公司	100,000.00	2019-9-2	2022-8-19	
中国铁建财务有限公司	50,000.00	2019-1-17	2021-4-28	本期借入

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

（6）关联方应收应付款项

1）本公司应收关联方款项

截至 2019 年末发行人应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年度		2018 年度		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款							
	北京中实置业有限公司	26.75	0.03	-	-	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	70.86	0.07	-	-	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	40.51	0.04	-	-	无	否
	重庆润君房地产开发有限公司	110.45	0.11	-	-	无	否
	重庆泽润置业有限公司	33.65	0.03	-	-	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	400.00	2.00	-	-	无	否
	南京京瑞房地产投资有限公司	116.28	0.61	-	-	无	否
	中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	68.05	0.34	-	-	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	242.23	0.82	-	-	无	否

	宁波京湾投资管理有限公司	106.42	0.34	72.36	0.07	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	199.09	1.00	52.29	0.05	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	8.51	0.04	-	-	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	346.11	0.35	138.94	0.14	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	53.35	0.12	37.74	0.06	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	57.26	0.06	-	-	无	否
	北京欣达置业有限公司	0.00	-	139.52	0.15	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	58.75	0.06	-	-	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	565.41	0.74	607.24	0.61	无	否
	成都成铁华晟置业有限公司	635.20	1.10	-	-	无	否
	成都中万怡心置业有限公司	98.03	0.10	-	-	无	否
	昆明启平置业有限公司	100.28	0.10	-	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	192.87	0.19	-	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	-	-	125.00	0.12	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	-	-	149.26	0.15	无	否
应收票据					-		
	北京锐达置业有限公司	-	-	137.70	-	无	否
预付账款					-		

	中铁城建集团有限公司及其子公司	7,037.00	-	616.12	-	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	5,198.94	-	378.34	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司及其子公司	100,000.00	-	100,000.00	-	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	2,360.00	-	-	-	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	1,001.00	-	-	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	161.27	-	-	-	无	否
其他应收款					-		
	中铁十四局集团有限公司及其子公司	22.59	0.02	155.99	0.16	无	否
	中铁十二局集团有限公司及其子公司	22,359.20	22.66	16,199.20	3.77	无	否
	中铁十七局集团有限公司及其子公司	6,004.09	6.00	0.25	0.00	无	否
	中铁建设集团有限公司及其子公司	22.58	0.02	7.13	0.01	无	否
	中铁二十局集团有限公司及其子公司	-	-	21.44	0.02	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司及其子公司	20,458.67	20.46	-	-	无	否
	中铁第四勘察设计院集团有限公司及其子公司	1,470.00	1.47	1,470.00	1.47	无	否

	中铁城建集团有限公司及其子公司	72.99	3.35	19.50	0.02	无	否
	中国土木工程集团有限公司及其子公司	-	-	5.32	0.01	无	否
	中铁二十五局集团有限公司及其子公司	26.59	0.03	-	-	无	否
	中铁二十三局集团有限公司及其子公司	11.70	0.01	-	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司及其子公司	28.75	0.03	-	-	无	否
	中铁二十四局集团有限公司及其子公司	39.85	-	-	-	无	否
	中国铁建国际集团有限公司及其子公司	404.32	0.40	-	-	无	否
	重庆建联新房地产开发有限公司	22,016.10	22.02	23,893.30	23.89	无	否
	重庆品锦悦房地产开发有限公司	6,030.50	6.03	17,688.20	17.69	无	否
	重庆泽润置业有限公司	25,608.60	25.61	20,241.78	20.24	无	否
	成都中铁华府置业有限公司	252,898.62	252.90	280,438.13	280.44	无	否
	西安中铁京茂房地产开发有限公司	24.52	0.02	-	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产有限公司	-	-	67,290.41	67.29	无	否
	昆明启平置业有限公司	68,647.14	68.65	30,180.12	30.18	无	否
	成都铁诚房地产开发有限公司	39.13	0.04	8,637.05	8.64	无	否

	达州达居房地产开发有限公司	8,276.80	8.28	-	-	无	否
	广州新铁鑫建投资有限公司	196,297.71	196.30	86,306.04	86.31	无	否
	中铁房地产集团济南第六大洲有限公司	104,852.46	104.85	3.74	0.00	无	否
	广州宏轩房地产开发有限公司	-	-	735.37	0.74	无	否
	广州市保瑞房地产开发有限公司	5,873.22	5.87	57,029.81	57.03	无	否
	佛山市顺德区顺昊房地产有限公司	87,149.81	87.15	139,300.78	139.30	无	否
	福州新宸置业有限公司	24,019.44	25.00	27,905.35	27.91	无	否
	北京捷海房地产开发有限公司	36,115.49	36.12	106,906.76	106.91	无	否
	北京鑾庄房地产开发有限公司	19,429.03	19.43	155,408.33	155.41	无	否
	天津万和置业有限公司	300,966.09	300.73	286,548.44	286.55	无	否
	北京欣达置业有限公司	154,032.89	154.03	369,768.10	369.77	无	否
	北京锐达置业有限公司	117,625.10	117.63	87,320.34	87.32	无	否
	太原融创慧丰房地产开发有限公司	6,067.67	6.07	31.45	0.03	无	否
	广州京粤湾区实业发展有限公司	-	-	24,747.32	24.75	无	否
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	-	-	261,566.98	261.57	无	否
	嘉兴京开房地产开发有限公司	2.82	-	53,537.76	53.54	无	否

	南京京瑞房地产投资有限公司	98,272.45	98.27	102,431.46	102.43	无	否
	宁波京海投资管理有限公司	125,037.84	125.04	190,661.94	190.66	无	否
	宁波京湾投资管理有限公司	39,817.04	39.82	86,544.96	86.54	无	否
	常州京瑞房地产开发有限公司	53,696.59	53.70	136,951.96	136.95	无	否
	德清京盛房地产开发有限公司	39,411.54	39.41	63,722.44	63.72	无	否
	中铁建投珠海城市开发有限公司	15,659.86	15.66	-	-	无	否
	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	124,669.04	124.64	-	-	无	否
	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	11,921.65	11.92	-	-	无	否
	广州市增城区顺轩房地产有限公司	88,178.73	88.18	-	-	无	否
	广州市穗云置业有限公司	108,143.25	108.14	-	-	无	否
	杭州京江房地产开发有限公司	75,613.97	75.61	-	-	无	否
	西咸新区兴城人居置业有限公司	66,108.39	66.11	-	-	无	否
	成都中万怡心置业有限公司	22,924.70	22.92	-	-	无	否
长期应收款							
	中铁房地产集团苏州置业有限公司	99,367.31	99.37	-	-	无	否

2) 本公司应付关联方款项

截至 2019 年末发行人应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末	条款和条件	是否提供担保
应付账款					
	中铁城建集团有限公司	102,510.47	149,426.20	无	否
	中铁建设集团有限公司	80,478.12	116,405.86	无	否
	中铁十二局集团有限公司	31,627.19	58,301.36	无	否
	中铁二十五局集团有限公司	23,922.08	10,762.96	无	否
	中铁十八局集团有限公司	23,638.10	36,303.90	无	否
	中铁十四局集团有限公司	20,001.70	10,742.10	无	否
	中国土木工程集团有限公司	18,254.85	13,027.64	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	17,057.87	16,603.96	无	否
	中铁二十四局集团有限公司	9,202.42	1,608.05	无	否
	中国铁建大桥工程局集团有限公司	8,153.91	19,131.54	无	否
	中铁二十二局集团有限公司	7,397.31	1,399.09	无	否
	中铁二十一局集团有限公司	6,373.14	5,435.72	无	否
	中铁十七局集团有限公司	5,915.83	1,974.68	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	5,553.40	-	无	否
	中铁二十局集团有限公司	3,370.84	2,277.64	无	否
	华东-新建上海市奉贤区 D-01-13 地块项目二期工程	2,756.03	-	无	否
	中铁十九局集团有限公司	2,737.56	3,546.00	无	否
	南京市栖霞区万寿村季家街 01 地块二、三期施工总承包工程	1,845.79	-	无	否
	中铁十一局集团有限公司	1,767.69	-	无	否

	华东-第 34 项目杭政储出【2018】60 号地块商品住宅兼容城市轨道交通用房施工总承包工程	1,517.29	-	无	否
	华东-第 7 项目部苏州市姑苏区苏地 2017-WG-47 号地块施工总承包工程	1,305.98	-	无	否
	中铁十五局集团有限公司	581.92	1,188.02	无	否
	北京中铁电梯工程有限公司	570.01	-	无	否
	中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	172.48	-	无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	163.86	-	无	否
	北京铁城建设监理有限责任公司本部	33.62	-	无	否
	中铁现代勘察设计院有限公司本级	14.68	-	无	否
	中铁建投资基金管理有限公司	8.99	-	无	否
	中铁十六局集团有限公司	3.73	7.45	无	否
	西安工程-第 6 项目西安中国铁建青秀城工程	2.40	-	无	否
	其他应付款	-	-		
	中铁建设集团有限公司	163,163.27	168,226.85	无	否
	中铁城建集团有限公司	37,587.46	35,495.43	无	否
	中国土木工程集团有限公司	34,726.81	35,841.85	无	否
	中铁二十三局集团有限公司	28,098.47	51,783.56	无	否
	中铁第一勘察设计院集团有限公司	27,678.99	32,636.34	无	否
	中铁四院集团投资有限公司本级	18,454.31	-	无	否
	中铁十四局集团有限公司	14,070.38	36.00	无	否
	中铁十三局集团有限公司	12,109.44	-	无	否
	中铁十八局集团有限公司	9,777.57	131.82	无	否
	陕西逸博置业有限公司母公司	428.04	-	无	否

中国铁建大桥工程局集团有限公司	189.76	12,025.64	无	否
中铁二十局集团有限公司	182.00	-	无	否
中铁（贵州）市政工程有限公司本级	180.00	-	无	否
中铁二十四局集团有限公司	130.00	130.00	无	否
中铁十二局集团有限公司	78.00	-	无	否
中铁二十五局集团有限公司	72.14	-	无	否
北京中铁电梯工程有限公司	11.00	-	无	否
中铁建物业管理有限公司朝阳分公司	6.00	-	无	否
中铁十五局集团有限公司	5.00	-	无	否
中铁十一局集团有限公司	5.00	-	无	否
中铁二十二局集团有限公司	1.79	-	无	否
广州市增城区顺轩房地产有限公司	5,829.61	-	无	否
北京鑿庄房地产开发有限公司	177.17	132.87	无	否
太原融创慧丰房地产开发有限公司	60.00	38,288.80	无	否
广州璟晔房地产开发有限公司	5,958.88	7,025.30	无	否
广州宏嘉房地产开发有限公司	18,685.16	8,704.07	无	否
广州宏轩房地产开发有限公司	21,557.18	-	无	否
杭州京平置业有限公司	9,345.09	-	无	否
杭州京滨置业有限公司	98,427.50	-	无	否
杭州京科置业有限公司	68,799.00	-	无	否
杭州建申房地产开发有限公司	24,000.00	30,000.00	无	否
中铁房地产集团宁波京平置业有限公司	45,105.06	52,556.56	无	否
南京新城广闵房地产开发有限公司	13,680.00	43,700.00	无	否

	上海泓钧房地产开发有 限公司	38,035.03	42,652.42	无	否
	西安中铁京茂房地产开 发有限公司	20,453.20	-	无	否
	大连京诚置业有限公司	1,336.53	-	无	否
	大连万城之光置业有限 公司	16,990.50	-	无	否
	中铁建昆仑云南房地产 有限公司	12,692.16	-	无	否
	成都铁诚房地产开发有 限公司	4,130.77	-	无	否
	广州新铁鑫建投资有限 公司	77,055.48	-	无	否
应付票据		-	-		
	中铁城建集团有限公司	74,938.96	90,865.23	无	否
	中铁建设集团有限公司	40,181.28	4,917.79	无	否
	中铁十八局集团有限公司	11,645.30	3,455.96	无	否
	中铁二十五局集团有限 公司	10,291.34	8,536.41	无	否
	中铁二十三局集团有限 公司	9,615.28	6,201.47	无	否
	北京中铁装饰工程有限公司	8,322.01	-	无	否
	中铁十二局集团有限公司	8,225.54	8,791.36	无	否
	中铁十四局集团有限公司	7,871.95	4,254.36	无	否
	中国铁建大桥工程局集团 有限公司	5,110.59	10,331.00	无	否
	中铁二十一局集团有限 公司	5,057.60	7,898.69	无	否
	中铁二十二局集团有限 公司	4,813.95	283.21	无	否
	中国土木工程集团有限公 司母公司	4,493.83	-	无	否
	中铁二十四局集团有限 公司	3,840.14	-	无	否
	北京中铁电梯工程有限 公司	2,448.87	-	无	否
	中铁十一局集团有限公司	2,339.91	-	无	否

	中铁二十局集团有限公司	1,968.35	4,295.49	无	否
	中铁十七局集团有限公司	1,207.04	1,984.63	无	否
	中铁十五局集团有限公司	461.44	-	无	否
	阿达驻车投资管理有限公司本部	211.22	-	无	否

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东基本情况

截至 2020 年 9 月末，发行人控股股东为中国铁建股份有限公司，持有公司股权比例为 100%。

截至 2020 年 9 月末，中国铁建股份有限公司所持有的发行人股份不存在质押情况。最近三年及一期内，中国铁建股份有限公司均持有发行人 100% 股权，股东未发生变化。

中国铁建股份有限公司成立于 2007 年 11 月 5 日，注册资本 13,579,541,500 元。主要业务为公司业务涵盖工程建筑、房地产、工业制造、物资物流、特许经营、矿产资源及金融保险。已经从以施工承包为主发展成为具有科研、规划、勘察、设计、施工、监理、维护、运营和投融资的完善的行业产业链，具备了为业主提供一站式综合服务的能力。

2019 年中国铁建股份有限公司财务报表已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报(审)字(20)第 P00841 号《审计报告》。

中国铁建 2019 年合并财务报表主要财务数据

单位：亿元，倍，次，%

项目	2019年
总资产	10,812.39
总负债	8,192.18
所有者权益	2,620.21
营业总收入	8,304.52
利润总额	280.27
净利润	226.24

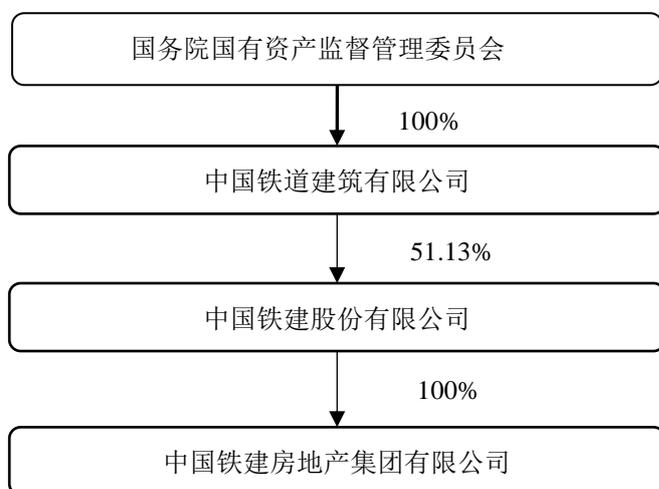
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	183.15
归属于母公司股东的净利润	201.97
经营活动产生现金流量净额	400.06
投资活动产生现金流量净额	-501.69
筹资活动产生现金流量净额	201.98
流动比率	1.10
速动比率	0.81
资产负债率	75.77%
营业毛利率	9.64%
应收账款周转率	7.85
存货周转率	4.23

（二）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2020 年 9 月末，发行人与控股股东及实际控制人之间的股权关系结构图如下：



五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

发行人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	出生日期	任期 ²	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
李兴龙	董事长、主持经理层工作	1960 年 10 月	2019.05-2022.05	否
张杰	董事	1969 年 7 月	2019.05-2022.05	否
严晓建	董事	1964 年 2 月	2019.05-2022.05	否
楼翱	董事	1973 年 2 月	2019.05-2022.05	是
吴宏晋	董事	1973 年 7 月	2019.05-2022.05	否
石献友	监事会主席	1963 年 12 月	2018.09-2021.09	否
洪梅	监事	1971 年 5 月	2018.09-2021.09	否
乔国伟	监事	1980 年 9 月	2019.5-2021.09	否
陈国芳	副总经理	1965 年 10 月	2012.9-至今	否
李育红	副总经理、总会计师	1971 年 5 月	2018.11-至今	否
叶政谕	副总经理	1972 年 4 月	2016.4-至今	否
马建军	副总经理	1975 年 7 月	2016.4-至今	否
代春利	副总经理	1968 年 4 月	2017.08-至今	否
楼英瑞	副总经理	1971 年 8 月	2017.08-至今	否

注：发行人外部董事陈方正于近日逝世、原董事长吴仕岩于近日退休，目前股东尚未委派新董事。目前，发行人本届董事会成员实际人数为五人，少于发行人《公司章程》规定人数，但仍有三分之二以上的董事，可正常举行董事会会议并作出决议。因此不会对发行人的合法存续及其日常经营活动产生实质性的不利影响，且不会影响本期公司债券的正常兑付。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书签发之日，董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员简历

² 部分任期已到期的董事及监事，根据公司章程到期会根据股东委派任命连任，通常会自动连任一届

李兴龙先生，董事长、党委书记、主持经理层工作，生于 1974 年 11 月，大学本科学历，工程硕士学位，中共党员，高级工程师。1994 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司开发公司成本经理，中铁房地产集团有限公司市场发展部开发主管，中铁地产（成都）开发有限公司和中铁房地产集团四川有限公司执行董事、总经理、法定代表人，中国铁建房地产集团有限公司董事、党委副书记、总经理，现任中国铁建房地产集团有限公司董事长、党委书记、主持经理层工作。

张杰先生，现任董事，1969 年 7 月出生，中国人民大学法律硕士和中南大学工学学士学位，北京市炜衡律师事务所高级合伙人。拥有律师、地质工程师、全国注册造价工程师、国家注册监理工程师等执业资格。1992 年 9 月参加工作。历任核工业部第四研究设计院地质工程师、核工业四达建设监理公司工程管理部副部长、北京市德恒律师事务所合伙人、建筑房地产部主任。现任北京市炜衡律师事务所高级合伙人、矿产能源基建部主任。同时，现任中国企业联合会培训委员会副主任、中国企业联合会维权工委委员、北京市律师协会刑民交叉专业委员会委员。

严晓建先生，现任董事，1964 年 2 月出生，博士、高级会计师、客座教授、中国注册资产评估师、英国皇家特许测量师。中联控股集团中联造价咨询有限公司董事长、总经理，中联资产评估集团有限公司高级合伙人，中瑞岳华会计师事务所有限公司高级合伙人。曾任攀枝花新钢钒股份有限公司独立董事，江苏开元股份有限公司独立董事，南京智达康无线通信科技股份有限公司独立董事。现任财政部《中国资产评估准则》起草委员会委员，财政部重大项目资产评估专家评审组专家，国务院国有资产监督管理委员会资产评估专家评审组专家，东方资产管理公司资产评估专家评审组专家，中国资产评估协会理事，江苏省资产评估协会常务理事。现还担任北京正量网络科技有限公司董事长、南通富士通微电子股份有限公司独立董事。

楼翱先生，现任董事，1973 年 2 月出生，本科毕业于华东交通大学，铁道电气化专业，2008 年 7 月取得北京交通大学工商管理硕士学位，硕士研究生学历，高级工程师。1994 年 7 月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司建筑分公司技

术员、北京中铁建筑工程公司经营部副经理、北京中铁建筑工程公司市场投标一部经理和投标二部部长、中铁房地产集团有限公司综合管理部部长。现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长。

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

2、监事会成员简历

石献友先生，党委委员、纪委书记、监事会主席，生于 1963 年 12 月，本科学历，毕业于装甲兵工程学院机械工程及自动化专业，主要负责纪检工作。分管纪检监察办公室，协助董事长管理审计监事部（侧重监事方面工作）。

洪梅女士，监事、纪委副书记、纪检监察办公室主任，生于 1971 年 5 月，大学本科学历，管理学硕士学位，中共党员，高级会计师。1993 年 7 月参加工作，曾任中铁建设集团有限公司财务部高级会计师，中铁房地产开发有限公司财务部副部长，中铁房地产集团有限公司审计部部长。现任中国铁建房地产集团有限公司监事、纪委副书记、纪检监察办公室主任。

乔国伟先生，职工监事、审计监事部部长，生于 1980 年 9 月，大学本科学历，中共党员，会计师。2003 年参加工作，曾任中国铁建房地产集团有限公司财务部副部长，中铁房地产集团济南第六大洲有限公司董事、副总经理、总会计师。现任中国铁建房地产集团有限公司职工监事、审计监事部部长。

3、非董事高级管理人员简历

陈国芳先生，党委委员、副总经理，生于 1965 年 10 月，大学本科学历，中共党员，高级工程师。1986 年 7 月参加工作，曾任铁研院建筑设计事务所所

长、高级工程师，铁五院副院长，中铁五院集团公司董事、党委常委、副院长、总法律顾问。现任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理。

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

叶政谕先生，党委委员、副总经理，生于 1972 年 4 月，毕业于北京航空航天大学项目管理硕士学历。曾任北京中铁建筑工程公司见习生、助理工程师，北京中铁建设有限公司质量管理部代部长、工程师，中铁建设集团有限公司质量管理部代部长、部长、工程师、高级工程师，中铁房地产开发有限公司人力资源部部长、高工，中铁房地产集团有限公司人力资源部部长、高工，中国铁建房地产集团有限公司人力资源部部长、党委干部部部长、高工，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、人力资源部部长、党委干部部部长、高工。自 2016 年 4 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，中铁房地产集团华南有限公司执行董事、党委副书记、高工。

马建军先生，党委委员、副总经理，生于 1975 年 7 月，毕业于中国地质大学（北京）建筑与土木工程专业，硕士学历。曾任中铁十六局集团北京建筑工程公司副总会计师（正科级）、助理会计师，中铁十六局集团北京建筑工程公司副总经理（副处级，试用期一年）、助理会计师，中铁十六局集团北京建筑工程公司副总经理、工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部副部长、工程师，贵州中泓房地产开发有限公司副总经理、工程师，中铁房地产集团有限公司综合管理部部长、工程师，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司执行董事、总理、党支部书记、工程师，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司执行董事、总经理、党支部书记、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司长三角区域公司筹备组组长，中铁房地产集团上海置业有限公司执行董事、党支部书记，中铁房地产集

团浙江京城投资有限公司执行董事、高级工程师。自 2016 年 04 年起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理，中铁房地产集团华东有限公司执行董事、党委副书记、高级工程师。

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

楼英瑞先生，党委委员、副总经理、总法律顾问，生于 1971 年 8 月，大学本科学历，法律硕士学位，中共党员，高级工程师，1993 年 7 月参加工作。曾任北京中铁建筑工程公司造价管理部造价工程师、副经理、工程师，中铁建设集团有限公司造价管理部代经理、部长、高级工程师，中铁房地产集团有限公司市场发展部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经理助理、轨道交通开发事业部部长、高级工程师，中国铁建房地产集团有限公司总经济师、总法律顾问、土地经营管理中心总经理、高级工程师，自 2017 年 8 月起任中国铁建房地产集团有限公司党委委员、副总经理、总法律顾问、高级工程师。

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

1、现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

截至募集说明书签发之日，发行人除外部董事楼翱现任中国铁建股份有限公司房地产开发部部长外，其余现任董事、监事、高级管理人员无在股东单位任职情况。

2、现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

截至募集说明书签发之日，发行人现任外部董事张杰在现任中国企业联合会培训委员会副主任、中国企业联合会维权工委委员、北京市律师协会刑民交叉专业委员会委员，其任职符合相关规定。发行人现任外部董事严晓建现任财政部《中国资产评估准则》起草委员会委员，财政部重大项目资产评估专家评审组专家，国务院国有资产监督管理委员会资产评估专家评审组专家，东方资产管理公司资产评估专家评审组专家，中国资产评估协会理事，江苏省资产评估协会常务理事，北京正量网络科技有限公司董事长、南通富士通微电子股份有限公司独立董事；其任职符合相关规定。

（四）发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

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

（五）持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

六、公司主要业务及主要产品的用途

（一）公司的主营业务基本情况

发行人的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；销售建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械电气设备、通讯设备；信息咨询；技术开发；项目策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

发行人主要运营指标

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	1,235,442.50	3,070,528.95	2,789,864.79	3,368,178.90
营业成本	1,065,694.85	2,806,622.39	2,375,736.84	3,106,579.97
营业利润	282,103.48	441,748.35	502,516.41	269,129.24
净利润	233,994.35	370,290.23	385,712.30	192,397.72
毛利润	283,614.35	605,836.90	700,951.17	670,208.92
毛利率	22.96%	19.73%	25.12%	19.90%

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元、3,070,528.95 万元及 1,235,442.50 万元。2018 年，公司营业收入为 2,789,864.79 万元，同比减少 17.17%，2018 年营业收入有所回落，这主要系 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 3,106,579.97 万元、2,375,736.84 万元、2,806,622.39 万元及 1,065,694.85 万元。2018 年较 2017 年同比减少 23.53%，2019 年较 2018 年同比增加 280,664.16 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致，但受结转项目所在区域和项目类型等因素影响，其增长或回落比率均略高于营业收入。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人毛利分别 670,208.92 万元、700,951.17 万元、605,836.90 万元及 283,614.35 万元。发行人 2018 年度毛利润较 2017 年同期增加 4.59%，毛利率回升至 25.12%。发行人 2019 年度毛利润较 2018 年同期有所减少。

1、发行人主营收入分析

公司以房地产开发运营为主且具有一级土地开发的资质，近年来公司紧随着房地产市场环境变化相应调整项目建设进度，营业总收入在房屋销售收入上升的带动下呈不断增长的趋势。2017-2019 年度，公司主营业务收入分别为 3,368,178.90 万元、2,789,864.79 万元和 3,070,528.95 万元，2018 年营业收入有所

回落，这主要系 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。房屋销售收入是公司主营业务收入的最主要来源，2017-2019 年度分别占比 95.75%、93.82%以及 94.34%。

2020 年 1-9 月，公司实现营业总收入 1,235,442.50 万元，其中房屋销售收入为 1,102,824.91 万元，占营业总收入的比重为 89.27%，公司主营业务突出，并保持了良好的发展势头。近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下表所示：

发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	1,102,824.91	89.27	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82	3,224,959.31	95.75
其中：住宅	1,003,822.07	81.25	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95	2,729,633.36	81.04
类住宅	-	-	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87	225,212.84	6.69
保障房	7,347.27	0.59	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07	143,692.69	4.27
商业地产	72,468.77	5.87	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93	126,420.41	3.75
办公	19,186.79	1.55	98,549.62	3.21	-	-	-	-
物业收入	46,399.99	3.76	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49	30,581.36	0.91
物业出租	8,184.58	0.66	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45	11,967.05	0.36
其他	78,033.02	6.32	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24	100,671.18	2.99
合计	1,235,442.50	100	3,070,528.95	100.00	2,789,864.79	100.00	3,368,178.90	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,308,380.14 万元、2,729,633.36 万元和 2,286,263.13 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 79.85%、81.04%和 81.95%。住宅地产对主营业务收入的贡献较为稳定，因为 2018 年公司交付的房地产项目多为 2015 年、2016 年获取项目，该阶段获取项目中合作项目占比提高，纳入合并范围的房地产项目占比降低，合并范围内销售收入有所回落。

最近三年及一期，发行人营业收入区域构成情况如下表所示：

发行人营业收入区域划分情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、二线城市	1,232,929.12	99.80	3,070,528.95	100.00	2,671,578.78	100.00	3,128,876.40	95.76
其他	2,513.38	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	138,631.32	4.24
合计	1,235,442.50	100	3,070,528.95	100.00	2,671,578.78	100	3,267,507.22	100

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳。

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

在区域布局上，公司根据控股股东整体战略发展规划，落实以一、二线城市为重点，发展部分具有良好发展潜力的三、四线城市为补充的发展思路，目前已形成了以环渤海、长三角、珠三角和大西南为战略核心的区域分布，项目覆盖贵州、成都、重庆、长沙、长春、苏州、北京、福州、合肥和杭州等 30 个城市，具有一定的品牌认可度。截至 2020 年 9 月末，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、温州、保定等 40 个城市及 4 个国家级新区（南沙新区、贵安新区、雄安新区、西咸新区）布局 180 余个项目，总建筑面积约 6,000 万平方米，已开发面积 4,500 万平方米。

2、营业成本分析

最近三年，发行人发生营业成本分别 2,697,969.98 万元、2,464,692.06 万元以及 161,806.52 万元，总体来看，最近三年发行人营业成本变动趋势与主营业务收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

发行人主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	825,426.91	86.72	2,292,890.21	93.03	1,926,081.43	92.20	2,572,188.02	95.34
其中：住宅	761,863.45	80.04	2,083,519.94	84.53	1,729,412.09	82.79	2,144,872.98	79.50
类住宅	-	-	49,081.62	1.99	26,581.25	1.27	168,200.58	6.23
保障房	5,436.58	0.57	1,598.04	0.06	11,662.89	0.56	183,771.94	6.81
商业地产	48,035.67	5.05	101,539.81	4.12	158,425.21	7.58	75,342.52	2.79
办公	10,091.22	1.06	57,150.80	2.32				
物业收入	44,139.46	4.64	48,310.64	1.96	37,548.02	1.80	27,060.04	1.00
物业出租	10,787.76	1.13	17,907.30	0.73	13,995.76	0.67	6,535.72	0.24
其他	71,474.02	7.51	105,583.91	4.28	111,288.41	5.33	92,186.19	3.42
合计	951,828.15	100	2,464,692.06	100.00	2,088,913.62	100.00	2,697,969.98	100.00

最近三年及一期，发行人房屋销售业务分别结算主营业务成本 2,572,188.02 万元、1,926,081.43 万元、2,292,890.21 万元和 825,426.91 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 95.34%、92.20%、93.03% 和 86.72%。总体来看，发行人主营业务成本构成与主营业务收入构成基本匹配，2019 年起贡献占比下降的主要原因是企业向多业态发展，其他类占比增长主要是将设计咨询板块的成本计入其他类，因此相应成本占比增加。

从房地产业务成本构成情况来看，最近三年及一期发行人住宅地产业务分别结算主营业务成本 2,144,872.98 万元、1,729,412.09 万元、2,083,519.94 万元和 761,863.45 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 79.50%、82.79%、84.53% 和 80.04%；商业地产业务分别结算主营业务成本 75,342.52 万元、158,425.21 万元、101,539.81 万元和 48,035.67 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 2.79%、7.58%、4.12% 和 5.05%。

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业毛利润 670,208.92 万元、700,951.17 万元、605,836.90 万元和 45,027.00 万元，同期主营业务毛利率分别为 19.90%、

25.12%、19.73%和 21.77%。最近三年及一期发行人主营业务毛利率呈现波动，发行人 2018 年度毛利润较 2017 年同期增加 4.59%，毛利率回升至 25.12%，主要原因为公司力求获取低价质优土地，合理控制建安费、前期费、基础设施建设费、公共配套设施费等开发间接费用。

发行人近三年及一期主营业务毛利构成如下表所示：

发行人主营业务毛利润结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	277,398.00	97.81	603,924.82	99.68	691,484.80	98.65	652,771.29	97.40
其中：住宅	241,958.62	85.31	484,795.61	80.02	556,851.03	79.44	584,760.38	87.25
类住宅	-	-	5,172.25	0.85	25,528.28	3.64	57,012.26	8.51
保障房	1,910.69	0.67	206.57	0.03	-9,610.14	-1.37	-40,079.25	-5.98
商业地产	24,433.10	8.61	72,351.57	11.94	118,715.61	16.94	51,077.89	7.62
办公	9,095.57	3.21	41,398.82	6.83				
物业收入	2,260.53	0.80	6,024.48	0.99	3,919.82	0.56	3,521.32	0.53
物业出租	-2,603.18	-0.92	-5,964.73	-0.98	-1,451.05	-0.21	5,431.33	0.81
其他	6,559.00	2.31	1,852.33	0.31	6,997.60	1.00	8,484.99	1.27
合计	283,614.35	100.00	605,836.90	100.00	700,951.17	100.00	670,208.92	100.00

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人房屋销售毛利润分别为 652,771.29 万元、691,484.80 万元、603,924.82 万元及 277,398.00 万元，毛利率分别为 20.24%、26.42%、20.85%及 25.15%，2017 年毛利率有所下降，这主要是受公司拿地价格的增长导致了项目的土地成本的增加所致；2018 年及 2019 年度毛利率有所回升，主要是因为主要是由于土地成本和开发间接费下降。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况如下表所示：

发行人主营业务毛利率结构

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
房屋销售	25.15	20.85	26.42	20.24
其中：住宅	24.10	18.88	24.36	21.42
类住宅	-	9.53	48.99	25.31
保障房	26.01	11.45	-468.16	-27.89
商业地产	33.72	41.61	42.84	40.40
办公	47.41	42.01	-	-
物业收入	4.87	11.09	9.45	11.51
物业出租	-31.81	-49.95	-11.57	45.39
其他	8.41	1.72	5.92	8.43

2017-2019 年度，发行人人类住宅板块毛利率分别为 25.31%、48.99%、9.53%，其毛利平均水平略高的原因为类住宅主要包含公寓的销售，且这部分产品售价普遍较高，因此毛利率较高。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人保障房板块毛利率分别为-27.89%、-468.16%、11.45%和 26.01，波动较大，主要原因为由于开发周期不同，2017 年、2018 年在建保障房项目尚未达到收入确认条件，但产生费用，从而导致毛利率为负。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人商业地产板块毛利率分别为 40.40%、42.84%、41.61%以及 33.72%，近三年商业地产板块毛利率较为稳定，2019 年以来，由于新增一些商业地产项目，前期收入较少，导致毛利率下降。

2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业收入板块毛利率分别为 11.51%、9.45%、11.09%以及 4.87%，基本保持稳定。2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人物业出租板块毛利率分别为 45.39%、-11.57%、-49.95%以及-31.81%，2018 年以来出现骤降，其主要原因为 2018 年新增了较多出租物业，当年新增的出租物业尚未全部租出，且根据免租期条款等，导致 2018 年租金收入较低，但出租物业作为投资性房地产核算，必须全部进行折旧及摊销，折旧摊销成本计入营业成本，导致毛利率为负。

（二）发行人的主营业务收入情况

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

1、房地产项目的开发资质

截至 2020 年 9 月末，发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体如下表：

发行人及其子公司主要房地产开发业务的经营主体及开发资质

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
1	中国铁建房地产集团有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2020 年 8 月 21 日	2022 年 12 月 26 日	建开企【2007】729 号	
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020 年 1 月 19 日	2023 年 1 月 18 日	FS-A-6853	
3	中铁嘉业（北京）投资有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018 年 7 月 11 日	2021 年 7 月 11 日	建开企【2018】1868	
4	北京嘉达置业有限公司	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020 年 7 月 23 日	2023 年 7 月 20 日	MT-A-X9305	
5	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 21 日	FT-A-7561	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
6	中铁房地产集团 北京浩达置业有限公司	北京市顺义区住房和 城乡建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	四级	2020年2月 7日	2023年1月 9日	SY-A-X2985	
7	中铁房地产集团 北京金达世纪房地 产开发有限公司	北京市住房和城乡 建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	三级	2019年7月 23日	2022年7月 22日	CP-A-6779	
8	北京景盛诚泰置 业有限公司	北京市朝阳区住房 和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年3月 9日	2021年3月 8日	CY-A-X1076	
9	天津弘创置业有 限公司	天津市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	四级	2018年4月 9日	2022年4月 30日	津建房证 【2018】第 S2687号	
10	唐山启创房地产 开发有限公司	唐山市住房和城乡 建设局	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定	2020年11 月4日	2021年10 月31日	冀建房开唐字 第1000号	
11	北京昊远置业有 限公司	北京经济技术开发 区建设发展局	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	暂定资质	2020年1月 19日	2021年1月 20日	JK-A-X1372	
12	长春中铁房地产 开发有限公司	吉林省住房和城乡 建设厅	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	三级	2016年12 月22日	2022年8月 8日	JFK-A0365	
13	长春玖华房地产 开发有限公司	吉林省住房和城乡 建设厅	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017年10 月13日	2021年10 月15日	JFK-A01678	
14	中铁建（大连） 置业有限公司	大连市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业资质证书	二级	2018年6月 25日	2021年6月 24日	2102112018062 557937	
15	大连京信置业有 限公司	大连市城乡建设委 员会	中华人民共和国房地产 开发企业暂定资质证书	二级	2020年6月 28日	2023年6月 27日	2102112020062 859703	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
16	长春创华房地产开发有限公司	吉林省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018年12月10日	2020年12月10日	吉建开企（长春市）新-005	办理更新中
17	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2017年6月9日	2020年6月9日	沪房管开第02138号	不再办理更新
18	中铁房地产集团华东有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020年9月4日	2022年10月20日	浙房开1754号	
19	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018年1月2日	2019年11月4日	萧房项字201414号	不再办理更新
20	杭州京瑞置业有限公司	杭州市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2018年9月21日	2019年9月21日	杭房项584号	不再办理更新
21	中铁房地产集团江苏置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017年8月24日	2021年10月12日	南京 KF14385	
22	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2018年3月23日	2021年3月22日	南京 KF14456	
23	徐州中铁房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2019年6月10日	2020年6月9日	徐州 KF14568	不再办理更新
24	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	象山县住建局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年9月9日	2021年9月8日	象综字第092号	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
25	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴市住建局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年9月18日	2021年9月5日	嘉房开南124号	
26	上海中铁京贤房地产有限公司	上海市住房和城乡建设管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017年3月2日	2021年3月10日	沪房管奉贤第0000597号	
27	苏州京园房地产投资有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定二级	2020年10月13日	2021年11月13日	苏州KF15101	
28	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2019年3月20日	2021年3月19日	武房开暂【2019】02521号	
29	中铁房地产集团长沙置业有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019年6月25日	2021年9月3日	湘建房开（长）字第0420082号	
30	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	湖南省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019年6月25日	2021年9月3日	湘建房开（长）字第0720083号	
31	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年3月18日	2022年3月17日	AHJSKFA1930007	
32	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018年8月15日	2021年8月14日	AHJSKFA1830027	
33	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉市住房保障房屋管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2015年2月9日	2021年2月8日	武房开【2012】30606号	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
34	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山市住房和城乡建设管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2016年4月20日	2020年6月19日	粤佛房开证字第1302360号	不再办理更新
35	中铁房地产集团（广西）有限公司	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2020年5月12日	2023年5月12日	4501A0151	
36	广西领筑置业有限公司	南宁市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017年5月24日	2021年7月25日	4501L2858	
37	中铁房地产集团（福州）有限公司	中国（福建）自由贸易试验区福州片区管理委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年1月16日	无固定期限	FZ-59670000002004	
38	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山市顺德区国土城建和水利局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020年1月8日	2023年1月8日	粤佛房开证字第1303943号	
39	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2017年8月14日	2020年8月14日	510105DH3434813Z	办理更新中
40	中铁房地产集团西南有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	一级	2018年12月14日	2021年7月11日	建开企【2018】1913号	
41	中铁房地产集团重庆有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019年10月12日	2022年11月30日	328770	
42	成都中铁建锦城投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018年3月5日	2021年3月5日	510104DI3433976Z	
43	成都中铁建投资有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2018年3月5日	2021年3月5日	510109AI3433976	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
44	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2014年9月17日	2020年9月17日	510108DF3434174Z	办理更新中
45	成都申珑房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年2月19日	2022年1月10日	5101123DJ4434511Z	
46	郑州中铁房地产开发有限公司	郑州市住房保障和房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年2月28日	2020年11月30日	410161115	办理更新中
47	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2017年11月29日	2020年11月29日	01019455423A	办理更新中
48	中铁建公寓管理有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年12月17日	2022年12月16日	CY-A-6072	
49	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京市通州区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年1月14日	2022年1月8日	TZ-A-X4837	
50	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2020年5月19日	2023年6月3日	DX-A-X3740	
51	北京润谷置业有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年12月10日	2020年12月13日	PG-A-8836	办理更新中
52	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京市住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2016年7月21日	2021年5月10日	MT-A-X1103	
53	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019年10月29日	2022年10月28日	GZ1210028-10	

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
54	贵州中泓房地产开发有限公司	贵州省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2019年8月9日	2021年8月9日	黔房开字：A0635-1	
55	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵州贵安新区行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2016年5月11日	2021年9月12日	黔房开字临：2016002-2	
56	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津市城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2017年4月11日	2022年7月31日	津建房证【2010】第S1786号	
57	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津市河北区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	四级	2020年4月10日	2023年4月30日	津建房证[2019]第S2764号	
58	太原中铁房地产开发有限公司	太原市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年7月15日	2021年7月15日	01028548231A	
59	中铁房地产集团合肥置业有限公司	安徽省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2019年12月18日	2022年12月17日	AHJSKFA1930055	
60	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定资质	2019年4月8日	2021年4月17日	冀建房开张字第1159号	
61	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义市城乡住房建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年3月28日	2021年3月27日	黔房开字临：C52190095-1	
62	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴市越城区建设和交通运输局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年9月9日	2021年9月2日	绍越房开字第21017号	
63	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥市房地产管理局	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定	2019年12月17日	2020年12月16日	合Z2642号	办理更新中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
64	成都中铁业兴房地产开发有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020年1月2日	2022年7月19日	510107DG3434385Z	
65	成都欣然置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020年9月6日	2022年9月6日	510107DG3434580Z	
66	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市行政审批局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定	2019年8月7日	2021年10月25日	冀建房开字第1189号	
67	南京京盛房地产开发有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年4月15日	2021年4月14日	南京 KF14679	
68	西安铁兴房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人居共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019年12月17日	2022年12月31日	西房建[2019]0170号	
69	西安中铁京泰房地产开发有限公司	陕西省住房和城乡建设厅	房地产开发企业资质证书	三级	2019年12月18日	2022年11月17日	西房建[2019]161号	
70	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	四级	2019年11月22日	2022年11月21日	HD-A-7783	
71	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州市番禺区住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年11月6日	2020年11月5日	PYQ15100017	办理更新中
72	中铁房地产集团济南置业有限公司	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年11月1日	2020年10月31日	0162010	办理更新中

序号	公司名称	核发单位	证书名称	等级资质	取得时间	有效期至	证书编号	备注
73	河北兴铁房地产开发有限公司	石家庄正定新区建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2019年12月19日	2020年12月18日	冀建房开石定字第045	办理更新中
74	苏州京万房地产开发有限公司	江苏省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年7月1日	2021年6月30日	苏州 KF15501	
75	成都乐欣置业有限公司	四川省住房和城乡建设厅	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	三级	2020年4月28日	2023年4月28日	510105DH343413439Z	
76	长沙京信房地产开发有限公司	长沙市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年1月9日	2021年1月8日	湘建房开（长）字第0352483号	办理更新中
77	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年1月6日	2022年1月6日	黔房开字临A521100723	
78	西安铁弘房地产开发有限公司	西安市住房和城乡建设局	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	2020年6月16日	2021年6月30日	西房建暂[2020]0061号	

2、经营模式

（1）房地产项目决策

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

发行人开发项目流程图



除自主开发外，发行人还通过合作开发模式开展房地产开发业务。

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

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

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

（2）房地产项目决策

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

（3）采购模式

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

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

（4）建筑施工模式

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

发行人对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插必要的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。在公司与施工单位签订的施工

合同中，一般都在质量保证期间预留应付工程款一定比例的质量保证金，在质量保证期内不发生质量问题的再退还施工单位。

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

（5）定价模式

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

公司近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况如下表所示：

近三年及一期协议销售均价及拿地楼面均价情况

年份	协议销售金额（亿元）	协议销售面积（万平方米）	协议销售单价（元/平方米）	拿地支出总金额（亿元）	拿地面积（万平方米）	拿地楼面均价（元/平方米）
2020年1-9月	400.24	208.31	19,213.57	68.63	113.56	6,043.25
2019年度	1,003.28	597.54	16,790.29	210.18	357.99	5,870.99
2018年度	751.09	465.56	16,133.10	263.66	384.32	6,860.44
2017年度	570.01	346.38	16,456.20	108.01	75.28	14,347.77

（6）销售模式

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

①所在城市和地区项目的数量

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

②项目所在地的地理位置

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

（7）收入确认模式

公司收入确认的会计处理原则为：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产开发及销售业务的具体收入确认条件为：开发项目已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件；取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；项目成本能够可靠地计量。

（8）工程支付及结算模式

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

（9）物业管理模式

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

3、房地产开发情况

（1）开发及销售情况

发行人房屋销售运营情况

指标	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
新开工面积（万平方米）	205.05	415.58	310.23	523.77
在建面积（万平方米）	878.90	728.81	536.84	942.38
竣工面积（万平方米）	41.87	262.00	318.13	279.14
签约销售面积（万平方米）	208.31	597.54	465.56	346.38
签约销售金额 ³ （亿元）	400.24	1,003.28	751.09	570.01
平均销售价格（元/平方米）	19,213.57	16,790.29	16,133.10	16,456.20
结算面积（万平方米）	56.72	213.71	203.77	272.26

³ 该销售金额为全口径数据

结算金额（亿元）	110.28	289.68	261.76	322.50
结算均价(元/平方米)	19,441.88	13,555.02	12,845.69	11,845.06

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

发行人根据市场和政策变化，合理调整施工节奏。2017 年，公司实现在建面积 942.38 万平方米，其中，实现新开工面积 523.77 万平方米，实现竣工面积 279.14 万平方米。2018 年，公司实现在建面积 536.84 万平方米，其中，实现新开工面积 310.23 万平方米，实现竣工面积 318.13 万平方米。2019 年，公司实现在建面积 728.81 万平方米，其中，实现新开工面积 415.58 万平方米，实现竣工面积 262.00 平方米。

从销售签约情况来看，2017-2019 年公司分别实现签约销售面积 346.38 万平方米、465.56 万平方米和 597.54 万平方米；同期公司实现签约销售金额 570.01 亿元、751.09 亿元和 1,003.28 亿元。从销售均价看，2017-2019 年公司销售均价分别为 16,456.20 元/平方米、16,133.10 元/平方米和 16,790.29 元/平方米，近年来公司销售均价随着市场行情的回暖呈上升趋势，2019 年和 2018 年基本持平，略有降低。2020 年 1-9 月，公司签约销售金额为 400.24 亿元，签约销售面积为 208.31 万平方米，销售均价为 19,213.57 元/平方米。总的来看，2017 年以来公司有效把握区域房地产市场上涨窗口期，公司房地产销售金额和房地产销售面积量价齐升，实现跨越式增长。

土地购置方面，2017-2019 年，公司分别获取 7 个、17 个和 11 个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为 75.28 万平方米、384.32 万平方米和 357.99 万平方米；各期土地购置支出分别为 108.01 亿元、263.66 亿元和 210.18 亿元。2019 年，随着市场景气度不断提升，公司进一步加大了环渤海、长三角区域、珠三角区域的土地购置力度。拿地方式方面，公司以独立自主开发模式为主，但随着核心热点一、二线城市土地价格不断攀升，在上述区域公司多采用联合拿地的方式开发运营。

土地成本方面，2017-2019 年公司新增土地储备的楼面均价分别为 14,347.77 元/平方米、6,860.44 元/平方米和 5,870.99 元/平方米。公司土地成本受新增土地区域分布和土地市场价格波动影响而呈波动态势。

2020 年 1-9 月，公司新开工面积 205.05 万平方米，较上年同期下降 21.79%；在建面积 878.90 万平方米，较上年同期增加 21.11%；竣工面积 41.87 万平方米，与上年同期下降 40.52%；签约销售面积 208.31 万平方米，较上年同期增加 17.58%；签约销售金额 400.24 亿元，较上年同期增加 61.95%；结算面积 56.72 万平方米，较上年同期下降 14.31%；结算金额 110.28 亿元，较上年同期增加 57.61%。公司 2020 年三季度新开工面积、销售面积、销售金额、结算面积、结算金额的下降主要为受新冠疫情影响所致。

（2）已完工在售项目情况

发行人已完工在售项目情况

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
1	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建·北京原香漫谷	住宅	13.63	40.86	中铁二十五局、中铁十八局、中铁建设集团	2012年5月30日	是
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建·北京国际花园	住宅	8.02	19.05	中铁十一局集团有限公司/中铁建设集团有限公司	2013年6月4日	是
3	中铁房地产集团北京丰昊置业有限公司	北京	中国铁建·北京山语城	住宅/商业	21.21	32.61	中铁十二局、中铁十六局、中铁十九局	2011年9月25日	是
4	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	北京	中国铁建·北京顺新嘉苑	住宅/商业	4.85	13.22	一标段：中铁十九局集团第二工程有限公司；二标段：中铁城建集团北京工程有限公司	2014年7月10日	是
5	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建·北京青秀城	住宅	9.9	30.94	中铁十八局集团有限公司；中铁二十二局集团第四工程有限公司	2010年7月25日	是
6	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	北京	中国铁建·北京梧桐苑	住宅	14.04	43.84	中铁十四局集团有限公司、中铁城建集团北京工程有限公司、中铁十二局集团有限公司、中铁十八局集团有限公司	2012年4月15日	是
7	中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司	北京	中国铁建·北京青秀尚城	住宅/商业	7.69	23.13	中铁建设集团有限公司、中铁十一局	2014年7月28日	是
8	中铁嘉业（北京）投资有限公司	北京	中国铁建·北京原香嘉苑	住宅/商业	7.38	23.25	中铁建设集团有限公司、中铁十四局集团有限公司	2014年9月16日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
9	北京通瑞兴盛置业有限公司	北京	中国铁建·北京通瑞嘉苑	住宅	13.96	51.75	中铁城建集团有限公司	2015年5月31日	是
10	中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司	杭州	中国铁建·杭州江南国际城	住宅	10.18	34.63	中铁城建集团第一工程有限公司	2014年11月15日	是
11	中铁房地产集团上海置业有限公司	上海	中国铁建·上海青秀城	住宅	15.02	30.14	中铁十一局集团有限公司；中铁城建集团第二工程有限公司；中铁二十四局集团上海铁建工程有限公司	2013年7月31日	是
12	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建·徐州龙域中央	住宅	26.77	65.1	中铁建设集团有限公司；中铁二十三	2013年7月31日	是
13	徐州中铁房地产开发有限公司	徐州	中国铁建·徐州原香漫谷	住宅	8.69	20.6	中铁建设集团有限公司；中铁二十四局集团有限公司；中铁城建集团北京工程有限公司	2013年6月30日	是
14	中铁房地产集团广州有限公司	广州	中国铁建·广州荔湾国际城	住宅	6.14	25.16	广东省第四建筑工程公司/中铁建设集团有限公司	2011年4月30日	是
15	广州增城中铁房地产置业有限公司	广州	中国铁建·广州增城国际花园	住宅	6.37	23.23	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司	2015年1月20日	是
16	佛山中铁房地产置业有限公司	佛山	中国铁建·佛山国际公馆	住宅/商业	5.96	28.8	中铁建设集团有限公司佛山分公司、中铁十二局集团有限公司佛山项目部	2014年6月22日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
17	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建·成都国际城	住宅/商业	17.77	92.5	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司；市建三公司；中铁二十三局集团有限公司	2008年12月15日	是
18	中铁地产（成都）开发有限公司	成都	中国铁建·成都国际城 II	住宅/商业	6	33.1	中铁二十五局集团有限公司成都分公司；中铁建设集团有限公司	2011年1月26日	是
19	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都西派国际	住宅/商业	8.03	32.85	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司；中铁二十五局集团有限公司；中铁二十五局集团有限公司；中铁十一局集团有限公司	2010年12月4日	是
20	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都青秀城	住宅/商业	6.87	26.55	中铁十八局集团有限公司；中铁十二局建筑安装工程有限公司；中铁建设集团有限公司	2011年5月13日	是
21	成都中铁建锦城投资有限公司	成都	中国铁建·成都锦江国际花园	住宅/商业	4.28	20.65	中铁建设集团有限公司；中铁十八局集团第六工程有限公司	2013年12月15日	是
22	成都中铁龙泰房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都中国铁建广场	商业	3.24	23.69	中铁城建集团有限公司	2014年9月14日	是
23	成都中铁业兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派城	住宅/商业	10.32	40.36	中铁二十五局集团有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	2018年12月28日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
24	成都申珑房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都皇冠湖壹号	住宅/商业	8.98	36.25	中国建筑第三工程局有限公司	2015年9月30日	是
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆花语佰骊	住宅/商业	2.52	5.1	中铁十二局集团有限公司	2017年1月31日	是
26	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建·武汉国际花园	住宅	3.29	15.63	中铁城建集团有限公司	2014年6月1日	是
27	中国铁建房地产集团合肥置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥国际城	住宅/商业	44.13	170.12	安徽地矿建设工程有限责任公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中国铁建十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁建设集团有限公司、安徽华力建设集团有限公司、中铁二十五局集团建筑安装工程有限公司、中铁十九局集团第二工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、中铁二十四局集团南昌建设有限公司	2008年12月18日	是
28	中铁房地产集团合肥蜀西置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥国际公馆	住宅/商业	4.76	15.19	中铁二十一局集团第六工程有限公司	2015年9月30日	是
29	中铁房地产集团南京江宁置业有限公司	南京	中国铁建·南京原香颂	住宅	5.28	13.62	中铁十四局集团有限公司	2015年12月15日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
30	杭州京瑞置业有限公司	杭州	中国铁建·西湖国际城	住宅	6.08	25.27	一标段：中铁城建集团第有限公司；二标段：龙元建设集团股份有限公司	2017年1月24日	是
31	中铁房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司	北京	中国铁建·北京兴盛嘉苑	住宅	11.07	33.84	中铁建设集团有限公司	2015年6月4日	是
32	中铁房地产集团广西江湾有限公司	南宁	中国铁建·南宁江湾山语城	住宅	14.13	49.97	中铁十二局集团有限公司、中铁十一局集团建筑安装工程有限公司、中铁城建集团第二工程有限公司、	2014年5月29日	是
33	中铁建（大连）置业有限公司	大连	中国铁建·大连青秀蓝湾	住宅/商业	12.5	33.67	中铁建大桥工程局集团第一工程有限公司、中铁二十一局集团有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2014年5月7日	是
34	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春国际花园	住宅、商业、车位	23.5	52.69	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十三局集团有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	2008年9月1日	是
35	长春中铁房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春花语城	住宅、商业、车位	4.43	9.7	中国铁建大桥工程局集团有限公司	2017年3月1日	是
36	太原金郡同达房地产开发有限公司	太原	中国铁建·万科·太原紫郡	住宅/商业	7.25	26.3	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2016年4月15日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
37	中铁房地产集团浙江京城投资有限公司	杭州	中国铁建·杭州国际城	住宅/商业	9.9	36.36	中铁建设集团有限公司、中天建设集团有限公司、中铁十六局集团有限公司、中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	2011年3月1日	是
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	广州	中国铁建·广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	商业	5.93	31.01	中国土木工程集团有限公司、中铁城建集团有限公司	2016年10月31日	否（还有一栋尚未预售）
39	中铁建公寓管理有限公司	北京	中国铁建·北京国际城	住宅/商业	19.56	85.58	中铁城建集团第一工程有限公司	2009年1月1日	是
40	中铁房地产集团武汉有限公司	武汉	中国铁建·武汉国际城	住宅	16.16	47.5	中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	2012年11月30日	是
41	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	长沙	中国铁建·长沙国际城	住宅/商业	18.34	67.54	中铁建设集团有限公司、湖南第六工程有限公司	2009年12月1日	是
42	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建·长沙山语城	住宅/商业	45.16	88.74	中铁城建集团有限公司	2007年4月26日	是
43	中铁房地产集团江苏置业有限公司	南京	中国铁建·南京青秀城	住宅	10.88	42.92	中铁十六局集团有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁二十四局集团浙江工程有限公司	2014年6月15日	是
44	中铁房地产集团宁波京城投资有限公司	宁波	中国铁建·宁波山语城	住宅/商业	13.29	24.47	中铁十八局集团有限公司、中铁二十二局集团第四工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	2012年2月7日	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工主体	开工时间	五证、竣工备案是否齐全
45	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁云景山语城	住宅/商业	2.66	13.99	中铁建设集团有限公司	2016年12月31日	是
46	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城A2	住宅	1.33	16.44	中铁城建集团第一工程有限公司	2018年5月16日	是

发行人已完工在售项目情况（续）

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
1	中国铁建·北京原香漫谷	38.1	37.33	45.36	未售完	剩余少量商办	剩余少量商办
2	中国铁建·北京国际花园	23.95	25.86	31.26	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业
3	中国铁建·北京山语城	39.1	38.02	48.82	住宅售完	剩余少量商业、车位	顺销车位及商业，提高意向客户的转化
4	中国铁建·北京顺新嘉苑	19.92	19.75	19.77	住宅售完	剩余少量商业、车位	后期将根据政策要求，提高意向客户的转化
5	中国铁建·北京青秀城	37.99	37.59	46.45	100.00%		全部完成销售，2021 年全部回款
6	中国铁建·北京梧桐苑	48.34	47.34	61.84	99.90%	尾盘少量商业，受政策影响销售受限	计划 2020 年清盘，全部完成销售，2021 年全部回款
7	中国铁建·北京青秀尚城	21.87	20.15	23.9	住宅售完	剩余部分车位、仓储	促销
8	中国铁建·北京原香嘉苑	21.44	20.55	23.4	住宅售完	剩余少量办公	剩余少量办公
9	中国铁建·北京通瑞嘉苑	53.27	39.5	43.96	91%	未售完	销售安排：制定全民营销活动计划，发挥微信平台优势，打破目前销售滞销局面。资金回笼安

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
							排：定期梳理未回款客户，对此类客户进行风险筛查，及时跟进客户相关情况，尽量缩短回款周期。
10	中国铁建·杭州江南国际城	45.51	45.06	56.98	99.34%	未售完	剩余个别住宅及部分车位
11	中国铁建·上海青秀城	48.01	46.89	57.09	97.40%	未售完	剩余少量住宅，车位，商业
12	中国铁建·徐州龙域中央	24.92	24.32	27.04	98%	住宅售完	剩余少量仓储、车位、商铺
13	中国铁建·徐州原香漫谷	11.06	10.7	9.85	93%	未售完	剩余少量商铺，住宅
14	中国铁建·广州荔湾国际城	30.86	30.24	35.5	车位在售	住宅售完、商铺售完、车位在售	剩余部分车位
15	中国铁建·广州增城国际花园	19.82	19.02	20.41	商铺、车位在售	少量商铺在售、车位在售	商业方面租售并举，带租约销售；引入品牌商家及主力店进驻经营，先招商培养商业氛围，带动后期销售
16	中国铁建·佛山国际公馆	39.34	36.62	44.8	住宅、商铺、车位在售	少量住宅、商铺在售、车位在售	优先选择有利于销售、放款快的按揭银行合作、建立明晰的岗位责任制及工作流程、专人跟进办理网签客户
17	中国铁建·成都国际城	39.62	35.65	43.24	93.50%	剩余少量车位	车位在售
18	中国铁建·成都国际城 II	14.99	13.7	16.04	99.10%	剩余少量车位	车位在售
19	中国铁建·成都西派国际	43.68	38.28	43.74	90.74%	剩余少量住宅、商业、车位	2021 年清盘

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
20	中国铁建·成都青秀城	15.43	15.22	16.32	94.76%	剩余少量商业、车位	车位在售
21	中国铁建·成都锦江国际 花园	18.29	17.94	14.49	74%	剩余少量住宅、商 业、车位	商铺及车位在售
22	中国铁建·成都中国铁建 广场	17.35	14.7	9.14	53%	已售部分还剩底商和 写字楼，自持部分暂 时不出售	底商和写字楼在售，自持租金收 入
23	中国铁建·成都西派城	48.32	37.68	48.75	93.19%	剩余商业、车位	商铺及车位在售
24	中国铁建·成都皇冠湖壹 号	18.63	16.92	22.88	99.08%	剩余少量商业、车位	商铺及车位在售
25	中国铁建·重庆花语佰丽	3.01	2.86	3.5	91%	剩余少量住宅、商 业，车位已开盘	商铺及车位在售
26	中国铁建·武汉国际花园	11.7	12.6	11.99	99.66%	剩余少量住宅、商 业、车位	住宅、商铺及车位在售
27	中国铁建·合肥国际城	80.59	79.23	97.3686	99.71%	剩余少量住宅、部分 别墅、商业、车位	清盘中，预计 2020 年上半年售 完
28	中国铁建·合肥国际公馆	12.84	12.019	15.7253	94.66%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
29	中国铁建·南京原香颂	9.12	9.01	10.9	98%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完
30	中国铁建·西湖国际城	36.57	35.22	45.96	99.30%	剩余部分车位	-
31	中国铁建·北京兴盛嘉苑	52.91	49.2	43.07	76%	商业未取证	2020 年上半年主推地上十六套商 业，争取实现总货值的 80%回 款，同时加推洋房优惠房源，力 争全部去化优惠房源。

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
32	中国铁建·南宁江湾山语城	25.89	25.89	31.29	住宅、商业已售罄	剩余 2 间商铺及部分车位在售	通过第三方销售渠道进行商业清盘；强化车位管控，引入第三方销售等引导业主购买车位。
33	中国铁建·大连青秀蓝湾	38.4	37.4	30.73	82%	公租房产品目前不可销售，商业车位产品的销售工作目前存在一定的难点	计划 2021 年清盘，其中 2019 年销售计划 5.9 亿元，2020 年销售计划 4.9 亿元，2021 年销售计划 4.2 亿元。
34	中国铁建·长春国际花园	22.78	22.69	27.32	99%	部分商业未销售	后期通过医养项目回笼资金
35	中国铁建·长春花语城	8.1143	7.9	9.25	98%	主要是配套商业及车位	加速去化并快速回笼资金
36	中国铁建·万科·太原紫郡	25.6	25.38	29.42	98%	尾盘	-
37	中国铁建·杭州国际城	62.33	61.47	49.35	98.78%	剩余商业、车位及部分住宅	住宅及酒店式公寓 16#楼、酒店式公寓 18#楼及二年底商预计 2020 年售完
38	中国铁建·广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	32.3063	32.3063	24.47	76%	1.总部基地 2#未拿到预售证；2.商业市场相对低迷	1.灵活销售，持续推进大客户拓展工作。2.推进出租业务的开展，尽快回流资金
39	中国铁建·北京国际城	102.23	84.94	115.03	89%	剩余少量办公，仓储和车位	清盘中
40	中国铁建·武汉国际城	21.55	21.46	23.27	95.20%	剩余少量商业、车位	商铺及车位在售
41	中国铁建·长沙国际城	23.96	23.38	28.47	96.94%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
42	中国铁建·长沙山语城	36.12	35.61	40.16	96.00%	剩余部分商业、车位	商铺及车位在售
43	中国铁建·南京青秀城	73.85	72.48	77.13	98%	剩余商业、车位	清盘中，预计 2021 年售完

序号	项目名称	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)	截至 2020 年 9 月 30 日已销 售总额 (亿元)	销售进度	未销售原因	后续销售安排及资金回笼安排
44	中国铁建·宁波山语城	14.67	12.64	10.28	86.16%	剩余少量住宅、车位	加速去化并快速回笼资金
45	中国铁建·南宁云景山语城	14.98	13.37	14.96	住宅已售罄	少量商铺在售、部分车位在售	商业方面租售并举，带租约销售；强化车位管控，提高服务提高入住率，提高车位需求。
46	中国铁建·贵阳国际城 A2	11.85	10.7	6.6	未售完	剩余少量住宅、商业、车位	住宅、商铺及车位在售

发行人已完工在售项目情况（续）

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

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
3	中国铁建·北京山语城	京丰国用（2011）出第 00269 号京丰国用（2011）出第 00270 号京丰国用（2011）出第 00271 号	201 规（丰）地字 0017 号	2012 规（丰）建字 0079 号、2012 规（丰）建字 0080 号、2012 规（丰）建字 0081 号、2012 规（丰）建字 0082 号、2012 规（丰）建字 0083 号、2012 规（丰）建字 0084 号	[2013]施建字 0561 号、[2013]施建字 0454 号、[2013]施建字 0453 号、[2013]施建字 0455 号、[2013]施建字 0456 号、[2013]施建字 0409 号、	京房售证字（2013）52 号、京房售证字（2012）100 号、京房售证字（2011）251 号、京房售证字（2012）限 10 号、京房售证字（2012）258 号、京房售证字（2014）131 号、京房售证字（2014）59 号、京房售证字（2014）230 号、京房售证字（2014）224 号、京房售证字（2013）154 号
4	中国铁建·北京顺新嘉苑	京顺国用 2014 出第 00038 号	2014 规（顺）地字 0008 号	建字第 110113201400064 号、2014 规（顺）建字 0055、建字第 110113201400065 号、2014 规（顺）建字 0056 号、建字第 110113201400080 号、2014 规（顺）建字 0064 号、建字第 110113201400081 号、2014 规（顺）建字 0065 号	[2014]施[顺]建字 0061 号、[2014]施[顺]建字 0062 号、[2014]施[顺]建字 0106 号、[2014]施[顺]建字 0105 号	京房售证自（2015）109 号、京房售证自（2016）91 号、京房售证自（2014）限 18 号、京房售证自（2014）196 号
5	中国铁建·北京梧桐苑	1、京门国用（2012 出）第 00031 号 2、京门国用（2012 出）第 00032 号 3、京门国用（2012 出）第 00033 号	地 字 第 11010920120000 3 号	建字第 110109201300024 号	（2012）施（门）建字 0006 号	京房售证字（2014）104 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
6	中国铁建·北京青秀城	京丰国用（2010出）第00192号、京丰国用（2010出）第00193号、京丰国用（2010出）第00194号、	地字第110106201000019号	建字第110106201000135号，建字第110106201000150号，建字第110106201000151号，建字第110106201000153号，建字第110106201000154号，建字第110106201000162号，建字第110106201000227号，建字第110106201100012号，建字第110106201100013号，建字第110106201100014号，建字第110106201100015号，建字第110106201100021号，建字第110106201100024号。	（2010）施（丰）建字0021号、（2010）施（丰）建字0023号、（2010）施（丰）建字0024号、（2011）施（丰）建字0004号、（2011）施（丰）建字0006号、（2011）施（丰）建字0010号、（2011）施（丰）建字0012号、（2011）施（丰）建字0013号、（2011）施（丰）建字0016号、（2011）施（丰）建字0017号。	京房售证字（2010）335号，京房售证字（2011）限6号，京房售证字（2011）29号，京房售证字（2011）98号，京房售证字（2011）169号
7	中国铁建·北京青秀尚城	京昌国用（2014）出00141号	2014规（昌）地字第0013号	2014规（昌）建字0047号、0046号、0038号、0037号、0036号、0079、078、077号；	[2014]施[昌]建字0041、0042、0043、0054、0003、0004、0005	京房售证字（2014）228号、京房售证字（2014）277号、京房售证字（2015）136号、京房售证字（2016）67号
8	中国铁建·北京原香嘉苑	京房国用（2014出）第00131号、京房国用（2014出）第00132号	2014规（房）地字第0013号	2014规（房）建字0085号、2014规（房）建字0086号、2014规（房）建字0090号、2014规（房）建字0091号、2014规（房）建字0162号	2014施（房）建字0040号、2014施（房）建字0041号、2014施（房）建字0045号、2014施（房）建字0046号、2015施	京房售证字（2014）218号、京房售证字（2014）219号、京房售证字（2015）92号、京房售证字（2016）1号、京房售证字（2016）142号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					(房)建字 0001 号、2015 施(房)建字 0009 号	
9	中国铁建·北京通瑞嘉苑	京通国用(2015 出)第 00090 号	2015 规(通)地字 0023 号	2015 规(通)建字 0054 号; 2015 规(通)建字 0055 号; 2015 规(通)建字 0057 号; 2015 规(通)建字 0058 号; 2015 规(通)建字 0059 号; 2015 规(通)建字 0082 号	【2015】施【通】建字 0025 号; 【2015】施【通】建字 0037 号; 【2015】施【通】建字 0038 号; 【2016】施【通】建字 0016 号	京房售证字(2015)135 号; 京房售证字(2015)限 14 号; 京房售证字(2017)10 号
10	中国铁建·杭州江南国际城	杭萧国用(2015)第 4400002 号	地 字 第 330109201400186	建字第 330109201500047 号、建字第 330109201500148 号	330109201504030201、330109201508280101、330109201601130000	萧售许字(2016)第 27 号、萧售许字(2016)第 012 号、萧售许字(2015)第 086 号、萧售许字(2015)第 019 号、萧售许字(2015)第 034 号、萧售许字(2015)第 044 号、萧售许字(2016)第 004 号、萧售许字(2015)第 060 号
11	中国铁建·上海青秀城	沪房地宝字 2014 第 015838 号	沪 宝 地 2013EA31011320134772	沪宝建(2015) FA31011320154317	1302BS0200D01310113201307082719	宝山房管(2014)预字 0000516 号
12	中国铁建·徐州龙域中央	南区: 徐土国用 2007 第 55871 号; 北区: 徐土国用 2010 第 2659 号	20070094	南区: 20070444; 北区: XG2010029, XG20100019	南区: 2008004-2008008; 北区: 2010064-2010092	南区: 徐(房)售许字(2008)第 80 号; 北区: 徐(房)售许字(2010)第 85 号, 徐(房)售许字(2010)第 71 号
13	中国铁建·徐州原香漫谷	徐土国用 2013 第 53660 号	地 字 第 320300201303051	XG2013009-1、XG2013009-2、XG2013009-3	2017027,2014030-2014036,2014038,2014039	徐(房)售许字(2014)第 95 号、徐(房)售许字(2013)第 205 号、徐(房)售许字(2015)第 17 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
14	中国铁建·广州荔湾国际城	穗府国用（2010）第 01100111 号； 穗府国用（2010）第 01100110 号	穗规地证（2010）299 号；穗规地证（2010）300 号	穗规建证（2011）956 号； 穗规建证（2011）957 号	44010320110805 0101、 44010320110819 0101	穗房预（网）字第 20111124 号—3；穗房预（网）字第 20120489 号—3
15	中国铁建·广州增城国际花园	增国用（2014）第 GY000988 号	地字第增规地证 [2014]067 号	字第增规建证[2014]605 号； 建字第增规建证[2015]012 号	440183201504240101； 440183201504240201	增城房预（网）字第 20150453 号；增城房预（网）字第 20150591 号；增城房预（网）字第 20150780 号；增城房预（网）字第 20151114 号；增城房预（网）字第 20151114 号-1；增城房预（网）字第 20170288 号
16	中国铁建·佛山国际公馆	南府国有（2014）第 0106026 号、南府国有（2014）第 0106027 号	地 字 第 440605201440010 号、地字第 440605201440011 号	建字第 440605201440661 号、 建字第 440605201440662 号、 建字第 440605201440663 号、 建字第 440605201440565 号、 建字第 440605201440664 号、 建字第 440605201440665 号、 建字第 440605201440792 号、 建字第 440605201440793 号、 建字第 440605201440794 号、 建字第 440605201440795 号、 建字第 440605201440796 号、 建字第 440605201440797 号、 建字第 440605201440798 号、 建字第 440605201440799 号、	编号 440622201505050101-00、编号 440622201505050201-00、 编号 440622201505050301-00、编号 440622201505050401-00、 编号 440622201505050501-00、编号 440622201505050601-00、 编号 440622201512081301-00、编号 440622201512081201-00、 编号 440622201512081101-00、编号	南房预字第 2015037402 号、南房预字第 2015033402 号、南房预字第 2016003402 号、南房预字第 2016011602 号、南房预字第 2016010002 号、南房预字第 2017052502 号、南房预字第 2016016802 号、南房预字第 2016016702 号、南房预字第 2016027502 号、南房预字第 2016030702 号、南房预字第 2017059502 号、南房预字第 2017069202 号、南房预字第 2017069102 号、南房预字第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				建字第 440605201440800 号、 建字第 440605201440801 号、 建字第 440605201440802 号、	440622201512081001-00、 编号 44062220151208901- 00、编号 44062220151208801-00、 编号 44062220151208701- 00、编号 44062220151208601-00、 编号 44062220151208501- 00、编号 44062220151208401-00、 编号 44062220151208301- 00	2016042302 号、南房预字第 2019050302 号
17	中国铁建·成都国际城	龙国用 2010 年第 122784 号、 龙国用 2009 年第 106556 号、 龙国用 2011 年第 1189 号、	地 字 第 51011220082000 4 号、地字第 51012200820003 号、	建字第 510112200930023、 建字第 510112201030038、 建字第 510112200830024、 建字第 510112201130020、	510112200912230101、 510112200911260101、 5101122008122501、 510112201104080201、 510112201104080101、 510112201104080301、 510112201104080401、 510112201307050101、 510112201307050000、	成房预售龙泉字第 348 号、成房预售龙 泉字第 428 号、成房预售龙泉字第 408 号、成房预售龙泉字第 868 号、成房预 售龙泉字第 461 号、成房预售龙泉字第 894 号、成房预售龙泉字第 929 号、成 房预售龙泉字第 531 号、成房预售龙泉 字第 477 号、成房预售龙泉字第 650 号、成房预售龙泉字第 630 号、成房预 售龙泉字第 608 号、成房预售龙泉字第 623 号、成房预售龙泉字第 776 号、成 房预售龙泉字第 718 号、成房预售龙泉 字第 368 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
18	中国铁建·成都国际城 II	龙国用 2010 年第 126869 号	地 字 第 510112200820006 号	建字第 510112201130015 号	51011201103300101、 510112201103300201、 510112201103300301、 510112201103300401	成房预售龙泉字第 468 号、成房预售龙泉字第 770 号、成房预售龙泉字第 510 号、成房预售龙泉字第 633 号、
19	中国铁建·成都西派国际	成高国用 2010 第 14328 号	地 字 第 510107201029076 号	建字第 510107201239004 号、 建字第 510107201339073 号、 建字第 510107201439058 号	CGGJ(2012)-J039、 CGGJ(2012)-J036、 CGGJ(2013)-J095、 CGGJ(2013)-J096、 CGGJ(2014)-J078、 CGGJ(2014)-J080、 CGGJ(2011)-J232	成房预售中心城区字第 9526 号、成房预售中心城区字第 9700 号、成房预售中心城区字第 9423 号、成房预售中心城区字第 9907 号、成房预售中心城区字第 10551 号、成房预售中心城区字第 10932 号、成房预售中心城区字第 10874 号
20	中国铁建·成都青秀城	成国用 2010 第 1054 号	地 字 第 510108201020200 号	建字第 510108201130037 号	510101201105170601、 510101201105130401、 510101201105180201	成房预售中心城区字第 8289 号、成房预售中心城区字第 9292 号、成房预售中心城区字第 8809 号、成房预售中心城区字第 8671 号、成房预售中心城区字第 8487 号、成房预售中心城区字第 9446 号、成房预售中心城区字第 8728 号
21	中国铁建·成都锦江国际花园	成国用（2014）第 95 号	地 字 第 510104201320378 号	建字第 510104201430006 号	510101201404250201、 510101201403110701、 510101201404100201	成房预售中心城区字第 11106 号、成房预售中心城区字第 10862 号、成房预售中心城区字第 10232 号、成房预售中心城区字第 10445 号、成房预售中心城区字第 10604 号、成房预售中心城区字第 10526 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
22	中国铁建·成都中国铁建广场	成国用（2014）第 394 号	地 字 第： 51010820142609 4	建字第：510108201530263	510101201509160401、 510101201510130401	11629、11067、11421、11605
23	中国铁建·成都西派城	成国用（2016）第 217 号	地 字 第 51010720162013 6	建字第 510107201630295	510107201610210601、 510107201610210501、 510107201703270401、 510107201703030501	成房预售中心城区字第 100140 号；成房预售中心城区字第 100039 号；成房预售中心城区（变）字第 11598 号；成房预售中心城区字第 100010 号；成房预售中心城区（变）字第 11597 号；成房预售中心城区字第 101145 号；
24	中国铁建·成都皇冠湖壹号	龙国用（2016）4235 号	地 字 第 51011220162000 2 号	建字第 510112201630009、建字第 510112201630011、建字第 510112201630021	510112201604130101、 510112201604290201、 510112201607080101、 510112201607080201	成房预售龙泉字第 1065 号、1021 号、1036 号、1086 号、1113 号、1044 号、1045 号、第 101155 号、1195 号、1160 号、1204 号
25	中国铁建·重庆花语佰丽	渝（2017）巴南区不动产权第 000363925 号、 渝（2017）巴南区不动产权第 000363768 号	地字第 50011320170000 4	建字第 500113201700061	500113201707070000	渝国土房管（2017）预字第（1059）号、渝国土房管（2018）预字第 1186 号、渝国土房管（2017）预字第 599 号、渝国土房管（2018）预字第（772）号、渝国土房管（2017）预字第（694）号、渝国土房管（2017）预字第（938）号、渝国土房管（2017）预字第（1468）号、渝国土房管（2018）预字第（271）号、渝国土房管（2018）预字第（461）号、渝国土房管（2018）预字第（603）号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
26	中国铁建·武汉国际花园	武国用(2014)第28号	地字第武规地[2014]052号	建字第武规(阳)建[2014]49号	4201052014030600114BJ4001	武房开预售[2015]240号、武房开预售[2016]133号、武房开现售[2016]021号
27	中国铁建·合肥国际城	合国用(2009)第259号 合国用(2009)第260号 合国用(2009)第261号 合国用(2009)第262号 合国用(2009)第263号 合国用(2009)第264号 合国用(2009)第265号 合国用(2009)第266号 合国用(2009)第267号	地字第34010320080002号	合规建民许2008710号、合规建民许2008720号、合规建民许2008733号、建字第340103201110078号—建字第340103201110090号、建字第340103201110051号、建字第340103201310099号—建字第340103201310111号、建字第340103201210092号—建字第340103201210099号、建字第340103201310023号—建字第340103201310026号、建字第340103201310112号—建字第340103201310120号、合规建民许2013248号—合规建民许2013322号、合规建民许2014299号—合规建民许2014311号、合规建民许2014317号、合规建民许2014324号—合规建民许2014327号	010010090019、010009070023、010009070022、010009070021、010010060045、010010050047、010010050037、010010060016、010010060001、010010040018、010010050027、010011060037、010011071400877、010011050014、010011050015、010011071800889、010011071500881、01001309301128、010013091201194、010013091201195、010014050902S02、010014050902S01	合房预售证第20090512号—合房预售证第20090514号；合房预售证第20090587号—合房预售证第20090590号；合房预售证第20090877号—合房预售证第20090879号；合房预售证第20100483号；合房预售证第20100489号—合房预售证第20100491号；合房预售证第20100510号—合房预售证第20100511号；合房预售证第20100558号—合房预售证第20100559号；合房预售证第20100572号；合房预售证第20100633号—合房预售证第20100634号；合房预售证第20100665号—合房预售证第20100671号；合房预售证第20100699号—合房预售证第20100700号；合房预售证第20100717号—合房预售证第20100721号；合房预售证第20100760号—合房预售证第20100761号；合房预售证第20100781号；合房预售证第20100784号；合房预售证第20110012号；合房预售证第20110014号；合房预售证第20110032号；合房预售证第20110081号；合房预售证第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						20110094 号—合房预售证第 20110095 号；合房预售证第 20110266 号；合房预售证第 20110487 号—合房预售证第 20110488 号；合房预售证第 20110496 号—合房预售证第 20110498 号；合房预售证第 20110552 号；合房预售证第 20110612 号—合房预售证第 20110613 号；合房预售证第 20120052 号；合房预售证第 20120133 号—合房预售证第 20120134 号；合房预售证第 20120338 号；合房预售证第 20120434 号；合房预售证第 20120540 号；合房预售证第 20120590 号；合房预售证第 20120648 号；合房预售证第 20130009 号；合房预售证第 20130042 号；合房预售证第 20130085 号—合房预售证第 20130086 号；合房预售证第 20130098 号—合房预售证第 20130100 号；合房预售证第 20130156 号；合房预售证第 20130213 号；合房预售证第 20130452 号—合房预售证第 20130453 号；合房预售证第 20130515 号；合房预售证第 20130631 号；合房预售证第 20130743 号；合房预售证第 20130750 号；合房预售证第 20130888 号；合房预售证

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						第 20130889 号；合房预售证第 20131005 号—合房预售证第 20131008 号；合房预售证第 20131028 号；合房预售证第 20140022 号；合房预售证第 20140211 号—合房预售证第 20140218 号；合房预售证第 20140385 号—合房预售证第 20140386 号；合房预售证第 20140435 号—合房预售证第 20140436 号；合房预售证第 20140958 号；合房预售证第 20141025 号；合房预售证第 20141074 号；合房预售证第 20150185 号；合房预售证第 20150300 号；合房预售证第 20150424 号；合房预售证第 20150447 号；合房预售证第 20150549 号；合房预售证第 20150697 号；合房预售证第 20150795 号；合房预售证第 20150937 号；合房预售证第 20151069 号；合房预售证第 20151191 号；合房预售证第 20151203 号；合房预售证第 20160368 号—合房预售证第 20160371 号；合房预售证第 20160400 号；合房预售证第 20160479 号；合房预售证第 20160672 号；合房预售证第 20170201 号；合房预售证第 20170250 号；

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
28	中国铁建·合肥国际公馆	合高新国用(2016)第004号	地字第340101201530027号	编号340101201620022、编号340101201620023、编号340101201620024、编号340101201620025、编号340101201620026、编号340101201620027、编号340101201620028	编号0133160041500134	合房预售证第20161153号,合房预售证第20160623号,合房预售证第20160624号,合房预售证第20160513号,合房预售证第20160514号,合房预售证第20170149号,合房预售证第20161154号,合房预售证第20170316号,合房预售证第20170797号,合房预售证第20170247号
29	中国铁建·南京原香颂	江宁国用2015第40881号	地字第320115201510388号	建字第320115201510876号	320115201603080101	宁房销第2016200054号宁房销第2016200123号宁房销第2017200073号
30	中国铁建·西湖国际城	杭西国用(2016)第100072号	地字第330100201500341号	建字第330100201600337号	330106201708160101、330106201701240101	杭售许字(2018)第000076号杭售许字(2019)第000008号杭售许字(2018)第000063号杭售许字(2018)第000037号杭售许字(2017)第000109号
31	中国铁建·北京兴盛嘉苑	京兴国用(2015出)第00064号、京兴国用(2015出)第00063号、京兴国用(2015划)第00006号	2014规(大)地字0048号	2015规(大)建字0014号、2015规(大)建字0029号、2015规(大)建字0030号、2015规(大)建字0031号	{2015}施建字0246号、{2015}施(大)建字0029号、15、16号楼[2015]施建字0361号、除15、16号楼[2015]施建字0366号、{2017}施建字0175号	京房售证字(2015)114号、京房售证字(2015)限11号、京房售证字(2016)48号、京房售证字(2017)104号、京房售证字(2017)41号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
32	中国铁建·南宁江湾山语城	南宁国用（2013）第 619118 号	地字第 450101201350059 号	建字第 450101201450416, 450101201450417, 450101201450408, 450101201450409, 450101201450410, 450101201450411, 450101201450412, 450101201450413, 450101201450414, 450101201450415, 450101201450584, 450101201450585, 450101201450586, 450101201450587, 450101201450680, 450101201450655, 450101201450656, 450101201450657, 450101201450658, 450101201450659, 450101201450660, 450101201450661, 450101201550151, 450101201450662,	一区商业楼, 1#2#3#8#9#10#11#12#楼及其地下室工程: 450117201407160101; 20#21#22#23#楼及其地下室工程: '450117201407150101; 16 号楼、24-36 号楼、幼儿园工程: '450117201409250106	南房预字 2014 第 194 号 2014 第 222 号 2015 第 115 号 2015 第 121 号 2015 第 200 号 2015 第 258 号 2015 第 258 号 2016 第 010 号 2014 第 182 号（换 1）（证件日期为 2014 年 11 月 7 日）2016 第 038 号 2016 第 083 号 2016 第 107 号 2016 第 254 号 2017 第 009 号 2017 第 088 号 2017 第 089 号 2017 第 171 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号	
				450101201450664, 450101201450665, 450101201550160, 450101201450667, 450101201450668, 450101201450669, 450101201550161, 450101201550162, 450101201550163, 450101201550164, 450101201450674, 450101201550165, 450101201450676, 450101201550171, 450101201550172, 450101201450679			
33	中国铁建·大连青秀蓝湾	B1 地块：大国用（2014）第 04015 号、B2 地块：大国用（2014）第 04016 号、B3 地块：大国用（2014）第 04017 号、B4 地块：大	地 第 210211201600007 号	B1 地块：建字第 210211201400028 号、B2 地块：建字第 210211201400006 号、B3 地块：建字第 210211201400014 号、B4 地块：建字第 210211201400019 号	B1 区三标段：210200201504170501、 B1 区四标段：21020021411210801、 B2 区一标段：210200201405070101、 B2 区二标段：210200201406271601	大房预许字第 20150098 号 大房预许字第 20150105 号 大房预许字第 20150077 号 大房预许字第 20150059 号 大房预许字第 20140110 号 大房预许字第 20140083 号 大房预许字第 20140024 号 大房预许字第 20170002 号	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		国用（2014）第 04018 号				大房预许字第 20170061 号 大房预许字第 20170123 号 大房预许字第 20180019 号
34	中国铁建·长春国际花园	国用（2008）第 101004147、国用（2008）第 101004148、国用（2010）第 101004240、国用（2010）第 101004239、国用（2012）第 101000063、国用（2012）第 101000064	地字第 22000020090024、地字第 22000020120038 6、	建字第 220000200900266、建字第 220000201000116、建字第 220000201300148、建字第 220000201400400、建字第 220000201500337	长汽开工字（2008）第 129 号补、长汽开工字（2008）第 155 号补、长汽开工字（2008）第 156 号补、长汽开工字（2008）第 157 号补、长汽开工字（2008）第 158 号补、长汽开工字（2008）第 134 号补、长汽开工字（2008）第 135 号补、长汽开工字（2008）第 136 号补、长汽开工字（2008）第 137 号补、长汽开工字（2008）第 138 号补、长汽开工字（2008）第 139 号补、长汽开工字（2008）第 122 号补、长汽开工字（2008）第 140 号补、长汽开工字（2008）第 141 号补、长	长房售证（2009）第 175 号、长房售证（2009）第 041 号、长房售证（2009）第 124 号、长房售证（2009）第 010 号、长房售证（2011）第 215 号、长房售证（2011）第 100 号、长房售证（2013）第 268 号、长房售证（2015）第 254 号、

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2008）第 142 号补、长汽开工字（2008）第 143 号补、长汽开工字（2008）第 144 号补、长汽开工字（2008）第 145 号补、长汽开工字（2008）第 146 号补、长汽开工字（2008）第 121 号补、长汽开工字（2008）第 148 号补、长汽开工字（2008）第 149 号补、长汽开工字（2008）第 123 号补、长汽开工字（2008）第 150 号补、长汽开工字（2008）第 151 号补、长汽开工字（2008）第 152 号补、长汽开工字（2008）第 124 号补、长汽开工字（2008）第 125 号补、长汽开工字（2008）第 126 号补、长汽开工字（2008）第 127 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2008）第 153 号补、长汽开工字（2008）第 128 号补、长汽开工字（2008）第 130 号补、长汽开工字（2008）第 131 号补、长汽开工字（2008）第 132 号补、长汽开工字（2008）第 133 号补、长汽开工字（2008）第 147 号补、长汽开工字（2011）第 039 号补、长汽开工字（2011）第 042 号补、长汽开工字（2011）第 041 号补、长汽开工字（2011）第 057 号补、长汽开工字（2011）第 054 号补、长汽开工字（2011）第 047 号补、长汽开工字（2011）第 049 号补、长汽开工字（2011）第 043 号补、长汽开工字（2011）第 038 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2011）第 040 号补、长汽开工字（2011）第 056 号补、长汽开工字（2011）第 046 号补、长汽开工字（2011）第 053 号补、长汽开工字（2011）第 055 号补、长汽开工字（2011）第 052 号补、长汽开工字（2011）第 050 号补、长汽开工字（2011）第 044 号补、长汽开工字（2011）第 048 号补、长汽开工字（2011）第 045 号补、长汽开工字（2011）第 051 号补、长汽开工字（2011）第 058 号补、长汽开工字（2011）第 059 号补、长汽开工字（2011）第 037 号补、长汽开工字（2008）第 154 号补、长汽开工字（2013）第 121 号补、长	

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					汽开工字（2013）第 122 号补、长汽开工字第 2015040202、长汽开工字第 2015040203、长汽开工字第 2015040204、长汽开工字第 2015040205、长汽开工字第 2015040207、长汽开工字第 2015040206、长汽开工字第 2015040201、长汽开工字第 2015040208	
35	中国铁建·长春花语城	吉（2017）长春市不动产权第 0028686 号	地 字 第 220000201600086	建字第 220001201600020、建字第 220001201700027	220108201704260101、220108201702270101	长房售证（2017）第 208 号、长房售证（2017）第 158 号、长房售证（2017）第 306 号、长房售证（2017）第 233 号、长房售证（2017）第 330 号、长房新售证（2018）第 012 号、
36	中国铁建·万科·太原紫郡	并政地国用（2015）第 00198 号、并政地国用（2015）第 00199 号、并政地国用（2015）第 00200 号、并政地国用	并规许字[2016]第 0018 号	并规建证新字[2016]第 0147 号、并规建证新字[2016]第 0148 号、并规建证新字[2016]第 0149 号、并规建证新字[2016]第 0150 号、并规建证新字[2016]第 0151 号、并规建证新字[2016]第 0152 号、并规建证新字[2016]第 0153	140103201604151201、140103201604151301、140103201604151401、140103201604151501、140103201604151601、140103201604151701、140103201604151801、	2017 并商预售字第 0172 号、2017 并商预售字第 0038 号、2016 并商预售字第 0068 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
		(2015)第 00201 号		号、并规建证新字[2016]第 0154 号、并规建证新字[2016]第 0155 号、并规建证新字[2016]第 0156 号、并规建证新字[2016]第 0157 号、并规建证新字[2016]第 0158 号、并规建证新字[2016]第 0159 号、并规建证新字[2016]第 0160 号、并规建证新字[2016]第 0161 号、并规建证新字[2016]第 0162 号、并规建证新字[2016]第 0163 号、并规建证新字[2016]第 0164 号、并规建证新字[2016]第 0165 号	140103201604151901、 140103201604152301	
37	中国铁建·杭州国际城	杭拱国用(2011)第 100034 号、杭拱国用(2011)第 100035 号、杭拱国用(2011)第 100036 号、杭拱国用(2011)第 100037 号、	地 字 第 330100201000317 号、地字第 330100201000318 号	建字第 330100201100204 号、建字第 330100201200193 号、建字第 330100201100197 号、建字第 330100201400414 号	330100201106150301、 330100201107150101、 330100201206270501、 330105201708310101	杭售许字(2011)第 000067 号、杭售许字(2011)第 000109 号、杭售许字(2013)第 000020 号、杭售许字(2013)第 000068 号、杭售许字(2013)第 000135 号、杭售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
38	中国铁建·广州南沙环球中心（中国铁建南方总部基地项目）	粤[2016]广州市不动产权第 11201854 号； 粤[2017]广州市不动产权第 11800088 号	穗规南地证[2015]77 号； 穗国土规划地证[2017]78 号	穗国土规划建证[2017]2245 号 穗国土规划业务函[2016]361 号 穗国土规划业务函[2017]5158 号 穗国土规划业务函[2016]360 号 穗国土规划建证[2017]2262 号 穗国土规划建证[2016]237 号 穗国土规划建证[2016]253 号 穗国土规划业务函[2016]194 号	440115201610250000； 440115201610250000； 440115201710090000；	穗房预（网）字第 20170807 号；穗房预（网）字第 20180510 号；穗房预（网）字第 20170042 号；穗房预（网）字第 20170806 号；穗房预（网）字第 20170325 号；穗房预（网）字第 20180160 号；穗房预（网）字第 20170741 号
39	中国铁建·北京国际城	京朝国用（2012 出）第 00269 号；	编号 2008 规（朝）地字 0013 号、编号 2008 规（朝）地字 0016 号、编号 2008 规（朝）地字 0015 号、编号 2008 规（朝）地字 0014 号	2012 规（朝）建字 0025 号建字第 1101052012000532011 规（朝）建字 0005 号建字第 110105201100024、2011 规（朝）建字 0031 号建字第 110105201100171、2011 规（朝）建字 0070 号建字第 110105201100311 字第 110105200900559、2009 规（朝）建字 0305 号建字第 110105200900651、2009 规（朝）建字 0299 号建字第	(2012)施（朝）建字 0071 号(2011)施（朝）建字 0120 号、(2011)施（朝）建字 0119 号、(2011)施（朝）建字 0118 号、(2011)施（朝）建字 0248 号(2009)施（朝）建字 0361 号、(2009)施（朝）建字 0366 号、(2009)施（朝）建字 0365 号、(2009)施（朝）建字 0364 号、(2009)施（朝）建字	京房售证字（2010）103 号，京房售证字（2010）24 号，京房售证字（2011）192 号，京房售证字（2012）274 号，京房售证字（2011）102 号，京房售证字（2012）174 号，京房售证字（2013）62 号

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				110105200900639、2009 规（朝）建字 0201 号、2009 规（朝）建字 0298 号建字第 110105200900638、2009 规（朝）建字 0252 号建字第 110105200900561、2009 规（朝）建字 0304 号建字第 110105200900650、2009 规（朝）建字 0251 号建字第 110105200900560、2010 规（朝）建字 0077 号建字第 110105201000174、2009 规（朝）建字 0149 号、2010 规（朝）建字 0190 号建字第 110105201000413、2010 规（朝）建字 0087 号建字第 1101052010001982012 规（朝）建字 0143 号建字第 110105201200241	0363 号、(2009)施（朝）建字 0376 号、(2009)施（朝）建字 0362 号、(2010)施（朝）建字 0048 号、(2013)施（朝）建字 0133 号(2013)施（朝）建字 0034 号、(2013)施（朝）建字 0039 号	
40	中国铁建·武汉国际城	武国用（2013）第 110 号、武国用（2014）第 195 号	地字第武规地[2012]319 号	建字第武规(阳)建[2012]63 号、建字第武规(阳)建[2013]38 号、建字第武规(阳)建[2013]45 号	4201052012051700214BJ40 01； 4201052012051700214BJ40 02； 4201052012051700214BJ40	武房开预售[2013]223 号；武房开预售[2013]151 号；武房开预售[2013]342 号；武房开预售[2015]017 号；武房开预售[2014]019 号；武房开预售[2015]515 号；武房开预售[2015]654 号；武房开预售

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
					03; 4201052012051706214BJ40 01	[2015]165 号; 武房开预售[2014]358 号; 武房开预售[2014]525 号
41	中国铁建·长沙国际城	长国用(2010)第 3831 号 长国用(2010)第 3832 号 长国用(2010)第 3833 号 长国用第(2013)1775 号 长国用第(2013)1776 号	地字第经开区【2009】0015 号	建规【建】字第经开建 1【2009】0023 号 建规【建】字第经开建 1【2010】0004 号 建规【建】字第经开建 1【2012】0007 号 建规【建】字第经开建 1【2014】0013 号	430108201006230000、 430108200912310000、 430108201010270000、 430108201010270000、 430108201212210000、 430108201502160000	长县房售许字(2010)第 0447 号; 长县房售许字(2010)第 0280 号; 长县房售许字(2010)第 0281 号; 长县房售许字(2010)第 0282 号; 长县房售许字(2010)第 0283 号; 长县房售许字(2010)第 0618 号; 长县房售许字(2010)第 0625 号; 长县房售许字(2011)第 0064 号; 长县房售许字(2010)第 0650 号; 长县房售许字(2012)第 0060 号; 长县房售许字(2011)第 0268 号; 长县房售许字(2011)第 0036 号; 长县房售许字(2012)第 0061 号; 长县房售许字(2011)第 0122 号; 长县房售许字(2011)第 0179 号; 长县房售许字(2013)第 0040 号; 长县房售许字(2013)第 0094 号; 长县房售许字(2013)第 0168 号; 长县房售许字(2013)第 0169 号; 长县房售许字(2014)第 0001 号; 长县房售许字(2014)第 0002 号; 长县房售许字(2016)第 0037 号; 长县房售许字(2015)第 0147 号; 长县房售许字(2015)第 0148 号; 长县房售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2015)第 0101 号;长县房售许字(2016)第 0191 号;长县房售许字(2016)第 0035 号;长县房售许字(2016)第 0036 号
42	中国铁建·长沙山语城	长国用(2006)第 040236 号、(2010)第 050578 号、(2014)096382-096384 号、	出(2004)0196 号、出(2006)0060 号、地字地出(2011)0019 号、地字第划(2010)0128 号、新(2010)0116 号	建规建字 1(2007)0050-0053 号、(2010)0111 号、建 2(2006)0245 号、建 2(2006)0297 号、建 1(2011)0029-0030 号、建 1(2011)0033 号、建 2(2011)0025 号、建 2(2014)0191 号、建 2(2012)0113 号、建 1(2013)0165-0166 号、建 2(2015)0008 号	430101200704260801、430101200704260701、430101201103150101、430101201105130201、43010201104200101、430101201103250401、430101201601180101、430101201703100301、430101201310310101	长房售许字(2007)第 5861 号、长房售许字(2007)第 6066 号、长房售许字(2008)第 6489 号、长房售许字(2007)第 5850 号、长房售许字(2007)第 6067 号、长房售许字(2007)第 5849 号、长房售许字(2007)第 5862 号、长房售许字(2010)第 9342 号、长房售许字(2010)第 9343 号、长房售许字(2010)第 9344 号、长房售许字(2010)第 9345 号、长房售许字(2010)第 9346 号、长房售许字(2010)第 9347 号、长房售许字(2010)第 9348 号、长房售许字(2010)第 9349 号、长房售许字(2010)第 9067 号、长房售许字(2010)第 8825 号、长房售许字(2010)第 9068 号、长房售许字(2010)第 9069 号、长房售许字(2010)第 9070 号、长房售许字(2008)第 6490 号、长房售许字(2010)第 9071 号、长房售许字(2010)第 9072 号、长房售许字(2010)第 9073 号、长房售许字(2010)第 9074 号、长房售许字(2008)第 6491 号、长

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						房售许字（2011）第 9450 号、长房售许字（2011）第 9451 号、长房售许字（2008）第 6492 号、长房售许字（2008）第 6493 号、长房售许字（2008）第 6495 号、长房售许字（2010）第 9075 号、长房售许字（2010）第 8826 号、长房售许字（2010）第 9076 号、长房售许字（2010）第 9077 号、长房售许字（2011）第 9449 号、长住建委售许字（2011）第 0736 号、长住建委售许字（2013）第 0115 号、长住建委售许字（2013）第 0116 号、长住建委售许字（2013）第 0117 号、长住建委售许字（2011）第 0737 号、长住建委售许字（2013）第 0118 号、长住建委售许字（2013）第 0119 号、长住建委售许字（2013）第 0120 号、长住建委售许字（2012）第 0599 号、长住建委售许字（2011）第 0738 号、长住建委售许字（2012）第 0600 号、长住建委售许字（2012）第 0601 号、长住建委售许字（2012）第 0602 号、长住建委售许字（2012）第 0603 号、长住建委售许字（2012）第 0604 号、长住建委售许字（2011）第 0510 号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2011) 第 0511 号、长住建委售许字 (2011) 第 0658 号、长住建委售许字 (2011) 第 0512 号、长住建委售许字 (2011) 第 0621 号、长住建委售许字 (2011) 第 0522 号、长住建委售许字 (2011) 第 0523 号、长住建委售许字 (2011) 第 0659 号、长住建委售许字 (2012) 第 0421 号、长住建委售许字 (2012) 第 0422 号、长住建委售许字 (2012) 第 0423 号、长住建委售许字 (2011) 第 0739 号、长住建委售许字 (2012) 第 0641 号、长住建委售许字 (2012) 第 0642 号、长住建委售许字 (2012) 第 0643 号、长住建委售许字 (2012) 第 0644 号、长住建委售许字 (2012) 第 0645 号、长住建委售许字 (2012) 第 0647 号、长住建委售许字 (2012) 第 0646 号、长住建委售许字 (2012) 第 0648 号、长住建委售许字 (2012) 第 0649 号、长住建委售许字 (2012) 第 0650 号、长住建委售许字 (2012) 第 0651 号、长住建委售许字 (2014) 第 0355 号、长住建委售许字 (2014) 第 0213 号、长住建委售许字

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
						(2014) 第 0356 号、长住建委售许字 (2014) 第 0214 号、长住建委售许字 (2014) 第 0357 号、长住建委售许字 (2016) 第 0386 号、长住建委售许字 (2016) 第 0303 号、长住建委售许字 (2016) 第 0387 号、长住建委售许字 (2016) 第 0388 号、长住建委售许字 (2016) 第 0203 号、长住建委售许字 (2018) 第 0725 号、长住建委售许字 (2018) 第 0724 号、长住建委售许字 (2017) 第 0447 号。
43	中国铁建·南京青秀城	宁栖国用 (2014) 第 03814 号	地字第 32011320141009 9 号	建字第 320113201410099 号、建字第 320113201410684 号、建字第 320113201410776 号、建字第 320113201410882 号	320100020140229#	宁房销第 2014100169 号; 宁房销第 2015100026 号; 宁房销第 2015100072 号; 宁房销第 2015100104 号; 宁房销第 2015100198 号; 宁房销第 2016100080 号; 现售 20181055; 宁房销第 2019100011 号; 现售 20191001
44	中国铁建·宁波山语城	象国用 (2012) 第 01762 号; 象国用 (2012) 第 01765 号	地字第 20130240001 号; 地字第 20110240080 号	建字第 20130240001 号 (2017) 浙规建字第 0240090 号	编号 330225201302280101; 编号 330225201804040101	房预许字 2013 第 015 号, 房预许字 2013 第 015-2 号; 房预许字 2018 第 008 号, 房预许字 2018 第 008-2 号
45	中国铁建·南宁云景山语城	桂 (2016) 南宁市不动产权第 0087368 号	地字第 45010120160005 5 号	建字第 450101201700350 号、建字第 450101201700351 号、建字第 450101201700352 号、	45010120170720 0301	南房预字 2017 第 249 号南房预字 2017 第 330 号南房预字 2017 第 418 号南房预字 (2018) 第 216 号南房预字 (2018) 第

序号	项目名称	国有土地使用权证号	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可证号
				建字第 450101201700353 号、 建字第 450101201700354 号、 建字第 450101201700355 号、 建字第 450101201700356 号、 建字第 450101201700357 号		426 号南房预字（2019）第 095 号南房预字（2019）第 094 号南房预字（2019）第 081 号
46	中国铁建·贵阳国际城 A2	筑预登[2009]字第 039 号	南明 2007-02	建字第 520000201812736 号 筑规建字 2018-0236 号 2018 年 10 月 22 日	5201021807310109-SX-00	筑房（2020）现售字第 390 号

(3) 在建项目

截至 2020 年 9 月末公司主要在建项目情况

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
1	中铁房地产集团 张家口建设开发 有限公司	张家口	万全国际 城	住宅	13.56	35.15	中铁二十一局集团第 六工程有限公司/中 铁建设集团有限公司	自主开发		2019-7-1	2023-1-1	17.82	8.5
2	中铁房地产集团 北方有限公司	北京	中国铁建 ·北京长 阳国际城	住宅	11.85	28.63	中铁十二局集团建筑 安装工程有限公司 中铁建设集团有限公	自主开发		2010-12- 31	2020-8- 30	28.82	27.45

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							司 北京城建亚泰 建设工程有限公司						
3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建 •唐颂国际 A01、 A02	住宅	4.46	15	中铁城建集团北京工程 有限公司	合作开发	中铁城 建房地 产开发 有限公 司	2019-1-30	2021-5- 29	13.7	8.23
4	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建 •北京西 山梧桐	住宅	3.26	9.84	中铁十四局集团有限 公司	自主开发		2018-8-31	2020/11/ 31	18.01	14.07
5	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝 阳区梧 桐湾项目	住宅	3.584735	13.3156	中铁建设集团北京工 程有限公司	合作开发	中铁建 设房地 产有限 公司	2018-12- 28	2020-12- 20	28.691 5	24.83
6	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建 •西派国 印一期	住宅	4.328	11.36	中铁建设集团有限公 司	自主开发		2018-10- 19	2021-7- 15	52	42.29
7	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建 •北京环 保嘉苑/ 理想谷	住宅	6.11	17.37	一期：中铁城建集团 北京工程 有限公司； 二期：中 铁十四局 集团有限 公司	自主开发		2014-4-2	2021-12- 1	35.52	30.26
8	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建 •合肥青 秀城	住宅/商业	16.52	60.3	中铁城建集团第一工 程有限公司、中 铁十八局 集团第六 工程有	自主开发		2014-3-15	2021-11- 20	52.04	40.2

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							限公司、安徽同济建设集团有限责任公司、中铁十八局集团第六工程有限公司、中铁二十一局集团第六工程有限公司						
9	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建·长沙梅溪青秀	住宅/商业	15.59	71.87	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司、湖南第六工程有限公司、中铁城建集团南昌建设有限公司	自主开发		2013-5-31	2020-11-1	48.35	41.06
10	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁西派澜岸	住宅/商业	3	16.66	中铁城建集团第二工程有限公司	自主开发		2017-3-20	2020-11-30	12.75	12.08
11	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建·南宁安吉山语城	住宅	5.63	24.48	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司（一标总包）、中铁二十五局集团第六工程有限公司（二标总包）	自主开发		2017-3-22	2021-12-31	21.39	18.94
12	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城	住宅/商业	9.98	49.98	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中铁十八局集团第四	自主开发		2013-9-15	2022-12-30	91.02	74.77

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							工程有限公司、中铁建设集团有限公司、成都市第三建筑工程有限公司						
13	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建·成都西派澜岸	住宅/商业	9.52	45.17	中铁十二局建筑安装工程有限公司、中铁二十五局集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2013-12-15	2020-12-31	64.57	42.04
14	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城 II	住宅/商业	9.07	47.53	中国铁建大桥工程局集团有限公司、中铁十一局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发		2016-4-30	2022/6/31	38.83	34.81
15	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派城	住宅/商业	11.02	43.12	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2016-5-15	2020-12-31	52.22	39.61
16	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	住宅/商业	21.37	63.64	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁建设集团有限公司、中铁十七局集团有限公司	自主开发		2016-11-9	2021-6-15	32.88	18.00

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
17	西安铁兴/西安 中铁京泰房地产 开发有限公司	西安	中国铁建 •西安西 派国际	住宅/商业	11	54.25	中铁城建集团第一工 程有限公司/中铁十 二局集团建筑安装工 程有限公司	合作开发	陕西逸 博置业 有限公 司 30%股 权。	2016-6-30	2021-12- 31	52.03	32.71
18	太原中铁房地产 开发有限公司	太原	中国铁建 •西府国 际	住宅/商业	1.9	11.87	中铁十七局集团建筑 工程有限公司	合作开发	中铁十 七局房 地产开 发有限 公司 30%股 权	2018-12-1	2021-8- 30	8.1	4.87
19	中铁房地产集团 商业地产开发管 理有限公司	天津	中国铁建 •天津国 际城	住宅/商业	25.23	122.8	中铁十一局集团有限 公司、中铁十三局集 团有限公司、中铁十 八局集团第六工程有 限公司；中国铁建大 桥工程局集团有限公 司；中铁城建集团第 三工程有限公司；中 铁十八局集团第六工 程有限公司；中国铁 建大桥工程局集团有	自主开发		2011-1-31	2025-12- 31	166.93 3	117.16 76

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							限公司；中铁建设集团 有限公司						
20	中铁房地产兴泰 (天津)置业有限公司	天津	中国铁建 •花语津 郡	住宅	3.7	12.16	中铁建设集团有限公 司	自主开发		2019-3-6	2021-10- 6	25.61	18.78
21	大连京信置业有 限公司	大连	中国铁建 •大连山 语城	住宅/商业	6.22	17.48	中铁城建集团有限公 司	自主开发		2017-12- 15	2020-6- 30	13.28	12.21
22	嘉兴京禾房地产 开发有限公司	嘉兴	中国铁建 •嘉兴花 语江南	住宅/商业	5.6	17.37	中铁十二局集团建筑 安装工程有限公司	合作开发	中铁十二局集 团房地 产开发 有限公 司 20%股 权。	2017-5-1	2020-12- 31	26.71	23.79
23	上海中铁京贤房 地产有限公司	上海	中国铁 建·上海 香榭澜苑	住宅	11.01	32.12	中铁建设集团有限公 司、中铁十八局集 团第五工程有限公 司、中铁建设集团有 限公司	自主开发		2016-7-31	2020-12- 31	74.02	64.46
24	长春玖华房地产 开发有限公司	长春	中国铁建 •长春西 派府	住宅/商业 /车位	6.6	22.97	中国铁建大桥工程局 集团有限公司/中铁	自主开发		2017-8-16	2020-12- 31	20.52	18.44

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							十八局集团第四工程有限公司						
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	住宅/商业	17.51	92.96	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司、中铁建设集团有限公司	自主开发		2016-12-31	2022-1-31	123.65	74.13
26	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	住宅/商业	2.3	11.14	中铁二十三局集团第四工程有限公司	合作开发	中铁二十三局集团第四工程有限公司；陕西逸博置业有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2018-4-24	2021-1-27	30.21	23.53

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工 时间	总投资 金额	已投资 金额
27	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥悦湖国际	住宅	7	19.53	中铁二十四局集团安徽工程有限公司	自主开发		2017-10-12	2020-12-20	16.96	14.41
28	中铁房地产集团（福州）有限公司	福州	中国铁建·福州琅岐山语城	住宅/商业	10.31	25.6	中铁城建集团有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司	自主开发		2018-8-31	2020-12-30	20.84	15.35
29	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（北区）	住宅	9.18	29.57	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团有限公司	合作开发	中国土木工程集团有限公司	2018-12-4	2020-11-2	45.67	34.77
30	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（南区）	住宅	6.41	16.03	中国土木工程集团有限公司	自主开发		2018-12-9	2020-11-2	37.78	23.93
31	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	住宅	3.79091	6.66	中铁建设集团有限公司	合资	中铁建设集团房地产有限公司（30%）、中铁四院集团投资有限	2019-6-27	2021-10-31	23	12.7

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									公司 (15%)				
32	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	住宅/商业/车位	14.7	34	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团有限公司	2019-6-6	2021-10-30	38.86	23.62
33	中铁房地产集团(广西)有限公司	南宁	中国铁建·南宁凤岭国际城	住宅	3.65	12.73	中铁城建集团第二工程有限公司	自主开发		2019-4-22	2021-6-30	12.14	10.56
34	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建·国际公馆	住宅	4.4933	17.3095	中铁十八局集团第四工程有限公司、中铁建设集团北京工程有限公司	自主开发	中铁建公寓管理有限公司	2019-8-1	2021-9-30	54.7766	43.52
35	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	住宅/商业	107895	37.11	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁十八局集团第四工程有限公司	自主开发	无	2019-8-9	2021-9-30	58.09	29
36	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	住宅	34442	10.26	中铁建设集团有限公司	合作开发	浙江省交投地产集团	2019-8-15	2021-12-1	30.43	22.95

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									有限公司				
37	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	住宅	2.46	11.51	中铁十八局集团有限公司	合作开发	中铁十八局集团房地产开发有限公司、桐乡市平盛投资管理有限公司	2019-10-30	2021-11-28	31.79	19.08
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建·海语熙岸项目	住宅+商业	16.63	78.1	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司/中铁十八局集团有限公司	自主开发	-	2019-1-22	2023-1-1	113.06	66.5
39	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建·江语城	住宅	5.55	21.81	中铁城建集团有限公司	自主开发	-	2019-7-15	2021-6-14	18.22	11.01
40	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	住宅/商业	17.54	42.95	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁十二局集团有限公司	自主开发		2020-4-3	2024/6/31	59.48	34.87
41	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府	住宅+商业	9.8	36.4	中铁城建集团第二工程有限公司	合作开发	贵州黔贵房地产开发有限公司	2019-7-15	2021-12-31	18.6	3.32

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
									有限公司				
42	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建·海悦国际项目	住宅+商业	5.1709	24.54	中国土木工程集团有限公司/中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-12-31	2022-1-24	29.53	16.21
43	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山嘉园	住宅/商业/车位/仓储	8.1112668	17.792721	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设集团房地产有限公司（30%）	2019-8-16	2021-10-17	17.9283	9.322491
44	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光	住宅/商业	8.06	21.61	中铁十四局集团有限公司	合作开发	中铁十四局集团房地产开发有限公司	2020-1-21	2022-4-1	21.84	10.69
45	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印三期	住宅	1.19	5.59	中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-9-16	2024-9-20	12	9.05
46	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印四期	住宅	2.69	7.34	中铁建设集团有限公司	自主开发		2020-1-19	2022-5-30	14	8.48

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
47	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	公寓/酒店	1.71	4.72	中铁建设集团有限公司	自主开发		2019-7-26	2021-9-9	2.51	0.52
48	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	住宅	5.55	14.771	中铁建设集团北京工程有限公司	合作开发	中铁建设房地产有限公司	2020-5-26	2022-2-7	23.79	20.55
49	河北兴铁房地产开发有限公司	正定新区	中国铁建·花语城一期	住宅/商业	4.6	13.6	中铁十七局集团建筑工程有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	合作开发	广州新铁鑫建投资有限公司	2020-7-8	2021-12-1	12.1	8.89
50	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	住宅	5.701	17.46	中铁建设集团有限公司	合作开发	苏州傅泽企业管理咨询有限公司	2020-7-5	2023-3-18	33.85	23.75
51	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	住宅+商业	7.83	15.21	中铁城建集团第二工程有限公司南京江北新区 NO.新区 2019G15 工程项目经理部；中铁十二局集团有限公司南京江北	自主开发		2020-6-18	2022-6-30	51.25	35.72

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工时间	总投资 金额	已投资 金额
							新区 G15 地块项目部						
52	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	住宅/商业	3.4	17.8	中铁建设集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-5-15	2022-5-22	20.8	11.57
53	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	住宅/商业	9.16	52.18	中铁城建集团第一工程有限公司、中铁二十三局集团有限公司第四工程公司	合作开发	中铁房地产集团北京投资管理有限公司；深圳市联峰企业管理有限公司；中铁城建集团房地产开发有限公司	2020-5-6	2024-5-30	90.58	66.71
54	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口	中国铁建·林语山悦项目	住宅	5.57	9.32	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-4-29	2021/9/31	6.2	1.96

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	施工方	开发模式	合作方	开工时间	预计竣工 时间	总投资 金额	已投资 金额
55	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	住宅/商业	3.35	20.5	中铁城建集团第一工程有限公司	自主开发		2020-7-20	2023-6-30	14.95	4.46
56	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	商业、住宅	10.60	43.31	中铁城建集团第一工程有限公司	合作开发	中铁房地产集团（贵州）有限公司（60%）、中铁房地产集团北京投资管理有限公司（40%）	2020-8-1	2022-12-20	37.92	20.52

截至 2020 年 9 月末公司主要在建项目情况（续）

单位：万平方米、亿元，%

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
1	中铁房地产集团张家口建设开发有限公司	张家口	万全国际城	47.70%	自筹	3.25	3.57	2.5	否
2	中铁房地产集团北方有限公司	北京	中国铁建·北京长阳国际城	95.25%	贷款+自筹	0.2	0.8	0.4	是
3	唐山启创房地产开发有限公司	天津	中国铁建·唐颂国际 A01、A02	60.07%	股东借款+融资	2.1	0.65	0	是
4	北京嘉达置业有限公司	北京	中国铁建·北京西山梧桐	78.12%	贷款+自筹	1.18	2.29	1.57	是
5	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市梧桐湾项目	86.54%	贷款	0.1	0.15	0.08	是
6	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印一期	81.33%	贷款+自筹	5.1	3.7	2.58	是
7	中铁房地产集团北京海丰置业有限公司	北京	中国铁建·北京环保嘉苑/理想谷	85.19%	贷款+自筹	1	2	1.5	否
8	中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥青秀城	77.35%	贷款+自筹	3.57	4.10	4.10	是
9	中铁房地产集团长沙置业有限公司	长沙	中国铁建·长沙梅溪青秀	84.92%	贷款+自筹	3.39	3.64	0.26	是
10	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁西派澜岸	94.75%	贷款+自筹	0.67	0	0	是
11	广西领筑置业有限公司	南宁	中国铁建·南宁安吉山语城	88.55%	贷款+自筹	1.8	0.65	0	是
12	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城	82.15%	贷款+自筹	2.08	5.43	6.32	是
13	成都中铁建投资有限公司	成都	中国铁建·成都西派澜岸	65.11%	贷款+自筹	5.14	4.74	4.55	是
14	中铁房地产集团西南有限公司	成都	中国铁建·成都北湖国际城II	89.65%	贷款+自筹	2.5	1.62	0	是
15	成都欣然置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派城	86%	贷款+自筹	10.32	6.78	2.95	是
16	中铁建房地产集团（贵安）有限公司	贵安新区	中国铁建·贵安山语城	54.74%	贷款+自筹	10.43	4.13	3.51	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
17	西安铁兴/西安中铁京泰房地产开发有限公司	西安	中国铁建·西安西派国际	62.87%	贷款+自筹	9.06	8.2	4.1	是
18	太原中铁房地产开发有限公司	太原	中国铁建·西府国际	60.12%	贷款+自筹	1.69	0.9	0	否
19	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	天津	中国铁建·天津国际城	70.19%	贷款+自筹	5.83	3.02	0	是
20	中铁房地产兴泰（天津）置业有限公司	天津	中国铁建·花语津郡	68.99%	自筹及开发贷	6.51	1.43	0	是
21	大连京信置业有限公司	大连	中国铁建·大连山语城	91.94%	贷款+自筹	1.07	0	0	是
22	嘉兴京禾房地产开发有限公司	嘉兴	中国铁建·嘉兴花语江南	89.07%	贷款+自筹	4.1	0	0	是
23	上海中铁京贤房地产有限公司	上海	中国铁建·上海香榭澜苑	87.08%	贷款+自筹	6.9	1.66	1	是
24	长春玖华房地产开发有限公司	长春	中国铁建·长春西派府	89.86%	贷款+自筹	2.08	0	0	是
25	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆西派城	68.77%	贷款+自筹	10.96	9	9	是
26	成都中铁瑞兴房地产开发有限公司	成都	中国铁建·成都西派浣花	77.89%	贷款+自筹	3.94	4.92	0	是
27	中铁房地产集团合肥京丰置业有限公司	合肥	中国铁建·合肥悦湖国际	84.96%	贷款+自筹	2.49	0.06	0.00	是
28	中铁房地产集团（福州）有限公司	福州	中国铁建·福州琅岐山语城	73.66%	贷款+自筹	1.05	1.48	0.82	是
29	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（北区）	76.13%	贷款+自筹	7.42	0.99	1	是
30	佛山市顺德区顺嘉房地产有限公司	佛山	中国铁建·佛山领秀公馆（南区）	63.34%	贷款+自筹	6.7	6.7	1.9	是
31	苏州京园房地产投资有限公司	苏州	拙政园北项目	55.21%	贷款+自筹	4.3	4.6	1.4	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
32	长春创华房地产开发有限公司	长春	中国铁建西派唐颂	60.78%	贷款+自筹	10.49	4.75	0	是
33	中铁房地产集团（广西）有限公司	南宁	中国铁建·南宁凤岭国际城	86.99%	贷款+自筹	1.4	0.18	0	是
34	北京昊远置业有限公司	北京	中国铁建·国际公馆	79.45%	贷款	4.26	7.1	3.62	是
35	绍兴京越房地产开发有限公司	绍兴	花语江南府	52.69%	贷款+自筹	17.93	3.5	0.64	是
36	杭州京宏房地产开发有限公司	杭州	花语天境府	75.37%	贷款+自筹	6.58	0.68	0.22	是
37	广州市番禺区顺诚房地产有限公司	广州	番禺花语岭南项目	71.37%	贷款+自筹	4.46	4.26	0.29	是
38	广州南沙中铁实业发展有限公司	南沙	中国铁建·海语熙岸项目	58.82%	银行借款+自有资金	16.61	9.74	4.31	是
39	武汉京铁房地产开发有限公司	武汉	中国铁建·江语城	60.43%	贷款+自筹	4.81	1.95	0.45	是
40	中铁房地产集团重庆有限公司	重庆	中国铁建·重庆大渡口	58.62%	贷款+自筹	5.06	6.1	4.79	34.87
41	遵义黔贵房地产开发有限公司	遵义	中国铁建·西派府	30.00%	贷款+自筹	9.27	5.26	0.77	是
42	广州南沙京沙置业有限公司	南沙	中国铁建·海悦国际项目	54.89%	银行借款+自有资金	5.9	2.26	0.57	是
43	北京润谷置业有限公司	北京	梧桐浅山	52.00%	自有资金+开发贷款	5.0825	2.3788	1.144509	否
44	中铁房地产集团济南置业有限公司	济南	中国铁建·花语拾光	48.95%	贷款+自筹	7.33	5.53	1	是
45	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印三期	75.42%	贷款+自筹	1.5	3.1	1.7	是
46	天津弘创置业有限公司	天津	中国铁建·西派国印四期	60.57%	贷款+自筹	4.86	3.2	2	是

序号	开发主体	地点	项目名称	项目投资进度	资金来源	未来三年投资计划			资金到位情况
						2021	2022	2023	
47	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·国际城 E1、E4、E5 组团	20.00%	贷款+自筹	2.02	0.39	0.1	是
48	北京景盛诚泰置业有限公司	北京	北京市朝阳区梧桐港项目	86.38%	贷款+自筹	2	1	0.24	是
49	河北兴铁房地产开发有限公司	正定	中国铁建·花语城一期	73.47%	贷款+自筹	7.55	14.77	13	是
50	苏州京万房地产开发有限公司	苏州	花语天境华府	70.84%	贷款+自筹	4.29	3	1	是
51	南京京盛房地产开发有限公司	南京	南京花语熙岸府	69.70%	贷款+自筹	11.12	3.41	1	是
52	长沙京信房地产开发有限公司	长沙	湘语梅溪	55.63%	借款+自筹	3.75	3.09	0.81	是
53	成都乐欣置业有限公司	成都	中国铁建·成都西派金沙	73.65%	贷款+自筹	9.14	7.25	5.51	是
54	中铁房地产集团文旅发展有限公司	张家口市	中国铁建林语山悦	32.00%	贷款+自筹	2.93	0.3		否
55	贵州中泓房地产开发有限公司	贵阳	中国铁建·贵阳国际城 K 组团	84.00%	贷款+自筹	3.63	4.51	2.35	是
56	中铁房地产集团（贵阳）有限公司	贵阳	兰草坝 02 号地块项目（城市综合体）	54.12%	贷款+自筹	11.10	3.19	0	是

（4）拟建项目及土地储备情况

截至 2020 年 9 月末，发行人拟建项目及土地储备情况如下：

发行人拟建项目及土地储备情况

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积（万平方米）	未开工面积（万平方米）	地上未开工（万平方米）	目前资金到位情况	2021 年拟投资（亿元）	2022 年拟投资（亿元）	2023 年拟投资（亿元）
天津	天津河北区项目二期（暂定）	住宅/商业	6.725	6.72	5.75	4.22	1.5	1.7	1.02

所属地区	项目名称	业态	总建筑面积 (万平方米)	未开工面积 (万平方米)	地上未开工 (万平方米)	目前资金到 位情况	2021 年拟投资 (亿元)	2022 年拟投资 (亿元)	2023 年拟投资 (亿元)
天津	榆关道地块	居住型公寓、商业	2.45	2.45	1.84	否	0.54	0.81	0.65
贵阳	贵阳市南明区兰草坝 2 号商住用地	住宅/商业	43.28	43.28	31.8	18.2	7.3	6.58	2
贵阳	中国铁建·国际城 I、J、K	住宅	51.6	51.6		否	4.88	8.21	2.9
遵义	中国铁建·国际公馆	住宅/商业	44	44	31.3	4.2	8.25	12.39	3.8
西安	西安铁弘房地产开发有限公司	住宅、商业	23.22	23.22	16.296	15.51	17.9375	5.0452	6.2035
正定	中国铁建·花语城二期	住宅/商业	15.54	15.54	10.97	6.83	2.52	6.75	4.33
正定	中国铁建·花语城三期	住宅/商业	11.66	11.66	8.1	5.04	5.03	5.07	0.00
正定	中国铁建·花语城四期	住宅/商业	18.4	18.4	12.92	8.04	0.00	2.95	8.67
长春	龙湖 中铁建·云璟	住宅/商业	11.8	11.8	8.65	是	1.28	2.14	1.42
南宁	三岸项目	住宅、商业	23.05	23.05	16.56	17.71	6.08	6.25	2.13
宁波	中国铁建·宁波山语城（商业）	商业	3.5571	3.5571	2.9	否	0.5	1.1	0.2

近年来，公司处于快速发展期，较快的开发节奏下补充土地储备需求也相应提升，土地购置支出规模较大。2017-2019 年，公司分别获取 7 个、17 个和 11 个项目，新增土地储备的规划建筑面积分别为 75.28 万平方米、384.32 万平方米和 357.99 平方米；各期土地购置支出分别为 108.01 亿元、263.66 亿元和 210.18 亿元。2017 年公司共新增土地 7 幅，受土地市场竞争激烈影响，公司新增土地储备楼面均价大幅增至 14,347.77 元/平方米，公司当年新增土地款总额 108.01 亿元。2018 年公司共新增土地 17 幅，从而增加可售货值，为提高销售奠定基础。受土地市场影响，同时加强市场研究，获取低价质优土地，从而使得楼面均价有所下降。2019 年公司共新增土地 11 幅，从而增加可售货值，为提高销售奠定基础。受土地市场影响，同时加强市场研究，获取低价质优土地，从而使得楼面均价有所下降。截至 2020 年 9 月末，公司合并口径土地储备规划建筑面积为 611.77 万平方米，具备一定的持续发展动力，以现有开发速度，公司目前土地储备量可供未来 2~3 年的开发需求。

发行人近三年及一期土地储备及新增项目概况：

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末公司土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元、元/平方米

	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
新增项目	7	17	11	5
新增土地储备	75.28	384.32	357.99	113.56
新增土地金额	108.01	263.66	210.18	68.63
新增土地楼面均价	14,347.77	6,860.44	5,870.99	6,043.25
土地储备总面积 ⁴	490.40	687.85	716.09	611.77

4、保障房建设业务情况

(1) 保障房建设项目开发经营主体

截至 2020 年 9 月末，发行人主要保障房建设业务的经营主体如下表：

序号	公司名称	开发项目名称	保障房项目对应的立项批复	房地产资质证书编号	资质等级
----	------	--------	--------------	-----------	------

⁴ 该统计数据为合并口径

1	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	中国铁建·北京顺新嘉苑	京发改【2014】443号	SY-A-X2985	四级
2	北京景盛诚泰置业有限公司	梧桐湾	京发改（核）[2018]166号	CY-A-X1076	暂定
3	中铁嘉业（北京）投资有限公司	中国铁建·北京原香嘉苑	京发改[2014]383号	建开企[2018]1868号	一级
4	中铁建（大连）置业有限公司	中国铁建·青秀蓝湾	201300002	FS-A-6856	四级
5	北京嘉达置业有限公司	西山梧桐项目	京发改（核）[2018]70号	MT-A-X9305	暂定

（2）保障房建设项目开发经营模式

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

（3）保障房建设项目会计处理方式

根据相关会计处理原则，融资人障房建设项目会计处理方式如下：

1) 对于无偿移交的回迁房或安置房：

项目公司配建回迁房、安置房目的并非为销售获取利润，而是为获取土地使用权承担的义务，建成后无偿移交政府或政府制定机构，回迁房、安置房的销售对象、价格、交付时间等相关活动于取得土地使用权时均已被约定，项目公司并未主导或参与回迁房、安置房的销售活动，不确认回迁房、安置房收入，配建回迁房、安置房的成本应计入土地成本。

2) 对于存在约定补偿性对价的回迁房或安置房：

项目公司配建的回迁房、安置房由政府委托建设，价格和面积执行政府与保障性住房人员达成的补偿标准，项目公司并没有实际定价权，不负责政策性住房销售和分配；建成后整体移交政府或政府指定机构、业主，并获取约定对价补偿。建造回迁房、安置房的土地单独划定，政府已制定用途及建造标准，项目公司从未享有其风险和报酬。项目公司对于回迁房、安置房没有所有权和处置权，不承

担市场风险或价格风险。在回迁房、安置房配建中，项目公司提供建造相关的服务，视同项政府提供一项建造服务，按照履约进度确认收入。

3) 对于经济实质与一般商品房的经济实质类似或一致的可售政策新住房：

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

4) 对于经济实质与一般商品房的经济实质存在显著不一致的可售政策性住房：

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

(4) 近三年及一期已完工项目情况

近三年及一期发行人已完工的保障房项目主要通过市场化销售形式形成销售回款，已完工项目分布在北京和大连，已完工建筑面积合计 28.71 万平方米，具体已完工项目具体情况如下表：

截至2020年9月末发行人已完工保障房项目具体情况

单位：万平方米，万元

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
北京	中国铁建·北京原香嘉苑	中铁嘉业（北京）投资有限公司	自住型商品房	100%	13.48	2014.10.10	2016.11.16	142,530	131,305	已售罄	137,623.57	全部回笼	-
北京	中国铁建·北京顺新嘉苑	中铁房地产集团北京浩达置业有限公司	自住型商品房	100%	12.81	2014.7.17	2015.11.12	15,814	15,814	已售罄	10,670.00	全部回笼	-
大连	中国铁建·青秀蓝湾	中铁建（大连）置业有限公司	公租房	100%	2.42	2014.5	2015.12	28,000	28,000	未销售	0	0	该项目系发行人获取地块配建的公租房，由政府指定承租人群销售，截至2020年9

地点	项目名称	开发主体	项目类别	权益比例	建筑面积	开工时间	竣工时间	总投资	已投资	销售进度	销售总额	回款情况	未售完原因
													月末，政府未能确定承租人群因而一直待售
合计					28.71			186,344	175,119	-	148,293.57		

(4) 在建保障房项目情况

截至2020年9月末发行人在建保障房项目具体情况

单位：万平方米，亿元

序号	开发主体	地点	项目名称	项目类别	占地面积	总建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	截至 2020 年 9 月末已投资金额	已售面积	销售进度
1	北京嘉达置业有限公司	北京门头沟区	西山梧桐项目	共有产权房	3.26	9.84	2018.8.31	2020.11.31	18.01	14.07	5.22	100%-
2	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐湾项目	共有产权房	3.58	13.32	2018.12.28	2020.12.20	28.69	24.83	7.37	55.41%
3	北京景盛诚泰置业有限公司	北京朝阳区	梧桐港项目	共有产权房	5.55	14.771	2020.5.26	2022.2.7	23.79	20.55	0	0%

(5) 拟建保障房项目情况

无。

4、物业出租板块经营情况

发行人物业出租板块尚无专营出租物业管理的专业化子公司，目前依靠房地产开发项目部分子公司经营，持有出租的物业较为分散，2016 年以前发行人出租的物业主要是临时出租，出租物业未纳入“投资性房地产”核算，进入 2016 年后，发行人正式将出租的物业计入“投资性房地产”，并将物业出租作为主营业务收入板块构成之一，近三年及一期，发行人该业务板块实现营业收入分别为 11,967.05 万元、12,544.71 万元、11,942.57 万元和 8,184.58 万元，占主营业务收入比重分别为 0.36%、0.45%、0.39%和 0.66%，发行人主要持有的物业基本情况如下：

发行人主要持有物业基本情况

单位：平方米

项目名称	地点	占地面积	建筑面积	项目类型	公司所占权益
万通国际广场	广州荔湾区环西路 135 号	9,795	17,598	商业	100%
水岸广场	贵阳南明区	10,861.55	80,809.19	商业	100%
来广营--17#楼	朝阳区来广营北苑东路	1,200	2,215	商业	100%
中国铁建广场	天津河北区	24,410.00	45,233.29	商业	100%
中国铁建广场	成都	8,730.17	100,805.70	商业	51%
合计		54,996.72	246,661.18		

主要物业经营情况如下：

发行人主要物业经营情况

单位：万元

项目名称	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
万通国际广场	1,723	62%	2,556	85%	2,843	41%	1,711	67%
水岸广场	1,160	80%	931.71	85%	1,217.05	80.67%	538.60	89.45%
来广营--17#	103	100%	282.50	100%	400	100%	305	100%

项目名称	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率	租金收入	出租率
成都中国铁建广场	364.32	86.57%	953.92	97%	1,407.50	95%	-	-
天津中国铁建广场	1,200	84%	2,809.85	88%	807.87	100%	-	-
合计	4,550.32		7,533.98		9,975.42		5,952.60	-

6、物业管理经营情况

发行人物业管理经营板块主要由下属专业物业管理公司中铁建物业管理有限公司负责。截至 2020 年 9 月末，中铁建物业管理有限公司负责管理的物业项目个数 109 个，主要分布在全国 39 个城市，其中管理的一、二线城市的物业项目个数为 105 个，物业管理公司管理的物业项目中有 104 个项目系融资人开发的房地产项目，近三年及一期融资人物业管理板块实现营业收入分别为 30,581.36 万元、41,467.84 万元、54,335.12 万元和 46,399.99 万元，占主营业务收入比重分别为 0.91%、1.49%、1.17%和 3.76%。

（三）发行人所在行业概况

1、房地产业行业现状

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

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

据国家统计局数据显示，2018 年全国房地产施工面积 822,300 万平方米，同比增长 5.2%；新开工面积 209,342 万平方米，同比增长 17.2%；竣工面积

93,550 万平方米，同比下降 7.8%；商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长 12.2%。2018 年全国商品房销售面积和销售金额同创历史新高，但同比增速放缓。

（1）房地产宏观调控政策基调适时调整

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

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

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

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

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

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

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

（2）房地产开发投资情况

2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.3%。

2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%（扣除价格因素实际增长 1.1%），增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，同比增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.44%。

2018 年全年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，比上年同期提高 2.5 个百分点；商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，比上年回落 6.4 个百分点。

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

（3）房屋销售情况

2015 年，商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%；销售额 87,281 亿元，增长 14.40%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；销售额 117,627 亿元，增长 34.77%。2017 年，全国商品房销售面积 169,407.82 万平方米，同比增长 7.70%。2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，销售额 149,973 亿元，分别比上年增长 1.3% 和 12.2%。2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，销售额 159,725 亿元，分别比去年增长 -0.1% 和 6.5%

2、房地产行业发展趋势

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

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-

8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。2016 年，我国人均 GDP 为 8,123.18 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

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

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

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

3、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1) 房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2) 房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，中西部市场化程度相对较弱。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东

部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

3) 房地产竞争加剧

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

4) 房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

4、房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

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

2018 年发布中国房地产企业 500 强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团	6	中国海外发展有限公司
2	万科企业股份有限公司	7	龙湖地产有限公司
3	碧桂园控股有限公司	8	新城控股集团股份有限公司

4	融创中国控股有限公司	9	华润置地有限公司
5	保利房地产（集团）股份有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

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

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

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

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

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

（四）公司的竞争优势

1、股东实力雄厚

公司的控股股东中国铁建股份有限公司是由中国铁道建筑有限公司控股的于 2008 年分别在上海和香港两地上市的国有特大型建筑企业。中国铁建目前是

中国最大的工程承包商和最大的海外工程承包商，分别被评为 2018 年《财富》“世界 500 强企业”排名第 58 位，2017 年“全球 250 家最大承包商”排名第 3 位，“中国企业 500 强”排名第 8 位，具有很强的综合实力。中国铁建一直在业务拓展、项目获取、资金安排以及资本运营等方面为中国铁建房地产集团有限公司提供大力的支持。中国铁建遍布全国的业务为公司的跨区域发展提供了丰富的人脉和项目资源；中国铁建在房屋工程承包和建筑施工方面积累的深厚经验为公司的项目工程管理和成本控制提供有力支持；中国铁建作为大型央企拥有的较高的品牌美誉度和认知度，使公司能够享受到优质品牌带来的产品溢价；中国铁建所具有的雄厚的资本实力也使其能够为公司提供较低融资成本的资金支持。

2、品牌及布局优势

公司立足北京，也积极进入南京、杭州、长春、合肥、长沙、成都、贵阳、西安、南宁、宁波、武汉、大连、佛山等二线城市。目前，公司的业务已拓展至 40 个城市，涉及 23 个省份，逐步实现多元化的区域布局。在上述区域，公司树立了良好的“中国铁建地产”品牌形象，其主打产品中国铁建·国际城、中国铁建·山语城已成为国内房地产业的知名品牌。公司主要产品布局在一二线城市，房地产价格波动较小，能够有效抵御房地产政策风险引起的价格波动。

3、优秀管理团队的优势

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

4、产品适销对路

公司产品以符合刚需类、刚改类，符合大众需求的商品房为主，重资产类物业相对较少。产品开发销售能够发挥协同作用，公司股东中国铁建对地方基础设施投资广泛、投资量大，投资对房地产开发带动作用强，工程承包同时也能

带动房地产开发状况。公司提供全产业链产品服务，产业链长，抗风险能力强。此外，公司整体融资方式多样，资金获取有保障，回旋余地大。

（五）发行人的经营方针和战略

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

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城布局、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。

随着房地产行业逐步进入稳定期，房地产企业的发展成长模式必然将发生变化，探索和培育符合场需要和行业发展要求的型发展模式，是发行人十三五期间的重要任务。发行人将积极探索新的商业模式，重点研究海外业务、海外收购上、社区商业服务模式，以及轨道交通 TOD 模式（PPP 模式）、住宅产业化一体化经营模式等。

十三五期间，集团公司将紧跟应国家经济发展趋势，把握城市群发展、人口迁移、消费升级带来的机遇，依托股份公司资源、品牌优势，优化升级产品和服务。到 2020 年，力争实现千亿销售规模，进入房地产行业前 20 名，成为最具价值的城综合运营商。

七、发行人违法违规情况

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

八、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商查询国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查国土资源部网站，报告期内，发行人及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至募集说明书签署日，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（三）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，发行人及纳入合并范围的子公司报告期内在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在竞拍“地王”，哄抬地价的违法违规行为，亦不存在因前述违法违规行为受到行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（四）结论意见

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

第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中发行人2017-2019年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2020年1-9月的财务数据，摘引自发行人未经审计的2020年三季度财务报表。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表。

一、最近三年及一期的会计报表

2017年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2018]ZG23225号的标准无保留意见的审计报告。2018年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2019]ZG26781号的标准无保留意见的审计报告。2019年度的财务报告经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具信会师报字[2020]第ZG23894号的标准无保留意见的审计报告。

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

发行人合并资产负债表

单位：万元

	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	888,336.12	614,443.86	649,915.00	1,044,325.26
应收票据	-	-	137.7	100
应收账款	26,504.93	26,609.98	59,150.84	51,553.22
预付款项	142,033.66	131,809.66	114,781.89	145,997.38
其他应收款	2,900,856.05	2,653,205.35	3,069,731.54	2,275,644.60
存货	12,268,049.77	10,558,758.48	9,232,487.21	7,400,235.37
合同资产	21,386.55	18,864.65	88,138.79	-

其他流动资产	392,766.95	159,888.61	108,168.73	72,201.29
流动资产合计	16,639,934.04	14,163,580.60	13,322,511.70	10,990,057.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	3,000.00
长期应收款	316,896.72	164,378.16	-	-
长期股权投资	633,748.77	498,572.53	344,270.38	202,064.68
其他非流动金融资产	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-
投资性房地产	328,258.23	347,303.80	376,554.89	178,493.54
固定资产	5,430.46	5,556.45	4,525.05	4,664.61
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	11,901.69	-	-
无形资产	265.25	1,237.31	736.08	338.37
长期待摊费用	4,340.54	2,982.57	3,449.40	2,765.75
递延所得税资产	141,503.84	140,326.38	138,040.97	107,129.15
其他非流动资产	98,663.23	88,458.05	34,827.04	16,111.97
非流动资产合计	1,545,293.83	1,263,716.94	905,403.81	514,568.07
资产总计	18,185,227.92	15,427,297.54	14,227,915.51	11,504,625.19
流动负债：				
短期借款	526,601.09	1,119,372.58	1,528,875.00	1,120,000.00
短期融资券	201,085.00	-	-	-
应付票据	14,863.68	232,474.49	189,232.56	247,374.78
应付账款	1,142,103.01	1,065,535.12	955,493.41	970,684.46
预收款项	4,202.04	3,796.06	3,086.76	2,028,134.33
合同负债	3,105,374.54	2,093,877.49	2,306,756.86	-
应付职工薪酬	11,157.34	13,477.10	12,160.69	11,877.46
应交税费	75,314.94	81,160.02	71,329.62	83,784.11
其他应付款	1,700,599.44	1,266,334.37	1,345,589.57	728,323.64
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	1,166,680.54	283,813.00	492,254.74

其他流动负债	-	-	199,827.24	-
流动负债合计	8,878,278.27	7,042,707.77	6,896,164.71	5,682,433.52
非流动负债：				
长期借款	4,805,723.65	4,153,328.64	3,406,547.99	2,424,767.19
应付债券	1,656,420.92	1,502,007.64	1,480,186.80	1,269,630.41
租赁负债	8,782.52	7,277.07	--	-
长期应付款	23,991.55	16,361.63	-	-
预计负债	8,260.04	9,462.17	-	-
其他非流动负债	3,304.40	1,836.96	-	-
非流动负债合计	6,506,483.08	5,690,274.11	4,886,734.78	3,694,397.59
负债合计	15,384,761.36	12,732,981.88	11,782,899.49	9,376,831.12
所有者权益：				
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	24,664.15	24,664.15	24,524.54	22,697.32
盈余公积	142,152.39	142,152.39	127,673.79	105,234.60
未分配利润	1,859,092.17	1,740,984.52	1,501,579.00	1,224,717.18
归属于母公司所有者权益合计	2,725,908.71	2,607,801.06	2,353,777.33	2,052,649.09
少数股东权益	74,557.85	86,514.61	91,238.68	75,144.99
所有者权益合计	2,800,466.56	2,694,315.66	2,445,016.01	2,127,794.08
负债和所有者权益总计	18,185,227.92	15,427,297.54	14,227,915.51	11,504,625.19

2、合并利润表

发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,235,442.50	3,070,528.95	2,789,864.79	3,368,178.90
二、营业总成本	1,065,694.85	2,806,622.39	2,375,736.84	3,106,579.97
营业成本	951,828.15	2,464,692.06	2,088,913.62	2,697,969.98

税金及附加	35,362.64	202,638.19	212,607.77	218,652.12
销售费用	36,711.48	60,289.44	52,858.02	35,859.19
管理费用	43,039.87	75,168.64	58,708.70	50,130.66
研发费用	76.00	75.46	27.03	-
财务费用	-1,323.29	3,758.60	-20,516.39	-41,234.18
其中：利息费用	92,160.50	137,621.13	111,860.36	85,120.44
利息收入	95,984.48	136,633.91	133,403.14	127,557.11
资产减值损失	-	-17,959.87	25,607.25	145,202.19
信用减值损失	339.04	-6,278.92	-8,745.34	-
其他收益	718.74	849.90	605.71	179.3
投资收益	111,267.52	201,224.09	87,761.95	7,351.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	110,864.80	185,030.10	88,489.31	-5,152.79
资产处置收益	30.53	6.59	2.08	-
三、营业利润（亏损以“-”填列）	282,103.48	441,748.35	502,516.41	269,129.24
加：营业外收入	2,380.59	1,898.66	1,795.47	1,152.94
其中：政府补助	407.21	101.56	50.27	247.96
减：营业外支出	1,489.72	777.45	587.05	5,945.73
四、利润总额（亏损以“-”填列）	282,994.35	442,869.57	503,724.83	264,336.44
减：所得税费用	49,677.03	72,579.34	118,012.53	71,938.72
五、净利润	233,317.33	370,290.23	385,712.30	192,397.72
归属于母公司所有者的净利润	223,257.16	358,283.86	358,594.22	185,211.83
少数股东损益	10,060.17	12,006.37	27,118.08	7,185.88

3、合并现金流量表

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	2,333,030.69	3,115,018.32	3,123,855.82	3,085,973.81
收到的税费返还	760.47	0.42	251.44	
收到其他与经营活动有关的现金	1,989,242.59	3,065,225.09	2,433,316.36	2,052,632.44
经营活动现金流入小计	4,323,033.76	6,180,243.83	5,557,423.62	5,138,606.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,808,316.05	3,645,379.00	4,214,943.94	2,870,648.50
支付给职工及为职工支付的现金	76,261.46	123,641.72	107,971.04	99,869.48
支付的各项税费	263,126.73	473,909.16	393,394.61	374,292.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,553,061.90	2,195,144.68	2,438,880.26	1,791,008.64
经营活动现金流出小计	4,700,766.15	6,438,074.56	7,155,189.85	5,135,819.31
经营活动产生的现金流量净额	-377,732.39	-257,830.73	-1,597,766.23	2,786.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	747.82	18,284.63	-	-
取得投资收益收到的现金	402.72	40,353.88	220.27	25.9
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	13.48	6.08	8.24	29.16
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6,000.00	469.03	424.06	9,231.76
投资活动现金流入小计	7,164.03	59,113.62	652.57	9,286.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,605.44	2,192.81	2,807.56	2,427.20
投资支付的现金	154,678.88	27,572.06	62,140.00	95,833.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	0.00	904.9	-
支付其他与投资活动有关的现金	71,301.26	85,251.67	749.23	5,075.74

投资活动现金流出小计	227,585.57	115,016.54	66,601.69	103,335.96
投资活动产生的现金流量净额	-220,421.54	-55,902.92	-65,949.12	-94,049.14
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	4,530.00	3,527.49	13,833.33	22,700.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,530.00	3,527.49	13,833.33	22,700.00
取得借款收到的现金	2,967,033.98	4,208,874.04	3,211,390.45	2,495,160.19
筹资活动现金流入小计	2,971,563.98	4,212,401.52	3,225,223.78	2,517,860.19
偿还债务支付的现金	1,610,457.31	3,382,058.82	1,583,926.39	1,777,278.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	484,710.70	544,413.49	373,057.52	374,958.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,546.92	21,911.03	2,950.40	31,865.50
支付其他与筹资活动有关的现金	2,248.68	5,815.88	3,562.65	806.2
筹资活动现金流出小计	2,097,416.69	3,932,288.20	1,960,546.57	2,153,043.29
筹资活动产生的现金流量净额	874,147.29	280,113.33	1,264,677.21	364,816.89
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	275,993.35	-33,620.32	-399,038.13	273,554.68
加：期初现金及现金等价物余额	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26	770,770.58
六、期末现金及现金等价物余额	887,660.16	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	226,518.79	114,724.62	236,708.62	557,469.03
其它应收款	5,307,671.89	5,081,866.48	5,022,567.40	3,619,743.80
存货	-	-	80,780.00	-
其他流动资产	13.06	-	108.62	-
流动资产合计	5,534,203.74	5,196,591.10	5,457,273.92	4,177,212.83
非流动资产：				
长期股权投资	1,754,565.28	1,545,193.72	1,444,206.34	1,454,473.97
固定资产净值	696.60	794.71	282.86	303.69
递延所得税资产	14.46	26.55	47.17	-
非流动资产合计	1,755,276.34	1,546,014.98	1,444,536.37	1,454,777.66
资产总计	7,289,480.08	6,742,606.08	6,901,810.28	5,631,990.50
流动负债：				
短期借款	460,000.00	990,000.00	1,390,000.00	1,120,000.00
应付职工薪酬	2,205.67	1,487.90	1,235.27	1,017.02
应交税费	79.77	1,698.94	2,174.23	1,616.66
其他应付款	150,283.84	136,013.91	30,113.87	186,762.06
一年内到期的非流动负债	1,615,921.00	502,493.73		
其他流动负债	201,085.00	-	199,827.24	-
流动负债合计	2,429,575.28	1,631,694.48	1,670,923.23	1,343,764.91
非流动负债：				
长期借款	1,351,500.00	1,861,500.00	2,061,500.00	1,531,500.00
应付债券	1,606,446.04	1,432,989.10	1,393,350.78	1,174,110.76
非流动负债合计	2,957,946.04	3,294,489.10	3,454,850.78	2,705,610.76
负债合计	5,387,521.32	4,926,183.59	5,125,774.01	4,049,375.66
所有者权益：				

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
实收资本（股本）	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
资本公积	36,644.12	36,644.12	36,644.12	22,342.70
盈余公积	142,152.39	142,152.39	127,673.79	105,234.60
未分配利润	1,023,162.25	937,625.98	911,718.36	755,037.54
所有者权益合计	1,901,958.76	1,816,422.49	1,776,036.28	1,582,614.83
负债和所有者权益总计	7,289,480.08	6,742,606.08	6,901,810.28	5,631,990.50

2、母公司利润表

发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	9,883.26	6,880.54	3,118.05	7,284.27
其中：营业收入	9,883.26	6,880.54	3,118.05	7,284.27
二、营业总成本	9,359.12	6,768.19	12,185.72	7,201.38
其中：营业成本	1027.02	1,402.57	-	-
税金及附加	154.40	95.60	1.55	181.08
管理费用	9,452.19	17,316.18	13,528.52	12,366.24
财务费用	-1,274.50	-12,046.16	-1,533.01	-5,345.94
其中：利息支出	7,959.89	24,994.19	6,986.96	1.41
利息收入	9,465.49	37,471.16	8,907.00	5,751.18
信用减值损失	48.33	82.48	188.66	-
投资收益	190,973.29	144,677.20	234,782.98	52.13
资产处置收益	-	-1.71	-	-
三、营业利润	191,580.95	144,870.31	225,715.30	135.02
加：营业外收入	116.90	49.13	39.26	97.79
减：营业外支出	1,000.00	-	-	7.26

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
四、利润总额	190,697.85	144,919.44	225,754.56	225.55
减：所得税费用	12.08	133.47	1,362.63	84.62
五、净利润	190,685.77	144,785.96	224,391.93	140.93

3、母公司现金流量表

发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	-	474,688.64	7,402.50	2,908,361.33
经营活动现金流入小计	-	474,688.64	7,402.50	2,908,361.33
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	80,780.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	6,137.76	11,765.74	9,033.53	10,171.47
支付的各项税费	1441.13	2,423.69	608.82	132.47
支付的其他与经营活动有关的现金	34284.71	-	1,351,863.34	2,109,400.37
经营活动现金流出小计	41,863.60	14,189.43	1,442,285.69	2,119,704.30
经营活动产生的现金流量净额	-41,863.60	460,499.21	-1,434,883.19	788,657.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	1,000.00	1,412.60	-
取得投资收益所收到的现金	200,643.20	197,367.22	162,149.83	9,326.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	0.37

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	250.17	-
投资活动现金流入小计	200,643.20	198,367.22	163,812.60	9,327.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	76.47	111.01
投资支付的现金	209,940.61	102,091.84	-	247,327.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,270.72	-
投资活动现金流出小计	209,940.61	102,091.84	1,347.19	247,438.61
投资活动产生的现金流量净额	-9,297.41	96,275.38	162,465.41	-238,111.61
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	1,159,000.00	2,255,400.00	1,945,000.00	700,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,159,000.00	2,255,400.00	1,945,000.00	700,000.00
偿还债务所支付的现金	700,000.00	2,569,000.00	725,000.00	843,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	296,044.82	365,158.59	265,739.98	243,744.03
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,602.65	400.00
筹资活动现金流出小计	996,044.82	2,934,158.59	993,342.63	1,087,144.03
筹资活动产生的现金流量净额	162,955.18	-678,758.59	951,657.37	-387,144.03
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	111,794.16	-121,983.99	-320,760.41	163,401.39
加：期初现金及现金等价物余额	114,724.62	236,708.62	557,469.03	394,067.64
六、期末现金及现金等价物余额	226,518.79	114,724.62	236,708.62	557,469.03

二、合并报表的范围变化

（一）2017 年报表合并范围变化情况

2017 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 14 家，其中新纳入合并范围的主体共计 0 家。

（二）2018 年报表合并范围变化情况

2018 年度，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 13 家，其中中铁建广州花都投资发展有限公司和北京天太金海置业有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司 1 家为重庆华森建筑工程设计咨询顾问有限公司。

（三）2019 年报表合并范围变化情况

2019 年度，其中中铁房地产集团海外地产发展有限公司、重庆华森建筑工程设计顾问有限公司及中铁房地产集团华东有限公司不再纳入合并范围，新纳入二级子公司 6 家，分别为：中铁建公寓管理有限公司、武汉京铁房地产开发有限公司、中铁房地产集团文旅发展有限公司、西安中铁京泰房地产开发有限公司、大连京信置业有限公司和中铁房地产集团浙江京城有限公司。

（四）2020 年 1-9 月报表合并范围变化情况

2020 年 1-9 月，发行人纳入合并范围的二级子公司共计 17 家，其中新纳入二级子公司 1 家为中铁建河北雄安城市建设有限公司。基本情况如下：

发行人子公司情况

单位：万元、%

	公司全称	注册资本/实收资本	持股比例
1	中铁建公寓管理有限公司	100,000	100
2	中铁房地产集团西南有限公司	200,000	100
3	中铁房地产集团商业地产开发管理有限公司	100,000	100
4	中铁房地产集团（贵州）有限公司	100,000	100
5	中铁房地产集团创新产业投资有限公司	100,000	100
6	中铁建物业管理有限公司	10,000	100
7	中铁建南沙投资发展有限公司	100,000	100
8	中铁房地产集团设计咨询有限公司	5,000	100
9	中铁房地产集团北方有限公司	200,000	100
10	中铁房地产集团华南有限公司	200,000	100
11	中铁房地产集团北京投资管理有限公司	50,000	100

12	中铁房地产集团文旅发展有限公司	6,000	100
13	中铁房地产集团华东有限公司	200,000	100
14	武汉京铁房地产开发有限公司	2,000	100
15	西安中铁京泰房地产开发有限公司	100,000	100
16	大连京信置业有限公司	2,000	100
17	中铁建河北雄安城市建设有限公司	5,000	100

三、报告期内重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、发行人 2017 年度会计政策变动情况

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则 16 号——政府补助》

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

2、发行人 2018 年度会计政策变动情况

财政部于 2017 年修订《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”，修订前的收入准则简称“原收入准则”）和《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”）。

根据财政部通知，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行新收入准则和新金融工具准则。

中国铁建股份有限公司于 2018 年 4 月 27 日召开第四届董事会第五次会议和第四届监事会第三次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，自 2018 年 1 月 1 日起执行上述修订后的收入准则，按新收入准则采用统一的收入确认模型核算公司与客户之间的合同收入。对现行金融准则会计政策进行调整，自 2018 年 1 月 1 日起执行上述修订后的金融工具准则，金融资产减值准备的确认方法由“已发生损失法”改为“预期损失法”，并按照上述新金融工具准则规定的“三分类”方法分类、计量与列报金融工具。

本公司隶属铁建系列公司，因此，本公司自 2018 年 1 月 1 日起施行上述新收入准则和新金融工具准则。

（1）新收入准则对本集团的影响

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即 2018 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

（2）新金融工具准则对本集团的影响

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于本公司分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、合同资产、租赁应收款以及财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶

段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

此次会计政策变更及企业财务报表格式调整对本公司财务状况、经营成果、现金流量和未来经营业绩均无重大影响。

此外，本财务报表还按照财政部 2019 年 1 月 18 日颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）及 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）编制，并对比较财务报表数据按照上述文件进行重分类列报。

执行财会（2018）15 号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

上期合并资产负债表项目名称和金额调整详情

单位：元

序号	报表项目	资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应收票据	1,000,000.00	-1,000,000.00		
2	应收账款	515,532,220.42	-515,532,220.42		
3	应收票据及应收账款		516,532,220.42		516,532,220.42
4	应付票据	2,473,747,760.65	-2,473,747,760.65		

序号	报表项目	资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
5	应付账款	9,706,844,645.59	-9,706,844,645.59		
6	应付票据及应付账款		12,180,592,406.24		12,180,592,406.24
7	应付利息	359,498,888.90	-359,498,888.90		
8	应付股利	293,699,786.92	-293,699,786.92		
9	其他应付款	6,630,037,747.12	653,198,675.82	-14,468,862.28	7,268,767,560.66

上期合并利润表项目名称和金额调整详情

单位：元

序号	报表项目	合并利润表（2017 年度）			
		调整前	重分类金额	重新计量调整金额	调整后
1	资产处置收益		34,674.59		34,674.59
2	营业外收入	11,529,376.11	-142,954.06		11,386,422.05
3	营业外支出	59,457,349.78	-108,279.47		59,349,070.31

（3）新金融工具准则、新收入准则受影响的项目名称和调整金额

1) 新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	可供出售金融资产	30,000,000.00	-30,000,000.00		
2	其他非流动金融资产		30,000,000.00		30,000,000.00

2) 新收入准则受影响的项目名称和调整金额

新收入准则受影响的项目名称和调整金额

单位：元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	存货	73,219,367,297.23		898,232,798.58	74,117,600,095.81
2	其中：房地产开发产品	17,307,516,224.15		898,232,798.58	18,205,749,022.73
3	应收客户合同工程款项	782,986,440.41	-782,986,440.41		
4	合同资产		782,986,440.41	-3,914,932.20	779,071,508.21
5	递延所得税资产	1,071,291,549.66		-3,617,215.57	1,067,674,334.09
6	预收款项	20,281,343,315.55	-20,281,343,315.55		
7	合同负债		20,281,343,315.55	1,122,154,301.37	21,403,497,616.92
8	应交税费	837,841,058.35		-76,771,918.78	761,069,139.57
9	其他应付款	6,630,037,747.12	653,198,675.82	-14,468,862.28	7,268,767,560.66
10	未分配利润	12,247,171,787.46		-140,212,869.50	12,106,958,917.96

3、发行人 2019 年度会计政策变动情况

公司于 2019 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则及规定：

- 《企业会计准则第 21 号——租赁》（“新租赁准则”）
- 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号文）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号文）
- 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（“非货币性资产交换准则（2019）”）

- 《企业会计准则第 12 号——债务重组》（“债务重组准则（2019）”）

（1）执行财会〔2019〕6 号文和财会〔2019〕16 号文

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般

企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表（或 股东权益变动表）进行了修订，将“应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置。企业按照相关规定采用未来适用法，不对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据及应收账款	592,885,402.36	592,885,402.36	
2	应收票据		1,376,980.52	1,376,980.52
3	应收账款		591,508,421.84	591,508,421.84
4	应付票据及应付账款	11,447,259,714.05	11,447,259,714.05	
5	应付票据		1,892,325,630.69	1,892,325,630.69
6	应付账款		9,554,934,083.36	9,554,934,083.36

（2）执行新租赁准则

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行，根据准则规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司作为承租人

公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下两种方法计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的公司的增量借款利率作为折现率。

- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。公司对所有其他租赁采用该方法。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，公司使用 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

公司执行新租赁准则对财务报表 2019 年 1 月 1 日的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产：增加 107,966,294.87 元 租赁负债：增加 107,966,294.87 元

(3) 执行非货币性资产交换准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号），细化了非货币资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点，并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

修订后的非货币性资产交换准则，自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

(4) 执行债务重组准则（2019）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会〔2019〕9 号），修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

修订后的债务重组准则，自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

除前述变更外，公司不存在其他会计政策变更情况。

4、发行人 2020 年 1-9 月会计政策变动情况

无。

四、最近三年及一期重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内不存在重大资产重组的情况。

五、最近三年及一期主要财务指标及计算方法

发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产总额（亿元）	1,818.52	1,542.73	1,422.79	1,150.46
负债总额（亿元）	1,538.48	1,273.30	1,178.29	937.68
全部债务（亿元）	928.68	794.14	669.94	530.67
所有者权益（亿元）	280.05	269.43	244.50	212.78
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率（%）	84.60	82.54	82.82	81.5
债务资本比率（%）	76.83	74.67	73.26	71.38
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（亿元）	123.54	307.05	278.99	336.82
营业利润（亿元）	28.21	44.17	50.25	26.91
利润总额（亿元）	28.30	44.29	50.37	26.43
净利润（亿元）	23.33	37.03	38.57	19.24

扣除非经常性损益后净利润（亿元）	23.24	36.92	38.45	18.36
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	22.33	35.83	35.86	18.52
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-37.77	-25.78	-159.78	0.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-22.04	-5.59	-6.59	-9.40
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	87.41	28.01	126.47	36.48
营业毛利率（%）	22.96	19.73	25.12	19.90
平均总资产报酬率（%）	2.23	3.91	4.78	3.18
平均净资产收益率（%）	8.37	14.41	16.28	9.34
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	8.46	14.37	16.23	8.92
EBITDA（亿元）	38.91	59.92	61.78	35.18
EBITDA 全部债务比	0.04	0.08	0.09	0.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.95	1.33	1.81	1.18
应收账款周转率（次）	46.52	71.61	50.4	64.85
存货周转率（次）	0.08	0.25	0.25	0.35

上述指标均依据合并报表口径计算，2020 年 1-9 月指标未经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

平均净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

六、管理层讨论与分析

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

（一）资产结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表所示：

发行人资产总额及构成

单位：万元、%

	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	888,336.12	4.88	614,443.86	3.98	649,915.00	4.57	1,044,325.26	9.08
应收票据	-	-	-	-	137.7	0.00	100	0.00
应收账款	26,504.93	0.15	26,609.98	0.17	59,150.84	0.42	51,553.22	0.45
预付款项	142,033.66	0.78	131,809.66	0.85	114,781.89	0.81	145,997.38	1.27
其他应收款	2,900,856.05	15.95	2,653,205.35	17.20	3,069,731.54	21.58	2,275,644.60	19.78
存货	12,268,049.77	67.46	10,558,758.48	68.44	9,232,487.21	64.89	7,400,235.37	64.32
合同资产	21,386.55	0.12	18,864.65	0.12	88,138.79	0.62	-	-
其他流动资产	392,766.95	2.16	159,888.61	1.04	108,168.73	0.76	72,201.29	0.63
流动资产合计	16,639,934.04	91.50	14,163,580.60	91.81	13,322,511.70	93.64	10,990,057.12	95.53
非流动资产：								

可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	3,000.00	0.03
长期应收款	316,896.72	1.74	164,378.16	1.07	-	-	-	-
长期股权投资	633,748.77	3.48	498,572.53	3.23	344,270.38	2.42	202,064.68	1.76
其他非流动金融资产	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02	3,000.00	0.02	-	-
投资性房地产	328,258.23	1.81	347,303.80	2.25	376,554.89	2.65	178,493.54	1.55
固定资产	5,430.46	0.03	5,556.45	0.04	4,525.05	0.03	4,664.61	0.04
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	0.07	11,901.69	0.08	10,796.63	0.08	-	-
无形资产	265.25	0.00	1,237.31	0.01	736.08	0.01	338.37	0.00
长期待摊费用	4,340.54	0.02	2,982.57	0.02	3,449.40	0.02	2,765.75	0.02
递延所得税资产	141,503.84	0.78	140,326.38	0.91	138,040.97	0.97	107,129.15	0.93
其他非流动资产	98,663.23	0.54	88,458.05	0.57	34,827.04	0.24	16,111.97	0.14
非流动资产合计	1,545,293.83	8.50	1,263,716.94	8.19	905,403.81	6.36	514,568.07	4.47
资产总计	18,185,227.92	100.00	15,427,297.54	100.00	14,227,915.51	100.00	11,504,625.19	100.00

1、资产结构总体分析

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产总额分别为 11,504,625.19 万元、14,227,915.51 万元、15,427,297.54 万元和 18,185,227.92 万元，总体来看，发行人资产规模与其业务规模、业务特点基本匹配。2017-2019 年末，发行人资产规模持续保持上升，这主要是因为发行人业务规模持续扩大，带动存货规模相应上升。

发行人的流动资产主要由存货、其它应收款和货币资金等科目构成，非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资和递延所得税资产等科目构成。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人流动资产合计分别为 10,990,057.12 万元、13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元和 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重分别为 95.53%、93.64%、91.81%和 91.50%；非流动资产合计分别为 514,568.07 万元、905,403.81 万元、1,263,716.94 万元和 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重分别为 4.47%、6.36%、8.19%和 8.50%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，

同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，公司所处的房地产行业属于资本密集型行业，通常房地产企业拥有较大规模的在建开发项目和拟开发土地储备，且需要较多货币资金作为营运资金，因此流动资产占总资产的比例较高。

截至 2020 年 9 月末，发行人资产总计为 18,185,227.92 万元，其中流动资产合计为 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重为 91.50%；非流动资产合计为 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重为 8.50%。

2、流动资产科目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

发行人流动资产情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	888,336.12	5.34	614,443.86	4.34	649,915.00	4.88	1,044,325.26	9.50
应收票据	-	-	-	-	137.70	0.00	100.00	0.00
应收账款	26,504.93	0.16	26,609.98	0.19	59,150.84	0.44	51,553.22	0.47
预付款项	142,033.66	0.85	131,809.66	0.93	114,781.89	0.86	145,997.38	1.33
其它应收款	2,900,856.05	17.43	2,653,205.35	18.73	3,069,731.54	23.04	2,275,644.60	20.71
存货	12,268,049.77	73.73	10,558,758.48	74.55	9,232,487.21	69.30	7,400,235.37	67.34
合同资产	21,386.55	0.13	18,864.65	0.13	88,138.79	0.66	-	-
其他流动资产	392,766.95	2.36	159,888.61	1.13	108,168.73	0.81	72,201.29	0.66
流动资产合计	16,639,934.04	100	14,163,580.60	100	13,322,511.70	100	10,990,057.12	100

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产分别为 10,990,057.12 万元、13,322,511.70 万元、14,163,580.60 万元和 16,639,934.04 万元，占资产总额的比重分别为 95.53%、93.64%、91.81%和 91.50%，保持相对稳定态势。

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

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金余额分别为 1,044,325.26 万元、649,915.0 万元、614,443.86 万元和 888,336.12 万元，占总资产的比例分别为 9.08%、4.57%、3.98%和 5.34%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2017 年 12 月 31 日下降 37.77%，主要原因是本期购买商品、接受劳务支付的现金同比增长较多。截至 2019 年 12 月 31 日，公司货币资金较 2018 年 12 月 31 日下降 5.46%，较为稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司货币资金较 2019 年 12 月 31 日增长 44.58%，主要原因是当年取得借款。

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

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	9.48	14.54	21.50
银行存款	614,434.38	649,900.46	1,044,303.76
合计	614,443.86	649,915.00	1,044,325.26

（2）预付款项

发行人预付款项主要包括预付工程款等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项余额分别为 145,997.38 万元、114,781.89 万元、131,809.66 万元和 142,033.66 万元，占总资产的比例分别为 1.27%、0.81%、0.85%和 0.85%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2017 年 12 月 31 日下降 21.38%，变化稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司预付款项较 2018 年 12 月 31 日增长 14.83%，较稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司预付款项较 2019 年 12 月 31 日增长 7.76%，变化较小。

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

最近三年末，发行人预付款项明细及账龄结构如下表所示：

发行人预付款项按账龄列示

单位：万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	金额	比例	金额	比例	比例
1 年以内（含 1 年）	31,260.65	23.72	114,044.40	99.36	136,677.70	93.62
1 至 2 年	100,367.88	76.14	724.93	0.63	319.68	0.22
2 至 3 年	168.57	0.13	12.57	0.01	-	-
3 年以上	12.57	0.01	-	-	9,000.00	6.16
合计	131,809.66	100	114,781.89	100	145,997.38	100

（3）应收账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款余额分别为 51,553.22 万元、59,150.84 万元、26,609.98 万元和 26,504.93 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.42%、0.17% 和 0.16%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2017 年 12 月 31 日增长 14.74%，变动稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款较 2018 年 12 月 31 日下降 55.01%，主要原因是收回客户欠款。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款较 2019 年 12 月 31 日下降 0.40%。

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

从应收账款账龄结构来看，发行人应收账款中主要部分账龄在 6 个月以内，账龄结构总体较好。最近三年，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

发行人应收账款账龄详情

单位：万元

账 龄	2019 年末	2018 年末	2017 年末
-----	---------	---------	---------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	21,118.63	79.36	49,578.84	83.82	45,912.33	89.06
1-2 年	2,609.41	9.81	6,396.23	10.81	5,598.41	10.86
2-3 年	1,377.51	5.18	3,175.77	5.37	42.48	0.08
合计	1,504.42	5.65	59,150.84	100.00	51,553.22	100.00

截至 2019 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

截至 2019 年年末发行人应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
北京鸿锦泰达科技有限公司	6,699.71	24.26	33.50
贵阳市南明区财政局	4,697.23	17.01	23.49
北京南海子投资管理有限公司	3,429.43	12.42	112.15
北京市通州区住房保障事务中心	1,096.25	3.97	274.06
北京市昌平保障房建设投资管理有限公司	1,085.41	3.93	54.27
合计	17,008.03	61.59	497.47

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要包括用地保证金、与合作方往来款、下属子公司少数股东款项等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款余额分别为 2,275,644.6 万元、3,069,731.54 万元、2,653,205.35 万元和 2,900,856.05 万元，占总资产的比例分别为 19.78%、21.58%、17.20%和 17.43%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应收款较 2017 年 12 月 31 日增长 34.90%，主要原因为与合营、联营公司往来款增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款较 2018 年 12 月 31 日下降 13.57%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款较 2019 年 12 月 31 日上升 9.33%，变化稳定。

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

发行人其他应收款账龄详情

单位：万元，%

账龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	2,590,006.42	97.62	3,037,786.86	98.96	2,262,976.53	99.44
1 年至 2 年	52,417.80	1.98	31,726.16	1.03	12,488.07	0.55
2 年以上	10,739.27	0.40	218.53	0.01	180.00	0.01
合计	2,653,163.49	100.00	3,069,731.54	100	2,275,644.60	100

截至 2019 年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款合计金额为 1,028,203.92 万元，占其他应收账款期末余额的比重为 38.61%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他应收款按欠款方归集的前五大其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）
天津万和置业有限公司	往来款	300,966.09	1 年以内	11.29
成都中铁华府置业有限公司	往来款	252,898.62	1 年以内	9.49
广州新铁鑫建投资有限公司	往来款	196,297.71	1 年以内	7.36
北京欣达置业有限公司	往来款	154,032.89	1 年以内	5.78
宁波京海投资管理有限公司	往来款	125,037.84	1 年以内	4.69
合计		1,029,233.15		38.61

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

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款，该笔股东借款成为公司对少数股东的其他应收款。发行人一般与合作方会约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。

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

资金回笼，近三年末发行人其他应付款中关联方往来款分别为 38.60 亿元、88.89 亿元、92.85 亿元，呈增长态势，主要为项目公司上存的销售回款。

（5）存货

发行人存货科目主要包含房地产开发成本及房地产开发项目。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司存货余额分别为 7,400,235.37 万元、9,232,487.21 万元、10,558,758.48 万元和 12,268,049.77 万元，占总资产的比例分别为 64.32%、64.89%、68.44% 和 73.73%。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货较 2017 年 12 月 31 日增长 24.76%，变化稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货较 2018 年 12 月 31 日增长 14.37%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司存货较 2019 年 12 月 31 日增长 16.19%，变化幅度稳定。

房地产开发项目成本是公司存货最重要的组成部分，包括土地出让金、配套基础设施支出、建筑安装工程支出、项目完工之前所发生的借款费用以及过程中的其他相关费用。其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入，开发产品是指已完工的房地产项目。发行人内部定期做存货减值测算报告，截至 2019 年末，发行人存货跌价准备共计 107,075.98 万元，其中房地产开发成本跌价准备 68,899.09 万元，房地产开发产品跌价准备 38,176.88 万元。

最近三年一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

1) 存货分类情况

发行人存货分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房地产开发成本	10,249,138.71	83.54	8,062,836.70	76.36	7,496,814.87	81.20	6,515,577.80	82.38
房地产开发产品	2,017,350.55	16.44	2,494,672.44	23.63	1,734,704.43	18.79	1,392,954.39	17.61
合同履约成本	1,334.89	0.01	-	-	-	-	-	-
其他	225.62	0.00	1,249.35	0.01	967.91	0.01	298.54	0.01
合计	12,268,049.77	100.00	10,558,758.48	100.00	9,232,487.21	100.00	7,908,830.72	100.00

2) 开发成本及开发产品明细情况

截至 2019 年末发行人开发成本明细情况表

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
南岸花语	2015 年 6 月	2018 年 10 月	5,327,130,000.00	
国际城（北京）	2009 年 11 月	2019 年 9 月	10,042,410,000.00	
北湖国际城	2014 年 1 月	2020 年 12 月	9,068,644,845.54	437,115,372.72
青羊 137 亩住宅地块	2020 年 5 月	2022 年 8 月	11,000,000,000.00	810,000,000.00
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2013 年 11 月	2020 年 12 月	5,960,235,275.23	1,524,798,987.42
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2016 年 5 月	2020 年 11 月	5,188,031,491.58	950,124,037.55
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2017 年 9 月	2022 年 6 月	12,365,490,000.00	3,823,683,625.96
重庆大渡口项目（原名：重庆市大渡口区组团 F11 商住用地项目）	2019 年 7 月	2020 年 9 月	5,961,690,000.00	3,088,466,712.39
青羊烹专项目	2017 年 10 月	2020 年 7 月	2,961,682,396.26	1,110,807,998.94
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2017 年 5 月	2018 年 11 月	320,803,769.04	
成都皇冠湖壹号项目	2015 年 12 月	2019 年 6 月	1,869,030,000.00	
花语津郡项目（原名：天津河北区赵沽里、榆关道商住用地项目）	2019 年 3 月	2021 年 8 月	2,957,680,000.00	1,890,118,226.49
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2011 年 11 月	2022 年 12 月	16,697,138,603.27	1,641,200,604.23
贵安山语城	2016 年 11 月	2020 年 8 月	3,288,010,000.00	623,608,493.16
中国铁建·国际城（贵阳）	2007 年 9 月	2021 年 9 月	12,899,090,000.00	1,811,960,508.65
兰草坝	2012 年 10 月	2020 年 12 月	2,872,540,000.00	482,490,842.91
双龙大数据产业项目	2020 年 6 月	2021 年 10 月	8,739,810,000.00	760,250,000.00
中国铁建·西派府（遵义）	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,866,040,000.00	384,232,107.44
中国铁建·国际公馆（遵义）	2020 年 1 月	2022 年 3 月	2,247,220,000.00	398,284,844.19
南筹铭居项目	2020 年 5 月	2021 年 9 月	3,792,080,000.00	1,821,846,152.30
张家口西山国际城（原名：河北省张家口市万全	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,082,526,089.26	720,145,172.26

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
区水泉堡村 200 地块项目)				
北京梧桐浅山（原名：北京市平谷区夏各庄由山由谷北侧共有产权房项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	1,694,020,000.00	852,376,623.77
环保科技园	2014 年 10 月	2020 年 9 月	3,452,030,000.00	1,166,871,539.81
中国铁建南方总部基地	2016 年 10 月	2019 年 6 月	3,448,749,005.35	
中国铁建海语熙岸	2019 年 8 月	2021 年 11 月	10,727,374,935.57	4,013,674,810.63
珠江街项目	2019 年 10 月	2022 年 7 月	2,859,795,470.56	1,358,954,470.01
中国铁建花园城	2020 年 5 月	2022 年 4 月	5,912,480,000.00	2,552,919,327.67
馨然嘉园（长阳国际城）	2019 年 3 月	2020 年 6 月	2,882,250,000.00	157,383,395.97
西山梧桐	2018 年 7 月	2020 年 11 月	1,801,030,000.00	1,327,505,807.76
天津国印文苑（原名：中国铁建·天津西派国印）	2018 年 8 月	2021 年 8 月	10,156,510,000.00	6,492,196,858.22
梧桐湾	2018 年 12 月	2020 年 9 月	2,920,080,000.00	2,385,781,028.31
梧桐港	2020 年 9 月	2020 年 7 月	2,725,390,000.00	1,927,687,154.49
唐山唐颂国际（原名：唐山市高新区庆南西道北 A-01、A-02 项目）	2019 年 5 月	2021 年 4 月	1,373,976,530.36	764,206,159.70
济南曹家馆项目	2020 年 1 月	2021 年 8 月	2,156,160,000.00	899,450,300.80
国际公馆（原名：北京大兴亦庄开发区 X89R2 地块）	2019 年 7 月	2021 年 6 月	5,552,440,000.00	4,119,327,296.09
广州市增城区中新镇集丰村居住用地项目	2019 年 9 月	2021 年 11 月	2,723,610,000.00	
南宁云景山语城	2016 年 10 月	2020 年 3 月	1,433,569,199.57	275,030,696.60
南宁西派澜岸	2016 年 12 月	2020 年 8 月	1,327,264,458.88	11,903,532.62
中国铁建·凤岭国际城	2019 年 4 月	2021 年 2 月	1,156,157,017.41	688,078,061.93
南宁安吉山语城	2017 年 3 月	2020 年 7 月	2,039,260,000.00	815,235,549.11
中国铁建·福州琅岐山语城	2018 年 8 月	2020 年 12 月	2,173,102,821.37	1,331,111,670.57
领秀公馆北区	2018 年 12 月	2020 年 11 月	4,711,900,000.00	2,847,199,644.24
领秀公馆南区	2018 年 12 月	2020 年 11 月	3,826,430,000.00	2,185,906,561.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
花语岭南苑（原名：广州番禺区易兴工业园原安美防火塑料制品有限公司地块）	2019 年 11 月	2021 年 11 月	3,054,280,000.00	2,098,405,862.41
张家口林语山悦项目	2020 年 2 月	2021 年 10 月	615,110,000.00	72,460,857.25
双湾国际城	2011 年 3 月	2020 年 10 月	6,427,028,107.07	682,799,650.95
南京江北新区 15 号地块	2020 年 6 月	2022 年 6 月	5,307,650,000.00	1,285,000,000.00
宁波山语城	2013 年 2 月	2020 年 8 月	1,466,692,138.16	607,693,185.78
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2015 年 12 月	2020 年 11 月	7,168,136,463.92	1,305,662,564.78
嘉兴花语江南	2017 年 7 月	2020 年 6 月	2,670,770,000.00	2,024,973,125.60
苏州京园	2018 年 12 月	2020 年 9 月	2,299,970,000.00	1,250,015,926.35
江苏青秀城	2014 年 6 月	2019 年 9 月	7,385,097,995.23	
南京原香颂	2016 年 3 月	2020 年 12 月	912,219,200.00	9,139,956.75
绍兴花语江南府（原名：绍兴越城区（镜湖）曲屯 1 号地块项目）	2019 年 8 月	2021 年 9 月	5,748,770,000.00	2,827,623,191.89
花语天镜府	2019 年 8 月	2021 年 8 月	2,872,340,000.00	2,065,232,517.02
长沙山语城	2007 年 4 月	2019 年 11 月	3,639,570,000.00	
中国铁建·梅溪青秀	2013 年 5 月	2020 年 12 月	4,835,490,000.00	624,968,972.69
中国铁建·国际城	2012 年 11 月	2020 年 12 月	4,057,620,000.00	101,193,453.63
悦湖·国际	2017 年 8 月	2020 年 6 月	1,686,342,416.49	739,275,630.28
合肥青秀城	2015 年 3 月	2020 年 12 月	5,203,756,949.31	924,477,657.00
武汉江语城（原名：武汉东西湖项目）	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2,051,940,000.00	974,636,782.14
长沙梅溪湖 098 地块	2020 年 2 月	2022 年 3 月	2,018,600,875.96	546,018,760.50
西安西派国际	2017 年 4 月	2021 年 10 月	2,601,692,573.58	642,066,036.81
西安西派国际	2016 年 12 月	2022 年 10 月	2,601,692,573.58	359,156,777.53
郑州二七区项目	2019 年 12 月	2022 年 6 月	5,000,000,000.00	12,075,541.09
中国铁建·太原西府国际	2018 年 12 月	2021 年 4 月	807,390,000.00	303,389,801.86
长春西派唐颂	2019 年 6 月	2020 年 10 月	3,868,270,000.00	1,969,238,795.09
中国铁建·青秀蓝湾	2014 年 3 月	2019 年 12 月	3,840,143,204.61	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资金额	期末余额
中国铁建·山语城	2017 年 12 月	2020 年 6 月	1,300,090,000.00	155,279,096.86
长春经开区洋浦大街地块	2017 年 4 月	2020 年 10 月	2,197,096,362.78	878,128,446.77
其他				-282,479,774.34
合 计			296,198,620,769.96	80,628,366,993.42

截至 2019 年末发行人开发产品明细情况表

单位：元

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
北京通州永顺镇 051 号地块	2017 年 9 月	588,038,664.59
南岸花语	2018 年 10 月	1,407,149,863.03
国际城（北京）	2019 年 9 月	1,221,543,412.94
中铁新城	2014 年 12 月	164,215,810.09
中铁逸都	2012 年 12 月	18,426,132.27
北城华府	2013 年 11 月	158,283,052.63
中铁骊都	2016 年 10 月	273,282,557.81
北湖国际城	2019 年 12 月	1,978,628,360.74
成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二	2017 年 10 月	253,415,518.08
成都中铁西派澜岸（原名：西派澜岸）	2019 年 1 月	1,671,085,376.89
锦江国际城	2017 年 4 月	235,107,774.28
中铁成都武侯簇桥 6 号地	2018 年 12 月	235,129,402.99
中铁成都武侯簇桥 7 号地	2019 年 12 月	340,467,340.71
重庆巴南区先锋村 38 亩地块	2018 年 11 月	87,431,683.33
中国铁建·西派城（原名：重庆寸滩宗地二地块）	2019 年 12 月	1,126,410,241.81
青羊烹专项目	2019 年 11 月	767,529,954.04
成都皇冠湖壹号项目	2019 年 6 月	45,074,394.56
天津中国铁建国际城（原名：国际城）	2019 年 4 月	1,787,431,723.53
贵安山语城	2018 年 5 月	149,092,557.55
中国铁建·国际城（贵阳）	2019 年 12 月	1,876,711,180.83
梧桐苑	2015 年 8 月	28,840,256.76
环保科技园	2015 年 12 月	29,839,468.14
中国铁建南方总部基地	2019 年 6 月	1,499,850,733.37
原香小镇	2012 年 6 月	1,021,588.82
原香漫谷	2016 年 11 月	76,622,226.45

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
原香嘉苑	2017 年 8 月	204,492,861.21
国际花园	2017 年 2 月	7,724,133.28
山语园	2015 年 12 月	53,437,447.14
青秀尚城	2018 年 12 月	130,530,854.02
顺新嘉苑	2016 年 10 月	300,060,472.95
江湾山语城	2018 年 4 月	34,798,855.73
南宁云景山语城	2019 年 6 月	92,917,227.25
南宁西派澜岸	2019 年 7 月	150,429,250.46
中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城）	2014 年 4 月	121,700,000.00
中铁建国际花园	2017 年 5 月	185,375,019.72
国际公馆	2017 年 12 月	266,425,487.26
南宁安吉山语城	2019 年 11 月	154,716,805.19
龙域中央	2012 年 9 月	29,678,677.34
原香漫谷	2015 年 6 月	124,419,051.82
双湾国际城	2019 年 6 月	117,768,234.49
江南国际城	2017 年 7 月	5,350,050.94
杭州西湖国际城	2018 年 12 月	53,908,445.74
宁波山语城	2015 年 10 月	215,666,755.17
国际花园	2014 年 12 月	
青秀城（萧山）	2015 年 10 月	3,870,804.85
青秀城	2016 年 12 月	158,841,881.13
香榭国际项目（原名：上海中国铁建西渡项目）	2019 年 4 月	2,493,527,970.06
江苏青秀城	2019 年 9 月	711,926,957.70
南京原香颂	2017 年 12 月	
长沙山语城	2019 年 11 月	281,902,750.02
中国铁建·梅溪青秀	2019 年 11 月	422,843,577.60
中国铁建·国际城（湖南）	2017 年 9 月	66,410,685.88
国际城（合肥）	2017 年 10 月	125,965,274.95
合肥国际公馆	2018 年 10 月	42,763,286.65
中国铁建·国际城	2016 年 12 月	42,103,639.85
中国铁建·国际花园	2016 年 11 月	100,231,254.74
悦湖·国际	2019 年 11 月	444,856,626.00
合肥青秀城	2019 年 9 月	130,778,349.79
西安西派国际	2018 年 12 月	46,105,259.81
西安西派国际	2018 年 11 月	21,903,528.17

项目名称	最近一期竣工时间	期末余额
太原紫郡	2018 年 6 月	101,765,143.18
长春中铁国际花园	2016 年 12 月	48,384,226.70
长春花语城	2018 年 12 月	34,073,615.18
中国铁建·青秀蓝湾	2018 年 12 月	1,114,390,102.77
中国铁建·山语城	2019 年 12 月	123,263,769.20
长春经开区洋浦大街地块	2019 年 10 月	298,932,745.12
内部交易抵消		-138,145,969.90
合 计		24,946,724,385.40

3、非流动资产项目分析

最近三年，公司非流动资产的主要构成情况如下：

发行人非流动资产情况

单位：万元，%

	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	3,000.00	0.58
长期应收款	316,896.72	20.51	164,378.16	13.01	-	-	-	-
长期股权投资	633,748.77	41.01	498,572.53	39.45	344,270.38	38.02	202,064.68	39.27
其他非流动金融资产	3,000.00	0.19	3,000.00	0.24	3,000.00	0.33	-	-
投资性房地产	328,258.23	21.24	347,303.80	27.48	376,554.89	41.59	178,493.54	34.69
固定资产	5,430.46	0.35	5,556.45	0.44	4,525.05	0.50	4,664.61	0.91
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	13,186.78	0.85	11,901.69	0.94	10,796.63	1.19	-	-
无形资产	265.25	0.02	1,237.31	0.10	736.08	0.08	338.37	0.07
长期待摊费用	4,340.54	0.28	2,982.57	0.24	3,449.40	0.38	2,765.75	0.54
递延所得税资产	141,503.84	9.16	140,326.38	11.10	138,040.97	15.25	107,129.15	20.82
其他非流动资产	98,663.23	6.38	88,458.05	7.00	34,827.04	3.85	16,111.97	3.13

非流动资产合计	1,545,293.83	100.00	1,263,716.94	100.00	905,403.81	100.00	514,568.07	100.00
---------	--------------	--------	--------------	--------	------------	--------	------------	--------

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动资产分别为 514,568.07 元、905,403.81 万元、1,263,716.94 万元及 1,545,293.83 万元，占资产总额的比重分别为 4.47%、6.36%、8.19% 及 8.50%，较为稳定。

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，上述三者合计占公司非流动资产的比例分别为 94.78%、94.86%、78.04% 和 71.41%。公司非流动资产的具体情况如下：

（1）固定资产

发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产余额分别为 4,664.61 万元、4,525.05 万元、5,556.45 万元和 5,430.46 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.03%、0.04% 和 0.03%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司固定资产较 2017 年 12 月 31 日下降 2.99%，基本稳定。截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产较 2018 年 12 月 31 日增长 22.79%，其主要原因是执行新租赁准则，对经营租赁资产按照新准则列示为固定资产。截至 2020 年 9 月 30 日，公司固定资产较 2019 年 12 月 31 日下降 2.27%，变化基本稳定。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	1,017.33	18.31	1,056.11	23.34	1,172.30	25.13
机器设备	0.07	0.00	0.10	0.00		
运输设备	1,162.16	20.92	1,136.89	25.12	1,064.18	22.81
电子设备	0.09	0.00	7.55	0.17		
办公设备	504.47	9.08	423.99	9.37		
其他	2,872.33	51.69	1,900.42	42.00	2,428.12	52.05

合计	5,556.45	100.00	4,525.05	100.00	4,664.61	100
----	----------	--------	----------	--------	----------	-----

（2）投资性房地产

公司的投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产余额分别为 178,493.54 万元、376,554.89 万元、347,303.8 万元和 328,258.23 万元，占总资产的比例分别为 1.55%、2.65%、2.25% 和 1.81%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司投资性房地产较 2017 年 12 月 31 日增长 110.96%，主要原因是当年出租物业增多。截至 2019 年 12 月 31 日，公司投资性房地产较 2018 年 12 月 31 日下降 7.77%，变化稳定。截至 2020 年 9 月 30 日，公司投资性房地产较 2019 年 12 月 31 日下降 5.48%，变化稳定。

（3）长期股权投资

公司长期股权投资主要构成包括对合营企业和联营企业的投资，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资余额分别为 202,064.68 万元、344,270.38 万元、498,572.53 万元和 633,748.77 万元，占总资产的比例分别为 1.76%、2.42%、3.23% 和 3.48%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期股权投资较 2017 年 12 月 31 日增长 70.38%，主要原因是新增合营、联营公司投资成本，根据合营、联营公司净利润确认投资收益。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期股权投资较 2018 年 12 月 31 日增长 44.82%，主要原因是按权益法核算，本期确认合营企业和联营企业投资收益金额较大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资较 2019 年 12 月 31 日增长 135,176.24 万元，增幅为 27.11%。

（4）无形资产

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司无形资产余额分别为 338.37 万元、736.08 万元、1,237.31 万元和 265.25 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.01%、0.01% 和 0.00%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司无形资产较 2017 年 12 月 31 日增长 117.54%，主要原因是特许权等其他无形资产增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产较 2018 年 12 月 31 日增长 68.09%，主要原因是万顷沙 PPP 项目特许经营权增加。截至 2020 年 9 月 30 日，公司无形资产较 2019 年 12 月 31 日降低 972.06 万元，降幅为 78.56%，主要原因是无形资产中特许经营权列报调整。

（5）递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要产生于可抵扣亏损和计提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产余额分别为 107,129.15 万元、138,040.97 万元、140,326.38 万元和 141,503.84 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、0.97%、0.91% 和 0.78%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2017 年 12 月 31 日增长 28.85%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产较 2018 年 12 月 31 日增长 1.66%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司递延所得税资产较 2019 年 12 月 31 日增长 0.84%，变化不大。近年来发行人递延所得税资产不断增加的原因为发行人根据预提成本、预提土地增值税等计提递延所得税增加。

（二）负债结构及变动分析

最近三年及一期，公司总体负债构成情况如下：

表：发行人负债总额及构成

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	3.42	1,119,372.58	8.79	1,528,875.00	12.98	1,120,000.00	11.94

短期融资券	201,085.00	1.31							
应付票据	14,863.68	0.10	232,474.49	1.83	189,232.56	1.61	247,374.78	2.64	
应付账款	1,142,103.01	7.42	1,065,535.12	8.37	955,493.41	8.11	970,684.46	10.35	
预收款项	4,202.04	0.03	3,796.06	0.03	3,086.76	0.03	2,028,134.33	21.63	
合同负债	3,105,374.54	20.18	2,093,877.49	16.44	2,306,756.86	19.58	-	-	
应付职工薪酬	11,157.34	0.07	13,477.10	0.11	12,160.69	0.1	11,877.46	0.13	
应交税费	75,314.94	0.49	81,160.02	0.64	71,329.62	0.61	83,784.11	0.89	
其他应付款	1,700,599.44	11.05	1,266,334.37	9.95	1,345,589.57	11.42	728,323.64	7.77	
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	13.63	1,166,680.54	9.16	283,813.00	2.41	492,254.74	5.25	
其他流动负债			-	-	199,827.24	1.7	-	-	
流动负债合计	8,878,278.27	57.71	7,042,707.77	55.31	6,896,164.71	58.53	5,682,433.52	60.6	
长期借款	4,805,723.65	31.24	4,153,328.64	32.62	3,406,547.99	28.91	2,424,767.19	25.86	
应付债券	1,656,420.92	10.77	1,502,007.64	11.8	1,480,186.80	12.56	1,269,630.41	13.54	
租赁负债	8,782.52	0.06	7,277.07	0.06	10,796.63	0.09	-	-	
长期应付款	23,991.55	0.16	16,361.63	0.13	-	-	-	-	
预计负债	8,260.04	0.05	9,462.17	0.07	-	-	-	-	
其他非流动负债	3,304.40	0.02	1,836.96	0.01	-	-	-	-	
非流动负债合计	6,506,483.08	42.29	5,690,274.11	44.69	4,886,734.78	41.47	3,694,397.59	39.4	
负债合计	15,384,761.36	100	12,732,981.88	100	11,782,899.49	100	9,376,831.12	100	

1、总体负债结构分析

最近三年末，发行人负债合计分别为 9,376,831.12 万元、11,782,899.49 万元及 12,732,981.88 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。近年来，发行人负债规模持续增长，这主要是由于发行人（1）随着销售规模持续扩大，预收款项期末余额相应增长；（2）通过银行借款、发行债券等外部债务融资手段满足项目投资需要。

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年到期的非流动负债等；非流动负债则主要包括长期借款和应付债券等。最近三年末，发行人流动负债合计分别为 5,682,433.52 万元、6,896,164.71 万元及

7,042,707.77 万元，占负债总额的比重分别为 60.60%、58.53% 及 55.31%；非流动负债合计分别为 3,694,397.59 万元、4,886,734.78 万元及 5,690,274.11 万元，占负债总额的比重分别 39.40%、41.47% 及 44.69%。

截至 2020 年 9 月末，发行人流动负债合计为 8,878,278.27 万元，占负债总额的比重为 57.71%；非流动负债合计为 6,506,483.08 万元，占负债总额的比重为 42.29%。

2、流动负债项目分析

最近三年及一期，公司流动负债的主要构成情况如下：

发行人流动负债情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	5.93	1,119,372.58	15.89	1,528,875.00	22.17	1,120,000.00	19.71
短期融资券	201,085.00	2.26						
应付票据	14,863.68	0.17	232,474.49	3.3	189,232.56	2.74	247,374.78	4.35
应付账款	1,142,103.01	12.86	1,065,535.12	15.13	955,493.41	13.86	970,684.46	17.08
预收款项	4,202.04	0.05	3,796.06	0.05	3,086.76	0.04	2,028,134.33	35.69
合同负债	3,105,374.54	34.98	2,093,877.49	29.73	2,306,756.86	33.45	-	-
应付职工薪酬	11,157.34	0.13	13,477.10	0.19	12,160.69	0.18	11,877.46	0.21
应交税费	75,314.94	0.85	81,160.02	1.15	71,329.62	1.03	83,784.11	1.47
其他应付款	1,700,599.44	19.15	1,266,334.37	17.98	1,345,589.57	19.51	728,323.64	12.82
一年内到期的非流动负债	2,096,977.19	23.62	1,166,680.54	16.57	283,813.00	4.12	492,254.74	8.66
其他流动负债			-	-	199,827.24	2.9	-	-
流动负债合计	8,878,278.27	100	7,042,707.77	100	6,896,164.71	100	5,682,433.52	100

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 5,682,433.52 万元、6,896,164.71 万元、7,042,707.77 万元及 8,878,278.27 万元，占负债总额的比重分别为 60.60%、58.53%、55.31% 及 57.71%。占比较高，总体呈上升趋势。

发行人的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款。最近三年及一期末，上述五者合计占公司流动负债的比例分别为 85.30%、89.03%、78.79% 及 72.97%。公司流动负债的具体情况如下：

（1）短期借款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款余额分别为 1,120,000.0 万元、1,528,875.0 万元、1,119,372.58 万元和 526,601.09 万元，占总负债的比例分别为 11.94%、12.98%、8.79% 和 3.42%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2017 年 12 月 31 日增长 36.51%，主要原因是公司业务规模扩张导致融资规模增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2018 年 12 月 31 日下降 26.78%，主要原因是当年偿还到期债务。截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款较 2019 年 12 月 31 日降低 592,771.49 万元，降幅为 52.96%，主要原因为发行人偿还短期借款。

（2）应付账款

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付账款余额分别为 970,684.46 万元、955,493.41 万元、1,065,535.12 万元和 1,142,103.01 万元，占总负债的比例分别为 10.35%、8.11%、8.37% 和 7.42%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2017 年 12 月 31 日下降 1.56%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付账款较 2018 年 12 月 31 日增长 11.52%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应付账款较 2019 年 12 月 31 日增加 7.19%，变化不大。

发行人应付账款账龄明细情况

单位：万元

账龄	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	1,060,026.54	947,169.44
1—2 年（含 2 年）	1,773.08	3,865.76
2—3 年（含 3 年）	875.92	4,458.22
3 年以上	2,859.58	-
合计	1,065,535.12	955,493.41

（3）预收款项

发行人预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时,相应的预收账款结转为营业收入。该类款项实际无需公司支付。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司预收款项余额分别为 2,028,134.33 万元、3,086.76 万元、3,796.06 万元和 4,202.04 万元,占总负债的比例分别为 21.63%、0.03%、0.03%和 0.03%。截至 2018 年 12 月 31 日,公司预收款项较 2017 年 12 月 31 日下降 99.85%,主要原因是公司执行新收入准则,2018 年末起,除预收租金列示为预收款项,原列示为预收款项的其他预收款均列示为合同负债。截至 2019 年 12 月 31 日,公司预收款项较 2018 年 12 月 31 日增长 22.98%,变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日,公司预收款项较 2019 年 12 月 31 日增加 10.69%,变化不大。

(4) 合同负债

发行人合同负债主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款所形成的负债截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日,公司合同负债余额分别为 0.0 万元、2,306,756.86 万元、2,093,877.49 万元和 3,105,374.54 万元,占总负债的比例分别为 0.00%、19.58%、16.44%和 20.18%。截至 2018 年 12 月 31 日,合同负债大额增加主要原因是公司执行新收入准则。截至 2019 年 12 月 31 日,公司合同负债较 2018 年 12 月 31 日下降 9.23%,变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日,公司合同负债较 2019 年 12 月 31 日增加 1,011,497.05 万元,增幅为 48.31%,主要原因是预收售楼款持续增加。

发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2018 年初
预收工程款项	180,140.23	-	35,000.00
预收物业管理费	25,776.99	17,032.22	13,354.61
预收劳务款	-	-	162.33

预收售楼款	1,887,960.27	2,289,724.64	2,091,832.82
合计	2,093,877.49	2,306,756.86	2,140,349.76

（5）应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税、土地增值税等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应交税费余额分别为 83,784.11 万元、71,329.62 万元、81,160.02 万元和 75,314.94 万元，占总负债的比例分别为 0.89%、0.61%、0.64%和 0.49%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2017 年 12 月 31 日下降 14.86%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费较 2018 年 12 月 31 日增长 13.78%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应交税费较 2019 年 12 月 31 日下降 7.20%，主变化不大。

最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

最近三年及末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
增值税	17,915.06	25,053.03	33,684.77
营业税		-	61,856.51
企业所得税	3,019.12	62,739.39	-116.41
城市维护建设税	3,935.18	1,306.28	81.26
房产税	204.67	33.99	29.05
土地使用税	38.21	45.37	4,810.10
个人所得税	3,515.20	2,774.98	54.00
教育费附加	2,558.39	740.06	-16,615.17
土地增值税	-	-20,622.27	-
其他税费	49,974.19	-741.21	33,684.77
合计	81,160.02	71,329.62	83,784.11

发行人应交税费中部分项目期末余额为负值，这主要是由于公司房地产预售时尚未确认收入但按照相关法律法规要求需要预缴营业税等税费所致。

（6）其他应付款

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

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司其他应付款余额分别为 728,323.64 万元、1,345,589.57 万元、1,266,334.37 万元和 1,700,599.44 万元，占总负债的比例分别为 7.77%、11.42%、9.95% 和 11.05%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司其他应付款较 2017 年 12 月 31 日增长 84.75%，主要原因一是子公司从少数股东取得资金流入增加；二是合营公司资金上存金额增加；三是本年预提土增税增加。截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应付款较 2018 年 12 月 31 日下降 5.89%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应付款较 2019 年 12 月 31 日增加 434,265.07 万元，增幅为 34.29%，主要原因是收到合联营公司上存款增加。

近三年发行人其他应付款具体详情如下：

发行人近三年按款项性质划分的其他应付款

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
关联方往来款	928,482.34	888,927.74	385,986.08
代收房地产客户费用	26,006.55	26,150.86	36,841.60
外部保证金、押金	28,070.99	20,504.68	23,522.06
预提土地增值税	232,392.39	307,195.60	203,572.56
其他	22,042.23	17,506.42	13,081.48
合 计	1,236,994.50	1,260,285.30	663,003.77

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

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 492,254.74 万元、283,813.0 万元、1,166,680.54 万元和 2,096,977.19 万元，占总负债的比例分别为

5.25%、2.41%、9.16%和 13.61%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债较 2017 年 12 月 31 日下降 42.34%，主要原因是公司偿还部分一年内到期的长期借款。截至 2019 年 12 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债较 2018 年 12 月 31 日增长 311.07%，当年有较多债务将在一年内到期。截至 2020 年 9 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债较 2019 年 12 月 31 日增长 79.74%，主要原因是当年有较多债务将在一年内到期。

发行人非流动负债明细情况

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年内到期的长期借款	835,991.07	283,813.00	492,254.74
1 年内到期的应付债券	315,788.24	-	-
1 年内到期的长期应付款	10,538.37	-	-
1 年内到期的其他长期负债	-	-	-
1 年内到期的租赁负债（新租赁准则适用）	4,362.86	-	-
合计	1,166,680.54	283,813.00	492,254.74

2、非流动负债项目分析

最近三年及一期，公司非流动负债的主要构成情况如下：

发行人非流动负债情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,805,723.65	73.86	4,153,328.64	72.99	3,406,547.99	69.71	2,424,767.19	65.63
应付债券	1,656,420.92	25.46	1,502,007.64	26.4	1,480,186.80	30.29	1,269,630.41	34.37
租赁负债	8,782.52	0.13	7,277.07	0.13	10,796.63	0.22	-	-
长期应付款	23,991.55	0.37	16,361.63	0.29	-	-	-	-
预计负债	8,260.04	0.13	9,462.17	0.17	-	-	-	-
其他非流动负债	3,304.40	0.05	1,836.96	0.03	-	-	-	-
非流动负债合计	6,506,483.08	100	5,690,274.11	100	4,886,734.78	100	3,694,397.59	100

2017-2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动负债分别为 3,694,397.59 万元、4,886,734.78 万元、5,690,274.11 万元及 6,506,483.08 万元。占负债总额的比

例分别为 39.40%、41.47%、44.69% 及 42.29%。其主要为长期借款和应付债券。公司非流动负债分析情况如下：

（1）长期借款

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

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款余额分别为 2,424,767.19 万元、3,406,547.99 万元、4,153,328.64 万元和 4,805,723.65 万元，占总负债的比例分别为 25.86%、28.91%、32.62% 和 31.24%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2017 年 12 月 31 日增长 40.49%，主要原因是公司依据经营发展需要，提高了债务融资规模。截至 2019 年 12 月 31 日，公司长期借款较 2018 年 12 月 31 日增长 21.92%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期借款较 2019 年 12 月 31 日增长 15.71%，变化不大。

发行人长期借款构成情况如下：

发行人长期借款债务结构情况

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,568,356.32	24.85	708,273.68	17.05	451,985.19	13.27	315,087.00	12.99
保证借款	2,690,952.67	42.64	1,983,554.96	47.76	1,293,062.79	37.96	978,180.19	40.34
信用借款	2,051,500.00	32.51	1,461,500.00	35.19	1,661,500.00	48.77	1,131,500.00	46.66
合计	6,310,808.99	100.00	4,153,328.64	100.00	3,406,547.99	100.00	2,424,767.19	100.00

（2）应付债券

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，公司应付债券余额分别为 1,269,630.41 万元、1,480,186.8 万元、1,502,007.64 万元和 1,656,420.92 万元，占总负债的比例分别为 13.54%、12.56%、11.80% 和 10.77%。截至 2018 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2017 年 12 月 31

日增长 16.58%，变化不大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付债券较 2018 年 12 月 31 日增长 1.47%，变化不大。截至 2020 年 9 月 30 日，公司应付债券较 2019 年 12 月 31 日增加 10.28%，变化不大。

截至 2020 年 9 月末发行人应付债券明细

单位：万元

债券项目	账面价值
公司债券 16 中铁-公募	279,828.78
公司债券 16 中铁-私募 02	125,657.24
公司债券 16 中铁建-私募 03	94,711.47
北金所债权融资计划-19 京中铁建房地产 ZR001	65,171.14
18 铁建房产 MTN001	219,565.02
2019 中铁 01（私募）	149,813.08
2019 中铁 02（私募）	149,581.48
2019 中铁 04（公募）	269,195.17
2019 中铁 03（私募）	29,910.08
利息重分类	41,512.39
20 铁建 MTN001	209,456.56
20 铁建 MTN002	89,779.38
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR001	9,959.69
北金所债权融资计划-20 京中铁建房地产 ZR002	29,878.19
公司债券 20 中铁 01(公募)	358,347.37
资产支持票据	67,724.88

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	4,323,033.76	6,180,243.83	5,557,423.62	5,138,606.24
经营活动现金流出小计	4,700,766.15	6,438,074.56	7,155,189.85	5,135,819.31
经营活动产生的现金流量净额	-377,732.39	-257,830.73	-1,597,766.23	2,786.93
投资活动现金流入小计	7,164.03	59,113.62	652.57	9,286.82
投资活动现金流出小计	227,585.57	115,016.54	66,601.69	103,335.96
投资活动产生的现金流量净额	-220,421.54	-55,902.92	-65,949.12	-94,049.14
筹资活动现金流入小计	2,971,563.98	4,212,401.52	3,225,223.78	2,517,860.19
筹资活动现金流出小计	2,097,416.69	3,932,288.20	1,960,546.57	2,153,043.29

筹资活动产生的现金流量净额	874,147.29	280,113.33	1,264,677.21	364,816.89
现金及现金等价物净增加额	275,993.35	-33,620.32	-399,038.13	273,554.68
期初现金及现金等价物余额	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26	770,770.58
期末现金及现金等价物余额	887,660.16	611,666.81	645,287.13	1,044,325.26

1、经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 2,786.93 万元、-1,597,766.23 万元、-257,830.73 万元和-377,732.39 万元。经营性现金净流入为负主要由于公司经营规模不断扩大，项目开发支出及土地购置支出逐年增长。公司经营活动现金流入主要来源于公司的主营业务，报告期内，经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等。

公司 2018 年度公司经营活动产生的现金流量净额比 2017 年减少 1,600,553.16 万元，主要原因是为贯彻落实公司千亿销售目标的战略，有充足的可售货值，公司扩大土地储备，支付的土地款增多，2018 年土地购置支出为 263.66 亿元，较 2017 年增加 155.65 亿元；同时扩大建设投入，支付的工程款增多，2018 年主要工程款支出 61.56 亿元，较 2017 年增加 44.46 亿元；二者导致购买商品、接受劳务支付的现金同比增长较多。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 1,339,935.50 万元，主要原因是本期收到其他与经营活动有关的现金增多，同时土地投资同比减少。

2020 年度 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量金额较上年同期减少 549,379.00 万元，主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金同比减少。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司投资活动现金流入小计分别为 9,286.82 万元、652.57 万元、59,113.62 万元和 7,164.03 万元，投资活动现金流出小计分别为 103,335.96 万元、66,601.69 万元、115,016.54 万元和 227,585.57 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-94,049.14 万元、-65,949.12 万元、-55,902.92 万元和-220,421.54 万元，报告期内公司投资活动产生的现金流

量净额逐年增加，主要原因为公司向合营、联营公司投资支付的资本金同比减少导致投资支付的现金减少，以及取得合营、联营公司现金分红导致取得投资收益收到的现金增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度 1-9 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 2,517,860.19 万元、3,225,223.78 万元、4,212,401.52 万元和 2,971,563.98 万元，筹资活动现金流出小计分别为 2,153,043.29 万元、1,960,546.57 万元、3,932,288.2 万元和 2,097,416.69 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 364,816.89 万元、1,264,677.21 万元、280,113.33 万元和 874,147.29 万元。

公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

发行人主要偿债能力指标

单位：倍，%

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.87	2.01	1.93	1.93
速动比率	0.49	0.51	0.59	0.63
资产负债率	84.60	82.54	82.82	81.50
主要财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	0.95	1.33	1.81	1.18
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债能力指标看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.93、1.93、2.01 及 1.87，速动比率分别为 0.63、0.59、0.51 及 0.49，整体来看发行人短期偿债指标较为稳定。

从资产负债结构看，最近三年及一期末发行人资产负债率分别为 81.50%、82.82%、82.54% 以及 84.60%。总体来看，由于房地产行业具有资本密集的特点，房地产开发企业多通过外部债务融资满足项目拓展和建安支出的需要，因此资产

负债率保持在较高水平。针对财务杠杆的加大，发行人一方面拓展多种融资渠道保障资金来源，另一方面加强对项目的开发、销售，公司资产负债结构中房屋预售取得的预收购房款占比较高。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.18、1.81 及 1.33。总体来看，发行人利息保障倍数指标呈现波动趋势，主要是发行人借款费用波动所致。

（五）营运能力分析

最近三年及一期，公司营运能力指标如下：

发行人营运能力指标

单位：次

指标	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款周转率	46.52	71.61	50.40	64.85
存货周转率	0.08	0.25	0.25	0.35
总资产周转率	0.07	0.21	0.22	0.31

注：9 月末数据未年化处理。

最近三年，发行人应收账款周转率分别 64.85、50.40 及 71.61，总资产周转率分别为 0.31、0.22 及 0.21。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.3、0.25 及 0.25。总体来看，由于近年来公司加大项目拓展投入，相关项目尚未达到结算条件，公司存货周转率指标相对较低。随着未来相关项目业绩逐步释放，公司存货周转率情况有望得到改善。综上所述，公司业务发展迅速，营运状况良好。

（六）盈利能力分析

最近三年及一期，公司盈利能力指标如下：

发行人盈利能力指标

单位：%

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率（%）	22.96	19.73	25.12	19.90
净利润率（%）	18.89	12.06	13.83	5.71

净资产收益率（%）	8.37	14.41	16.28	9.34
总资产报酬率（%）	2.23	3.91	4.78	3.18

注：2020 年 1-9 月数据未经年化处理。

最近三年，发行人营业毛利率分别为19.90%、25.12%及19.73%，净利润率分别为5.71%、13.83%及12.06%。最近三年，虽然受到期间房地产宏观调控政策以及结转项目所在区域和项目类型的影响，但是发行人营业利润率和净利润率总体保持平稳。

最近三年，发行人净资产收益率分别为9.34%、16.28%及14.41%。基本保持稳定。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为3.18%、4.78%及3.91%。基本保持稳定。

（七）营业收入分析

近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	825,426.91	86.72	2,896,815.03	94.34	2,617,566.23	93.82	3,224,959.31	95.75
其中：住宅	761,863.45	80.04	2,568,315.55	83.64	2,286,263.13	81.95	2,729,633.36	81.04
类住宅	-	-	54,253.87	1.77	52,109.53	1.87	225,212.84	6.69
保障房	5,436.58	0.57	1,804.61	0.06	2,052.75	0.07	143,692.69	4.27
商业地产	48,035.67	5.05	173,891.38	5.66	277,140.82	9.93	126,420.41	3.75
办公	10,091.22	1.06	98,549.62	3.21	-	-	-	-
物业收入	44,139.46	4.64	54,335.12	1.77	41,467.84	1.49	30,581.36	0.91
物业出租	10,787.76	1.13	11,942.57	0.39	12,544.71	0.45	11,967.05	0.36
其他	71,474.02	7.51	107,436.24	3.50	118,286.01	4.24	100,671.18	2.99
合计	951,828.15	100	3,070,528.95	100.00	2,789,864.79	100.00	3,368,178.90	100.00

房地产业务方面，发行人主要通过住宅地产及商业地产实现业务收入。最近三年，发行人住宅地产业务分别实现主营业务收入 2,729,633.36 万元、2,286,263.13 万元以及 2,568,315.55 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为

81.04%、81.95%及 83.64%。总体来看受公司前期在天津、成都、杭州、北京等地的开发的重点项目，其住宅地产业务实现的主营业务收入保持持续增长态势。

（八）重大投资收益及补助情况分析

最近三年及一期，公司实现投资净收益分别为 7,351.02 万元、87,761.95 元、201,224.09 万元及 111,267.52 万元，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益。

最近三年及一期，公司政府补助情况如下：

发行人政府补助情况

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	407.21	101.56	50.27	247.96

发行人 2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，获得的政府补助分别为 247.96 万元、50.27 万元、101.56 万元和 407.21 万元。

（九）期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用构成情况如下：

最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	36,711.48	2.97	60,289.44	1.96	52,858.02	1.89	35,859.19	1.06
管理费用	43,039.87	3.48	75,168.64	2.45	58,708.70	2.10	50,130.66	1.49
研发费用	76.00	0.01	75.46	0.00	27.03	0.00	-	-
财务费用	-1,323.29	-0.11	3,758.60	0.12	-20,516.39	-0.74	-41,234.18	-1.22
合计	78,504.06	6.35	139,292.14	4.54	91,077.36	3.26	44,755.67	1.33

注：表中占比指占营业收入的比重

最近三年，发行人期间费用合计分别为 44,755.67 万元、91,077.36 万元及 139,292.14 万元，占同期营业收入的比重分别为 1.33%、3.26%及 4.54%。发行人

近三年期间费用呈波动上升的趋势，期间费用占营业收入的比重有所上升，主要原因为公司业务规模扩大，销售费用增加较多。2020 年 1-9 月，发行人期间费用合计为 78,504.06 万元，占同期营业收入的比重为 6.35%，比例的大幅增加属于季节性原因，因为公司大部分收入在年末结转，而大部分费用在年初就需要支出，因此导致 2020 年 1-9 月期间费用占总营业收入的比例较大。

发行人销售费用主要包括广告费、销售佣金、职工薪酬、策划制作费、物业费等等。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 35,859.19 万元、52,858.02 万元及 60,289.44 万元，其占同期营业收入的比重分别为 1.06%、1.89% 及 1.96%，呈现波动上升的趋势，2018 年及 2019 年销售费用均较前年金额有所上升，主要原因为销售服务费、广告及宣传费增加。2020 年 1-9 月，发行人发生销售费用 36,711.48 万元，占同期营业收入的比重为 2.97%。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、咨询费和租赁费等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 50,130.66 万元、58,708.70 万元及 75,168.64 万元，呈现上升趋势，发行管理费用占同期营业收入的比重分别为 1.49%、2.10% 及 2.45%，发行人管理费用稳步上升主要原因系公司经营规模扩张所致。2020 年 1-9 月，发行人发生管理费用 43,039.87 万元，占同期营业收入的比重为 3.48%。

最近三年，发行人发生的财务费用分别为-41,234.18 万元、-20,516.39 万元及 3,758.60 万元，占同期营业收入的比重分别为-1.22%、-0.74% 及 0.12%。近年来，发行人发生的财务费用金额较小，这主要是因为发行人取得的借款多用于项目建设投资，根据公司会计政策在建设期间对借款费用进行资本化处理，符合房地产企业的一般特点。与此同时，发行人报告期内由于关联公司借款产生了较多利息收入而抵消了报告期内的财务费用支出。2020 年 1-9 月，发行人发生财务费用-1323.29 万元，占同期营业收入的比重为-0.11%，财务费用为负数，主要原因系发行人利息收入较高所致。

七、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

发行人未来将配合控股股东房地产板块发展战略，通过增强房地产开发能力，完善区域布局、形成有竞争力的产品系列，积极推进与工程承包、特许经营等其

他业务的协同，现阶段建立以住宅为主、商业地产开发和持有型物业并重、适度参与保障房建设的综合房地产开发模式。发行人坚持“以一线城为主，二线城为辅，三线城补充”的土地经营投资战略思路。逐步加大商业地产的投资力度，稳步开展商业地产的项目运作、项目复制和资本运作，尽快成长为行业领先的城综合配套服务商。发行人力争成为其股东房地产板块的领头羊，成为房地产管理的输出者、业务标准的制定者、新型业务资源的整合者和房地产专业人才的摇篮。

区域布局方面，公司以中国铁建旗下房地产业务发展战略为指引，未来将不断优化城布局、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，公司将营销为导向，投资、工程和设计等环节的整体配合，实现投资开发、设计研发、工程管理、营销策划、资产运营五大核心业务体系的均衡发展，总体提升开发运营价值链水平。

随着房地产行业逐步进入稳定期，房地产企业的发展成长模式必然将发生变化，探索和培育符合场需要和行业发展要求的型发展模式，是发行人十三五期间的重要任务。发行人将积极探索新的商业模式，重点研究海外业务、海外收购上、社区商业服务模式，以及轨道交通 TOD 模式（PPP 模式）、住宅产业化一体化经营模式等。

十三五期间，集团公司将紧跟应国家经济发展趋势，把握城市群发展、人口迁移、消费升级带来的机遇，依托股份公司资源、品牌优势，优化升级产品和服务。到 2020 年，力争实现千亿销售规模，进入房地产行业前 20 名，成为最具价值的城综合运营商。

八、公司有息债务情况

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动有息负债、长期借款和应付债券。公司的债务融资方式较为多样，融资渠道畅通，银行借款和直接债务融资是公司有息负债的主要构成部分。

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债合计为 9,271,958.22 万元，其中短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债金额为 2,082,127.56 万元，长期借款余额为 4,805,723.65 万元，应付债券余额为 1,656,420.92 万元，其他带息非流动负债余额 0 万元。

（一）有息债务余额情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限余额情况如下：

发行人有息债务余额情况

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	526,601.09	5.68	1,119,372.58	14.10
其他流动负债	201,085.00	2.17		
一年内到期的非流动有息负债	2,082,127.56	22.46	1,156,142.17	14.56
长期借款	4,805,723.65	51.83	4,153,328.64	52.32
应付债券	1,656,420.92	17.86	1,502,007.64	18.92
其他带息非流动负债	-	0.00	7,277.07	0.09
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

从债务结构来看，截至 2020 年 9 月末，发行人短期借款余额为 526,601.09 万元，其他流动负债金额为 201,085.00 万元，一年内到期的非流动有息负债的金额为 2,082,127.56 万元，共计 2,809,813.65 万元，占有息债务的 30.30%，短期偿债压力相对较小。随着公司主营业务的进一步发展，尤其是房地产业务板块对长期资金的需求待进一步增加，本次公司债券的发行能够有效支持公司运营资金的需求，促进业务的持续发展。

（二）发行人有息债务的期限结构情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务期限结构如下：

2020 年 9 月末发行人有息债务的期限结构

单位：万元

到期期限	2020 年 9 月末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期债务	2,809,813.65	30.30	2,275,514.75	28.67
长期债务	6,462,144.57	69.70	5,662,613.35	71.33
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

其中，短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；长期债务=长期借款+应付债券+其他带息非流动负债

（三）发行人有息债务的信用及担保结构情况

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下：

2020 年 9 月末发行人有息债务信用融资与担保融资结构

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比
信用借款	4,943,597.71	53.32	2,667,185.32	33.60
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	1,615,716.62	17.43	1,025,166.69	12.91
保证借款	2,712,643.89	29.26	4,245,776.10	53.49
合计	9,271,958.22	100.00	7,938,128.10	100.00

九、其他重要事项

（一）发行人的对外担保情况

截至 2019 年 12 月末，发行人房地产业务阶段性按揭担保金额为人民币 1,271,653.72 万元，占净资产比例为 47.20%。截至目前，上述商品房承购人几乎未发生过违约情况。

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2020 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）受限资产情况

截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产总计 422.95 亿元，具体情况如下：

截至 2020 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：亿元

用于抵押担保的资产	年末账面价值	科目	受限原因
存货	420.61	存货	贷款抵押
投资性房地产	2.33	投资性房地产	贷款抵押

截至募集说明书签署之日，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的有限偿付负债情况。

截至募集说明书签署之日，公司资产抵押、质押及其他所有权收到限制的资产情况无重大变化。

（四）重大承诺事项

截至 2019 年末发行人主要承诺事项

单位：万元

项目	2019 年末余额	2018 年末余额
资本承诺	1,490.00	2,150.00
投资承诺		
其他承诺	719,500.00	586,792.97
合计	720,990.00	588,942.97

截至 2019 年末，发行人主要资本承诺主要包含公司对合营公司应付未付的注册资本金，其他承诺主要包含公司已竞拍获得的土地而未支付的土地款。

十、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 13 亿元；

（三）假设本期债券在 2020 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金用于偿还公司债券。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

本期债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：亿元，%，倍

项目	2020 年 9 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,663.99	1,663.99
非流动资产合计	154.53	154.53
资产总计	1,818.52	1,818.52
流动负债合计	887.83	874.83
非流动负债合计	650.65	663.65
负债合计	1,538.48	1,538.48
所有者权益合计	280.05	280.05
资产负债率	84.60%	84.60%
流动比率	1.87	1.90

第五节 本期募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券拟发行不超过 13 亿元，募集资金拟用于偿还公司债券，具体明细如下：

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

序号	债券名称	本金 (万元)	拟偿还金额 (万元)	证券期限 (年)	回售日	到期日
1	中国铁建房地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	150,000.00	73,650.00	2+1	2021-1-10	2022-1-10
2	中国铁建房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	126,000.00	56,350.00	3+2	-	2021-4-20
合计		276,000.00	130,000.00			

发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债券偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜。

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

二、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性强的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债和交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期时再用于本金偿付。

三、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

四、本期债券募集资金专项账户及偿债保障金专户的管理安排

发行人在募集资金专项账户开户银行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途。

专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 9 月 30 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平保持不变。本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 9 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从 1.87 上升至 1.90。

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

六、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金均按照约定用途使用。公司债券实际募集资金使用情况如下：

发行人前次公司债券募集资金用途

单位：万元

债券简称	借款人	债券类型	募集资金用途
15 铁建 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁 03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
16 中铁建	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	补充公司及下属公司营运资金
19 中铁 02	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 04	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
19 中铁 03	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券
20 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	公司债	偿还公司债券

第六节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人2017-2019年度经审计的财务报告及2020年1-9月未经审计的财务报表；
- 二、北京市君泽君律师事务所出具的法律意见书；
- 三、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债券信用评级报告；
- 四、主承销商出具的核查意见；
- 五、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债券持有人会议规则；
- 六、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受托管理协议；
- 七、中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。发行人已做好相关制度安排，在上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。