



中冶置业集团有限公司  
2022年面向专业投资者公开发行公司债券  
募集说明书摘要  
(申报稿)

注册金额	20 亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商



北京市西城区太平桥大街 19 号申万宏源证券 5 层

签署日期：2022 年 8 月 22 日

## 声明

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

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

(一) 发行人主体信用评级为 AAA，本次债券未进行信用评级。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.05 亿元（2019 年度、2020 年度、2021 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），预计不少于本次债券一年利息。

(二) 近三年及一期，发行人净利润分别为 17.98 亿元、17.86 亿元、-19.43 亿元和 1.34 亿元。2021 年净利润为负主要原因系该年度投资收益亏损、资产减值损失和信用减值损失规模较大所致。报告期内，发行人投资收益分别为 1.30 亿元、1.89 亿元、-4.95 亿元和 0.16 亿元，2021 年投资收益为负主要是因为以权益法核算的长期股权投资出现投资亏损所致。其中，珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）权益法下确认的投资损失为-4.49 亿元，是长期股权投资亏损的主要来源。报告期内，发行人资产减值损失分别为 0.00 亿元、0.00 亿元、-5.54 亿元和 0.00 亿元，2021 年资产减值损失规模较大，主要是因为发行人对其持有的珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）长期股权投资计提 5.54 亿元减值准备所致。报告期内，发行人信用减值损失分别为 0.00 亿元、0.00 亿元、-12.39 亿元和 0.00 亿元，2021 年信用减值损失规模较大，主要是因为对发行人合营企业天津中冶名瑞置业有限公司的拆借款计提减值准备所致。因此，发行人经营业绩受参股公司影响较大，若未来参股公司受疫情或房地产市场环境不利变化的影响，导致投资建设及去化迟缓，或经营情况恶化，则发行人将面临净利润下滑的风险；此外，随着发行人业务规模的扩大，其他应收款可能持续增长，若部分参股公司财务状况出现恶化或因其他原因导致回款滞缓，公司将面临部分账款无法回收的风险，进而对公司未来业绩造成不利影响。

(三) 近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 76.07%、76.70%、82.22% 和 82.00%，近三年呈上升趋势，随着业务的发展，为满足公司房地产开发项目的资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营资金用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的进一步提高可能影响发行人的再融资能力，增加融资成本。截至目前，发行人依托良好的股东背景和信用实力，融资

渠道畅通，融资成本合理，但若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源保障不足，将直接影响发行人按期偿还相关债务的能力。因此，若发行人未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增加，可能对发行人的稳健经营产生不利的影响。

（四）近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.33、1.26、1.11 和 1.20，速动比率分别为 0.60、0.59、0.56 和 0.47，速动比率处于相对较低水平，可能影响发行人的流动性，进而影响其短期偿债能力。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 133,243.16 万元、449,627.11 万元、521,283.67 万元和 260,356.43 万元，近三年呈快速增长趋势。随着发行人融资规模的增加及长期借款的逐步到期，将导致发行人未来存在短期偿债压力较大的风险。

（五）近三年及一期，发行人房地产开发业务毛利率分别 39.08%、23.00%、18.73% 和 8.37%，报告期内呈下滑趋势。发行人房地产项目的毛利率水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本等多方面因素影响，近年来，随着国家对房地产领域进行了一系列调整，以及行业内竞争程度加剧，发行人房地产毛利率水平产生一定下滑。此外，新冠疫情的反复对发行人在各地的房地产项目建设进度及销售进度均形成了一定冲击，并对毛利率变动构成了不利影响。未来，若行业政策或竞争环境发生不利变化，发行人将面临房地产业务毛利率持续下滑的风险。

（六）近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.20、0.27、0.29 和 0.06。主要是由于发行人近年来执行核心城市聚焦战略，加大核心城市优质资源的土地投资，发行人存货在总资产中的占比较大，而房地产项目开发周期相对较长，收入结转与存货增加存在一定的时间差异，导致存货周转率较低。未来如果发行人项目开发建设及竣工结算出现不确定性，则可能面临存货周转率持续偏低的风险。

（七）发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证，并办妥房产抵押登记手续后解除。截至 2021 年末，发行人对外担保中包括对参股企业担保 5.43 亿元和业主按揭担保 92.73 亿元，占期末净资产的比例为 58.31%，若未来被担保人出现不能按时偿付到期债务的问题，发行人存在一定的代偿风险，将对发行人经营产生一定的不利影响。

(八) 截至 2021 年末, 发行人受限资产总计 52.98 亿元, 占总资产比例为 5.60%。其中主要受限资产为存货及长期应收款, 账面价值分别为 31.40 亿元和 17.45 亿元。发行人受限资产主要是为银行借款等有息债务提供抵押质押所致, 目前发行人经营状况正常, 信用资质良好, 但若未来发行人因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款, 可能造成发行人资产被冻结和处置, 将对发行人正常生产经营活动造成不利影响, 进而影响发行人的偿债能力及本次公司债券的还本付息。

(九) 房地产行业是一个资金密集型行业, 资金占用周期较长, 外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响, 发行人融资渠道进一步受到限制, 公司融资成本将相应增加, 进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

## 二、与本次债券相关的重大事项

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

(二) 本次债券发行结束后, 发行人将按照上交所相关规定申请办理交易流通事宜, 由于具体上市交易事宜需要在本次债券发行结束后方能进行, 发行人无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通, 且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外, 证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响, 发行人无法保证本次债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其持有的债券, 亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此, 本次债券的投资者将可能面临一定的流动性风险。

(三) 本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时, 发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息, 但是在本次债券存续期内, 可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行, 进而影响本次债券持有人的利益。

(四) 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次债券的持有人)均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间,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次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

(五)为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任,发行人聘任了主承销商担任本次债券的债券受托管理人,并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本次债券,均视同自愿接受该《债券受托管理协议》对本次债券各项权利和义务的约定。

(六)针对本次债券,发行人设置了资信维持承诺、交叉保护承诺、救济措施作为投资者保护条款,具体如下:

#### 1、资信维持承诺

(1)发行人承诺,在本次债券存续期内,不发生如下情形:

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2)发行人在债券存续期内,出现违反上述第(1)条约定的资信维持承诺情形的,发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(3)当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的,发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4)发行人违反资信维持承诺且未在上述第(2)条约定期限内恢复承诺的,持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

#### 2、交叉保护承诺

(1)发行人承诺,报告期内发行人不能按期偿付本条第 1)项金钱给付义务,金额达到第 2)项给付标准的,发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态:

1) 金钱给付义务的种类:

● 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款;

- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 资产管理计划融资；
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 除本次债券外的公司信用类债券；

2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人母公司财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

(2)发行人在债券存续期内，出现违反上述第(1)条约约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

(3)当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4)发行人违反交叉保护条款且未在上述第(1)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

3、救济措施

(1)如发行人违反相关承诺要求且未能在资信维持承诺第(2)条、交叉保护承诺第(2)条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a.在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

(2)持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

(七)发行人主体评级为 AAA，本次债券符合质押式回购条件。本次债券发行结束后，认购人可按照主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
目录 .....	7
释义 .....	9
<b>第一节 发行条款 .....</b>	<b>11</b>
一、本次债券发行的决策情况.....	11
二、本次债券的基本发行条款.....	11
三、本次债券的特殊发行条款.....	12
四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	12
五、投资者承诺.....	13
<b>第二节 募集资金运用 .....</b>	<b>14</b>
一、本次债券的募集资金规模.....	14
二、本次债券募集资金使用计划.....	14
三、募集资金的现金管理.....	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	14
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	15
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	17
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>18</b>
一、发行人基本情况.....	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	18
三、发行人的股权结构.....	23
四、发行人的重要权益投资情况.....	24
五、发行人的治理结构等情况.....	34
六、发行人的董监高情况.....	43
七、发行人主营业务情况.....	47
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	72

<b>第四节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>73</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	73
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	77
三、发行人财务状况分析.....	86
<b>第五节 发行人信用状况 .....</b>	<b>116</b>
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	116
二、发行人其他信用情况.....	116
<b>第六节 投资者保护机制 .....</b>	<b>119</b>
一、偿债计划.....	119
二、偿债资金来源.....	119
三、偿债保障措施.....	120
四、资信维持承诺.....	121
五、交叉保护承诺.....	121
六、救济措施.....	122
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>123</b>

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、中冶置业	指	中冶置业集团有限公司
控股股东、中国中冶	指	中国冶金科工股份有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本次债券	指	经发行人股东会批准，并经中国证监会注册面向专业投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司
簿记建档	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市百伦律师事务所
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	本次公司债的主承销商按照《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的本次债券全部自行购入。
《公司章程》	指	《中冶置业集团有限公司公司章程》
《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》（2019 年修订）
报告期各期末、近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末

报告期、近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 发行条款

### 一、本次债券发行的决策情况

2022 年 2 月 17 日，发行人董事会召开临时董事会会议，同意发行人申请在上海证券交易所面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券。

2022 年 6 月 20 日，经发行人股东出具《关于中冶置业注册及发行公司债券的批复》（中冶资本〔2022〕4 号），同意发行人申请在上海证券交易所面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券。

【】年【】月【】日，发行人本次债券经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕【】号）。

### 二、本次债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**中冶置业集团有限公司。

（二）**债券全称：**中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券。

（三）**发行金额：**本次债券发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），拟分期发行。本次债券可以单一品种发行，也可以分品种发行。

（四）**债券期限：**本次债券期限为不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可为多种期限的混合品种。

（五）**票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（七）**发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。

（八）**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）**承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十）**付息方式：**还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付

息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**(十一) 兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

**(十二) 偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**(十三) 增信措施：**本次债券不设定增信措施。

**(十四) 信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级。

具体信用评级情况详见“第五节 发行人信用状况”。

**(十五) 募集资金用途：**本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

**(十六) 质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

### 三、本次债券的特殊发行条款

本次债券可设置发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权，具体条款在发行阶段进行披露。

### 四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

#### (一) 本次债券发行时间安排

1、发行公告日：2022 年【】月【】日。

2、发行首日：2022 年【】月【】日。

3、发行期限：2022 年【】月【】日至 2022 年【】月【】日。

#### (二) 登记结算安排

本次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次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### **(三) 本次债券上市交易安排**

- 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次债券上市交易的申请。
- 3、本次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) 本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。**

## **五、投资者承诺**

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本次债券的债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定；

（二）本次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）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人 2022 年 2 月 17 日召开的临时董事会会议审议通过，并经 2022 年 6 月 20 日发行人股东决议批准，发行人拟发行不超过（含）20 亿元的公司债券。

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]【】号），本次债券注册总额不超过（含）人民币 20 亿元，采取分期发行。

### 二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务，具体募集资金运用安排将于各期债券发行前备案阶段予以确认。

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

### 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。

同时，如本次债券募集资金到账时间早于相关有息债务到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在有息债务到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关有息债务到期时再用于本金偿付。

### 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，本次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：

公司调整用于偿还债务的具体计划，调整金额在募集资金总额 50% 以下的，应经公司董事会审批并及时进行临时信息披露。调整金额在募集资金总额 50% 以上，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会审批，经债券持有人会议审议通过，

并及时进行信息披露。

## 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

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

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

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对公司资产负债结构的影响

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月末；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 20 亿元计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金净额 20 亿元全部用于偿还一年内到期的有息债务。
- 5、假设本次债券于 2022 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行完成后，公司合并报表的资产负债率将保持不变，流动比例和速动比率将得到进一步改善。具体情况如下：

#### 本次债券募集资金运用对发行人财务状况的影响模拟变动情况

单位：亿元、%

项目	本次债券发行前	本次债券发行后	变化数
流动资产	835.70	835.70	0.00
非流动资产	106.89	106.89	0.00

<b>资产合计</b>	<b>942.59</b>	<b>942.59</b>	<b>0.00</b>
流动负债	695.76	675.76	-20.00
非流动负债	77.18	97.18	20.00
<b>负债合计</b>	<b>772.94</b>	<b>772.94</b>	<b>0.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>169.65</b>	<b>169.65</b>	<b>0.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>82.00</b>	<b>82.00</b>	<b>0.00</b>
<b>流动比率</b>	<b>1.20</b>	<b>1.24</b>	<b>0.04</b>
<b>速动比率</b>	<b>0.47</b>	<b>0.48</b>	<b>0.01</b>

## （二）对公司财务成本的影响

发行人日常经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，降低资产负债的流动性风险，同时为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争力。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不直接或间接用于购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

另外，本次债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本次债券存续期内，若公司拟变更本次债券的募集资金用途的，公司将及时披露有关信息，并按照规定和约定履行必要的改变程序。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人前次发行的公司债券募集资金均按照约定用途使用。公司债券募集资金用途符合相关法律法规及监管机构的规定，不存在报告期内违规使用募集资金的情形。公司债券实际募集资金使用情况如下：

### 发行人前次公司债券募集资金用途

债券简称	借款人	募集资金用途
15中置01	中冶置业集团有限公司	本期债券募集资金扣除发行费用后用于补充运营资金和/或偿还债务
16中置01	中冶置业集团有限公司	本期债券募集资金扣除发行费用后用于补充运营资金和/或偿还债务

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	中冶置业集团有限公司
法定代表人	刘福明
注册资本	人民币500,000.00万元
实缴资本	人民币500,000.00万元
设立（工商注册）日期	2001年9月5日
统一社会信用代码	91110108801489416U
住所（注册地）	北京市海淀区马甸东路17号29层（25）、30层（26）
邮政编码	100088
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）；接受委托从事物业管理；项目投资。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
电话及传真号码	电话：010-60958841 传真：010-60958739
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：冯祥利 职位：党委副书记、总经理 联系方式：010-60958841

### 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

公司前身北京新奥房地产开发有限公司系经北京市工商行政管理局崇文区分局批准，由中国第二十二冶金建设公司出资 1,760.00 万元（货币），北京市大龙建设集团出资 440.00 万元（货币）设立，并于 2001 年 9 月 5 日取得了注册号为 1101031325768 营业执照，成立时公司注册资本共计 2,200.00 万元。

#### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001年9月5日	设立	中国第二十二冶金建设公司出资 1,760.00 万元（货

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			币)，北京市大龙建设集团出资 440.00 万元（货币）设立
2	2003 年 6 月 6 日	股权变更、注册资本变更	公司股东北京市大龙建设集团持有公司 20.00% 的股权全部转让给侯宝旭，注册资本变更为 5,200.00 万元
3	2005 年 4 月	更名	公司名称变更为“中冶新奥房地产开发有限公司”
4	2005 年 5 月	股权变更	将侯宝旭出资中 590.00 万元对应的股权转让给中国第二十二冶金建设公司
5	2005 年 6 月	注册资本变更	注册资本变更为 13,700.00 万元
6	2005 年 7 月	股权变更	吸收中国冶金建设集团公司为新股东
7	2005 年 8 月	注册资本变更	注册资本变更为 24,000.00 万元
8	2006 年 2 月	更名	公司名称变更为“中冶置业有限责任公司”
9	2006 年 5 月	股权变更	将公司股东侯宝旭持有公司 2.08% 的股权（出资额 500.00 万元）全部转让给中国冶金科工集团公司
10	2008 年 3 月	注册资本变更	注册资本变更为 32,000.00 万元
11	2008 年 6 月	注册资本变更	注册资本变更为 50,000.00 万元
12	2008 年 12 月	股权变更	将中国冶金科工集团公司持有的公司 59.00% 的股份股权转让给中国冶金科工股份有限公司
13	2009 年 4 月	注册资本变更	注册资本变更为 200,000.00 万元
14	2010 年 1 月	注册资本变更	注册资本变更为 214,080.00 万元
15	2010 年 1 月	更名	公司名称变更为“中冶置业集团有限公司”
16	2011 年 8 月	股权变更	公司股东变更为单一法人股东中国冶金科工股份有限公司
17	2014 年 1 月	注册资本变更	注册资本增加至 310,000.00 万元
18	2016 年 9 月	注册资本变更	注册资本由人民币 3,100,000,000.00 元增至人民币 3,628,221,519.41 元
19	2017 年 12 月	注册资本变更	注册资本由人民币 3,628,221,519.41 元增至人民币 5,000,000,000.00 元

### 1、2003 年股权变更

2003 年 6 月 6 日，经公司股东会决议，同意将公司股东北京市大龙建设集团持有公司 20.00% 的股权全部转让给侯宝旭。后于当月，公司注册资本变更为 5,200.00 万元，其中中国第二十二冶金建设公司出资 4,110.00 万元，占比 79.00%；侯宝旭出资 1,090.00 万元，占比 21.00%。

### 2、2005 年名称变更

2005 年 4 月，公司名称变更为“中冶新奥房地产开发有限公司”，于 2005 年 4 月

7 日，公司取得《企业名称变更核准通知书》（国）名称变核内字[2005]第 168 号，并于当月取得《北京市工商行政管理局准予行政许可决定书》京工商注册企许字（2005）0020264 号。

### 3、2005 年股权变更

2005 年 5 月，经公司第二届第四次股东会决议，同意将侯宝旭出资中 590.00 万元对应的股权转让给中国第二十二冶金建设公司。

2005 年 5 月经公司第三届第一次股东会决议，同意由中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元。2005 年 6 月，公司注册资本变更为 13,700.00 万元，其中中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 36.49%；中国第二十二冶金建设公司出资 4,700.00 万元，占比 34.31%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 21.90%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 3.65%；侯宝旭出资 500.00 万元，占比 3.65%。

2005 年 7 月，经公司第三届第二次股东会决议同意吸收中国冶金建设集团公司为新股东。2005 年 8 月，公司注册资本变更为 24,000.00 万元，其中中国第二十二冶金建设公司出资 12,000.00 万元，占比 50.00%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 20.83%；中国冶金建设集团公司出资 3,000.00 万元，占比 12.50%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 12.50%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 2.08%；侯宝旭出资 500.00 万元，占比 2.08%。

### 4、2006 年名称变更

2006 年 2 月，公司名称变更为“中冶置业有限责任公司”，于 2006 年 1 月 27 日取得《企业名称变更核准通知书》（国）名称变核内字[2006]第 40 号，并于当月取得《北京市工商行政管理局准予变更登记通知书》京工商注册企许字（2006）0000340 号。

### 5、2006 年股权变更

2006 年 5 月，经公司第二届第五次股东会决议同意，将公司股东侯宝旭持有公司 2.08%的股权（出资额 500.00 万元）全部转让给中国冶金科工集团公司（原名称为“中国冶金建设集团公司”，2006 年 3 月该公司名称变更为“中国冶金科工集团公司”，已取得（国）登记内变字[2006]第 235 号《准予变更登记通知书》）。至此，中国冶金科

工集团公司出资额变为 3,500.00 万元，占比 14.58%。

#### 6、2008 年股权变更

2008 年 3 月，公司注册资本变更为 32,000.00 万元，其中中国第二十二冶金建设公司出资 12,000.00 万元，占比 37.50%；中国冶金科工集团公司出资 11,500.00 万元，占比 35.90%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 15.60%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 9.38%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 1.56%。

2008 年 6 月，公司注册资本变更为 50,000.00 万元，其中中国冶金科工集团公司出资 29,500.00 万元，占比 59.00%；中国第二十二冶金建设公司出资 12,000.00 万元，占比 24.00%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 10.00%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 6.00%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 1.00%。

2008 年 12 月，经国务院国有资产监督管理委员会《关于中国冶金科工股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2008]1289 号）批复，并于 2008 年 12 月 5 日经公司第三届第二次股东会决议通过，将中国冶金科工集团公司持有的公司 59.00% 的股份权转让给中国冶金科工股份有限公司持有。公司股权结构变更为中国冶金科工股份有限公司出资 29,500.00 万元，占比 59.00%；中国第二十二冶金建设公司出资 12,000.00 万元，占比 24.00%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 10.00%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 6.00%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 1.00%。

#### 7、2009 年股权变更

2009 年 4 月，公司注册资本变更为 200,000.00 万元，增加注册资本后，其中中国冶金科工股份有限公司出资 179,500.00 万元，占比 89.75%；中国第二十二冶金建设公司出资 12,000.00 万元，占比 6.00%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,000.00 万元，占比 2.50%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,000.00 万元，占比 1.50%；中冶集团建筑研究总院出资 500.00 万元，占比 0.25%。

#### 8、2010 年股权变更

2010 年 1 月，公司注册资本变更为 214,080.00 万元，其中中国冶金科工股份有限

公司出资 192,136.80 万元，占比 89.75%；中国第二十二冶金建设公司出资 12,844.80 万元，占比 6.00%；中冶京诚工程技术有限公司出资 5,352.00 万元，占比 24.87%；天津二十冶金建设有限公司出资 3,211.20 万元，占比 1.50%；中冶集团建筑研究总院出资 535.20 万元，占比 0.25%。

#### 9、2010 年名称变更

2010 年 1 月，经北京市工商行政管理局核准，公司名称变更为“中冶置业集团有限公司”。

#### 10、2011 年股权变更

2010 年 9 月公司第四届第五次股东会决议，同意由中国冶金科工股份有限公司收购中国二十二冶集团有限公司（原名：中国第二十二冶金建设公司）、中冶京诚工程技术有限公司、天津二十冶金建设有限公四、中冶建筑研究总院有限公司（原名：中冶集团建筑研究总院）所持有的公司股份。2011 年 8 月，中国冶金科工股份有限公司完成对其他股东股权的收购，并办理了工商登记，公司股东变更为单一法人股东中国冶金科工股份有限公司。

#### 11、2014 年注册资本变更

2014 年 1 月 2 日，经公司股东决议新增注册资本 95,920.00 万元，公司注册资本增加至 310,000.00 万元。

#### 12、2016 年注册资本变更

2016 年 9 月 1 日，中国冶金科工股份有限公司（以下简称“中国中冶”）以货币资金对公司增加实收资本人民币 528,221,519.41 元，增资后公司实收资本由人民币 3,100,000,000.00 元增至人民币 3,628,221,519.41 元，注册资本由人民币 3,100,000,000.00 元增至人民币 3,628,221,519.41 元。

#### 13、2017 年注册资本变更

2017 年 12 月 8 日，中国中冶以借款转增资本的形式对公司增加实收资本，增资后公司实收资本由人民币 3,628,221,519.41 元增至人民币 5,000,000,000.00 元，注册资本由人民币 3,628,221,519.41 元增至人民币 5,000,000,000.00 元。

截至本募集说明书摘要签署日，公司共有注册资本 5,000,000,000.00 元，为中国冶

金科工股份有限公司的全资子公司。

### （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

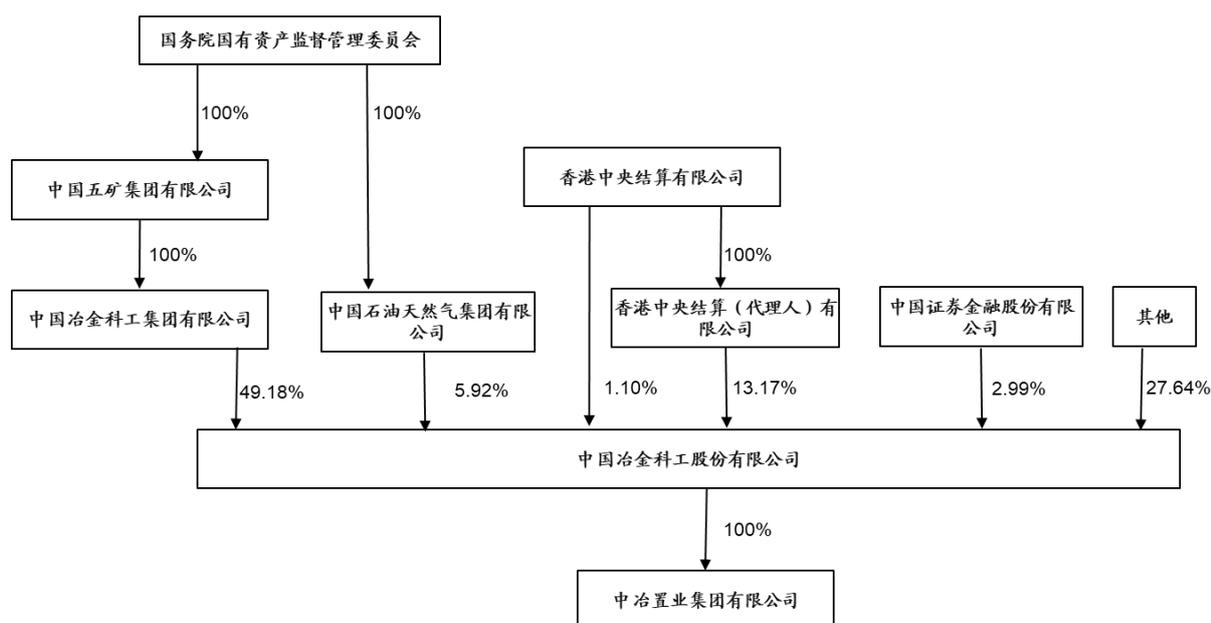
截至本募集说明书摘要签署日，中冶置业为法人独资公司，公司的控股股东为中国冶金科工股份有限公司，国务院国有资产监督管理委员会为公司实际控制人，发行人股权结构图如下：

发行人股权结构表

单位：万元、%

股东名称	出资额	股权比例
中国冶金科工股份有限公司	500,000.00	100.00
合计	500,000.00	100.00

发行人股权结构图



## （二）控股股东基本情况

注册名称	中国冶金科工股份有限公司
法定代表人	张孟星
注册资本	人民币2,072,361.917万元
设立（工商注册）日期	2008年12月1日
统一社会信用代码	91110000710935716X
住所（注册地）	北京市朝阳区曙光西里28号
邮政编码	100028
所属行业	工程建设
经营范围	国内外各类工程咨询、勘察、设计、总承包；工程技术咨询服务；工程设备的租赁；与工程建筑相关的新材料、新工艺、新产品的技术开发、技术服务、技术交流和技术转让；冶金工业所需设备的开发、生产、销售；建筑及机电设备安装工程规划、勘察、设计、监理和服务和相关研究；金属矿产品的投资、加工利用、销售；房地产开发、经营；招标代理；进出口业务；机电产品、小轿车、建筑材料、仪器仪表、五金交电的销售。（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。）

截至 2021 年末，中国冶金科工股份有限公司的总资产为 5,434.70 亿元，净资产为 1,513.88 亿元，营业收入为 5,005.72 亿元，净利润为 116.07 亿元。

报告期内，发行人控股股东未发生变更。截至本募集说明书摘要签署日，控股股东所持有的公司股份无质押、冻结或托管等情况，也不存在任何的股权争议情况。

## （三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，中冶置业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

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围内的二级子公司共 54 家，情况如下：

## 合并范围子公司具体情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	承德中冶名腾市政建设有限公司	承德市	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00
2	三河市中冶名峰房地产开发有限公司	香河县	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
3	秦皇岛泛华房地产开发有限公司	秦皇岛市	房地产开发经营	100.00	100.00	100.00
4	北京中顺金达贸易有限公司	北京市	贸易	5,000.00	100.00	100.00
5	三河市中冶名志房地产开发有限公司	三河市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
6	滦平中冶名府房地产开发有限公司	滦平县	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
7	滦平中冶名时房地产开发有限公司	滦平县	房地产开发经营	5,000.00	65.00	65.00
8	中冶新奥正诚房地产开发有限公司	北京市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
9	中冶国际投资发展有限公司	珠海市	房地产开发经营	100,000.00	40.00	40.00
10	启东中冶天翔置业有限公司	上海市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
11	中冶置业集团京津冀投资发展有限公司	涿州市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
12	中冶名德(兴隆)文化旅游发展有限公司	兴隆县	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00
13	承德中冶名隆房地产开发有限公司	兴隆县	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00
14	中冶置业集团物业服务服务有限公司	南京市	物业管理	5,000.00	80.00	80.00
15	北京中冶名祥置业有限公司	北京市	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00
16	中冶置业香港有限公司	香港	房地产开发经营	0.80	100.00	100.00
17	天津中冶名泰置业有限公司	天津市	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
18	新悦投资有限责任公司	英属维尔京群岛	房地产开发经营	1.60	100.00	100.00
19	烟台中冶京诚置业有限公司	烟台市	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00
20	西安中冶建研置业有限公司	西安市	房地产开发经营	30,000.00	100.00	100.00
21	中冶置业集团北京物业管理服务有限公司	北京市	物业管理	50.00	100.00	100.00
22	北京中冶名弘置业有限公司	北京市	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00
23	包头中冶正盛置业有限责任公司	包头市	房地产开发经营	5,000.00	70.00	70.00
24	南京临江老城改造建设投资有限公司	南京市	房地产开发经营	50,000.00	98.52	98.52

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
25	南京中冶正旺置业有限公司	南京市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
26	南京中冶和熙置业有限责任公司	南京市	房地产开发经营	50,000.00	72.00	72.00
27	南京中冶正兴置业有限责任公司	南京市	房地产开发经营	10,000.00	60.00	60.00
28	北京海科房地产开发有限公司	北京市	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00
29	中冶工程材料有限公司	香河县	其他	10,000.00	100.00	100.00
30	京津冀中冶名信基础设施建设有限公司	涿州市	房地产开发经营	50,000.00	30.00	30.00
31	深圳中冶名盛投资有限公司	深圳市	房地产开发经营	1,400.00	56.00	56.00
32	秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	秦皇岛市	房地产开发经营	500.00	100.00	100.00
33	秦皇岛云顶房地产开发有限公司	秦皇岛市	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00
34	滦平中冶名寓房地产开发有限公司	滦平县	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
35	中冶置业(唐山)有限责任公司	唐山市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
36	河北中冶名润房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
37	石家庄中冶基础设施投资有限公司	石家庄市	房地产开发经营	330,000.00	90.91	90.91
38	天津中冶名津置业有限公司	天津市	房地产开发经营	4,000.00	100.00	100.00
39	北京中冶浦耀投资管理合伙企业(有限合伙)	北京市	投资管理	518,000.00	23.17	66.67
40	青岛中冶名华发展有限公司	青岛市	房地产开发经营	161,600.00	100.00	100.00
41	南京中冶名淮房地产开发有限公司	南京市	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00
42	中冶置业集团包头名新房地产开发有限公司	包头市	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00
43	珠海中冶名恒置业有限公司	珠海市	房地产开发经营	6,000.00	100.00	100.00
44	中冶名骏商业管理(珠海)有限公司	珠海市	房地产开发经营	100.00	100.00	100.00
45	中冶置业集团香河名鑫房地产开发有限公司	香河市	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00
46	石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
47	杭州中冶名泽房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发经营	5,882.35	51.00	51.00
48	唐山中冶名和房地产开发有限公司	唐山市	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00
49	河北雄安中冶名卓产业发展有限公司	雄安市	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
50	珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）	珠海市	投资管理	1,500,000.00	50.99	50.99
51	天津中冶名瑞置业有限公司	天津市	房地产开发经营	6,000.00	50.00	50.00
52	广州中冶名捷置业有限公司	广州市	房地产开发经营	4,000.00	50.00	50.00
53	石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发经营	5,000.00	45.00	45.00
54	南京中冶正淮置业有限公司	南京市	房地产开发经营	2,000.00	51.00	51.00

注：2022 年一季度，根据合伙协议安排，发行人对珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）形成控制，将其纳入合并范围，因此，发行人与珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）共同投资的天津中冶名瑞置业有限公司、广州中冶名捷置业有限公司、石家庄中冶名冠房地产开发有限公司和南京中冶正淮置业有限公司均纳入合并范围。

截至最近一期末，发行人存在 6 家发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司，情况如下：

序号	企业名称	持股比例（%）	享有的表决权（%）
1	中冶国际投资发展有限公司	40.00	40.00
2	京津冀中冶名信基础设施建设有限公司	30.00	30.00
3	北京中冶浦耀投资管理合伙企业（有限合伙）	23.17	66.67
4	天津中冶名瑞置业有限公司	50.00	50.00
5	广州中冶名捷置业有限公司	50.00	50.00
6	石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	45.00	45.00

纳入合并范围的主要原因为：

发行人持有中冶国际投资发展有限公司 40.00%的股权，但由于股东决议及董事会议事规则规定发行人有控制权，发行人将其纳入合并报表。

发行人持有京津冀中冶名信基础设施建设有限公司 30.00%的股权，但由于股东决议及董事会议事规则规定发行人有控制权，发行人将其纳入合并报表。

发行人持有北京中冶浦耀投资管理合伙企业（有限合伙）23.17%的股权，但由于合伙协议约定发行人有控制权，发行人将其纳入合并报表。

发行人持有天津中冶名瑞置业有限公司 50.00%的股权，另一投资方为珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙），且其持有天津中冶名瑞置业有限公司 50.00%的股

权。由于发行人根据合伙协议安排，对珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）形成控制，因此发行人其纳入合并报表。

发行人持有广州中冶名捷置业有限公司 50.00%的股权，另一投资方为珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙），且其持有广州中冶名捷置业有限公司 50.00%的股权。由于发行人根据合伙协议安排，对珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）形成控制，因此发行人其纳入合并报表。

发行人持有石家庄中冶名冠房地产开发有限公司 45.00%的股权，另一投资方为珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙），且其持有石家庄中冶名冠房地产开发有限公司 55.00%的股权。由于发行人根据合伙协议安排，对珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）形成控制，因此发行人其纳入合并报表。

截至 2022 年 3 月末，发行人主要子公司 8 家，具体情况如下：

#### 1、杭州中冶名泽房地产开发有限公司

公司成立于 2017 年 7 月 20 日，注册资本为 5,882.35 万元人民币，经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；房地产经纪；酒店管理；健身休闲活动；会议及展览服务；家具安装和维修服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；洗烫服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；日用百货销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；非居住房地产租赁；工程管理服务；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。以下限分支机构经营：许可项目：住宿服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；餐饮服务；烟草制品零售；食品经营（销售预包装食品）；食品互联网销售（销售预包装食品）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2021 年末总资产 29.33 亿元，净资产 1.18 亿元，2021 年度实现营业收入 34.14 亿元，净利润 3.29 亿元。

#### 2、烟台中冶京诚置业有限公司

公司成立于 2010 年 12 月 2 日，注册资本为 10,000 万元人民币，经营范围：房地产开发及销售，物业管理，房屋租赁，建筑装饰工程、园林绿化工程、土石方工程施工，

教育咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 27.71 亿元，净资产 4.31 亿元，2021 年度实现营业收入 1.38 元，净利润 0.10 亿元。

### 3、南京临江老城改造建设投资有限公司

公司成立于 2009 年 8 月 8 日，注册资本为 50,000 万元人民币，经营范围：房地产开发经营。城市基础设施投资、建设；市政公共配套设施投资、建设；社会服务配套设施投资、建设；物业管理；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 121.67 亿元，净资产 50.47 亿元，2021 年度实现营业收入 26.56 亿元，净利润 5.43 亿元。

### 4、青岛中冶名华发展有限公司

公司成立于 2019 年 11 月 27 日，注册资本为 161,600 万元人民币，经营范围：文化创意园区建设运营；儿童乐园建设运营；精品文化旅游；房地产开发经营；工程建筑咨询服务；物业管理；房屋租赁；建筑装饰工程；园林绿化工程；市政公用工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 40.76 亿元，净资产 16.08 亿元，2021 年度实现营业收入 0.02 亿元，净利润 0.00 亿元。

### 5、京津冀中冶名信基础设施建设有限公司

公司成立于 2017 年 5 月 25 日，注册资本为 50,000 万元人民币，经营范围：基础设施建设、勘察、规划、设计、经营管理服务；市政工程；钢结构工程；土石方工程；防水工程；河道湖泊治理服务；环保工程服务；工程管理服务；市政公共配套设施建设；社会服务配套设施建设；建筑工程；建筑工程装饰装修；机电设备（不含特种设备）安装服务；园林绿化工程；水源及供水设施工程；建筑物自来水系统、排水系统、采暖系统、空调设备系统、通风系统安装服务；防洪除涝设施管理活动；建筑施工管理；建筑材料销售；房屋、厂房及设备拆除服务（仅限机械、人工，不含爆破）；土地开发服务；农村土地整理服务；房地产开发与经营；物业管理服务；房屋租赁；企业管理咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 30.08 亿元，净资产 7.31 亿元，2021 年度实现营业收入 4.53 亿元，净利润 1.05 亿元。

#### 6、天津中冶名瑞置业有限公司

公司成立于 2017 年 1 月 13 日，注册资本为 6000 万元，经营范围：房地产开发；物业管理；商品房销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 41.77 亿元，净资产-23.70 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-24.30 亿元。2021 年度，天津中冶名瑞置业有限公司出现亏损，且净资产为负，主要系由于房地产市场环境变化，项目实际销售价格走低，计提了 24.30 亿元的存货跌价准备所致。

#### 7、广州中冶名捷置业有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 6 日，注册资本为 4000 万元，经营范围：房地产开发经营；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；房屋拆迁服务；物业管理。

2021 年末总资产 55.93 亿元，净资产 0.48 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

#### 8、珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）

公司成立于 2017 年 12 月 8 日，注册资本为 1,500,000 万元，经营范围：投资管理，工程服务、资产管理、文化艺术交流策划，公关活动组织策划，设计、制作、代理各类广告，会务服务，展览展示服务，投资咨询（除金融、证券），实业投资（以自有资金进行投资），企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 71.71 亿元，净资产 65.95 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润-8.43 亿元。2021 年度，珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）出现亏损，主要原因系以权益法核算的对天津中冶名瑞置业有限公司的长期股权投资出现投资亏损所致。

## （二）参股公司情况

截至 2022 年 3 月末，发行人参股公司、合营企业和联营企业共 25 家，情况如下：

## 合联营企业具体情况

单位：万元、%

合营企业					
序号	企业名称	成立时间	业务性质	注册资本	持股比例
1	珠海横琴总部大厦发展有限公司	2010/5/17	房地产开发经营	100,000.00	31.00
2	北京新世纪饭店有限公司	1987/1/24	其他	7,165.04	60.00
3	天津中冶名金置业有限公司	2016/12/9	房地产开发经营	5,000.00	80.00
4	杭州中冶名锦房地产开发有限公司	2017/6/14	房地产开发经营	5,882.35	51.00
5	广州中冶名辉置业有限公司	2016/9/8	房地产开发经营	5,000.00	40.00
6	三亚市中冶名澜发展有限公司	2019/10/18	房地产开发经营	3,000.00	55.00
7	苏州中元锐房地产开发有限公司	2021/1/26	房地产开发经营	2,000.00	25.00
8	兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司	2018/11/12	房地产开发经营	100.00	60.00
9	兴隆县中冶名安商业发展有限公司	2020/2/2	其他	3,000.00	40.00
10	兴隆县中冶名郡酒店管理有限公司	2020/2/2	酒店管理	3,000.00	40.00
11	涿州市中冶名舜房地产开发有限公司	2020/9/19	房地产开发经营	3,000.00	45.00
12	涿州市中冶名达房地产开发有限公司	2020/9/19	房地产开发经营	3,000.00	45.00
13	涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	2020/9/19	房地产开发经营	3,000.00	45.00
14	中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	2020/11/14	房地产开发经营	1,000.00	35.00
15	西安中冶名筑房地产开发有限公司	2021/3/29	房地产开发经营	3,000.00	40.00
16	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2021/5/25	房地产开发经营	2,000.00	40.00
17	北京中冶名鼎房地产开发有限公司	2021/5/24	房地产开发经营	2,000.00	40.00
18	南京睿英达企业管理有限公司	2021/4/29	企业管理	5,000.00	50.00
19	南京中冶名瀚置业有限公司	2021/8/6	房地产开发经营	2,000.00	51.00
20	烟台元培中冶教育科技有限公司	2016/12/15	教育	300.00	24.99
联营企业					
序号	企业名称	成立时间	业务性质	注册资本	持股比例
21	中冶置业南京有限责任公司	1990/6/19	房地产开发经营	10,000.00	30.00
22	唐山中冶置业房地产开发有限公司	2007/4/17	房地产开发经营	5,000.00	49.00
23	深圳前海冶建科技发展有限公司	2018/11/20	房地产开发经营	10,000.00	49.00
24	南京大明文化实业有限责任公司	2007/1/25	其他	61,000.00	49.18
25	杭州银亚城市建设发展有限公司	2018/12/11	房地产开发经营	67,160.00	0.10

截至最近一期末，发行人存在 6 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，情况如下：

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)
1	北京新世纪饭店有限公司	60.00	60.00
2	天津中冶名金置业有限公司	80.00	80.00
3	杭州中冶名锦房地产开发有限公司	51.00	51.00
4	三亚市中冶名澜发展有限公司	55.00	55.00
5	兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司	60.00	60.00
6	南京中冶名瀚置业有限公司	51.00	51.00

未纳入合并范围的主要原因为：

发行人持有北京新世纪饭店有限公司 60.00%的股权，但由于另一股东拥有一票否决权，发行人不将其纳入合并报表。

发行人持有天津中冶名金置业有限公司 80.00%的股权，但由于公司章程规定发行人不具有控制权，发行人不将其纳入合并报表。

发行人持有杭州中冶名锦房地产开发有限公司 51.00%的股权，但由于公司章程规定发行人不具有控制权，发行人不将其纳入合并报表。

发行人持有三亚市中冶名澜发展有限公司 55.00%的股权，但由于公司章程规定发行人不具有控制权，发行人不将其纳入合并报表。

发行人持有兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司 60.00%的股权，但由于公司章程规定发行人不具有控制权，发行人不将其纳入合并报表。

发行人持有南京中冶名瀚置业有限公司 51.00%的股权，但由于公司章程规定发行人不具有控制权，发行人不将其纳入合并报表。

截至 2022 年 3 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业共 4 家，情况如下：

#### 1、珠海横琴总部大厦发展有限公司

公司成立于 2010 年 5 月 17 日，注册资本为 100,000 万元，经营范围：章程记载的经营范围：在珠海市横琴新区口岸服务区口岸北侧（宗地编号：珠横国土储 2010-02 号）的土地上进行酒店的建设、经营及商业楼宇、办公楼宇的建设、经营、销售。物业管理服务。自有物业租赁。管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2021 年末总资产 34.47 亿元，净资产 11.00 亿元，2021 年度实现营业收入 0.11 亿元，净利润 0.05 亿元。

## 2、杭州中冶名锦房地产开发有限公司

公司成立于 2017 年 6 月 14 日，注册资本为 5,882.35 万元，经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宿服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；烟草制品零售；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：食品经营（仅销售预包装食品）；物业管理；房地产经纪；酒店管理；健身休闲活动；会议及展览服务；家具安装和维修服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；洗烫服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；非居住房地产租赁；工程管理服务；自有住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。以下限分支机构经营：许可项目：餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2021 年末总资产 38.11 亿元，净资产 0.61 亿元，2021 年度实现营业收入 0.01 亿元，净利润 0.01 亿元。

## 3、广州中冶名辉置业有限公司

公司成立于 2016 年 9 月 8 日，注册资本为 5000 万元，经营范围：房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；房地产咨询服务；物业管理。

2021 年末总资产 77.54 亿元，净资产 0.50 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

## 4、北京中冶名盈房地产开发有限公司

公司成立于 2021 年 5 月 25 日，注册资本为 2000 万元，经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；住房租赁经营。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

2021 年末总资产 69.49 亿元，净资产 0.00 亿元，2021 年度实现营业收入 0.00 亿元，净利润 0.00 亿元。

## 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、发行人治理结构

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他法律法规要求的公司治理结构，构建和完善现代企业法人治理结构，实现公司内部有序高效运行。根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定，建立并完善了由公司股东、董事会、监事和高级管理人员组成的治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间的相互协调和制衡机制，为公司高效、稳健经营提供了组织保证。各机构在公司的实际运作中发挥重要作用，成为企业治理、决策、运营、监管的核心平台，推动企业稳步发展。

根据《中冶置业集团有限公司章程》的规定，公司不设股东会，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、委派公司董事、监事，决定董事、监事的待遇；3、审议批准董事会的报告；4、审议批准监事的报告；5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7、决定公司注册资本的增加或者减少、经营范围的变更，公司合并与分立，增加股东、解散、清算或变更公司形式等任何公司变更事宜；8、对发行公司债券作出决议；9、修改公司章程；10、其他应由股东形式的职权。

根据《中冶置业集团有限公司章程》的规定，公司设董事会，成员 5 人，由公司股东委派产生。董事任期三年，任期届满可连派连任。董事会设董事长 1 人，由股东委派产生。董事会行使下列职权：1、向股东报告工作；2、执行股东决定；3、审定公司的经营计划和投资方案；4、制定公司的年度财务预算方案、决算方案；5、制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、制定公司增加或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、变更公司形式、解散的方案；8、决定公司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，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；10、制定公司的基本管理制度；11、制定公司章程的修改方案；12、法律、法规或公司章程规定，以及股东授予的其他

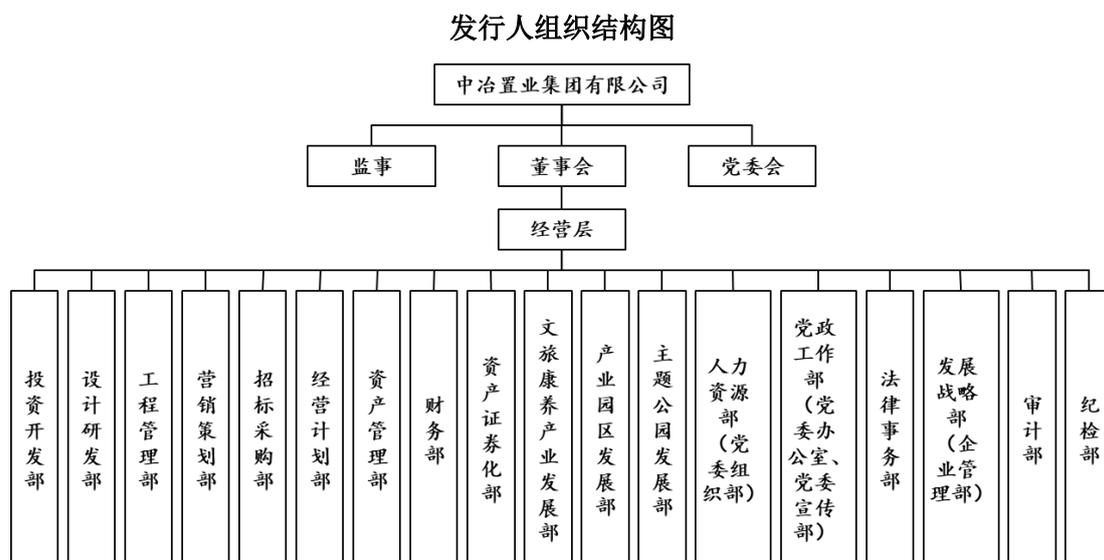
职权。

根据《中冶置业集团有限公司章程》的规定，公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为 3 年，任期届满，可连派连任。监事会行使下列职权：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议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；3、当董事、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、向股东提出议案；5、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；6、其他职权。

根据《中冶置业集团有限公司章程》的规定，公司设总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；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；7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解雇以外的负责管理人员；8、董事会授予的其他职权。

## 2、发行人组织结构

发行人的组织结构图如下：



### (1) 投资开发部

投资开发部一级职能包括项目投资及投资管理、项目开发管理和股权管理。二级职

能包括投资管理(负责公司投资管理制度建设、信息系统建设、组织编报公司投资计划)、项目调研和获取、组织编制《项目开发大纲》和《项目开发关键节点计划》、负责公司股权管理体系建设等。

## (2) 设计研发部

设计研发部一级职能包括设计管理、设计供方管理、产品标准化建设和创新研发管理,具体职能包括负责公司项目设计管理和研发管理规章制度的建立、实施和保持;负责设计研发类采购平台供方库的日常管理与维护工作;负责建立健全公司产品标准体系;负责集团产品创新研发工作的组织与实施;组织开展产品研究、组织评审产品研究成果及新产品、新技术的应用及推广工作等。

## (3) 工程管理部

工程管理部一级职能包括质量管理、安全及生态环保管理、工程进度管理和归口技术管理,部门具体职能包括建立健全集团质量管理体系,负责制定工程质量/品质管理的制度、流程和标准,通过采取培训、巡查、考核等手段,监督制度、流程、标准在各项目的贯彻落实,并提供技术指导;负责对项目实施阶段工程质量进行监督检查,组织集团层面质量联考,形成报告上报集团公司相关领导,发现问题督促分子公司整改落实。

## (4) 营销策划部

营销策划部的一级职能包括营销体系建设、定位管理、销售业绩管理、客户关系及品牌管理和采购及流程管控。部门具体职能包括负责制定集团营销管理制度、工作流程、操作指引等体系建设,以及各类指引下的工作模板及表单,并负责监督执行;市场研究;负责审核各项目整体/年度/季度/月度销售计划;负责推进集团客户服务体系建设;负责组织各项目总部集采类服务的采购流程。

## (5) 招标采购部

招标采购部一级职能包括采购策划、采购管理和供应商管理,具体职能包括采购管理体系建设;确定采购方式;采购计划汇总及执行;与中冶集团采购平台对接;货物类、工程类及与工程建设相关的部品采购实施;服务性采购的采购平台;公司其它重要采购的招标过程管理;货物供应管理;供应商评价体系建设;建立供应商信息库和评标专家库;供应商评级、履约评估及整改。

#### （6）资产管理部

资产管理部一级职能包括体系建设、品牌及资源管理、策划管理、商业管理、自营/合作公寓管理、写字楼整售/租赁管理、采购管理及成本控制、资产经营及退出、物业服务板块监管。部门具体职能包括负责商业管理、自营/合作公寓管理、写字楼整售/租赁管理等业务体系建设，编制管理制度、管理办法及工作指引/实施细则，监督贯彻执行情况，定期评估并修订完善；负责商业管理系统的模块搭建、运营及维护。

#### （7）文旅康养产业发展部

文旅康养产业发展部一级职能包括体系建设、前期投资策划、合作资源及供应商管理、运营督导。部门具体职能包括制定相应的文旅康养产业管理制度，并根据实际业态产品落位情况进行完善调整；根据集团或项目区域定位，进行定向的产业研究与定性的分析，形成文旅康养产业及项目业态的内部定位/可研报告等。

#### （8）产业园区发展部

产业园区发展部一级职能包括体系建设、产业策划、产业招商、产业运营。部门具体职能包括落实集团战略，组织编写公司产业园区相关管理制度；根据新拓展项目的产业需求，负责组织编制各类产业策划报告，包括市调报告、产业定位、开发策略、产品定位、客群定位等指导性文件；负责制定公司产业园区招商运营的相关制度、管理办法；负责制定集团产业运营服务管理办法和实施细则。

#### （9）主题公园发展部

主题公园发展部一级职能包括行业研究、IP 管理、策划规划管理、主题公园品牌管理和运营管理。部门具体职能包括定期跟踪、收集国内外主题公园领域所涉及的开发、建设及运营模式，及时了解掌握行业最新现状等业务信息；负责组织区域公司及相关部门对全球主题公园类 IP 资源研究、洽谈，代表总部执行签约；负责主题公园品牌推广计划的制定和任务分解等。

#### （10）经营计划部

经营计划部一级职能包括经营计划管理、成本管理和合同管理，具体职能包括负责经营计划管理相关制度的制定与规范管理；负责成本管理相关制度的制定与规范管理；负责合同管理制度的制定与规范管理；参与总部范围签订合同的评审等。

#### （11）财务部

财务部一级职能包括资金管理、会计信息处理及风险监控管理、产权管理、预算及综合业绩分析、税务管理、统计管理、财务信息化。部门具体职能包括年度资金收支管理；资金计划管理；制定会计核算制度；财务报表的编制；国资委、中国五矿、中国中冶批准经济行为的事项涉及的审计、资产评估及备案工作；组织财务预算编制；制定税务管理制度；统计制度的编制；财务基础工作规范化及财务检查工作等。

#### （12）资产证券化部

资产证券化部一级职能包括产品发行、流程制度、市场关系、创新研究、专业支持，具体职能包括负责公司资产证券化产品的招标工作，对投标金融机构提供的发行方案的发行规模、发行期限、发行成本、交易结构、增信条件、发行费用等关键要素进行专业化、市场化的评定，并出具报告向公司领导层汇报等。

#### （13）人力资源部（党委组织部）

人力资源部（党委组织部）一级职能包括人力资源规划、招聘管理、培训管理、员工绩效管理、薪酬福利管理、员工关系管理、人事管理、党委组织工作，具体职能包括总部人力资源规划制定及调整；内部、外人力资源调查与评估；培训体系建设；员工绩效考核体系建设；薪酬福利体系建设；劳动关系管理；职称评定及资格认证等。

#### （14）党政工作部（党委宣传部、党委办公室）

党政工作部（党委宣传部、党委办公室）一级职能包括文件和档案管理、印章管理、保密管理、管理类固定资产实物管理、低值易耗品管理、信息化管理、服务类部品招采管理、新闻宣传、企业文化及品牌建设、后勤管理、董事会办公室工作、党委办公室工作、党委宣传部工作、团委工作。

#### （15）发展战略部（企业管理部）

发展战略部（企业管理部）一级职能包括战略管理、组织管控、组织绩效管理、内控和风险管理、子公司法人治理、开发资质管理、其他管理工作。部门具体职能包括根据公司战略管理状况，组织制定集团战略管理体系，制度与流程并监督执行，定期评估并调整完善；负责进行标杆房企的管控模式、组织架构、职能定位、权责划分等组织管控方面的研究等。

### （16）法律事务部

法律事务部一级职能包括法律事务管理、法律管理体系建设，具体职能包括负责公司各类合同、规章制度、重大决策事项进行法律审核，参与项目论证，参加专项会议，出具法律意见；按照中冶集团的要求，结合公司实际制定法治工作规划、制定公司法律管理工作滚动规划；负责推进规划的落实、完成中冶集团规划落实及考核评价等。

### （17）审计部

审计部一级职能包括审计管理，具体包括根据国家有关法律法规、中国五矿、中冶集团暨中国中冶相关规定，结合本公司实际情况，建立健全内部审计制度及办法；编制公司年度内部审计工作计划并向董事会汇报；对年度审计结果向董事会汇报；向公司经营层、内部审计主管机构汇报工作、反映重大情况；报送年度审计工作计划、工作总结、审计统计信息等；管理审计档案等。

### （18）纪检部

纪检部一级职能包括综合管理、监督检查、巡视巡察、案件查办，具体职能包括制定对公司重大决策部署落实情况监督检查的方案并组织实施；监督检查党的章程、党的纪律、党的路线方针政策和决议、集团党委的部署要求一级纪律性规定的贯彻执行；监督检查被巡察单位落实主体责任、监督责任情况；制定完善公司案件查办和案件管理的相关制度、规程等。

## （二）内部管理制度

发行人按照现代企业制度的要求，健全完善法人治理结构，实行决策、执行、监督机构和经营管理者之间的制衡分离，整合监督力量，强化监督职能，形成科学合理、配置科学、程序严密、相互制约的权力运行机制。发行人建立了较为健全的内部规章制度体系，通过强化内部控制手段加强对公司战略制定、经营生产、财务安全等各环节的把控，切实提高公司运作效率，保证公司科学、健康、快速发展。发行人主要内部管理控制制度如下：

### 1、财务管理制度

为维护公司财务管理工作平稳运行，降低财务运作风险，提高财务运营效率，维护公司合法权益，发行人制定了《中冶置业集团有限公司财务管理制度》以及《会计核算

管理办法》、《货币资金管理办法》、《境内外汇集中管理办法》、《境外子公司资金管理办法》、《商誉管理办法》、《资金集中管理办法》、《债务融资管理办法》、《资产减值管理办法》、《应收账款清欠管理办法》等具体的财务管理制度，从多个方面规范公司的财务管理工作，保证公司财务稳健性。

## 2、关联交易制度

根据《企业会计准则 36 号-关联方披露》对关联方的定义，关联方是指一方控制或是对另一方施加重大影响，而控制是指有权决定财务和经营政策，并从中获取利益。为加强对关联交易的内部控制，保护股东的合法利益，完善公司治理结构，发行人依此制订了《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理办法》等制度，对关联方、关联交易行为管理作出了明确的规范和要求。

## 3、业务控制制度

房地产业务为发行人主要经营的业务，发行人拥有完善的采购业务流程和工程供应商管理流程，同时制定了《采购管理制度》、《采购质量管理办法》、《成本管理制度》、《工程建设类部品招标采购管理办法》、《供应商管理办法》、《房地产项目投资管理办法》、《工程管理制度》、《工程质量管理办法》等制度和规定，对公司房地产业务的各个环节都作了规范，建立了有效的业务控制体系。

## 4、内部控制制度

为有效落实公司的内部审计工作，发挥内部审计的监督管理职能，发行人制定了《内部审计管理制度》、《投资项目审计管理办法》、《应收账款审计管理办法》等内审制度。审计部是发行人审计业务主责部门，负责审查和评价公司的业务活动、内部控制和风险管理的适当性和有效性；实施对分子公司企业法人或项目负责人的经济责任审计及公司各类经营活动的审计监督等。

## 5、信息披露制度安排

发行人作为上市公司的子公司，根据相关法律法规和《中国冶金科工股份有限公司股票市场信息披露管理办法》，结合公司实际，制定了《公司信用类债券信息披露管理事务办法》、《股票市场信息披露实施细则》等制度，明确了信息披露的组织体系和责任，以及对信息披露的内容、工作程序、披露标准和保密措施等进行规范。

## 6、对外投资的内部控制制度

为了加强公司对外投资业务的内部控制和管理,发行人制定了《股权投资管理办法》、《投融资项目投资管理办法》、《投资管理制度》、《项目后评价管理办法》等制度,对公司对外投资规定了严格的控制措施。

## 7、筹资内部控制制度

为了加强规范公司融资、借款等筹资活动,发行人依据国家有关的法律法规制定了《债务融资管理办法》、《委托贷款管理办法》等规定,对公司融资、借款的审批权限、审批程序、风险的防范等做了明确规定。

## 8、担保内部控制制度

为了加强对公司对外担保业务内部控制和管理,发行人制定了《对外担保管理办法》等管理规定,对担保制定了严格的控制措施,以防范担保可能引发的潜在风险。

## 9、人力资源内部控制制度

发行人制定和实施了有利于企业可持续发展的人力资源政策,将职业道德和专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准,切实加强员工培训和继续教育,不断提升员工素质。公司制定了《薪酬管理制度》、《劳动关系管理制度》、《劳动合同管理办法》等相关制度,此外,人力资源部每年制定相关培训计划,组织具体培训活动,培养专业人员全面的知识和技能。

## 10、子公司管理内部控制制度

公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》,制定了《组织架构管理制度》、《子公司利润分配管理办法》等制度,订立总部对子公司的授权和职责。总部对各职能部门统一制定制度,对子公司实行统一管理。并通过内部审批、专业检查、项目巡查等手段,检查、监督公司各层级职责的有效履行。

综上,发行人内部各项控制制度健全,并能得到有效实施,能够有效降低经营风险,保证公司生产经营活动的正常运行。

### (三) 与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司具备完整、规范的经营管理体制和运行机制,在业务、人员、资产、机构、财务等方面与股东完全分开,独立运作。

## 1、业务独立

公司自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。公司的主营业务均独立于控制人。对于公司与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

## 2、人员独立

公司有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司并领取报酬，不在控股股东单位兼任任何职务。公司的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，由董事会、股东大会通过合法程序进行任免，不存在控股股东干预公司人事任免决定的情况。

## 3、资产独立

公司资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用公司资金问题，也不存在为控股股东担保事项。

## 4、机构方面

公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，与股东和关联企业不存在重叠和上下级关系，办公机构和经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

## 5、财务方面

公司设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠。公司对各业务部、各项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，发行人在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情

况，本公司具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	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
刘福明	党委书记、董事长	2011年12月至今	是	否
冯祥利	党委副书记、董事、总经理	2015年7月至今	是	否
范万柱	董事	2017年5月至今	是	否
王伟	董事	2022年1月至今	是	否
毕丽艳	董事	2022年1月至今	是	否
许仲国	党委副书记、纪委书记	2017年4月至今	是	否
李移峰	总会计师	2020年4月至今	是	否
李美林	副总经理	2009年8月至今	是	否
王新明	副总经理	2016年11月至今	是	否
丁志雄	副总经理	2016年11月至今	是	否
董超	副总经理	2016年11月至今	是	否
李瑞峰	副总经理	2016年11月至今	是	否

1、刘福明：董事长，男，回族，1963年出生，中共党员，博士研究生学历。1984年7月至1993年10月，任中冶集团二十二冶管铁公司安装处技术员、技术负责人、副处长、处长等；1993年11月至1997年3月，任中冶集团二十二冶管铁公司经理助理、副经理；1997年4月至2005年10月，任中冶集团二十二冶公司经理、总经理助理、副总经理；2005年11月至2010年10月，任中国二十二冶集团有限公司副总经理兼北京天润公司董事长、总经理；2010年11月至2011年12月，任中冶置业党委副书记、总经理；2011年12月至今，任中冶置业法定代表人、党委书记、董事长。

2、冯祥利：董事，男，汉族，1972年出生，中共党员，博士研究生学历。1996年7月至2003年11月，任二十二冶管铁公司科员、办公室主任，期间兼任管铁团委书记；2003年11月至2005年11月，任二十二冶管铁公司经理助理；2005年11月至2007年

4 月，任北京天润建设有限公司承包部部长；2007 年 4 月至 2009 年 10 月，任北京天润建设有限公司副总经济师；2009 年 10 月至 2012 年 2 月，任北京天润建设有限公司副总经理；2012 年 2 月至 2013 年 4 月，任中冶置业党政工作部部长、机关党支部书记；2013 年 4 月至 2013 年 9 月，任中冶置业党政工作部部长、法律事务部部长、机关党支部书记；2013 年 9 月至 2015 年 4 月，任中冶置业副总经理、党政工作部部长、法律事务部部长、机关党支部书记；2015 年 4 月至 2015 年 7 月，任中冶置业副总经理、法律事务部部长；2015 年 7 月至今，任中冶置业总经理、董事。

3、范万柱：董事，男，汉族，1965 年出生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。历任中国中冶审计部副部长、部长，现任中冶集团暨中国中冶副总会计师、计划财务部部长、中冶置业外部董事（非执行董事）。

4、王伟：董事，男，汉族，1975 年 11 月生，中共党员，大学本科学历。历任中国冶金科工集团公司发展改革部投资管理处处长、发展规划部投资管理处处长、投资管理部（房地产管理部）副部长；现任中冶集团暨中国中冶战略与投资管理部部长、中冶置业外部董事（非执行董事）。

5、毕丽艳：董事，女，汉族，1974 年 5 月生，中共党员，大学本科学历。历任中国五矿集团公司企业规划发展部科技管理部部门经理、安全生产监察部科技管理部部门经理、安全生产监察部环保管理部部门经理兼科技管理部部门经理、法律部副总经理；现任中冶集团暨中国中冶法律与合约管理部部长、中冶置业外部董事（非执行董事）。

6、许仲国：党委副书记、纪委书记，男，汉族，1963 年出生，中共党员，硕士研究生学历，1985-2005 年间，历任中国第二十二冶金建设公司党委办公室干事、组织人事部综合科科长、办公室主任兼档案处处长；2005 年 12 月至 2009 年 11 月，任唐山宏远房地产开发有限公司经理；2009 年 11 月至 2014 年 12 月，历任中冶京唐建设有限公司房地产业部经理、人力资源部部长兼公司培训中心主任；2015 年 6 月至 2017 年 4 月，历任中冶集团暨中国中冶审计部部长、人力资源部部长、党委组织部副部长；2017 年 4 月至今任中冶置业党委副书记、纪委书记。

7、李移峰：董事，男，汉族，1970 年出生，中共党员，本科学历。1992 年 7 月至 1998 年 7 月，任上海宝钢冶金建设公司机装公司财务科财务会计、助理会计师；1998 年 7 月至 1999 年 11 月，任上海宝钢冶金建设公司机装公司财务科副科长；1999 年 11

月至 2000 年 10 月，任上海宝钢冶金建设公司财务处成本管理科科长；2000 年 10 月至 2003 年 2 月，任上海宝钢冶金建设公司财务审计处副科长；2003 年 2 月至 2003 年 8 月，任上海宝钢冶金建设公司审计部副部长；2003 年 8 月至 2004 年 5 月，任上海宝冶建设有限公司审计部部长；2004 年 5 月至 2007 年 6 月任，上海宝冶建设有限公司会计中心主任；2007 年 6 月至 2008 年 4 月，任上海宝冶建设有限公司副总会计师；2008 年 4 月至 2020 年 4 月，任上海宝冶建设有限公司（后更名为上海宝冶集团有限公司）总会计师；2020 年 4 月至 2022 年 1 月任中冶置业董事、总会计师。2022 年 1 月至今任中冶置业总会计师。

8、李美林：副总经理，男，汉族，1964 年出生，中共党员，大学本科学历。1985 年 7 月至 1986 年 2 月，任中国冶金建设公司财务部会计；1986 年 2 月至 1989 年 7 月，任中冶驻尼日利亚办事处财务经理；1989 年 7 月至 1991 年 10 月，任中冶公司财务部项目主管；1991 年 10 月至 1994 年 3 月，任中冶驻泰国办事处财务经理；1994 年 3 月至 1999 年 3 月，任中冶集团公司财务部项目主管；1999 年 3 月至 2002 年 6 月，任中冶集团驻越南海防项目经理部财务经理；2002 年 6 月至 2003 年 11 月，任中冶集团海外工程公司综合部副经理；2003 年 11 月至 2005 年 7 月，任中冶集团国际资源开发公司综合部经理；2005 年 7 月至 2009 年 8 月，任中冶置业财务总监、总会计师；2009 年 8 月至今，任中冶置业副总经理。

9、王新明：副总经理，男，1973 年出生，硕士研究生学历。1996 年 8 月至 1997 年 8 月，任北京威克特电器集团公司员工；2000 年 5 月至 2001 年 4 月，任零点调查咨询公司项目经理；2001 年 5 月至 2005 年 8 月，任北京市人力营销顾问有限公司总经理；2005 年 8 月至 2008 年 7 月，任首创置业市场营销部高级经理；2008 年 8 月至 2012 年 12 月，任裕田中国投资部总经理；2012 年 8 月至 2013 年 1 月，任金侨集团副总裁华北区域总经理；2013 年 2 月至 2015 年 8 月，任中冶置业集团有限公司投资总监兼投资开发部部长；2015 年 8 月至 2016 年 11 月，任中冶国际投资发展有限公司总经理；2016 年 11 月至今，任中冶置业集团有限公司副总经理。

10、丁志雄：副总经理，男，汉族，1967 年出生，大学本科学历。1991 年 7 月至 1994 年 3 月，任二十二冶工程处技术员；1994 年 4 月至 1996 年 7 月，任二十二冶工程处副经理；1996 年 8 月至 1999 年 8 月，仍二十二冶天津三煤气工程处副经理、总工；1999 年 9 月至 2000 年 4 月，任二十二冶天津工程处副经理、总工；2000 年 5 月至 2001

年 2 月，任二十二冶二公司工程处副经理、总工；2001 年 3 月至 2003 年 5 月，任二十二冶三公司三公司副经理；2005 年 12 月至 2009 年 1 月，任天润公司望京项目部项目经理；2009 年 1 月至 2009 年 10 月，任天润公司太阳宫项目部项目经理；2009 年 10 月至 2010 年 10 月，任北京崇建工程公司经营层总经理；2010 年 10 月至 2013 年 10 月，任北京崇建工程公司董事长；2013 年 10 月至 2015 年 9 月，任中冶置业集团有限公司总经理助理兼石家庄公司总经理；2015 年 9 月至 2016 年 11 月，任河北中冶名润房地产开发有限公司总经理、董事长；2016 年 11 月至今，任中冶置业集团有限公司副总经理。

11、董超：副总经理，男，汉族，1972 年出生，硕士研究生学历。1995 年 7 月至 1998 年 9 月，任江苏射阳房屋开发公司科员、副总、总经理；1998 年 10 月至 1999 年 11 月，任江苏射阳县节水办燃气处主任；1999 年 12 月至 2003 年 4 月，任江苏省建委工程造价所所长助理；2003 年 5 月至 2009 年 8 月，任江苏宏图地产公司常务副总兼支部书记；2009 年 8 月至 2011 年 11 月，任南京临江老城改造建设投资有限公司副总经理；2011 年 11 月至 2014 年 1 月，任中冶置业集团南京分公司副总经理；2014 年 1 月至 2014 年 6 月，任中冶置业集团有限公司开发总监兼南京分公司副总经理；2014 年 6 月至 2016 年 2 月，任中冶置业集团有限公司开发总监兼南京分公司副总经理兼南京临江公司总经理；2016 年 2 月至 2016 年 11 月，任中冶置业集团有限公司开发总监；2016 年 11 月至今，任中冶置业集团有限公司副总经理。

12、李瑞峰：副总经理，男，1976 年出生，大学本科学历。2000 年 7 月至 2000 年 8 月，任中国二十二冶北京公司北变项目部技术员；2000 年 8 月至 2001 年 1 月，任中国二十二冶北京公司国谊宾馆项目部技术负责人；2001 年 1 月至 2001 年 9 月，任中国二十二冶北京公司工程部科员；2001 年 9 月至 2004 年 10 月，任北京新奥房地产开发有限公司工程部科员、副经理；2004 年 10 月至 2006 年 6 月，任中冶置业集团有限公司西单项目部项目副经理；2006 年 6 月至 2007 年 11 月，任中冶置业集团有限公司望京项目部项目经理；2007 年 11 月至 2012 年 9 月，任中冶置业集团有限公司大连分公司总经理；2012 年 1 月至 2015 年 11 月，任北京中冶名弘置业有限公司总经理；2015 年 11 月至 2016 年 10 月，任中冶置业集团有限公司总经理助理兼北京公司总经理；2016 年 10 月至 2016 年 11 月，任中冶置业集团有限公司北京公司董事长；2016 年 11 月至今，任中冶置业集团有限公司副总经理。

根据公司章程，公司不设监事会，设一名监事。因正常人事变动，公司原监事已辞去监事职务，新任监事人选由公司股东中国中冶正在甄选过程中，目前公司运行正常，在新任监事人选确认之前，公司股东中国中冶主要通过公司纪检监察部监督管理公司的日常运行。该纪检监察部实质上已成为股东在公司内部的代表，履行相应的监事职能，具体包括：负责检查公司财务、负责对董事、高级管理人员损害公司利益的行为进行纠正、必要时对董事、高级管理人员提起诉讼。公司监事人选缺位并不实质影响公司的正常运作，董事、高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定履行相应的职责，并受到纪检监察部和股东的监督。

为进一步完善公司的法人治理机制，公司已提请公司股东尽快确定公司监事人选，完善公司法人治理机制。截至本募集说明书摘要签署日，新任监事的到任计划暂未明确。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任董事及高级管理人员不存在由公务员兼职的情形，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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司现任董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

发行人高级管理人员兼职情况			
姓名	其他单位名称	与发行人关系	担任的职位
刘福明	中国冶金科工股份有限公司	控股股东	党委书记、副总裁
	中国冶金科工集团有限公司	控股股东所属集团	副总经理
范万柱	中国冶金科工股份有限公司	控股股东	副总会计师、计划财务部部长
	中国冶金科工集团有限公司	控股股东所属集团	副总会计师、计划财务部部长
王伟	中国冶金科工股份有限公司	控股股东	战略与投资管理部部长
	中国冶金科工集团有限公司	控股股东所属集团	战略与投资管理部部长
毕丽艳	中国冶金科工股份有限公司	控股股东	法律与合约管理部部长
	中国冶金科工集团有限公司	控股股东所属集团	法律与合约管理部部长

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

#### 1、经营范围

房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询（不含中介服务）；接受委托从事物业管理；项目投资。

## 2、经营概况

中冶置业集团是新中国五矿、中冶集团独资的大型国有房地产开发企业，也是中冶集团房地产业务的核心企业，拥有房地产开发、物业管理两项一级资质。作为国务院国资委首批 16 家房地产央企之一，公司全力打造以项目开发能力、资本整合能力、产业整合能力为基础的核心竞争力，坚持走精品化、专业化、品牌化的发展路径，全面布局三大经济圈热点城市，开创了统一品牌与区域化经营相结合的发展新纪元。2012 年以来，公司不断推进“3+6”区域布局战略和“3+1”区域深耕战略，以“京津冀、长三角、珠三角”为中心，重点布局北京、天津、南京、杭州、广州、深圳、珠海等重点城市，同时兼顾青岛、西安、烟台等二线重点城市，在已进入城市或区域进行深耕，形成京津冀、长三角、粤港澳大湾区三足鼎立、各重点城市竞相发展的良好态势。中冶置业集团巩固以中高端住宅开发为主，商业地产、物业管理为辅的“一主两翼”业务体系，倾力打造以“德贤系”、“锦绣系”、“逸璟系”为代表的高端地产，以“中冶·盛世国际广场”命名的商业综合体品牌，以“和悦系”为代表的商业品牌和“舍”字系长租公寓品牌。公司联合全球行业优质资源，发挥产业整合优势，积极开拓文旅地产、康养地产、产业园、主题乐园、教育地产、金融地产等新领域，实现从“一主两翼”到“一主 N 翼”的延伸拓展。2022 年 3 月 31 日，在由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院主办的“2022 中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十九届中国房地产百强企业家峰会”中，公司荣膺“2022 中国房地产百强企业”第 36 位，较前一年度跃升 4 位；同时荣获“2022 中国房地产百强企业稳健性 TOP10”、“2022 中国房地产百强企业盈利性 TOP10”、“2022 中国房地产年度社会责任感企业”、“2022 中国房地产产品力优秀企业”、“2022 中国特色地产运营优秀企业—城市开发运营商”、“2021-2022 中国房地产年度扶贫标杆企业”等荣誉称号。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人资产总计 946.62 亿元，负债总计 778.28 亿元，所有者权益 168.34 亿元。2021 年，发行人实现营业收入 137.33 亿元，净利润-19.43 亿元，归属母公司所有者的净利润-20.80 亿元。2021 年净利润为负主要原因系该年度投资收益亏损、资产减值损失和信用减值损失规模较大所致。

## （二）发行人营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

### 公司主营业务收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	25.20	87.87	123.62	91.54	114.41	89.04	79.86	80.00
工程承包	-	-	-	-	2.70	2.10	7.96	7.97
销售商品	3.48	12.13	11.42	8.46	7.48	5.82	10.06	10.07
其他	-	-	-	-	3.90	3.04	1.95	1.95
<b>合计</b>	<b>28.68</b>	<b>100.00</b>	<b>135.04</b>	<b>100.00</b>	<b>128.49</b>	<b>100.00</b>	<b>99.82</b>	<b>100.00</b>

发行人业务涉及房地产开发、工程承包和销售商品等，其中房地产开发是发行人收入的主要来源。发行人近三年及一期分别实现主营业务收入 99.82 亿元、128.49 亿元、135.04 亿元和 28.68 亿元，呈稳步增长趋势。

近三年及一期，发行人房地产开发收入分别为 79.86 亿元、114.41 亿元、123.62 亿元和 25.20 亿元，占主营业务收入的比例分别为 80.00%、89.04%、91.54%和 87.87%。2020 年公司房地产开发收入同比增长 43.26%，主要系项目结算面积和结算均价均有所上涨。2021 年公司房地产开发收入同比增长 8.05%，呈稳步增长趋势。

近三年及一期，发行人工程承包收入分别为 7.96 亿元、2.70 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元，占主营业务收入的比例分别为 7.97%、2.10%、0.00%和 0.00%。报告期内发行人工程承包板块收入均来源于涿州 PPP 项目。除该项目外，公司无其他在建或拟建工程承包项目。2020 年公司工程承包收入同比降低 66.07%，主要系涿州 PPP 项目根据当地政府整体规划，当年建设进度有所放缓所致。2021 年起，发行人将工程承包业务合并纳入房地产开发业务进行列示。

近三年及一期，发行人商品销售收入分别为 10.06 亿元、7.48 亿元、11.42 亿元和 3.48 亿元，占主营业务收入的比例分别为 10.07%、5.82%、8.46%和 12.13%。2020 年公司商品销售收入同比降低 25.63%，2021 年公司商品销售收入同比上升 52.69%，报告期内变动较大，主要系供货项目开发建设阶段差异所致。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

## 公司主营业务成本情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	23.09	88.34	100.46	90.82	88.09	88.96	48.65	71.79
工程承包	-	-	-	-	1.83	1.85	7.28	10.74
销售商品	3.05	11.66	10.15	9.18	6.64	6.71	9.09	13.41
其他	-	-	-	-	2.45	2.48	2.75	4.06
<b>合计</b>	<b>26.14</b>	<b>100.00</b>	<b>110.62</b>	<b>100.00</b>	<b>99.02</b>	<b>100.00</b>	<b>67.77</b>	<b>100.00</b>

发行人近三年及一期分别实现主营业务成本 67.77 亿元、99.02 亿元、110.62 亿元和 26.14 亿元，变动趋势与主营业务收入一致。

报告期各期，发行人毛利润情况如下：

## 公司主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	2.11	83.08	23.16	94.82	26.32	89.30	31.21	97.39
工程承包	-	-	-	-	0.87	2.94	0.68	2.12
销售商品	0.43	16.92	1.26	5.18	0.84	2.84	0.96	3.01
其他	-	-	-	-	1.45	4.92	-0.81	-2.52
<b>合计</b>	<b>2.54</b>	<b>100.00</b>	<b>24.42</b>	<b>100.00</b>	<b>29.47</b>	<b>100.00</b>	<b>32.05</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人毛利率情况如下：

## 公司主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
房地产开发	8.37	18.73	23.00	39.08
工程承包	-	-	32.06	8.54
销售商品	12.36	11.07	11.21	9.59
其他	-	-	37.12	-41.40
<b>综合毛利率</b>	<b>8.86</b>	<b>18.08</b>	<b>22.93</b>	<b>32.10</b>

发行人近三年及一期主营业务毛利润分别为 32.05 亿元、29.47 亿元、24.42 亿元和 2.54 亿元，综合毛利率分别为 32.10%、22.93%、18.80%和 8.86%，报告期内均有所下

降，主要受房地产开发板块影响所致。

发行人近三年及一期房地产开发业务毛利率分别为 39.08%、23.00%、18.73% 和 8.37%，报告期内有所下滑，主要是因为市场环境变化及受到疫情影响所致。工程承包业务毛利率分别为 8.54%、32.06%、0.00% 和 0.00%，2020 年公司工程承包业务毛利率增幅较大，主要是因为涿州 PPP 项目政府应付账款形成利息于本年回款所致。销售商品板块毛利率分别为 9.59%、11.21%、11.07% 和 12.36%，报告期内基本保持稳定。其他业务主要为物业服务及物业租赁等业务，2019 年，发行人其他业务处于亏损状态，由于集团物业服务及租赁业务客户大部分为集团内房地产项目，在合并报表时抵消收入，导致集团层面报表该部分收入金额小于对外支付成本金额，故其他业务毛利率为负值。2021 年起，发行人将物业服务及物业租赁业务合并纳入房地产开发业务进行列示。2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人无其他业务收入。

### （三）主要业务板块

#### 1、房地产开发板块

##### （1）业务开展情况

中冶置业房地产开发业务以商品房开发为主，并深耕三大经济圈，不断提升业务发展质量。公司商品房开发以“京津冀、长三角、珠三角”为中心，重点布局北京、天津、南京、杭州、广州、深圳、珠海等重点城市，同时兼顾青岛、西安、烟台等二线重点城市，在已进入城市或区域进行深耕。

中冶置业房地产开发产品涵盖住宅、城市综合体、写字楼、商业、公寓等多种类型，其中，以中高端住宅开发为主，商业地产、物业管理为辅。住宅类地产为发行人房地产开发收入的主要来源，近三年，发行人住宅地产收入分别为 51.49 亿元、103.90 亿元和 121.61 亿元，占房地产开发收入的比例分别为 64.47%、90.81% 和 98.38%，规模和占比均呈持续上升趋势。

中冶置业房地产开发项目以自主开发为主，合作开发为辅。中冶置业自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部投资决策流程后，自行投资进行开发、建设及销售。中冶置业采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。中冶置业自主开发项目及合

作开发中典型的经营模式如下：

①取得土地。工作职责包括客户需求分析，城市宏观数据分析研究，综合上述数据推荐重点发展区域和城市并决定合作开发的模式，准备资金募集。

②经营计划及预算。项目启动后起草经营计划，审核计划草案制定最终经营计划，根据公司制定的计划确定项目预算。

③产品设计。设计产品概念及设计方案，审核修改设计方案，协助修改设计方案。

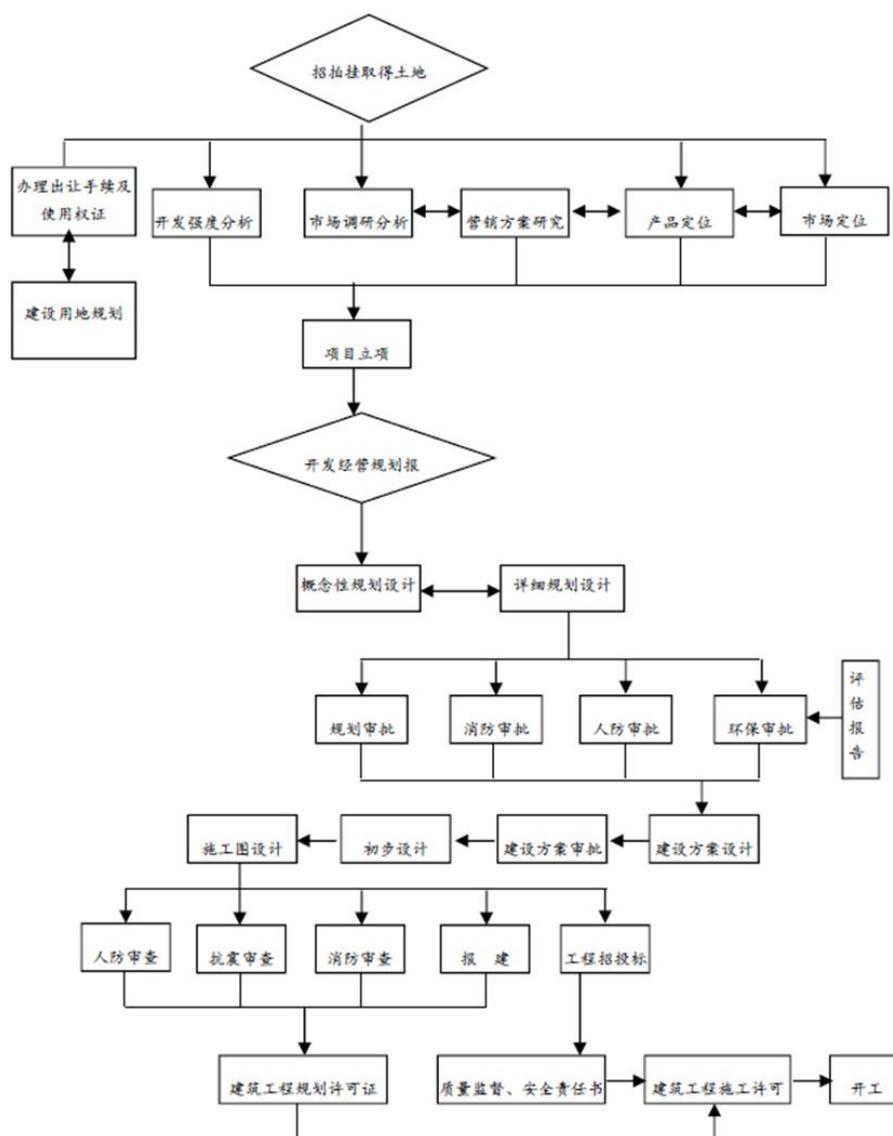
④成本及合同招标价格。根据设计方案制定目标成本并合同招标价，审核确认成本价格。

⑤招标采购。草拟招标文件，选择入围供应商，审核招标文件，备案入围供应商。

⑥销售与宣传。审核销售、宣传方案，草拟宣传方案，执行销售方案。

中冶置业执行上述六步之后项目进入项目后评价流程，先由城市公司起草后评价报告，由参与流程的部门例如经营计划部、工程管理部、招标采购部、财务部等协助审核修改，对各部门在整个项目流程中遇到的问题，各自予以总结，最后汇总完成项目评价报告，至此，整个项目开发流程结束。

具体业务流程而言，中冶置业从土地取得至项目动工的业务流程如下图：



首先通过招、拍、挂的程序取得土地，在交清土地款和税费后，办理土地证；然后依次办理建筑工程用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证；在办理完建设工程施工许可证后，即可通过招投标确定施工单位，由施工单位开始施工；在施工过程中，相关部门同时开始进行楼盘营销策划；在项目的施工达到一定阶段后，即可拿到房屋预售许可证；取得预售资格后，即可对外销售房屋，并收取预售款，并和买方签订商品房购销合同；在商品房购销合同规定的时间交付房屋给买方，至此整个项目结束。

合作开发模式，也叫联建、合建，指双方以土地使用权、资金等形式作为共同投资，以共享利润、共担风险的方式合作开发房地产。中冶置业与合作方根据合作协议进行出资，并按照出资份额进行收益分配。

从商品房项目销售情况看，2019 年发行人实现销售面积 44.69 万平方米，签约销售金额 104.28 亿元。2020 年发行人实现销售面积 58.22 万平方米，签约销售金额 171.48 亿元。2021 年，公司实现销售面积 62.54 万平方米，销售金额 160.00 亿元。签约销售均价方面，2019 年、2020 年及 2021 年公司商品房销售均价分别为 2.33 万元/平方米、2.95 万元/平方米和 2.56 万元/平方米。销售区域分布方面，公司继续坚持以京津冀、长三角、珠三角为战略核心区域，同时兼顾青岛、西安、烟台等重点城市。

销售结算方面，2019 年实现结算金额 80.23 亿元，2020 年实现结算金额 114.67 亿元，2021 年实现结算金额 123.32 亿元。结算区域方面，2021 年公司分别在杭州、南京、石家庄、珠海、秦皇岛实现结算金额 34.09 亿元、32.71 亿元、22.87 亿元、18.48 亿元和 5.02 亿元，占当期结算金额的比重分别为 27.64%、26.53%、18.55%、14.98% 和 4.07%。

#### 中冶置业房地产开发业务情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

	2021年	2020年	2019年
新开工面积	99.42	55.52	44.65
竣工面积	56.00	87.87	56.36
在建面积	577.03	533.61	565.96
销售面积	62.54	58.22	44.69
销售金额	160.00	171.48	104.28
结算金额	123.62	114.67	80.23
销售均价	2.56	2.95	2.33

注：数据口径为全口径

截至 2021 年末，公司房地产开发板块主要已完工项目建筑可售面积合计为 347.35 万平方米，完工项目主要分布在北京、广州、南京、杭州、珠海、包头、烟台、石家庄、天津、西安、秦皇岛等城市。公司上述已完工项目累计已投资额 646.83 亿元，已回款金额 553.43 亿元。发行人完工项目明细如下表：

## 中冶置业 2021 年末已完工项目情况

单位：万平方米、亿元

公司名称	项目名称	项目所在地	项目类别	完工时间	总可售面积	已获取预售证面积	已售面积	已投资金额	已销售金额	回款金额	去化率	未完成销售原因	项目批复是否齐备
西安中冶建研置业有限公司	西安中冶·一曲江山	西安市	住宅	2018/12/31	25.23	25.23	21.79	22.38	21.06	20.99	86%	剩余主要为社区底商、车位	是
包头中冶正盛置业有限责任公司	包头中冶·世家	包头市	住宅	2020/11/20	77.65	62.46	60.01	41.82	39.60	39.58	96%	剩余主要为社区底商、车位	是
烟台中冶京诚置业有限公司	烟台中冶·沁海云墅	烟台市	综合	2019/06/19	56.77	38.37	23.19	40.63	19.84	19.80	60%	剩余主要为车位、商墅	是
北京中冶名弘置业有限公司	北京中冶德贤公馆	北京市	综合	2017/10/31	16.08	16.08	14.41	52.09	71.68	71.68	90%	剩余主要为住宅下跃、底商、车位及仓储	是
南华国际工程有限公司	香港逸璟龙湾项目	香港特别行政区	住宅	2020/09/30	1.23	1.07	0.45	14.86	7.79	4.95	42%	剩余主要为大户型产品，去化较慢	是
天津中冶名泰置业有限公司	天津中冶德贤公馆	天津市	综合	2019/06/26	34.13	24.94	23.73	102.58	73.23	73.22	95%	剩余主要为loft、商业、车位	是
河北中冶名润房地产开发有限公司	石家庄中冶德贤公馆、城市商业广场	石家庄市	综合	2020/10/31	38.72	38.72	35.03	56.11	62.03	61.17	86%	剩余主要为地下车位、商铺及平层公寓	是
中冶国际投资发展有限公司	珠海中冶口岸大厦	珠海市	综合	2019/06/26	15.50	11.27	9.39	33.79	46.81	45.84	83%	剩余主要为商办及车位	是
广州中冶名辉置业有限公司	广州逸璟台	广州市	住宅	2021/05/31	12.37	12.37	9.12	51.43	45.55	40.31	71%	剩余主要为车位	是
南京中冶名淮房地产开发有限公司	南京中冶锦绣珑湾	南京市	住宅	2019/12/30	4.33	4.33	4.24	21.77	22.42	22.13	89%	剩余主要为住宅底跃、车位、储藏室	是
秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	秦皇岛中冶德贤公馆	秦皇岛市	住宅	2021/12/31	14.35	14.35	13.80	14.45	21.05	20.94	96%	剩余零星房源	是
杭州中冶名锦房地产开发有限公司	杭州中冶锦绣公馆	杭州市	综合	2021/09/30	2.47	1.78	0.79	31.21	4.47	4.06	44%	剩余部分尚未开盘	是
杭州中冶名泽房地产开发有限公司	杭州中冶锦绣华府	杭州市	综合	2020/08/26	7.28	7.28	7.28	43.83	37.59	37.29	100%	-	是
滦平中冶名寓房地产开发有限公司	滦平安馨家园	承德市	住宅	2021/03/31	8.12	2.67	2.26	6.50	1.74	2.12	85%	剩余主要为配套商业	是

公司名称	项目名称	项目所在地	项目类别	完工时间	总可售面积	已获取预售证面积	已售面积	已投资金额	已销售金额	回款金额	去化率	未完成销售原因	项目批复是否齐备
珠海中冶名恒置业有限公司	珠海中冶逸璟公馆项目	珠海市	综合	2021/12/22	18.28	18.27	15.74	97.39	83.89	78.85	86%	剩余部分尾盘	是
滦平中冶名寓房地产开发有限公司	中冶滦平新城·观湖一期	承德市	住宅	2021/12/31	7.37	6.95	0.70	4.48	0.51	0.50	10%	项目周边配套匮乏，县城内竞品多，同质化严重，房地产市场低迷，客户观望状态居多	是
秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	秦皇岛中冶德贤华府	秦皇岛市	综合	2021/12/31	7.49	7.42	6.97	7.28	9.93	10.00	94%	剩余部分尾盘	是
合计	-	-	-		347.35	296.34	248.87	646.83	569.18	553.43			

注：去化率=已售面积/已获取预售证面积\*100%

在建项目方面，截至 2021 年末，公司主要在建项目期末在建项目计容建筑面积合计为 592.78 万平方米，公司在建项目主要分布在保定、珠海、承德、天津、苏州、石家庄、廊坊、青岛、秦皇岛、南京、三亚、广州、北京、包头等城市。公司上述在建项目预计总投资 965.53 亿元，已投资金额为 514.54 亿元。较大规模的在建项目可为公司未来业绩增长提供有力支撑，收入的保持形成一定支撑。

### 中冶置业 2021 年末在建项目情况

单位：万平方米、亿元

公司名称	项目名称	所在地	项目类别	计容建筑面积	累计已开工计容建筑面积	累计竣工计容建筑面积	已销售面积	计划总投资	累计已投资	2022年拟投资	2023年及以后拟投资	已销售金额	建设期	资金来源	项目批复是否齐备
涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	涿州中冶名苑小区项目	保定市	住宅	37.81	15.99	0.00	10.33	31.50	9.93	10.20	11.37	10.17	2020-2023	自筹+贷款	是
涿州市中冶名达房地产开发有限公司	涿州五矿名信中心、五矿名达中心	保定市	产业	30.74	13.87	0.00	0.00	56.26	3.24	6.17	46.84	0.00	2020-2028	自筹+贷款	是
珠海横琴总部大厦发展有限公司	珠海横琴总部大厦项目	珠海市	综合	34.41	34.41	0.00	0.00	31.51	3.10	14.60	13.81	0.00	2015-2024	自筹+贷款	是

公司名称	项目名称	所在地	项目类别	计容建筑面积	累计已开工计容建筑面积	累计竣工计容建筑面积	已销售面积	计划总投资	累计已投资	2022年拟投资	2023年及以后拟投资	已销售额	建设期	资金来源	项目批复是否齐备
滦平中冶名寓房地产开发有限公司	中冶滦平新城·观湖一期	承德市	住宅	7.44	7.44	7.44	0.70	6.46	4.48	1.72	0.25	0.51	2018-2023	自筹+贷款	是
中冶名德（兴隆）文化旅游发展有限公司	长城十里春风镇项目	承德市	商业	18.63	7.83	0.00	0.14	42.49	9.53	4.06	28.90	2.29	2018-2024	自筹+贷款	是
承德中冶名隆房地产开发有限公司	兴隆新城	承德市	综合	108.88	62.21	33.73	13.13	121.04	51.77	9.39	59.87	12.46	2017-2027	自筹+贷款	是
天津中冶名瑞置业有限公司	天津中冶德贤华府	天津市	综合	13.49	13.49	5.13	1.55	62.11	31.15	6.51	24.46	5.38	2018-2024	自筹+贷款	是
苏州中元锐房地产开发有限公司	苏州市元和街道庆元路北、齐门大街东地块项目	苏州市	住宅	14.22	3.54	0.00	0.08	19.05	13.31	5.74	0.00	0.21	2021-2023	自筹+贷款	是
石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	石家庄中冶德贤华府、德贤盛世广场	石家庄市	综合	33.24	22.76	22.76	11.40	57.10	22.38	7.33	27.39	21.27	2018-2025	自筹+贷款	是
石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	石家庄东良厢城中村改造A、F地块项目	石家庄市	住宅	31.69	4.93	0.00	0.00	47.07	22.94	12.04	12.09	0.00	2021-2024	自筹+贷款	是
三河市中冶名峰房地产开发有限公司	三河燕郊总部基地	廊坊市	商服	26.56	26.56	0.00	0.15	36.76	13.81	7.52	15.43	0.22	2019-2024	自筹+贷款	是
青岛中冶名华发展有限公司	青岛德贤公馆项目	青岛市	综合	29.79	29.79	0.00	7.80	52.15	24.29	7.25	20.62	9.81	2020-2023	自筹+贷款	是
秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	秦皇岛中冶德贤华府三区（众成地块）	秦皇岛市	住宅	3.35	3.35	0.00	0.84	24.58	2.12	1.41	21.05	1.26	2020-2023	自筹+贷款	是
秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	秦皇岛中冶德贤华府	秦皇岛市	综合	7.50	7.50	7.50	6.97	9.04	7.28	1.11	0.64	9.93	2017-2023	自筹+贷款	是
南京临江老城改造建设投资有限公司	南京中冶盛世滨江	南京市	综合	82.42	45.79	16.52	37.92	169.73	162.28	7.45	0.00	138.33	2010-2026	自筹+贷款	是
三亚市中冶名澜发展有限公司	海南三亚五矿国际广场项目	三亚市	商业	4.00	4.00	0.00	0.91	9.03	3.29	3.36	2.39	3.87	2019-2023	自筹+贷款	是
广州中冶名捷置业有限公司	广州逸璟公馆	广州市	综合	10.01	10.01	5.08	0.80	47.06	38.57	8.50	0.00	4.47	2016-2022	自筹+贷款	是
北京中冶名盈房地产开发有限公司	大兴区新城核心区H组团项目	北京市	住宅	19.29	9.72	0.00	0.18	43.29	31.24	12.05	0.00	0.96	2021-2022	自筹+贷款	是

公司名称	项目名称	所在地	项目类别	计容建筑面积	累计已开工计容建筑面积	累计竣工计容建筑面积	已销售面积	计划总投资	累计已投资	2022年拟投资	2023年及以后拟投资	已销售额	建设期	资金来源	项目批复是否齐备
北京中冶名鼎房地产开发有限公司	朝阳区东坝项目	北京市	住宅	4.79	4.79	0.00	0.25	29.69	13.93	4.93	10.83	2.00	2021-2023	自筹+贷款	是
中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	包头中冶德贤公馆、包头中冶德贤华府	包头市	住宅	59.04	43.23	0.00	6.92	27.73	18.48	9.25	0.00	5.95	2020-2022	自筹+贷款	是
南京中冶名瀚置业有限公司	NO.2021G35项目	南京市	住宅	15.46	0.00	0.00	0.00	41.88	27.44	4.51	9.93	0.00	2021-2023	自筹+贷款	是
<b>合计</b>				<b>592.78</b>	<b>371.21</b>	<b>98.17</b>	<b>100.08</b>	<b>965.53</b>	<b>514.54</b>	<b>145.12</b>	<b>305.87</b>	<b>229.10</b>			

拟建项目方面，截至 2021 年末，公司主要拟建项目主要分布在青岛、秦皇岛、廊坊、南京、保定、唐山等城市，拟建项目计划总投资 179.90 亿元，已投资金额为 50.76 亿元。主要拟建项目明细如下表：

中冶置业 2021 年末拟建项目情况

单位：亿元

公司名称	项目名称	所在地	项目类别	预计总投资	已投资金额	建设期	资金来源
青岛中冶名华发展有限公司	青岛中冶盛世广场项目	青岛市	商服	11.59	1.76	2022-2023	自筹+贷款
秦皇岛泛华房地产开发有限公司、秦皇岛云顶房地产开发有限公司	秦皇岛德贤新城项目（南大寺）	秦皇岛市	综合	54.76	14.28	2022-2024	自筹+贷款
中冶置业集团香河名鑫房地产开发有限公司	香河德贤汇项目	廊坊市	商业	9.79	1.52	2022-2024	自筹+贷款
南京中冶正淮置业有限公司	南京中冶盛世滨江-南京盛世广场项目	南京市	综合	31.40	13.77	2022-2029	自筹+贷款
涿州市中冶名舜房地产开发有限公司	涿州五矿产业园商业地块	保定市	商业	7.08	0.60	2022-2023	自筹+贷款
河北雄安中冶名卓产业发展有限公司	雄安新区XACR-2021-031项目	保定市	住宅	28.53	9.33	2022-2023	自筹+贷款
唐山中冶名和房地产开发有限公司	唐山老交大老火车站片区A区B-10、B-11及B-12地块	唐山市	综合	36.75	9.50	2022-2024	自筹+贷款
<b>合计</b>				<b>179.90</b>	<b>50.76</b>		

土地储备方面，近年来公司土地获取方式较为多元化。根据房地产市场环境以及公司房地产开发节奏变化，公司积极调整土地储备策略，截至 2021 年末，公司总土地储备规划建筑面积 797.70 万平方米，能够为公司长期发展提供较好的支持。

中冶置业土地储备和新增项目情况

单位：万平方米、亿元

	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
新增土地储备建筑面积	178.64	208.93	93.27
新增土地储备金额	183.35	33.00	24.08
土地储备建筑面积	797.70	783.95	793.71

注：数据口径为全口径

报告期内中冶置业新增土地储备明细

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2021 年末已缴纳金额	后续缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	香河中冶工材项目 33 号、35 号	廊坊	2.57	2019 年 1 月 13 日	0.60	0.60	已足额缴纳	自有资金	商服
2	三河市地块编号 YJ2019-007、YJ2019-008 号	廊坊	14.65	2019 年 3 月 21 日	6.51	6.51	已足额缴纳	自有资金	商服
3	兴隆【2019】21-24 号	承德	2.87	2019 年 7 月 11 日	0.88	0.88	已足额缴纳	自有资金	住宅
4	三亚月川单元 YC1-1-01B 号	三亚	0.73	2019 年 8 月 19 日	2.29	2.29	已足额缴纳	自有资金	商服
5	青岛即墨区 JY19-90 号	青岛	14.90	2019 年 12 月 25 日	12.18	12.18	已足额缴纳	自有资金	住宅
6	青岛即墨区 JY19-91 号	青岛	4.11	2019 年 12 月 25 日	1.61	1.61	已足额缴纳	自有资金	商服
7	兴隆县红石砬【2019】59、63、64 和 65 号	承德	7.63	2020 年 2 月 14 日	2.50	2.50	已足额缴纳	自有资金	住宅
8	香河 2019-106 号	廊坊	0.20	2020 年 3 月 30 日	0.05	0.05	已足额缴纳	自有资金	商服

序号	地块名称	所在地	土地面积	取得时间	土地出让总金额	截至 2021 年末已缴纳金额	后续缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
9	香河 2020-13 号、香河 2020-14 号	廊坊	1.86	2020 年 6 月 18 日	0.45	0.45	已足额缴纳	自有资金	商服
10	兴隆县红石砬【2019】62 号（安置房地块）	承德	1.51	2020 年 10 月 19 日	0.44	0.44	已足额缴纳	自有资金	住宅
11	涿州五矿科技产业园地块（地块编号涿自告字 2020 第 13 号 2020-26、2020-27、2020-28、2020-29、2020-30、2020-31、2020-32、2020-33）	保定	32.71	2020 年 10 月 23 日	11.10	11.10	已足额缴纳	自有资金	住宅、商服
12	包头新都市区 21#、28#、77#地块	包头	25.67	2020 年 11 月 24 日	16.91	16.91	已足额缴纳	自有资金	住宅、商服
13	秦皇岛众成地块	秦皇岛	1.68	2020 年 12 月 18 日	1.57	1.57	已足额缴纳	自有资金	住宅
14	苏州 2020-WG-59 号地块	苏州	6.67	2021 年 1 月 26 日	22.72	22.72	已足额缴纳	自有资金	住宅
15	东良厢城中村改造 A-1、F 地块	石家庄	10.04	2021 年 3 月 31 日	20.75	20.75	已足额缴纳	自有资金	住宅
16	北京市朝阳区东坝北东南一期土地储备项目 1104-612 西侧地块 R2 二类居住用地	北京	1.71	2021 年 5 月 10 日	22.80	22.80	已足额缴纳	自有资金	住宅
17	北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a、001b 地块 R2 二类居住用地、A334 基础教育用地	北京	9.50	2021 年 5 月 11 日	62.50	62.50	已足额缴纳	自有资金	住宅
18	雨花台区凤集大道以南、新湖大道以西地块 NO.2021G35	南京	5.95	2021 年 5 月 22 日	25.10	12.55	已足额缴纳	自有资金	住宅
19	兴隆县六道河镇二道河村【2021】第 7 号、8 号、9 号地块	承德	8.28	2021 年 6 月 23 日	1.65	1.65	已足额缴纳	自有资金	商服
20	XACR-2021-031 地块	雄安	13.06	2021 年 9 月 29 日	9.33	9.33	已足额缴纳	自有资金	住宅
21	唐山老交大老火车站片区 A 区 B-10、B-11、B-12 地块	唐山	16.03	2021 年 10 月 14 日	18.80	18.80	已足额缴纳	自有资金	住宅、商服

## （2）行业地位及竞争情况

### 1) 所在行业状况

房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，已经成为国民经济的重要组成部分。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标。房地产开发有其显著的行业特点，包括房地产物业的不可移动性、开发投资周期长、投资金额大、受政策影响明显等。

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

#### ① 房地产开发投资保持增长

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长，2012 年以后房地产开发投资增速放缓，2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比名义增长 9.9%，均保持较稳定增长。2020 年，全国房地产开发投资 141,143 亿元，同比名义增长 7.0%。2021 年，得益于疫情管控有效、经济复苏，房地产投资同比增速放大，2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%，其中东部地区房地产开发投资 77,695 亿元，同比增长 4.2%；中部地区投资 31,161 亿元，同比增长 8.2%；西部地区投资 33,368 亿元，同比增长 2.2%；东北地区投资 5,378 亿元，同比下降 0.8%。

总体而言，我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性的手段，其目的是为防范化解市场风险，保持房地产市场平稳健康发展。

#### ② 房地产市场供给相对稳定

自 2005 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房

地产新开工面积增长率波动相对较大,主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始,房地产行业受到严格调控政策的影响,新开工面积增长率开始出现一定的波动,总体呈现下滑趋势;商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2019 年,全国新开工房屋面积为 22.72 亿平方米,增加 8.6%,竣工房屋面积 9.59 亿平方米,同比增加 2.5%。2021 年,全国新开工房屋面积为 19.9 亿平方米,下降 11.4%,竣工房屋面积 10.1 亿平方米,同比下降 11.2%。

### ③ 商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主,自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2019 年,全国商品住宅投资完成 9.71 万亿元,增长 13.9%。2020 年,全国商品住宅投资完成 10.44 万亿元,增长 7.6%。2021 年,全国商品住宅投资完成 11.12 万亿元,增长 6.4%。未来较长一段时间内,在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前,我国房地产开发投资仍将

以商品住宅为主。

### ④ 商品房销售规模持续增长,但增速放缓

2016 年 9 月底开始,在中央精神指导下,南京、苏州、杭州、北京、上海等全国多个城市,陆续出台限购及限贷政策,对首套房与非首套房,有贷款与无贷款,户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数等针对所调控城市的具体情况分别提出了细化要求,政策基调由松趋紧,房地产销售规模上涨趋势有所缓解。2017 年 3 月,北京、上海、广州等一线城市,房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级,提高非首套自住

房首付比例,限制贷款期限与种类,增加购房户籍、社保缴纳条件等,进一步抑制房地产销售规模的持续快速上涨。2020 年房地产市场在二、三季度回暖,商品住宅新开工面积达 164,328.53 万平米,新开工面积下降止跌于-1.9%。2021 年,为了深入贯彻国家关于房地产市场调控的因城施策和“一城一策”的工作要求,各地陆续出台更加完善的限购限贷政策,坚持租购并举,增加住房供应,调整住房需求,加强市场监管,进一步着力稳定房价和预期。

### ⑤ 商品房销售价格持续上涨,2010 年起增幅回归理性

2005 年以来,除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响,商品房销售均价小幅下降以外,我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自 2010 年以来,受宏观经济环

境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房价持续快速上涨。根据国家统计局数据显示，2019 年，全国商品房平均售价为 9,310.26 元/平方米，同比增长 6.57%。2020 年，全国商品房平均售价为 9,860.00 元/平方米，同比增长 5.90%。2021 年，全国商品房平均售价为 10139.00 元/平方米，同比增长 2.83%。

#### ⑥ 土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2019 年楼面均价 2507 元/平方米，同比增加 16.12%，其中住宅用地楼面均价 4363 元/平方米，同比增加 16%。2020 年楼面均价 2586 元/平方米，同比增加 7.1%，其中住宅用地楼面均价 4574 元/平方米，同比上涨 9.5%。2021 年楼面均价 2820 元/平方米，同比增加 9.05%，其中住宅用地楼面均价 5571 元/平方米，同比上涨 21.80%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

#### 2) 行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。

国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### ① 土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

2016年2月23日，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会发布了《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。2019年7月19日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，明确目标任务，要建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。同时，规定了建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议发布《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订），新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破（1）破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍；（2）改革土地征收制度；（3）完善农村宅基地制度；（4）为“多规合一”改革预留法律空间；（5）将基本农田提升为永久基本农田；（6）合理划分中央和地方土地审批权限；（7）土地督察制度正式入法。

2020年3月12日，国务院发布了《关于授权和委托用地审批权的决定》，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。要求在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度。

由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严

控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

## ② 住房供应结构政策

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。

2017 年 4 月 1 日，住建部、国土资源部颁布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任。

2019 年 7 月，财政部、住建部公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，大力推进租购并举住房制度建设，各地积极响应出台措施规范发展住房租赁市场，重点解决新市民住房问题。加快发展住房租赁市场。国家层面，为加快发展住房租赁市场，完善租购并举制度，7 月 18 日，财政部、住建部两部门公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，排名前 16 位的城市分别为北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

## 3) 行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控

逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

#### 4) 发行人竞争优势

中冶置业是国资委批准的 16 家国有央企房地产企业之一，也是中国中冶房地产业务的核心企业，拥有房地产开发一级资质。目前，公司以京津冀、长三角、珠三角为战略核心区域，同时辐射西安、包头、烟台等重点城市，以房地产开发、运营业务为核心，产品涵盖住宅、城市综合体、写字楼、商业、公寓等多种类型。2021 年中冶置业获得中指院中国房地产百强企业排行榜第 40 名。

##### ①产品结构优势

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。而随着公司在普通住宅、保障性住房、商业地产等领域的多元发展，公司能够有效应对房地产行业的周期性。

##### ②区域定位优势

公司集中优质资源拓展京津冀、珠三角、长三角区域的一线 and 一点五线城市的房地产业务，一方面该区域房价相对较高，且有进一步增长的空间，能够为公司带来丰厚的利润，另一方面集中精力在一定区域深耕，能够将市场风险控制在有限的区域内，同时有利于加强品牌的树立。

##### ③品牌优势

公司将充分调查研究项目所在地的房地产市场环境、消费者需求，根据研究结果对房地产项目进行合理定位，并在规划设计等方面充分考虑当地市场需求及发展趋势。加强项目标准化建设，根据消费受众的不同，着力打造的“中冶世家”、“德贤公馆”、“沁海云墅”等一系列品牌房产项目具有一定的知名度。

##### ④股东支持优势

公司作为中冶集团房地产核心板块的支柱，在资金方面得到股东的大力支持，公司

运营资金大部分来自股东借款。同时制定公司战略发展规划，将部分区域性房地产公司交由公司经营，且纳入公司合并范围，扩展公司区域性业务；并将优质项目交由公司负责，提升公司市场竞争力。未来，随着中冶集团房地产核心板块的进一步打造，公司在拿地、项目投资、运营资金等方面将继续得到公司股东的大力支持。

#### ⑤管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，公司始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

#### 5) 发行人发展战略

2021 年，中冶置业以“稳中求进”为总基调，积极顺应经济形势变化，立足“双循环”新发展格局，坚定“城市开发运营商”的战略定位，创造性提出“周转快、成本低、品质优、利润高”四位一体开发理念，科学推动公司“六大发展战略”适应新形势、紧扣新发展、取得新成效，继续保持了高质量发展态势。

中冶置业从整体、长远的发展角度，持续做好“四个推动”：一是创新谋划、系统实施更加科学高效的发展举措，推动“城市开发运营商”战略高质量落地；二是精准研判北京疏解非首都功能的机遇，密切关注长三角、粤港澳大湾区的市场需求和经济利好，推动三大区域布局均衡、协调发展；三是牢牢坚持“房住不炒”政策主基调，聚焦美好生活需求，从设计能力、工程管理水平、物业服务品质等方面，推动产品力全面提升；四是弘扬培养“企业家”精神，大力实施“人才强企”战略，构建以业绩为导向的收入分配机制，推动人才队伍优化建设。

2022 年，中冶置业要紧扣“七个提高”，展强项、补短板，砥砺奋进，系统推进各项工作：

一是提高政治站位。要始终坚持“人民至上、生命至上”，持之以恒地将疫情防控工作落到实处，以高度的政治责任感保障首都安全，确保冬奥会和党的二十大胜利召开。

二是提高系统性操盘能力。要巩固“快低优高”的开发优势，系统、辩证地处理好

“四个关系”：全局和节点的关系、品质和呈现的关系、去库存和促回款的关系，以及成本和效益的关系。

三是提高资金管理效能。要牢固树立“企业管理以财务管理为中心、财务管理以资金管理为中心”的理念，做好融资和应收账款回收，保证公司现金流持续充裕。

四是提高资产运营水平。商业办公、公寓酒店、特色园区等业态要进一步完善管理体系，优化管控模式，加强品牌影响，提升盈利水平，打造公司多元化复合经营能力。

五是提高物业做大做强能力。要做好案场形象展示和品质呈现，助力营销；做好入住园区的高品质服务，提升品牌价值；增强自主经营能力，开创轻资产运营新模式，为公司创造新的利润增长点。

六是提高集团化管控水平。要执行“三清单一流程”决策机制，用好“契约化管理”、“组织绩效考核”两个抓手，构建风险管控“三道防线”。构建高效的公司治理体系，不断增强公司整体运营管控能力。

七是提高党史学习教育实效。要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，把迎接和贯彻党的二十大作为主线，加强党建工作与生产经营深度融合，以高质量党建引领高质量发展。

#### （4）资质情况

中冶置业现持有住房和城乡建设部于 2019 年 5 月 16 日核发的证书编号为“建开企[2007]614 号”的《房地产开发企业资质证书》，有效期至 2022 年 1 月 17 日，资质等级为壹级，最新资质文件正在办理中，以上情况不会影响发行人房地产开发业务的正常运营。

#### （5）发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

##### 1) 关于是否涉及闲置土地情形

报告期内，发行人不存在受到自然资源部门因闲置土地作出的行政处罚，不存在因闲置土地正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

根据对自然资源部网站、发行人商品房开发项目所在地区的自然资源部门网站的查询结果，报告期内，发行人未因闲置土地而受到自然资源部门的行政处罚，不存在因闲

置土地被自然资源部门正在（立案）调查的情形。

## 2) 关于是否涉及炒地情形

报告期内，发行人不存在受到自然资源部门因炒地作出的行政处罚，不存在因炒地正在被自然资源部门（立案）调查的情况。

根据对自然资源部网站、发行人商品房开发项目所在地区的自然资源部门网站的查询结果，发行人在报告期内，未因炒地而受到自然资源部门的行政处罚，不存在因炒地被自然资源部门正在（立案）调查的情形。

## 3) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价情形

报告期内，发行人不存在受到有关主管部门因捂盘惜售、哄抬房价作出的行政处罚，不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

根据对住房和城乡建设部网站、发行人商品房开发项目所在地区的相关主管部门网站的查询结果，报告期内，发行人未因捂盘惜售、哄抬房价而受到主管部门的行政处罚，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被主管部门正在（立案）调查的情形。

## 4) 关于是否涉及其他重大违法违规行为情形

报告期内，发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部门查处且尚未按规定整改；发行人不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为；发行人不存在前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。

## 2、商品销售板块

### （1）业务开展情况

公司商品销售业务收入主要来自北京中顺金达贸易有限公司（以下简称“中顺金达”）的贸易收入，贸易品种包括钢材、电梯等建材产品，下游客户为公司在建项目工程总包方，中顺金达按工程进度及需求制定采购计划，通过招标方式进行采购。报告期内，该板块分别实现主营业务收入 100,558.55 万元、74,783.44 万元、114,183.97 万元和 34,781.63 万元。2020 年，公司商品销售收入同比下降 25.65%；2021 年，公司商品销售收入同比上升 52.69%，报告期内波动较大，主要系中顺金达仅为公司部分项目提供建材产品，受项目开发阶段差异影响所致。报告期内，中顺金达的销售对象主要包括上海

宝冶集团有限公司、中国二十冶集团有限公司、中国二十二冶集团有限公司等中国中冶旗下关联方建筑施工企业。

## （2）关联交易

根据《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》规定，公司董事会应对有关关联交易的必要性和合理性进行审查与讨论，且关联交易应当满足遵守诚实信用原则、公平公允原则和有利于公司的经营和发展的原则。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

- 1) 有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- 2) 若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- 3) 若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；
- 4) 若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。公司关联交易的价格或者取费原则均根据市场条件公平合理的确定。发行人商品销售板块产生的关联交易基本上均按照市场价格进行定价。

综上，发行人对关联交易有严格的控制制度，商品销售业务产生的关联交易程序履行合法，关联交易价格公允。

## 3、工程承包板块

### （1）业务开展情况

公司利用中冶集团的业务资源，从事工程承包业务。报告期内，该板块分别实现主营业务收入 79,556.68 万元、26,993.90 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2021 年起，发行人将工程承包业务合并纳入房地产开发业务进行列示。2017 年 7 月 7 日，公司和中冶建信投资基金管理（北京）有限公司（以下简称“中冶建信”）共同设立的京津冀中冶名信基础设施建设有限公司（纳入公司合并范围），公司占股 30.00%，中冶建信占股

70.00%。双方作为社会资本方中标涿州市总部基地基础设施建设、拒马河生态综合治理工程、东仙坡镇区改造 PPP 项目。本项目已进入“政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台”，取得人大决议并纳入政府中期财政规划和涿州市政府年度预算。项目 2017 年投入建设，合作期限为 12 年，其中建设期 4 年，收入按建造合同成本加成模式确认，运营期 8 年。根据当地政府整体规划，本项目建设期延长至 2029 年，相关手续及合同正在办理过程中。项目总投资规模为 71.32 亿元，以 BOT 形式进行运作，截至 2021 年末该项目已投资规模为 19.89 亿元。项目自 2018 年开始回款，预计总回款 78.45 亿元，其中 2018-2021 年回款分别为 1.34 亿元、1.00 亿元、11.20 亿元和 0.00 亿元。未来一段时间内，该项目现成的回款将为公司持续贡献现金流。除该项目外，公司无其他在建或拟建工程承包项目。

涿州市总部基地基础设施建设、拒马河生态综合治理工程、东仙坡镇区改造 PPP 项目具体情况如下：

总部基地位于涿州市东北部，规划范围为京港澳高速以东、永济东路以北、拒马河防护堤以南、以西。规划用地总面积约 7.1 平方公里。东仙坡镇改造项目面积约为 6000 亩，范围四至：东侧 G107 国道，南侧旅游大道，北侧长琉路，西侧为镇区规划边界。

该项目相关指标如下：

项目名称	涿州市总部基地基础设施建设、拒马河生态综合治理工程、东仙坡镇区改造PPP项目
授权政府机构	河北涿州高新技术产业开发区管理委员会
开工日期	2017年
总投资（亿元）	71.32
资本金比例	20%
项目资本金（亿元）	14.26
是否加入财政部PPP项目库	是
是否签订合同或协议	是
资本金到位情况	已到位
截至2021年末已投资（亿元）	19.89
运营模式	BOT
回报机制	可行性缺口补助

具体建设内容包括：

A.东仙坡镇区改造项目拟建 38 条道路，总长约 75.001 公里，同步实施雨污水、电力照明、热力、燃气等管线工程，景观绿化工程；另外建设配套公共建筑中小学一座，卫生服务站一所，社区卫生服务中心一座。

B.拒马河河道治理，河段位于涿州市主城区东北方向，自京港澳高速公路到刁窝古民居段，河道长 5.8km。

C.涿州市总部基地基础设施建设项目拟建 59 条道路，总长约 57.347 公里，桥涵工程 15 座，桥梁总面积为 17316 平方米，同步实施雨污水、给水等管线工程，综合管廊工程、景观绿化工程；另外建设配套公共建筑中小学一座，展览馆一座，职教中心一座。

根据 PPP 项目合同，发行人在项目合作期间对项目进行投资、建设、运营和维护。在项目合作期限结束时，将项目移交给河北涿州高新技术产业开发区管理委员会或政府制定的其他机构。

### （3）会计处理和合规性

发行人在建设期内将按照 PPP 项目的整体规划、年度建设计划及协议中的约定事项完成相应的投资、采购和工程施工建设，接受地方政府对项目的质量监督检查和定期评估。

PPP 项目的会计处理依据：在项目建设期，发行人根据完工进度，将工程建设投入等支出列入“主营业务成本”核算，并根据毛利率确认“主营业务收入”，同时计入“长期应收款”核算；在项目运营期，发行人按实际运营维护支出确认“主营业务成本”，并根据毛利率确认“主营业务收入”，在收到运营服务费收入时冲减“长期应收款”。

发行人开展的 PPP 项目合法合规，未因违反财预〔2012〕463 号、国发〔2014〕43 号、财预〔2017〕50 号、财预〔2017〕87 号、国发〔2010〕19 号、银监发〔2013〕10 号、国土资发〔2012〕162 号、财预〔2012〕463 号、国办发〔2015〕40 号等文件要求受到重大行政处罚。发行人开展的 PPP 项目业务符合国家相关规定。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （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

##### 1、会计报告编制基础

发行人的财务报表以公司持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁发的《企业会计准则》及其相关补充规定而编制。

##### 2、审计情况

本募集说明书摘要中的财务数据来源于中冶置业 2019 年经审计的年度合并及母公司财务报表、2020 年经审计的年度合并及母公司财务报表、2021 年经审计的年度合并及母公司财务报表和 2022 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）已对中冶置业 2019 年的资产负债表、利润表以及现金流量表进行了审计，并出具了“德师报（审）字（20）第 P01093 号”的标准无保留意见审计报告。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对中冶置业 2020 年的资产负债表、利润表以及现金流量表进行了审计，并出具了“信会师报字[2021]第 ZB20158 号”的标准无保留意见审计报告。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对中冶置业 2021 年的资产负债表、利润表以及现金流量表进行了审计，并出具了“信会师报字[2022]第 ZB20916 号”的标准无保留意见审计报告。

##### 3、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人财务报表按照财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》编制。除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及 2019-2021 年度及 2022 年一季度财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

**(二) 发行人报告期内发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况****1、2019 年重要会计政策及差错更正说明**

发行人自 2019 年 1 月 1 日（“首次执行日”）起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》。2019 年 5 月 9 日，财政部发布了经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号），自 2019 年 6 月 10 日起施行，2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据新非货币性资产交换准则进行调整。2019 年 5 月 16 日，财政部发布了经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号），自 2019 年 6 月 17 日起施行，2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据新债务重组准则进行调整。此外，发行人按照财政部 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）编制财务报表。

于首次执行日，发行人执行新租赁准则而做了如下调整。发行人于 2019 年 1 月 1 日确认租赁负债人民币 14,651,919.62 元、使用权资产人民币 16,651,919.62 元。基于上述情况，执行新租赁准则对发行人 2019 年 1 月 1 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

**资产负债表相关项目的影响**

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整	2019 年 1 月 1 日
流动资产：			
预付款项	405,756,783.09	-2,000,000.00	403,756,783.09
非流动资产：			
使用权资产	不适用	16,651,919.62	16,651,919.62
流动负债：			
一年内到期的非流动负债	6,753,448,947.84	2,958,328.74	6,756,407,276.58
非流动负债：			
租赁负债	不适用	11,693,590.88	11,693,590.88

发行人于 2019 年 1 月 1 日确认的租赁负债与 2018 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的调节信息如下：

## 重大经营租赁承诺的调节

单位：元

一、2018年12月31日经营租赁承诺	18,934,067.42
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	17,924,131.32
减：确认豁免——短期租赁	3,272,211.70
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	14,651,919.62
加：2018年12月31日应付融资租赁款	0.00
二、2019年1月1日租赁负债	14,651,919.62
其中：一年内到期的租赁负债	2,958,328.74
一年以上到期的租赁负债	11,693,590.88

新非货币资产交换准则和新债务重组准则的实施未对发行人 2019 年度财务报表产生影响。发行人 2019 年度不存在重要会计估计变更及前期差错更正事项。

## 2、2020 年重要会计政策及差错更正说明

无。

## 3、2021 年重要会计政策及差错更正说明

无。

## 4、2022 年 1-3 月重要会计政策及差错更正说明

无。

## (三) 报告期内发行人合并范围变化情况

2019 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变更原因
1	南京中冶名淮房地产开发有限公司	房地产	非同一控制下企业合并
2	青岛中冶名华发展有限公司	房地产	新设
3	承德中冶名腾市政建设有限公司	房地产	新设
2019 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	变更原因
1	北京欣安房地产开发有限公司	房地产	注销
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变更原因

1	中冶置业集团包头名新房地产开发有限公司	房地产	新设
2	珠海中冶名恒置业有限公司	房地产	非同一控制下企业合并
3	中冶名骏商业管理（珠海）有限公司	房地产	新设
<b>2020 年度不再纳入合并的公司</b>			
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>所属行业</b>	<b>变更原因</b>
1	珠海横琴总部大厦发展有限公司	房地产	取消一致行动协议
<b>2021 年度新纳入合并的子公司</b>			
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>所属行业</b>	<b>变更原因</b>
1	中冶置业集团香河名鑫房地产开发有限公司	房地产	非同一控制下企业合并
2	杭州中冶名泽房地产开发有限公司	房地产	非同一控制下企业合并
3	石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	房地产	非同一控制下企业合并
4	唐山中冶名和房地产开发有限公司	房地产	新设
5	河北雄安中冶名卓产业发展有限公司	房地产	新设
<b>2021 年度不再纳入合并的子公司</b>			
无			
<b>2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司</b>			
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>所属行业</b>	<b>变更原因</b>
1	珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）	房地产	合伙协议安排变更
2	天津中冶名瑞置业有限公司	房地产	为发行人本部及珠海中冶建信合资企业
3	广州中冶名捷置业有限公司	房地产	为发行人本部及珠海中冶建信合资企业
4	石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	房地产	为发行人本部及珠海中冶建信合资企业
5	南京中冶正淮置业有限公司	房地产	为发行人本部及珠海中冶建信合资企业
<b>2022 年 1-3 月不再纳入合并的子公司</b>			
无			

#### （四）会计师事务所变更

2020 年，公司聘任的会计师事务所发生变更，主要由于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）担任本公司审计机构已达 6 年，综合考虑公司业务发展和年度审计工作需要，公司新聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任 2020 年度和 2021 年度审计服务的会计师事务所。

变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

## 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

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	258,717.69	296,786.68	196,905.55	190,453.57
应收账款	276,604.34	269,233.93	169,314.17	197,806.46
预付款项	235,998.34	234,915.30	48,859.42	9,992.71
其他应收款	2,223,003.48	2,982,298.78	2,680,836.67	2,464,038.30
存货	5,107,823.21	3,929,036.91	3,755,936.91	3,676,474.16
合同资产	90,420.26	84,857.64	92,998.31	50,144.35
其他流动资产	164,396.40	142,078.42	94,368.37	85,037.05
<b>流动资产合计</b>	<b>8,356,963.72</b>	<b>7,939,207.66</b>	<b>7,039,219.40</b>	<b>6,673,946.59</b>
<b>非流动资产：</b>				
长期应收款	553,779.18	726,973.91	631,944.11	601,285.55
长期股权投资	97,462.38	381,239.25	502,145.47	480,023.10
投资性房地产	226,272.53	227,493.01	146,202.97	150,687.98
固定资产	167,255.88	168,464.39	25,270.22	26,347.93
使用权资产	1,578.34	1,425.79	1,651.93	1,823.74
无形资产	3,294.39	3,329.39	3,360.34	3,739.44
长期待摊费用	2,838.43	2,785.44	3,288.43	1,319.37
递延所得税资产	16,417.14	15,281.03	11,043.02	18,450.60
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,068,898.27</b>	<b>1,526,992.21</b>	<b>1,324,906.49</b>	<b>1,283,677.71</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,425,861.99</b>	<b>9,466,199.86</b>	<b>8,364,125.89</b>	<b>7,957,624.31</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	95,600.00	8,613.09	-	-
应付票据	-	-	10,913.74	-

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	684,789.96	817,164.27	716,548.35	686,944.69
预收款项	6,046.97	5,600.57	13,392.76	13,201.68
合同负债	609,413.42	661,856.98	610,686.23	620,081.84
应付职工薪酬	772.88	4,221.79	4,602.39	1,921.73
应交税费	214,340.95	226,682.62	183,460.11	176,257.20
其他应付款	5,031,331.90	4,797,529.11	3,517,654.50	3,339,447.77
一年内到期的非流动负债	260,356.43	521,283.67	449,627.11	133,243.16
其他流动负债	54,944.89	92,875.59	78,940.10	29,839.72
<b>流动负债合计</b>	<b>6,957,597.40</b>	<b>7,135,827.69</b>	<b>5,585,825.28</b>	<b>5,000,937.79</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	624,422.31	630,030.56	823,289.83	1,039,481.26
应付债券	130,000.00	-	-	-
租赁负债	1,324.18	629.85	907.24	324.31
长期应付款	8,500.00	8,500.00	-	-
预计负债	3,021.56	3,021.56	-	-
递延收益	4,485.24	4,746.24	5,101.43	11,998.53
递延所得税负债	-	-	-	713.73
<b>非流动负债合计</b>	<b>771,753.29</b>	<b>646,928.21</b>	<b>829,298.51</b>	<b>1,052,517.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,729,350.69</b>	<b>7,782,755.90</b>	<b>6,415,123.79</b>	<b>6,053,455.62</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其它综合收益	14,703.08	14,703.18	10,400.19	382.00
盈余公积	39,068.62	39,068.62	39,068.62	38,757.63
未分配利润	500,267.03	487,531.59	749,650.33	656,266.32
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,054,038.72</b>	<b>1,041,303.39</b>	<b>1,299,119.14</b>	<b>1,195,405.96</b>
少数股东权益	642,472.58	642,140.57	649,882.96	708,762.73
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,696,511.30</b>	<b>1,683,443.96</b>	<b>1,949,002.10</b>	<b>1,904,168.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,425,861.99</b>	<b>9,466,199.86</b>	<b>8,364,125.89</b>	<b>7,957,624.31</b>

## 2、合并利润表

## 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>营业总收入</b>	<b>286,967.24</b>	<b>1,373,301.59</b>	<b>1,300,466.59</b>	<b>1,002,037.13</b>
营业收入	286,967.24	1,373,301.59	1,300,466.59	1,002,037.13
<b>营业总成本</b>	<b>272,575.17</b>	<b>1,271,667.05</b>	<b>1,078,149.88</b>	<b>775,963.26</b>
营业成本	262,819.42	1,111,767.80	996,497.20	678,541.54
税金及附加	5,252.14	73,614.84	49,625.35	43,562.33
销售费用	757.60	26,425.26	16,711.19	11,891.28
管理费用	6,715.76	29,829.53	25,144.00	28,046.26
研发费用	-	-	-	318.57
财务费用	-2,969.75	30,029.61	-9,827.87	13,603.28
加：其他收益	637.51	1,215.12	8,317.95	634.53
投资收益（损失以“-”号填列）	1,606.47	-49,531.90	18,905.69	12,961.12
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失	-	-123,929.59	2.96	35.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-55,380.75	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-2.30	-	161.40
<b>营业利润</b>	<b>16,636.04</b>	<b>-125,994.89</b>	<b>249,543.31</b>	<b>239,866.48</b>
加：营业外收入	210.52	526.55	837.58	862.17
减：营业外支出	12.29	20,857.80	4,621.67	318.29
<b>利润总额</b>	<b>16,834.27</b>	<b>-146,326.15</b>	<b>245,759.22</b>	<b>240,410.36</b>
减：所得税	3,413.83	48,007.80	67,168.63	60,647.15
<b>净利润</b>	<b>13,420.44</b>	<b>-194,333.94</b>	<b>178,590.59</b>	<b>179,763.21</b>
归属于母公司所有者的净利润	12,735.44	-207,993.98	135,311.90	104,042.28
少数股东损益	685.01	13,660.03	43,278.69	75,720.93
持续经营净利润	13,420.44	-194,333.94	178,590.59	179,763.21
终止经营净利润	-	-	-	-
加：其他综合收益	<b>-0.10</b>	<b>4,302.99</b>	<b>10,018.20</b>	<b>397.83</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>13,420.34</b>	<b>-190,030.96</b>	<b>188,608.78</b>	<b>180,161.03</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	685.01	13,660.03	43,278.69	75,720.93
归属于母公司普通股股东综合收益总额	12,735.33	-203,690.99	145,330.09	104,440.10

## 3、合并现金流量表

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	313,649.70	1,418,042.38	1,291,022.92	1,020,161.87
收到的税费返还	4,796.39	10,509.58	2,549.81	3,772.27
收到其他与经营活动有关的现金	60,850.71	2,664,090.56	491,844.73	543,376.52
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>379,296.80</b>	<b>4,092,642.52</b>	<b>1,785,417.46</b>	<b>1,567,310.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	226,931.26	697,467.29	575,947.47	906,477.69
支付给职工以及为职工支付的现金	16,968.95	56,258.54	44,109.37	49,415.29
支付的各项税费	25,358.65	233,027.75	142,955.04	205,725.18
支付其他与经营活动有关的现金	71,143.11	2,784,914.80	793,319.55	230,672.36
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>340,401.97</b>	<b>3,771,668.38</b>	<b>1,556,331.43</b>	<b>1,392,290.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>38,894.83</b>	<b>320,974.14</b>	<b>229,086.03</b>	<b>175,020.16</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益收到的现金	-	886.27	319.93	1,780.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.17	1.06	-	27.33
收到其他与投资活动有关的现金	159,044.24	741,958.70	27,503.50	0.19
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>159,044.42</b>	<b>742,846.02</b>	<b>27,823.43</b>	<b>1,808.40</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,958.67	4,610.83	4,502.07	2,494.39
投资支付的现金	-	3,970.00	3,651.18	2,658.71
支付其他与投资活动有关的现金	176,015.37	1,270,680.62	438,926.18	490,992.37
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>177,974.03</b>	<b>1,279,261.44</b>	<b>447,079.43</b>	<b>496,145.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-18,929.62</b>	<b>-536,415.42</b>	<b>-419,256.00</b>	<b>-494,337.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	218,100.00	1,253,700.00	682,764.20	1,559,707.36
收到其他与筹资活动有关的现金	72,406.26	450.00	30.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>290,506.26</b>	<b>1,254,150.00</b>	<b>682,794.20</b>	<b>1,559,707.36</b>
偿还债务支付的现金	326,136.56	566,513.56	402,497.10	1,077,614.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,718.82	184,634.20	102,953.24	227,084.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,807.71	197,711.64	4,072.33	2,174.61
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>345,663.09</b>	<b>948,859.40</b>	<b>509,522.68</b>	<b>1,306,872.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-55,156.83</b>	<b>305,290.60</b>	<b>173,271.53</b>	<b>252,834.47</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
汇率变动对现金的影响	-0.01	-143.08	794.37	269.00
现金及现金等价物净增加额	-35,191.63	89,706.23	-16,104.09	-66,213.44
期初现金及现金等价物余额	260,877.29	171,171.06	187,275.14	253,488.59
期末现金及现金等价物余额	225,685.67	260,877.29	171,171.06	187,275.14

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

#### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
货币资金	149,886.03	184,219.12	49,623.53	35,732.81
应收账款	12,047.50	12,047.50	12,047.50	47.50
预付款项	1,197.32	1,212.03	1,208.51	1,197.01
其他应收款	5,120,265.17	5,108,576.59	4,045,967.15	4,149,240.04
存货	13,260.07	13,260.07	11,632.57	11,143.77
其他流动资产	257.74	205.02	172.03	1,743.25
<b>流动资产合计</b>	<b>5,296,913.84</b>	<b>5,319,520.33</b>	<b>4,120,651.29</b>	<b>4,199,104.39</b>
长期股权投资	1,087,956.90	1,087,956.90	1,213,324.86	1,207,731.48
固定资产	2,325.37	2,418.76	2,460.48	2,123.43
无形资产	819.75	822.35	686.49	557.85
长期待摊费用	6,009.31	6,237.89	7,133.03	1,271.51
递延所得税资产	-	-	-	2,007.79
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,097,111.32</b>	<b>1,097,435.89</b>	<b>1,223,604.86</b>	<b>1,213,692.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,394,025.17</b>	<b>6,416,956.22</b>	<b>5,344,256.14</b>	<b>5,412,796.46</b>
应付账款	2,779.41	2,729.38	2,212.18	1,052.54
预收款项	66.00	66.00	-	-
合同负债	200.97	200.97	200.97	268.27
应付职工薪酬	374.58	2,824.20	3,296.67	719.88
应交税费	2,344.51	559.69	1,741.05	1,515.11
其他应付款	5,761,810.15	5,773,679.07	4,363,490.12	4,545,654.76
一年内到期的非流动负债	28,402.79	133,820.58	146,440.64	23,075.51

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动负债合计</b>	<b>5,795,978.41</b>	<b>5,913,879.87</b>	<b>4,517,381.63</b>	<b>4,572,286.06</b>
长期借款	154,333.81	210,546.06	287,789.83	298,400.73
应付债券	130,000.00	-	-	-
递延收益	-	-	0.01	0.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>284,333.81</b>	<b>210,546.06</b>	<b>287,789.84</b>	<b>298,400.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,080,312.23</b>	<b>6,124,425.93</b>	<b>4,805,171.47</b>	<b>4,870,686.81</b>
实收资本（或股本）	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	299.16	299.16	299.16	299.16
盈余公积	35,868.70	35,868.70	35,868.70	35,557.71
未分配利润	-222,454.92	-243,637.57	2,916.81	6,252.77
<b>所有者权益合计</b>	<b>313,712.94</b>	<b>292,530.29</b>	<b>539,084.67</b>	<b>542,109.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,394,025.17</b>	<b>6,416,956.22</b>	<b>5,344,256.14</b>	<b>5,412,796.46</b>

## 2、母公司利润表

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>营业收入</b>	<b>96.58</b>	<b>24,038.95</b>	<b>23,864.50</b>	<b>9,777.72</b>
减：营业成本	-	-	2,274.94	129.71
税金及附加	289.79	1,528.19	1,481.24	3,040.42
销售费用	-	41.81	4.75	-
管理费用	5,559.49	21,844.55	22,450.24	22,070.40
研发费用	-	-	-	318.57
财务费用	-7,240.83	32,535.19	21,785.06	1,849.75
其他收益	10.69	48.29	412.32	39.00
投资收益（损失以“-”号填列）	19,683.40	18,766.23	65,632.65	79,868.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-123,929.59	-	35.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-55,380.75	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-6.67	-	140.33
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21,182.22</b>	<b>-192,413.28</b>	<b>41,913.23</b>	<b>62,452.16</b>
加：营业外收入	-	2.46	12.64	613.05

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：营业外支出	-	18.80	132.91	-
<b>利润总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21,182.65</b>	<b>-192,429.62</b>	<b>41,792.96</b>	<b>63,065.22</b>
减：所得税费用	-	-	3,319.20	2,926.27
<b>净利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21,182.65</b>	<b>-192,429.62</b>	<b>38,473.76</b>	<b>60,138.94</b>
加：其他综合收益	-	-	-	-
<b>综合收益总额（亏损以“-”号填列）</b>	<b>21,182.65</b>	<b>-192,429.62</b>	<b>38,473.76</b>	<b>60,138.94</b>

## 3、母公司现金流量表

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	97.18	146.95	22,603.72	1,211.58
收到的税费返还	10.69	-	-	101.56
收到其他与经营活动有关的现金	430,273.38	5,989,635.21	2,446,300.83	2,104,145.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>430,381.25</b>	<b>5,989,782.16</b>	<b>2,468,904.55</b>	<b>2,105,458.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	12.52
支付给职工以及为职工支付的现金	9,786.12	29,363.17	16,808.58	19,863.59
支付的各项税费	568.32	15,290.91	5,325.12	21,302.43
支付其他与经营活动有关的现金	384,170.61	5,115,213.92	1,672,985.39	1,586,046.04
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>394,525.05</b>	<b>5,159,868.01</b>	<b>1,695,119.09</b>	<b>1,627,224.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>35,856.20</b>	<b>829,914.15</b>	<b>773,785.45</b>	<b>478,234.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
取得投资收益收到的现金	1,755.28	31,576.57	7,741.09	9,181.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.92	-	2.33
收到其他与投资活动有关的现金	350,272.33	955,981.06	377,781.59	918,476.42
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>352,027.61</b>	<b>991,276.09</b>	<b>385,522.68</b>	<b>927,660.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80.00	1,927.45	1,280.72	927.19
投资支付的现金	-	4,370.00	10,121.18	8,130.00
支付其他与投资活动有关的现金	385,302.78	2,536,567.33	1,379,790.65	1,426,059.57
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>385,382.78</b>	<b>2,542,862.78</b>	<b>1,391,192.56</b>	<b>1,435,116.76</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动产生的现金流量净额	-33,355.17	-1,551,586.69	-1,005,669.87	-507,456.26
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	130,000.00	1,030,000.00	307,921.60	830,222.70
收到其他与筹资活动有关的现金	86.23	450.00	2,808.00	-
筹资活动现金流入小计	130,086.23	1,030,450.00	310,729.60	830,222.70
偿还债务支付的现金	161,667.06	153,757.96	44,701.74	693,228.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,648.73	22,614.45	17,252.72	92,843.18
支付其他与筹资活动有关的现金	1,604.56	1,537.65	3,000.00	1,104.24
筹资活动现金流出小计	166,920.35	177,910.06	64,954.46	787,175.72
筹资活动产生的现金流量净额	-36,834.11	852,539.94	245,775.14	43,046.98
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	-34,333.09	130,865.39	13,890.71	13,825.07
加：期初现金及现金等价物余额	180,488.92	49,623.53	35,732.81	21,907.75
期末现金及现金等价物余额	146,155.83	180,488.92	49,623.53	35,732.81

## （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	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度/ 末	2020 年度/ 末	2019 年度/ 末
总资产（亿元）	942.59	946.62	836.41	795.76
总负债（亿元）	772.94	778.28	641.51	605.35
全部债务（亿元）	111.04	115.99	128.38	117.27
所有者权益（亿元）	169.65	168.34	194.90	190.42
营业总收入（亿元）	28.70	137.33	130.05	100.20
利润总额（亿元）	1.68	-14.63	24.58	24.04
净利润（亿元）	1.34	-19.43	17.86	17.98
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.33	-17.91	18.14	17.92
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.27	-20.80	13.53	10.40
经营活动产生现金流量净额（亿元）	3.89	32.10	22.91	17.50
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.89	-72.64	-41.93	-49.43
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.52	49.53	17.33	25.28
流动比率	1.20	1.11	1.26	1.33

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度/ 末	2020 年度/ 末	2019 年度/ 末
速动比率	0.47	0.56	0.59	0.60
资产负债率 (%)	82.00	82.22	76.70	76.07
债务资本比率 (%)	39.56	40.79	39.71	38.11
营业毛利率 (%)	8.41	19.04	23.37	32.28
平均总资产回报率 (%)	1.81	0.17	3.81	4.87
加权平均净资产收益率 (%)	3.18	-10.70	9.27	9.63
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	3.14	-9.86	9.42	9.60
EBITDA (亿元)	-	2.26	31.27	37.22
EBITDA 全部债务比 (%)	-	1.95	24.36	31.74
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	0.07	1.50	1.85
利息保障倍数 (倍)	0.65	0.05	1.49	1.82
应收账款周转率 (次/年)	4.21	6.26	7.08	4.21
存货周转率 (次/年)	0.23	0.29	0.27	0.20
总资产周转率 (次/年)	0.12	0.15	0.16	0.13
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

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+折旧（固定资产折旧+使用权资产折旧）+摊销（投资性房地产摊销+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）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

- (12) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (13) 存货周转率=营业成本/平均存货；
- (14) 总资产周转率=营业收入/平均总资产；
- (15) 贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
- (16) 利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；
- (17) 2022 年 1-3 月数据已经年化处理。

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

#### 资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	258,717.69	2.74	296,786.68	3.14	196,905.55	2.35	190,453.57	2.39
应收账款	276,604.34	2.93	269,233.93	2.84	169,314.17	2.02	197,806.46	2.49
预付款项	235,998.34	2.50	234,915.30	2.48	48,859.42	0.58	9,992.71	0.13
其他应收款	2,223,003.48	23.58	2,982,298.78	31.50	2,680,836.67	32.05	2,464,038.30	30.96
存货	5,107,823.21	54.19	3,929,036.91	41.51	3,755,936.91	44.91	3,676,474.16	46.20
合同资产	90,420.26	0.96	84,857.64	0.90	92,998.31	1.11	50,144.35	0.63
其他流动资产	164,396.40	1.74	142,078.42	1.50	94,368.37	1.13	85,037.05	1.07
<b>流动资产合计</b>	<b>8,356,963.72</b>	<b>88.66</b>	<b>7,939,207.66</b>	<b>83.87</b>	<b>7,039,219.40</b>	<b>84.16</b>	<b>6,673,946.59</b>	<b>83.87</b>
长期应收款	553,779.18	5.88	726,973.91	7.68	631,944.11	7.56	601,285.55	7.56
长期股权投资	97,462.38	1.03	381,239.25	4.03	502,145.47	6.00	480,023.10	6.03
投资性房地产	226,272.53	2.40	227,493.01	2.40	146,202.97	1.75	150,687.98	1.89
固定资产	167,255.88	1.77	168,464.39	1.78	25,270.22	0.30	26,347.93	0.33
使用权资产	1,578.34	0.02	1,425.79	0.02	1,651.93	0.02	1,823.74	0.02
无形资产	3,294.39	0.03	3,329.39	0.04	3,360.34	0.04	3,739.44	0.05
长期待摊费用	2,838.43	0.03	2,785.44	0.03	3,288.43	0.04	1,319.37	0.02
递延所得税资产	16,417.14	0.17	15,281.03	0.16	11,043.02	0.13	18,450.60	0.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,068,898.27</b>	<b>11.34</b>	<b>1,526,992.21</b>	<b>16.13</b>	<b>1,324,906.49</b>	<b>15.84</b>	<b>1,283,677.71</b>	<b>16.13</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,425,861.99</b>	<b>100.00</b>	<b>9,466,199.86</b>	<b>100.00</b>	<b>8,364,125.89</b>	<b>100.00</b>	<b>7,957,624.31</b>	<b>100.00</b>

资产结构方面，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，中冶置业的总资产分别为 795.76 亿元、836.41 亿元、946.62 亿元和 942.59 亿元，总资产呈波动上升趋势。从资产构成来看，流动资产占比较大。近三年及一期末，公司流动资产分别为 667.39 亿元、703.92 亿元、793.92 亿元和 835.70 亿元，占总资产的比重分别为 83.87%、84.16%、83.87%和 88.66%。其中，存货和其他应收款在总资产中的比例较高。近三年及一期末，公司存货余额分别为 367.65 亿元、375.59 亿元、392.90 亿元和 510.78 亿元，占比分别为 46.20%、44.91%、41.51%和 54.19%。近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 246.40 亿元、268.08 亿元、298.23 亿元和 222.30 亿元，占比分别为 30.96%、32.05%、31.50%和 23.58%。

### 1、货币资金

近三年及一期末，中冶置业货币资金余额分别为 19.05 亿元、19.69 亿元、29.68 亿元和 25.87 亿元，分别占总资产的 2.39%、2.35%、3.14%和 2.74%。公司 2020 年末货币资金较 2019 年末增加 3.39%。公司 2021 年末货币资金较 2020 年末增加 50.73%，主要原因系经营活动产生的现金流量净额有所提升，导致货币资金余额增加。公司 2022 年 3 月末货币资金较 2021 年末减少 12.83%，变动幅度较小。

中冶置业 2020 年末及 2021 年末货币资金结构表

单位：亿元

项目	2021年	2020年末
库存现金	0.00	0.00
银行存款	26.09	17.12
其他货币资金	3.59	2.57
<b>合计</b>	<b>29.68</b>	<b>19.69</b>

### 2、应收账款

近三年及一期末，中冶置业应收账款分别为 19.78 亿元、16.93 亿元、26.92 亿元和 27.66 亿元，分别占总资产的 2.49%、2.02%、2.84%和 2.93%。公司 2020 年末应收账款较 2019 年末减少 14.40%。公司 2021 年末应收账款较 2020 年末增加 59.01%，主要原因系将非融资性长期应收款项重分类至应收账款。公司 2022 年 3 月末应收账款较 2021 年末增加 2.74%，基本保持稳定。

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末应收账款账龄情况

单位：亿元

账龄	2021年末	2020年末
1年以内（含1年）	6.57	12.91
1至2年	1.75	0.52
2至3年	2.86	0.00
3至4年	7.79	2.29
4至5年	4.85	0.01
5年以上	3.11	1.21
减：坏账准备	-	-
合计	<b>26.92</b>	<b>16.93</b>

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末按信用损失计提方法分类的应收账款情况

单位：亿元、%

项目	2021年末				2020年末			
	账面金额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
按单项计提信用损失准备	26.92	100.00	-	-	16.93	100.00	-	-
按组合计提信用损失准备	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>26.92</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>16.93</b>	<b>100.00</b>	-	-

## 中冶置业 2021 年末应收账款前五大应收对象情况

单位：亿元、%

公司名称	与公司关系	账面余额	占应收账款比	坏账准备
单位1	第三方	7.15	26.57	-
单位2	第三方	6.75	25.09	-
单位3	第三方	5.67	21.05	-
单位4	第三方	2.26	8.41	-
单位5	第三方	1.21	4.49	-
合计		<b>23.05</b>	<b>85.60</b>	-

发行人的应收账款主要单位为个人业主及政府部门，发生坏账的可能性较小，故未计提坏账准备。

## 3、预付款项

近三年及一期末，中冶置业预付款项分别为 1.00 亿元、4.89 亿元、23.49 亿元和

23.60 亿元，分别占总资产的 0.13%、0.58%、2.48% 和 2.50%。2020 年末预付款项较 2019 年末增加 388.95%，主要原因系兴隆项目预付土地出让金，导致预付款项较上年末增加较多。2021 年末预付款项较 2020 年末增加 380.80%，主要原因系唐山及雄安项目预付土地出让金规模较大。2022 年 3 月末预付款项较 2021 年末增加 0.46%，基本保持稳定。

#### 中冶置业 2020 年末及 2021 年末按账龄组合的预付款项情况

单位：亿元、%

账龄	2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	20.30	86.41	4.29	87.86
1至2年	2.62	11.14	0.41	8.38
2至3年	0.41	1.73	0.12	2.54
3年以上	0.17	0.72	0.06	1.23
合计	<b>23.49</b>	<b>100.00</b>	<b>4.89</b>	<b>100.00</b>

从账龄结构来看，中冶置业的预付款项中以账龄在 1 年以内的预付款项为主，截至 2021 年末，一年以内预付款项占比为 86.41%。

#### 4、其他应收款

近三年及一期末，中冶置业其他应收款分别为 246.40 亿元、268.08 亿元、298.23 亿元和 222.30 亿元，分别占总资产的 30.96%、32.05%、31.50% 和 23.58%。2020 年末公司其他应收款较 2019 年末增加 8.80%，2021 年末公司其他应收款较 2020 年末增加 11.25%，报告期内呈小幅增长趋势。2022 年 3 月末公司其他应收款较 2021 年末减少 25.46%，主要系发行人将部分原合联营企业纳入合并范围，导致给予关联方借款余额有所下降。公司其他应收款包括应收利息、应收股利和其他应收款项。

#### 中冶置业 2020 年末及 2021 年末其他应收款构成情况

单位：亿元

项目	2021年末	2020年末
应收利息	0.01	0.01
应收股利	5.31	3.89
其他应收款项	292.91	264.19
合计	<b>298.23</b>	<b>268.08</b>

近三年末，中冶置业其他应收款项分别为 245.04 亿元、264.19 亿元和 292.91 亿元。

公司其他应收款项账龄情况及款项性质情况如下：

中冶置业 2020 年末及 2021 年末按账龄组合的其他应收款项情况

单位：亿元

账龄	2021年末	2020年末
1年以内（含1年）	254.23	211.92
1至2年	9.55	2.01
2至3年	1.68	6.55
3至4年	6.54	12.73
4至5年	2.68	0.15
5年以上	30.65	30.85
减：坏账准备	12.42	0.03
<b>合计</b>	<b>292.91</b>	<b>264.19</b>

从账龄结构看，2021 年末公司其他应收款项以账龄在一年以内的其他应收款项为主，占比为 86.80%。

中冶置业 2020 年末及 2021 年末其他应收款项按款项性质分类情况

单位：亿元

种类	2021年末			2020年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收关联方代垫款	12.05	-	12.05	19.86	-	19.86
给予关联方借款	241.44	12.39	229.05	211.62	-	211.62
应收股权转让款	26.92	-	26.92	26.92	-	26.92
押金及保证金	1.85	-	1.85	3.23	-	3.23
代垫款及其他	23.07	0.03	23.04	2.59	0.03	2.56
<b>合计</b>	<b>305.33</b>	<b>12.42</b>	<b>292.91</b>	<b>264.22</b>	<b>0.03</b>	<b>264.19</b>

从款项性质来看，2021 年末公司其他应收款项主要为给予关联方借款，占比为 79.08%。发行人对关联方借款的账龄基本集中在 1 年以内，整体回款风险较低。此外，发行人应收股权转让款主要是发行人已签订股权转让合同，完成股权转让登记但股权受让方按合同约定的对价支付进度尚未支付的部分。

近三年末，发行人其他应收款项-给予关联方借款分别为 205.66 亿元、211.62 亿元和 241.44 亿元，占发行人其他应收款项比重分别为 83.93%、80.10%和 79.08%，主要为对参股公司的拆借款，相关拆借款均基于参股公司实际房地产开发业务需要而产生，属

于经营性款项。报告期末，公司其他应收款项-给予关联方借款情况如下：

中冶置业 2021 年末其他应收款项中关联方拆借前五大应收对象情况

单位：亿元、%

公司名称	与公司关系	账面余额	账龄	占给予关联方借款比	坏账准备
单位1	合营企业	34.35	1年以内	14.23	-
单位2	合营企业	27.85	1年以内	11.54	-
单位3	合营企业	24.66	1年以内	10.22	-
单位4	合营企业	23.77	1年以内	9.85	-
单位5	合营企业	19.69	1年以内	8.16	-
<b>合计</b>		<b>130.32</b>		<b>54.00</b>	-

发行人根据参股公司实际资金需求，在满足《中冶置业集团有限公司财务管理制度》、《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理办法》等制度，按照一事一议的原则，经公司党委会决议通过后，根据参股公司资金计划按需拆出资金。报告期内，发行人与关联方资金往来均合法合规且履行了必要的内部决策程序，不存在资金被关联方违规占用的情况。

## 5、存货

近三年及一期末，中冶置业存货分别为 367.65 亿元、375.59 亿元、392.90 亿元和 510.78 亿元，分别占总资产的 46.20%、44.91%、41.51%和 54.19%，存货规模近年整体呈上升趋势。2020 年末公司存货较 2019 年末增加 2.16%，2021 年末公司存货较 2020 年末增加 4.61%，近三年基本保持稳定。2022 年 3 月末公司存货较 2021 年末增加 30.00%，主要系发行人将部分原合联营企业纳入合并范围，导致存货余额有所上涨。

中冶置业 2020 年末及 2021 年末存货构成情况

单位：亿元

项目	2021年末			2020年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料及库存商品	0.11	-	0.11	0.00	-	0.00
低值易耗品	0.00	-	0.00	0.00	-	0.00
合同履约成本	0.13	-	0.14	0.13	-	0.13
周转材料	0.03	-	0.03	0.03	-	0.03
开发成本	203.24	-	314.90	248.73	-	248.73

项目	2021年末			2020年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	189.50	-	314.90	126.70	-	126.70
<b>总计</b>	<b>392.90</b>	<b>-</b>	<b>428.04</b>	<b>375.59</b>	<b>-</b>	<b>375.59</b>

## 中冶置业 2021 年末开发成本明细情况

单位：亿元

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	账面价值	跌价准备
南京下关滨江	2011/1/1	2022/4/30	96.31	60.61	-
中冶逸璟公馆	2018/6/15	2021/12/31	99.39	-	-
中冶兴隆新城红石郡	2017/12/20	2023/12/31	79.44	37.89	-
青岛中冶德贤公馆	2020/5/16	2022/6/30	40.16	25.92	-
沁海云墅	2011/8/8	2025/12/31	44.00	17.33	-
燕郊总部基地	2020/8/13	2023/8/31	27.94	16.51	-
长城十里春风镇项目	2018/3/3	2025/12/31	25.00	10.98	-
德贤新城二期	2018/12/31	2025/12/31	-	7.06	-
安馨家园项目	2017/9/12	2022/12/31	6.50	1.68	-
德贤新城一期	2018/12/31	2025/12/31	-	6.21	-
观湖一期项目	2018/10/20	2022/6/30	6.49	5.24	-
包头中冶校园南路小区项目	2011/8/1	2021/6/30	41.00	-	-
中冶：水岸一、二期	2013/12/31	2021/12/31	14.23	-	-
青岛中冶盛世广场	2021/7/1	2022/6/30	10.17	1.78	-
太行大街项目	2010/4/1	2022/12/31	26.73	0.04	-
石家庄赵佗公园项目	2019/3/1	2022/12/31	54.42	7.26	-
香河德贤汇	2022/3/31	2023/9/30	8.69	1.60	-
秦皇岛德贤华府三区	2021/6/30	2023/12/15	-	2.06	-
唐山中冶德贤公馆项目	2022/3/15	2024/3/15	37.72	0.06	-
河北雄安名卓项目	2022/3/15	2023/9/30	26.71	0.06	-
其他	-	-	-	0.95	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>644.91</b>	<b>203.24</b>	<b>-</b>

注：于 2021 年 12 月 31 日，香河德贤汇项目存货房地产开发成本余额主要为待开发的土地及前期设计费，目前尚处于项目设计阶段。

## 中冶置业 2021 年末开发产品明细情况

单位：亿元

项目	竣工时间	期末账面价值
南京下关滨江	2019/12/30	5.54
中冶逸璟公馆	2021/12/22	54.94
中冶兴隆新城红石郡	2020/2/8	4.72
沁海云墅	2019/6/19	6.73
包头中冶校园南路小区项目	2020/11/20	5.98
中冶：水岸一、二期	2021/12/31	1.60
西安中冶长安大都	2018/12/31	2.35
天津新八大里地区七贤里项目	2019/6/26	19.17
北京市大兴区旧宫绿隔 A1 地块项目	2017/10/31	4.33
石家庄中冶德贤公馆	2020/10/31	16.38
横琴口岸基地项目	2019/6/26	20.13
金澳国际（冠城中心）	2010/10/25	1.12
秦淮区清水塘节制闸地块	2020/11/30	2.26
香港荃湾青龙头逸璟龙湾项目	2020/9/30	8.85
锦绣天玺花园一期	2021/09/26	3.92
石家庄赵佗公园项目	2021/12/31	21.67
锦绣华府	2021/09/30	3.26
其他	-	6.55
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>189.50</b>

## 6、投资性房地产

近三年及一期末，中冶置业投资性房地产分别为 15.07 亿元、14.62 亿元、22.75 亿元和 22.63 亿元，分别占总资产的 1.89%、1.75%、2.40%和 2.40%。2020 年末投资性房地产较 2019 年末减少 2.98%，2021 年末投资性房地产较 2020 年末增加 55.60%，主要原因系 2021 年杭州名泽项目开盘，部分自持物业由存货转入投资性房地产。2022 年 3 月末投资性房地产较 2021 年末减少 0.54%，基本保持稳定。

## 中冶置业 2021 年末投资性房地产构成情况

单位：亿元

项目名称	项目地区	账面价值	用途
天津新八大里地区七贤里项目	天津	10.85	商铺

项目名称	项目地区	账面价值	用途
杭州和悦里、和舍	杭州	10.09	商铺、公寓
烟台北大附属实验学校	烟台	1.64	学校
望京悠乐汇	北京	0.16	车位
<b>总计</b>	-	<b>22.75</b>	-

#### 7、长期应收款

近三年及一期末，中冶置业长期应收款分别为 60.13 亿元、63.19 亿元、72.70 亿元和 55.38 亿元，分别占总资产的 7.56%、7.56%、7.68% 和 5.88%。2020 年末公司长期应收款较 2019 年末增加 5.10%，2021 年末公司长期应收款较 2020 年末增加 15.04%，近三年持续上升，主要原因系应收政府款项增加。2022 年 3 月末公司长期应收款较 2021 年末减少 23.82%，主要原因系收回了部分款项。

#### 中冶置业 2020 年末及 2021 年末长期应收款构成情况

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末
应收长期工程款项	72.70	63.19
减：信用损失准备	-	-
减：一年内到期的长期应收款	-	-
<b>合计</b>	<b>72.70</b>	<b>63.19</b>

#### 8、长期股权投资

近三年及一期末，中冶置业长期股权投资分别为 48.00 亿元、50.21 亿元、38.12 亿元和 9.75 亿元，分别占总资产的 6.03%、6.00%、4.03% 和 1.03%。2020 年末公司长期股权投资较 2019 年末增加 4.61%，2021 年末公司长期股权投资较 2020 年末减少 24.08%，主要原因是珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）权益法下确认的投资损失为 4.49 亿元，且对珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）计提长期股权投资减值准备金额为 5.54 亿元所致。2022 年 3 月末公司长期股权投资较 2021 年末减少 74.44%，主要系发行人将珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）纳入合并范围。

#### 中冶置业 2020 年末及 2021 年末长期股权投资构成情况

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------

对合营企业投资	6.15	6.54
对联营企业投资	37.51	43.68
减：长期股权投资减值准备	5.54	-
<b>合计</b>	<b>38.12</b>	<b>50.21</b>

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

### 负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	95,600.00	1.24	8,613.09	0.11	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	10,913.74	0.17	-	-
应付账款	684,789.96	8.86	817,164.27	10.50	716,548.35	11.17	686,944.69	11.35
预收款项	6,046.97	0.08	5,600.57	0.07	13,392.76	0.21	13,201.68	0.22
合同负债	609,413.42	7.88	661,856.98	8.50	610,686.23	9.52	620,081.84	10.24
应付职工薪酬	772.88	0.01	4,221.79	0.05	4,602.39	0.07	1,921.73	0.03
应交税费	214,340.95	2.77	226,682.62	2.91	183,460.11	2.86	176,257.20	2.91
其他应付款	5,031,331.90	65.09	4,797,529.11	61.64	3,517,654.50	54.83	3,339,447.77	55.17
一年内到期的非流动负债	260,356.43	3.37	521,283.67	6.70	449,627.11	7.01	133,243.16	2.20
其他流动负债	54,944.89	0.71	92,875.59	1.19	78,940.10	1.23	29,839.72	0.49
<b>流动负债合计</b>	<b>6,957,597.40</b>	<b>90.02</b>	<b>7,135,827.69</b>	<b>91.69</b>	<b>5,585,825.28</b>	<b>87.07</b>	<b>5,000,937.79</b>	<b>82.61</b>
长期借款	624,422.31	8.08	630,030.56	8.10	823,289.83	12.83	1,039,481.26	17.17
应付债券	130,000.00	1.68	-	-	-	-	-	-
租赁负债	1,324.18	0.02	629.85	0.01	907.24	0.01	324.31	0.01
长期应付款	8,500.00	0.11	8,500.00	0.11	-	-	-	-
预计负债	3,021.56	0.04	3,021.56	0.04	907.24	0.01	-	-
递延收益	4,485.24	0.06	4,746.24	0.06	5,101.43	0.08	11,998.53	0.20
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	713.73	0.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>771,753.29</b>	<b>9.98</b>	<b>646,928.21</b>	<b>8.31</b>	<b>829,298.51</b>	<b>12.93</b>	<b>1,052,517.83</b>	<b>17.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,729,350.69</b>	<b>100.00</b>	<b>7,782,755.90</b>	<b>100.00</b>	<b>6,415,123.79</b>	<b>100.00</b>	<b>6,053,455.62</b>	<b>100.00</b>

负债结构方面，近三年及一期末，中冶置业的总负债分别为 605.35 亿元、641.51 亿元、778.28 亿元和 772.94 亿元，近三年呈增长趋势。其中，流动负债的占比较高，近三

年及一期末，中冶置业的流动负债占比分别为 82.61%、87.07%、91.69% 和 90.02%。

### 1、应付账款

近三年及一期末，中冶置业应付账款分别为 68.69 亿元、71.65 亿元、81.72 亿元和 68.48 亿元，分别占总负债的 11.35%、11.17%、10.50% 和 8.86%。2020 年末应付账款较 2019 年末增长 4.31%，2021 年末应付账款较 2020 年末增长 14.04%，2022 年 3 月末应付账款较 2021 年末减少 16.20%，报告期内较为稳定。从账龄结构来看，主要为账龄为 1 年以内的应付账款，截至 2021 年末占比为 66.69%。

中冶置业 2020 年末及 2021 年末发行人应付账款账龄分布表

单位：亿元、%

账龄	2021 年末		2020 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内（含 1 年）	54.50	66.69	45.26	63.17
1 至 2 年	11.76	14.39	10.08	14.07
2 至 3 年	3.03	3.71	2.87	4.01
3 年以上	12.43	15.21	13.43	18.74
合计	<b>81.72</b>	<b>100.00</b>	<b>71.65</b>	<b>100.00</b>

中冶置业 2021 年末发行人应付账款前五大应付对象情况

单位：亿元、%

公司名称	与公司关系	账面余额	占比
单位 1	第三方	10.92	13.36
单位 2	第三方	7.50	9.18
单位 3	第三方	4.41	5.40
单位 4	受同一控股股东控制的关联方	3.14	3.84
单位 5	受同一控股股东控制的关联方	1.08	1.32
合计		<b>27.05</b>	<b>33.10</b>

### 2、合同负债

近三年及一期末，中冶置业合同负债分别为 62.01 亿元、61.07 亿元、66.19 亿元和 60.94 亿元，分别占总负债的 10.24%、9.52%、8.50% 和 7.88%。2020 年末公司合同负债较 2019 年末减少 1.52%，2021 年末合同负债较 2020 年末增加 8.38%，2022 年 3 月末合同负债较 2021 年末减少 7.92%，报告期内基本保持稳定。

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末发行人合同负债构成情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
工程承包服务相关的合同负债	-	-	0.64	1.05
销货合同相关的合同负债	57.04	86.18	59.90	98.08
其他客户合同相关的合同负债	9.15	13.82	0.53	0.87
<b>合计</b>	<b>66.19</b>	<b>100.00</b>	<b>61.07</b>	<b>100.00</b>

## 3、其他应付款

近三年及一期末，中冶置业其他应付款分别为 333.94 亿元、351.77 亿元、479.75 亿元和 485.18 亿元，分别占总负债的 55.17%、54.83%、61.64% 和 62.77%。2020 年末公司其他应付款较 2019 年末增长 5.34%。2021 年末公司其他应付款较 2020 年末增长 36.38%，主要原因系应付关联方借款增长较快。2022 年 3 月末公司其他应付款较 2021 年末增长 1.13%，基本保持稳定。截至 2021 年末，公司其他应付款项主要为应付关联方借款，占比为 91.00%。

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末其他应付款构成情况表

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 年末
应付利息	0.12	0.12
应付股利	17.83	14.16
其他应付款项	461.80	337.48
<b>合计</b>	<b>479.75</b>	<b>351.77</b>

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末其他应付款项构成情况表

单位：亿元

项目	2021 年末	2020 末
应付关联方往来款	31.27	5.04
应付关联方借款	420.22	295.20
应付押金及保证金	1.25	0.38
应付租赁费	0.00	0.00
应付第三方往来款	6.81	28.50
应付代垫款其他	2.24	8.36

合计	461.80	337.48
----	--------	--------

近三年末，发行人其他应付款项-应付关联方借款分别为 278.64 亿元、295.20 亿元和 420.22 亿元，占发行人其他应付款项比重分别为 86.05%、87.47%和 91.00%，主要为对股东借款。发行人作为中国中冶下属核心子公司，多年来得到了股东的大力支持。公司其他应付款项-应付关联方借款情况如下：

#### 中冶置业 2021 年末其他应付款中应付关联方借款应付对象情况

单位：亿元、%

公司名称	与公司关系	账面余额	占比
中国冶金科工股份有限公司	控股股东	400.82	95.38
中冶控股（香港）有限公司	受同一控股股东控制	19.40	4.62
合计		420.22	100.00

#### 中冶置业 2020 年末其他应付款中应付关联方借款应付对象情况

单位：亿元、%

公司名称	与公司关系	账面余额	占比
中国冶金科工股份有限公司	控股股东	275.09	93.18
中冶控股（香港）有限公司	受同一控股股东控制	20.12	6.82
合计		295.21	100.00

发行人根据自身及参股公司实际资金需求，在满足《中冶置业集团有限公司财务管理制度》、《中冶置业集团有限公司关联交易管理办法》、《规范与关联方资金往来管理办法》等制度，按照一事一议的原则，经公司总经理批准、董事会决议通过后，向股东提交相关方案，在股东批准后获取滚动借款。报告期内，发行人与股东及关联方资金往来均合法合规且履行了必要的内部决策程序。

#### 4、长期借款

近三年及一期末，中冶置业长期借款分别为 103.95 亿元、82.33 亿元、63.00 亿元和 62.44 亿元，分别占总负债的 17.17%、12.83%、8.10%和 8.08%。2020 年末公司长期借款较 2019 年末减少 20.80%，2021 年末公司长期借款较 2020 年末减少 23.47%，2022 年 3 月末公司长期借款较 2021 年末减少 0.89%，报告期内呈下降趋势，主要系随着发行人长期借款近年来逐步到期，部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

## 中冶置业 2020 年末及 2021 年末长期借款分类情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	15.88	25.21	14.75	17.92
抵押借款	16.71	26.53	11.98	14.55
保证借款	24.00	38.09	48.60	59.03
信用借款	6.41	10.17	7.00	8.50
合计	<b>63.00</b>	<b>100.00</b>	<b>82.33</b>	<b>100.00</b>

## (三) 发行人有息负债情况

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 117.30 亿元、127.38 亿元、116.06 亿元和 111.17 亿元，占同期末总负债的比例分别为 19.38%、19.86%、14.91%和 14.38%。最近一年末，发行人银行借款余额为 41.16 亿元，占有息负债余额的比例为 35.46%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 46.24 亿元，占有息负债余额的比例为 39.84%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

## 中冶置业有息债务余额和类型情况

单位：亿元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	9.56	8.60	0.86	0.74	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	26.04	23.42	52.13	44.92	44.96	35.30	13.32	11.36
长期借款	62.44	56.17	63.00	54.29	82.33	64.63	103.95	88.61
应付债券	13.00	11.69	-	-	-	-	-	-
租赁负债	0.13	0.12	0.06	0.05	0.09	0.07	0.03	0.03
合计	<b>111.17</b>	<b>100.00</b>	<b>116.06</b>	<b>100.00</b>	<b>127.38</b>	<b>100.00</b>	<b>117.30</b>	<b>100.00</b>

截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

## 中冶置业 2022 年 3 月末有息债务到期期限分布情况

单位：亿元、%

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	20.14	18.11	8.79	7.91	8.95	8.05	16.29	14.65	54.17	48.73
其中担保借款	11.44	10.29	8.70	7.83	8.09	7.28	16.29	14.65	44.52	40.05
债券融资	0.00	0.00	0.00	0.00	13.00	11.69	0.00	0.00	13.00	11.69
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	7.85	7.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.85	7.06
其中担保信托	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	17.36	15.61	1.79	1.61	0.00	0.00	17.00	15.29	36.15	32.52
其中担保融资	14.55	13.09	0.00	0.00	0.00	0.00	17.00	15.29	31.55	28.38
<b>合计</b>	<b>45.34</b>	<b>40.79</b>	<b>10.58</b>	<b>9.52</b>	<b>21.95</b>	<b>19.75</b>	<b>33.29</b>	<b>29.95</b>	<b>111.17</b>	<b>100.00</b>

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见“第五节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）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”。

报告期内，发行人短期债务规模分别为 13.32 亿元、44.96 亿元、52.99 亿元和 35.60 亿元，短期债务占有息债务比例分别为 11.36%、35.30%、44.92%和 32.02%，发行人存在一定的短期偿债压力。报告期内发行人短期债务呈波动上升趋势，主要系发行人严格控制有息债务规模，同时部分中长期债务逐步到期所致。截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金余额为 25.87 亿元，能够为发行人的短期债务的偿付提供一定保障。此外，通过发行本次债券，发行人的债务结构将得到进一步的改善，促进发行人短期债务偿付能力的进一步提升。针对本次债券，发行人已制定了明确的偿债资金计划、偿债资金来源和偿债保障措施，详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

#### （四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

##### 现金流量金额和构成情况

单位：亿元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	37.93	409.26	178.54	156.73
经营活动现金流出小计	34.04	377.17	155.63	139.23
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>3.89</b>	<b>32.10</b>	<b>22.91</b>	<b>17.50</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	15.90	74.28	2.78	0.18
投资活动现金流出小计	17.80	127.93	44.71	49.61
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1.89</b>	<b>-53.64</b>	<b>-41.93</b>	<b>-49.43</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	29.05	125.42	68.28	155.97
筹资活动现金流出小计	34.57	94.89	50.95	130.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5.52</b>	<b>30.53</b>	<b>17.33</b>	<b>25.28</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3.52</b>	<b>8.97</b>	<b>-1.61</b>	<b>-6.62</b>
年末现金及现金等价物余额	22.57	26.09	17.12	18.73

### 1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入小计分别 156.73 亿元、178.54 亿元、409.26 亿元和 3.89 亿元，其中收到其他与经营活动有关的现金分别为 54.34 亿元、49.18 亿元、266.41 亿元和 6.09 亿元。2021 年，发行人收到其他与经营活动有关的现金增幅较大，主要系当年收回参与各城市集中供地缴纳的土拍保证金规模较大所致。

近三年及一期，发行人经营活动现金流出小计分别 139.23 亿元、155.63 亿元、377.17 亿元和 34.04 亿元，其中支付其他与经营活动有关的现金分别为 23.07 亿元、79.33 亿元、278.49 亿元和 7.11 亿元。2020 年，发行人支付其他与经营活动有关的现金同比大幅增加，主要系支付土地竞拍保证金较之前年度有所增加。2021 年，发行人支付其他与经营活动有关的现金同比大幅增加，主要系发行人参与各城市集中土地供应竞拍而支付的土拍保证金有所增加。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 17.50 亿元、22.91 亿元、32.10 亿元和 3.89 亿元。2020 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年增加 30.89%；2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 40.11%，主要因为房地产项目回款增加导致销售商品、提供服务收到的现金增加。报告期内公司经营活动产生的现金流量净额持续为正。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入小计分别 0.18 亿元、2.78 亿元、74.28 亿

元和 15.90 亿元，其中收到其他与投资活动有关的现金分别为 0.00 亿元、2.75 亿元、74.20 亿元和 15.90 亿元。2021 年公司收到其他与投资活动有关的现金增幅较大，主要系为当期收到参股公司偿还的关联方借款。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出小计分别 49.61 亿元、44.71 亿元、127.93 亿元和 17.80 亿元，其中支付其他与投资活动有关的现金分别为 49.10 亿元、43.89 亿元、127.07 亿元和 17.60 亿元。2021 年，发行人支付其他与投资活动有关的现金同比大幅增加，主要系发行人向参股公司拆借规模增加所致。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-49.43 亿元、-41.93 亿元、-53.64 亿元和-1.89 亿元，投资活动产生的现金流量净额为负，主要系报告期内发行人支持下属参股公司项目建设，拆借款规模较大所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 25.28 亿元、17.33 亿元、30.53 亿元和-5.52 亿元。近三年发行人筹资活动现金流持续为正。2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量呈净流出，主要系当期到期债务规模较大，导致发行人偿还债务支付的现金规模较大。

## （五）偿债能力分析

### 近三年发行人偿债能力指标情况

单位：%、万元、倍

项目	2022 年 1-3 月 /2022 年 3 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率	1.20	1.11	1.26	1.33
速动比率	0.47	0.56	0.59	0.60
资产负债率	82.00	82.22	76.70	76.07
EBITDA	-	22,594.74	312,725.88	372,199.35
EBITDA 利息保障倍数	-	0.07	1.50	1.85

#### 1、短期偿债能力

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.33、1.26、1.11 和 1.20，速动比率分别为 0.60、0.59、0.56 和 0.47。报告期内，发行人流动比率和速动比率的保持平稳，表明发行人的短期偿债能力较为稳定。

## 2、长期偿债能力

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 76.07%、76.70%、82.22% 和 82.00%，发行人资产负债率近三年呈上升趋势，主要原因是随着公司建设项目的增加，资金需求同步增加，其他应付款中股东拆借款余额增长所致。

## 3、利息保障能力

近三年，发行人 EBITDA 分别为 372,199.35 万元、312,725.88 万元和 22,594.74 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.85 和 1.50 和 0.07。2021 年发行人 EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数均出现下滑，主要系该年度投资收益亏损、资产减值损失和信用减值损失规模较大所致。

## 4、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人母公司为投资控股型企业，子公司为具体项目的主要经营主体。发行人依赖子公司及参股公司经营情况来获取投资收益，因此母公司偿债能力一定程度上受到子公司经营情况的影响。截至 2021 年末，发行人母公司总资产为 641.70 亿元，所有者权益 29.25 亿元。发行人作为中国中冶地产业务板块核心子公司，可以得到中国中冶较大力度的资金支持，截至 2021 年末，发行人母公司其他应收款余额为 510.86 亿元，主要为中国中冶提供的股东借款。此外，截至 2021 年末发行人母公司货币资金余额 18.42 亿元，能够为债券偿付提供较好的流动性支持。综上所述，发行人投资控股型架构不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

## （六）盈利能力分析

### 近三年发行人盈利能力指标情况

单位：亿元、%

指标	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	28.70	137.33	130.05	100.20
营业成本	26.28	111.18	99.65	67.85
投资收益	0.16	-4.95	1.89	1.30
信用减值损失	-	-12.39	-	-
资产减值损失	-	-5.54	-	-
营业利润	1.66	-12.60	24.95	23.99

营业外收入	0.02	0.05	0.08	0.09
营业外支出	-	2.09	0.46	0.03
利润总额	1.68	-14.63	24.58	24.04
净利润	1.34	-19.43	17.86	17.98
综合收益总额	1.34	-19.00	18.86	18.02
归属于母公司普通股股东综合收益总额	1.27	-20.37	14.53	10.44
平均净资产收益率	0.79	-10.70	9.27	9.63
平均总资产回报率	3.29	0.17	3.81	4.87

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 100.20 亿元、130.05 亿元、137.33 亿元和 28.70 亿元。2020 年，公司营业收入较上年增长 29.78%，主要因为房地产开发板块业务规模和收入增长较快所致。2021 年，公司营业收入较上年增长 5.60%，呈稳定增长趋势。

近三年及一期，发行人净利润分别为 17.98 亿元、17.86 亿元、-19.43 亿元和 1.34 亿元；发行人平均净资产收益率分别为 9.63%、9.27%、-10.70% 和 0.79%，总资产回报率分别为 4.87%、3.81%、0.17% 和 3.29%。2019-2020 年，公司净利润基本保持稳定，2021 年净利润为负主要原因系该年度投资收益亏损、资产减值损失和信用减值损失规模较大所致。

近三年及一期，发行人投资收益分别为 1.30 亿元、1.89 亿元、-4.95 亿元和 0.16 亿元，2021 年投资收益为负主要是因为以权益法核算的长期股权投资出现投资亏损所致。其中，珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）权益法下确认的投资损失为-4.49 亿元，是长期股权投资亏损的主要来源。

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 0.00 亿元、0.00 亿元、-5.54 亿元和 0.00 亿元，2021 年资产减值损失规模较大，主要是因为发行人对其持有的珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）长期股权投资计提 5.54 亿元减值准备所致。

近三年及一期，发行人信用减值损失分别为 0.00 亿元、0.00 亿元、-12.39 亿元和 0.00 亿元，2021 年信用减值损失规模较大主要是因为对发行人合营企业天津中冶名瑞置业有限公司的拆借款计提减值准备所致。

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 0.09 亿元、0.08 亿元、0.05 亿元和 0.02 亿元，整体规模较小。近三年及一期，发行人营业外支出分别为 0.03 亿元、0.46 亿元、

2.09 亿元和 0.00 亿元，2021 年规模较大，主要为项目因未按时交房支付违约金及因政策限制销售支付退房客户的资金占用费。

近三年及一期，发行人净利润分别为 17.98 亿元、17.86 亿元、-19.43 亿元和 1.34 亿元，发行人归属于母公司的净利润分别为 10.40 亿元、13.53 亿元、-20.80 亿元和 1.27 亿元。2021 年净利润为负主要原因系该年度投资收益亏损、资产减值损失和信用减值损失规模较大所致。

### （七）关联交易情况

截至 2021 年末，发行人主要关联方如下：

#### 1、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人的控股股东为中国冶金科工股份有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

#### 2、发行人子公司情况

发行人子公司的具体情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

#### 3、发行人合营和联营企业情况

发行人合营和联营企业的具体情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

#### 4、发行人其他关联方情况

发行人其他关联方情况如下表所示：

其他关联方情况

序号	其他关联方名称	与发行人关系
1	中冶建筑研究总院有限公司	受同一控股股东控制
2	北京中冶设备研究设计总院有限公司	受同一控股股东控制
3	中冶京诚工程技术有限公司	受同一控股股东控制
4	中冶华天工程技术有限公司	受同一控股股东控制
5	中冶沈勘工程技术有限公司	受同一控股股东控制

序号	其他关联方名称	与发行人关系
6	中冶集团武汉勘察研究院有限公司	受同一控股股东控制
7	中国一冶集团有限公司	受同一控股股东控制
8	中国二冶集团有限公司	受同一控股股东控制
9	中国五冶集团有限公司	受同一控股股东控制
10	中冶天工集团有限公司	受同一控股股东控制
11	中国十七冶集团有限公司	受同一控股股东控制
12	中国十九冶集团有限公司	受同一控股股东控制
13	中国二十冶集团有限公司	受同一控股股东控制
14	中国二十二冶集团有限公司	受同一控股股东控制
15	上海宝冶集团有限公司	受同一控股股东控制
16	中冶集团财务有限公司	受同一控股股东控制
17	中冶海外工程有限公司	受同一控股股东控制
18	中冶控股（香港）有限公司	受同一控股股东控制
19	中冶建工集团有限公司	受同一控股股东控制
20	中国华冶科工集团有限公司	受同一控股股东控制
21	中冶交通建设集团有限公司	受同一控股股东控制
22	五矿钢铁北京有限公司	中国五矿子公司
23	五矿钢铁广州有限公司	中国五矿子公司
24	五矿钢铁天津有限公司	中国五矿子公司
25	五矿钢铁杭州有限公司	中国五矿子公司
26	五矿钢铁青岛有限公司	中国五矿子公司
27	五矿钢铁上海有限公司	中国五矿子公司

## 5、关联交易情况

2021 年，发行人主要关联交易如下：

### 2021 年购销商品、提供和接受劳务相关的关联交易

单位：万元

关联方	交易内容	金额
中国一冶集团有限公司	销售商品	2,539.37
中国二冶集团有限公司	销售商品	3,574.05
中国五冶集团有限公司	销售商品	7,792.84
中冶天工集团有限公司	销售商品	5,412.06

中国十七冶集团有限公司	销售商品	3,239.67
中国十九冶集团有限公司	销售商品	4,357.98
中国二十冶集团有限公司	销售商品	18,598.72
中国二十二冶集团有限公司	销售商品	12,640.90
上海宝冶集团有限公司	销售商品	56,012.00
中冶建筑研究总院有限公司	提供劳务	154.57
中冶华天工程技术有限公司	提供劳务	335.90
上海宝冶集团有限公司	提供劳务	14,051.44
五矿钢铁北京有限公司	采购商品	35,145.62
五矿钢铁广州有限公司	采购商品	3,325.39
五矿钢铁天津有限公司	采购商品	748.43
五矿钢铁青岛有限公司	采购商品	10,118.62
五矿钢铁上海有限公司	采购商品	14.14
中冶建筑研究总院有限公司	接受劳务	1,064.33
北京中冶设备研究设计总院有限公司	接受劳务	935.10
中冶京诚工程技术有限公司	接受劳务	609.68
中冶赛迪集团有限公司	接受劳务	108.71
中冶华天工程技术有限公司	接受劳务	849.29
中冶沈勘工程技术有限公司	接受劳务	2,073.97
中国一冶集团有限公司	接受劳务	-54.72
中国二冶集团有限公司	接受劳务	981.28
中国五冶集团有限公司	接受劳务	8,796.15
中冶天工集团有限公司	接受劳务	13,258.72
中国十七冶集团有限公司	接受劳务	17,624.73
中冶建工集团有限公司	接受劳务	3,305.08
中国二十冶集团有限公司	接受劳务	17,320.01
中国二十二冶集团有限公司	接受劳务	80,043.95
上海宝冶集团有限公司	接受劳务	216,657.07
中冶海外工程有限公司	接受劳务	138.99
中冶路桥建设有限公司	接受劳务	1,038.62
<b>合计</b>		<b>542,812.67</b>

## 2021 年利息收入相关的关联交易

单位：万元

关联方	交易内容	金额
中冶建筑研究总院有限公司	关联借款-利息收入	4,038.41
杭州中冶名锦房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	20,680.41
南京中冶正淮置业有限公司	关联借款-利息收入	9,801.60
石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	7,317.69
苏州中元锐房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	7,041.44
北京中冶名鼎房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	9,922.14
中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	13,321.82
三亚市中冶名澜发展有限公司	关联借款-利息收入	1,107.10
广州中冶名捷置业有限公司	关联借款-利息收入	7,125.09
广州中冶名辉置业有限公司	关联借款-利息收入	18,090.37
天津中冶名金置业有限公司	关联借款-利息收入	2,257.42
杭州中冶名泽房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	1,644.23
中冶置业集团香河名鑫房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	527.07
兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	363.11
石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	4,003.99
北京中冶名盈房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	17,903.02
涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	7,153.09
涿州市中冶名达房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	2,387.81
涿州市中冶名舜房地产开发有限公司	关联借款-利息收入	499.96
南京中冶名瀚置业有限公司	关联借款-利息收入	4,888.89
中冶集团财务有限公司	关联存款-银行存款利息收入	4,357.29
<b>合计</b>		<b>144,431.96</b>

## 2021 年利息支出相关的关联交易

单位：万元

关联方	交易内容	金额
中国冶金科工股份有限公司	关联借款-利息费用	157,316.61
中冶控股（香港）有限公司	关联借款-利息费用	9,812.20
中国外贸金融租赁有限公司	关联借款-利息费用	1,165.37
<b>合计</b>		<b>168,294.18</b>

## 6、关联担保情况

2021 年，发行人未向关联方提供担保，发行人接受关联方担保余额合计 65.03 亿元，具体如下：

### 2021 年关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保事项	担保余额	担保开始日	担保到期日	担保是否履行完毕
中国冶金科工股份有限公司	天津中冶名泰置业有限公司	贷款	150,000.00	2019/1/31	2022/3/15	否
中国冶金科工股份有限公司	中冶置业集团有限公司	贷款	100,000.00	2018/12/21	2021/12/21	是
中国冶金科工股份有限公司	中冶置业集团有限公司	贷款	100,000.00	2019/2/26	2022/2/26	否
中国冶金科工股份有限公司	中冶置业集团有限公司	贷款	150,254.00	2020/12/30	2023/12/30	否
中国冶金科工股份有限公司	河北中冶名润房地产开发有限公司	贷款	80,000.00	2019/12/30	2022/12/30	否
中国冶金科工股份有限公司	北京中顺金达贸易有限公司	贷款	70,000.00	2020/3/24	2023/3/24	否
<b>合计</b>		-	<b>650,254.00</b>	-	-	

### 7、关联方资金拆借情况

发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。2021 年，发行人关联方资金拆借情况具体如下：

### 2021 年关联方资金拆借-拆入明细

单位：万元

关联方	拆借类型	拆借方向	拆借金额	拆借期限
中国冶金科工股份有限公司	滚动借款	拆入	4,008,183.45	无具体到期日
中冶控股（香港）有限公司	滚动借款	拆入	194,021.91	无具体到期日
<b>小计</b>			<b>4,202,205.36</b>	

### 2021 年关联方资金拆借-拆出明细

单位：万元

关联方	拆借类型	拆借方向	拆借金额	拆借期限
中冶建筑研究总院有限公司	滚动借款	拆出	54,390.00	无具体到期日
唐山中冶置业房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	39,854.11	无具体到期日
深圳前海冶建科技发展有限公司	滚动借款	拆出	14,723.66	无具体到期日
南京中冶正淮置业有限公司	滚动借款	拆出	138,896.54	无具体到期日

关联方	拆借类型	拆借方向	拆借金额	拆借期限
天津中冶名金置业有限公司	滚动借款	拆出	45,858.01	无具体到期日
中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	196,938.31	无具体到期日
兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	4,761.36	无具体到期日
涿州市中冶名舜房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	6,564.82	无具体到期日
涿州市中冶名达房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	36,835.35	无具体到期日
涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	45,106.17	无具体到期日
北京中冶名盈房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	278,511.46	无具体到期日
北京中冶名鼎房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	124,170.78	无具体到期日
南京中冶名瀚置业有限公司	滚动借款	拆出	117,082.15	无具体到期日
广州中冶名辉置业有限公司	滚动借款	拆出	343,480.65	无具体到期日
广州中冶名捷置业有限公司	滚动借款	拆出	180,461.91	无具体到期日
杭州中冶名锦房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	246,633.84	无具体到期日
石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	237,714.57	无具体到期日
天津中冶名瑞置业有限公司	滚动借款	拆出	263,900.01	无具体到期日
苏州中元锐房地产开发有限公司	滚动借款	拆出	132,468.24	无具体到期日
<b>合计</b>			<b>2,508,351.93</b>	

## 8、关联方应收应付情况

截至 2021 年末，发行人关联方应收情况具体如下：

### 截至 2021 年末应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额	坏账准备
应收账款	中国二十二冶集团有限公司	3,184.11	-
应收账款	中冶天工集团有限公司	1,225.09	-
应收账款	中冶华天工程技术有限公司	340.14	-
应收账款	中国二冶集团有限公司	3,038.68	-
应收账款	中国二十冶集团有限公司	1,117.35	-
应收账款	上海宝冶集团有限公司	1,822.59	-
应收账款	中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	735.53	-
应收账款	广州中冶名捷置业有限公司	191.77	-
应收账款	天津中冶名瑞置业有限公司	95.36	-
应收账款	广州中冶名辉置业有限公司	37.96	-

应收账款	珠海横琴总部大厦发展有限公司	27.18	-
应收账款	杭州中冶名锦房地产开发有限公司	16.27	-
<b>合计</b>		<b>11,832.04</b>	<b>-</b>
其他应收款	中国二十二冶集团有限公司	39,854.77	-
其他应收款	中冶建筑研究总院有限公司	69,113.66	-
其他应收款	中冶路桥建设有限公司	309.73	-
其他应收款	上海宝冶集团有限公司	14,894.53	-
其他应收款	中国十九冶集团有限公司	21.64	-
其他应收款	中冶京诚工程技术有限公司	11,300.00	-
其他应收款	中冶集团财务有限公司	74.59	-
其他应收款	广州中冶名辉置业有限公司	343,480.65	-
其他应收款	北京中冶名盈房地产开发有限公司	278,511.46	-
其他应收款	杭州中冶名锦房地产开发有限公司	246,633.84	-
其他应收款	石家庄中冶名冠房地产开发有限公司	237,714.57	-
其他应收款	中冶置业集团包头名阳房地产开发有限公司	196,938.31	-
其他应收款	天津中冶名瑞置业有限公司	263,900.01	123,929.59
其他应收款	广州中冶名捷置业有限公司	180,461.91	-
其他应收款	苏州中元锐房地产开发有限公司	132,468.24	-
其他应收款	北京中冶名鼎房地产开发有限公司	124,170.78	-
其他应收款	南京中冶名瀚置业有限公司	117,082.15	-
其他应收款	南京中冶正淮置业有限公司	138,896.54	-
其他应收款	天津中冶名金置业有限公司	45,858.01	-
其他应收款	涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	45,106.17	-
其他应收款	涿州市中冶名舜房地产开发有限公司	6,564.82	-
其他应收款	涿州市中冶名达房地产开发有限公司	36,835.35	-
其他应收款	兴隆县中冶名鲁房地产开发有限公司	4,761.36	-
其他应收款	珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）	53,169.67	-
<b>合计</b>		<b>2,588,122.76</b>	<b>123,929.59</b>
预付账款	中冶路桥建设有限公司	610.84	-
预付账款	中国二十二冶集团有限公司	316.48	-
预付账款	上海宝冶集团有限公司	3,539.30	-
<b>合计</b>		<b>4,466.63</b>	<b>-</b>

截至 2021 年末，发行人关联方应付情况具体如下：

## 截至 2021 年末应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应付账款	中国二十二冶集团有限公司	115,927.06
应付账款	上海宝冶集团有限公司	8,780.21
应付账款	中国二十冶集团有限公司	32,704.90
应付账款	中冶天工集团有限公司	15,441.73
应付账款	中国二冶集团有限公司	6,780.59
应付账款	中冶海外工程有限公司	2,595.00
应付账款	中国十七冶集团有限公司	17,580.34
应付账款	中国一冶集团有限公司	2,130.59
应付账款	中冶交通建设集团有限公司	3,781.91
应付账款	五矿钢铁北京有限公司	435.62
应付账款	五矿钢铁天津有限公司	195.09
应付账款	中冶建工集团有限公司	2,456.41
应付账款	中冶集团武汉勘察研究院有限公司	194.63
应付账款	北京中冶设备研究设计总院有限公司	105.60
应付账款	中冶路桥建设有限公司	1,132.34
应付账款	中冶华天工程技术有限公司	241.25
应付账款	中冶沈勘工程技术有限公司	106.72
应付账款	中冶京诚工程技术有限公司	88.42
应付账款	中国五冶集团有限公司	3.86
<b>合计</b>		<b>210,682.26</b>
其他应付款	中国冶金科工股份有限公司	4,185,774.08
其他应付款	中冶控股（香港）有限公司	194,021.91
其他应付款	中冶交通建设集团有限公司	25,049.70
其他应付款	中国二十二冶集团有限公司	50.55
其他应付款	上海宝冶集团有限公司	7,669.70
其他应付款	中冶京诚工程技术有限公司	6,274.17
其他应付款	中冶华天工程技术有限公司	247.24
其他应付款	中冶海外工程有限公司	17.67
其他应付款	珠海中冶建信投资管理合伙企业（有限合伙）	337.34
其他应付款	珠海横琴总部大厦发展有限公司	63,621.16
其他应付款	三亚市中冶名澜发展有限公司	13,680.58

其他应付款	天津中冶名瑞置业有限公司	25.19
<b>合计</b>		<b>4,496,769.29</b>
合同负债	上海宝冶集团有限公司	308.86
合同负债	广州中冶名辉置业有限公司	413.15
合同负债	杭州中冶名锦房地产开发有限公司	13,391.72
合同负债	涿州市中冶名诚房地产开发有限公司	33.91
<b>合计</b>		<b>14,147.63</b>
其他流动负债	上海宝冶集团有限公司	40.15
<b>合计</b>		<b>40.15</b>

### （八）对外担保情况

截至最近一年末，发行人对外担保余额为 98.16 亿元，占期末净资产的比例为 58.31%。情况如下：

#### 1、参股企业担保

##### 截至 2021 年末发行人对参股企业担保

单位：亿元

担保方	被担保方	担保事项	担保金额
中冶置业集团有限公司	珠海横琴总部大厦发展有限公司	银行借款担保	5.43

发行人的参股企业珠海横琴总部大厦发展有限公司向广州银行借入 30 亿元的房地产开发贷款，对于该笔贷款，发行人向广州银行承诺在贷款期间，未经广州银行书面同意，不得对外转让及质押持有珠海横琴总部大厦发展有限公司的股权，珠海横琴总部大厦发展有限公司也不得转让持有的“横琴总部大厦”二期项目的土地使用权及项目形成的资产，不得新增对外担保，不得以本项目再向其他金融机构融资，也不得以本项目形成的有效资产设定担保。

如果发行人及珠海横琴总部大厦发展有限公司违反上述承诺事项，发行人承诺自上述违约事项发生之日起，对广州银行向珠海横琴总部大厦发展有限公司提供的 30 亿元房地产开发贷款余额按发行人持有珠海横琴总部大厦发展有限公司股权比例为限承担连带担保责任直至结清相应比例的贷款本息。

#### 2、业主按揭担保

截至 2021 年末，发行人业主按揭担保为 92.73 亿元。公司的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证或其他权证，并办妥房产抵押登记手续后解除。

#### 截至 2021 年末发行人业主按揭担保

单位：亿元

担保方	被担保方	担保事项	担保金额
中冶国际投资发展有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	2.97
西安中冶建研置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	0.13
北京中冶名弘置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	1.17
承德中冶名隆房地产开发有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	1.24
秦皇岛佳骏房地产开发有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	8.35
烟台中冶京城置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	1.94
包头中冶正盛置业有限责任公司	购房业主	购房按揭贷款担保	11.60
河北中冶名润房地产开发有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	8.21
南京临江老城改造建设投资有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	17.34
南京中冶名淮房地产开发有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	2.22
石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	6.13
南京中冶正锦置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	4.69
南京中冶正邺置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	7.37
珠海中冶名恒置业有限公司	购房业主	购房按揭贷款担保	19.36
<b>合计</b>			<b>92.73</b>

截至最近一年末，除对珠海横琴总部大厦发展有限公司 5.43 亿元的银行借款担保外，发行人不存在其他或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

#### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至本说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁情况。

#### （十）受限资产情况

截至最近一年末，发行人受限资产具体情况如下：

## 截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：亿元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	3.59	保函保证金及按揭保证金等
长期应收款	17.45	质押借款
存货	31.40	抵押借款
固定资产	0.54	抵押借款
合计	<b>52.98</b>	-

截至募集说明书摘要签署之日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项，无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券无评级。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为，评级展望稳定，该标识代表的涵义为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。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 251.37 亿元，已使用额度 124.79 亿元，尚未使用的授信额度为 126.58 亿元。具体授信及使用情况如下：

#### 截至 2022 年 3 月末发行人授信情况

单位：亿元

授信银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
浦发银行	44.80	25.90	18.90
广州银行	30.00	17.53	12.47
交通银行	30.00	10.00	20.00
建设银行	35.28	11.39	23.90
中信银行	24.00	10.84	13.16
工商银行	22.00	7.02	14.98
农发行	15.80	12.15	3.65
北京银行	10.00	5.10	4.90
东莞银行	4.10	4.10	-
华夏银行	5.45	3.10	2.35
浙商银行	10.60	4.60	6.00
天津银行	1.00	1.00	-

授信银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
上海银行	0.50	0.50	-
北京平谷新华村镇银行	0.10	0.10	-
厦门国际银行	0.96	0.86	0.10
中国农业银行	12.88	9.10	3.78
华润银行	3.90	1.50	2.40
<b>合计</b>	<b>251.37</b>	<b>124.79</b>	<b>126.58</b>

## (二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## (三) 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

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 32.65 亿元，累计偿还债券 14.88 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 13.00 亿元，明细如下：

### 发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

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	22 中冶置业 PPN001	中冶置业集团有限公司	2022-03-23	2025-03-25	2024-03-25	2+1	13.00	4.79	13.00
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	-	<b>13.00</b>	-	<b>13.00</b>
1	19 中置 01	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2020-02-26	1	1.44	5.30	-
2	19 中置 02	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2021-02-26	2	0.795	5.40	-
3	19 中置 03	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2022-02-26	3	0.70	5.50	-
4	19 中置 04	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.735	5.98	-
5	19 中置 05	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.76	5.98	-
6	19 中置 06	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.80	5.98	-
7	19 中置 07	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.785	5.98	-
8	19 中置 08	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.83	5.98	-
9	19 中置 09	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.885	5.98	-

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
10	19 中置次	中冶置业集团有限公司	2019-02-26	-	2023-02-26	3	0.30	-	-
11	21 光穗中冶 ABN001 优先	深圳前海兴邦商业保理有限公司	2021-02-04	-	2022-02-08	1	6.84	4.30	-
12	21 光穗中冶 ABN001 次	深圳前海兴邦商业保理有限公司	2021-02-04	-	2022-02-08	1	0.01	-	-
13	21 光穗中冶 ABN002 优先	深圳前海兴邦商业保理有限公司	2021-07-22	-	2022-07-26	1	4.76	4.10	-
14	21 光穗中冶 ABN002 次	深圳前海兴邦商业保理有限公司	2021-07-22	-	2022-07-26	1	0.01	-	-
其他小计		-	-	-	-	-	<b>19.65</b>	-	-
合计		-	-	-	-	-	<b>32.65</b>	-	<b>13.00</b>

注：21 光穗中冶 ABN001 优先、21 光穗中冶 ABN001 次、21 光穗中冶 ABN002 优先、21 光穗中冶 ABN002 次为由中冶置业担任共同债务人的供应链 ABN。

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第六节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

本次债券为固定利率品种，在存续期内每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本次债券的付息日为【】年至【】年每年的【】月【】日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

本次债券的兑付日期为【】年【】月【】日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

本次债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

### 二、偿债资金来源

发行人的偿债资金主要来源于公司的营业收入、经营活动现金流和充足的银行授信。

#### 1、良好的经营状况

报告期内，发行人实现营业收入分别为 100.20 亿元、130.05 亿元、137.33 亿元和 28.70 亿元。发行人主营业务整体经营情况不断向好，有助于公司整体收入规模持续增长。发行人良好的经营将为偿还本次债券本金和利息提供保障。

#### 2、经营活动现金流入稳定增长

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 156.73 亿元、178.54 亿元、409.26 亿元和 37.93 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为 17.50 亿元、22.91 亿元、32.10 亿元和 3.89 亿元，经营活动现金流入呈现稳定增长态势，且报告期内均为净流入。充足的经营活动现金流入为发行人未来的债券偿付提供保障。

### 3、发行人与金融机构保持良好的合作关系

发行人与多家银行均保持长期良好的合作关系。截至 2022 年 3 月末，公司取得的授信额度总额 251.37 亿元，已使用额度为 124.79 亿元，尚未使用的额度为 126.58 亿元。在遇到突发性的资金周转问题时，可以得到银行等金融机构的支持，为本次公司债券的还本付息提供较好的流动性支持。

## 三、偿债保障措施

为了维护公司债券持有人的合法利益，发行人为本次公司债券资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，以确保公司债券安全兑付。具体措施如下：

### 1、设立专门的公司债券偿付工作小组

发行人将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部等相关部门。财务部负责协调公司债券的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实公司债券本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护公司债券持有人的利益。

### 2、加强本次公司债券募集资金使用的监督和管理

发行人将根据公司内部的财务管理制度，对本次募集资金的使用进行专门管理，以保证募集资金的合理使用，并由公司法律事务部等相关部门定期审查和监督资金的使用去向及本次公司债券还本付息还款来源的落实情况，以保障到期足额偿付本次公司债券本息。

### 3、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受公司债券投资人的监督，防范偿债风险。

### 4、降低融资成本并控制有息负债规模

发行人将积极拓宽直接融资渠道，优化融资结构，从而有效降低融资成本。另一方面，公司将统筹安排业务发展，科学计划收支，努力使有息债务规模处于合理水平。

## 四、资信维持承诺

(一) 发行人承诺, 在本次债券存续期内, 不发生如下情形:

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

(二) 发行人在债券存续期内, 出现违反上述第(一)条约定的资信维持承诺情形的, 发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的, 发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反资信维持承诺且未在上述第(二)条约定期限内恢复承诺的, 持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

## 五、交叉保护承诺

(一) 发行人承诺, 报告期内发行人不能按期偿付本条第(1)项金钱给付义务, 金额达到第(2)项给付标准的, 发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态:

(1) 金钱给付义务的种类:

- 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款;
- 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款;
- 资产管理计划融资;
- 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划;
- 除本次债券外的公司信用类债券;

(2) 金钱给付义务的金额:

金额达到 5000 万元, 且占发行人母公司财务报表最近一期未经审计净资产 10% 以上。

(二) 发行人在债券存续期内, 出现违反上述第(一)条约定的交叉保护承诺情形的, 发行人将及时采取措施以在 10 个交易日内恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人触发交叉保护情形时, 发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反交叉保护条款且未在上述第(一)条约定期限内恢复承诺的, 持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

## 六、救济措施

(一) 如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第(二)条、交叉保护承诺第(二)条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的, 经持有本次债券 30% 以上的持有人要求, 发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一, 争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解:

a. 在 30 自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

(二) 持有人要求发行人实施救济措施的, 发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务, 并及时披露救济措施的落实进展。

## 第七节 备查文件

### 一、本募集说明书摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告及最近一期的财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### 1、中冶置业集团有限公司

联系地址：北京市海淀区马甸东路 17 号中冶置业集团大厦 29 层 2911

联系电话：010-60958712

联系人：陈守强、彭程

#### 2、中国国际金融股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

联系人：刘昀、刘展睿、王露、张孜孜、胡凯骞、张梦天、黄欣成

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《中冶置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

