中建方程投资发展集团有限公司

2021年面向专业投资者公开发行

可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要

注册金额	17亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级（如有）	AA+
本期债券信用等级（如有）	AA+
信用评级机构（如有）	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商（簿记管理人、债券受托管理人）

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

签署日期：二〇二一年 11 月 30 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括《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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（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AA+，评级展望为稳定，本期债券债项评级为AA+，该级别反映了本期债券信用质量很高，信用风险很低。在发行人破产清算时，本期债券持有人对本金和利息的清偿顺序列于发行人普通债务之后。

（二）发行人最近一期末净资产（含少数股东权益）为1,775,379.42万元（2021年6月30日合并报表中股东权益合计）；本公司最三个会计年度实现的年均可分配利润为74,428.16万元（2018-2020年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

（三）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018年、2019年、2020年和2021年1-6月，发行人营业收入分别为851,853.44万元、797,827.66万元、924,355.12万元和283,495.83万元；归属于母公司股东的净利润分别为62,476.95万元、33,112.99万元、127,694.55万元和48,122.30万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-262,907.80万元、-399,658.72万元、-55,733.57万元和75,333.06万元。由于土地开发项目开发具备一定的时间周期，前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的土地开发企业，经营性现金流量净额较易出现负值。公司处于快速扩张期，经营规模持续加大，后续开发还需大量的资金投入，若公司的销售回笼资金出现波动，将给公司的经营活动现金流带来压力。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（四）截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，发行人合并报表口径的资产负债率分别为72.65%、75.19%、72.93%和71.61%。近两年及一期，发行人的资产负债率持续下降。2018年末、2019年末和2020年末发行人EBITDA利息倍数分别为1.74、0.97和1.76，对利息支出的保障能力较强。近年来，国家出台了一系列土地政策，从土地供给数量、土地供给成本、土地供给方

式等方面进行调控，进一步规范土地供给市场。若未来土地供给市场出现重大波动，进而影响发行人从事的土地开发业务，公司销售情况及资金回笼可能会受到不利影响，进而导致公司流动资金紧张，财务风险加大。

（五）由于发行人从事的土地开发业务项目周期较长，因此造成公司存在大量的长期应收款，主要包括应收基建项目贷款和应收BT项目款等。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，公司长期应收款金额分别为3,879,089.78万元、3,047,517.65万元、3,304,258.79万元和3,143,161.98万元，占非流动资产的比例分别为92.15%、63.06%、67.69%和65.95%。若未来发行人合作方出现经营情况重大波动、财务状况恶化等影响债务偿付能力的情况，将可能对发行人的销售资金回笼造成不利影响。

（六）截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，公司存货金额分别为142,058.03万元、218,357.73万元、348,395.20万元和363,765.80万元，占流动资产的比例分别为9.09%、15.04%、24.84%和24.45%。发行人存货主要为房地产开发成本，2020年末和2021年6月末分别计提954.33万元和1,039.62万元存货跌价准备，部分位于二三线城市的项目存在一定的存货跌价风险。

（七）截至2021年6月末，发行人有息债务余额为2,556,069.09万元，其中短期借款余额30,000.00万元，一年内到期的非流动负债中有息余额202,874.81万元，长期借款余额2,323,194.29万元。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，未来若土地开发行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

（八）由于土地开发项目开发具备一定的时间周期，购置土地和前期工程占用资金量大，而销售回笼的周期较长，因此对于发展迅速的土地开发企业，经营性现金流量净额较易出现负值。发行人处于快速扩张期，由于投入大量的资金用于土地开发和项目建设，经营活动现金流面临不小的压力。2018年、2019年、2020年和2021年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-262,907.80万元、-399,658.72万元、-55,733.57万元和75,333.06万元。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，可能会降低公司财务结构的稳健程度。

（九）由于发行人系中国建筑旗下主要从事土地开发业务的子公司，报告期内与中国建筑及其其他附属子公司存在一定的关联交易。截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，公司其他应收款金额分别为205,801.12万元、255,840.62万元、165,249.20万元和210,155.33万元，占流动资产的比例分别为13.16%、17.63%、11.78%和14.13%。另外，根据《中国建筑股份有限公司资金管理规定》，建筑股份二级子公司（包括发行人）须在中建财务有限公司（以下简称“财务公司”）开立账户，通过财务公司实施资金集中管理。若未来发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，同时存在大规模关联资金拆出业务，均可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

（十）最近三年及一期，发行人前五大供应商的采购金额分别为194,037.02万元、230,402.25万元、224,018.94万元以及74,694.65万元，分别占总采购的30.50%、39.60%、30.70%以及37.70%。报告期内发行人前五大供应商中关联方采购金额较大，如果未来关联方采购定价出现不公允的情况，有可能对发行人的经营、财务状况造成不利影响。

（十一）土地开发业务对资金的需求量较大，资金筹措对企业持续稳定的发展具有重要影响，将直接影响到企业能否按照计划完成土地项目的开发。截至2021年6月末，发行人共获得包括建设银行、国家开发银行、农业银行、北京银行等多家银行给予的授信额度共计2033.48亿元，已使用额度309.65亿元，未使用额度1723.83亿元。虽然发行人目前的资信情况较好，融资能力较强，但由于公司目前正处于快速发展期，开发建设的项目较多，对资金的需求量较大。如果公司不能有效地筹集所需资金，将对公司项目的实施和后续的发展构成不利影响。

（十二）最近三年及一期，随着发行人业务的发展，业务规模迅速扩大，项目投资规模也迅速增加，未来将面临一定的资本支出压力。随着公司业务的迅速

发展，发行人资本支出未来有可能进一步增加，可能会对本期债券还本付息能力造成不利影响。

（十三）发行人所从事的土地开发业务受宏观经济波动、房地产行业周期影响较大。宏观经济和房地产行业的周期性波动会直接影响土地开发业务的进度。2012年，我国经济增长率由上一年的9.20%降至7.80%，宣告中国经济结束了二十余年的高速增长期，转入中高速增长阶段。2013-2019年，中国经济分别实现了7.70%、7.30%、6.90%、6.70%、6.90%、6.60%和6.10%的增速，总体运行平稳。与此同时，在经济增速换档的背后，经济结构的调整和经济发展源动力的转换成为企业关注的焦点。综合来看，我国经济正迎来新常态，经济周期会影响城市基础设施的投资规模、土地出让收益水平等方面，进而会对公司的业务产生影响。同时，近年来，国家对房地产市场进行了一系列的规范和引导，作为房地产行业的上游，发行人从事的土地开发业务会受到房地产行业波动的影响。如果公司不能积极适应宏观经济形势和房地产行业周期的变化，则公司的未来发展可能受到不利影响。

（十四）在报告期内，发行人不存在重大、特别重大生产安全责任事故或一年内发生2次以上较大生产安全责任事故并负主要责任的情形，不存在重大、特别重大安全责任事故及存在重大隐患而整改不力的情形。

（十五）报告期内，发行人不存在违反环境保护相关法律法规及政策规定而受到主管部门处罚的情形。

（十六）受限资产规模较大。公司由于融资需要，部分资产用于抵押质押。截至2021年6月末，发行人受限资产账面价值合计2,012,678.91万元，占2021年6月末总资产的32.18%，占净资产的113.37%，发行人受限资产主要以长期应收款和合同资产为主，受限原因主要是发行人正常生产经营中向银行进行的抵押贷款。但受限资产规模较大，可能使发行人在其后续使用和处置上受到限制，进而对发行人未来资本运作和持续发展造成一定风险。

（十七）截至本募集说明书摘要签署日，发行人已制作2021年三季度财务报表。截至2021年9月末，发行人总资产602.55亿元，净资产183.73亿元，资产负债率69.51%。2021年1-9月，发行人实现营业收入43.74亿元，利润总额

14.26亿元，净利11.16亿元；经营活动产生现金流量净额37.91亿元，投资活动产生现金流量净额1.66亿元，筹资活动产生现金流量净额-38.08亿元。

截至2021年9月末，发行人各财务数据和指标未出现重大不利变化。2021年1-9月，发行人经营业绩未出现较上年同期大幅下滑或亏损的情形。发行人不存在对偿债能力产生重大影响的其他事项，仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为可续期公司债券，属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，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。

（二）本期债券为可续期公司债券，其特殊发行条款包括：

1、债券期限及发行人的续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一以每2个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每2个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权；品种二以每3个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每3个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

2、债券利率或其确定方式：在本期债券存续的首个重新定价周期（第1个计息年度至第M个计息年度，品种一M=2，品种二M=3，下文同）内，票面年利率由基准利率加上基本利差确定。

基准利率在每个重新定价周期确定一次。首次基准利率为簿记建档日前250个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限

责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小数），其后每个重新定价周期的当期基准利率为在该重新定价周期起息日前250个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。基本利差为发行时的票面利率与首次基准利率之间的差值。

如果发行人选择延长本期债券期限，则从第2个重新定价周期开始，每个重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上300个基点（1个基点为0.01%）。

3、递延支付利息条款：本期债券附设发行人延期支付利息权，除非发生监管部门要求的强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。

4、强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。

5、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向股东分红；（2）减少注册资本。

6、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正、相关法律法规司法解释或者应用的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方

式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日）前20个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前20个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资

者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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，则本期债券将继续存续。

除以上两种情况外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

（三）本期可续期公司债券特有风险

1、利息递延支付的风险

本期债券条款约定，除非发生债券条款约定的强制付息事件，本公司有权递延支付利息，且不受到任何递延支付利息次数的限制。如果本公司决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、无法收回本金的风险

本期债券为可续期公司债券，根据本期债券条款约定，发行人有权无限次地行使续期选择权，在这种情况下，投资者可能面临无法收回本金的风险。

3、清偿顺序列于普通债务之后的风险

在发行人破产清算时，本期债券持有人对本金和利息的清偿顺序列于发行人普通债务之后。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

4、再投资风险

在本期债券续期选择权行权年度，发行人可以选择延长本期债券的期限或到期全额兑付本期债券，如发行人选择延长本期债券的期限，则投资者可能丧失较本期债券投资收益水平更高的投资机会；如发行人选择全额兑付本期债券，届时投资者将丧失通过本期债券获得较高收益的投资机会。

5、发行人行使赎回权的风险

本期可续期债券条款约定，因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具或因税务政策变更，发行人有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的投资风险。

6、基准利率与信用债利差增大风险

根据发行条款，本期债券的初始利差为发行时的票面利率减去初始基准利率，并在后续重置票面利率时保持不变。未来，若国债与信用债的利差增大，则投资者投资本期债券所获的收益可能低于投资其他债券所获的收益。

7、资产负债率波动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本期可续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。但如果发行人在可续期选择权行权年度行权，则会导致发行人资产负债率上升，债券的发行及后续是否行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

8、会计政策变动的风险

目前，依据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的本期债券重分类为负债，导致发行人资产负债率上升，从而存在发行人资产负债率上升的风险。

9、净资产收益率波动的风险

目前，依据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。本公司在发行本期债券后，净资产增加；未来兑付本期债券本息后，净资产减少。净资产金额由于本期债券的发行和兑付产生波动，净资产收益率随之变化，存在净资产收益率波动的风险。

10、公司经营业绩波动风险

公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现能力、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

11、发行人行使续期选择权风险

本期可续期公司债没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（四）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或注册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注册，发行人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上市，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，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（五）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，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。

（六）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《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（七）债券持有人进行表决时，以每一张未到期的本期债券为一表决权。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

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公

司与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

（八）为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在监管银行开设偿债保障金专户，偿债保障金来源于发行人稳健经营产生的现金流。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。

（九）行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《管理办法》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用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。

（十）投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本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。

（十一）本期债券不符合质押式回购的条件。

目录

声明 1
重大事项提示 2
一、与发行人相关的重大事项 2
二、与本期债券相关的重大事项 6
目录 13
释义 15
第一节 发行概况 17
一、发行人基本情况 17
二、发行条款 17
1、本期债券的基本发行条款 17
2、本期债券的特殊发行条款 21
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 25
四、本期债券发行的有关机构 25
五、认购人承诺 28
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 29
第二节 发行人及本期债券的资信状况 30
一、发行人及本期债券的信用评级情况 30
二、发行人信用评级报告主要事项 30
三、发行人其他信用情况 32
第三节 发行人基本情况 35
一、发行人基本情况 35
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 35
三、发行人的股权结构 37
四、发行人的重要权益投资情况 39
五、发行人的治理结构等情况 44
六、发行人的董监事情况 51
七、发行人主营业务情况 58
八、发行人所在行业地位及竞争情况 94
第四节 发行人的主要财务状况 102
一、发行人财务报告总体情况 102
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 106
三、发行人财务状况分析 116
第五节募集资金运用 164
一、本期债券的募集资金规模 164
二、本期债券募集资金使用计划 164
三、募集资金的现金管理 164

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....164
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....165
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....165
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....167
八、前次公司债券募集资金使用情况.....167
第六节备查文件.....168
一、备查文件内容.....168
二、备查文件查阅地点.....168

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、中建方程	指	中建方程投资发展集团有限公司
本期债券	指	发行人本期在境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币17亿元的可续期公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中建方程投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、律师	指	北京德恒律师事务所
信用评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
中国建筑、控股股东、股东	指	中国建筑股份有限公司
国务院、实际控制人	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会

国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家开发银行	指	国家开发银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
董事会	指	中建方程投资发展集团有限公司董事会
《债券受托管理协议》	指	《中建方程投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中建方程投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第180号）
《公司章程》	指	《中建方程投资发展集团有限公司章程》
企业会计准则	指	中国财政部于2006年2月16日及以后期间颁布的《企业会计准则－基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
最近三年	指	2018年、2019年、2020年
最近三年末	指	2018年末、2019年末、2020年末
最近三年及一期、报告期	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-6月
最近三年及一期末、报告期末	指	2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留2位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。本募集说明书发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

注册名称	中建方程投资发展集团有限公司
法定代表人	陈颖
注册资本	500,000万元
实缴资本	500,000万元
设立（工商注册）日期	2014年01月28日
统一社会信用代码	91110108091871839E
住所（注册地）	北京市海淀区三里河路15号A座9层
邮政编码	100037
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理；城市园林绿化；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。（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。）
电话及传真号码	电话号码：010-88084984 传真号码：010-88084266
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露负责人：杨东斌 职位：董事、总会计师 联系方式：010-88084984

二、发行条款

1、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：中建方程投资发展集团有限公司。

（二）债券全称：中建方程投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

（三）注册文件：

发行人于2021年11月23日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中建方程投资发展集团有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕3717号），注册规模为不超过17亿元。

（四）发行金额：

本期债券分为2个品种，发行规模合计不超过人民币17亿元（含17亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

（五）债券期限：

本期债券分为2个品种。其中品种一以每2个计息年度为一个周期；品种二以每3个计息年度为一个周期。本期债券设置续期选择权，债券期限具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（1.续期选择权）”

本期债券设置赎回选择权，赎回选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（9.赎回选择权）”。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

在本期债券存续的首个重新定价周期（第1个计息年度至第M个计息年度，品种一M=2，品种二M=3，下文同）内，票面年利率由基准利率加上基本利差

确定。

债券利率及其确定方式详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（5.初始票面利率确定方式以及6.票面利率调整机制）”。

（八）发行对象：

本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：

本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：

本期债券由主承销商以余额包销。

（十一）起息日期：

本期债券的起息日为2021年12月8日。

（十二）付息方式：

本期债券采用单利计息，在发行人不行使递延支付利息权的情况下，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：

本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

在不行使递延支付利息权的情况下，本期债券品种一的付息日期为2022年至2023年间每年的12月8日，本期债券品种二的付息日期为2022年至2024年间每年的12月8日。（如遇法定节假日或休息日，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）；若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责

任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：

（1）本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的偿付日。

（2）本期债券本金的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定执行。

（十七）兑付登记日：

本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日：

若在某一个重定价周期末，发行人选择全额兑付本期债券，则该重定价周期的最后一个计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇非交易日顺延至其后的第1个交易日）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

（二十）增信措施：

本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券债项评级为AA+。

具体信用评级情况详见募集说明书“第六节发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金。

具体募集资金用途详见募集说明书“第三节募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

2、本期债券的特殊发行条款

1.续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一以每2个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每2个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权；品种二以每3个计息年度为一个周期（“重新定价周期”），在每3个计息年度（即每个重新定价周期）末附发行人续期选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

2.递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前10个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本期利息的付息期间、本期递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

3.强制付息事件：付息日前__12__个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本；

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

4.利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本；

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于2个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

5.初始票面利率确定方式：本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前250个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小

数）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

6.票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券第2个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前250个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为M年的国债收益率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。

7.会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于2个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

8.偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。

9.赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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。

情形1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释或者应用的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方

式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释或者应用变更后的首个付息日）前20个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形2：发行人因会计准则变更进行赎回。

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》，发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前20个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方

案一旦公告不可撤销。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1.发行公告日：2021年12月3日。

2.发行首日：2021年12月7日。

3.发行期限：2021年12月7日至2021年12月8日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中建方程投资发展集团有限公司

法定代表人：　陈颖

住所：　北京市海淀区三里河路15号A座9层

办公地址：　北京市海淀区三里河路15号A座9层

电话：　010-88084984

传真：　010-88084266

联系人：　杨丽

邮编：　100044

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：　王常青

住所：　北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：　北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

电话：　010-83130440

传真：　010-65608445

联系人：　宋志清、李轩冕

邮编：　100010

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：　张佑君

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

办公地址：　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

联系人：　王艳艳、张天亮、朱军、张大明、曹林丽

邮编：　100026

（四）律师事务所：北京德恒律师事务所

负责人：　　王丽

住所：　　北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

办公地址：　　北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层

电话：　　010-52682466

传真：　　010-52682999

经办律师：　　孔伟平、马思虹

邮编：　　100032

（五）会计师事务所：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：　　张先云

住所：　　北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

办公地址：　　北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

电话：　　0551-65585605

传真：　　0551-62872415

联系人：　　吴冬冬

邮编：　　100044

（六）评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

负责人：　　闫衍

住所：　　北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

办公地址：　　北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

电话：010-66428877

传真：010-66426100

联系人：刘莹、刘冠男

邮编：100010

（七）拟上市场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮编：200127

（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路188号

电话：021-68870587

传真：021-68870067

邮编：200127

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（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，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本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）本期债券的发行人依有关法律、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；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让，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。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、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或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券的信用等级为AA+。

二、发行人信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际综合评定，发行人主体信用等级为AA+，该级别表示发行人偿还债务的能力很强受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券信用级别为AA+，该级别反映了债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）信用评级报告主要内容

1、正面

（1）股东实力极强，对公司支持力度大。公司控股股东中国建筑股份有限公司（以下简称“中建股份”）是中国最大的建筑房地产综合企业集团和全球最大的住宅工程建造商，中建方程系中建股份实施新型城镇化建设业务的专业投资平台，能够得到中建股份的较大支持。

（2）在手项目储备充足。截至2020年末，公司在手未完工合同额1,252.56亿元，较为充足的项目储备为未来收入的稳定性提供了一定支撑。

（3）融资渠道畅通。公司与金融机构保持良好合作关系，截至2021年6月末，公司共获得各银行综合授信总额2,033.48亿元，其中未使用额度1,723.83亿元，具有良好的财务弹性。。

2、关注

（1）经营性现金流持续净流出。公司城市综合建设项目尚处于投资高峰期，且整体回款周期较长，导致经营活动净现金流持续承压，2020年为-5.57亿元。

（2）未来投资规模较大，债务规模或将持续上升。公司在手一级开发项目和PPP业务仍需较大规模的投资支出，且项目建设所需资金仍以外部债权融资为主，随着待建项目的推进，公司债务规模或将继续上升。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司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因素，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，本公司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，自本期评级报告出具之日起，本公司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本公司并提供相关资料，本公司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。

本公司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本公司网站（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，本公司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。

（四）报告期内发行人历史评级情况

报告期内，发行人历史主体评级情况如下：

发行人近三年及一期主体评级情况

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-09-27	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-06-25	AA+	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-06-28	AA+	稳定	首次	中诚信国际
主体评级	2019-06-27	AA+	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-07-18	AA+	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-06-13	AA+	稳定	维持	中诚信证评
主体评级	2018-04-13	AA+	稳定	维持	中诚信证评

三、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至2021年6月末，发行人与22家银行有授信存续，发行人获得银行授信额度共计2033.48亿元，已使用额度309.65亿元，未使用额度1723.83亿元。具体情况如下表所示。

表截至2021年6月末发行人银行授信情况

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	建设银行	1,047.83	101.77	946.06
2	国家开发银行	285.04	77.00	208.04
3	中国银行	75.00	1.02	73.99
4	中信银行	85.56	31.17	54.38
5	农业银行	74.00	25.06	48.94
6	北京银行	96.00	34.46	61.54
7	招商银行	81.00	12.88	68.12
8	昆仑银行	5.00	1.30	3.70
9	工商银行	82.00	12.02	69.98
10	光大银行	10.00	4.90	5.10

11	渤海银行	20.00	3.20	16.80
12	中建财务公司	30.05	0.02	30.03
13	杭州银行	1.00	1.00	0.00
14	农业发展银行	37.90	1.10	36.80
15	邮储银行	10.70	0.84	9.86
16	交通银行	36.00	0.74	35.26
17	浦发银行	16.50	1.17	15.33
18	民生银行	10.00	0.00	10.00
19	北京农商银行	10.00	0.00	10.00
20	兴业银行	6.00	0.00	6.00
21	郑州银行	11.80	0.00	11.80
22	宁波银行	2.10	0.00	2.10
	合计	2,033.48	309.65	1,723.83

报告期内发行人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）发行人债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人借款均能到期还本按期还本付息，未有延迟支付本息的情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券偿还情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 2 只，总发行规模为 27.00 亿元，累计偿还债券 10.00 亿元。

2、截至 2021 年 6 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 20 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18方程Y1	中建方程投资发展集团有限公司	2018-11-14	2021-11-14	-	3+N	20.00	5.00	20.00
公司债券小计							20.00		20.00
合计							**20.00**		**20.00**

3、截至2021年6月30日，发行人存在存续可续期债。中建方程投资发展集团有限公司发行面值总额为人民币20亿元可续期公司债券，计入所有者权益，降低了发行人资产负债率。

4、截至2021年6月30日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）报告期末发行人境内外永续类负债余额等情况

截至2021年6月30日，发行人境内外永续类负债余额为20亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	余额	债券期限	发行日期	票面利率	债券类别	票面利率调整机制	是否计入权益
1	18方程Y1	中建方程投资发展集团有限公司	20.00	3+N	2018-11-14	5.00	公司债券	当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bp	是
合计			**20.00**						

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	中建方程投资发展集团有限公司
法定代表人	陈颖
注册资本	500,000万元
实缴资本	500,000万元
设立（工商注册）日期	2014年01月28日
统一社会信用代码	91110108091871839E
住所（注册地）	北京市海淀区三里河路15号A座9层
邮政编码	100037
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理；城市园林绿化；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。（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。）
电话及传真号码	电话号码：010-88084984 传真号码：010-88084266
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露负责人：杨东斌 职位：董事、总会计师 联系方式：010-88084984

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人成立于2014年1月28日，由中国建筑发起设立，初始注册资本为

100,000 万元，该等出资已由北京兴华会计师事务所有限责任公司于 2014 年 1 月 26 日出具的《验资报告》（[2014]京会兴验字第 10010002 号）验证。

表发行人设立时股本结构

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
中国建筑	100,000.00	100.00
合计	**100,000.00**	**100.00**

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	2014 年 8 月	增资	发行人的注册资本由 100,000.00 万元增加至 500,000.00 万元
2	2018 年 6 月	名称变更	发行人的名称变更为“中建方程投资发展集团有限公司”
3	2019 年 3 月	经营范围变更	发行人经营范围新增“城市园林绿化”
4	2020 年 4 月	监事变更	发行人监事由郭成林变更为陈新
5			
6			

1、2014 年 8 月增资

2014 年 8 月，发行人的注册资本由 100,000.00 万元增加至 500,000.00 万元，新增注册资本由中国建筑认缴。2014 年 8 月 20 日，发行人完成了本期增资的工商变更登记手续。

表发行人第一次增资后股本结构

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
中国建筑	500,000.00	100.00
合计	**500,000.00**	**100.00**

2.名称变更（2018 年 6 月）

2018 年 3 月 19 日，公司股东中国建筑股份有限公司作出《关于同意中建方程投资发展有限公司组建集团并变更企业名称的批复》（中建股企字[2018]307 号）；2018 年 6 月 5 日，北京市工商行政管理局海淀分局向发行人出具《名称

变更通知》，核准发行人的名称变更为“中建方程投资发展集团有限公司”。上述名称变更不影响发行人过往签署的相关协议、合同等法律文件的效力。

3.变更经营范围

2019 年 3 月 28 日，发行人经营范围由“房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。“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”变更为“房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理；城市园林绿化。“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。”该变更事项已经北京市工商行政管理局海淀分局核准。

4.变更监事

2020 年 4 月，发行人监事由郭成林变更为陈新。

（三）重大资产重组情况

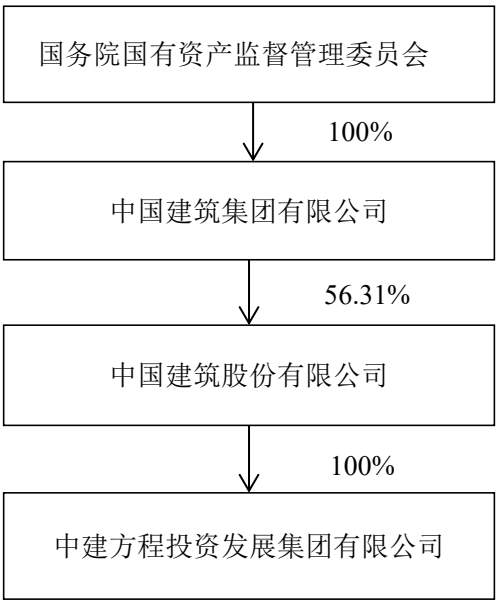
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 6 月末，发行人股权结构图如下

图发行人股权关系结构图



（二）控股股东基本情况

1、控股股东基本情况

中国建筑股份有限公司于 2007 年 12 月 10 日注册成立，截至本募集说明书签署日，注册资本为 3,000,000 万元人民币，住所位于北京市海淀区三里河路 15 号。中国建筑的经营范围为：承担国内外公用、民用房屋建筑工程的施工、安装、咨询；基础设施项目的投资与承建；国内外房地产投资与开发；建筑与基础设施建设的堪察与设计；装饰工程、园林工程的设计与施工；实业投资；承包境内外资工程；进出口业务；建筑材料及其他非金属矿物制品、建筑用金属制品、工具、建筑工程机械和钻探机械的生产与销售（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）。

根据中国建筑 2019 年经审计的合并财务报表，截至 2019 年末，中国建筑总资产为203,445,192.90 万元，净资产为 50,183,520.00 万元，2019 年度，中国建筑实现营业收入 141,983,658.80 万元，净利润 6,320,524.30 万元。

根据中国建筑 2020 年经审计的合并财务报表，截至 2020 年末，中国建筑总资产为219,217,383.90 万元，净资产为 57,709,510.10 万元，2020 年度，中国建筑实现营业收入 161,502,332.70 万元，净利润 7,095,038.00 万元 。

截至 2021 年 6 月末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在质押、冻结或存在争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

截至 2021 年 6 月末，发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

发行人本部作为投资主体，主要负责资本经营，而子公司负责具体生产经营。发行人通过向下属公司委派董事、监事和对下属公司投融资等重大经济活动进行审批监督等方式行使决策管理权。同时，发行人的合并范围确定原则为：发行人直接或间接拥有被投资公司 50%以上（不含 50%）权益性资本以及虽然拥有被投资公司权益性资本不足 50%，但发行人自身对其实质上拥有控制权的，合并其财务报表。

截至 2021 年 6 月末，发行人纳入合并范围的共有 27 家子公司，发行人对于该类子公司均具有实际控制力。具体情况如下：

表截至 2021 年 6 月末发行人纳入合并范围子公司

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）
1	天津中建康程地产有限公司	5,000.00	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产租赁经营;房屋建筑业;土木工程建筑业;建筑安装业;建筑装饰装修和其他建筑业;批发和零售业;劳务服务;工程技术咨询。	100.00
2	北京中建方程投资管理有限公司	62,500.00	房地产开发、投资管理、项目投资等	52.00
3	南京中建扬子养老服务有限	3,000.00	养老服务	90.00

	公司			
4	中建未来城市（新疆）投资有限公司	100,000.00	建筑工程项目的规划设计、投资、建设、运营；棚户区改	51.00
5	中建西安城市发展有限公司	100,000.00	新农村建设、旧城改造建设等	50.00
6	山东中建东源投资有限公司	2,000.00	土地整理服务，土地规划设计等	70.00
7	中建西安投资发展有限公司	100,000.00	建筑工程项目的规划、设计、投资、建设、运营；市政基	100.00
8	中建乌鲁木齐投资发展有限公司	100,000.00	市政基础设施项目投资、建设、运营；土地整理，新农村	60.00
9	中建（郑州）城市建设有限公司	30,000.00	各类工程建设活动	40.00
10	中建（郑州）城市发展有限公司	50,000.00	工程建筑项目、市政基础设施投资建设、规划设计、运营	60.00
11	中建方程（天津）城市建设发展有限公司	50,000.00	新型城镇化投资、建设、运营；投资管理，项目投资，投	66.00
12	中建北部新城投资发展有限公司	130,000.00	工程建筑项目、市政基础设施投资建设、规划设计、运营	60.00
13	中建新城（北京）投资发展有限公司	60,000.00	项目投资；投资管理；房地产开发；投资咨询；施工总承	59.50
14	中建镇江建设发展有限公司	15,634.50	建筑工程项目的规划设计、投资建设、运营、监理、移交	100.00
15	北京方程信和置业有限公司	5,000.00	房地产开发	50.00
16	中建（泉州）城市发展有限公司	70,000.00	施工总承包；建设工程项目管理；投资咨询；项目投资；	55.00
17	北京中建京东置业有限公司	3,000.00	房地长开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管	60.00
18	中建新塘（天津）投资发展有限公司	100,000.00	工程建筑项目、市政基础设施投资建设、规划设计、运营	64.90
19	中建方程投资运营有限公司	5,000.00	投资管理	100.00
20	中建西安新型城镇化投资建设有限公司	20,000.00	投资管理、项目投资；咨询服务；企业管理服务；企业管	51.00
21	中建京西建设发展有限公司-	130,000.00	房地产开；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资	100.00
22	南京中建未来城市投资建设有限公司	10,000.00	建筑工程、市政公用工程、市政养护维护工程施工；城市	70.00

23	中建未来置地有限公司	100,000.00	房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理；企业管理	65.00
24	中建京北投资发展有限公司	50,000.00	投资管理：房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理	55.00
25	天津中建康达地产有限公司	5,000.00	房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产租赁经营;房屋建筑业;土木工程建筑业;建筑安装业;建筑装饰装修和其他建筑业;批发和零售业;劳务服务;工程技术咨询。	100.00
26	南京中建新型城镇化投资建设发展有限公司	70,000.00	新型城镇化建设投资；安置房建设；城市规划设计；城市	81.00
27	北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限合伙）	100,100.00	投资管理。（“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”；下期出资时间为 2016 年 12 月 31 日；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。）	9.99

注 1：根据本公司与北京中建方程投资管理有限公司的另一股东中国建筑一局（集团）有限公司签订的《一致行动人协议》，中国建筑一局（集团）有限公司承诺就北京中建方程投资管理有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的北京中建方程投资管理有限公司表决权比例为 68%。本公司实质控制北京中建方程投资管理有限公司而将其纳入合并范围。

注 2：根据本公司与中建西安城市发展有限公司的另一股东中国建筑西北设计研究院有限公司签订的《一致行动人协议》，中国建筑西北设计研究院有限公司承诺就中建西安城市发展有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的中建西安城市发展有限公司表决权比例为 55%。本公司实质控制中建西安城市发畏有限公司而将其纳入合并范围。

注 3：根据本公司与山东中建东源投资有限公司的另一股东山东中建房地产开发有限公司签订的《一致行动人协议》，山东中建房地产开发有限公司承诺就山东中建房地产开发有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的山东中建东源投资有限公司表决权比例为 100%。本公司实质控制山东中建东源投资有限公司而将其纳入合并范围。

注 4：根据本公司与北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）签订的《委托管理协议》及《合伙协议》，本公司作为投资管理人有权指派 2 名委员，子公司中建京西建设发展有限公司作为有限合伙人有权指派 1 名委员，双方合计指派 3 名委员，故本公司实质拥有的北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）的表决权比例为 60%。本公司实质控制北京中建幸福一号城镇化投资中心（有限公司）而将其纳入合并范围。

注 5：根据本公司与中建未来置地有限公司的另一股东北京未来科技城置地有限公司签

订的《一致行动人协议》，北京未来科技城置地有限公司承诺就中建未来置地有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的中建未来置地有限公司表决权比例为 100%。本公司实质控制中建未来置地有限公司而将其纳入合并范围。

注 6：根据本公司与北京中建京东置业有限公司的另一股东深圳市中建宏达投资有限公司签订的《一致行动人协议》，深圳市中建宏达投资有限公司承诺就北京中建京东置业有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的北京中建京东置业有限公司表决权比例为 100%。本公司实质控制北京中建京东置业有限公司而将其纳入合并范围。

注 7：根据本公司与中建西安新型城镇化投资建设有限公司的其他股东中国建筑一局（集团）有限公司和中国新疆建工（集团）有限公司签订的《一致行动人协议》，中国建筑一局（集团）有限公司和中国新疆建工（集团）有限公司承诺就中建西安新型城镇化投资建设有限公司的重大财务和经营决策方面与本公司保持一致，故本公司实质拥有的中建西安新型城镇化投资建设有限公司表决权比例为 90%。本公司实质控制中建西安新型城镇化投资建设有限公司而将其纳入合并范围。

主要控股子公司的基本情况如下：

（1）中建乌鲁木齐投资发展有限公司

中建乌鲁木齐投资发展有限公司成立于 2014 年 8 月 28 日，注册资本为 100,000 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，公司资产总计 155,754.13 万元，所有者权益合计 104,538.80 万元，总负债合计 51,215.33 万元，2021 年 1-6 月营业收入 13,355.18 万元，实现净利润 1,816.73 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 181,904.75 万元，所有者权益合计 102,722.06 万元，总负债合计 79,182.69 万元。2020 年度营业收入 14,409.26 万元，实现净利润 183.94 万元。

（2）中建西安投资发展有限公司

中建西安投资发展有限公司成立于 2014 年 11 月 26 日，注册资本为 130,000 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，公司资产总计 240,191.67 万元，所有者权益合计 130,936.57 万元，总负债合计 109,255.10 万元，2021 年 1-6 月营业收入 5,923.22 万元，实现净利润 211.68 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总计 242,687.55 万元，所有者权益合计 130,724.89 万元，总负债合计 111,962.66 万元，2020 年度营业收入 83,148.98 万元，实现净利润 15,457.19 万元。

（二）参股公司基本情况

截至报告期末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共7家，情况如下：

表报告期末发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	经营范围	持股比例
1	中建新型城镇化（新疆）投资有限公司	70,000.00	新型城镇化建设投资；安置房建设；城市规划设计；城市	10.20
2	西安佳枫置业有限公司	5,000.00	房地产开发、经营、销售；物业管理	40.00
3	中建（郑州）城市开发建设有限公司	70,000.00	土地整理、新农村建设、旧城改造建设、合村并城建设；	30.00
4	中建武汉知音城发展有限公司	600,000.00	城市运营；土地一级开发；房地产开发；城市基础设施及	30.00
5	郑州海捷房地产开发有限公司	2,000.00	房地产开发；房屋租赁；建筑装饰装修工程	35.00
6	天津中建致诚地产有限公司	3,000.00	房地产开发；房屋租赁；土木工程建筑业；建筑安装；建	20.00
7	中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司-本部	10,000.00	资产投资与管理，规划等	28.00

发行人重要参股公司基本情况如下：

（1）中建(郑州)城市开发建设有限公司

中建（郑州）城市开发建设有限公司成立于2012年8月10日，注册资本为70,000万元。截至2021年6月末，中建（郑州）城市开发建设有限公司资产总计278,208.16万元，所有者权益合计140,523.56万元，2021年1-6月营业收入为-5,715.56万元，实现净利润-5,721.61万元。截至2020年12月31日，公司资产总计259,919.91万元，所有者权益合计140,991.15万元，2020年度营业收入0.00元，实现净利润196.61万元。

（2）西安佳枫置业有限公司

西安佳枫置业有限公司成立于2011年11月17日，注册资本为5,000万元。截至2021年6月末，西安佳枫置业有限公司资产总计84,137.46万元，所有者权

益合计38,314.16万元，2021年1-6月营业收入为3,399.16元，实现净利润2,096.78万元。截至2020年12月31日，公司资产总计110,285.18万元，所有者权益合计50,321.70万元，2020年度营业收入159,536.81万元，实现净利润22,940.62万元。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1）治理结构

发行人是根据《公司法》设立的有限责任公司，并根据《公司法》和其他有关法律、行政法规的规定制订了公司章程。根据公司章程，发行人是由中国建筑股份有限公司出资组建的有限责任公司，发行人设股东、董事会、监事和经理，不设股东会和监事会。

1、股东

发行人不设股东会，由股东行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）对公司高管人员任免提出意见；（4）审议批准董事会的报告；（5）审议批准监事的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；（9）对发行公司债券作出决定；（10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（11）修改公司章程；（12）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设立董事会，董事会向股东负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）

制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司的内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项。根据公司总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等其他高级管理人员及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）为下属全资或控股公司提供担保做出决议；（12）公司章程规定的其他职权。

3、监事

发行人不设监事会，由股东选举监事一人，监事任期每届三年，任期届满，可以连任，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事或高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）向股东提出提案；（5）依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（6）股东授予的其他职权。

4、经理

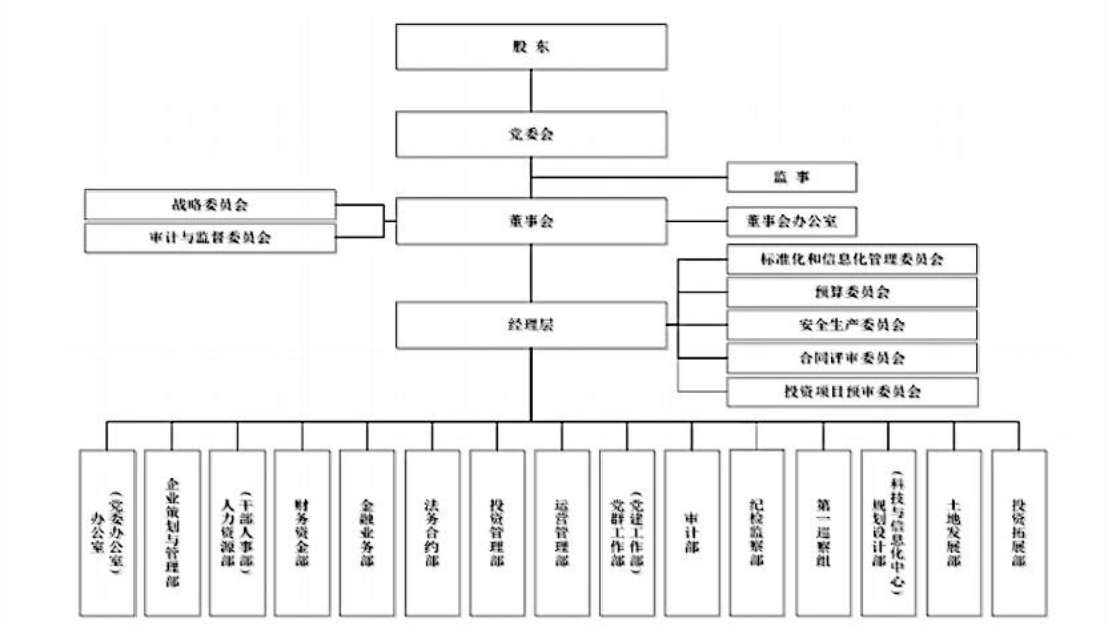
发行人设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议，定期向董事会报告公司经营管理工作进展情况；（2）组织实施公司年度经营计划、投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员及其报酬事项；（7）董事会授予的其他职权。

2）组织机构设置及运行情况

1、发行人组织架构

截至 2021 年 6 月末，公司的组织架构如下图所示：

图报告期末发行人组织架构



2、发行人主要部门设置及及部门职责介绍

截至 2021 年 6 月末，公司各部门主要职能如下：

（1）办公室

办公室是公司下设的综合管理部门，主要负责：董事会事务、综合协调、重要公司材料编写、印章证照管理、公文管理、档案管理、会议管理、保密管理、知识管理、公共关系管理、应急管理、资产管理、车辆管理、办公规划及物业管理、行政事务管理、信息化管理（含办公信息化）、值班管理工作等工作。

（2）企业策划与管理部

企业策划与管理部是公司下设的综合管理部门，主要负责：战略规划与管理、管理体系建设、产权管理、组织绩效考核、专题研究、信息化管理等工作。

（3）人力资源部

人力资源部是公司下设的综合管理部门，主要负责：人力资源管理体系建设、招聘调配、岗位调整和晋升、降级、教育、培训和员工资质管理、薪酬管理、保险福利管理、员工绩效考核、劳动关系及人事档案管理、信息化管理、对各下属单位的归口管理等工作。

（4）财务资金部

财务资金部是公司下设的职能管理部门，主要负责：财务资金管理体系建设、预算管理、财务管理、资金管理、信息化管理（含财务信息化建设与管理）、财务报告与会计核算管理、税务管理、或有负债与风险管理、利润分配管理、资产管理、统计管理等工作。

（5）金融业务部

金融业务部是中建方程投资发展集团有限公司下设的业务部门，主要负责：公司总部及下属单位各类融资业务，包括但不限于传统融资业务、创新融资、金融投资、对接及维护各类金融机构（资源）、使用各类金融工具，研究国家金融相关政策法规及开发各类融资产品、信息化管理等工作。

（6）法务合约部

法务合约部是公司下设的综合管理部门，主要负责：合同管理体系、合同评审体系、法律管理体系、法律文件审查、授权管理、法律纠纷案件管理、知识产权管理、信息化管理等工作。

（7）投资管理部

投资管理部是公司下设的业务管理部门，主要负责：市场布局研究、投资业务开发体系管理及建设、投资预算编制及管理、投资项目立项、可研组织评审、归口上报、产业运营管理、信息化管理等工作。

（8）项目管理部

项目管理部是公司下设的业务管理部门，主要负责：运营管理体系建设、项目计划管理、项目交底管理、项目投资统计、采购管理、项目成本管理、安全管理、生态环境管理、工程管理、预警管理、过程检查、结（决）算管理、项目总结与后评价、信息化管理等工作。

（9）党群工作部

党群工作部是公司下设的综合管理部门，主要负责：党建工作、班子建设、工会工作、共青团工作、企业文化建设、社会责任体系建设、品牌推广及新闻宣传、总部党建、退休员工服务、信息化管理等工作。

（10）审计部

审计部是公司下属的综合管理部门，主要负责：审计体系和审计队伍建设、内部审计、内控监督与评价、履行对所属单位的服务职责，督促其完成审计整改、信息化管理、外审对接工作等。

（11）纪检监督工作部

纪检监督工作部是公司党委工作部门，主要负责：履行党章赋予的政治责任，开展党风廉政建设、纪律教育、日常监督、执纪审查、执纪问责、信息化管理等工作。

（12）第一巡察组

第一巡察组是公司下设的职能管理部门，主要负责：巡察实施工作、信息化管理等工作。

（13）科技与信息化管理部

科技与信息化管理部是公司下设的业务管理部门，主要负责：信息化发展管理、信息化项目管理、信息安全管理、总部信息系统运维服务、科技战略管理、科技体系建设、科技研发管理、科技资源管理、科技成果管理、规划资源集成平台管理、城市规划类关键控制节点管理、城市规划类招标采购及合作商名册管理、为拟投资项目提供技术支持、项目实施过程中产品定位和产品线设计管理、项目实施过程中设计关键控制节点管理、产品设计类招标采购及合作商名册管理等工作。

（14）土地发展部

土地发展部是公司下设的业务管理部门，主要负责二级开发业务（区域公司管理的参股项目除外，下同）的归口管理，包括：土地价值评估、二级开发业务管理体系建设、二级开发项目管理、二级开发项目后评价、信息化管理等工作。

（15）投资拓展部

投资拓展部是公司下设的业务管理部门，主要负责：公司总部项目拓展并为

子企业拓展业务提供支持协助。具体包括：项目发展渠道拓展及维护、国际业务管理体系及制度建设、项目跟踪与信息搜集、投资项目接洽及机会研究、投资项目立项、投资项目可行性研究及变更、新型业务拓展、项目产业导入资源策划、产业资源集成及管理、商业招商、产业导入、信息化管理等工作。

截至报告期末，发行人各组织机构均运行良好。

（二）内部管理制度

1、会计核算与财务管理制度

在财务管理方面，发行人根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合自身经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度，制定了《财务关账与报告管理规定》、《全面预算管理规定》、《财务部门内部岗位牵制管理实施细则》、《会计档案管理规定》等细则，明确由公司财务部门负责公司的财务管理、会计核算、财务监督与产权事务管理。

公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，同时建立了定期轮岗制度，提高财务管理效率，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

另外，根据《中国建筑股份有限公司资金管理规定》，建筑股份二级子公司（包括发行人）须在中建财务有限公司（以下简称“财务公司”）开立账户，通过财务公司实施资金集中管理，提高资金周转速度和使用效率。二级子公司需要使用资金时，向财务公司传达划款指令，由财务公司执行资金的划款、支付工作。

2、风险控制制度

发行人制定了《投资管理规定》、《内部控制审计规定》、《内部审计工作规定》、《内部审计管理规定》等风险控制制度，建立了风险评估、风险审核和风险防范工作机制，以风险评估为切入点，将风险防范意识和内部控制的理念贯彻到事项决策的各个环节之中。在重大议题进行决策之前相关职能部门应当就提案进行技术咨询、风险规避等综合评估，重大决策由公司董常会集体讨论表决通过。

3、重大事项决策制度

发行人的重大事项决策程序按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《总经理常务会议事规则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据《公司章程》和《董常会议事议则》，公司不设股东会，股东为权力机构，负责决定公司重大事项。公司设立董事会，董事会是公司经营管理的决策机构，董事会对股东负责，执行股东决定和制定实施方案，决定公司的生产经营计划和投资方案。公司设总经理一名，总经理按照《公司章程》和《总经理常务会议事规则》依法行使职权。总经理主持公司的日常生产经营管理工作，组织实施董事会决定，组织实施公司年度经营计划和投资方案，对董事会负责。

4、关联交易制度

发行人制定了《关联交易制度》。发行人董事会和总经理对关联交易进行监督管理，根据不同的关联交易决策权限审批关联交易事项。在对关联交易进行表决或决策时，与之存在关联关系的人员应当回避。交易事项如实行政府定价的，可直接适用政府定价；如交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格，除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价依据，构成价格为合理成本费用加合理利润，在双方协商的基础上进行定价。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、业务独立情况

发行人具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。公司具有独立面向市场自主经营的能力。发行人的主营业务是土地开发业务，坚持以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式，具体应用整理建设、联动开发、投资运营三大类模式，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的土地开发业务经营体系，土地开发业

务的设计、施工及监理均独立招标进行。

2、资产独立情况

发行人与控股股东产权关系明确，相关资产独立完整，产权手续齐备，对财产拥有完整的所有权。

3、人员独立情况

发行人拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离；发行人依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。

5、机构独立情况

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

（三）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

六、发行人的董监事情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职位	性别	年龄	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
陈颖	董事长、法定代表人、党委书记	男	56	2018 年 2 月至今	是	否
周宇騉	董事、党委副书记、总经理	男	54	2017 年 9 月至今	是	否
尹大勇	党委常委、董事、、执行总经理	男	55	2020 年 9 月至今	是	否
杨东斌	党委常委、董事、总会计师	男	47	董事、总会计师任期为 2017 年 4 月至今，党委常委任期为 2021 年 6 月至今	是	否
陈新	纪委书记、党委常委、监事	男	52	纪委书记、党委常委任期为 2020 年 2 月至今，监事任期为 2020 年 4 月至今	是	否
邱盾	副总经理	男	51	2014 年 12 月至今	是	否
李斌	副总经理	男	42	2016 年 8 月至今	是	否
张嵩	总规划师、首席信息官	男	47	总规划师任期为 2016 年 5 月至今，首席信息官任期为 2021 年 1 月至今	是	否

最近三年及一期内，以上董事、监事及高级管理人员均无重大违法、违规行为。发行人建立完善的董事会及监事会制度，其高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。公司高管不涉及公务员兼职情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

发行人董事、监事、高级管理人员主要工作经历如下：

1、董事

陈颖，男，正高级工程师，于 1984 年 7 月至 1986 年 4 月任中建七局三公司三处技术员；1986 年 4 月至 1988 年 1 月任中建七局三公司三处技术股副股长；1988 年 1 月至 1988 年 8 月任中建七局三公司五处技术副主任；1988 年 8 月至 1990 年 12 月任中建七局三公司上海公司技术科长；1990 年 12 月至 1994 年 7 月任中建七局三公司技术科副科长、科长；1994 年 7 月至 1996 年 2 月任中建七局三公司副总工程师兼技术科科长；1996 年 2 月至 2000 年 4 月任中建七局三公

司副经理、党委委员；2000年4月至2005年1月任中建七局三公司经理、党委委员；2005年1月至2007年12月任中建七局副总经理(其间：2005年10月至2006年1月在中共中央党校国资委分校学习培训)；2007年12月至2008年3月任中建七局有限公司副总经理；2008年3月至2014年7月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记；2014年7月至2014年9月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记(主持工作)；2014年9月至2015年2月任中建七局有限公司董事、总经理、党委副书记(主持工作)，中建海峡公司董事长；2015年2月至2016年6月任中建七局有限公司董事长、党委书记、中建海峡公司董事长；2016年6月至2018年2月任中建七局有限公司董事长、党委书记；2018年2月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事长、党委书记。

周宇騉，男，高级工程师，1989年7月至1992年1月任中建一局四公司工长、责任工程师、翻译，1992年1月至1993年11月任中建一局广东分公司工长；1993年11月至2002年7月任中建一局四公司责任工程师、项目副总工、主任工程师、执行经理、项目经理、副总经济师、合约部经理兼机电策划部经理(其间：1998年8月至2006年1月在清华大学经济管理专业学习)；2002年7月至2003年4月任中建一局(集团)有限公司项目管理部经理；2003年4月至2004年1月任中建一局(集团)有限公司副总经济师、项目管理部经理、劳务公司经理；2004年1月至2004年2月任中建一局(集团)有限公司副总经济师、项目管理部经理，中建一局建设发展公司董事、总经理；2004年2月至2008年10月任中建一局建设发展公司董事、总经理；2008年10月至2009年1月任中建一局建设发展公司董事长、党委书记(其间：2008年4月至2008年7月在中共中央党校国资委分校学习)；2009年1月至2009年2月任中建一局建设发展公司董事长、党委书记，中建股份公司基础设施事业部执行总经理；2009年2月至2009年12月任中建股份公司基础设施事业部执行总经理；2009年12月至2012年4月任

中建股份公司投资部总经理；2012年4月至2012年7月任中建股份公司投资部总经理，中建交通董事长、总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记，中建市政董事长；2012年7月至2012年12月任中建股份公司投资部总经理，中建交通董事长总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记；2012年12月至2014年5月任中建交通董事长、总经理、党委书记，中建铁路董事长、党委书记；2014年5月至2015年2月任中建交通集团董事长、总经理、党委书记，中建铁路建设有限公司董事长;2015年2月至2017年9月任中建交通集团董事长、党委书记；2017年9月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

尹大勇，男，正级高级工程师，于1987年7月至1988年7月任中建七局安装公司第六分公司见习；1988年7月至1994年7月任中建七局安装公司压力容器厂技术员，技术科副科长、科长，副厂长（其间：1991年6月至1992年6月在南华函授学院工程管理班培训）；1994年7月至1999年5月任中建七局安装公司经营科科长（其间：1993年4月至1999年12月在洛阳工学院机电一化专业在职本科学习）；1999年5月至2002年2月任中建七局经营处副处长；2002年2月至2003年11月任中建七局经营处处长（其间：2000年8月至2002年12月在中共中央党校函授学院法律专业学习）；2003年11月至2005年2月任中建七局经营部经理；2005年2月至2006年9月任中建七局(上海)有限公司党委书记、副经理（其间：2005年10月至2006年1月在中央党校国资委分校培训）；2006年9月至2009年3月任中建七局北方公司总经理（其间：2004年2月至2009年1月在重庆大学网络教育学院土木工程专业在职本科学习）；2009年3月至2009年4月任中建七局有限公司北方公司总经理、党委副书记；2009年4月至2015年9月任中建七局有限公司副总经理、总经济师（其间：2006年9月至2009年12月在中共江苏省委党校国民经济学专业学习，取得省委党校研究生

学历）；2015年9月至2018年5月任中建七局有限公司副总经理、总经济师、党委常委；2018年5月至2020年9月任中建七局有限公司副总经理、总经济师、党委常委，辽宁省沈抚新区管委会副主任、党工委委员（挂职）；2020年9月至今任中建方程投资发展集团有限公司董事、执行总经理、党委常委。

杨东斌，男，正高级会计师，于1996年7月至1998年12月任中建二局一公司工业分公司财务经理；1999年1月至2000年3月任中建二局一公司北京公司滨河花园项目财务经理；2000年3月至2002年3月任中建二局一公司北京分公司财务科副科长；2002年3月至2002年7月任中建二局一公司上海分公司财务科科长；2002年7月至2003年11月，任中建二局一公司公司清欠办主办；2003年11月至2006年8月，任中建二局审计部审计主办；2006年9月至2007年8月，任中建二局东北公司财务部财务负责人；2007年8月至2008年7月，任中建二局东北公司总会计师；2008年7月至2010年1月，任中建二局财务部副总经理；2010年1月至2014年3月，任中国建筑第二工程局有限公司财务部总经理(其间：2011年9月至2014年4月在西安理工大学工商管理专业学习，攻读硕士研究生)；2014年4月至2017年3月，任中国建筑第二工程局有限公司副总会计师，财务部总经理；2017年4月至2021年6月，任中建方程投资发展集团有限公司董事、总会计师；2021年6月至今，任中建方程投资发展集团有限公司董事、总会计师、党委常委。

2、监事

陈新，男，正高级工程师，于1992年8月至1996年10月任中建八局东海总公司技术员、技术负责人、项目经理；1996年10月至1998年6月任中建八局东海总公司河南项目经理部经理；1998年6月至1999年7月任中建八局东海总公司三亚分公司经理；1999年7月至2003年3月任中建八局中南公司工程部经理、项目经理；2003年3月至2007年3月任中建八局中南公司副总经理；2007

年3月至2009年7月任中建八局中南公司常务副总经理；2009年7月至2012年7月任中建八局西南公司党委书记（其间:2009年10月至2010年1月在中央党校国资委分校学习,2010年9月至2012年6月在中国地质大学工商管理硕士专业和清华大学高级管理人员工商管理硕士专业学习）；2012年7月至2015年2月任中建股份安全质量环境部副总经理；2015年2月至2019年11月任中建股份安全生产监督管理局副局长；2019年11月至2020年1月任中建股份安全生产监督管理部副总经理；2020年2月至2020年3月任中建方程投资发展集团有限公司纪委书记、党委常委；2020年4月至今任中建方程投资发展集团有限公司纪委书记、党委常委、监事。

3、高级管理人员

邱盾，男，高级建筑师，于1993年8月至1998年2月任北京科技建筑设计院设计部建筑师；1998年2月至1998年8月任北京中海地产有限公司地产部副经理;1998年8月至2001年9月任北京中海地产有限公司设计研究部经理;2001年9月至2004年3月任北京中海地产有限公司副总经理；2004年3月至2009年12月任北京中海地产有限公司总建筑师；2009年12月至2010年8月任济南中海地产有限公司副总经理；2010年9月至2011年12月在中国建筑房地产事业部主管设计和营销；2011年12月至2013年9月任中国建筑房地产事业部副总经理;2013年9月至2014年12月任中国建筑城市综合建设部副总经理;2014年12月至今任中建方程投资发展集团有限公司副总经理。

李斌，男，正高级经济师，于1998年7月至2005年2月在中建七局法务合约部见习、任科员，2005年2月至2009年5月任中建七局法务合约部副经理、副经理（主持工作）（其间：2005年10月至2007年6月在郑州大学攻读法律硕士专业学位），2009年5月至2010年8月任中建七局有限公司法务合约部经理，2010年8月至2012年3月任中建七局有限公司法务合约部经理、城市综合

开发部执行总经理(兼)，2012年3月至2012年7月任中建七局有限公司投资开发部执行总经理，2012年7月至2014年12月任中建七局有限公司助理总经理兼投资开发部总经理（其间：2010年9月至2013年6月在重庆大学网络教育学院工程管理专业学习，2013年4月至2013年6月在中共中央党校国资委分校处级干部进修班学习），2014年12月至2016年7月任中建方程投资发展集团有限公司总部总法律顾问，2016年8月至2018年1月任中建方程投资发展集团有限公司副总经理兼总法律顾问，2018年2月至今任中建方程投资发展集团有限公司副总经理。

张嵩，男，正高级工程师，于1996年7月至1996年12月任天津市渤海规划设计院职员，1996年12月至1998年6月任天津市塘沽区规划土地管理局规划科科员，1998年6月至2001年9月任西藏昌都地区城建局（援藏）副科长、科长，2001年9月至2013年6月任天津市渤海城市规划设计研究院副院长（副处级）、院长（正处级），2010年8月至2011年1月兼任滨海新区中心商务区管委会调研员、副主任，2011年1月至2012年12月兼任天津市滨海新区中心商务区建设交通和环境市容局副局长（正处级），2013年6月至2014年9月任天津市滨海新区临港经济区建设交通和环境市容局局长（正处级），2014年9月至2016年5月任天津市东丽区（挂职）副区长（正处级），2016年5月至2021年1月任中建方程投资发展集团有限公司总规划师，2021年1月至今任中建方程投资发展集团有限公司总规划师、首席信息官。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员在本公司及下属公司以外的企业兼职情况如下：

表发行人现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	单位名称	担任的职务	是否在兼职单位领取报酬津贴
邱盾	中国中建地产有限公司	监事	否

（四）持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员均不存在持有公司股权或债券的情况。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员均无海外永久居留权，均不存在公务员兼职，发行人董事、监事及高级管理人员设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、公司章程、《公司法》及《公务员法》等相关规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员未持有发行人股份和债券。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员未出现违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理；城市园林绿化；房地产开发；施工总承包；建设工程项目管理。（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。）

目前，发行人重点选择北京、上海、深圳、郑州、南京、天津、杭州、济南、西安、青岛等10余个目标城市进行业务布局；公司坚持以政企合作与产融结合

为驱动的全产业链经营模式，具体应用整理建设、联动开发、投资运营三大类模式，打造可复制的标杆项目。依托于控股股东中国建筑的长期支持、发行人管理团队的务实创新及全体员工的努力拼搏，发行人土地开发业务的规模及运营能力不断提升，经营业绩逐年稳步上升。按照合并报表口径，2018 年、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 851,853.44 万元、797,827.66 万元、924,355.12 万元和 283,495.83 万元。

随着中国经济的快速发展，居民收入的日益增长，城市化进程的不断深入，发行人将抓住行业未来发展之契机，结合市场形势变化和中国建筑总体战略部署，进一步明确业务定位、商业模式、发展策略和战略目标，专注于城镇成片土地综合开发，重点关注城市更新、城乡统筹建设、未来城市开发等热点投资领域（包括棚户区改造与保障房建设等）。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1）营业收入分析

最近三年及一期，公司的营业收入构成如下表所示：

表最近三年及一期营业收入构成及占比

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
BT 业务	6,063.59	2.14	4,040.58	0.44	12,596.26	1.58	3,027.71	0.36
房地产投资与开发业务	5,841.32	2.06	190,144.17	20.57	2,073.73	0.26	20,249.43	2.38
城市综合建设业务	236,431.17	83.40	613,396.56	66.36	710,064.01	89.00	828,058.35	97.21
零星工程施工业务	-	-	7,956.11	0.86	18,756.68	2.35	-	-
材料销售	34,622.01	12.21	106,202.70	11.49	53,517.69	6.71	-	-
其他业务	537.74	0.19	2,615.01	0.28	819.28	0.10	517.95	0.06
合计	**283,495.83**	**100.00**	**924,355.12**	**100.00**	**797,827.66**	**100.00**	**851,853.44**	**100.00**

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 851,853.44 万元、797,827.66 万元、924,355.12 万元和 283,495.83 万元。公司营

业收入主要来源于城市综合建设业务，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，城市综合建设的业务收入分别为 828,058.35 万元、710,064.01 万元、613,396.56 和 236,431.17 万元，占营业收入总额的比例分别为 97.21%、89.00%、66.36%和 83.40%。2019 年发行人房地产投资与开发业务较 2018 年大幅减少 18,175.70 万元，降幅 89.76%，主要系当年发行人主要房地产项目处于建设过程中，能确认收入的项目较少所致。2020 年发行人房地产投资与开发业务较 2019 年大幅增加 188,070.44 万元，增幅 9,069.19%，主要系 2020 年度内发行人在天津、西安等地区的房地产开发项目达到收入确认条件，房地产销售收入大幅增加所致。

2）营业成本分析

最近三年及一期，公司的营业成本构成如下表所示：

表最近三年及一期营业成本构成及占比

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
BT 业务	-	-	-	-	-	-	-	-
房地产投资与开发业务	5,649.64	2.85	154,462.22	21.26	977.92	0.17	16,477.46	2.58
城市综合建设业务	164,788.80	83.16	482,010.28	66.34	523,364.81	90.19	621,169.19	97.42
零星工程施工业务	-	-	4,189.22	0.58	9,663.28	1.67	-	-
材料销售	27,632.53	13.94	84,846.11	11.68	46,198.38	7.96	-	-
其他业务	85.54	0.04	1065.56	0.14	118.08	0.02	-	-
合计	**198,156.51**	**100.00**	**726,653.56**	**100.00**	**580,322.47**	**100.00**	**637,646.65**	**100.00**

2018 年度、2019 度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，637,646.65 万元、580,322.47 万元、726,573.39 万元和 198,156.51 万元。公司营业成本主要来源于城市综合建设业务，2018 年度、2019 度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，城市综合建设的业务成本分别为 621,169.19 万元、523,364.81 万元、482,010.28 和 164,788.80 万元，占营业成本总额的比例分别为 97.42%、90.19%、66.34%和 83.16%。

一般情况下 BT 业务操作模式是：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予发行人设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目

的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。由于发行人设立的项目公司主要承担投融资功能，不具体施工，项目公司不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量，按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。项目公司为完成投资而实际从银行融资发生的利息支出计入财务费用，因此 BT 业务几乎无营业成本。

3）毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司毛利润及毛利率构成如下表所示：

表最近三年及一期毛利润构成及毛利率

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
BT 业务	6,063.59	100.00	4,040.58	100.00	12,596.26	100.00	3,027.71	100.00
房地产投资与开发业务	191.68	3.28	35,681.94	18.77	1,095.82	52.84	3,771.96	18.63
城市综合建设业务	71,642.38	30.30	131,386.28	21.42	186,699.20	26.29	206,889.16	24.98
零星工程施工业务	-	-	3,766.89	47.35	9,093.39	48.48	-	-
材料销售	6,989.48	20.19	21,356.59	20.11	7,319.31	13.68	-	-
其他业务	452.20	84.09	1,549.46	59.25	701.20	85.59	517.95	100.00
合计	**85,339.33**	**30.10**	**197,781.74**	**21.40**	**217,505.19**	**27.26**	**214,206.79**	**25.15**

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司分别实现毛利润 214,206.79 万元、217,505.19 万元、197,781.74 万元和 85,339.33 万元；公司整体业务毛利率分别为 25.15%、27.26%、21.40%和 30.1%，2021 年 1-6 月毛利率上升。

（三）主要业务板块

1、城市综合建设业务

发行人作为中国建筑直属的城镇综合建设投资平台，以土地开发为核心，专

业从事城镇成片土地综合开发业务，具体包括：项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，为政府提供“菜单式”或“一站式”区域发展综合解决方案，打造绿色、智慧和人文的城市生产生活空间。

发行人城市综合建设业务主要分为整理建设模式、联动开发模式和投资运营模式建设三种营运模式。

整理建设模式以获取土地熟化的固定收益为主，注重带动中建的传统业务并获得协同收益。通过土地一级整理，带动勘察设计、房建施工、基础设施建设等业务，主要适用于棚户区改造、保障性住房项目、重大民生工程建设等，其特点是经营周期相对较短，业务闭合、时间节点可控，对平抑业务风险，加快资金周转，优化项目现金流具有重要意义。例如海淀北安河城乡统筹项目、丰台东河沿村和张郭庄棚改项目。

联动开发模式是在投资建设开发的基础上，寻求土地联动开发，是发行人在十三五期间重点推广的商业模式。一般来说，收益模式包括：固定回报收益、或、内部协同收益、联动开发收益等。例如：郑州高新区城镇综合开发项目。

投资运营模式是发行人在前两类模式的基础上，谋求投资建造运营一体化，注重政企高端对接、概念规划先行、产业集中导入，提升中国建筑的社会影响和品牌价值，对中国建筑的转型升级具有战略意义。该类项目以建设未来城市为开发诉求，融入智慧、生态、人文等以人为本的核心理念与价值取向，着力于打造现代都市的全新未来图景，不仅可以提升城市形象，改善城市功能，更有利于打造发行人的高端品牌形象，树立发行人在中国城镇综合建设业务领域的领先者形象。例如：西安徐家湾综合改造项目。

三种模式的具体情况如下表所示：

表城市综合建设业务三种营运模式

	城市综合建设

分类	整理建设模式	联动开发模式	投资运营模式
服务范围	一级土地整理建设（达到三通一平或七通一平条件）、安置房建设	整理建设模式收益+可能的二级土地开发	联动开发模式收益+产业导入+园区管理+通过持有的公共基础服务设施提供公共服务+参股园区企业等
项目收益来源	政府财政收入（纳入预算或人大决议）	1、整理建设好的土地移交给政府——政府出让土地（中建方程没有拿到地）获得土地出让金——通过财政专户或政府平台公司等回转一级阶段的整理成本和合同约定的固定收益； 2、整理建设好的土地移交给政府——政府出让土地（中建方程子公司拿到地）——进行二级商品房开发或进行子公司股权转让——获得开发收益或股权收益并弥补一级土地整理建设的成本。	联动开发模式收益来源+参与产业园区的管理，为园区企业提供公共服务，增厚政府税源的业绩贡献+培育的园区企业的股权增值和分红等
项目收益稳定性	通常情况下为土地实际整理成本的固定比例，由于地方政府有土地一级整理相关的规定，收益原则上是固定的	除整理建设模式下的固定收益以外，还包括具有一定不确定性的二级土地开发收益	联动开发模式收益+具有一定不确定性的产业导入或投资运营收益
项目周期	3-5年	5-7年	7年-30年

具体业务开展过程中，发行人的城市综合建设业务可分为土地开发业务、基础设施建设业务、保障房建设业务。

（1）土地开发业务

1）运营模式

①项目来源：发行人重点抓住地方政府职能转变及投融资模式变革的市场机遇，依托中国建筑的品牌、资金、基建、人才等优势，整合中建股份内外部优势资源，与优质地方政府客户就潜在合作项目进行整体协商和深层沟通，在多方互利共赢的前提下签署整体合作协议或框架协议；

②项目内容：针对具体的土地开发业务，中建方程就项目计划和运行提供一揽子整体解决方案，包括但不限于城镇综合建设的区域定位与策划、城市规划与设计、土地征收与拆迁、建筑规划与设计、还迁房建设、基础设施建设、产业导

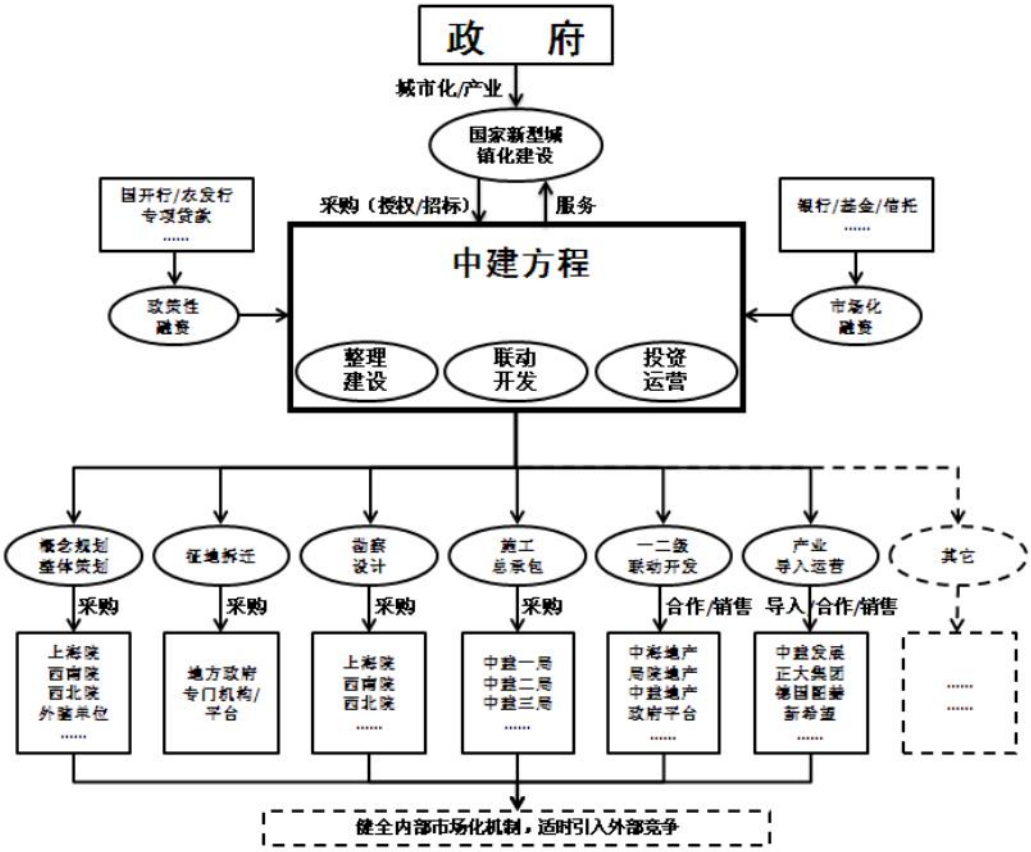
入与服务运营、房产开发、资产运营等；

③项目角色：在项目的具体运作阶段，由于中建方程负责项目的整体运作，中建方程会结合项目的咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发等具体需要，与中国建筑旗下其他业务板块子公司以及其他外部机构直接签订相关的合作或服务协议，具体建设由中国建筑旗下其他业务板块子公司以及其他外部机构具体负责；

④项目资金：在具体项目运作中，中建方程作为资金提供方，一般会与地方政府在协议中约定，由中建方程一方作为整个项目区域内土地一级整理投资项目的策划、开发、建设、运营、招商以及所涉及融资等事宜的主要合作方。因此，中建方程会根据项目的具体情况，利用自身的品牌和资信实力，积极与银行、保险、基金、证券等金融机构对接，为项目的整体运行提供资金。

发行人土地开发业务流程如下：

图发行人土地开发业务流程图



2）盈利模式

发行人土地开发业务的整理、管理收入以固定比例收益为主，即发行人获取的土地开发业务收益一般为土地实际整理成本的一定固定比例，具体比例由发行人与委托方在业务合同中确认。

收入成本确认：由于收益已经固定，项目公司不承担土地拍卖的风险和报酬，因此公司根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》的要求，在土地整理的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同成本。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定，采用完工百分比法确认收入。

公司具体执行的一般确认原则如下：土地一级开发合同已订立，并不可撤销；相关的经济利益很可能流入企业，对于按照完工百分比确认的收入，收入包括成本补偿和约定比例的项目管理费或投资收益；相关风险和报酬已经完全转移，公司一般在收到确权证据（如验收单、政府跟踪审计阶段性成果等）时确认收入；土地开发成本能够可靠的计量。

3）项目情况

截至 2021 年 6 月末，发行人在建土地开发项目情况如下：

表：截至 2021 年 6 月末在建土地开发项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	业务模式	开工时间	预计竣工时间	计划总投资	已投资额	占地面积	累计确认收入	累计回款
1	天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目	天津	联动开发	2011.12	2023.12	118.1	112.22	22,400,000	119.35	64.88
2	郑州市高新区城镇综合建设项目	郑州	联动开发	2010.10	2024.06	81.82	70.45	599,800	72.05	53.15
3	北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目	北京	整理建设	2017.08	2023.12	68.7	已改为政府投资	1,230,500	11.50	59.21

4	北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	北京	整理建设	2017.07	2023.12	66.84	72.30	483,000	14.08	0
5	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	北京	整理建设	2017.01	2023.12	67.55	78.63	1,655,200	31.02	0
6	乌鲁木齐城北新城城镇综合建设项目	乌鲁木齐	整理建设	2014.09	2021.12	46.84	46.63	2,866,681	51.58	55.50
7	乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	乌鲁木齐	整理建设	2017.08	2019.09	94.63	45.24	2,990,000	8.3	42.40
8	北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目	北京	整理建设	2016.11	2023.03	70.88	41.97	693,400	8.77	15.03
9	福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目	泉州	整理建设	2019.01	2024.01	90.54	57.03	2,086,000	37.69	15.30
10	福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头村棚户区改造项目	泉州	整理建设	2019.09	2024.09	89.65	23.98	3,668,700	14.70	1.28

A、天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目

本项目位于滨海新区新城镇，共有6个行政村，占地面积约22.4平方公里，东至车站南路，南至大沽排污河，西至唐津高速，马厂碱河，北至海河，是塘沽农村城市化建设示范区的南部新城。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，南部新城项目投资额累计完成112.22亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计完成回款64.88亿元。

B、郑州市高新区城镇综合建设项目

2015年9月1日股份公司批复同意郑州高新区城镇综合建设项目实施，规划总用地面积约8997亩，可出让经营性用地约2542亩，其中住宅用地1869亩，商业用地673亩，总投资额约63.89亿元。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月末，郑州高新区城镇综合建设项目投资额累计完成 70.45 亿元。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计回款 53.15 亿元。

C、北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目

2017 年 1 月股份公司批复同意《门头沟区永定镇西部综合开发项目》投资变更，由原来投资范围变更为目前已实施的 A 地块一级开发项目、A 地块配套定向安置房项目及永定镇冯村南街、永定镇南区棚改项目，总投资额 68.7 亿元，其中 A 地块及配套定向安置房投资额 23.42 亿元，南街南区项目投资额 45.28 亿元。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月底，北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目投资模式已改变，由企业投资变为政府出资。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计回款 59.21 亿元。

D、北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目

北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目（以下简称“本项目”）位于北京市西南方向，距北京西站 16 公里，距离六里桥交通枢纽 12 公里，是丰台区河西地区的核心地段。本项目总用地面积约 48.30 公顷，其中，可出让经营性用地面积约 17.93 公顷，安置房用地面积约 14.05 公顷主要工作内容包括：规划设计、房屋腾退/征收、征地、安置房建设、红线范围内的大市政及基础设施建设工程等。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成72.30亿元。

b.项目回款进展情况

项目未到回款期。

E、北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目

北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）位于北京市丰台区河西长辛店镇的核心地段，毗邻永定河、园博园、中关村科技园西区、国际生态城，是未来生态型战略新兴产业园区和文化休闲发展的重点区域。项目建设内容主要包括：规划设计、房屋腾退/征收、征地、红线范围内的大市政及基础设施建设工程等。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成78.63亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目尚未回款。

F、乌鲁木齐城北新城城镇综合建设项目

乌鲁木齐城北新城城市综合建设项目作为新疆首个政企合作项目，也是中国建筑在新疆投资的第一个城市综合建设项目。项目建成后将成为新疆第一个科技与商务、工作与居住完美融合的理想新城、凝聚先进智慧的创意新城，成为新疆新型城镇化建设的示范，引领新疆城市建设和发展。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成46.63亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款55.50亿元。

G、乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目

乌鲁木齐高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区综合改造项目位于国家级高新技术产业开发区——乌鲁木齐市高新区（新市区），东至河滩路，西至昆明路、桂林路府友巷，南至建新巷，北至苏州路，属于乌鲁木齐市中心城区，交通条件便利，区位条件优越，产业实力雄厚。项目用地面积约3.99平方公里，总人口约10万人，投资估算约94.63亿元。主要实施内容包含规划设计、拆迁安置、公共服务设施完善、市政基础设施建设等一揽子城市改造提升工程。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成45.24亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款42.40亿元。

H、北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目

北京市延庆区小营、石河营村棚户区改造项目位于延庆区延庆镇核心，是小营村、石河营村两个村全体村民的棚户区改造项目，是“世园会”和“冬奥会”城市配套、形象提升的北京市重大民生棚改项目工程，是满足广大村民重大公共利益的惠民工程，该项目承担着解决两村近四千余村民的居住条件改善、配套市政设施优化、教育、医疗、道路等生活环境提升的重要工作任务。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成41.97亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款15.03亿元。

I、福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目

泉州台商投资区白沙片区（白沙一村、白沙二村、西方村）棚户区改造项目位于泉州台商投资区白沙片区西部，属于泉州台商投资区洛阳镇，距离泉州市政府3公里，距离洛江区政府4公里，距离台商区管委会（以下简称“管委会”）4.5

公里，位于海西经济区核心位置。项目主要涉及白沙一村、白沙二村、西方村三个村庄，范围内拆迁安置人口6,773人，房屋拆迁面积约145万平米，总用地面积3,129亩，其中可出让经营性用地面积约1,527亩（居住用地1,275亩、商办用地252亩），安置房用地面积507亩；主要工作内容包括：规划设计、征地拆迁、安置房、红线范围内的公益性基础设施建设等。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成57.03亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款15.30亿元。

J、福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头村棚户区改造项目

泉州台商投资区白沙片区（上浦村、西吟头村）棚户区改造项目位于泉州台商投资区白沙片区西部，属于泉州台商投资区洛阳镇，距离泉州市政府3公里，距离洛江区政府4公里，距离台商区管委会（以下简称“管委会”）4.5公里，位于海西经济区核心位置。项目主要涉及上浦村、西吟头村两个村庄，范围内拆迁安置人口5,460人，房屋拆迁面积约116.78万平米，总用地面积5,503亩，其中可出让经营性用地面积约2,382亩（居住用地1,372亩、商办用地1010亩），安置房用地面积409亩；主要工作内容包括：规划设计、征地拆迁、安置房、红线范围内的公益性基础设施建设等。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目投资额累计完成23.98亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款1.28亿元。

（2）基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务主要通过BT和PPP运营模式进行。

1）PPP 项目运营模式

发行人 PPP 项目采用 BOT 的运作方式，回报机制为政府付费。

运营模式是：发行人通过公开竞争机制成为中标社会资本，政府通过与发行人签署《PPP 项目合同》的方式授予发行人在 PPP 项目项下的经营权。待 PPP 项目公司依法设立后，由 PPP 项目公司与政府通过补签协议的方式承继发行人在《PPP 项目合同》的权利和义务（项目融资义务、产业导入和产业发展服务除外），由 PPP 项目公司作为实施投融资、设计、建设、运营、维护、移交本项目的主体，待项目合作期限届满后，项目公司将项目资产无偿、完好移交给采购人指定接收机构。政府根据《PPP 项目合同》约定的收益率，结合绩效考核结果，支付可用性服务费及运维绩效考核服务费等费用。

收入成本确认：发行人在 PPP 项目模式上主要承担投融资工作，参与 PPP 项目公司的组建，PPP 项目公司设立后负责设计、建设、运营、维护等工作，发行人不参与具体施工，根据企业会计准则讲解《建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务》：如果公司不具体进行施工，仅作为投融资平台，则不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量。

报告期内，发行人 PPP 项目收入成本明细情况如下表所示：

发行人 PPP 业务收入构成

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	计划投资	已投资额	占地面积	回款	是否入库
1	高陵区通远创想小镇启动区及配套建设PPP项目	西安	63.48	18.32	2,095,733	2.00	是
2	南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP项目	南京	70.47	37.15	2,600,000	15.18	是
3	南京桥林老城区综合开发PPP（新型城镇化试点）项目	南京	62.57	10.82	4,800,000	0.00	是
4	天津市津南区葛沽镇城市综合开发PPP项目	天津	175.2	45.67	441,000	11.03	是

5	郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发PPP项目	郑州	35.64	0.00	2,975,333	0.00	是
6	西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	西安	15.27	14.53	12,480,000	0.00	是

发行人PPP项目均已入库，预计未来3-5年完成投资，主要资金来源为自有资金、项目回款再投入及银行贷款。

主要在建项目具体情况如下：

主要在建项目具体情况如下：

A、高陵区通远创想小镇启动区及配套建设PPP项目

高陵区通远创想小镇启动区及配套建设PPP项目于2018年4月27日进入财政部PPP综合信息平台管理库，并于2018年11月12日进入管理库执行阶段。项目历经财经92号文、财经10号文等政府文件严格审查，并未产生任何出库风险，项目合规性根基牢固。

a.项目投资进展情况

截至2021年6月末，项目累计完成投资额18.32亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款2.00亿元。

B、南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP项目

2019年5月股份公司批复同意《南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP项目》投资变更，项目总投资额由70.47亿元调整为71.57亿元，其中建安费由29.14亿元调整为25.35亿元。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 37.15 亿元。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计回款 15.18 亿元。

C、南京桥林老城区综合开发 PPP（新型城镇化试点）项目

南京市桥林老城片区综合开发(新型城镇化试点)PPP 项目（简称“本项目”）于 2017 年 8 月 15 日取得中国建筑股份有限公司《关于南京市浦口区桥林老城片区综合开发（新型城镇化试点）PPP 项目实施有关事宜的批复》。

受政策影响，中建方程与政府方协商优化项目资本金比例及合作年限等商务条件后，本项目变更为直投模式，并按照相关规定向股份公司申请投资变更。于 2018 年 3 月 19 日取得中国建筑股份有限公司《关于南京市浦口区桥林老城片区综合开发（新型城镇化试点）PPP 项目投资变更有关事宜的批复》。本目涉及土地面积约 4.8 平方公里(约 7200 亩)，可研批复投资约 62.57 亿元。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 10.82 亿。

b.项目回款进展情况

由于项目于 2019 年底才进入正式实施期，截至 2021 年 6 月末，项目公司未触发回款节点，暂无回款情况。

D、天津市津南区葛沽镇城市综合开发 PPP 项目

2018 年 3 月，中建方程与中建安装、中建七局、中建八局签署《天津津南葛沽镇城市综合开发 PPP 项目内部合作协议书》。2018 年 6 月 20 日，中建方牵

头的中建联合体程与葛沽镇政府、津南城市建设开发投资公司签署《天津津南葛沽镇城市综合开发 PPP 项目合同》。项目总投资额 188.22 亿元，项目内容包括葛沽镇整体规划提升、民俗文化区、海河生态防护林绿带、公共设施配套建设、智慧城市、市政基础设施及配套、产业导入与升级等七个子项目。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 45.67 亿元。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计回款 11.03 亿元。

E、郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发 PPP 项目

郑州市郑东新区科学大道科学谷 PPP 综合开发项目位于郑州市郑东新区白沙组团科学大道两侧，四至范围为京港澳高速辅路以东，新 G107 公路以西，连霍高速公路以南，豫兴大道以北。本项目为科学谷项目公共基础设施和公共配套设施的一部分，占地约 4,463 亩。项目建设内容包含子项目共 26 个，其中：道路工程 21 项；桥梁工程 2 项；市民服务中心 1 个；研发中心 1 个；体育馆 1 个。项目合作期 15 年，其中建设期 3 年，运营期 12 年。合作内容包括基础设施和公共设施建设、运营服务与产业发展服务。

a.项目投资进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目暂未投资。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目暂无回款。

2）BT 业务

一般情况下公司的 BT 业务操作模式是：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予发行人设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。由于发行人设立的项目公司主要承担投融资功能，不具体施工，项目公司不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量，按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。项目公司为完成投资而实际从银行融资发生的利息支出计入财务费用，因此 BT 业务几乎无营业成本。

截至 2021 年 6 月末发行人存续 BT 项目共两个，为西安昆明池城镇综合建设项目和镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目，经核查，合同于 2013 年签署，签订时间较早。发行人在建 BT 项目通过公开招投标方式取得，已通过当地政府相关行政许可并具备实施条件，且与项目业主方签订了相应 BT 协议书，发行人 BT 项目的签订不存在违反《预算法》、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）和《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）的情形。

表：截至 2021 年 6 月末 BT 项目概况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	计划投资	已投资额	占地面积	回款
1	西安昆明池城镇综合建设项目	西安	BT项目	29.80	22.33	140,667	22.31
2	镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	镇江	BT项目	16.23	24.44	98,800	25.17

主要在建项目具体情况如下：

A、西安昆明池城镇综合建设项目

a.项目投资进展情况

中建股份2013年1月31日《关于城市综合建设部西安昆明池城市综合建设项目实施有关事宜的复函》（中建股函字[2013]4号），批复同意该项目进行实施、投资，项目已于2017年6月28日完成最后移交工作，整体投资工作完成闭合，累计完成投资额22.33亿元。

b.项目回款进展情况

本项目累计应回款23.55亿元，截至2021年6月末，自项目开始累计回款22.31亿元，本年累计完成回款0万元，本年计划收回项目尾款1.24亿元，完成回款闭合。

B、镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目

a.项目投资进展情况

2010年3月股份公司批复同意《镇江新区物流大厦、科创园（二期）BT项目可行性研究报告》。批复项目包括“国际商贸物流大厦”、“精英优租房及相关配套工程”、“科创中心研发区”，因地方发展规划调整及项目报建审批需要，项目分为三期实施，各期项目名称与原批复名称和投资总额均有一定的变动。一期项目更名为“镇江新区国际商贸物流大厦”，对应批复文件中“国际商贸物流大厦”。二期项目更名为“镇江科创园三期—丁卯精英公寓项目”，对应批复文件中“精英优租房及相关配套工程”。三期项目更名为“文化服务中心”，对应批复文件中的“科创中心研发区”。可研计划投资额16.23亿元，其中一期项目投资额5.06亿元，二期项目投资额6.95亿元，三期项目投资额4.22亿元。截至2021年6月末，项目累计完成投资额24.44亿元。

b.项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款25.17亿元。

发行人作为完全市场化建筑施工企业，并非地方政府融资平台公司，发行人在建的该BT项目通过公开招投标方式取得，已通过当地政府相关行政许可并具备实施条件，且与项目业主方签订了相应BT协议书，发行人BT项目的签订不存在违反《预算法》、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）和《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）的情形。

（3）保障房建设业务

发行人在从事土地开发业务过程中，会涉及部分保障房、安置房建设等业务，委托方一般为保障房建设地政府或下属部门。发行人与委托方签订业务合同，约定在建设成本上加成一定比例作为保障房项目的建设报酬。发行人建设保障房项目均具为定向销售的保障房，不涉及市场化销售。

（4）发行人城市综合建设业务主要项目情况说明

1）主要项目情况

发行人城市综合开发项目主要计入长期应收款、其他非流动资产科目，其中主要项目协议签署情况、建设进度、类型、业务模式等情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	是否签署协议	协议签订对手方	协议签署时间	截至2021年6月末项目已完成建设进度	业务模式	长期应收款	其他非流动资产	合计
天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目	土地开发项目	是	天津市滨海新区人民政府	2013.08	95.06%	联动开发	33.77	22.55	56.32
郑州市高新区城镇综合建设项目	土地开发项目	是	郑州高新技术产业开发区管理委员会	2015.12	84.93%	联动开发	15.17	5.85	21.02
北京市门头沟区永定镇西部综合开发	土地开发项目	是	门头沟区住房和城乡建设委员会	2016.06	85.44%	整理建设	2.82	1.99	4.81

项目									
北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	土地开发项目	是	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2016.05	57.98%	整理建设	55.57	14.99	70.56
北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	土地开发项目	是	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	2016.05	59.40%	整理建设	73.85	4.36	78.21
乌鲁木齐城北新城城镇综合建设项目	土地开发项目	是	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新城区）建设局	2018.01	99.55%	整理建设	0.00	0.00	0.00
乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	土地开发项目	是	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新城区）建设局	2018.01	47.81%	整理建设	0.00	4.59	4.59
北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目	土地开发项目	是	北京市延庆区住房和城乡建设委员会	2020.05	59.21%	整理建设	36.88	5.93	42.82
福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目	土地开发项目	是	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	2018.08	62.99%	整理建设	30.98	14.56	45.54
福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头村棚户区改造项目	土地开发项目	是	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	2018.08	26.75%	整理建设	0.00	19.74	19.74
高陵区通远创想小镇启动区及配套建设 PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	是	高陵区统筹城乡发展工作领导小组办公室	2018.08	28.86%	PPP 模式	0.00	15.22	15.22
南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	是	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室	2018.11	52.72%	PPP 模式	18.84	7.10	25.94
南京桥林老城区综合开发 PPP（新型城镇化试点）项目	基础设施建设-PPP 项目	是	南京市浦口区人民政府桥林街道办事处	2017.08	17.29%	PPP 模式	0.00	8.00	8.00

天津市津南区葛沽镇城市综合开发 PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	是	天津市津南区人民政府国有资产监督管理委员会	2018.06	26.07%	PPP 模式	31.75	5.88	37.64
郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发 PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	是	郑州市郑东新区管理委员会	2021.04	0.00%	PPP 模式	0.00	0.00	0.00
西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	基础设施建设-PPP 项目	是	西安汉长安城国家大遗址保护特区管理委员会	2020.12	95.15%	PPP 模式	9.07	2.12	11.19
西安昆明池城镇综合建设项目	基础设施建设-BT 项目	是	陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	2013.06	100.00%	BT 模式	1.24	0.00	1.24
镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	基础设施建设-BT 项目	是	江苏省镇江新区管理委员会	2010.08	100.00%	BT 模式	2.11	0.00	2.11
合计							**312.05**	**132.88**	**444.95**

发行人长期应收款、其他非流动资产中主要项目后续资金需求及未来投资计划如下：

单位：亿元

项目名称	**是否纳入政府财政预算**	**未来拟投资金额**	**未来投资安排**			
			2021 年下半年	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年及以后**
天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目	否	6.15	-	6.15	-	-
郑州市高新区城镇综合建设项目	是	12.33	2.37	6.47	2.97	0.52
北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目	是	10.00	0.50	5.00	4.50	-
北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	是	26.02	-	15.44	10.58	-
北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目	是	58.10	17.00	25.00	16.10	-
乌鲁木齐城北新城城镇综合建设项目	是	0.21	0.21	-	-	-
乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	是	-	-	-	-	-

北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目	是	28.91	7.42	15.24	6.25	-
福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目	是	32.96	6.41	10.85	15.70	-
福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头村棚户区改造项目	是	66.1	9.21	20.14	24.89	11.86
高陵区通远创想小镇启动区及配套建设 PPP 项目	是	45.2	11.74	33.46	-	-
南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP 项目	是	34.89	1.55	10.18	6.46	16.7
南京桥林老城区综合开发 PPP（新型城镇化试点）项目	是	51.75	15.90	15.36	15.36	5.13
天津市津南区葛沽镇城市综合开发 PPP 项目	是	127.19	13.54	38.95	32.24	42.46
郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发 PPP 项目	是	35.64	7.23	12.78	10.66	4.97
西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	是	3.85	3.85	-	-	-
西安昆明池城镇综合建设项目	是	-	-	-	-	-
镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	是	-	-	-	-	-

注：北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目未来投资由政府出资。

主要项目模式介绍如下：

整理建设模式：项目开展前，发行人与优质地方政府客户就潜在合作项目进行整体协商和深层沟通，签署整体合作协议或框架协议。在项目的具体运作阶段，由中建方程负责项目的整体运作，结合项目的咨询策划、规划设计等具体需要，与中国建筑旗下其他业务板块子公司以及其他外部机构直接签订相关的合作或服务协议，将具体项目建设交由中国建筑旗下其他业务板块子公司以及其他外部机构负责。项目完工后由业主方进行验收，同时审计相关成本，以成本加成固定比例的收益作为发行人该项目收入，具体加成比例由发行人与委托方在业务合同中确认

联动开发模式：在整理建设的模式基础上寻求土地二级开发的机会，开展房地产项目。

PPP业务模式：发行人通过公开竞争机制成为中标社会资本，政府通过与发行人签署《PPP项目合同》的方式授予发行人在PPP项目项下的经营权。待PPP项目公司依法设立后，由PPP项目公司与政府通过补签协议的方式承继发行人在《PPP项目合同》的权利和义务（项目融资义务、产业导入和产业发展服务除外），由PPP项目公司作为实施投融资、设计、建设、运营、维护、移交本项目的主体，待项目合作期限届满后，项目公司将项目资产无偿、完好移交给采购人指定接收机构。政府根据《PPP项目合同》约定的收益率，结合绩效考核结果，支付可用性服务费及运维绩效考核服务费等费用。

BT业务模式：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予发行人设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。

2）计入不同科目的原因和合理性

发行人在项目各阶段所做会计处理如下：

实际发生成本时，借：合同履约成本，贷：银行存款、应付账款等；在各期末按照完工进度确认收入成本时，借：合同资产，贷：主营业务收入，借：主营业务成本，贷：合同履约成本；在项目完工验收后根据结算金额确认长期应收款，借：长期应收款，贷：合同资产。

因此，在各期末按照完工进度确认收入成本但未完工验收的项目计入“其他非流动资产-合同资产”科目；项目完工验收后再由“其他非流动资产-合同资产”科目结转至“长期应收款”科目。

以上相关会计处理符合《企业会计准则》的要求，各类项目根据自身情况计入不同科目是合理的。

（5）发行人城市综合建设业务主要项目回款情况及减值计提情况

发行人城市综合建设业务主要项目回款情况如下：

单位：亿元

项目名称	已回款	报告期	是否按	其他非流	长期应	应收款项	未来回款安排

	金额	内回款	照协议约定回款	动资产账面金额	收款账面金额	账龄情况	2021 年下半年	2022 年	2023 年	2024 年及以后
天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目	64.88	39.75	是	22.55	33.77	1-2 年	3.59	18.29	10.10	42.12
郑州市高新区城镇综合建设项目	53.15	53.15	是	5.85	15.17	2-3 年	1.26	18.03	9.36	8.20
北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目	59.21	48.80	是	1.99	2.82	2-5 年	1.90	3.36	-	-
北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	0.00	0.00	是	14.99	55.57	2-5 年	60.00	72.00	82.00	43.00
北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目			是	4.36	73.85	2-5 年				
乌鲁木齐城北新城城镇综合建设项目	55.50	55.50	是	-	-	-	0.80	-	-	-
乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	42.40	42.40	是	4.59	-	-	4.61	-	-	-
北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目	15.03	15.03	是	5.93	36.88	3 年以内	-	53.19	10.00	12.60
福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目	15.30	15.30	是	14.56	30.98	1-2 年	-	52.90	33.94	-
福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头	1.28	1.28	是	19.74	-	-	-	11.75	18.50	61.64

村棚户区改造项目										
高陵区通远创想小镇启动区及配套建设 PPP 项目	2.00	2.00	是	15.22	-	-	-	-	5.50	111.50
南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP 项目	15.18	15.18	是	7.10	18.84	1-2 年	4.59	25.18	10.98	24.98
南京桥林老城区综合开发 PPP（新型城镇化试点）项目	-	-	是	8.00	-	-	-	2.56	5.98	82.82
天津市津南区葛沽镇城市综合开发 PPP 项目	11.03	11.03	是	5.88	31.75	1-2 年	3.73	9.06	22.07	182.13
郑州市郑东新区科学大道科学谷综合开发 PPP 项目	-	-	是	-	-	-	-	-	-	62.28
西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	-	-	是	2.12	9.07	2 年以内	8.00	5.00	3.26	-
西安昆明池城镇综合建设项目	22.31	7.91	是	-	1.24	3 年以内	1.24	-	-	-
镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目	25.17	8.78	是	-	2.11	3 年以内	3.22	-	-	-

截止 2021 年 6 月末，发行人除镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目、西安昆明池城镇综合建设项目和门头沟区黑河沟水环境治理工程项目，由于属于早期的 BT 项目，完工较早，回款已逾期外，其他项目均未逾期，处于正常回款期内。

发行人存在部分项目已回款金额与合同中预计回款金额不一致的情况，主要系受政策或地方政府规划等因素影响，项目建设进度较合同约定进度有所延迟或

政府审批周期变长所致。此类情况不属于回款逾期，不属于不按合同的约定按时回款的情况。例如：

天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目是 2013 年签订协议的土地一级开发项目，根据协议预定，项目回款时间取决于土地挂牌上市交易时间。因新土地法影响，政府支付审批及相关要件办理周期延长，项目进度稍有延后。该项目自开始以来历年投资额及回款额如下：

单位：亿元

指标	累计值	2021 上半年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年
投资额	112.22	1.48	3.53	17.55	17.40	25.84	16.84	11.92	9.04	7.90	0.72	0.01
回款额	64.88	1.55	8.17	13.23	16.81	10.49	4.76	5.41	2.33	2.14	-	-

截至 2021 年 6 月末，针对所有已上市交易的土地部分发行人均已收到回款，因此不存在项目回款逾期的情况。

福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目回款的资金和进度取决于项目实际建设进度和土地挂牌上市的情况。2020 年以来受新冠疫情、台风汛情等影响，项目开发进度较预期有较大滞后，且受国家新土地法政策、拆迁进度及地方整体规划调整影响，项目投资开发进度不及预期，部分地块尚未达到完工验收的标准，不具备回款条件，因此回款金额小于合同中预计回款金额。截至 2021 年 6 月末，针对所有已完工并上市交易的土地部分发行人均已收到该部分回款，因此不存在项目回款逾期的情况。

北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目、北京市丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造项目原为一个整体项目，但受政府相关政策影响，需按照要求分拆为两个项目实施，北京方程公司作为两个项目的实施主体。两个项目的回款计划和银行融资的还款计划相衔接，并和项目的实际投资额度、规模、建设进度、土地整理上市交易进度相关。目前该项目因北京市总体规划调整以及当地扫黑除恶等事件影响，项目整体实施周期较计划滞后，实际建设进度慢于原合同中预计进度，因此实际回款不以原合同中资金支付计划初步安排为准。北京方程公司作为两个项目的实施主体，合计已收到丰台区财政拨付回款约 60 亿元，实际已超过两个项目政府购买服务合同约定的回款金额总额，因此该情况不属于回款逾期。

由于发行人大部分项目属于棚户区改造和土地一级开发，协议回款安排纳入政府财政预算，项目建成并达到协议约定的回款条件后未能按照协议回款的可能性较小。

针对未逾期项目，发行人按照母公司中国建筑股份有限公司统一的坏账政策（参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失），对棚户区改造项目、土地一级开发项目、PPP 项目和 BT 项目采用组合计提方式，按照 0.3%计提减值，共计提 1.35 亿元减值准备。

针对逾期项目，发行人采用单项计提方式（参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失），逾期账龄越长，计提减值比例越高，其中：①镇江新区国际商贸物流大厦、科创园三期及市民文化中心项目已逾期，其长期应收款原值 210,823,552.09 元，计提 147,576,486.46 元减值准备，坏账计提率 70.00%；②西安昆明池城镇综合建设项目，已逾期 2 年，其长期应收款原值 124,327,300.00 元，计提 12,432,730.00 元减值准备，坏账计提率 10.00%；③门头沟区黑河沟水环境治理工程项目，已逾期 5 年以上，其长期应收款原值 335,358.39 元，已全额计提坏账准备，针对上述逾期项目，发行共计提 1.60 亿元减值准备。针对上述所有项目发行人合计计提 2.82 亿元减值准备。

发行人各项目回款情况较好，针对所有项目（包括逾期和未逾期项目）已足额计提减值，对本期债券偿债能力无不利影响。

2、房地产投资与开发业务

中建方程在已进行土地一级开发的区域择机获取土地，逐步拓展房地产投资与开发业务。发行人整理建设好的土地移交给政府——政府出让土地（中建方程子公司拿到地）——进行二级商品房开发或进行子公司股权转让——获得开发收益或股权收益并弥补一级土地整理建设的成本。

（1）运营模式

发行人标准项目开发流程包括四个阶段，首先是土地储备阶段，该阶段的主

要内容包括发行人在市场上寻找获得土地出让相关信息，经过市场调查及项目的评估后出具可行性报告，在项目立项及筹措资金后最终通过公开拍卖等方式取得土地，获得国土出让合同及建设用地批准书等。

其次是规划设计阶段，该阶段主要内容包括取得土地后经过勘探和规划设计等流程出具具体的规划设计方案，获得用地规划许可证，并为后续的施工启动招标流程等。

再次是施工管理阶段，该阶段的内容包括施工图纸的设计和会审，获得土地规划许可证，工程施工方案的制定，获得施工许可证后正式启动施工并进行施工过程管理，施工完成后进行成品房竣工验收等。

最后是成品房销售阶段，该阶段主要内容包括成品房竣工验收后获得综合验收合格证及商品房预售许可证，进而进行销售方案的策划推广，完成销售后的物业管理及其他售后服务的内容。

（2）盈利组成及收入确认原则

房地产开发收入主要由销售商品收入，物业出租收入，提供劳务收入以及建设单位管理费收入组成，具体：

A、销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制；与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠的计量。

其中，房地产销售收入的具体确认原则为：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施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，并且与销售该房产有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。即公司在房屋竣工并在相关建设主管部门备案，并与施工单位办理工程财务结算手续，与买方签订了销售合同，取得了买方付款证明，开具

了发票，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

B、物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的出租物业、物业管理协议约定按期确认租金收入和管理费。

C、提供劳务收入的确认原则：公司系以劳务已经提供，相关成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

D、建设单位管理费收入的确认原则：公司年末按业务部门确定的建设项目工程进度与《建设项目预算》中建设单位管理费金额的乘积确认建设单位管理费收入。

报告期内，发行人房地产开发业务收入成本明细情况如下表所示：

表房地产开发业务收入构成（按项目）

单位：万元

项目名称	营业总收入			
	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中建 MAX	904.87	2,084.18	-	
中建·开元城	1,994.39	1,635.85	2,073.73	20,249.43
中建（西安）商务广场	2,942.06	77,225.84	-	
源和湾项目	-	109,198.29	-	

表房地产开发业务成本构成（按项目）

单位：万元

项目名称	营业总成本			
	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中建 MAX	703.64	1,413.06	-	
中建·开元城	2,311.87	3,316.71	977.92	16,477.46

中建（西安）商务广场	2,634.13	65,422.12	-	
源和湾项目	-	84,310.34	-	

截至 2021 年 6 月末，发行人土地储备情况如下：

表截至 2021 年 6 月末末发行人土地储备情况

单位：平方米、人民币元/平方米

区域	总建筑面积	未销售土地储备总面积	在建面积	竣工面积	主要地理位置	平均土地收购成本
北京	42,689	42,689	-	-	门头沟永定镇	29,314.00
上海	52,697	52,697	-	-	奉贤区庄行镇邬桥社区FXS3-01单元12-01地块	1753.00

发行人在开展土地开发主营业务的过程中，主要是为合作方拥有的土地提供项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等服务，主动拿地的情况较少，因而土地储备量较小。

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人在建房地产开发项目情况如下：

表截至 2021 年 6 月末在建房地产开发项目情况

单位：亿元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	计划投资	已投资额	占地面积	回款
1	中建方程天津市滨海新区南部新城片区03-09地块房地产开发项目	天津	7.70	6.34	41,319	2.29
2	中建方程天津市滨海新区南部新城片区03-06地块房地产开发项目	天津	4.56	2.54	23,635.90	0.00
3	中建（西安）商务广场项目	西安	19.79	16.24	63,843.21	13.54
4	中建长安麓府（方程信和）	北京	22.72	13.05	29746.01	0.00
5	天津源和湾（参股）	天津	14.74	15.01	108515.7	21.22

主要在建项目具体情况如下：

A、中建方程天津市滨海新区南部新城片区 03-09 地块房地产开发项目、中

建方程天津市滨海新区南部新城片区 03-06 地块房地产开发项目

a.项目投资进展情况

2019 年 11 月股份公司批复同意《中建方程天津市滨海新区南部新城片区 03-09、03-06 地块房地产开发项目》，总投资额 12.26 亿元，其中 03-09 地块房地产开发项目投资额 7.70 亿元，截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 6.34 亿元。03-06 地块房地产开发项目投资额 4.56 亿元，截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 2.54 亿元。

b.项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，03-09 地块累计回款 2.29 亿元，03-06 地块尚未开盘，暂无回款。

B、西安市中建商务广场房地产开发项目

1）项目投资进展情况

根据中建股投【2017】135 号文件《关于西安市中建商务广场房地产开发项目实施有关事宜的批复》、中建股投【2017】948 号文件《关于西安市中建商务广场房地产开发项目可研变更的批复》，西安唐悦实施开发中建财智广场项目。项目总占地 95.76 亩，预计可研总投资 19.79 亿，截至 2021 年 6 月末，项目累计完成投资额 16.24 亿。

2）项目回款进展情况

截至 2021 年 6 月末，项目累计回款 13.54 亿元。

C、中建长安麓府（方程信和）

1）项目投资进展情况

2020年6月15日股份公司下发《关于北京市门头沟区永定镇6057、0090地块房地产开发项目实施有关事宜的批复》，项目由中建方程与中建五局按照50%：50%的比例组成联合体，于2020年6月28日共同注册成立北京方程信和置业有限公司，开发中建长安麓府家园项目。项目总建筑面积70486平方米，总投资额22.72亿，截至2021年6月已完成投资额13.05亿元。

2）项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目尚未开盘，目前暂无回款。

D、天津源和湾

1）项目投资进展情况

项目总占地108515.70平方米，预计可研总投资14.74亿，截至2021年6月末，项目累计完成投资额15.01亿。

2）项目回款进展情况

截至2021年6月末，项目累计回款21.22亿元。

3、材料销售业务

发行人自2019年起，新增材料销售板块，具体销售内容主要包括钢材、钢构件、机械设备、管材、混凝土、木制品等建筑用材。

最近两年及一期，发行人实现材料销售收入53,517.69万元、106,202.70万元和34,622.01万元，占营业收入的比例分别为6.71%、11.49%和12.21%。

最近两年及一期，发行人材料销售业务的毛利润分别为7,319.31万元、21,356.59万元和6,989.48万元；毛利率分别为13.68%、20.11%和20.19%。

2020年材料销售业务毛利率较2019年较大幅度提高，主要是由于销售产品结构及不同总包项目供材价格差异影响。

发行人材料销售业务上游供应商主要包括各建材厂商、批发商等，下游客户主要为各工程局总承包方。

（四）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

报告期内，发行人主要客户情况如下：

（1）销售情况

2010-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 2018 年度公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	海淀区北部地区开发建设委员会办公室	170,234.37	19.98
2	天津市滨海新区人民政府	169,447.81	19.89
3	郑州高新技术产业开发区管理委员会	150,045.50	17.61
4	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	119,099.66	13.98
5	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	58,365.00	6.85

表 2019 年度公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	213,043.55	26.70
2	天津市滨海新区人民政府	178,528.33	22.38
3	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	70,969.38	8.90
4	郑州高新技术产业开发区管理委员会	60,331.49	7.56
5	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	32,436.27	4.07

表 2020 年度公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	220,279.29	23.83
2	北京市丰台区住房和城乡建设委员会	80,112.99	8.67
3	天津市滨海新区人民政府	75,447.46	8.16
4	郑州高新技术产业开发区管理委员会	48,156.65	5.21
5	乌鲁木齐高新技术产业开发区管理委员会	30,533.03	3.30

表 2021 年 1-6 月公司前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	收入	占营业收入的比例
1	泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	69,458.44	24.50
2	北京市丰台区住房和城乡委员会	40,452.16	14.27
3	北京市延庆区住房和城乡建设委员会	20,421.80	7.20
4	天津市滨海新区人民政府	14,454.83	5.10
5	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	14,142.11	4.99

2、主要供应商

报告期内，发行人主要供应商情况如下：

表 2018 年度前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中国建筑第七工程局有限公司	86,389.50	建筑服务	13.50
2	中国建筑股份有限公司	60,593.17	建筑服务	9.50
3	中建新疆建工（集团）有限公司	22,103.50	建筑服务	3.50
4	中建城市建设发展有限公司	15,008.48	建筑服务	2.40
5	中国建筑第六工程局有限公司	9,942.37	建筑服务	1.60

表 2019 年度前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中建七局海峡分部	90,132.11	建筑服务	15.50
2	中建七局南方分公司福建事业部	87,204.12	建筑服务	15.00
3	中国建筑股份有限公司滨海新区南部新城总承包经理部	28,054.22	建筑服务	4.80
4	中国建筑股份有限公司丰台方程安置房项目总承包经理部	13,358.65	建筑服务	2.30
5	中建七局第四建筑有限公司遗留项目	11,653.15	建筑服务	2.00

表 2020 年度前五大供应商采购金额及比例

单位：万元

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中建七局南方分公司福建事业部	94,087.53	项目总包	12.90
2	中建七局海峡分部	66,099.05	项目总包	9.10
3	中国建筑股份有限公司滨海新区南部新城总承包经理部	24,987.92	项目总包	3.40
4	中国建筑股份有限公司丰台方程安置房项目总承包经理部	23,234.90	项目总包	3.20
5	中建七局南方公司基础设施分公司	15,609.54	项目总包	2.10

表 2021 年 1-6 月前五大供应商采购金额及比例

序号	供应商	已合并采购金额	产品	占总采购额的百分比
1	中建七局南方分公司	45,803.16	项目总包	23.10
2	中国建筑股份有限公司丰台方程安置房项目总承包经理部	10,663.93	项目总包	5.40
3	中建股份京西工程总承包经理部	8,324.54	项目总包	4.20

4	中建七局海峡分部	5,187.76	项目总包	2.60
5	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	4,715.26	项目总包	2.40

八、发行人所在行业地位及竞争情况

（一）土地开发以及房地产开发行业情况

1、土地开发行业

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（即熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发整理行业受政策影响显著，开放程度较低，与固定资产投资增速关联度较高。近年来，我国城市化进程的加快，城市规模、功能、形态、城乡结构等因素都发生了较大的变化，这为土地一级开发整理行业的快速发展提供了良好的基础。同时，随着近年来我国固定资产投资，尤其是房地产固定资产投资的快速发展，土地一级开发市场规模不断扩大。

中国城镇化率目前较低，与发达国家相比仍有较大差距。随着中国经济的快速发展，城市人口仍将继续增长，城市规模将继续增长，土地一级开发行业将有广阔的发展空间。

2、房地产开发行业

房地产行业是我国的支柱性产业之一，与国民经济的发展水平密切相关，是我国地方政府财政收入重要的源泉之一。具有关联产业多，带动效应强的特点，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。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。房地产行业周期性较强，受宏观经济和城市化进程影响较大，在城市化进程中，大量农村人口涌向城市，带动对城市对居住、商用、办公等房屋和设施的需求。我国正处在城镇化进程快速发展的阶段，人口向城市快速的迁移和集中将直接拉动房地产行业的需求，可以预计未来我国房地产行业仍将保持快速发展。

我国近年各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比70%，棚户区、城中村改造等占25%，廉租房占比最少，仅占5%。根据最新发布的“十三五”规划纲要提出，未来五年内将建设3,600万套城镇保障性安居工程，使保障性住房覆盖率达到20%以上。为保障房地产市场长远健康发展，自2009年12月9日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。同时，随着2010年580万套保障性住房政策的推出，标志着保障性住房市场进入新的发展阶段，目前保障性住房仅能覆盖6%的城镇家庭，供应量不到住宅市场的十分之一，远难满足低收入家庭对住房的庞大需求，预计未来10年我国需要保障性住宅6,000万套，每年需要600万套。若按整个收入阶层30%以下的家庭作为住房保障的对象，我国应有6,000万户享受保障性住房，而目前保障性住房约1,300万套，需求缺口近5,000万套，占到整个被保障人群80%。如果保障性住房按每年新增完工300万套的速度发展，到2023年，将保障到20%的城镇家庭；30年后，到2042年，受保障家庭户数上升到30%。由此可见，保障性住房建设将是一个长期而持续的过程。

（二）发行人在行业中的地位

中建方程坚持以“拓展幸福空间”为企业使命，以“成为中国城镇综合建设业务的领先者”为企业愿景，信奉“品质保障，价值创造”的核心价值观。秉承中国建筑强大的资源优势，依靠高端的专业人才资源、高效的投融资平台、突出的资源整合机制，中建方程正在全力打造具有中建特色的城镇综合建设业务产品品牌，成为中国城镇化进程中最具竞争力、创新力和发展动力的一流企业，成为中国建筑创新发展的示范者和引领者。

（三）发行人的主要竞争优势

（1）中国建筑的品牌优势

中国建筑是位居13位的世界百强责任央企，凭借雄厚资金实力、良好商业信誉和重点建设先锋的形象，深得政府和社会各界信赖。作为中国建筑全资子公司，发行人在城镇综合建设业务方面具有得天独厚的优势。发行人是代表中国建筑积极参与和引领新型城镇化建设业务的专业化平台，能够与国内各级政府建立联系，与优秀的地方合作伙伴发展和投资地标式开发项目，并借助中国建筑的声誉争取新客户。

（2）产业链的集成优势

发行人以政企合作与产融结合为驱动的全产业链经营模式为核心业务模式，不断聚合放大中国建筑产业链要素齐全的独特优势，通过项目咨询策划、规划设计、土地整理、配套工程建设、配套地产开发、产业导入与城市运营等，积极参与棚户区改造、保障房建设、城市更新、城乡统筹建设和未来城市开发等领域，最终搞活区域、吸引优质产业、吸纳外来人口、增加财政税收、创造就业岗位，从而解决民生之所急，匹配政府之所需，创新发展之所求，积极探索富有中建特色、具有示范效应的新型城镇化建设之路。

（3）强大的市场开拓能力

发行人以国内主要的一、二线城市作为重点拓展城市，这些目标城市经济发展稳定，政府财政收入良好，未来发展极具潜力，投资风险较低。同时，基于中

国建筑几十年来的项目合作经验，政商关系融洽，政府信任度高，在项目承接方面具有明显优势。同时，中国建筑于全球27个国家和地区的成功经验，也有利于发行人未来拓展庞大的海外市场。

（4）先进的城市发展理念

发行人遵循国家“以人为本、优化布局、生态文明、传承文化”的新型城镇化开发原则，不以简单“造城”、“造项目”为目的，而是从前端策划入手，参与城市控规等顶层设计，积极引入和应用世界最先进的建筑技术和城市发展理念，着力塑造城市特色风貌、营造城市宜居环境、完善城市管理服务，建设智慧城市、生态城市、人文城市。

（5）丰富的项目管理经验

发行人的前身是中国建筑股份有限公司城市综合建设部，自2011年起开始探索城镇综合建设领域，目前市场布局已遍及北京、上海、天津、广东等国内十余个省市，打造了北京海淀北部新城项目、上海重固镇综合开发项目、西安徐家湾综合改造项目等各类项目数十个，积累了丰富的城镇综合建设投资经验。

（四）发行人未来发展战略

1、发展战略

（1）目标业务市场

发行人将专注于城镇成片土地综合开发，重点关注城市更新、城乡统筹建设、未来城市开发等热点投资领域（包括棚户区改造与保障房建设等）。

1）城市更新

城市更新涉及调整规划和用地性质、完善基础设施及公共服务设施、治理生态环境、保护历史建筑等内容，是提升老旧城区经济发展、完善城市功能、促进产业转型升级的重要引擎。发行人将积极介入国内一线城市及部分二线城市的优质城市更新项目，专注于引领带动、高端策划和资源整合，从政府的城市规划诉求出发，谋求规划设计主导权，在城市发展定位与概念规划方面主动与当地政府

深入互动，全面提升项目策划和改造项目的能力，推进以产促城、产城融合的可持续发展，使每一个城市更新项目都成为拉动城市GDP、提升城市品质、改善生态环境、塑造城市风貌的助推器。同时，在部分地区通过联动开发，分享城市更新带来的土地增值红利，实现高杠杆下的高资本回报率。

2）城乡统筹建设

我国一二线城市周边的乡村在疏解中心城区的过密人口、转移过多过重的城市功能、改善城市面貌和人居生态环境等方面，都发挥着重要的不可替代的作用。发行人将积极参与一二线城市城乡统筹综合发展项目的开发建设，充分利用城乡统筹的政策优势和产业链最全的企业优势，履行央企社会责任，抓住乡村建设、基础设施、公共服务、产业结构调整等方面的融合机会，因地制宜，以政府主导、市场化运作为原则，对城市周边乡村进行重新定位与策划设计，重视人口导入、职住功能平衡、城市功能完善等因素，拓宽乡镇的既有发展空间，实现农用土地的有效利用和不断增值，实现以工促农、以城带乡、城乡互动、协调发展。

3）未来城市开发

为实现以人为本的新型城镇化，创造和谐宜居的城市环境，地方政府对城市升级存在迫切需求。发行人将主动拓展未来城市开发，涵盖智慧城市、低碳城市、海绵城市等城市新区投资，旨在提供概念规划设计、房建及基建施工、环境综合治理、产业发展服务、公共服务配套和城市综合运营的一揽子解决方案，积极融入生态、智慧、人文等以人为本的核心理念与价值取向，着力描绘现代都市的全新未来图景，打造具有创新示范意义的高端城镇综合建设项目，延续在土地整理、城市更新、民生工程等方面传统优势的同时，也通过高端对接、规划先行、集成组装优势，实现投资升级，树立发行人的高端品牌形象。

（2）目标区域市场

十三五期间，发行人将紧随国家“一带一路”、“新型城镇化”等重大战略，重点聚焦核心城市，稳步扩大国内市场，总体形成“10+X”的区域市场布局。

1）国内区域市场

十二五期末，中国建筑发布了北京、上海等40个目标城市的投资环境分析报告，其中包含17个中国建筑二级机构总部所在城市和23个业务发展优势城市。这些城市多数为国内一二线城市，分布在“一带一路”沿线、国内10大城市群和10个主要的国家级新区，经济发展稳定，政府财政收入良好，未来城市发展极具潜力，投资风险较低。同时，二级机构在这些城市中拥有政商关系融洽的优势，获取项目信息及时，在项目拓展、项目实施过程中易于内部协同，共同发展。

发行人将高度重视目标城市的市场容量优势、产业蜕变机遇、溢出辐射效应及标杆示范作用，积极在城市中心、城市副中心以及城乡结合区域实施立体化布局，打造标杆性项目，彰显领先者的品牌形象。同时利用地缘优势，坚持“区域聚焦，协同联动，取长补短，集中资源，精耕细作”的理念，实现合作共赢。

在十三五期间，发行人将坚持聚焦发展的策略，坚持“审慎投资、有取有舍”的原则，已有良好投资布局的城市中，继续深耕细作，打造标杆示范项目，稳步提升市场份额；在拓展新城市方面，高度重视京津冀、长三角、长江经济带等国家级城市群、“一带一路”国内沿线节点城市和国家级新区的投资机遇，通过对其财政收入、经济总量、人口总量、房地产市场容量及银行存款等五个方面的投资环境分析，主攻一二线城市，优中选强，审慎选择项目规模体量大、N位一体带动明显、商业模式可复制的项目进行投资。最终主要在北京、上海、深圳、郑州、南京、天津、杭州、济南、西安、青岛10个城市实现布局，并以北京、上海两地为核心目标城市。

2）海外区域市场

发行人暂不设置海外拓展目标，但将关注海外投资机会，为未来发展奠定基础。

（3）商业模式发展战略

打造新型城镇化建设综合投资平台，需要依托中国建筑品牌、资金、人才以及协同优势，强化“政企合作”与“产融结合”两大驱动力量，构建城镇综合建设业务全产业链经营模式。发行人以政企合作与产融结合驱动的全产业链经营的业务模式，涵盖了政府客户、金融机构、中国建筑各大业务板块以及发行人的战略合

作伙伴等相关方，理顺了各方在城镇综合建设业务中的作用和关系，能够形成强大的市场竞争力。

1）政企合作

发行人将围绕新型城镇化建设，重点抓住政府职能转变及投融资模式变革的市场机遇，依托中国建筑品牌、资金、人才以及“四位一体”优势，整合中国建筑各业务板块资源，通过一二三级联动，大力推进“政府引导、市场主导”的城镇综合建设项目，实现政企优势互补、利益共享。

2）产融结合

产融结合是社会资源实现高效配路的途径，是企业多元化经营的选择，是企业实力增长和规模扩张的需要，是企业降低交易费用和节约经营成本的方式，是企业创造协同联动价值的模式。

FEPC（融资+项目总承包）是建筑产业链中“产融结合、一融多产”的典型业务模式。其中，“一融”即指发行人的金融投资业务；“多产”即为广义的项目总承包，其范畴涵盖“设计、采购（规划商、金融服务商、开发商、运营商等）、建设”等全产业链一体化服务。FEPC 是发行人依托中国建筑“四位一体”优势，实现产业资本和金融资本有效结合，拓展新型业务的必由之路和基本模式。

发行人将利用国内外金融格局和金融政策变化与调整的窗口期，依托中国建筑和发行人的金融平台，积极与银行、保险、基金、证券等金融机构对接，充分利用结构性融资、表外融资等新型融资方式，实现资源、产业、资本的良性互动，进而实现城镇综合建设业务的快速扩张。在项目实施过程中，发行人通过一二三级开发的紧密交错运行，形成资金滚动运用、高速周转和高效增值的资本运作模式，以同一笔资金支撑多项业务，实现资金和利润回流的循环利用，从而实现自有资本的高效率运作。

3）全产业链经营

全产业链经营是指以客户需求为导向，整合中国建筑内外部优势资源，提供一揽子解决方案，对城镇综合建设的区域定位与策划、城市规划与设计、土地征

收与拆迁、建筑规划与设计、还迁房建设、基础设施建设、产业导入与服务运营、房产开发、资产运营等全产业链的各个环节进行全面管控。发行人将基于全产业链经营能力，推进与地方政府的全面战略合作，通过共建融投资平台、共同研发商业模式等形式，提供区域发展所需的城镇咨询、金融创新、资源整合、投资开发等业务，成为政府城镇综合建设的首选合作对象。

发行人将从优化收益结构、优化成本结构和稳定目标利润三方面科学设计项目运作模式：1.优化收益结构：采用公共物品供给捆绑模式配补收益来源，通过增补资源开发权弥补收益不足，通过授权提供配套服务拓展盈利链条，通过开发副产品增加收益来源，通过冠名公共产品提高社会声誉。2.优化成本结构：一方面通过打包运作形成规模经济降低成本，另一方面通过技术和管理创新节约成本。3.稳定目标利润：对于运营收益偏低的公共产品，通过与收益较高的公共产品相互捆绑，提高目标利润的可持续性；对于运营风险较大，或投资回报难以预测的公共产品，通过合理设定保底量提高获利稳定性。

第四节 发行人的主要财务状况

一、发行人财务报告总体情况

发行人 2018 年度合并口径财务报告经过中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（中证天通（2019）审字第 0201280 号）。发行人 2019 年度合并口径财务报告经过证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（中证天通（2020）审字第 0100250 号）。发行人 2020 年度合并口径财务报告经过中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该机构出具了标准无保留意见审计报告（中证天通（2021）审字第 0100420 号）。2021 年 1-6 月的财务数据摘自发行人未经审计的 2021 年 1-6 月财务报告。除非特别说明，本募集说明书所涉及的 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月的财务数据均为发行人合并报表口径。

投资者应通过查阅发行人近两年的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等：

公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

2018年度会计政策变更、重大会计估计变更、会计差错更正情况如下：

1、会计政策变更

财政部2018年6月发布《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），对企业财务报表格式进行相应调整。本公司自2018

年1月1日期采用上述企业会计准则修订及解释，对会计政策相关内容进行调整，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

公司自开始采用上述修订的准则后，对财务报表影响科目及变更的主要内容为：

（1）58,833.33元“应收利息”及5,746,858.47元“应收股利”调整至5,805,691.80元“其他应收款”；

（2）12,436,198,426.11元“应付账款”调整至“应付票据及应付账款”；

（3）26,327,337.44元“应付利息”调整至“其他应付款”；

（4）654,573.78元“管理费用”调整至“研发费用”。

2、计估计变更及影响

发行人无需要披露的会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

发行人无需要披露的重要前期差错更正事项。

2019年度会计政策变更、重大会计估计变更、会计差错更正情况如下：

1、会计政策变更

财政部于2019年4月30日颁布的《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，以下简称“财会6号文件”）。财会6号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，将“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”科目拆分为“应收票据”、“应收账款”、“应付票据”、“应付账款”科目，在“投资收益”项目下增加“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。

2、会计估计变更及影响

发行人无需要披露的会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

发行人无需要披露的重要前期差错更正事项。

2020年度会计政策变更、重大会计估计变更、会计差错更正情况如下：

1、会计政策变更

（1）关联方披露范围

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号），自2020年1月1日起，此前未视为关联方的下列各方作为关联方：本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业及其子公司或联营企业及其子公司、合营企业的子公司、联营企业的子公司。该会计政策变更影响了关联方的判断以及关联方交易的披露，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

（2）新冠肺炎疫情对租金减让的影响

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司本期无重要会计估计变更及重大会计差错更正，执行上述准则在本报告期内不涉及追溯调整或重述，无需调整可比期间信息。

2、会计估计变更

本财务报告期没有发生重大会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

发行人无需要披露的重要前期差错更正事项。

2021年1-6月会计政策变更、重大会计估计变更、会计差错更正情况如下：

1、会计政策变更

本财务报告期没有发生重大会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本财务报告期没有发生重大会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正及影响

发行人无需要披露的重要前期差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况：

2018年度合并范围的变更情况如下：

表2018年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	中建方程（天津）城市建设发展有限公司	增加	投资设立
2	北京中建新城置业有限公司	增加	投资设立
3	中建（泉州）城市发展有限公司	增加	投资设立
4	南京中建新型城镇化投资建设发展有限公司	增加	非同一控制下的企业合并
5	中建西安新型城镇化投资建设有限公司	增加	投资设立
6	中建新城（北京）投资发展有限公司	增加	投资设立
7	南京中建未来城市投资建设有限公司	增加	投资设立
8	西安唐悦置业有限公司	增加	同一控制下的企业合并
9	中建延安投资发展有限公司	减少	注销

2019年度合并范围的变更情况如下：

表2019年年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	天津中建康达地产有限公司	增加	投资设立
2	天津中建康程地产有限公司	增加	投资设立
3	北京方程财达咨询有限公司	增加	非同一控制下的企业合并

2020 年度合并范围的变更情况如下：

表 2020 年年度合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	南京中建宁程投资建设有限公司	减少	注销
2	北京方程信和置业有限公司	增加	投资设立
2	南京中建扬子养老服务有限公司	增加	投资设立

2021 年 1-6 月合并范围的变更情况如下：

表 2021 年 1-6 月合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	北京中建新城置业有限公司	减少	注销
2	中建（郑州）城市建设有限公司	增加	成立

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：					
货币资金	704,010.23	698,365.08	689,016.34	780,614.03	888,576.73

应收票据	1,030.00	1,530.00	2,080.00	-	-
应收账款	47,582.25	15,791.67	38,451.81	28,244.67	45.98
应收款项融资	17,852.85	23,375.70	20,618.46	3,237.93	-
预付款项	67,804.88	55,522.48	20,951.04	13,085.32	129,683.27
其他应收款	286,511.91	210,155.33	165,249.20	255,840.62	205,801.12
存货	393,926.24	363,765.80	348,395.20	218,357.73	142,058.03
合同资产	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	35,817.85	22,902.20	31,189.60	74,110.95	146,659.62
其他流动资产	95,759.08	96,257.29	86,713.78	77,954.53	51,381.30
流动资产合计	**1,650,295.30**	**1,487,665.54**	**1,402,665.42**	**1,451,445.77**	**1,564,206.04**
非流动资产：					-
债权投资	3,152.47	3,100.00	3,400.00		-
长期应收款	3,011,594.48	3,143,161.98	3,304,258.79	3,047,517.65	3,879,089.78
长期股权投资	271,570.54	271,754.59	269,286.12	306,397.23	323,129.14
固定资产	1,121.87	998.77	953.49	774.68	801.74
在建工程	1,113.33	1,113.33	176.86	136.04	89.44
使用权资产	4,153.48	4,097.72	-	-	-
无形资产	32.50	24.46	26.92	24.89	32.11
开发支出	-	-	-	-	-
长期待摊费用	338.05	279.12	313.17	747.48	1,260.73
递延所得税资产	6,149.02	10,457.10	14,189.92	26,775.36	5,120.22
其他非流动资产	1,075,961.69	1,331,123.17	1,288,779.21	1,450,461.11	-
非流动资产合计	**4,375,187.43**	**4,766,110.24**	**4,881,384.47**	**4,832,834.44**	**4,209,523.16**
资产总计	**6,025,482.73**	**6,253,775.78**	**6,284,049.90**	**6,284,280.21**	**5,773,729.20**
流动负债：					
短期借款	30,000.00	30,000.00	30,000.00	40,000.00	170,000.00
应付票据				19,414.90	-
应付账款	831,118.24	885,662.24	875,243.24	927,360.35	1,375,189.36
合同负债	215,428.37	188,012.53	128,851.50	201,924.53	-
预收款项		-	-	-	160,670.84
应付职工薪酬	3,106.16	2,552.75	8,474.51	12,099.51	10,573.31

应交税费	24,481.88	24,037.15	33,458.21	49,341.17	55,681.65
其他应付款	558,878.23	629,423.86	749,331.37	722,174.77	398,991.04
一年内到期的非流动负债	97,523.95	220,507.97	376,445.53	219,271.16	231,077.48
其他流动负债	109,527.94	101,825.52	102,447.88	88,078.81	60,700.04
流动负债合计	**1,870,064.83**	**2,082,022.01**	**2,304,252.24**	**2,279,665.19**	**2,462,883.73**
非流动负债：					
长期借款	2,259,538.03	2,323,194.29	2,209,445.66	2,245,739.79	1,509,896.51
应付债券				69,953.11	99,893.78
租赁负债	2,413.10	2,493.59			-
长期应付款	56,168.29	70,674.31	69,317.12	65,912.31	121,677.21
预计负债				63,608.01	-
递延所得税负债	11.94	12.17	0.16	0.27	0.39
非流动负债合计	**2,318,131.36**	**2,396,374.35**	**2,278,762.95**	**2,445,213.50**	**1,731,467.88**
负债合计	**4,188,196.19**	**4,478,396.36**	**4,583,015.19**	**4,724,878.70**	**4,194,351.61**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其它权益工具	206,273.97	206,273.97	201,315.07	201,315.07	201,315.07
资本公积金	92,172.12	92,172.12	92,172.12	92,172.12	92,172.12
专项储备		0.19			
盈余公积金	7,669.70	7,669.70	7,669.70	431.16	431.16
未分配利润	399,805.29	352,259.78	309,096.39	198,640.38	181,445.57
归属于母公司所有者权益合计	**1,205,921.08**	**1,158,375.77**	**1,110,253.28**	**992,558.73**	**975,363.92**
少数股东权益	631,365.46	617,003.65	590,781.43	566,842.78	604,013.67
所有者权益合计	**1,837,286.54**	**1,775,379.42**	**1,701,034.71**	**1,559,401.51**	**1,579,377.59**
负债和所有者权益总计	**6,025,482.73**	**6,253,775.78**	**6,284,049.90**	**6,284,280.21**	**5,773,729.20**

2、合并利润表

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	**437,411.34**	**283,495.83**	**924,355.12**	**797,827.66**	**851,853.44**
营业成本	306,706.79	198,156.51	726,573.39	580,322.47	637,646.65
税金及附加	1,677.03	1,212.39	2,563.05	1,652.12	1,062.54
销售费用	1,308.09	714.64	2,353.98	2,999.84	3,080.26
管理费用	13,980.31	10,098.77	25,777.98	32,352.51	31,792.62
研发费用	2,948.91	612.02	4,566.60	9.45	11.94
财务费用	21,981.50	15,866.17	47,284.05	46,165.58	31,169.12
投资收益	28,751.78	9,898.64	33,440.28	18,680.40	7,353.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,814.65	9,972.80	20,505.54	15,023.38	3,745.61
加：其他收益	218.36	179.30	587.07	702.79	1,371.83
信用减值损失	-24,878.43	14,613.71	52,836.41	-80,460.89	-
资产减值损失	90.74	-217.06	13.84	-	5,999.26
资产处置收益	-0.05	-0.05	-1.22	-0.02	-4.62
二、营业利润	**142,566.48**	**81,309.89**	**202,112.46**	**73,247.96**	**149,811.80**
加：营业外收入	41.97	33.36	63.75	256.33	33.36
减：营业外支出	22.77	2.77	54.48	53.70	0.72
三、利润总额	**142,585.68**	**81,340.48**	**202,121.72**	**73,450.59**	**149,844.44**
减：所得税	31,021.98	20,018.25	44,588.13	10,856.13	36,636.24
四、净利润	**111,563.70**	**61,322.23**	**157,533.59**	**62,594.46**	**113,208.20**
归属于母公司所有者的净利润	92,795.84	48,122.30	127,694.55	33,112.99	62,476.95
减：少数股东损益	18,767.86	13,199.94	29,839.05	29,481.47	50,731.25
五、综合收益总额	**111,563.70**	**61,322.23**	**157,533.59**	**62,594.46**	**113,208.20**
归属于母公司普通股东综合收益总额	92,795.84	48,122.30	127,694.55	33,112.99	62,476.95
减：归属于少数股东的综合收益总额	18,767.86	13,199.94	29,839.05	29,481.47	50,731.25

3、合并现金流量表

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018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	1,475,271.49	852,501.42	1,244,745.82	708,220.34	620,858.98
收到的税费返还	3,076.28	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	209,291.27	56,526.62	538,874.78	573,934.06	335,811.08
经营活动现金流入小计	**1,687,639.03**	**909,028.04**	**1,783,620.60**	**1,282,154.40**	**956,670.06**
购买商品、接受劳务支付的现金	855,559.02	640,465.90	1,380,787.54	1,092,108.57	843,742.00
支付给职工以及为职工支付的现金	25,120.69	18,121.28	32,278.87	30,965.11	24,640.17
支付的各项税费	47,205.97	41,932.56	59,640.14	64,207.82	56,157.91
支付其他与经营活动有关的现金	380,610.51	133,175.24	366,647.61	494,531.63	295,037.78
经营活动现金流出小计	**1,308,496.19**	**833,694.98**	**1,839,354.17**	**1,681,813.12**	**1,219,577.86**
经营活动产生的现金流量净额	**379,142.84**	**75,333.06**	**-55,733.57**	**-399,658.72**	**-262,907.80**
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	0.00	0.00	100,000.00	10,003.84	5,000.00
取得投资收益收到的现金	7,504.32	7,504.32	12,708.52	9,327.37	11,376.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.41	0.41	7.75	0.89	29.21
收到其他与投资活动有关的现金	10,709.36	10,709.36	6,200.00	58,575.04	3,278.18
投资活动现金流入小计	**18,214.09**	**18,214.09**	**118,916.26**	**77,907.14**	**19,683.79**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,607.37	1,343.57	581.50	380.20	2,037.50
投资支付的现金	0.00	-	41,088.76	4,193.02	5,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	-	-	92,675.04	24,651.07
投资活动现金流出小计	**1,607.37**	**1,343.57**	**41,670.26**	**97,248.27**	**31,688.58**
投资活动产生的现金流量净额	**16,606.72**	**16,870.52**	**77,246.00**	**-19,341.13**	**-12,004.78**
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	15,869.82	15,869.82	44,154.98	30,050.00	268,593.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	9,000.00	29,250.00	68,693.67
取得借款收到的现金	584,551.22	404,042.95	758,561.49	987,029.31	687,345.00
发行债券收到的现金	0.00	-	-	-	69,895.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	13,500.00	141,888.95	10,300.00
筹资活动现金流入小计	**600,421.05**	**419,912.77**	**816,216.47**	**1,158,968.26**	**1,036,133.67**
偿还债务支付的现金	869,031.88	430,449.25	731,208.43	529,380.98	494,329.70

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,198.18	64,510.94	146,318.84	127,336.86	108,398.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	3,301.58	5,216.79
支付其他与筹资活动有关的现金	15,946.65	7,807.43	51,849.32	195,213.27	10,000.00
筹资活动现金流出小计	981,176.71	**502,767.61**	**929,376.59**	**851,931.11**	**612,727.70**
筹资活动产生的现金流量净额	**-380,755.67**	**-82,854.84**	**-113,160.12**	**307,037.15**	**423,405.97**
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	**14,993.89**	**9,348.74**	**-91,647.69**	**-111,962.70**	**148,493.39**
期初现金及现金等价物余额	684,966.34	684,966.34	776,614.03	888,576.73	740,083.34
六、期末现金及现金等价物余额	**699,960.23**	**694,315.08**	**684,966.34**	**776,614.03**	**888,576.73**

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2021 年 6 月末	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动资产：					
货币资金	245,160.39	338,185.03	273,263.67	303,425.57	134,377.87
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	14.64	66.92	0.32	-	-
预付款项	48.79	42.77	28.22	30.81	182.42
其他应收款	195,014.79	294,062.21	246,101.59	337,630.70	413,481.98
一年内到期的非流动资产	381,910.80	147,733.21	178,006.10	33,901.47	260,794.68
其他流动资产	131.33	194.06	243.96	131.00	
流动资产合计	**822,280.74**	**780,284.20**	**697,643.86**	**675,119.54**	**808,836.94**
非流动资产：					
债权投资	3,152.47	3,100.00	3,400.00-	-	-
长期应收款	36.09	-	-	156,769.49	155,769.49
长期股权投资	1,153,377.86	1,162,511.94	1,136,427.86	1,187,476.13	1,147,704.74
固定资产	221.48	233.10	245.23	102.29	90.70

使用权资产	2,169.52	2,335.59	-	-	-
在建工程	176.86	176.86	176.86	136.04	89.44
长期待摊费用	5.23	5.97	7.47	-	-
递延所得税资产	196.47	308.47	196.47	16,311.70	179.69
非流动资产合计	**1,159,335.98**	**1,168,671.94**	**1,140,453.90**	**1,360,795.65**	**1,303,834.05**
资产总计	**1,981,616.72**	**1,948,956.14**	**1,838,097.76**	**2,035,915.20**	**2,112,670.99**
流动负债：					
短期借款	-	-	-	40,000.00	170,000.00
应付账款	28.87	28.87	1,969.29	34.52	2.85
应付职工薪酬	972.72	716.16	2,423.32	3,739.06	3,330.88
应交税费	2,138.20	1,124.00	2,176.38	1,143.30	317.77
其他应付款	1,066,468.54	1,055,077.53	880,182.74	909,203.45	836,373.41
一年内到期的非流动负债	3,974.07	907.67	72,653.67	133,148.70	103,163.09
其他流动负债	468.78	468.78	229.50	339.19	322.64
流动负债合计	**1,074,051.18**	**1,058,323.00**	**959,634.89**	**1,087,608.21**	**1,113,510.63**
非流动负债：					
长期借款	3,047.22	3,100.00	3,400.00	4,000.00	4,000.00
应付债券	-	-	-	69,953.11	99,893.78
租赁负债	1,228.20	1,460.22	-	-	-
长期应付款	40,000.00	42,989.86	42,029.31	40,097.64	100,000.00
预计负债	-	-	-	63,608.01	-
非流动负债合计	**44,275.42**	**47,550.09**	**45,429.31**	**177,658.77**	**203,893.78**
负债合计	**1,118,326.59**	**1,105,873.09**	**1,005,064.20**	**1,265,266.98**	**1,317,404.41**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其它权益工具	206,273.97	206,273.97	201,315.07	201,315.07	201,315.07
资本公积	93,184.66	93,184.66	93,184.66	93,184.66	93,184.66
盈余公积	7,669.70	7,669.70	7,669.70	431.16	431.16
未分配利润	56,161.79	35,954.72	30,864.14	-24,282.67	335.69
所有者权益合计	**863,290.12**	**843,083.05**	**833,033.56**	**770,648.22**	**795,266.58**
负债和所有者权益总计	**1,981,616.72**	**1,948,956.14**	**1,838,097.76**	**2,035,915.20**	**2,112,670.99**

2、母公司利润表

最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	**456.26**	**367.98**	**1,209.12**	**438.74**	**672.73**
营业成本	210.04	133.21	281.20	118.08	
税金及附加	4.52	6.35	223.76	205.31	145.74
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	4,884.45	4,219.45	11,403.96	12,915.96	9,693.76
研发费用	2,059.41	26.84	2,840.52	9.45	11.94
财务费用	-2,910.47	-1,271.53	5,603.72	19,870.67	25,064.78
其中：利息费用	2,286.42	2,267.93	8,091.84	21,517.24	27,250.81
减：利息收入	5,198.03	3,541.23	2,490.38	1,715.37	2,188.73
公允价值变动净收益	-	-	-	-	-
投资收益	37,855.44	15,501.31	45,100.95	66,420.40	33,930.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,975.91	9,134.08	24,527.51	9,295.20	2,855.85
加：其他收益	51.70	20.28	38.65	20.00	-
信用减值损失	410.14	-415.67	64,460.90	-64,528.05	-
资产减值损失	-	-	-	-	-
二、营业利润	**33,705.32**	**12,359.57**	**90,456.47**	**-30,768.39**	**-313.22**
加：营业外收入	25.33	19.33	60.10	19.00	20.00
减：营业外支出	-	-	-	0.98	0.05
三、利润总额	**33,730.65**	**12,378.91**	**90,516.57**	**-30,750.37**	**-293.27**
减：所得税	3,474.09	2,329.41	18,131.23	-16,132.01	-
四、净利润	**30,256.56**	**10,049.49**	**72,385.34**	**-14,618.36**	**-293.27**
五、综合收益总额	**30,256.56**	**10,049.49**	**72,385.34**	**-14,618.36**	**-293.27**

3、母公司现金流量表

最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	469.00	323.02	1,281.67	378.06	183.57
收到的税费返还	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,250,521.30	998,248.51	810,208.82	584,207.68	377,420.62

经营活动现金流入小计	**1,250,990.30**	**998,571.53**	**811,490.49**	**584,585.74**	**377,604.19**
购买商品、接受劳务支付的现金	64.72	40.07	4,334.93	2,617.56	1,105.13
支付给职工以及为职工支付的现金	10,068.02	5,128.24	8,806.32	8,673.93	7,168.58
支付的各项税费	3,565.99	3,530.72	1,975.86	2,084.64	1,492.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,051,513.26	843,942.53	722,264.44	348,055.49	274,477.19
经营活动现金流出小计	**1,065,211.98**	**852,641.56**	**737,381.54**	**361,431.61**	**284,243.56**
经营活动产生的现金流量净额	**185,778.32**	**145,929.98**	**74,108.95**	**223,154.12**	**93,360.62**
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	-	-	172,000.00	10,003.84	-
取得投资收益收到的现金	-	-	14,658.25	33,377.55	32,820.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-	0.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	27.06
收到其他与投资活动有关的现金	10,709.36	10,709.36	89,125.66	519,221.40	178,779.96
投资活动现金流入小计	**10,709.36**	**10,709.36**	**275,783.91**	**562,602.79**	**211,627.28**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36.21	30.91	229.36	89.51	97.44
投资支付的现金	5,200.00	16,950.00	108,327.85	66,010.00	145,749.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,000.00	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	137,150.00	-	84,289.23	339,235.04	355,400.08
投资活动现金流出小计	**150,386.21**	**16,980.91**	**192,846.44**	**405,334.56**	**501,246.52**
投资活动产生的现金流量净额	**-139,676.85**	**-6,271.55**	**82,937.47**	**157,268.23**	**-289,619.25**
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	-	-	199,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	989.23	70,000.00	200,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-	69,895.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	40,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**989.23**	**110,000.00**	**469,795.00**
偿还债务支付的现金	70,300.00	70,300.00	171,589.23	300,000.00	280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现	3,904.75	3,904.75	16,608.31	21,374.65	24,545.76

金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	532.32	-	-	-
筹资活动现金流出小计	**74,204.75**	**74,737.07**	**188,197.54**	**321,374.65**	**304,545.76**
筹资活动产生的现金流量净额	**-74,204.75**	**-74,737.07**	**-187,208.31**	**-211,374.65**	**165,249.24**
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-28,103.28**	**64,921.36**	**-30,161.89**	**169,047.70**	**-31,009.39**
期初现金及现金等价物余额	273,263.67	273,263.67	303,425.57	134,377.87	165,387.25
六、期末现金及现金等价物余额	**245,160.39**	**338,185.03**	**273,263.67**	**303,425.57**	**134,377.87**

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标					
项目	**2021 年 9 月末/1-9 月**	**2021 年 6 月末/1-6 月**	**2020 年末/度**	**2019 年末/度**	**2018 年末/度**
总资产（亿元）	602.55	625.38	628.40	628.43	577.37
总负债（亿元）	418.82	447.84	458.30	472.49	419.44
全部债务（亿元）	238.71	255.61	259.60	259.44	211.09
所有者权益（亿元）	183.73	177.54	170.10	155.94	157.94
营业总收入（亿元）	43.74	28.35	92.44	79.78	85.19
利润总额（亿元）	14.26	8.13	20.21	7.35	14.98
净利润（亿元）	11.16	6.13	15.75	6.26	11.32
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	5.78	5.12	12.41	4.41	11.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	9.28	4.81	12.77	3.31	6.25
经营活动产生现金流量净额（亿元）	37.91	7.53	-5.57	-39.97	-26.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.66	1.69	7.72	-1.93	-1.20
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-38.08	-8.29	-11.32	30.70	42.34
流动比率	0.88	0.71	0.61	0.64	0.64
速动比率	0.67	0.54	0.46	0.54	0.58
资产负债率（%）	69.51	71.61	72.93	75.19	72.65
债务资本比率（%）	56.51	59.01	60.41	62.46	57.20
营业毛利率（%）	29.88	30.10	21.40	27.26	25.15
平均总资产回报率（%）	1.82	0.98	3.97	1.95	3.40

加权平均净资产收益率（%）	6.31	3.53	12.15	3.37	7.40
EBITDA（亿元）	-	-	25.50	12.41	18.71
EBITDA 全部债务比（%）	-	-	9.82	4.78	8.86
EBITDA 利息倍数	-	-	1.76	0.97	1.74
应收账款周转率	10.17	10.45	27.72	56.40	38,799.97
存货周转率	0.83	0.56	2.56	3.22	5.84

注：（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率＝流动资产/流动负债；

（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

1、资产结构及变动分析

最近三年及一期，公司资产总额及构成情况如下表：

表最近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	1,487,665.54	23.79	1,402,665.42	22.32	1,451,445.77	23.10	1,562,730.65	27.11
非流动资产	4,766,110.24	76.21	4,881,384.47	77.68	4,832,834.44	76.90	4,201,504.60	72.89
资产总计	**6,253,775.78**	**100.00**	**6,284,049.90**	**100.00**	**6,284,280.21**	**100.00**	**5,764,235.25**	**100.00**

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司资产总额分别为 5,764,235.25 万元、6,284,280.21 万元、6,284,049.90 万元和 6,253,775.78 万元。其中流动资产总额分别为 1,562,730.65 万元、1,451,445.77 万元、1,402,665.42 万元和 1,487,665.54 万元，占资产总额的比重分别为 27.11%、23.10%、22.32%和 23.79%；非流动资产总额分别为 4,201,504.60 万元、4,832,834.44 万元、4,881,384.47 万元和 4,766,110.24 万元，占资产总额的比重分别为 72.89%、76.90%、77.68%和 76.21%。公司资产总额整体来看较为稳定。

2、流动资产项目分析

最近三年及一期，公司流动资产的主要构成情况如下：

表最近三年及一期流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	698,365.08	46.94	689,016.34	49.12	780,614.03	53.78	888,576.73	56.81
应收票据	1,530.00	0.10	2,080.00	0.15	-	-	-	-
应收账款	15,791.67	1.06	38,451.81	2.74	28,244.67	1.95	45.98	0.00
应收款项融资	23,375.70	1.57	20,618.46	1.47	3,237.93	0.22	-	-

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	55,522.48	3.73	20,951.04	1.49	13,085.32	0.90	129,683.27	8.29
其他应收款	210,155.33	14.13	165,249.20	11.78	255,840.62	17.63	205,801.12	13.16
存货	363,765.80	24.45	348,395.20	24.84	218,357.73	15.04	142,058.03	9.08
合同资产	-	-	-	-	-	-		0.00
一年内到期的非流动资产	22,902.20	1.54	31,189.60	2.22	74,110.95	5.11	146,659.62	9.38
其他流动资产	96,257.29	6.47	86,713.78	6.18	77,954.53	5.37	51,381.30	3.28
流动资产合计	**1,487,665.54**	**100.00**	**1,402,665.42**	**100.00**	**1,451,445.77**	**100.00**	**1,564,206.04**	**100.00**

公司的流动资产主要为货币资金、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等。2021 年 6 月末，公司流动资产比 2020 年末增加 85,000.12 万元，增长 6.06%。2020 年末，公司流动资产比 2019 年末减少 48,780.35 万元，降低 3.36%。2019 年末，公司流动资产比 2018 年末减少 111,284.88 万元，降低 7.12%。

发行人各主要流动资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司货币资金金额分别为 888,576.73 万元、780,614.03 万元、689,016.34 万元和 698,365.08 万元，占流动资产的比例分别为 56.81%、53.78%、49.12%和 46.94%。2021 年 6 月末，公司货币资金比 2020 年末增加 9,348.74 万元，增加 1.36%。2020 年末公司货币资金比 2019 年末减少 91,597.69 万元，降低 11.73%。2019 年末公司货币资金比 2018 年末减少 107,962.70 万元，降低 12.15%。

（2）应收账款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司应收账款金额分别为 45.98 万元、28,244.67 万元、38,451.81 万元和 15,791.67 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、1.95%、2.74%和 1.06%。

公司应收账款账龄情况如下表所示：

表最近三年及一期应收账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	15,409.84	96.60	38,302.42	99.00	29,372.48	100.00	45.98	100.00
1-2 年	536.89	3.40	378.00	1.00	7.20	0.00	-	-
2-3 年	7.20	0.00	7.20	0.00	-	-	-	-
3-5 年	-	0.00	-	0.00	-	-	-	-
5 年以上	-	0.00	-	0.00	-	-	-	-
合计	**15,953.93**	**100.00**	**38,687.62**	**100.00**	**29,379.68**	**100.00**	**45.98**	**100.00**

公司最近三年及一期前五大应收账款情况如下。

表 2021 年 6 月末余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑第七工程局有限公司	销售款	是	14,274.00	一年以内	90.39	-
中国建筑第二工程局有限公司	销售款	是	626.00	一年以内	3.96	-
中国建筑第八工程局有限公司	工程款	是	247.91	一年以内	1.57	-
中建新疆建工（集团）有限公司	销售款	是	200.00	一年以内	1.27	-
乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）财政局	销售款	否	172.00	一年以内	1.09	-
合计			15,519.91		98.28	-

表 2020 年末余额前五名的应收账款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑第七工程局有限公司	销售款	是	22,472.86	一年以内	58.09	-
中建新疆建工（集团）有限公司	销售款	是	13,003.33	一年以内	33.61	-
中国建筑第二工程局有限公司	销售款	是	837.08	一年以内	2.16	-
乌鲁木齐高新技术产业开发区（乌鲁木齐市新市区）财政局	销售款	否	172.00	一年以内	0.45	-

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑第六工程局有限公司	销售款	是	163.20	一年以内	0.42	-
合计			36,648.47		94.73	-

表2019年末公司前五大应收账款

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例	坏账准备
济南轨道交通集团资源开发有限公司	开发款	否	24,894.00	1年以内	84.73	1,120.23
中国建筑第七工程有限公司	销售款	是	3,686.86	1年以内	12.55	-
乌鲁水齐高新投术产业开发区（乌鲁表齐市新市区）财政局	咨询款	否	201.50	1年以内	0.69	4.03
中建新疆建工（集团）有限公司	销售款	是	186.47	1年以内	0.63	-
天津市静海区大邱庄镇人民政府	咨询款	否	182.00	1年以内	0.62	3.64
合计			**29,150.83**		**99.22**	**1,127.90**

表2018年末公司前五大应收账款

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占期末余额合计数比例	坏账准备
天津润平建筑工程有限公司	销售款	否	20.00	1年以内	43.50	-
江苏省苏中建设集团股份有限公司	销售款	否	18.18	1年以内	39.53	-
天津禹洲润成置业有限公司	销售款	否	7.80	1年以内	16.97	-
合计			**45.98**		**100.00**	**-**

（3）预付款项

截至2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，公司预付款项金额分别为129,683.27万元、13,085.32万元、20,951.04万元和55,522.48万元，占流动资产的比例分别为8.30%、0.90%、1.49%和3.73%。2021年6月末，公司预付款项比2020年末增加34,571.44万元，增长165.01%。2020年末，公司预付款项比2019年末增加7,865.72万元，增长60.11%。2019年末，公司预付款项比

2018 年末减少 116,597.95 万元，降低 89.91%。2021 年 1-6 月，公司业务规模扩张迅速，由于公司业务涉及的项目开发周期较长，前期投入资金巨大，因此预付账款大幅度增加。

公司预付款项账龄情况如下表所示：

表最近三年及一期预付款项账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	54,937.68	98.90	20,662.42	98.60	10,834.19	82.80	2,573.57	1.99
1-2 年	469.41	0.80	225.97	1.10	122.63	0.94	1,944.57	1.50
2-3 年	93.35	0.20	40.62	0.20	43.05	0.33	123,086.72	94.91
3 年以上	22.03	0.00	22.03	0.10	2,085.44	15.93	2,078.41	1.60
合计	**55,522.48**	**100.00**	**20,951.04**	**100.00**	**13,085.32**	**100.00**	**129,683.27**	**100.00**

公司最近三年及一期前五大预付账款情况如下。

表 2021 年 6 月末余额前五名的预付账款情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	是否关联方	占比
1	中建三局第一建设工程有限责任公司	29,819.61	是	53.71
2	中建新疆建工（集团）有限公司华东分公司	13,679.82	是	24.64
3	中建城市建设发展有限公司天津分公司	5,489.42	是	9.89
4	中建股份京西工程总承包经理部	3,407.18	是	6.14
5	中国建筑股份有限公司丰台方程安置房项目总承包经理部	1,092.56	是	1.97
	合计	53,488.58		96.34

表 2020 年末余额前五名的预付账款情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	是否关联方	占比
1	中国建筑第三工程局有限公司	12,141.21	是	57.95
2	中国建筑第六工程局有限公司	5,789.42	是	27.63
3	中国建筑股份有限公司	1,381.20	是	6.59
4	上海仲裁委员会	436.87	否	2.09
5	国网天津市电力公司	221.61	否	1.06
	合计	**19,970.31**		**95.32**

表 2019 年末公司前五大预付账款

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	是否关联方	占比
1	中国建筑股份有限公司	11,434.08	是	87.38
2	中国建筑第六工程局有限公司	1,018.35	是	7.78
3	国网天津市电力公司	227.78	否	1.74
4	中翔（天津）水业发展有限公司	119.54	否	0.92
5	天津塘沽中法供水有限公司	81.58	否	0.62
	合计	**12,881.33**		**98.44**

表 2018 年末公司前五大预付账款

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	是否关联方	占比
1	济南轨道交通集团资源开发有限公司	123,000.00	否	94.85
2	中国建筑股份有限公司	2,851.81	是	2.20
3	中建城市建设发展有限公司	2,682.85	是	2.07
4	北京市京坛电气安装有限公司	270.19	是	0.21
5	北京天兴燃气工程有限公司	170.26	否	0.13
	合计	**128,975.11**		**99.46**

（4）其他应收款

公司其他应收款主要为应收关联方款项、应收质量保证金及备用金等。2018年末、2019年末、2020年末和2021年6月末，公司其他应收款金额分别为

204,622.08 万元、255,840.62 万元、165,249.20 万元和 210,155.33 万元，占流动资产的比例分别为 13.09%、17.63%、11.78%和 14.13%。2021 年 6 月末，公司其他应收款比 2020 年末增加 44,906.13 万元，增长 27.17%。2020 年末，公司其他应收款比 2019 年末减少 90,591.42 万元，降低 35.41%。2019 年末，公司其他应收款比 2018 年末增加 51,218.54 万元，增加 25.03%，主要是由于为关联方提供资金拆借。

公司其他应收款账龄情况如下表所示：

表最近三年及一期其他应收款账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	47,122.64	22.28	113,976.08	68.53	119,804.01	46.39	70,520.46	35.53
1-2 年	4,935.50	2.33	39,915.27	24.00	17,958.36	6.96	133,028.70	64.64
2-3 年	46,837.96	22.14	1,008.66	0.61	119,883.78	46.42	74.49	0.04
3-4 年	8,427.95	3.98	11,359.60	6.83	75.49	0.03	535.86	0.26
4-5 年	104,220.82	49.27	50.22	0.03	501.25	0.19	64.42	0.03
5 年以上	0.45	0.00	1.25	0.00	9.00	0.01	-	
合计	**211,545.32**	**100.00**	**166,311.08**	**100.00**	**258,231.89**	**100.00**	**204,223.92**	**100.00**

公司其他应收款经营性款项占比如下所示：

表最近三年及一期其他应收账款经营性款项占比

单位：万元、%

项目	经营性款项	占比	非经营性款项	占比	合计
2018 年	104,639.98	50.80	101,161.14	49.20	205,801.12

2019 年	154,616.80	60.40	101,223.82	39.60	255,840.62
2020 年	65,140.48	39.20	101,170.60	60.80	166,311.08
2021 年 6 月末	110,374.72	52.20	101,170.60	47.80	211,545.32

发行人将其他应收款划分为经营性与非经营性两类，发行人划分其他应收款中非经营性往来的标准为：签订借款协议，收取一定资金补偿费的其他应收款。

发行人其他应收款中按照经营性往来款核算的款项划分标准包括:①发行人缴纳的保证金;②与发行人在土地开发等业务上有经营往来主体的其他应收款。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司其他应收款中金额前五名之和占其他应收款总额的比例分别为 90.30%、85.47%、95.28%和 91.3%。公司前五大其他应收款明细表如下：

表 2021 年 6 月末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	往来款	是	101,170.60	4-5 年	48.14	0.00
中国建筑第六工程局有限公司	往来款	是	38,782.75	2-3 年	18.45	0.00
中国中建地产有限公司	往来款	是	36,677.79	1 年以内	17.45	0.00
中建股份城市综合建设部	往来款	是	12,598.39	1 年以内	5.99	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	往来款	是	7,779.14	1 年以内	3.70	0.00
合计			**197,008.67**		**93.70**	**0.00**

表 2020 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	往来款	是	101,204.98	注 1	60.85	0.00
中国建筑第六工程局有限公司	往来款	是	42,483.55	注 2	25.54	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	往来款	是	6,779.14	1 年以内	4.08	0.00

中国建筑第三工程局有限公司	往来款	是	5,000.00	3-4 年	3.01	0.00
南京经济技术开发区管理委员会	往来款	否	3,000.00	3-4 年	1.80	510.00
合计			158,467.67		95.28	510.00

注 1：1 年以内 1,011,706,000.00 元，3-4 年 343,782.84 元；

2：1 年以内 30,895,106.37 元，1-2 年 362,369,004.00 元，3-4 年 31,571,382.66 元。

表 2019 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司	往来款	是	101,223.82	1 年以内 62.68 万元；2-3 年 101,161.14 万元	39.2	不计提
中国海外集团有限公司	往来款	是	44,600.00	1 年以内	17.27	不计提
中国建筑第六工程局有限公司	往来款	是	41,877.38	1 年以内 38,720.24 万元;2-3 年 3,157.14 万元	16.22	不计提
西安通远镇镇村财务管理中心	保证金	否	20,000.00	1-2 年 15,000.00 万元;2-3 年 5,000.00 万元	7.75	1,100.00
中国建筑第四工程局有限公司	往来款	是	13,000.00	1 年以内	5.03	不计提
合计			**220,701.20**		**85.47**	**-**

表 2018 年末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数比例	坏账准备
中国建筑股份有限公司母公司本部	往来款	是	101,161.14	1-2 年	49.15	-
中建地产（天津）有限公司	往来款	是	44,625.49	1 年以内	21.68	-
西安通远镇镇村财务管理中心	保证金	否	20,000	1 年以内	9.72	500.00
天津中建致诚地产有限公司	往来款	是	14,485.07	1-2 年	7.04	-
中建三局集团有限公	往来款	是	5,000.00	1-2 年	2.43	-

司						
合计			**185,271.70**		**90.02**	**500.00**

注：发行人的其他应收款主要包括垫款、借款、保证金、代收款等，除了正常计入其他应收款的保证金以外，对于具有一定往来款性质的其他应收款，如项目垫款、项目借款以及项目预付款等，虽然具有经营性质，但并不符合应收账款、应付账款以及预收账款、预付账款的确认条件（如尚未签署正式协议、业务合作尚未正式开始等），公司发生这类款项支出更多的原因是基于与合作方的合作关系，帮助合作方解决一定的前期资金问题，增强对合作方的影响力，因此计入其他应收款。发行人其他应收款对象均为优质地方政府或优质企业，政府信誉优良、财政实力雄厚，企业资信实力好，发生坏账的概率极低，故未计提坏账准备。

表：报告期内发行人主要其他应收款回款情况及未来回款安排

单位：万元、%

单位名称	期末余额	账龄	2018-2021 年 6 月回款金额	未来回款计划
中国建筑股份有限公司	101,170.60	4-5 年	0	预计 2021 年内解决往来事项
中国建筑第六工程局有限公司	38,782.75	2-3 年	0	待项目利润分配或项目清算完成回收
中国中建地产有限公司	36,677.79	1 年以内	15,000.00	1 年以内
中建股份城市综合建设部	12,598.39	1 年以内	0	1 年以内
中国建筑第八工程局有限公司	7,779.14	1 年以内	0	待项目利润分配或项目清算完成回收
合计	**197,008.67**		**15,000.00**	

（5）存货

公司存货主要为房地产开发成本和房地产开发产品等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司存货金额分别为 142,058.03 万元、218,357.73 万元、348,395.20 万元和 363,765.80 万元，占流动资产的比例分别为 9.09%、15.04%、24.84%和 24.45%。2021 年 6 月末，公司存货比 2020 年末增加 15,370.60 万元，增长 4.41%。2020 年末，公司存货比 2019 年末增长 130,037.47 万元，增长 59.55%，主要系房地产开发成本大幅增加所致。2019 年末，公司存货比 2018 年末增长 76,299.70 万元，增长 53.71%，主要系房地产开发成本大幅增加所致。

公司存货构成情况如下表所示：

表最近三年及一期存货构成情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值	期末余额	账面价值
房地产开发产品	25,888.11	24,848.50	31,276.41	30,322.08	12,087.61	12,087.61	10,580.44	10,580.44
房地产开发成本	338,908.59	338,908.59	318,065.70	318,065.70	205,872.14	205,872.14	129,477.15	129,477.15
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	397.98	397.98	-	-
其他	8.72	8.72	7.41	7.41	-	-	2,000.44	2,000.44
合计	**364,805.41**	**363,765.80**	**349,349.52**	**348,395.20**	**218,357.73**	**218,357.73**	**142,058.03**	**142,058.03**

表最近三年及一期存货按项目区分构成明细

单位：万元

存货	明细项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	项目进展（2021 年 6 月末）	项目性质
房地产开发成本	天津新南房地产开发有限公司梁锦东苑项目	3,644.19	3,644.19	-	建设期	保障房
	源和湾项目	44,674.98	36,977.33	101,187.67	建设期	住宅
	津滨塘（挂）2014-4 号土地	10,730.77	10,730.77	-	部分交付	保障房
	中建•开元城项目	-	-	-	已交付	住宅
	中建 MAX	-	-	7,574.16	销售期	商品房
	中建（西安）商务广场项目	70,525.74	64,451.61	82,069.83	建设期	商业住宅
	中建方程天津市滨海新区南部新城片区 03-09 地块房地产开发项目	55,979.02	50,395.99	10,000.48	建设期	保障房
	中建方程天津	22,863.47	22,699.15	5,040.00	建设期	保障房

	市滨海新区南部新城片区03-06 地块房地产开发项目					
	中建长安麓府	130,490.41	129,166.65	-	尚在开发建设过程中	住宅
小计		**338,908.59**	**318,065.70**	**205,872.14**		
房地产开发产品	中建 MAX	6,004.34	6,578.57	-	销售期	房地产开发
	中建•开元城项目	5,967.49	8,147.43	12,087.61	已交付	房地产开发
	中建（西安）商务广场项目	13,916.28	16,550.41	-	销售期	房地产开发
小计		**25,888.11**	**31,276.41**	**12,087.61**		

注：公司大多数情况下不拥有保障房项目的土地以及房产产权，仅天津滨海新区南部新城城市综合开发项目、天津新城镇棚改安置房项目，根据当地政府的规定，公司在建设保障房的过程中，需要先行办理土地以及房产的权属关系。

（6）一年内到期的非流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，中建方程一年内到期的非流动资产分别为 146,659.62 万元、74,110.95 万元、31,189.60 万元和 22,902.20 万元，占流动资产的比例分别为 9.38%、5.11%、2.22%和 1.54%。主要为一年内到期的长期应收款、委托贷款、投资项目长期应收款和土地一级开发款。

（7）其他流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人其他流动资产分别为 51,381.30 万元、77,954.53 万元、86,713.78 万元和 96,257.29 万元，分别占流动资产总额的比例为 3.29%、5.37%、6.18%和 6.47%。主要为预缴税金、

待抵扣进项税额、待确认进项税额、待扣减应纳税、待认证进项税等。

3、非流动资产项目分析

最近三年及一期，公司非流动资产的主要构成情况如下：

表最近三年及一期非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	3,100.00	0.07	3,400.00	0.07	-	-	-	-
长期应收款	3,143,161.98	65.95	3,304,258.79	67.69	3,047,517.65	63.06	3,879,089.78	92.15
长期股权投资	271,754.59	5.70	269,286.12	5.52	306,397.23	6.34	323,129.14	7.68
固定资产	998.77	0.02	953.49	0.02	774.68	0.02	801.74	0.02
在建工程	1,113.33	0.02	176.86	0.00	136.04	0.00	89.44	0.00
使用权资产	4,097.72	0.09	-	-	-	-	-	-
无形资产	24.46	0.00	26.92	0.00	24.89	0.00%	32.11	0.00
开发支出	0	0.00	-	-	-	-		0.00
长期待摊费用	279.12	0.01	313.17	0.01	747.48	0.02	1,260.73	0.03
递延所得税资产	10,457.10	0.22	14,189.92	0.29	26,775.36	0.55	5,120.22	0.12
其他非流动资产	1,331,123.17	27.93	1,288,779.21	26.40	1,450,461.11	30.01	-	-
非流动资产合计	**4,766,110.24**	**100.00**	**4,881,384.47**	**100.0**	**4,832,834.44**	**100.00**	**4,209,523.16**	**100.00**

公司的非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资和其他非流动资产等。2021 年 6 月末，公司非流动资产比 2020 年末减少 115,274.23 万元，降低 2.36%。2020 年末，公司非流动资产比 2019 年末增加 48,550.03 万元，增长 1.00%。2019 年末，公司非流动资产比 2018 年末增加 623,311.28 万元，增长 14.81%。

（1）长期应收款

公司长期应收款主要包括应收基建项目贷款和应收 BT 项目款等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司长期应收款金额分别为 3,879,089.78 万元、3,047,517.65 万元、3,304,258.79 万元和 3,143,161.98 万元，占非流动资产的比例分别为 92.15%、63.06%、67.69 和 65.95%。2021 年 6 月末，公司长期应收款比 2020 年末减少 161,096.81 万元，降低 4.88%。2020 年末，公

司长期应收款比 2019 年末增长 256,741.14 万元，增长 8.42%。2019 年末，公司长期应收款比 2018 年末减少 831,572.13 万元，降低 21.44%。

公司长期应收款构成情况如下表所示：

最近三年及一期长期应收款构成情况

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合作公司款	-	-	50,847.08	31,008.35
BT 项目	17,514.16	23,686.50	53,647.17	88,868.71
PPP 项目	594,837.06	425,284.86	64,495.73	139,373.69
土地一级开发项目	855,843.23	1,288,953.75	1,318,337.84	1,063,150.35
棚户区改造项目款	1,686,156.98	1,577,523.14	1,607,036.91	2,552,688.67
委托贷款	-	-	-	4,000.00
减:一年内到期的长期应收款	11,189.46	11,189.46	46,847.08	-
合计	**3,143,161.98**	**3,304,258.79**	**3,047,517.65**	**3,879,089.78**

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司长期应收款中金额前五名之和占长期应收款总额的比例分别为 61.20%、80.84%、75.6%和 84.9%。公司长期应收款前五大客户明细表如下：

2021 年 6 月末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	1,290,296.73	40.9	3,882.54
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地一级开发项目	否	395,678.97	12.5	1,190.61
北京市延庆区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	367,709.98	11.7	1,106.45
天津市津南区葛沽镇人民政府	PPP 项目	否	316,591.03	10.0	952.63
泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	土地一级开发项目	否	308,918.14	9.8	929.54
合计			2,679,194.85	84.9	8,061.77

2020 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	1,204,644.08	35.9	3,624.81
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地一级开发项目	否	411,132.47	12.3	1,237.11
泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	土地一级开发项目	否	326,864.14	9.7	983.54
乌鲁木齐高新技术产业开发区(乌鲁木齐市新市区)建设局	土地一级开发项目	否	306,987.55	9.2	923.73
北京市延庆区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	285,933.73	8.5	860.38
合计			2,535,561.98	75.6	7,629.57

2019 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	1,029,819.90	33.79	3,098.76
天津市滨海新区人民政府	土地一级开发款	否	508,861.20	16.70	1,531.18
乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）建设局	土地一级开发款	否	364,982.04	11.98	1,098.24
郑州市高新区管理委员会	土地一级开发款	否	329,327.23	10.81	990.95
北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	230,720.36	7.57	694.24
合计			**2,463,710.74**	**80.84**	**7,413.37**

2018 年末余额前五名的长期应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占长期应收款期末余额合计数比例	坏账准备
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	1,126,990.05	29.05	3,391.14
郑州市高新区管理委员会	土地一级开发款	否	454,233.01	11.71	1,380.97
天津市滨海新区人民政府	土地一级开发款	否	428,195.80	11.04	1,288.45
北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	256,448.13	4.48	771.66
延庆区住房和城乡建设委员会	棚户区改造项目款	否	190,632.30	4.91	582.04
合计			**2,456,499.29**	**61.20**	**7,414.27**

发行人长期应收款履行情况如下：

2021 年 6 月末长期应收款履行情况

单位：万元、%

客户名称	项目名称	履行情况	收入确认时点	账龄	账面金额	项目开累确认长期应收款	项目开累收回长期应收款	长期应收款余额回款计划
江苏省镇江新区管理委员会	精英公寓 1-6 号楼项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1 年以内	1,666.24	90,109.57	88,443.33	2021 年 9 月 30 日前收回
江苏省镇江新区管理委员会	精英公寓配套用房项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1 年以内	706.25	49,948.11	49,241.85	2021 年 9 月 30 日前收回
江苏省镇江新区管理委员会	文化服务中心项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1 年以内	18,709.86	87,316.34	68,606.48	2021 年 9 月 30 日前收

								回
南京市江宁区国有资产监督管理办公司	南京市江宁区横溪街道新市镇建设 PPP 项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1-2 年	188,425.47	340,235.53	151,810.06	土地上市后政府付款
天津市津南区葛沽镇人民政府	天津津南葛沽镇城市综合开发 PPP 项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1-2 年	317,543.66	427,866.76	110,323.1	按照约定回款
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造和环境治理项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	555,719.15	555,719.15	-	按照约定回款
	丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造和环境治理项目（张郭庄村）	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	613,100.46	613,100.46	-	按照约定回款
	丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造和环境治理项目（李家峪村）	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	125,359.67	125,359.67	-	按照约定回款
北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境治理项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	10,184.62	192,743.14	181,558.52	按照约定回款
	门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境治理项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	18,050.35	488,552.94	410,502.59	按照约定回款
北京市门头沟区人民政府	门头沟区黑河沟水环境治理工程	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	33.54	33.54	-	按照约定回款
泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	泉州台商投资区白沙片区（白沙一村、白沙二村、西方村）棚户区改造项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1-2 年	309,847.68	475,687.68	165,840.00	按照约定回款
天津市滨海新区新城镇人民政府	中建新塘（天津）投资发展有限公司	正常履约	2021 年 6 月 30 日	1-2 年	337,666.09	981,220.37	648,754.28	按照约定回款

天津市滨海新区新城镇人民政府	天津中南房地产开发有限公司	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-5 年	59,203.49	93,196.36	33,992.87	按照约定回款
西安汉长安城国家大遗址保护特区管理委员会	西安市未央区徐家湾地区综合改造 PPP 项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2 年以内	90,657.82	90,657.82	-	按照约定回款
北京市延庆区住房和城乡建设委员会	延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-3 年	181,515.45	371,016.43	150,300.00	按照约定回款
			2021 年 6 月 30 日	1-2 年	17,787.65			
			2021 年 6 月 30 日	1 年以内	169,513.33			
西咸新区沣东新城管委会	昆明池统筹安置区（一期）项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-3 年	4,524.17	235,483.20	223,050.47	预计 2021 年收回
			2021 年 6 月 30 日	1-2 年	577.15			
			2021 年 6 月 30 日	1 年以内	2,269.20			
			2021 年 6 月 30 日	3 年	5,062.21			
郑州市高新技术产业开发区管理委员会	郑州国家高新技术产业开发区城镇综合建设项目	正常履约	2021 年 6 月 30 日	2-3 年	46,482.19	683,162.23	531,461.00	按照约定回款

（2）长期股权投资

公司的长期股权投资为对联营公司的投资。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司长期股权投资金额分别为 323,252.01 万元、306,397.23 万元、269,286.12 万元和 271,754.59 万元，占非流动资产的比例分别为 7.69%、6.34%、5.52%和 5.70%。

（3）其他非流动资产

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，中建方程其他非

流动资产规模分别为 1,160,864.16 万元 1,450,461.11 万元、1,288,779.21 万元和 1,331,123.17 万元，占非流动资产的比例分别为 27.63%、30.01%、26.40%和 27.93%。中建方程其他非流动资产主要是合同资产，包括棚户区改造项目款、土地一级开发款和投资项目长期应收款-业主未确认，2019 年因中建股份整体适用新收入准则和新金融工具准则，原在长期应收款中核算的款项部分重分类到其他非流动资产，导致本科目 2019 年末较往年增长较大。

2021 年 6 月末余额前五名的其他非流动资产情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占其他非流动资产期末余额合计数比例	坏账准备
泉州台商投资区管理委员会规划建设与交通运输局	棚改项目	否	341,953.31	25.70	1,028.95
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地一级开发	否	225,545.15	16.94	676.64
高陵区统筹城乡发展工作领导小组办公室	PPP 项目	否	151,784.51	11.40	456.72
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚改项目	否	149,447.55	11.20	449.69
南京桥林新城建设发展有限公司	PPP 项目	否	79,800.18	6.00	240.12
合计			**832,320.98**	**62.50**	2,504.48

2020 年末余额前五名的其他非流动资产情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	占其他非流动资产期末余额合计数比例	坏账准备
泉州台商投资区管理委员会规划建设与交	棚改项目	否	289,836.36	22.5	872.13

通运输局					
北京市丰台区住房和城乡建设委员会	棚改项目	否	174,252.06	13.5	524.33
天津市津南区葛沽镇人民政府	PPP 项目	否	130,847.47	10.2	393.72
高陵区统筹城乡发展工作领导小组办公室	PPP 项目	否	109,153.99	8.5	328.45
天津市滨海新区新城镇人民政府	土地一级开发	否	101,382.61	7.9	305.06
合计			**805,472.50**	**62.5**	**2,423.69**

截至报告期末发行人其他非流动资产涉及主要项目情况

单位：万元、%

项目名称	项目类型	截至报告期末账面金额
天津滨海新区南部新城城镇综合建设项目	土地开发项目	225,545.15
郑州市高新区城镇综合建设项目	土地开发项目	58,527.50
北京市门头沟区永定镇西部综合开发项目	土地开发项目	19,898.78
北京市丰台区长辛店镇东河沿村棚户区改造及安置房项目	土地开发项目	149,897.24
乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山片区老城区改造项目	土地开发项目	45,946.88
北京市延庆区小营、石河营棚户区改造项目	土地开发项目	59,336.45
福建省泉州市台商投资区白沙片区白沙一村、白沙二村、西方村棚户区改造项目	土地开发项目	145,593.96
福建省泉州市台商投资区白沙片区象浦村、西吟头村棚户区改造项目	土地开发项目	197,388.30
高陵区通远创想小镇启动区及配套建设 PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	152,241.23
南京市江宁区横溪街道新市镇建设（一期）PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	70,994.84
南京桥林老城区综合开发 PPP（新型城镇化试点）项目	基础设施建设-PPP 项目	80,040.30
天津市津南区葛沽镇城市综合开发 PPP 项目	基础设施建设-PPP 项目	58,840.03
西安市未央区徐家湾地区综合改造项目	基础设施建设-PPP 项目	21,193.23

（二）负债结构分析

最近三年及一期公司总体负债构成情况如下：

表最近三年及一期负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	2,082,022.01	46.49	2,304,252.24	50.28	2,279,665.19	48.25	2,462,883.73	58.72
非流动负债	2,396,374.35	53.51	2,278,762.95	49.72	2,445,213.50	51.75	1,731,467.88	41.28
负债总计	**4,478,396.36**	**100.00**	**4,583,015.19**	**100.00**	**4,724,878.70**	**100.00**	**4,194,351.61**	**100.00**

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司负债总额分别为 4,194,351.61 万元、4,724,878.70 万元、4,583,015.19 万元和 4,478,396.36 万元。其中流动负债总额分别为 2,462,883.73 万元，2,279,665.19 万元、2,304,252.24 和 2,082,022.01 万元，占负债总额的比重分别 58.72%、48.25%、50.28%和 46.49%；非流动负债总额分别为 1,731,467.88 万元、2,445,213.50 万元、2,278,762.95 万元和2,396,374.35 万元，占负债总额的比重分别为41.28%、51.75%、49.72%和53.51%。公司负债总额逐年递减。

1、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：

表最近三年及一期流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	30,000.00	1.44	30,000.00	1.30	40,000.00	1.75	170,000.00	6.90
应付票据		0.00		0.00	19,414.90	0.85	-	-
应付账款	885,662.24	42.54	875,243.24	37.98	927,360.35	40.68	1,375,189.36	55.84
合同负债	188,012.53	9.03	128,851.50	5.59	201,924.53	8.86	146,309.14	5.94
应付职工薪酬	2,552.75	0.12	8,474.51	0.37	12,099.51	0.53	10,573.31	0.43
应交税费	24,037.15	1.15	33,458.21	1.45	49,341.17	2.16	55,681.65	2.26
其他应付款	629,423.86	30.23	749,331.37	32.52	722,174.77	31.68	393,476.94	15.98
一年内到期的非流动负债	220,507.97	10.59	376,445.53	16.34	219,271.16	9.62	236,591.58	9.61
其他流动负债	101,825.52	4.89	102,447.88	4.45	88,078.81	3.86	75,061.74	3.05
流动负债合计	**2,082,022.01**	**100.00**	**2,304,252.24**	**100.00**	**2,279,665.19**	**100.00**	**2,462,883.73**	**100.00**

公司的流动负债主要包括应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等。2021 年 6 月末，公司流动负债比 2020 年末减少 222,230.23 万元，降低 9.64%。2020 年末，公司流动负债比 2019 年末增加 24,587.05

万元，增长 1.08%。2019 年末，公司流动负债比 2018 年末减少 183,218.54 万元，降低 7.44%。

（1）短期借款

公司的短期借款为信用借款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司短期借款分别为 170,000.00 万元、40,000.00 万元、30,000 万元和 30,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 6.9%、1.75%、1.30%和 1.44%。2021 年 6 月末，公司短期借款和 2020 年末持平。2020 年末，公司短期借款比 2019 年末减少 10,000.00 万元，降低 25.00%，主要是因为中建方程本部和下属子公司的还款行为。2019 年末，公司短期借款比 2018 年末减少 130,000.00 万元，降低 76.47%，主要是因为中建方程本部和下属子公司的还款行为。

（2）应付账款

公司的应付账款主要为应付项目开发款和项目工程款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司应付账款分别为 1,375,189.36 万元、927,360.35 万元、875,243.24 万元和 885,662.24 万元，占流动负债的比例分别为 55.84%、40.68%、37.98%和 42.54%。2021 年 6 月末，公司应付账款比 2020 年末增长 10,419.00 万元，增长 1.19%，公司应付账款增长主要是因为业务增加所致；2020 年末，公司应付账款比 2019 年末减少 52,117.11 万元，降低 5.62%。2019 年末，公司应付账款比 2018 年末减少 447,829.01 万元，降低 32.56%。

公司应付账款账龄情况如下表所示：

表最近三年及一期应付账款账龄情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
1 年以内	443,515.25	50.10	397,478.92	45.40	364,078.84	39.26	606,868.98	44.13
1-2 年	125,803.13	14.20	134,897.60	15.40	202,522.12	21.84	731,092.31	53.16
2-3 年	181,116.88	20.40	178,619.95	20.40	336,139.47	36.25	19,453.38	1.41
3 年以上	135,226.98	15.30	164,246.77	18.80	24,619.93	2.65	17,774.69	1.29

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比	期末余额	占比
合计	885,662.24	100.00	875,243.24	100.00	927,360.35	100.00	1,375,189.36	100.00

公司应付账款前五大客户明细表如下：

表 2021 年 6 月末余额前五名的应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占应付账款期末余额合计数比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
中国建筑第七工程局有限公司	是	256,472.04	212,948.06	28,687.79	12,535.25	2,300.94	28.90
天津市滨海新区新城镇人民政府	否	86,155.21	-	32,669.92	49,405.33	4,079.96	9.70
郑州市高新技术产业开发区管理委员会	否	70,223.97	-	11,715.75	37,017.96	21,490.26	7.90
中建新疆建工（集团）有限公司	是	60,015.47	44,330.61	1,135.57	5,902.12	8,647.16	6.80
中建股份城市综合建设部	是	48,316.15	15,667.86	12,072.31	8,295.08	12,280.90	5.50
合计		521,182.84	272,946.53	86,281.34	113,155.74	48,799.22	58.90

表 2020 年末余额前五名的应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占应付账款期末余额合计数比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
天津市滨海新区新城镇人民政府	否	101,596.57	0.00	31,109.58	52,340.28	12,146.71	11.60

郑州市高新技术产业开发区管理委员会	否	70,223.97	0.00	11,715.75	37,017.96	21,490.26	8.00
中国建筑第七工程局有限公司南方公司福建分公司	是	61,773.59	61,773.59	0.00	0.00	0.00	7.10
中建七局建装分部（房建分公司）	是	37,524.31	6,845.60	16,645.31	14,033.41	0.00	4.30
中建海峡建设发展有限公司厦门分公司	是	31,174.76	31,174.76	0.00	0.00	0.00	3.60
合计		283,377.38	99,793.95	59,868.67	100,456.69	23,258.07	32.40

表 2019 年末余额前五名的应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占应付账款期末余额合计数比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
天津市滨海新区新城镇人民政府	否	98,197.02	36,885.28	52,340.28	8,971.46	-	10.60
郑州高新技术产业开发区管理委员会	否	75,850.38	11,715.75	37,017.96	27,116.67	-	8.18
泉州台商投资区管理委员会财政局	否	51,155.90	51,155.90	-	-	-	5.52
中建七局建装公司	是	42,242.78	16,645.31	24,575.35	1,022.13	-	4.56
中建新疆建工（集团）有限公司	是	35,410.03	7,935.63	16,584.61	10,889.79	-	3.82
合计		**290,896.92**	**118,960.20**	**127,583.24**	**44,353.48**	-	31.38

表 2018 年末余额前五名的应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占应付账款期末余额合计数比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
北京市规划和国土资源管理局	否	90,347.81	90,347.81	-	-	-	6.57

郑州高新技术产业开发区管理委员会	否	87,322.53	37,017.96	42,342.43	7,962.15	-	6.35
天津市滨海新区新城镇人民政府	否	67,769.95	49,405.33	18,364.62	-	-	4.93
中国建筑股份有限公司	是	47,565.28	-	47,565.28	-	-	3.46
泉州台商投资区环境与国土资源局	否	40,602.57	40,602.57	-	-	-	2.95
合计		**333,608.15**	**217,373.67**	**108,272.33**	**7,962.15**		24.26

（3）合同负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司合同负债分别为 146,309.14 万元、201,924.53 万元、128,851.50 万元和 188,012.53 万元，占流动负债的比例分别为 5.94%、8.86%、5.59%和 9.03%。2021 年 6 月末，公司合同负债比 2020 年末增加 59,161.03 万元，增长 45.91%；2020 年末，公司合同负债比 2019 年末减少 73,073.03 万元，降低 36.19%。2019 年末，公司合同负债比 2018 年末增加 55,615.39 万元，增长 38.01%。报告期内，发行人合同负债主要为预收房地产项目购房款，合同负债账面金额波动较大，主要系受房地产销售周期影响，2019 年度、2021 年上半度发行人预收房款较多，2020 年内发行人交付房产较多所致。

（4）其他应付款

公司的其他应付款主要为应付关联方款项、应付保证金和应付租金等。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司其他应付款分别为 393,476.94 万元、722,174.77 万元、749,331.37 万元和 629,423.86 万元，占流动负债的比例分别为 15.98%、31.68%、32.52%和 30.23%。2021 年 6 月末，公司其他应付款比 2020 年末减少 119,907.51 万元，降低 16.00%；2020 年末，公司其他应付款比 2019 年末增长 27,156.60 万元，增长 3.76%，公司其他应付款增长主要是因为应付关联方款项增加。2019 年末，公司其他应付款比 2018 年末增长 328,697.83 万元，增长 83.54%，公司其他应付款增长主要是因为应付关联方款项增加。

公司前五大其他应付款明细表如下：

表 2021 年 6 月末余额前五名的其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占其他应付款比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
中建财务有限公司	是	129,933.90	129,933.90	-	-	-	20.64
中建股份城市综合建设部	是	112,694.01	-	8,000.00	104,694.01	-	17.90
中国建筑第五工程局有限公司	是	62,500.00	62,500.00	-	-	-	9.90
中国中建地产有限公司	是	41,213.38	41,213.38	-	-	-	6.60
上海上城多伦事项款	否	27,975.91	27,975.91	-	-	-	4.40
合计		**374,317.20**	**261,623.19**	**8,000.00**	**104,694.01**	**-**	**59.47**

表 2020 年末余额前五名的其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占其他应付款比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
中建财务有限公司	是	229,144.43	229,144.43	-	-	-	30.58
中建股份城市综合建设部	是	108,302.04	3,608.02	104,694.01		-	14.45
中国建筑第五工程局有限公司	是	62,500.00	62,500.00	-	-	-	8.34
郑州中建天湖置业有限公司	是	39,998.68	39,998.68	-	-	-	5.34
上海上城多伦事项款	否	27,975.91	27,975.91	-	-	-	3.73
合计		**467,921.06**	**363,227.04**	**104,694.01**	**-**	**-**	**62.45**

表 2019 年末余额前五名的其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占其他应付款比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
中建财务有限公司	是	93,075.87	93,075.87	-	-	-	12.89
中国建筑股份有限公司	是	72,401.17	72,401.17	-	-	-	13.25

中国中建地产有限公司	是	95,654.15	95,654.15	-	-	-	7.70
郑州中建天湖置业有限公司	是	40,000.00	40,000.00	-	-	-	5.54
中国建筑第七工程局有限公司	是	22,990.85	-	-	22,990.85	-	3.18
合计		**307,357.19**	**284,366.34**	-	**22,990.85**	-	**39.34**

表 2018 年末余额前五名的其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	账龄				占应付账款期末余额合计数比例
			1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
中国建筑股份有限公司	是	138,630.49	20,502.41	118,128.08	-	-	35.23
中建地产（天津）有限公司	是	39,697.00	-	39,697.00	-	-	10.09
山东中建房地产开发有限公司	是	37,440.00	674.24	36,765.76	-	-	9.52
中国建筑第七工程局有限公司	是	22,990.85	-	22,990.85	-	-	5.84
中国建筑第八工程局有限公司	是	19,428.13	-	19,428.13	-	-	4.94
合计		**258,186.47**	**21,176.65**	**237,009.82**		-	**65.62**

（5）一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 236,591.58 万元、219,271.16 万元、376,445.53 万元和 220,507.97 万元，占流动负债的比例分别为 9.61%、9.62%、16.34%和 10.59%。2021 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债比 2020 年末减少 155,937.56 万元，下降 41.42%，主要是因为主要是因为一年内到期的长期借款到期偿还所致。2020 年末，公司一年内到期的非流动负债比 2019 年末增长 157,174.37 万元，增长 71.68%，主要是因为长期借款一年内即将到期，转入一年内到期的非流动负债科目核算。2019 年末，公司一年内到期的非流动负债比 2018 年末减少 17,320.42 万元，下降 7.32%，主

要是因为一年内到期的长期借款到期偿还所致。

（6）其他流动负债

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司其他流动负债分别为 75,061.74 万元、88,078.81 万元、102,447.88 万元和 101,825.52 万元，占流动负债的比例分别为 3.05%、3.86%、4.45%和 4.89%。

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：

表最近三年及一期发行人非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,323,194.29	96.95	2,209,445.66	96.96	2,245,739.79	91.84	1,509,896.51	87.20
应付债券		0.00	-	-	69,953.11	2.86	99,893.78	5.77
租赁负债	2,493.59	0.10	-	-	-	-	-	-
长期应付款	70,674.31	2.95	69,317.12	3.04	65,912.31	2.70	121,677.21	7.03
预计负债		0.00	-	-	63,608.01	2.60	-	-
递延所得税负债	12.17	0.00	0.16	0.00	0.27	0.00	0.39	0.00
非流动负债合计	**2,396,374.35**	**100.00**	**2,278,762.95**	**100.00**	**2,445,213.50**	**100.00**	**1,731,467.88**	100.00

公司的非流动负债主要由长期借款、长期应付款和预计负债构成。2021 年 6 月末，公司非流动负债比 2020 年末增加 117,611.40 万元，上升 5.16%。2020 年末，公司非流动负债比 2019 年末减少 166,450.55 万元，降低 6.81%。公司非流动负债保持稳定。2019 年末，公司非流动负债比 2018 年末增加 713,745.62 万元，增长 41.22%。公司非流动负债快速增长主要系公司长期借款的增加。

（1）长期借款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司长期借款分别为 1,509,896.51 万元、2,245,739.79 万元、2,209,445.66 万元和 2,323,194.29 万元，占非流动负债的比例分别为 87.20%、91.84%、96.96%和 96.95%。2021 年 6

月末，公司长期借款比 2020 年末增加 113,748.63 万元，上升 5.15%。2020 年末，公司长期借款比 2019 年末减少 36,294.13 万元，降低 1.62%。2019 年末，公司长期借款比 2018 年末增加 735,843.28 万元，增长 48.73%。

公司长期借款结构明细如下：

表最近两年及一期发行人长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	517,317.68	20.48	475,326.69	19.04	612,862.01	26.32	761,028.99	56.29
质押借款	2,008,751.41	79.52	2,020,648.70	80.96	1,715,760.30	73.68	979,945.00	43.71
小计	2,526,069.09	100.00	2,495,975.39	100.00	2,328,622.32	100.00	1,740,973.99	100.00
减：一年内到期的长期借款	205,330.47		290,289.23		86,122.46		231,077.48	
合计	**2,323,194.29**	**100.00**	**2,209,445.66**	**100.00**	**2,245,739.79**	**100.00**	**1,509,896.51**	**100.00**

（2）长期应付款

公司的长期应付款为委托贷款。2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司长期应付款分别为 121,677.21 万元、65,912.31 万元、69,317.12 万元和 70,674.31 万元，占非流动负债的比例分别为 7.03%、2.70%、3.04%和 2.95%。

3、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 201.09 亿元、257.50 亿元、259.60 亿元及 255.61 亿元，占同期末总负债的比例分别为 47.94%、54.50%、55.77%及 57.97%。

最近一年及一期末，发行人有息负债全部为银行贷款，担保类型和余额如下：

表 2021 年 6 月末有息负债余额和类型

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	
	金额	占比
短期借款	30,000.00	1.17
一年内到期的非流动负债	202,874.81	7.94
长期借款	2,323,194.29	90.89
合计	**2,595,961.65**	**100.00**

表 2020 年末有息负债余额和类型

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	
	金额	占比
短期借款	30,000.00	1.17
一年内到期的非流动负债	356,515.98	13.95
长期借款	2,209,445.66	86.44
合计	**2,556,069.09**	**100.00**

（2）截至最近一年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下

1）有息债务到期期限分布情况

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务的期限结构如下：

表 2021 年 6 月末有息债务的期限结构

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	合计
1 年以内	30,000.00	202,874.81	-	232,874.81
1-3 年期	-	-	987,891.50	987,891.50
3-5 年期	-	-	1,332,250.71	1,332,250.71
5 年以上	-	-	3,052.08	3,052.08
合计	**30,000.00**	**202,874.81**	**2,323,194.29**	**2,556,069.09**

截至 2020 年末，发行人有息债务的期限结构如下：

表 2020 年末有息债务的期限结构

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	合计
1 年以内	30,000.00	356,515.98	-	386,515.98
1-3 年期	-	-	859,627.23	859,627.23
3-5 年期	-	-	179,965.74	179,965.74
5 年以上	-	-	1,169,852.69	1,169,852.69
合计	**30,000.00**	**356,515.98**	**2,209,445.66**	**2,595,961.65**

2）信用融资与担保融资分布情况

截至 2021 年 6 月末，发行人有息债务的担保结构如下：

表 2021 年 6 月末有息债务的担保结构

单位：万元

担保结构	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	合计
质押借款	-	14,525.81	1,994,225.61	2,008,751.41
信用借款	30,000.00	188,349.00	328,968.68	547,317.68
合计	**30,000.00**	**202,874.81**	**2,323,194.29**	**2,556,069.09**

截至 2020 年末，发行人有息债务的担保结构如下：

表 2020 年末有息债务的担保结构

单位：万元

担保结构	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	合计
质押借款	-	66,713.72	1,953,984.98	2,020,698.70
信用借款	30,000.00	289,802.26	255,460.68	575,262.94
合计	**30,000.00**	**356,515.98**	**2,209,445.66**	**2,595,961.65**

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表最近三年及一期公司现金流量表摘要

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	909,028.04	1,783,620.60	1,282,154.40	956,670.06
经营活动现金流出小计	833,694.98	1,839,354.17	1,681,813.12	1,219,577.86
经营活动产生的现金流量净额	**75,333.06**	**-55,733.57**	**-399,658.72**	**-262,907.80**
投资活动现金流入小计	18,214.09	118,916.26	77,907.14	19,683.79
投资活动现金流出小计	1,343.57	41,670.26	97,248.27	31,688.58
投资活动产生的现金流量净额	**16,870.52**	**77,246.00**	**-19,341.13**	**-12,004.78**
筹资活动现金流入小计	419,912.77	816,216.47	1,158,968.26	1,036,133.67
筹资活动现金流出小计	502,767.61	929,376.59	851,931.11	612,727.70
筹资活动产生的现金流量净额	**-82,854.84**	**-113,160.12**	**307,037.15**	**423,405.97**
汇率变动对现金的影响额	**-**	**-**	**-**	**-**
现金及现金等价物净增加额（净减少额以“-”表示）	**9,348.74**	**-91,647.69**	**-111,962.70**	**148,493.39**

1、经营活动现金流

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和支付关联方资金。2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-262,907.80万元、-399,658.72万元、-55,733.57万元和75,333.06万元，其中，经营活动现金流入分别为956,670.06万元、1,282,154.40万元、1,783,620.60万元和909,028.04万元，经营活动现金流出分别为1,219,577.86万元、1,681,813.12万元、1,839,354.17万元和833,694.98万元。近年来公司业务规模扩张迅速，在承接项目及项目开发的前期需要投入大量的资金，业务的不断增加使得公司的经营活动现金流出逐年递增，由于公司业务涉及的项目周期较长，资金回笼需要较长的时间，已投入项目产生经营活动现金流入有一定的滞后性，因此报告期内经营活动现金流量净额变动幅度较大。

2、投资活动现金流

2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月，公司投资活动产生的现

金流量净额分别为-12,004.78 万元、-19,341.13 万元、77,246.00 万元和 16,870.52 万元，其中，投资活动现金流入分别为 19,683.79 万元、77,907.14 万元、118,916.26 万元和 18,214.09 万元，投资活动现金流出分别为 31,688.58 万元、97,248.27 万元、41,670.26 万元和 1,343.57 万元。公司 2020 年投资活动现金流流入相对较大，现金流入主要为收回股份内部单位借款所致，投资活动现金流出主要为支付股份内部单位借款。

3、筹资活动现金流

2018 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 423,405.97 万元、307,037.15 万元、-113,160.12 万元和-82,854.84 万元，其中，筹资活动现金流入分别为 1,036,133.67 万元、1,158,968.26 万元、816,216.47 万元和 419,912.77 万元，筹资活动现金流出分别为 612,727.70 万元、851,931.11 万元、929,376.59 和 502,767.61 万元。公司筹资活动产生的现金流量净额变动主要系公司银行借款变动所致。

（四）偿债能力分析

表最近三年及一期公司偿债能力指标

项目	2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018/2018 年度
流动比率	0.71	0.61	0.64	0.64
速动比率	0.54	0.46	0.54	0.58
资产负债率（%）	71.61	72.93	75.19	72.65
债务资本比率（%）	59.01	60.41	62.46	57.20

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司流动比率分别为 0.63、0.64、0.61 和 0.71，速动比率分别为 0.58、0.54、0.46 和 0.54。从资产负债结构来看，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司资产负债率分别 72.77%、75.19%、72.93%和 71.61%，呈逐年下降趋势，但总体上看资产负债率处于较为合理的水平。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司的利息保障倍数分别为 1.73、0.97、1.76 和 1.63。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，本公司的经营业绩如下表所示：

表最近三年及一期盈利情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**283,495.83**	**924,355.12**	**797,827.66**	**851,853.44**
营业成本	198,156.51	726,573.39	580,322.47	637,646.65
税金及附加	1,212.39	2,563.05	1,652.12	1,062.54
销售费用	714.64	2,353.98	2,999.84	3,080.26
管理费用	10,098.77	25,777.98	32,352.51	31,792.62
研发费用	612.02	4,566.60	9.45	11.94
财务费用	15,866.17	47,284.05	46,165.58	31,169.12
投资收益	9,898.64	33,440.28	18,680.40	7,353.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,972.80	33,703.76	15,023.38	3,745.61
加：其他收益	179.30	587.07	702.79	1,371.83
信用减值损失	14,613.71	52,836.41	-80,460.89	-
资产减值损失	-217.06	13.84	-	5,999.26
资产处置收益	-0.05	-1.22	-0.02	-4.62
二、营业利润	**81,309.89**	**202,112.46**	**73,247.96**	**149,811.80**
加：营业外收入	33.36	63.75	256.33	33.36
减：营业外支出	2.77	54.48	53.70	0.72
三、利润总额	**81,340.48**	**202,121.72**	**73,450.59**	**149,844.44**
减：所得税	20,018.25	44,588.13	10,856.13	36,636.24
四、净利润	**61,322.23**	**157,533.59**	**62,594.46**	**113,208.20**
归属于母公司所有者的净利润	48,122.30	127,694.55	33,112.99	62,476.95
减：少数股东损益	13,199.94	29,839.05	29,481.47	50,731.25
五、综合收益总额	**61,322.23**	**157,533.59**	**62,594.46**	**113,208.20**
归属于母公司普通股东综合收益总额	48,122.30	127,694.55	33,112.99	62,476.95
减：归属于少数股东的综合收益总额	13,199.94	29,839.05	29,481.47	50,731.25

1）营业收入分析

最近三年及一期，公司的营业收入构成如下表所示：

表最近三年及一期营业收入构成及占比

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
BT 业务	6,063.59	2.14	4,040.58	0.44	12,596.26	1.58	3,027.71	0.36
房地产投资与开发业务	5,841.32	2.06	190,144.17	20.57	2,073.73	0.26	20,249.43	2.38
城市综合建设业务	236,431.17	83.40	613,396.56	66.36	710,064.01	89.00	828,058.35	97.21
零星工程施工业务	-	-	7,956.11	0.86	18,756.68	2.35	-	-
材料销售	34,622.01	12.21	106,202.70	11.49	53,517.69	6.71	-	-
其他业务	537.74	0.19	2,615.01	0.28	819.28	0.10	517.95	0.06
合计	**283,495.83**	**100.00**	**924,355.12**	**100.00**	**797,827.66**	**100.00**	**851,853.44**	**100.00**

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司的营业收入分别为 851,853.44 万元、797,827.66 万元、924,355.12 万元和 283,495.83 万元。公司营业收入主要来源于城市综合建设业务，2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，城市综合建设的业务收入分别为 828,058.35 万元、710,064.01 万元、613,396.56 和 236,431.17 万元，占营业收入总额的比例分别为 97.21%、89.00%、66.36%和 83.40%。

2）营业成本分析

最近三年及一期，公司的营业成本构成如下表所示：

表最近三年及一期营业成本构成及占比

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
BT 业务	-	-	-	-	-	-	-	-
房地产投资与开发业务	5,649.64	2.85	154,462.22	21.26	977.92	0.17	16,477.46	2.58
城市综合建设业务	164,788.80	83.16	482,010.28	66.34	523,364.81	90.19	621,169.19	97.42
零星工程施工业务	-	-	4,189.22	0.58	9,663.28	1.67	-	-
材料销售	27,632.53	13.94	84,846.11	11.68	46,198.38	7.96	-	-

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	85.54	0.04	1065.56	0.14	118.08	0.02	-	-
合计	**198,156.51**	**100.00**	**726,653.56**	**100.00**	**580,322.47**	**100.00**	**637,646.65**	**100.00**

2018 年度、2019 度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，637,646.65 万元、580,322.47 万元、726,573.39 万元和 198,156.51 万元。公司营业成本主要来源于城市综合建设业务，2018 年度、2019 度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，城市综合建设的业务成本分别为 621,169.19 万元、523,364.81 万元、482,010.28 和 164,788.80 万元，占营业成本总额的比例分别为 97.42%、90.19%、66.34%和 83.16%。

一般情况下 BT 业务操作模式是：政府通过合同约定，将拟建设的某个基础设施项目授予发行人设立的项目公司，在规定的时间内，由项目公司负责该项目的投融资和建设管理，具体施工由项目公司通过招标方式确定施工单位。合同期满，项目公司将该项目有偿转让给政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。由于发行人设立的项目公司主要承担投融资功能，不具体施工，项目公司不应确认建造合同收入和成本，而是应当按照建造过程中支付的工程价款等合同规定，确认为金融资产（长期应收款），并按照摊余成本进行后续计量，按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。项目公司为完成投资而实际从银行融资发生的利息支出计入财务费用，因此 BT 业务几乎无营业成本。

3）毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，公司毛利润及毛利率构成如下表所示：

表最近三年及一期毛利润构成及毛利率

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
BT 业务	6,063.59	100.0	4,040.58	100.00	12,596.26	100.00	3,027.71	100.00
房地产投资与开发业务	191.68	3.28	35,681.94	18.77	1,095.82	52.84	3,771.96	18.63
城市综合建设业务	71,642.38	30.30	131,386.28	21.42	186,699.20	26.29	206,889.16	24.98

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
零星工程施工业务	-	-	3,766.89	47.35	9,093.39	48.48	-	-
材料销售	6,989.48	20.19	21,356.59	20.11	7,319.31	13.68	-	-
其他业务	452.20	84.09	1,549.46	59.25	701.20	85.59	517.95	100.00
合计	**85,339.33**	**30.10**	**197,781.74**	**21.40**	**217,505.19**	**27.26**	**214,206.79**	**25.15**

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-6 月，公司分别实现毛利润 214,206.79 万元、217,505.19 万元、197,781.74 万元和 85,339.33 万元；公司整体业务毛利率分别为 25.15%、27.26%、21.40%和 30.10%，2021 年 1-6 月毛利率上升。

（六）关联交易情况

1）关联方情况

1、发行人控股股东

表6-54：控股股东情况

控股股东及最终控制方名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
中国建筑股份有限公司	100.00	100.00

2、控股子公司及重要参股公司

发行人控股或重要参股的子公司具体参见本募集说明书“第五节-四、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

截至 2021 年 6 月末，发行人其他关联方情况如下：

表截至 2021 年 6 月末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国建筑集团有限公司	最终控制方
中国建筑股份有限公司及其所属单位	受同一最终控制方控制
北京新牧置业发展有限公司	本公司所属子公司受其重大影响

2）关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截至 2021 年 6 月末，发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务的关联交易

表发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价方式	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
中国建筑股份有限公司	建筑服务	市场价	21,924.73	69,449.02	69,527.54
中国建筑一局（集团）有限公司	建筑服务	市场价	4,616.54		18.49
中国建筑第二工程局有限公司	建筑服务	市场价	1215.79	2,933.16	
中国建筑第三工程局有限公司	建筑服务	市场价		1,738.53	7,634.63
中国建筑第六工程局有限公司	建筑服务	市场价	4,068.2	6,122.50	14,906.20
中国建筑第七工程局有限公司	建筑服务	市场价	58,692.52	202,001.42	217,556.47
中建新疆建工（集团）有限公司	建筑服务	市场价	9,592.24	6,642.20	12,436.93
中建交通建设集团有限公司	建筑服务	市场价	656.02	691.32	81.07
中国建筑装饰集团有限公司	建筑服务	市场价	214.62	111.69	92.32
中国建筑第七工程局有限公司	设计服务	市场价	96.11		534.19
中国中建设计集团有限公司	设计服务	市场价	251.96	825.40	459.59
中国建筑东北设计研究院有限公司	设计服务	市场价	100.29	202.56	
中国建筑西北设计研究院有限公司	设计服务	市场价	592.7		1,025.25
中国市政工程西北设计研究院有限公司	设计服务	市场价		303.41	276.40
甘肃中建市政工程勘察设计研究院有限公司	设计服务	市场价		10.16	36.72
中国建筑西南设计研究院有限公司	设计服务	市场价		93.76	
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	设计服务	市场价	115.18	335.59	314.88
中国建筑上海设计研究院有限公司	设计服务	市场价		1,707.58	1,298.50
中国建筑第八工程局有限公司	材料采购	市场价		127.74	
中建新疆建工（集团）有限公司	材料采购	市场价		547.31	
中国建筑第五工程局有限公司	物业费	市场价		1.92	
中国建筑第六工程局有限公司	物业费	市场价		179.04	98.19

表发行人出售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元

中国建筑第七工程局有限公司	建筑服务	市场价	28.43	676.42	
中建新疆建工（集团）有限公司	建筑服务	市场价		7,279.69	18,756.68
中国建筑第二工程局有限公司	销售材料	市场价		1,265.56	
中国建筑第三工程局有限公司	销售材料	市场价	298.63	11,670.61	1,325.29
中国建筑第七工程局有限公司	销售材料	市场价	14,382.87	38,656.86	31,985.74
中建新疆建工（集团）有限公司	销售材料	市场价	14,052.52	54,609.67	20,206.67
中国建筑第二工程局有限公司	咨询服务	市场价		10.85	
中国建筑第六工程局有限公司	咨询服务	市场价	70.75	138.38	
中国建筑第七工程局有限公司	咨询服务	市场价	8.47	808.30	
中国中建设计集团有限公司	咨询服务	市场价	8.78	39.07	
中国建筑上海设计研究院有限公司	咨询服务	市场价	17.31	47.23	
中国市政工程西北设计研究院有限公司	咨询服务	市场价	287.43	21.62	
中国建筑西南设计研究院有限公司	咨询服务	市场价	12.22	17.36	
中国建筑第三工程局有限公司	物业服务	市场价	28.43	15.09	
中国建筑第六工程局有限公司	物业服务	市场价		231.71	52.68
中国建筑第三工程局有限公司	项目管理费	市场价		92.24	188.68
中国建筑第七工程局有限公司	项目管理费	市场价	298.63	89.72	82.34

2、关联租赁情况

截至 2021 年 6 月末，发行人关联租赁情况如下：

表截至 2021 年 6 月末发行人关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度
中建方程投资发展集团有限公司	北京奥南时代置业有限公司	办公楼	2019/1/1	2022/12/31	市场价	398.57	834.92	742.83
北京方程信和置业有限公司	北京中海金石房地产开发有限公司	办公楼	2020/8/1	2023/7/31	市场价	32.43	120.00	0.00
承租方名称	**出租方名称**	**租赁资产种类**	**租赁起始日**	**租赁终止日**	**租赁费定价依据**	**2021年1-6月**	**2020年度**	**2019年度**
中建方程投资发展集团有限公司	北京奥南时代置业有限公司	办公楼	2019/1/1	2022/12/31	市场价	398.57	834.92	742.83
北京方程信和置业有限公司	北京中海金石房地产开发有限公司	办公楼	2020/8/1	2023/7/31	市场价	32.43	120.00	0.00

3、关联担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人关联担保情况如下：

表截至 2021 年 6 月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
中国建筑股份有限公司	中建方程投资发展集团有限公司	200,000	2018 年 11 月 14 日	2023 年 11 月 14 日	否
中建方程投资发展集团有限公司	中建新塘（天津）投资发展有限公司	120,819.49	2016 年 9 月 14 日	2021 年 9 月 13 日	否

4、资金拆借

截至 2021 年 6 月末，发行人资金拆借情况如下：

表截至 2021 年 6 月末发行人资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
拆入资金				
中建新疆建工（集团）有限公司	40,000.00	2019.11.29	2023.11.28	4.75%
中国建筑第六工程局有限公司	13,500.00	2021.2.7	2022.1.28	5.00%
小计	53,500.00	2019.11.29	2023.11.28	4.75%
拆出资金				
中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司	3,100.00	2016.03.30	2026.06.29	1.20%
小计	**3,100.00**	**2016.03.30**	**2026.06.29**	**1.20%**

公司上述资金拆借行为主要为满足集团内公司生产经营的资金需要所进行，用于补充流动资金或专项资金投放。出借方不存在违规收入，该等资金拆借行为均按照《中建方程投资发展集团有限公司资金管理规定》履行审批、划拨、使用程序，不存在其他非经营性往来占款的情况，相关资金往来和资金拆借行为符合法律、法规的规定。

5、关联方承诺

本公司于2014年8月28日与中建新疆建工（集团）有限公司共同出资设立中建乌鲁木齐投资发展有限公司，本公司出资比例为60%。乌鲁木齐投资发展有限公司注册资本为人民币1,000,000,000元，于2021年6月30日，本公司已实缴出资额人民币300,000,000元，根据中建乌鲁水齐投资发展有限公司章程，本公司还应缴纳剩余出资额人民币300,000,000元。

本公司于2016年12月16日与北京未来科技城置地有限公司共同出资设立中建未来置地有限公司，本公司出资比例为65%。中建未来置地有限公司注册资本为人民币1,000,000,000元，于2021年6月30日，本公司已实缴出资额人民币75,400,000元，根据中建未来置地有限公司章程，本公司还应缴纳剩余出资额人民币574,600,000元。

本公司于2018年1月19日与中国建筑第三工程局有限公司、北京市房山新城投资有限责任公司共同出资设立中建新城（北京）投资发展有限公司，本公司出资比例为59.50%。中建新城（北京）投资发展有限公司注册资本为人民币600,000,000元，于2019年12月31日，本公司已实缴出资额人民币41,650,000元，根据中建新城（北京）投资发展有限公司章程，本公司还应缴纳剩余出资额人民币315,350,000元。

6、关联方应收、应付款项情况

截至2021年6月末，发行人与关联方的资金往来余额情况如下：

表截至2021年6月末发行人关联方应收、应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021年1-6月	2020年度	2019年度
应收账款	中国建筑第八工程局有限公司	247.91	-	-
	中国建筑第二工程局有限公司	626.08	837.08	-
	中国建筑第六工程局有限公司	90.69	163.20	-
	中国建筑第七工程局有限公司	14,283.22	22,472.86	3,686.86
	中国建筑第三工程局有限公司	50.73	114.73	-
	中国建筑西南设计研究院有限公司	12.96	-	-
	中国中建设计集团有限公司	9.30	-	-
	中建新疆建工（集团）有限公司	200.00	13,003.33	186.48
应收款项融资	中建新疆建工（集团）有限公司	23,375.70	20,618.46	3,237.93
预付款项	北京中海金石房地产开发有限公司	0.48	-	-
	中国建筑第六工程局有限公司	5,789.42	5,789.42	1,018.35
	中国建筑第三工程局有限公司	29,819.61	12,141.21	-
	中国建筑股份有限公司	4,499.73	1,381.20	11,434.08
	中建新疆建工（集团）有限公司	13,679.82	-	-
其他应收款	北京中海金石房地产开发有限公司	25.89	25.89	-
	南京中建东孚置业有限公司	28.20	161.86	109.80

	上海程贤置业有限公司	169.58	-	-
	上海中建嘉程房地产有限公司	5.44	10.71	-
	西安中建投资开发有限公司	1,000.00	-	-
	郑州海捷房地产开发有限公司	-	-	34,100.00
	郑州中建健湖置业有限公司	-	-	5.00
	郑州中建天湖置业有限公司	44.73	-	-
	中国建筑第六工程局有限公司	38,782.75	42,483.55	41,877.38
	中国建筑第七工程局有限公司	176.80	-	-
	中国建筑第三工程局有限公司	5,000.00	5,000.00	5,003.69
	中国建筑第四工程局有限公司	-	-	13,000.00
	中国建筑股份有限公司	113,803.37	101,204.98	101,223.82
	中国建筑一局（集团）有限公司	-	-	9,396.00
	中国中建地产有限公司	36,429.84	588.92	38.79
	中海建筑有限公司	-	-	10,500.00
	中建八局投资发展公司	6,779.14	6,779.14	-
	中建新疆建工（集团）有限公司	-	-	8,448.00
一年内到期的非流动资产	郑州海捷房地产开发有限公司	-	10,320.54	-
	中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司	1.03	1.25	1.47
长期应收款	中建（上海）新型城镇化投资发展有限公司	-	-	4,000.00
短期借款	中建财务有限公司	30,000.00	30,000.00	40,000.00
应付账款	新疆中建西部建设水泥制造有限公司	118.46	118.46	-
	中国建筑第八工程局有限公司	2,015.14	3,785.14	-
	中国建筑第二工程局有限公司	1,394.28	1,038.73	-
	中国建筑第六工程局有限公司	56,230.22	53,517.19	66,423.11
	中国建筑第七工程局有限公司	256,472.04	251,059.71	128,277.74
	中国建筑第三工程局有限公司	10,168.73	4,010.91	4,806.81
	中国建筑股份有限公司	62,207.12	58,697.97	94,829.23
	中国建筑上海设计研究院有限公司	70.21	-	222.46
	中国建筑西北设计研究院有限公司	1,186.06	1,836.38	264.79

	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	47.32	3.98	3.98
	中国建筑一局（集团）有限公司	2,992.72	549.69	12,852.28
	中国建筑装饰集团有限公司	-	-	0.99
	中国市政工程西北设计研究院有限公司	-	-	89.97
	中国中建设计集团有限公司	171.29	130.70	440.80
	中建电子信息技术有限公司	28.87	28.87	-
	中建东方装饰有限公司	1.30	1.30	-
	中建交通建设集团总承包工程有限公司	1,845.08	2,926.74	3,795.98
	中建新疆建工（集团）有限公司	59,897.01	42,789.98	40,360.49
合同负债	中国建筑第七工程局有限公司	18,453.69	1,138.28	1,138.28
	中建新疆建工（集团）有限公司	15,416.46	3,810.82	874.80
其他应付款	山东中建房地产开发有限公司	-	-	17,315.30
	上海程贤置业有限公司	294.70	2,719.00	-
	上海中建嘉程房地产有限公司	920.00	-	1.49
	深圳市中建宏达投资有限公司	-	-	800.00
	西安中建投资开发有限公司	-	4,457.38	4,457.38
	郑州中建天湖置业有限公司	39,998.68	39,998.68	40,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司	13,216.00	13,216.00	13,216.00
	中国建筑第二工程局有限公司	80.00	-	-
	中国建筑第六工程局有限公司	13,665.32	13,573.32	16,033.32
	中国建筑第七工程局有限公司	23,170.85	23,090.85	28,991.42
	中国建筑第三工程局有限公司	26.65	26.65	26.65
	中国建筑第四工程局有限公司	-	-	2.34
	中国建筑第五工程局有限公司	62,500.00	62,500.00	-
	中国建筑股份有限公司	112,699.80	108,302.04	72,401.18
	中国建筑西北设计研究院有限公司	2,198.10	2,603.32	2,603.32
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	12.00	-	-
	中国建筑一局（集团）有限公司	950.33	865.33	5,000.00
	中国中建地产有限公司	2.61	12,859.52	95,654.15

	中海建筑有限公司	7.39	-	51.47
	中建安装集团有限公司	5,000.00	8,858.00	17,600.00
	中建财务有限公司	129,933.90	229,144.43	93,075.87
	中建新疆建工（集团）有限公司	7,221.21	7,221.21	10,109.10
一年内到期的非流动负债	北京中海金石房地产开发有限公司	68.67	-	-
	中国建筑第六工程局有限公司	13,500.00	13,500.00	-
	中国建筑股份有限公司	825.48	-	100,236.29
	中建新疆建工（集团）有限公司	2.63	2.63	-
长期借款	中建财务有限公司	183.49	182.33	100.36
长期应付款	中国建筑第六工程局有限公司	13,500.00	13,500.00	-
	中国建筑第七工程局有限公司	16,564.92	16,168.29	14,692.52
	中国建筑股份有限公司	-	-	100,236.29
	中建新疆建工（集团）有限公司	54,112.02	53,151.46	51,219.80

3）关联交易定价政策、决策权限及决策程序

公司制定了《中建方程投资发展集团有限公司管理交易管理办法》，对公司的关联交易事项作出了明确规定，具体内容：明确了关联人和关联交易的范围，对关联交易的一般管理制度、审核回避制度、决策权限等作出了明确要求。对于关联交易定价，《中建方程投资发展集团有限公司管理交易管理办法》明确规定原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，同时关联交易根据其交易性质、交易金额由股东、董事会和总经理决定。

（七）对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，公司不存在对外担保事项。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至2021年6月末，发行人不存在尚未了结或可预见的对其正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 6 月末，发行人的受限资产情况如下表所示：

表截至 2021 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	抵质押权人	受限原因
货币资金	50.00	宁波银行股份有限公司	履约保函保证金
货币资金	4,000.00	-	履约保函保证金
合同资产	45,802.52	以中国建设银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
合同资产	71,085.88	以中信银行股份有限公司和招商银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
合同资产	3,052.08	以中国农业发展银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
长期应收款	1,115,672.00	以国家开发银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
长期应收款	176,511.10	以中国建设银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
长期应收款	308,918.14	以中信银行股份有限公司和招商银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
长期应收款	279,377.19	以中国农业银行股份有限公司作为牵头行的银团	长期借款
存货	7,315.00	中国邮政储蓄银行股份有限公司	长期借款
存货	895.00	中国邮政储蓄银行股份有限公司	长期借款
合计	**2,012,678.91**		**-**

第五节募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3717号），本次债券注册总额不超过17.00亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为17.00亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

由于本期债券尚未发行，发行人已按时完成兑付工作，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换前期偿还到期公司债券的自有资金。本期公司债券募集资金拟置换的自有资金前期所偿还公司债券明细如下：

拟置换的自有资金前期所偿还公司债券明细表

单位：亿元

序号	借款人	债券简称	借款余额	起息日	还款日	拟置换自有资金规模
1	中建方程投资发展集团有限公司	18方程Y1	20.00	2018.11.14	2021.11.14	17.00
合计			**20.00**			**17.00**

三、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、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目

的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在募集资金总额20.00%或20,000.00万元以下的，应由发行人财务部提起审批，报发行人总经理同意，经董事会表决通过内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额20.00%或20,000.00万元，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应由发行人财务部提起审批，报发行人总经理同意，经董事会表决通过，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与监管银行签订了《中建方程投资发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集资金三方监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

六、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2021年6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17亿元；

（三）假设本期债券在2021年6月30日完成发行并且清算结束；

（四）假设本期债券募集资金17亿元全部用于偿还到期债务或置换前次偿还公司债券的自有资金；

（五）假设除使用本期债券募集资金进行偿还，剩余3亿元借款全部使用发

行人流动资产进行偿还。

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：

表4-2 本期债券发行对发行人财务结构的影响情况

单位：万元

项目	2021年6月30日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	1,487,665.54	1,457,665.54
非流动资产合计	4,766,110.24	4,766,110.24
资产总计	6,253,775.78	6,223,775.78
流动负债合计	2,082,022.01	2,082,022.01
非流动负债合计	2,396,374.35	2,396,374.35
总负债合计	4,478,396.36	4,478,396.36
所有者权益合计	1,775,379.42	1,745,379.42
流动比率（倍）	0.71	0.70
速动比率（倍）	0.54	0.53
资产负债率（%）	71.61	71.96

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，并将本期债券计入权益，以2021年6月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将上升0.35个百分点。

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以2021年6月30日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的0.71下降至0.70，速动比率将从发行前的0.54下降至0.53。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行可续期公司债，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

发行人的流动比率保持稳定，短期偿债能力未发生重大变化。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺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，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于2018年11月14日完成中建方程投资发展集团有限公司2018年公开发行可续期公司债券（第一期）品种一的发行工作，发行总规模20亿元。根据该期债券募集说明书，发行人拟将募集资金全部用于偿还有息债务。截至本募集说明书签署日，中建方程投资发展集团有限公司2018年公开发行可续期公司债券（第一期）品种一的募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书约定的一致。

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债已使用募集资金用途与募集说明书约定的用途一致，前次公司债券募集资金使用符合监管要求，不存在违规使用募集资金情况。

第六节备查文件

一、备查文件内容

1、中国证监会同意本期发行注册的文件；

2、本期债券募集说明书；

3、主承销商出具的核查意见；

4、发行人最近三年（2018年、2019年和2020年）经审计的财务报告及未经审计的2021年半年度报告；

5、北京市德恒律师事务所出具的法律意见书；

6、评级报告；

7、本期债券受托管理协议；

8、本期债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

（一）发行人：中建方程投资发展集团有限公司

联系地址：北京市海淀区三里河路15号A座9层

联系人：　杨丽

联系电话：　010-88084984

传真：010-88084266

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系人：宋志清、王远程、李轩冕

联系电话：010-85130440

传真：010-65608445

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

联系人：王艳艳、张天亮、朱军、张大明、曹林丽

联系电话：010-60837839

传真：010-60833504

（本页无正文，为《中建方程投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

中建方程投资发展集团有限公司

2021 年 11 月 30 日