



# 中国电建地产集团有限公司

(住所：北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层)

## 2019 年面向合格投资者

## 公开发行公司债券（第一期）

## 募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层)

募集说明书（摘要）签署日期：2019 年 7 月

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中国电建地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“电建地产”）已于 2019 年 6 月 26 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1141 号批复，核准其面向合格投资者公开发行面值不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券（以下简称“本次债券”）。

发行人本次债券采取分期发行的方式。2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的首期发行，发行规模不超过人民币 8.6 亿元（含 8.6 亿元），剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、本期债券发行规模不超过 8.6 亿元（含 8.6 亿元），每张面值人民币 100 元，发行数量不超过 860 万张（含 860 万张），发行价格为 100 元/张。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，公众投资者及合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者和合格投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

四、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体评级为 AA+ 级，本次债券评级为 AA+ 级，评级展望稳定。根据东方金诚的符号及定义，说明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

信用评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自评级报告出具之日起，东方金诚将对发行人进行持续跟踪评级。跟踪评级期间，东方金诚将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

东方金诚的跟踪评级报告和评级结果等相关信息将通过深圳证券交易所网

站（<http://www.szse.cn/>）、东方金诚网站（<http://www.dfratings.com/>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 20,762,174,487.47 元（2019 年 3 月 31 日合并财务报表中所有者权益合计）；发行人合并财务报表资产负债率为 83.97%，母公司资产负债率为 78.13%；发行人 2016-2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润分别为 363,092,365.34 元、735,606,906.87 元、750,760,011.70 元，年均可分配利润为 616,486,427.97 元。根据目前债券市场的发行情况，预期票面利率区间为 4.00%-5.00%，以票面利率 5.00% 测算，最近三个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

五、本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

六、本期债券期限为 5 年期，第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及债券持有人回售选择权。

七、增信措施：本期债券为无担保债券。

八、特殊权利条款：

（一）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期第三年末，发行人有权上调或下调本期债券存续期第四年和第五年的票面利率，调整幅度为 0 至 300 个基点（含本数），一个基点为 0.01%。

发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度的付息日前的第 20 个交易日，发布关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人。本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的决定。

九、本期债券票面利率询价区间为 4.00%-5.00%，最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。发行人和主承销商将于 2019 年 7 月 24 日（T-1 日）向网下合格机构投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2019 年 7 月 25 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

十、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。配售原则详见《中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》“三、网下发行”中“（六）配售”。

十一、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

十二、敬请投资者注意《中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具

体规定。

十三、本次债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，本次债券无质押式回购交易安排。

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

十五、本期债券网下发行面向合格机构投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。合格机构投资者网下最低申购数量为 10,000 手（100,000 张，1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。

投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或故意压低或抬高价格或利率，获得配售后投资者应严格履行缴款义务。

十六、本募集说明书（摘要）仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读本募集说明书。与本次发行的相关资料，投资者可登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

十七、截至 2019 年 4 月 30 日，发行人累计新增借款金额 55.47 亿元，超过 2018 年末净资产的 20%，属于《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定和约定之重大事项。2019 年 5 月 17 日，发行人与受托管理人已于上海证券交易所信息披露网站公告该事项。新增借款主要用于置换存量借款，从而降低综合融资成本、优化债务结构，预计不会对发行人还本付息能力造成重大不利影响。

十八、截至 2019 年 3 月末，发行人有息债务余额为 564.77 亿元。截至 2018 年末，发行人有息债务以 1-2 年期为主，1-2 年期有息债务余额为 158.54 亿元，占比为 31.66%，偿付集中度较高。

十九、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券为固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的

波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本期债券存续期内，如果市场利率上升，可能造成投资者实际投资收益水平下降。

二十、发行人所从事的房地产业是与国内和国际宏观经济发展密切相关的行业。如果未来国内或国际的宏观经济景气度下滑，可能对发行人的财务状况和经营业绩造成不利影响。同时，房地产行业受国家政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地等方面陆续出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果发行人不能适应调控政策的变化，则有可能对发行人的经营管理、未来发展等方面造成不利影响。

二十一、截至 2019 年 3 月末，所有权受限的资产金额为 1,849,001.17 万元，占同期发行人总资产的 14.28%，净资产的 89.06%。发行人受限资产主要来源于公司部分下属子公司以自有的房屋建筑物、土地使用权等为抵押分别向各金融机构借款，笔数较多，抵押物较分散。目前发行人经营情况良好，但若下属公司经营状况发生不利变化，将可能给公司资产带来一定损失。

二十二、截至 2019 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 114.59 亿元。报告期内，发行人经营性其他应收款为各项目的代收代垫款、押金及保证金等，且账龄较短。非经营性的其他应收款为对控股股东中国电建的其他应收款，占比较小，且已于 2016 年清理完毕，报告期内发行人未再发生其他非经营性其他应收款。截至 2018 年末，发行人其他流动资产中一年内委托贷款余额为 456,759.15 万元，主要系发行人对参股项目的委托贷款。若未来其他应收款及其他流动资产中的一年内委托贷款出现回收困难的情况，将可能对公司的资产造成一定的损失。

二十三、发行人 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 3 月末短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 376,750.00 万元、864,684.79 万元、877,088.12 万元和 949,399.45 万元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

二十四、2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.58 倍、0.72 倍、0.73 倍和 0.91 倍，发行人利息保障倍数逐步提高，但均小于 1。房地产行业属于资本密集型行业，对资金需求比较大，公司用于房地产开发的资金，除自有资金和销售回款外，主要来自于银行贷款和

债务融资等有息债务，因此利息支出较大，利息保障倍数较低。截至本募集说明书（摘要）签署日，公司尚未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象，但如果未来公司盈利能力大幅下降、现金流入与利息偿还未能合理匹配，将对发行人按时偿还利息带来一定的压力。

二十五、发行人 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月的经营活动现金流量净额分别为 429,031.96 万元、246,716.85 万元、65,792.64 万元和 -154,014.76 万元。2016 年度、2017 年度及 2018 年度公司均实现了经营活动现金流量的净流入。随着公司项目持续开发与支付项目工程进度款、新增土地储备及受房地产政策的影响，公司未来经营活动现金流量存在持续流出的风险，在房地产行业宏观环境、银行信贷政策发生不利变化时，发行人可能会发生临时资金周转困难的情形，将对债券的偿付能力产生不利影响。

二十六、随着投资项目的增加，发行人的债务规模近年来快速增长，报告期内资产负债率保持在较高水平。最近三年及一期公司总负债分别为 713.90 亿元、820.27 亿元、1,024.79 亿元和 1,087.38 亿元；资产负债率分别为 83.05%、83.35%、83.54%和 83.97%。截至 2019 年 3 月末，流动负债 641.54 亿元、非流动负债 445.84 亿元。

二十七、公司土地储备规模充足，截至 2019 年 3 月末，公司拥有 343.18 万平方米的土地储备建筑面积，目前已涉足北京、上海、武汉、长沙、成都、南京、重庆等城市。公司将按照“4+8+N”的区域布局战略，对未来土地储备区域布局进一步的进行优化调整。但由于上述优化工作尚未完成，公司在绵阳、抚顺等三、四线城市仍有一定规模的开发项目，考虑到我国部分城市的供需矛盾依旧突出，公司现有部分项目或将面临一定的去化压力。

二十八、根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人），在其债券持有期间均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容所做出的决定和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

二十九、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

三十、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

提示投资者对上述事项予以关注。

## 目 录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
释义 .....	11
第一节 发行概况 .....	13
一、发行概况 .....	13
二、本期债券发行及上市安排 .....	17
三、本期债券发行的有关机构 .....	17
四、认购人承诺 .....	19
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	20
第二节 发行人及本期债券的资信状况 .....	21
一、信用评级 .....	21
二、发行人主要资信情况 .....	23
第三节 发行人基本情况 .....	27
一、发行人概况 .....	27
二、发行人的股东情况 .....	30
三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况 .....	31
四、发行人控股股东和实际控制人基本情况 .....	47
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况 .....	49
六、发行人主要业务基本情况 .....	53
第四节 财务会计信息 .....	58
一、最近三年及一期的财务报表 .....	58
二、合并报表范围的变化情况 .....	65
三、最近三年及一期的财务指标及非经常性损益情况 .....	66
四、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化 .....	67
第五节 本期募集资金运用 .....	68
一、本期债券募集资金规模 .....	68
二、本期募集资金运用计划 .....	68
三、募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	68
第六节 备查文件 .....	70

## 释义

在本募集说明书（摘要）中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

一般释义		
发行人、公司、本公司、电建地产	指	中国电建地产集团有限公司
本次债券	指	经发行人 2019 年 3 月 25 日召开的股东会决议通过的，本次发行人拟在境内面向合格投资者公开发行的总额不超过人民币 40 亿元的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期债券	指	中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券受托管理协议、本协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《中国电建地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则、本规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《中国电建地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
余额包销	指	主承销商依据承销协议的规定承销本期债券，发行期届满后，无论是否出现认购不足和/或主承销商违约，主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户
股东会	指	中国电建地产集团有限公司股东会
董事会	指	中国电建地产集团有限公司董事会
监事会	指	中国电建地产集团有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
深交所	指	深圳证券交易所
登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司，或适用法律法规规定的任何其他本期债券的登记机构
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
中国电建	指	中国电力建设股份有限公司
电建建筑集团	指	中电建建筑集团有限公司
中水电新能源公司	指	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司

南国置业	指	南国置业股份有限公司
主承销商、牵头主承销商、债券受托管理人、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
主承销商、联席主承销商、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
主承销商、联席主承销商、中德证券	指	中德证券有限责任公司
长安律师事务所、发行人律师	指	北京市长安律师事务所
中天运会计师事务所、发行人会计师	指	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
东方金诚、资信评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《中国电建地产集团有限公司章程》
中国/我国/国内/全国/境内/国家	指	中华人民共和国，如无特别说明，不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
最近三年及一期、报告期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月
最近一年	指	2018 年
元、万元	指	人民币元、人民币万元
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	本期债券上市交易的证券交易场所交易日
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省的法定节假日和/或休息日）

本募集说明书（摘要）中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行概况

#### （一）本次债券的核准情况及核准规模

##### 1、发行人董事会决议

2019年3月8日，公司2019年第15次临时董事会会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于公司发行公司债券的议案》，同意公司向合格投资者公开发行票面总额不超过40.00亿元人民币（含40.00亿元）、期限不超过5年（含5年）的公司债券，并提交股东会审议。

##### 2、发行人股东大会决议

2019年3月25日，2019年第1次临时股东会会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》和《关于公司发行公司债券的议案》，同意公司向合格投资者公开发行票面总额不超过40.00亿元人民币（含40.00亿元）、期限不超过5年（含5年）的公司债券，并授权公司董事会全权办理本次债券发行相关事宜，由公司经营管理层在董事会取得的授权范围内负责具体处理本次公开发行公司债券相关事宜，但依法应由董事会自行行使的权限除外。

##### 3、证监会核准情况

2019年6月26日，经中国证监会“证监许可[2019]1141号”文核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币40亿元（含40亿元）的公司债券。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**中国电建地产集团有限公司。

**债券名称：**本期债券的名称为“中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”。**债券简称：**“19 电建 01”，**债券代码：**“112939”。

**发行规模及分期情况：**本次债券发行规模为不超过人民币40亿元（含40亿元），以分期形式在中国境内公开发行，本期发行规模不超过8.6亿元。

**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元。

**债券期限：**本期公开发行的公司债券期限不超过5年（含5年），附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

**担保情况：**本期债券为无担保债券。

**债券利率或其确定方式：**本期发行的公司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，由公司与主承销商按照市场情况确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本。

**发行人调整票面利率选择权：**在本期债券存续期第三年末，发行人有权上调或下调本期债券存续期第四年和第五年的票面利率，调整幅度为0至300个基点（含本数），一个基点为0.01%。

发行人将于本期债券存续期内第3个计息年度的付息日前的第20个交易日，发布关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**

发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度付息日将其持有的本期债券的全部或部分按面值回售给发行人。本期债券存续期内第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的决定。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。本期债券的本金支付金额为投资者于本金支付日持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者于利息登记日持有的本期债券票面总额×当年票面年利率；于兑付首日一次性兑付已到期的本期债券的全部本金，并由相应的托管机构负责具体办理本金的兑付事宜。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，

网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行方式见发行公告。

**发行对象：**符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

**配售规则：**牵头主承销商及联席主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率低于在发行利率的投资者申购数量获得全额配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售（主承销商可根据投资者申购数量取整要求或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 7 月 25 日。

**利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日：**本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 25 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 25 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

**兑付登记日：**本期债券兑付登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2024 年 7 月 25 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 25 日，前述日期如遇法定节假日

或休息日，则兑付顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**付息、兑付方式：**发行人将于每年付息首日支付利息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，并由相应的托管机构负责具体办理利息的支付事宜；本期债券本息的兑付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

**信用级别及资信评级机构：**本期债券信用评级机构为东方金诚。根据东方金诚出具的《中国电建地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为AA+，公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。在本期债券的存续期内，评级机构将密切关注中国电建地产集团有限公司的经营管理状况、财务状况、永续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

**牵头主承销商、债券受托管理人、簿记建档人：**申万宏源证券承销保荐有限责任公司

**联席主承销商：**中信建投证券股份有限公司；中德证券有限责任公司

**承销方式：**本期债券的发行由主承销商采取余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

**质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）>有关事项的通知》，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，在债券上市后不能进行质押式回购交易。

**募集资金专项账户：**本期债券的募集资金专项账户开立恒丰银行股份有限公司。

**募集资金用途：**本期债券发行募集资金拟用于偿还公司债务，调整公司债务结构。

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

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019 年 7 月 23 日。

发行首日：2019 年 7 月 25 日。

网下发行期限：2019 年 7 月 25 日。

### （二）本期债券上市安排

本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。具体上市时间将另行公告。

## 三、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人

名称：中国电建地产集团有限公司

法定代表人：夏进

住所：北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层

联系人：李少楠

电话：010-58367175

传真：010-58960049

### （二）主承销商、债券受托管理人及其他承销机构

#### 1、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：薛军

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼  
2004室

联系人：杨志才

电话：010-88013867

传真：010-88085256

## 2、联席主承销商（一）

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

联系人：谢常刚、张骏康、张海虹

电话：010-86451354

传真：010-58960049

## 3、联席主承销商（二）

名称：中德证券有限责任公司

法定代表人：侯巍

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

联系人：吴东强、仇翔

电话：010-59026640、010-59026947

传真：010-59026602

## （三）发行人律师

名称：北京市长安律师事务所

负责人：李金全

住所：北京市朝阳区甜水园街6号北京出入境检验检疫大厦14层

经办律师：胡啸、孙明达

电话：010-84185889

传真：010-84486100

## （四）审计机构

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：祝卫

住所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

2015年审计报告签字会计师：刘红卫、柳黎滨

2016年审计报告签字会计师：刘红卫、邹吉丰

2017年审计报告签字会计师：刘红卫、陈冬

电话：010-88395676

传真：010-88395200

#### （五）资信评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：罗光

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室（德胜园区）

经办分析师：赵一统、谷建伟

电话：010-62299800

传真：010-62290988

#### （六）公司债券申请上市转让的证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道2012号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-88668739

#### （七）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址：深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

### 四、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，在满足上市转让条件的前提下，发行人将申请本期债券在深交所上市转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2019年3月31日，申万宏源持有中国电建（601669.SH）股票2,900股；中信建投证券持有南国置业（002305.SZ）股票23,568,427股、持有中国电建（601669.SH）股票229,700股。发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、信用评级

#### （一）信用级别

发行人聘请了东方金诚对发行人及本期债券进行评级。根据《中国电建地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（东方金诚债评字[2019]234号），本期债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

#### （二）评级报告的内容摘要

东方金诚国际信用评估有限公司通过中国电建地产集团有限公司经营环境、业务运营、企业管理以及财务状况的综合分析，认为公司的房地产项目布局以一二线城市为主，项目开发经验丰富，在武汉、成都和南京等区域市场具有很强的市场竞争地位；公司房地产项目合同销售金额和合同销售面积均逐年增长，业务获利能力较强；公司在建及拟建项目未来可售面积较充足，土地储备较充裕，有利于房地产业务的持续发展；公司控股股东中国电建综合实力较强，公司作为中国电建房地产业务的核心子公司，在资源整合及资金支持等方面能够获得股东的有力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金支出压力；公司存货规模较大且逐年增长，加快存货周转和提高资金使用效率是当前公司面临的主要问题之一；公司存货规模较大且逐年增长，加快存货周转和提高资金使用效率是当前公司面临的主要问题之一；公司有息债务逐年增长且规模较大，部分债务将集中于2020年到期，存在一定集中偿付压力。

综合考虑，东方金诚评定电建地产主体信用等级为AA+，评级展望稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很小。

#### 优势：

1、电建地产的房地产项目布局以一二线城市为主，项目开发经验丰富，在

武汉、成都和南京等区域市场具有很强的市场竞争地位；

2、公司房地产项目合同销售金额和合同销售面积均逐年增长，销售均价整体提升，业务获利能力较强；

3、公司在建及拟建项目未来可售面积较充足，土地储备较充裕，有利于房地产业务的持续发展；

4、公司控股股东中国电建综合实力较强，公司作为中国电建房地产业务的核心子公司，在资源整合及资金支持等方面能够获得股东的有力支持。

#### **关注：**

1、电建地产在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金支出压力；

2、公司存货规模较大且逐年增长，加快存货周转和提高资金使用效率是当前公司面临的主要问题之一；

3、公司有息债务逐年增长且规模较大，部分债务将集中于2020年到期，存在一定集中偿付压力。

#### **（三）跟踪评级安排**

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“中国电建地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）”的存续期内密切关注中国电建地产集团有限公司的经营管理状况、财务状况、可续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在中国电建地产集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向中国电建地产集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，中国电建地产集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如中国电建地产集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

## 二、发行人主要资信情况

### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至 2019 年 3 月末，发行人获得银行授信总额为 820.46 亿元，其中已用额度为 503.50 亿元，剩余授信额度为 316.96 亿元。虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

### （二）近三年及一期与主要客户业务往来的资信情况

公司近三年及一期与主要客户发生业务往来时，均严格按照合同或相关法规的约定，未发生严重违约行为。

### （三）公司近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人及下属控股公司发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况如下：

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	截至 2019 年 3 月 31 日偿还情况
中国电建地产集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）	20 亿元	2016 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 26 日	3.70%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	8.6 亿元	2016 年 6 月 8 日	2019 年 6 月 8 日	5.80%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	20 亿元	2016 年 4 月 25 日	2021 年 4 月 25 日	4.10%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2016 年度第二期中期票据	15 亿元	2016 年 12 月 16 日	-	5.50%/年	未到期

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	截至 2019 年 3 月 31 日偿还情况
中国电建地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	15 亿元	2017 年 5 月 5 日	-	6%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	10 亿元	2017 年 6 月 8 日	2018 年 3 月 5 日	5.4%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2017 年度第二期超短期融资券	10 亿元	2017 年 8 月 25 日	2018 年 5 月 22 日	5.05%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）	10 亿元	2017 年 9 月 25 日	2022 年 9 月 25 日	5.58%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	10 亿元	2018 年 1 月 26 日	2018 年 10 月 23 日	5.5%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券	10 亿元	2018 年 3 月 29 日	2018 年 12 月 24 日	5.27%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券	10 亿元	2018 年 4 月 23 日	2019 年 1 月 18 日	4.80%/年	已到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	10 亿元	2018 年 5 月 8 日	-	6.80%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年度第四期超短期融资券	5 亿元	2018 年 7 月 13 日	2019 年 4 月 9 日	5.55%/年	已到期
中山证券-电建物业资产支持专项计划	11.62 亿元	2018 年 8 月 9 日	2027 年 6 月 15 日	6.5%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券	20 亿元	2018 年 8 月 22 日	2023 年 8 月 22 日	6.20%/年	未到期
南国置业股份有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	9 亿元	2018 年 10 月 25 日	2019 年 7 月 22 日	5.5%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 4.5% 有担保票据 20211206	3 亿美元	2018 年 12 月 6 日	2021 年 12 月 6 日	4.5%	未到期
中国电建地产集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	10 亿元	2019 年 1 月 17 日	2019 年 10 月 12 日	3.7%	未到期
南国置业股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券	7 亿元	2019 年 1 月 24 日	2022 年 1 月 24 日	5.7%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司	10 亿元	2019 年 1 月 30 日	2022 年 1 月 30 日	5.18%/年	未到期

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	截至 2019 年 3 月 31 日偿还情况
债券					
中国电建地产集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	10 亿元	2019 年 4 月 4 日	2019 年 12 月 30 日	3.48%/年	未到期
申万宏源-电建地产购房尾款资产支持专项计划	9.56 亿元	2019 年 4 月 30 日	2021 年 12 月 26 日	5.12%/年	未到期

除上述情况外，公司近三年及一期末未发行债券或其他债务融资工具。

截至本募集说明书（摘要）签署日，发行人及其子公司已发行的公司债券及债务融资工具不存在违约或延期支付本息的情形。

#### （四）本期债券发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券为公开发行的公司债券，本期发行完成后，公司境内累计公开发行的公司债券余额为 38.6 亿元，占公司 2019 年 3 月 31 日净资产的比例为 18.59%，未超过本公司最近一期末净资产的 40%。

#### （五）前次债券募集资金的使用情况

截至本募集说明书（摘要）签署日，发行人已发行未到期的公司债券如下：

单位：亿元

名称	简称	发行日期	到期情况	募集资金总额	募集资金用途
中国电建地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券	19 电建债	2019 年 1 月 30 日	未到期	10	偿还公司债券
中国电建地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券	18 电建 01	2018 年 8 月 22 日	未到期	20	偿还公司债券
中国电建地产集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）	17 电建债	2017 年 9 月 25 日	未到期	10	偿还金融机构借款
中国电建地产集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）	16 电建 01	2016 年 1 月 26 日	未到期	20	补充流动资金
中国电建地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 电建 02	2016 年 6 月 8 日	已到期	10.7	补充流动资金

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司最近一年发行的公司债券及前次公开发行的公司债券的募集资金均已使用完毕，专项账户运作情况正常，电建地产对募集资金的使用符合募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情况。

## （六）近三年一期主要财务指标

下述财务指标如无特别说明，均指合并报表口径。

财务指标	2016年12月31日 /2016年度	2017年12月31日 /2017年度	2018年12月31日 /2018年度	2019年3月31日/ 2019年1-3月
资产负债率	83.05%	83.35%	83.54%	83.97%
流动比率	2.41	1.95	1.81	1.90
速动比率	0.51	0.46	0.46	0.57
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
EBITDA利息保障倍数	0.58	0.72	0.73	0.91

上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率 = 负债总额 / 资产总额

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

EBITDA利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 摊销) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

#### （一）发行人基本情况

- 1、公司中文名称：中国电建地产集团有限公司
- 2、法定代表人：夏进
- 3、成立日期：1999 年 7 月 8 日
- 4、注册资本：人民币 90 亿元
- 5、实缴资本：人民币 90 亿元
- 6、注册地址：北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
- 7、办公地址：北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
- 8、邮政编码：100048
- 9、信息披露负责人：秦普高
- 10、电话：010-58367175
- 11、传真：010-58960049
- 12、电子信箱：shaonan\_li@126.com
- 13、所属行业：房地产业（K70）
- 14、经营范围：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。
- 15、统一社会信用代码：91110108700228356X

#### （二）发行人设立及报告期内实际控制人变更情况

电建地产原系北京中环房地产开发有限公司，于 1999 年 7 月 8 日在北京市工商行政管理局注册成立，注册资本金 1,000 万元，股东及出资情况为，中国水利水电第二工程局出资 800 万元，占比 80%；北京水利水电工程安装公司出资 200 万元，占比 20%。

2000 年 3 月，股东变更。原股东北京水利水电工程安装公司变更为中国水利水电工程总公司。变更后股东及出资情况为，中国水利水电第二工程局出资 800 万元，占比 80%；中国水利水电工程总公司出资 200 万元，占比 20%。

2001 年 9 月，公司增加注册资本金至 5,000 万元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电第二工程局出资 4,000 万元，占比 80%；中国水利水电

工程总公司出资 1,000 万元，占比 20%。

2003 年 3 月，公司增加注册资本金至 1 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电第二工程局出资 6,000 万元，占比 60%；中国水利水电工程总公司出资 4,000 万元，占比 40%。

2003 年 12 月，公司原股东中国水利水电工程总公司变更为中国水利水电建设集团公司。变更完成后股东及出资情况为：中国水利水电第二工程局出资 6,000 万元，占比 60%；中国水利水电建设集团公司出资 4,000 万元，占比 40%。

2005 年 10 月，公司名称变更、增加新股东并增加注册资本金至 3 亿元。公司名称变更为“中国水电建设集团中环房地产有限公司”；增加中国水电建设集团投资有限责任公司为新股东；增加公司注册资本金至 3 亿元。变更后股东及出资情况为，中国水利水电第二工程局出资 6,000 万元，占比 20%；中国水利水电建设集团公司出资 18,900 万元，占比 63%，中国水电建设集团投资有限责任公司出资 5,100 万元，占比 17%。

2007 年 4 月，公司增加注册资本金至 6 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设集团公司出资 48,900 万元，占比 81.5%；中国水利水电第二工程局出资 6,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团投资有限责任公司出资 5,100 万元，占比 8.5%。

2007 年 11 月，公司名称变更及股东名称变更。公司名称变更为“中国水电建设集团房地产有限公司”。同时，截至此次公司名称变更前，公司股东中国水电建设集团投资有限责任公司更名为中国水电建设集团新能源开发有限责任公司（即“中水电新能源公司”）。变更完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设集团公司出资 48,900 万元，占比 81.5%；中国水利水电第二工程局出资 6,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100 万元，占比 8.5%。

2008 年 12 月，股东名称变更。原股东中国水利水电第二工程局变更为中国水利水电第二工程局有限公司。变更完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设集团公司出资 48,900 万元，占比 81.5%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 6,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100 万元，占比 8.5%。

2009 年 12 月，股东变更。原股东中国水利水电建设集团公司变更为中国水利水电建设股份有限公司。变更完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设股份有限公司出资 48,900 万元，占比 81.5%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 6,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100 万元，占比 8.5%。

2011 年 3 月，增加注册资本金至 10 亿元。增资完成后股东及出资情况为中国水利水电建设股份有限公司出资 84,900 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 10,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100 万元，占比 5.1%。

2011 年 11 月，增加注册资本金至 20 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设股份有限公司出资 169,800 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 20,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 10,200 万元，占比 5.1%。

2012 年 4 月，增加注册资本金至 37.668 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设股份有限公司出资 319,800 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 37,668 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 19,212 万元，占比 5.1%。

2013 年 4 月，增加注册资本金至 50 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国水利水电建设股份有限公司出资 424,499 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 50,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 25,501 万元，占比 5.1%。

2014 年 1 月，股东名称变更。公司股东中国水利水电建设股份有限公司更名为中国电力建设股份有限公司（即“中国电建”）。变更完成后股东及出资情况为，中国电力建设股份有限公司出资 424,499 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 50,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 25,501 万元，占比 5.1%。

2014 年 7 月，公司名称变更。公司名称变更为中国电建地产集团有限公司（即“电建地产”），股东及出资情况没有变化。

2015 年 1 月，增加注册资本金至 60 亿元。增资完成后股东及出资情况为，中国电力建设股份有限公司出资 509,399 万元，占比 84.9%；中国水利水电第二

工程局有限公司出资 60,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 30,601 万元，占比 5.1%。

2015 年 3 月，股东名称变更。公司股东中国水利水电第二工程局有限公司更名为中电建建筑集团有限公司（即“电建建筑集团”）。

2015 年 11 月，增加注册资本金至 70 亿元。本次增资为股东按原出资比例增资，增资完成后股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 594,299 万元，占比 84.9%；中电建建筑集团有限公司出资 70,000 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 35,701 万元，占比 5.1%。

2018 年 5 月，中国水电建设集团新能源开发有限责任公司与中国电力建设股份有限公司签署协议，将所持中国电建地产集团有限公司全部股份转让给中国电力建设股份有限公司。

2018 年 10 月，增加注册资本金至 80 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 730,000 万元，占比 91.25%，中电建建筑集团有限公司出资 70,000 万元，占比 8.75%。

2019 年 5 月，公司股东对电建地产进行同比例增资，注册资本金由 80 亿元增加至 90 亿元，电建股份持股 91.25%，中电建建筑集团持股比例 8.75%。

报告期内发行人的实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会，未发生变化。

## 二、发行人的股东情况

### （一）本期发行前的股本结构

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司总股本 9,000,000,000.00 股，股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
国有资本	9,000,000,000.00	100.00
其中：国有法人资本	9,000,000,000.00	100.00
集体资本	-	-
民营资本	-	-
其中：个人资本	-	-
外商资本	-	-
股份总数	9,000,000,000.00	100.00

### （二）本期发行前前 10 名股东持股情况

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	所占比例（%）
1	中国电力建设股份有限公司	国有法人	8,212,500,000.00	91.25
2	中电建建筑集团有限公司	国有法人	787,500,000.00	8.75
合计			9,000,000,000.00	100.00

### 三、发行人组织结构、治理结构和管理机构及下属公司情况

#### （一）发行人组织结构

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司的组织结构如下图所示：



发行人内部职能部门的主要职责：

发行人内部职能部门的主要职责：

1、董事会办公室：负责根据公司经营发展要求，研究公司发展方向，制定并完善公司发展目标、战略规划及战略发展模式；负责拟订公司法人治理层面的基本制度和规章，建立健全公司法人治理结构；负责对公司外部风险进行跟踪、监控，完善对公司董事会的决策支持体系；负责公司信息披露管理及股份公司与南国置业信息披露对接工作，完善公司对南国置业的管控体系；负责子分公司三会管理；负责上市公司证券业务及市值管理；负责公司资本运营管理、酒店类物业及持有型商业物业的对接、协调和经营管理。

2、法律风控部：负责制定公司法制工作的总体规划和实施方案，建立公司的法律事务制度与流程体系；负责公司制度、合约文件及投资项目的法律审核

工作，合约的执行监督工作；负责牵头处理公司的法律纠纷，开展公司的普法活动；负责公司外聘律师的考察、签约、业务联系与履约评估工作；负责建立健全公司的风险管理体系，包括风险识别、风险评估、风险动态跟踪和风险事件处理体系。

3、战略与运营管理部：负责公司的运营管理；负责编制公司的战略实施方案；负责组织公司的制度评审会；负责建立公司的制度体系、流程体系及其优化调整；负责建立公司的运营管理体系并监督落实；负责建立公司的组织绩效管理及考核体系；负责供应商管理、招标管理及集中采购管理；负责公司的信息化基础建设及系统建设与运维。

4、投资拓展部：负责项目拓展管理，组织土地获取工作；负责在建项目投资管理、协助项目投资后评价管理；负责行业研究管理，建立投资评价体系，提出实施方案；负责政府及外部拓展渠道管理。

5、党委工作部：组织发行人公司党委会议，督办会议决定；建立公司各单位党建工作制度；指导各单位党建工作和党委工作；组织公司党委中心组和指导公司各单位党委的理论学习；组织公司各单位贯彻执行中央和上级有关会议、文件精神；参与子公司领导班子、领导干部的考核工作；组织并指导公司的宣传工作；组织和推进公司的思想政治工作、精神文明建设和企业文化建设工作；负责公司工会工作委员会、直属党委的日常工作；负责公司共青团和青年工作。

6、人力资源部、企业领导人员管理部：研究制定本公司人力资源发展规划并组织实施；做好公司及下属单位领导班子成员选拔、考察、推荐、管理工作以及后备干部队伍建设工作；负责向控、参股企业外派董事、监事和高管人员的遴选和考核工作；负责公司劳动工资、社会保险管理工作；负责公司职工教育培训、职称评审、职业技能鉴定和专业技术人员管理工作；负责公司总部机构、编制、人员管理和绩效考评工作；负责公司管理人员因公出国的审查工作；负责公司人事、劳动工资统计和档案管理工作。

7、审计部：建立、健全本公司内部审计工作制度，指导、监督子公司内部审计工作；负责对公司总部经营单位和子公司的财务收支及有关经济活动进行审计；对子公司经营管理和效益情况及主要领导人的任期经济责任进行审计；对子公司内控制度的健全性和有效性进行评审；开展公司审计系统信息化工

作；协调与指导公司审计学会工作；完成法律、法规规定和公司主要负责人要求办理的其他审计事项。

8、监察部：制定本公司纪检监察工作规章制度，编制公司监督战略和年度工作计划并组织实施；结合实际制定并监督实施公司领导干部廉洁自律规定，建立领导干部廉政档案；按照干部管理权限，受理涉及公司管理的领导干部违反党纪、政纪行为的检举、控告，并组织调查，提出处理意见，并受理对处分不服的申诉；参与重大案件的查处并管理有关案件；监督检查公司管理的领导干部执行国家法律、法规、政策、决定、命令和公司制度、决策的情况及依法治企、履行职责的情况；组织协调公司效能监察工作；参与调查处理与公司有关的重大安全责任事故。

9、品牌营销部：负责品牌管理，包括：品牌建设与管理、产品系列与标准化管理；负责营销全程管理，包括市场研究与定位和销售及策划推广管理；负责客户关系管理。

10、设计研发部：负责公司设计研发体系的建设与管理，设计研发战略的制定，产品标准化的制定及升级；负责设计周期及综合管理，成果质量管理、设计变更管理和设计成果的评审、审核和后期服务；负责产品标准化管理，包括标准化研究、组织形成标准化产品系列成果，进行应用推广及产品线优化升级。

11、工程技术部：负责下属各单位项目开发建设过程中的生产、质量、安全的协调管理；负责制定和完善工程管理制度；负责项目施工建设周期标准的管理；负责建立健全质量管控体系；负责组织协调公司各项目创优管理工作；负责公司科技管理工作；负责项目工程策划管理工作，对重大工程技术、质量问题提供技术支持。

12、安全环保部：负责安全生产及职业健康、环境保护、节能减排（以下简称：三项业务）的综合监督、统筹协调；监督落实安全生产投入，组织落实安全生产、“三项业务”监督检查、考核工作，开展安全生产重大专项行动；负责隐患排查治理、应急管理工作，并制定实施生产安全事故、“三项业务”应急救援预案；负责安全生产、“三项业务”标准化、安全技术、教育培训等基础管理工作；负责安全生产事故报告、调查与处理工作。

13、商务管理部：负责项目成本预算管理，负责项目成本核算管理，负责合同履行管理。

14、总经理办公室：研究制定公司总部工作制度并组织落实；督查督办公司决定事项；负责公司文秘、档案、保密工作；负责公司信访接待工作；开展公司企业形象的宣传和公关外联工作；负责公司综合信息和综合统计工作；归口联系与公司有关的协会、学会工作；负责公司总部行政事务和后勤服务工作。

15、财务产权部：负责搭建公司统一的财务管理体系；负责全面预算管理，包括公司财务投融资子战略管理、年度预算管理、全面预算日常事务管理；负责核算管理、财务监督与预警、财务分析及决策支持；负责税务风险管理；负责资产产权管理，包括资产的转让和处置，产权登记、变动、转让及处置管理；协助负责公司财务人员管理。

16、资金管理部：负责公司筹融资平台的搭建与日常运行管理；负责公司评级与授信业务管理；负责公司资金管理包括但不限于资金集中调剂、银行账户开立与销户、对外支付结算；负责公司资金融资与担保预算的编制、监控与执行；负责公司资金计划与执行报表的编制、分析与考核；负责公司资金管理体系建设等。

17、产业地产事业部：负责编制公司商业地产的中长期发展策略,研究商业地产行业政策、市场趋势、区域发展规律及发展规划;负责建立商业项目信息库,组织开展项目调研,统筹商业项目的投资可行性研究,协调项目商务谈判及获取土地或项目;负责管理公司商业物业的策划、定位及规划设计的专业审核,协调商业类地产项目开发建设;负责商业物业的品牌管理、营销策划、招商推广;负责制定商业项目的经营计划,统筹商业地产类项目的运营,包括项目招商支持与目标绩效管理、公司商户资源管理,对运营项目经营计划的达成提供支持;配合总部开展商业地产板块的筹融资,资产证券化和法律事务,完善并优化商业项目的资本结构;统筹商业地产板块外部资源,配合总部开展商业项目人才引进和培训工作。

18、海外发展部：负责收集海外市场信息，进行国家、地区、城市的房地产市场研究，建立投资决策支撑体系；负责海外项目投资机会的深度研究，协调专业人员或者专业机构对海外项目进行综合分析；负责编制海外项目投资测

算和可研报告；负责监管海外项目公司的运营状况，包括财务报表、经营数据、决议等，了解海外项目公司资产、负债、业务、财务状况、运营、经营成果、客户关系、员工关系发展情况，形成数据库；协调海外房地产开发的投融资渠道建立以及金融交易结构规划；协调海外投融资平台研究以及房地产金融产品的设计；负责建立并维护与国际银行、海外基金及资产管理公司等各类金融机构的合作关系；负责公司外事务管理、出国（境）任务和人员管理。

19、物业公司：作为电建地产业务和品牌价值链中重要组成部分，目前主要负责发行人所开发物业的物业管理服务。

20、园林公司：定位于电建地产的园林施工管理平台，主要负责发行人开发项目的园林景观设计、园林绿化等业务。

21、监事会办公室：负责检查公司财务，负责监督董事、高级管理人员的行为并要求董事、高级管理人员予以纠正，负责提议召开临时股东会会议，负责检查公司的异常经营情况等工作。

## （二）发行人治理结构

公司按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》，形成股东会、董事会、监事会、经理层相互分离、相互制衡的公司治理结构和运作机制，并建立了完备的合规管理、风险管理和内部控制体系。

### 1、股东与股东会

股东会由全体股东组成，是发行人的最高权力机构，依法行使职权。根据相关法律法规和《公司章程》规定，股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对股东向股东以外的人转让出资作出决议；

（11）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；

（12）修改公司章程。

报告期内，公司严格按照相关规定召集、召开股东会，确保所有股东享有平等的地位，能够充分行使自己的权利。

公司控股股东能够按照相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其享有的权利，不存在超越股东会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，没有占用公司资金，没有要求公司为其担保或为他人担保，在人员、资产、财务、机构和业务方面做到与公司明确分开。

## 2、董事与董事会

董事会是发行人决策机构，依照《公司章程》代表出资人行使职权，对股东会负责。董事会全体董事及董事长由股东会选举产生，董事长是公司的法定代表人，行使法定代表人的各项职权并承担相应的义务和责任，主持董事会的全面工作。目前公司董事会共有4名成员。

根据发行人《公司章程》规定，董事会行使下列职权：

（1）负责召集股东会，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决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）制定公司增加或者减少注册资本的方案；

（7）拟定公司合并、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）制订发行公司债券的方案；

（10）聘任或解聘公司经理（总经理，以下简称为经理），根据经理的提名，聘任或解聘公司副经理、财务负责人、工程技术负责人，决定其报酬事项；

（11）制定公司的基本管理制度。

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事，董事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会能够不断完善董事会议事规则，董事会会议的召集、召开及表决程序合法有效。

### 3、监事和监事会

监事会是发行人监督机构，依照《公司章程》行使职权，对股东会负责。监事会由股东代表监事、职工代表监事组成。监事会主席主持监事会全面工作。目前公司监事会共有5名成员，其中包含2名职工监事。

根据发行人《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- （3）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事会和经理予以纠正；
- （4）提议召开临时股东会。

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更监事，监事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司监事会向股东会负责，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事会、经理层和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督，并就有关事项向董事会和经理层提出建议和改进意见。

### 4、经理层

经理层是在董事会领导下的公司执行机构。经理层实行总经理负责制，总经理对董事会负责并报告工作。总经理主持公司的日常经营管理工作，依照《公司章程》及有关规定行使职权。经理层由总经理、副总经理、总会计师组成，副总经理、总会计师协助总经理工作。

报告期内，公司经理层产生的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

### 5、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

#### （1）业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

## （2）资产独立

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

## （3）人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

## （4）财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

## （5）机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

## （三）内部管理及控制制度

发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国国有资产管理法》等有关法律法规和《公司章程》，制订与完善了相关内部控制制度。在决策管理方面，发行人拟定了《董事会议事规则》、《总经理办公会议事规则》、《预算管理暂行办法》、《财务管理办法》、《资金管理办法》、《担保管理办法》、

《子公司股权管理办法》、《信息披露管理办法》等管理办法。

### **1、预算管理制度**

发行人制定了《中国电建地产集团有限公司全面预算管理办法》，实行全面预算管理。在全面预算管理上坚持以下基本原则：坚持效益优先，实行总量平衡原则；坚持积极稳健，确保以收定支原则；坚持权责对等，确保切实可行原则。在以上预算管理原则基础上，发行人设立预算管理机构负责集团全面预算的管理工作，集团系统内的各单位根据自身的组织构成和预算管理级次设立相应的预算管理机构，并根据发行人确定的预算编制原则和要求以及下达的预算指标，负责编制本单位的各项预算草案，并上报发行人，具体执行发行人确定的预算方案，确保预算目标的完成。各预算单位的各项经营活动、投资活动、筹资活动中的一切现金收支和非货币性资源的增减变化均应纳入预算管理的范畴。

### **2、财务管理制度**

为规范财务行为，发挥财务管理在企业管理中的作用，公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等其他相关法律法规，结合发行人自身发展战略和自身实际，制定了《中国电建地产集团有限公司财务管理办法》，该办法适用于电建地产及其全资子公司、有实际控制权的控股、参股企业。发行人制定该办法的总体目标是建立健全出资人财务监督制度体系和受资人财务管理制度体系，发挥财务管理的职能作用，集中公司各项资源、提升公司经济效益、防范化解经营风险的同时，实现公司价值最大化。同时全公司采用统一的会计电算化软件进行会计管理。

### **3、资金管理制度**

为促进下属企业加强货币资金的管理，防范资金风险，发行人制定了《中国电建地产集团有限公司资金管理办法》。规定了资金管理部是发行人内部结算、融资信贷、金融服务和资金调控监督的专门机构，明确了资金管理部的基本职能和管理运作方式，并就存款、结算、贷款、担保、保函和信用证等其他相关业务作出了详尽的规定及具体操作流程的描述。

### **4、担保管理制度**

发行人根据《中华人民共和国担保法》的规定，制定了《中国电建地产集

团有限公司担保管理办法》，规定了担保合同适用的范围、方式、工作程序、管理制度和责任承担。公司担保业务遵循的原则：平等、自愿、公平、诚信，依法担保、规范管理，审慎担保，风险共担、风险可控。中国电建地产集团有限公司各类担保业务的集中归口管理部门是资金管理部，公司在为下属成员单位办理担保业务时，严格遵守《中华人民共和国担保法》及《中国电建地产集团有限公司担保管理办法》。

#### **5、关联交易制度**

为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，结合本公司实际情况，发行人遵循控股股东中国电力建设股份有限公司相关制度，规定本公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

#### **6、子公司管理制度**

为适应公司股权投资业务的发展需要，规范子公司股权管理中的相关事宜，确保公司战略和管控体系在实践工作中落到实处，公司制定了《子公司股权管理办法》。涵盖了子公司的筹备、设立、运营及撤并等阶段，包括股东会、董事会、监事会、融资及利润分配方案等方面的管理。

#### **7、信息披露相关制度**

按照法律、法规和《公司章程》的规定，公司制定了《中国电建地产集团有限公司信息披露管理办法》，确保公司重大信息及时、公平，披露的信息真实、准确、完整。

#### **8、安全生产管理制度**

公司牢固树立“没有安全生产就没有科学发展”的理念，充分认识安全的极端重要性，对安全隐患实行零容忍。按照《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规和公司相关的安全生产管理规定，并结合在建工程安全生产管理工作实际，公司制定了《中国电建地产集团有限公司安全生产管理办法》，实行安全生产岗位责任制度，通过层层签订《安全生产责任书》的形式明确各单位、各层级的安全生产责任。全体员工以建设本质安全企业为目标，坚持“安全第一、预防为主、

综合治理”的方针，加强项目部安全生产管理的能力，保证安全生产的顺利进行。

## 9、投融资管理制度

为加强融资管理，规范日常经营活动中的融资行为，降低融资成本，有效控制融资风险，发行人制定了《中国电建地产集团有限公司融资管理办法》，制定统筹管理、合法合规、最优成本、结构合理四大原则，规定资金管理部是公司融资工作的归口管理部门，负责公司融资业务的策划、论证、协调、指导与监管，以及融资方案的具体贯彻执行。该办法明确了融资管理机构的工作职责，下属各单位项目融资方案编报，年度融资计划的编制、调整和审批，融资过程管理，融资评价、监督和检查等。

为规范公司投资工作，加强投资管理，提高投资收益，防范投资风险，实现公司战略目标，发行人制定了《中国电建地产集团有限公司投资管理办法》，规定公司投资活动须遵循以下基本原则：符合国家法律法规、发展规划和产业政策；符合股份公司和公司的发展战略和规划、符合股份公司对成员企业的战略定位、符合稳中求好、好中求进、顺势勇为的原则，有利于股份公司产业布局和产业结构调整、有利于促进集团产业链纵向一体化协同发展、有利于规模效益和核心竞争力的增强；符合股份公司和公司的管理制度和投资决策程序；符合决策科学化、行为程序化、管理制度化、运营规范化的准则，防范投资风险；具有良好经济效益和社会效益。该办法明确了投资准入与限制、投资决策与职责分工、投资申报与审批流程、风险管控、退出机制及后评价管理和监督考核等。

## 10、资金运营内控制度与资金管理模式

发行人为了加强资金的管理，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险制定了《中国电建地产集团有限公司资金管理办法》，办法中制定了资金管理基本原则：集约管理、统筹使用原则；预算管理、量入为出原则；有偿占用、注重效益原则；内控严密、安全高效原则。公司资金管理实行“统一管理、分级负责”的管理体制。公司统一领导资金管理工作，统筹资金的使用和资金筹集。公司成立资金管理部门负责资金管理，负责年度资金预算与调整方案以及资金计划的审核；负责资金预算、资金计划的组织实施和监督；负责银行账户的统一管理和检查监督、确保账户资金规范、安全运行；负责资金集中式管理

体系的构建，实施资金的有效集中与合理调配；负责筹融资业务的统筹管理，组织订制公司筹融资计划和方案；负责对资金支出进行控制与监督。

#### （四）发行人重要权益投资情况

##### 1、发行人子公司情况

##### （1）基本情况

截至 2019 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 46 家，其中全资子公司 21 家，剩余 25 家为控股或实际控制的子公司，基本情况如下：

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
1	北京海赋兴业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5700	100.00%
2	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5000	100.00%
3	中电建京西（北京）置业有限公司	北京	房地产开发经营	3000	100.00%
4	北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5000	100.00%
5	北京金水房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5000	50.00%
6	北京金水永业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	10000	51.00%
7	中电建天顺（北京）投资发展有限公司	北京	投资管理、资产管理	160000	51.00%
8	中电建物业管理有限公司	北京	物业管理	5000	55.00%
9	中电建市政园林工程有限公司	北京	园林	10000	70.00%
10	中国电建地产集团天津置业有限公司	天津	房地产开发经营	10000	100.00%
11	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	唐山	房地产开发经营	20000	100.00%
12	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	5000	100.00%
13	中国电建地产集团抚顺有限公司	抚顺	房地产开发经营	5000	60.00%
14	山东洺悦置业有限公司	济南	房地产开发经营	30000	51.00%
15	上海海赋置业有限公司	上海	房地产开发经营	1000	100.00%
16	南京金羚房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	35000	100.00%
17	南京中水电星湖湾房地产有限公司	南京	房地产开发经营	5000	70.00%
18	苏州瀑洺置业有限公司	太仓	房地产开发经营	10000	100.00%
19	武汉新天地投资有限公司	武汉	高新技术产品投资、生产和销售等	1000	100.00%
20	武汉瀑悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	5000	100.00%
21	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	房地产开发经营	20000	70.00%
22	中国水电建设集团房地产武汉有限公司	武汉	房地产开发经营	10000	55.00%
23	武汉洺悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	5000	51.00%
24	南国置业股份有限公司	武汉	房地产开发经营	173421.58	40.49%
25	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司	长沙	房地产开发经营	20000	60.00%
26	湖南京宁置业有限公司	长沙	房地产开发经营	4000	60.00%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
27	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营	5000	48.00%
28	广州中电建地产有限公司	广州	房地产开发经营	5000	100.00%
29	电建地产（深圳）有限公司	深圳	房地产开发经营	1000	100.00%
30	佛山泛悦置业有限公司	佛山	房地产开发经营	2000	100.00%
31	佛山泛瀑置业有限公司	佛山	房地产开发经营	2000	100.00%
32	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵阳	房地产开发经营	5000	70.00%
33	成都洺悦房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	2000	100.00%
34	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	32168.51	81.09%
35	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	房地产开发经营	15000	66.67%
36	成都岷江海赋投资有限责任公司	成都	房地产开发经营	10000	60.00%
37	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	房地产开发经营	10000	70.00%
38	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	10000	100.00%
39	郑州绿博文创置业有限公司	郑州	房地产开发经营	2000	100.00%
40	郑州中电建文博置业有限公司	郑州	房地产开发经营	2000	100.00%
41	河南中新置业有限公司	郑州	房地产开发经营	1000	35.00%
42	河南泛悦置业有限公司	郑州	房地产开发经营	5000	70.00%
43	安康中电建置业有限公司	安康	房地产开发经营	9156.88	51.00%
44	三亚天涯投资发展有限公司	三亚	住宿、餐饮服务等	9183.67	51.00%
45	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	林芝	酒店管理、房地产开发及物业管理等	9000	31.00%
46	西安中电建置业有限公司	西安	房地产开发经营	2000	100%

注：1、发行人对湖南金光华海赋房地产开发有限公司、西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司、河南中新置业有限公司持股比例未超过50%，对北京金水房地产开发有限公司持股比例为50%，但发行人在上述子公司的董事会占有多数席位，能够主导上述子公司的经营决策权，能对上述子公司形成实际控制，故将其纳入合并范围。

2、截至2019年3月末，发行人对南国置业股份有限公司直接及间接持股比例达到40.49%，发行人在南国置业董事会占有多数席位，并选派代表担任南国置业董事长，对南国置业的经营决策权具有主导性，能够对南国置业进行实际控制，故将其纳入合并范围。2016年南国置业通过非公开发行股票方式增加注册资金本金27,538.45万元，变更后注册资金为人民币173,421.58万元。

3、中国电建地产集团绵阳长兴有限公司股权结构为发行人 70%、四川长兴实业（集团）有限公司 30%（四川长兴实业（集团）有限公司成立于 1992 年，是集房地产开发、建筑施工、物业管理、金属材料加工、特种玻璃生产、经营为一体的综合型民营企业）；中国水电建设集团房地产（成都）有限公司股权结构为发行人 66.67%、中国水利水电第五工程局有限公司 33.33%；中国水电

建设集团房地产（都江堰）有限公司股权结构为发行人 65%、中国水利水电第七工程局有限公司 20%、中国水利水电第十工程局有限公司 15%；中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司股权结构为发行人 60%、中国水利水电第八工程局有限公司 40%。

## （2）发行人主要子公司情况

### 1) 北京海赋兴业房地产开发有限公司

北京海赋兴业房地产开发有限公司（以下简称“海赋兴业”）成立于 2011 年 9 月 21 日，目前注册资本为 5,700 万元，法定代表人为许建辉。发行人持有公司 100% 的股权。公司的经营范围为房地产开发、销售商品房、物业管理等。房地产三级开发资质。公司主要开发北京云立方项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 24,162.94 万元，负债总额 9,717.76 万元，所有者权益 14,445.18 万元；2018 年实现营业收入 4,030.74 万元，净利润 1,771.47 万元。

### 2) 北京金水房地产开发有限公司

北京金水房地产开发有限公司（以下简称“北京金水”）成立于 2013 年 3 月 6 日，目前注册资本为 5,000 万元，法定代表人为朱成林。发行人持有公司 50% 的股权。公司的经营范围为房地产开发、商品房销售、物业管理等。公司主要开发北京西山艺境项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 329,937.04 万元，负债总额 198,153.19 万元，所有者权益 131,217.25 万元；2018 年实现营业收入 371,831.57 万元，净利润 80,641.58 万元。

### 3) 南京金羚房地产开发有限公司

南京金羚房地产开发有限公司（以下简称“南京金羚”），成立于 2008 年 12 月 16 日，目前注册资本 35,000.00 万元，法定代表人邢军。发行人持有公司 100% 的股权（为发行人 2015 年收购乐居雅项目所得）。公司的经营范围为房地产开发，经营；物业管理。房地产二级开发资质。公司主要开发谡悦府项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 704,377.63 万元，负债总额 656,883.72 万元，所有者权益 47,493.91 万元；2018 年实现营业收入 125,604.73 万元，净利润 24,115.29 万元。

### 4) 南京中水电星湖湾房地产有限公司

南京中水电星湖湾房地产有限公司（以下简称“南京中水电”），成立于 2014 年 3 月 19 日，目前注册资本 5,000 万元，法定代表人吕锋。发行人持有公司 70% 股权。公司的经营范围为房地产开发、销售；房产信息咨询、物业管理；装饰工程设计、施工。房地产暂定二级开发资质。主要开发海赋尚城项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 171,384.40 万元，负债总额 94,458.32 万元，所有者权益 76,926.09 万元；2018 年实现营业收入 207,996.93 万元，净利润 40,654.03 万元。

#### **5) 南国置业股份有限公司**

南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”），成立于 1998 年 7 月 27 日，目前注册资本 173,421.58 万元，法定代表人薛志勇。发行人持有南国置业 40.49% 的股权（发行人对南国置业实际控制）。南国置业的经营范围为房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。南国置业具有房地产一级开发资质，是发行人商业地产板块的主要运营平台。

截至 2018 年末，该公司资产总额 2,396,479.20 万元，负债总额 1,884,352.60 万元，所有者权益 512,126.60 万元；2018 年实现营业收入 403,094.38 万元，净利润 11,220.78 万元。

#### **6) 湖北鼎汉投资有限公司**

湖北鼎汉投资有限公司（以下简称“湖北鼎汉”），成立于 2010 年 1 月 19 日，目前注册资本 20,000 万元，法定代表人王磊。发行人持有公司 70% 股权。公司的经营范围为实业投资，企业管理，财务咨询，房地产开发，商品房销售。主要开发盛世江城项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 335,583.42 万元，负债总额 284,179.12 万元，所有者权益 51,404.30 万元；2018 年实现营业收入 116,110.33 万元，净利润 23,581.34 万元。

#### **7) 上海海赋置业有限公司**

上海海赋置业有限公司（以下简称“上海海赋”），成立于 2014 年 9 月 3 日，目前注册资本 1,000 万元，法定代表人吕锋。发行人持有公司 100% 股权。公司的经营范围为房地产开发经营、物业服务。房地产暂定开发资质。主要开发海赋尚品项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 23,263.78 万元，负债总额 19,025.54 万元，所有者权益 4,238.24 万元；2018 年实现营业收入 1,359.61 万元，净利润-1,224.50 万元。

### 8) 中国水电建设集团房地产武汉有限公司

中国水电建设集团房地产武汉有限公司（以下简称“武汉公司”）成立于 2011 年 6 月 20 日，目前注册资本 10,000.00 万元，法定代表人王磊。发行人持有公司 55% 股权。公司经营范围为房地产开发、销售、咨询、物业管理、装饰工程。房地产二级资质。主要开发海赋江城·天韵项目。

截至 2018 年末，该公司资产总额 188,759.17 万元，负债总额 158,635.92 万元，所有者权益 30,123.25 万元；2018 年实现营业收入 5,782.97 万元，净利润-694.79 万元。

## 2、参股公司

截至 2019 年 3 月末，发行人主要参股公司共 15 家，基本情况如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
1	北京西元祥泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5,000.00	15.00%
2	龙赫置业（北京）有限公司	北京	房地产开发经营	2,000.00	63.00%
3	北京海赋人力资源服务有限公司	北京	人力资源服务	200.00	49.00%
4	北京海赋资本管理有限公司	北京	投资管理、资产管理、股权投资	1,000.00	50.00%
5	中文发集团文化有限公司	北京	出版物；文化创意产业园经营；文化产业投融资等；	6,000.00	50.00%
6	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	北京	工程技术研究、规划设计；建设工程项目管理；工程勘察设计	6,000.00	30.00%
7	广州市保瑞房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	7,843.14	27.50%
8	深圳悦茂置业有限公司	深圳	房地产开发经营	50,000.00	20.00%
9	南京电建中储房地产有限公司	南京	房地产开发经营	10,000.00	51.00%
10	南京悦茂房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	136,000.00	50.00%
11	武汉双联创和置业有限公司	武汉	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业管理	2,000.00	50.00%
12	重庆启润房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	31,600.00	70.76%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
13	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	10,000	35.00%
14	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	昆明	房地产开发经营	5,000.00	50.00%
15	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	都江堰	房地产开发经营	10,000.00	30.00%

注 1：根据南京电建中储房地产有限公司公司章程股东会决议需经全体股东一致同意通过方为有效，故发行人不具备并表条件。

对发行人具有重大影响的参股公司主要是上海安泷鑫房地产开发有限公司、诚通房地产投资有限公司、南京电建中储房地产有限公司、南京悦茂房地产开发有限公司，简介如下：

#### （1）南京电建中储房地产有限公司

南京电建中储房地产有限公司（以下简称“南京中储”），成立于 2016 年 2 月 23 日，目前注册资本 10,000 万元，法定代表人李大伟。发行人持有公司 51% 股权。公司经营范围为房地产开发，商品房销售代理，房地产信息咨询，物业管理等。

截至 2018 年末，该公司资产总额 461,586.98 万元，负债总额 457,751.62 万元，所有者权益 3,835.36 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，净利润-3,282.06 万元。

#### （2）南京悦茂房地产开发有限公司

南京悦茂房地产开发有限公司（以下简称“南京悦茂”），成立于 2016 年 8 月 5 日，目前注册资本 136,000 万元整，法定代表人吕锋。发行人持有公司 50% 股权。公司经营范围为房地产开发与经营，房屋租赁，商品房销售代理，房地产信息咨询，物业管理，室内外装饰工程设计、施工、安装。

截至 2018 年末，该公司资产总额 397,628.87 万元，负债总额 263,070.46 万元，所有者权益 134,558.41 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，净利润-796.59 万元。

### 四、发行人控股股东和实际控制人基本情况

#### （一）主要股东情况

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	所占比例（%）
----	------	------	---------	---------

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	所占比例（%）
1	中国电力建设股份有限公司	国有法人	8,212,500,000.00	91.25
2	中电建建筑集团有限公司	国有法人	787,500,000.00	8.75
合计			9,000,000,000.00	100.00

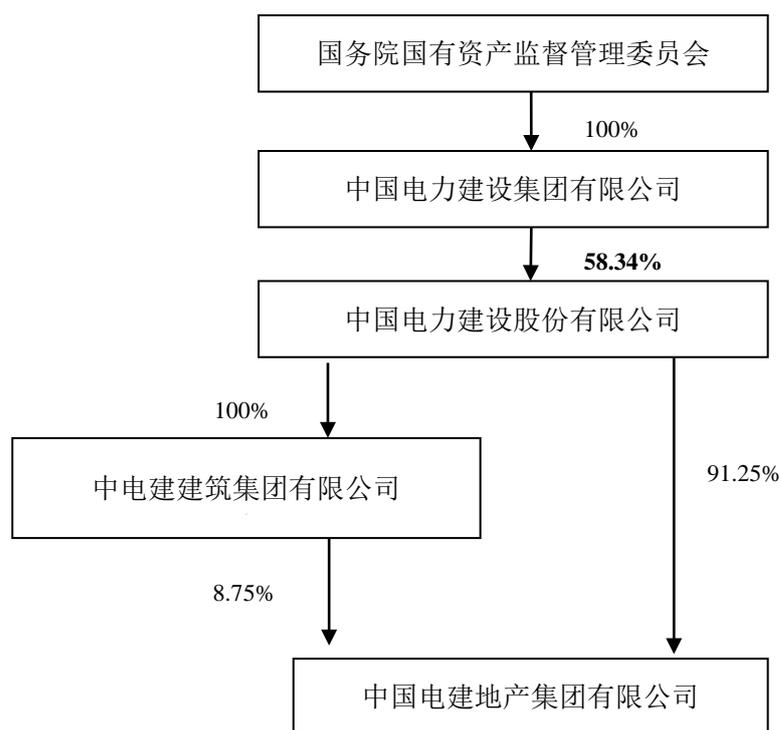
## （二）控股股东及实际控制人的情况

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司股权关系如下：

### （1）控股股东——中国电力建设股份有限公司

截至本募集说明书（摘要）签署日，中国电力建设股份有限公司持有公司股份数量为 8,212,500,000.00 股，占总股本 91.25%，为发行人的直接控股股东。

中国电力建设股份有限公司是中国电力建设集团有限公司的主要子公司，是跨国经营的综合性大型企业，其前身为中国水利水电建设股份有限公司（以下简称“中国水电”），设立于 2009 年 11 月 27 日，由中国水利水电建设集团公



司和中国水电工程顾问集团公司在北京共同发起设立。

2011 年 10 月 18 日，中国水电在上海证券交易所上市，股票代码：601669。2014 年 1 月 2 日，中国水电完成更名手续，公司名称由“中国水利水电建设股份有限公司”变更为“中国电力建设股份有限公司”，证券简称自 2014 年 1 月 16 日起，由“中国水电”变更为“中国电建”。

截至 2019 年 3 月末，中国电建总股本 15,299,035,024.00 元（不含优先股），股权结构比例为电建集团持有 58.34% 的股份，其他股东持有 41.66% 的股份。

中国电建主要从事国内外水利水电建设工程的总承包和相关的勘测设计、施工、咨询、监理等配套服务，以及机电设备、工程机械的制造、安装、贸易业务，电力、公路、铁路、港口与航道、机场和房屋建筑、市政公用、城市轨道交通等方面的工程设计、施工、咨询和监理业务；投融资业务；房地产开发经营业务；进出口贸易业务等。中国电建是当今世界规模最大、科技水平领先、行业品牌影响力最强的水利水电建设企业。具有水利水电工程施工总承包特级资质、市政公用工程和建筑工程的双料一级资质、水利行业设计甲级资质、对外工程承包经营权、进出口贸易权、AAA 级信用等级。

中国电建直接和间接合计持有发行人 100% 的股权，截至 2019 年 3 月末，该股权未进行质押或存在其他限制性的情况。

## （2）实际控制人——国务院国有资产监督管理委员会

由于中国电力建设集团有限公司控股发行人之控股股东中国电建，而国务院国有资产监督管理委员会全资持有中国电力建设集团有限公司 100% 股权，因此发行人的实际控制人为国务院国资委。

## 五、发行人董事、监事、高级管理人员情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

#### 1、董事会成员

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司的董事会由 4 名成员构成，基本情况如下：

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
夏进	男	董事长	2018 年 6 月至今	中国电建副总经济师、电建地产党委书记
唐定乾	男	董事	2018 年 6 月至今	电建集团财务管理部主任
张维荣	男	董事	2018 年 6 月至今	中国电建投资管理部主任
路玉武	男	董事	2018 年 6 月至今	电建建筑集团董事、总经理、党委副书记

#### 2、监事会成员

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司的监事会由 5 名成员构成，基本情况如下：

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
李贵	男	监事会主席	2018 年 6 月至今	电建地产党委副书记、纪委书记、工会主席
党卫	男	监事	2018 年 6 月至今	中国电力建设股份有限公司审计部副主任
许宁	男	监事	2018 年 6 月至今	电建建筑集团副总经理、总会计师
廖红云	男	职工监事	2018 年 6 月至今	电建地产财务产权部总经理
宁晁	男	职工监事	2018 年 6 月至今	电建地产资金管理部总经理

### 3、非董事高级管理人员

截至本募集说明书（摘要）签署日，公司的非董事高级管理人员由 6 名成员构成，基本情况如下：

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
薛志勇	男	副总经理	2018 年 6 月至今	南国置业董事长
秦普高	男	副总经理	2018 年 6 月至今	电建地产总会计师
李端	男	副总经理	2018 年 6 月至今	-
王劲松	男	副总经理	2018 年 6 月至今	电建地产总工程师
朱成林	男	副总经理	2018 年 6 月至今	-
耿晓林	男	副总经理	2019 年 3 月至今	海外发展部总经理

截至本募集说明书（摘要）签署日，发行人的董事、监事及高级管理人员选任符合《公司法》和《公司章程》的规定，任职情况合法合规，均不存在持有公司股票和债券的情形。

#### （二）现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

公司董事、监事、高级管理人员主要工作经历如下表所示：

1、夏进，1964 年出生，本科学历。先后担任中组部办公厅副处级秘书，中组部地方干部局副局长，中组部干部二局局长，中国水电集团公司总经理工作部副主任，副总经济师兼华中、华东代表处主任，中国水电集团房地产业部副总经理，中国水电集团房地产有限公司董事长，中国水电股份有限公司总经理助理、中国水电集团房地产业部总经理。现任中国电力建设股份有限公司副总经济师，中国电建地产集团有限公司董事长、党委书记。

2、唐定乾，1963 年出生，硕士研究生学历。先后任水电二局财务处副处长、副总会计师、总会计师，中国水利水电建设集团公司财务产权部主任，中

国水利水电建设股份有限公司财务产权部主任。现任中国电力建设集团有限公司财务管理部主任，中国电建地产集团有限公司董事。

3、张维荣，1962 年出生，硕士研究生学历。先后担任甘肃电力设计院副院长，甘肃电力进出口有限公司总经理，甘肃省电力公司总经理工作部副主任，甘肃明珠集团公司副总经理，甘肃明珠旅通集团公司董事长兼总经理，华亭发电有限责任公司董事、总经理、党委书记，中国水电甘肃能源投资有限公司执行董事、总经理。现任中国电力建设股份有限公司投资管理部主任，中国电建地产集团有限公司董事。

4、路玉武，1962 年出生，硕士研究生学历。先后担任水电二局建筑分局总经济师、分局长，水电二局副局长。现任中电建建筑集团有限公司董事、总经理、党委副书记，中国电建地产集团有限公司董事。

5、李贵，1962 年出生，本科学历。先后任水电二局安装公司三工厂副厂长、厂长，水电二局安装公司副总经理，水电二局五分局党委书记，中国水电建设集团房地产有限公司总经理办公室主任、人力资源部主任、总经理助理。现任中国电建地产集团有限公司监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。

6、党卫，1967 年出生，本科学历。先后任水电三局财务处职员、大峡工程指挥部会计、财务处会计科职员、财务审计处综合科副科长、阿联酋项目经理部财务负责人、审计处综合科科长、财务处成本会计科科长、财务处副处长，中国水利水电工程总公司财务部副主任，中国水利水电建设集团公司财务产权部副主任，中国水电建设集团路桥工程有限公司总会计师，中国水电建设集团基础设施事业部财务总监、路桥工程有限公司总会计师。现任中国电力建设股份有限公司审计部副主任、中国电建地产集团有限公司监事。

7、许宁，1967 年出生，本科学历。先后任水电十四局财务部会计主任、副总会计师，现任中电建建筑集团有限公司副总经理、总会计师，电建地产集团有限公司监事。

8、廖红云，1974 年出生，本科学历。先后任中国水电七局审计部副主任审计师，中国水电金沙江溪洛渡施工局财务部主任，中国水电建设集团房地产成都有限公司财务经理，中国水电建设集团房地产绵阳长兴有限公司总会计师，中国电建地产集团有限公司资金管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公

司财务产权部总经理、职工监事。

9、宁晁，1979 年出生，本科学历。先后任中国水电建设集团公司财务产权部主管，水电八局三峡下岸溪砂石项目部职员，中国水电建设集团公司资金管理部主管、副总经理，中国水电建设集团房地产有限公司财务产权部副总经理，南国置业股份有限公司财务总监、副总经理，中国电建地产集团有限公司资金管理部副总经理（主持工作）。现任中国电建地产集团有限公司资金管理部总经理、职工监事。

10、薛志勇，1973 年出生，博士研究生学历，先后任中国水电二局建筑分局经营科副科长、水电二局经营管理部副主任、北京中环房地产开发有限公司副总经理、中国水电建设集团中环房地产有限公司总经理助理、中国水电建设集团房地产有限公司副总经理、中国水电股份有限公司房地产事业部副总经理、中国电建地产集团有限公司副总经理、党委副书记。现任中国电建地产集团有限公司副总经理、南国置业股份有限公司董事长。

11、秦普高，1969 年出生，硕士研究生学历。先后担任水电八局总会计师办公室核算部副主任、财务处会计核算室主任、财务处副处长、中国水电建设集团公司资金结算中心副主任、中国水电建设集团中环房地产公司总会计师，中国电建地产集团有限公司事业部财务总监。现任中国电建地产集团有限公司副总经理、总会计师。

12、李端，1969 年出生，硕士研究生学历。先后任水电二局轻建公司项目副经理、第五分局项目副经理，水电二局市场开发部经营部副主任、市场开发部总工程师，中国水电建设集团房地产（贵阳）有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，中国水电建设集团房地产公司总经理助理、中国水电建设集团房地产公司副总经理、中国水利水电建设集团公司房地产事业部副总经理。现任中国电建地产集团有限公司副总经理。

13、王劲松，1962 年出生，硕士研究生学历。先后任武汉市建筑设计院设计二所副所长、设计四所所长，中信建筑设计（北京）研究院常务副院长、院长，中信房地产股份有限公司产品技术副总监。现任中国电建地产集团有限公司副总经理、总工程师。

14、朱成林，1965 年出生，本科学历。先后任中国水电建设集团房地产有限公司总经理助理，北京门头沟分公司总经理、北京昌平公司总经理、北京金

水房地产开发有限公司总经理、北京金水永业房地产开发有限公司董事长，中国电建地产集团有限公司总经理助理，北京金水兴业房地产开发有限公司董事长，中电建西元（北京）房地产开发有限公司董事长，华北区域总部总经理兼党工委书记，中电建天顺（北京）投资发展有限公司总经理、董事长，北京金水永业房地产开发有限公司董事长，中电建西元（北京）房地产开发有限公司执行董事。现任中国电建地产集团有限公司副总经理。

15、耿晓林，1976 年出生，硕士研究生学历。先后任国家核电技术公司/上海核工程研究设计院电气工程师、高级主管，亿利智慧能源（泰国）有限公司总经理，中国海外基础设施开发投资有限公司东南部非洲区域负责人。现任中国电建地产集团有限公司副总经理、海外发展部总经理。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员最近三年及一期违法违规情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到重大刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌重大违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。

## 六、发行人主要业务基本情况

### （一）发行人主要业务收入成本情况

#### 1、营业收入分析

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	136.08	82.44%	153.92	82.94%	161.81	80.06%	28.72	58.33%
商业地产	28.99	17.56%	31.66	17.06%	40.31	19.94%	20.51	41.67%
合计	165.07	100%	185.58	100%	202.12	100%	49.23	100%

注：发行人酒店类收入和租金类收入金额较小，均合并并在住宅及商业地产中进行统计。

发行人主营业务由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售构成。从营业收入分析，发行人营业收入主要由主营业务构成，2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，发行人实现营业收入165.07亿元、185.58亿元、202.12亿元和49.23亿元。

从主营收入的构成情况来看：

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人住宅地产的开发与销售收入分别为 136.08 亿元、153.92 亿元、161.81 亿元和 28.72 亿元，在营业收入中占比分别为 82.44%、82.94%、80.06%和 58.33%。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人商业地产的开发与销售收入分别是 28.99 亿元、31.66 亿元、40.31 亿元和 20.51 亿元，在营业收入中占比分别为 17.56%、17.06%、19.94%和 41.67%。

公司近年来营业收入增长的主要驱动因素包含：一是加大对一、二线城市投资布局，在降低公司经营风险的同时，也为公司营业收入的持续增长奠定了基础，公司近年来有大量项目结转收入，营业收入连续大幅增长；二是自 2013 年以来，完成了包括南国置业等多家公司的收购，拓展了公司营业收入的来源。

## 2、营业成本分析

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	108.05	83.41%	122.80	82.24%	122.41	77.66%	18.64	49.61%
商业地产	21.49	16.59%	26.53	17.76%	35.20	22.34%	18.93	50.39%
合计	129.53	100%	149.33	100%	157.61	100%	37.57	100%

发行人主营业务成本由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售业务的成本构成。从营业成本情况分析，2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，发行人主营业务成本分别为129.53亿元、149.33亿元、157.61亿元和37.57亿元。

从主营业务成本的构成情况来看：

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，发行人住宅地产的开发与销售的成本分别为108.05亿元、122.80亿元、122.41亿元和18.64亿元，在营业成本中占比分别是83.41%、82.24%、77.66%和49.61%，为营业成本的主要组成部分。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，商业地产的开发与销售的成本分别为 21.49 亿元、26.53 亿元、35.20 亿元和 18.93 亿元，在营业成本中占比分别是 16.59%、17.76%、22.34%和 50.39%。

## 3、毛利率及利润水平分析

单位：亿元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
住宅地产	28.03	20.60%	31.12	20.21%	39.40	24.35%	10.08	35.10%
商业地产	7.50	25.88%	5.13	16.22%	5.11	12.67%	1.58	7.72%
合计	35.54	21.53%	36.25	19.53%	44.51	22.02%	11.66	23.69%

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，发行人综合毛利率分别为 21.53%、19.53%、22.02%和 23.69%。其中报告期内发行人住宅地产业务毛利率

稳定在 20% 以上，而 2017 年度商业地产业务毛利率下降较快，是 2017 年度综合毛利率下降的主要原因。发行人商业地产业务由下属上市公司南国置业运营开发，主要分布在湖北省武汉及周边地区。近年来，武汉市及周边房地产市场竞争愈发激烈，发行人新拿地成本逐渐走高，报告期内结利项目减少，且结利项目结转成本上升，毛利率下降。

#### 4、期间费用分析

单位：万元

项目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 1-3 月	
	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例	金额	与营业收入的比例
销售费用	50,753.29	3.07%	45,653.62	2.46%	43,868.67	2.17%	5,780.20	1.17%
管理费用	27,755.59	1.68%	28,845.37	1.55%	30,831.75	1.53%	10,190.91	2.07%
财务费用	12,035.16	0.73%	14,514.69	0.78%	705.72	0.03%	-	-2.62%
期间费用合计	90,544.04	5.49%	89,013.68	4.80%	75,406.14	3.73%	5,148.43	1.37%

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，公司期间费用合计分别为 90,544.04 万元、89,013.68 万元、75,406.14 万元和 5,148.43 万元，与营业收入的比例分别为 5.49%、4.80%、3.73% 和 1.37%。报告期内公司的期间费用与营业收入的比例在 5% 左右波动。

公司销售费用主要包括商业推广及广告费用、销售人员的薪酬、业务经费等。公司管理费用主要包括职工薪酬及福利、行政费用、税金、折旧及摊销等。2016 年、2017 年及 2018 年，销售管理、管理费用与营业收入的比例均呈现下降趋势。

公司财务费用主要为费用化的利息净支出、手续费等。报告期内，因公司取得的借款多用于项目投资，多将利息资本化。随着部分开发项目完工等原因，费用化利息逐年增加。

#### （二）发行人主要竞争优势

##### 1、核心竞争优势

在清晰化战略的指引下，公司依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，以市场、客户、股东为导向，持续提升效率，优化管理，在销售和开发稳步增长的同时，进一步巩固和提升专业化的运营管理能力，形成了公司的核心竞争优势。主要体现在：

### **（1）区域布局合理，重点聚焦明确**

在开发项目的区域布局上，发行人经过对全国房地产市场的深入研究，发行人已经初步形成了以北京、上海、广州、深圳等一线城市，以武汉、长沙、成都、南京等核心二线城市以及其他城市构成的4+8+N区域战略布局，并实现对区域内北京、成都、武汉、南京、长沙等城市的战略深耕。

### **（2）产品线丰富完整，住宅商业双轮驱动**

发行人传统业务着重于开发刚需、首改类型项目，随着与国内大型地产开发商的合作积累，公司已经开辟了中高端住宅产品线。目前发行人产品线丰富完整，产品结构趋于优化，针对保障房、首置首改、中高端住宅以及城市综合体等分别定制了“灞悦”、“洛悦”、“泷悦”和“泛悦”等四条产品线。就以上产品线，公司已经陆续开发了“灞悦苑（武汉）”“洛悦府（南京）”、“泷悦长安（北京）”、“泛悦城（武汉）”等项目。公司的产品线可以满足各种不同客户群体的需求，同时对于公司而言也能够快速完成项目设计和定位，完善项目配套，提升项目的开发效率。

另一方面，发行人在完成对南国置业的收购后，逐渐改变了以住宅项目为主的单一业务模式。公司以南国商业地产项目资源及开发运营经验为基础，逐步打造“住宅+商业”双轮驱动的业务模式，2018年商业地产收入占到公司收入的19.94%。“住宅+商业”双轮驱动模式的深入推进，有利于两者之间形成良性互动，有利于公司产品线的进一步丰富，同时也有利于公司的综合发展和风险抵御能力的提升。目前公司产品已经覆盖住宅、写字楼、零售物业、酒店等多种业态，产品开发能力进一步增强。

### **（3）大型央企全资子公司，资金来源充沛**

发行人为中国电建的全资子公司，中国电建为跨国经营的综合性大型央企，2017年电建集团获得美国《工程新闻纪录》（ENR）全球最大250家工程承包商第10位，2017年被评选为《财富》杂志世界500强企业，位居第190位。截至2018年末，中国电建资产总额7,132.53亿元，负债总额5,703.82亿元，截至2019年3月末，中国电建资产总额7,517.63亿元，负债总额6,060.33亿元，所有者权益876.55亿元。资本实力十分雄厚。同时中国电建为A股上市公司，股权融资渠道畅通，从外部获取资金的能力很强。

公司作为电建集团旗下房地产业务的唯一运营平台，在资源整合、资金等

方面能够获得股东方的较大支持。发行人注册资本90亿元，在地产行业内排名前列。

#### **（4）土地获取的优势**

目前发行人正在依托电建集团成员企业丰富的存量土地资源，肩负着整合集团内部土地资源的历史使命，积极探索和尝试土地拓展的创新模式。发行人已经通过挖潜内部土地资源取得三亚天涯度假村升级改造项目，正在跟踪成都铁塔厂、郑州火二等项目。初步估算，在成员企业内部约有大量的可开发土地，且大部分土地项目均处于经济发达地区的核心地带。因此，充足的土地资源将为发行人地产业务的持续发展提供充足后劲。

#### **（5）集团产业链协同的优势**

发行人股东中国电建以及电建集团是中国规模最大、最具实力、行业品牌影响力最强的建设类企业之一，目前已成为全国乃至全球特大型综合建设集团。中国电建及电建集团旗下拥有从设计到施工以及装备制造的完整的产业链，拥有设计和施工方面十几项特级资质和丰富的开发建设经验。发行人在房地产项目的开发中能够依托中国电建以及电建电建的先天优势，充分利用集团内部的丰富资源，加强集团内部兄弟公司之间的协同合作，利用集团全产业链的优势降低项目的开发成本，提升项目建设的质量和品质，不断巩固现有优势和扩大市场份额。

## **2、公司的行业地位和荣誉**

借助母公司中国电建在规划、设计、施工、制造一体化的能力，在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。根据克而瑞CRIC发布的2017年中国房地产企业销售TOP100排名中，电建地产销售面积、销售金额均排名全国第55位。

### **（三）发行人房地产开发资质**

发行人持有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业壹级资质证书（建开企【2007】651号）。

## 第四节 财务会计信息

关于公司2016年度、2017年度、2018年度财务数据均摘自已经审计的财务报告，2019年一季度财务报表未经审计，除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以公司按照新会计准则编制的最近三年及一期财务报表为基础进行。

公司聘请中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对2016年度、2017年度、2018年度的合并及母公司财务报表进行了审计，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告，报告编号分别为“中天运[2017]审字第90217号”、“中天运[2018]审字第90578号”、“中天运[2019]审字第90444号”。2019年一季度财务报表未经审计。

### 一、最近三年及一期的财务报表

发行人最近三年及一期的合并财务报表和母公司财务报表如下所示：

#### （一）近三年及一期合并资产负债表

单位：元

资产	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
流动资产：				
货币资金	13,213,733,466.16	11,366,208,463.06	12,394,760,781.64	18,242,474,812.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据及应收账款	353,824,846.56	502,552,897.23	1,155,270,479.98	1,027,651,345.28
应收利息				1,145,625.00
预付款项	293,461,267.52	268,050,451.83	117,259,351.97	173,313,429.71
应收股利				
其他应收款	3,030,799,450.36	4,969,312,087.40	9,969,520,777.17	11,458,834,433.08
存货	64,087,996,616.34	69,875,322,375.96	85,329,970,713.62	84,935,879,131.33
一年内到期的非流动资产	7,875,056.69			
其他流动资产	537,595,729.62	4,522,184,693.65	5,912,127,693.63	5,891,893,268.97
流动资产合计	81,525,286,433.25	91,503,630,969.13	114,878,909,798.01	121,730,046,420.88
非流动资产：				
可供出售金融资产	62,500,000.00	62,500,000.00		
持有至到期投资	-			-
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	69,873,929.58	70,020,789.89
长期股权投资	800,443,665.87	2,587,151,476.18	2,986,184,968.63	2,975,527,537.01
投资性房地产	575,164,414.03	539,298,779.41	521,020,722.13	516,451,207.81
固定资产	892,884,349.52	2,236,092,782.72	2,182,507,066.72	2,163,024,884.28
工程物资	-			-
在建工程	659,054,658.84			-
无形资产	581,333,502.56	566,216,287.54	550,731,358.17	546,351,445.43
开发支出	-			-

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
商誉	748,529,509.49	748,529,509.49	748,529,509.49	748,529,509.49
长期待摊费用	16,680,569.89	25,993,863.37	39,832,913.00	46,055,682.42
递延所得税资产	88,763,938.60	130,799,362.93	692,450,428.51	670,214,981.52
其他非流动资产	-	-	3,487,697.19	33,986,245.36
非流动资产合计	4,435,354,608.80	6,906,582,061.64	7,797,247,760.07	7,770,162,283.21
资产总计	85,960,641,042.05	98,410,213,030.77	122,676,157,558.08	129,500,208,704.09

合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 30 日	2019 年 3 月 31 日
流动负债：				
短期借款	925,000,000.00	1,138,000,000.00	1,019,000,000.00	1,034,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	
应付票据及应付账款	3,893,381,642.66	3,303,146,184.62	5,442,166,434.16	5,620,600,726.18
预收款项	20,797,940,527.60	27,619,655,109.88	37,275,416,017.88	35,558,942,511.09
应付职工薪酬	13,296,742.38	7,998,405.17	5,766,880.54	19,501,995.86
应付股利	652,894,364.18	1,037,148,580.29	862,547,660.11	861,741,347.19
应付利息	227,233,762.20	317,557,094.06	287,719,940.20	727,923,994.23
应交税费	-427,315,164.58	-79,883,687.38	729,852,646.64	573,350,009.83
其他应付款	4,960,241,325.32	4,190,329,167.55	8,952,632,938.37	10,488,093,514.81
一年内到期的非流动负债	2,842,500,000.00	7,508,847,933.23	7,751,881,238.73	8,459,494,451.94
其他流动负债	-	2,000,000,000.00	2,398,477,500.00	2,399,276,928.38
流动负债合计	33,885,173,199.76	47,042,798,787.42	63,575,193,656.32	64,153,760,138.09
非流动负债：			-	
长期借款	28,991,880,000.00	28,950,240,000.00	28,895,175,000.00	32,889,275,000.00
应付债券	8,512,636,123.62	6,033,834,384.64	9,002,094,933.15	10,688,599,078.53
长期应付款	-	-	1,006,400,000.00	1,006,400,000.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	32,291.66	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	37,504,516,123.62	34,984,074,384.64	38,903,702,224.81	44,584,274,078.53
负债合计	71,389,689,323.38	82,026,873,172.06	102,478,895,881.13	108,738,034,216.62
所有者权益：				
实收资本（或股本）	6,898,000,000.00	7,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具	1,485,849,056.60	2,977,358,490.56	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
资本公积	34,575,512.58	34,575,512.58	34,865,512.58	34,865,512.58
其他综合收益	-	-	96,874.99	-
盈余公积	33,078,027.31	84,898,297.28	144,345,933.35	144,345,933.35
未分配利润	259,530,964.00	499,548,751.34	682,769,927.31	1,061,669,182.91
归属于母公司所有者权益合计	8,711,033,560.49	10,596,381,051.76	12,833,776,361.43	13,212,578,742.04
少数股东权益	5,859,918,158.18	5,786,958,806.95	7,363,485,315.52	7,549,595,745.43
所有者权益合计	14,570,951,718.67	16,383,339,858.71	20,197,261,676.95	20,762,174,487.47
负债和所有者权益总计	85,960,641,042.05	98,410,213,030.77	122,676,157,558.08	129,500,208,704.09

（二）近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业总收入	16,507,261,991.00	18,557,841,436.03	20,211,951,508.91	4,922,914,261.05
其中：营业收入	16,507,261,991.00	18,557,841,436.03	20,211,951,508.91	4,922,914,261.05
二、营业总成本	15,228,706,482.84	17,175,486,893.64	18,678,519,544.69	4,127,408,750.47
其中：营业成本	12,953,482,742.16	14,933,168,664.11	15,761,298,380.99	3,756,649,410.76
营业税金及附加	1,224,957,011.15	1,296,717,106.95	1,464,900,582.55	308,983,186.39
销售费用	507,532,902.67	456,536,195.56	438,686,673.98	57,802,001.52
管理费用	277,555,917.10	288,453,738.23	308,317,470.15	101,909,139.19
财务费用	120,351,599.89	145,146,940.13	7,057,199.94	-108,226,750.77
资产减值损失	144,826,309.87	55,464,248.66	696,509,237.08	
加：公允价值变动收益（损失以“”号填列）			-	
投资收益（损失以“”号填列）	-16,160,801.33	122,394,492.10	159,224,578.45	-10,657,431.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,262,394,706.83	1,504,749,034.49	1,694,283,627.45	784,900,183.37
加：营业外收入	8,825,006.58	14,220,400.71	31,612,243.82	1,220,686.39
减：营业外支出	12,095,899.92	3,856,591.61	13,412,017.57	9,093.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,259,123,813.49	1,515,112,843.59	1,712,483,853.70	786,111,776.76
减：所得税费用	447,840,645.47	564,079,820.51	464,863,890.62	216,227,424.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	811,283,168.02	951,033,023.08	1,247,619,963.08	569,884,351.86
归属于母公司所有者的净利润	363,092,365.34	735,606,906.87	750,760,011.70	378,773,921.95
少数股东损益	448,190,802.68	215,426,116.21	496,859,951.38	191,110,429.91

（三）近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,341,078,108.43	25,778,714,303.46	30,200,680,186.72	5,745,579,744.81
收到的税费返还	85,793,976.92	39,742,167.40	368,555.66	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,768,696,990.14	1,851,984,858.31	1,808,058,882.10	566,088,042.37
经营活动现金流入小计	25,195,569,075.49	27,670,441,329.17	32,009,107,624.48	6,311,667,787.18
购买商品、接收劳务支付的现金	15,644,064,569.83	18,713,473,931.69	23,887,455,395.72	4,902,106,118.48
支付给职工以及为职工支付的现金	573,712,511.04	742,720,556.72	1,017,445,200.73	320,979,481.63
支付的各项税费	2,119,414,070.29	2,829,591,404.56	3,590,702,214.92	1,102,385,647.99
支付其他与经营活动有关的现金	2,568,058,277.72	2,917,486,933.75	2,855,578,440.72	1,526,344,143.64
经营活动现金流出小计	20,905,249,428.88	25,203,272,826.72	31,351,181,252.09	7,851,815,391.74
经营活动产生的现金流量净额	4,290,319,646.61	2,467,168,502.45	657,926,372.39	-1,540,147,604.56
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			60,000,000.00	2,500,000.00
取得投资收益收到的现金			14,659,765.30	1,253,336.52
处置固定资产、无形资产	69,481.80	368,310.68	539.99	-

和其他长期资产所收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	22,566.13	251,227,785.74	15,057,166.67	13,416,666.66
收到其他与投资活动有关的现金	471,531,026.32	687,290,043.22	4,235,372,567.87	940,286,111.86
投资活动现金流入小计	471,623,074.25	938,886,139.64	4,325,090,039.83	957,456,115.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,395,047,370.20	615,798,095.48	182,479,593.25	24,363,235.19
投资支付的现金	784,054,700.00	1,870,428,601.00	293,550,001.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	80,425,325.00	598,898,645.41	
支付其他与投资活动有关的现金	268,479,892.58	4,752,058,842.23	8,793,614,563.86	443,460,000.00
投资活动现金流出小计	3,447,581,962.78	7,318,710,863.71	9,868,542,803.52	467,823,235.19
投资活动产生的现金流量净额	-2,975,958,888.53	-6,379,824,724.07	-5,543,452,763.69	489,632,879.85
三、筹资活动产生的现金流量：				-
吸收投资收到的现金	3,176,196,759.16	1,608,400,000.00	3,059,979,622.64	-
取得借款所收到的现金	21,206,398,706.57	16,720,400,000.00	18,530,000,000.00	8,360,500,000.00
发行债券收到的现金	5,022,370,000.00	3,000,000,000.00	8,464,975,000.00	2,693,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,667,997,224.48	658,150,000.00	6,655,341,163.00	1,562,500,000.00
筹资活动现金流入小计	34,072,962,690.21	21,986,950,000.00	36,710,295,785.64	12,616,000,000.00
偿还债务所支付的现金	16,270,050,372.49	15,378,340,000.00	23,215,765,000.00	3,630,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,002,011,438.11	3,059,888,105.75	4,196,202,373.66	883,641,020.46
支付其他与筹资活动有关的现金	11,068,023,091.44	1,518,133,012.48	3,470,536,817.50	1,103,230,223.96
筹资活动现金流出小计	30,340,084,902.04	19,956,361,118.23	30,882,504,191.16	5,617,771,244.42
筹资活动产生的现金流量净额	3,732,877,788.17	2,030,588,881.77	5,827,791,594.48	6,998,228,755.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				-
五、现金及现金等价物净增加额	5,047,238,546.25	-1,882,067,339.85	942,265,203.18	5,947,714,030.87
加：期初现金及现金等价物余额	8,155,259,112.76	13,202,497,659.01	11,320,430,319.16	12,262,695,522.34
六、期末现金及现金等价物余额	13,202,497,659.01	11,320,430,319.16	12,262,695,522.34	18,210,409,553.21

（四）近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

资产	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
流动资产：				
货币资金	6,903,925,427.82	3,467,232,739.33	4,739,583,787.48	7,239,421,608.32
应收票据及应收账款	28,932,980.00	28,932,980.00	-	-
应收利息			-	1,145,625.00
预付款项	1,190,525.16	4,680,664.72	59,623.08	557,623.08
应收股利	266,666,123.29	511,015,100.86	-	874,313,073.01
其他应收款	10,936,401,613.42	19,228,138,346.78	22,413,035,064.45	17,433,015,236.12
存货	1,010,451,677.27	1,361,691,797.69	238,285,381.25	239,379,415.19
一年内到期的非			-	-

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
流动资产				
其他流动资产	3,085,974,053.03	6,188,562,416.00	16,654,601,802.71	20,145,281,676.35
流动资产合计	22,233,542,399.99	30,790,254,045.38	44,045,565,658.97	45,933,114,257.07
非流动资产：			-	
可供出售金融资产	62,500,000.00	62,500,000.00	2,500,000.00	-
持有至到期投资			-	-
长期应收款			58,000,000.00	58,000,000.00
长期股权投资	8,541,995,631.78	9,396,778,530.06	10,085,580,019.36	10,194,831,839.75
投资性房地产			-	-
固定资产	6,182,202.62	5,204,769.87	4,477,294.30	4,029,813.95
工程物资			-	-
在建工程			-	-
无形资产	4,491,803.42	2,496,852.13	4,561,510.73	5,081,347.40
开发支出			-	-
商誉			-	-
长期待摊费用	714,439.79	382,221.80	194,440.92	148,446.24
递延所得税资产	14,389,993.81	14,643,417.25	72,729,076.31	76,416,935.23
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计	8,630,274,071.42	9,482,005,791.11	10,228,042,341.62	10,338,508,382.57
资产总计	30,863,816,471.41	40,272,259,836.49	54,273,608,000.59	56,271,622,639.64

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
流动负债：				
短期借款	550,000,000.00	800,000,000.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	-
应付票据及应付账款	103,913,123.44	30,300,547.06	29,867,698.18	29,672,468.81
预收款项			-	-
应付职工薪酬	180,004.10	1,987,065.28	38,170.84	1,665,667.57
应付股利	573,807,497.51	935,076,347.07	861,110,179.67	861,110,179.67
应付利息	155,040,012.18	216,895,232.88	253,664,465.76	278,576,794.53
应交税费	16,191,497.43	28,814,467.53	-12,580,647.67	-35,476,687.01
其他应付款	8,838,618,459.67	10,557,825,491.45	17,891,846,076.77	17,296,853,503.09
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	459,130,000.00	858,781,238.73	859,394,451.94
其他流动负债		2,000,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
流动负债合计	10,437,750,594.33	15,030,029,151.27	20,267,952,536.85	19,652,109,404.40
非流动负债：				
长期借款	6,899,130,000.00	9,045,000,000.00	12,785,000,000.00	14,316,250,000.00
应付债券	5,031,482,860.64	6,033,834,384.64	9,002,094,933.15	9,995,202,143.53
长期应付款			-	-
专项应付款				
预计负债			-	-
递延所得税负债			32,291.66	-
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	11,930,612,860.64	15,078,834,384.64	21,787,127,224.81	24,311,452,143.53
负债合计	22,368,363,454.97	30,108,863,535.91	42,055,079,761.66	43,963,561,547.93
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股	6,898,000,000.00	7,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00

本)				
其他权益工具	1,485,849,056.60	2,977,358,490.56	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20
资本公积	20,000.00	20,000.00	310,000.00	310,000.00
其他综合收益	-		96,874.99	-
盈余公积	73,454,982.28	125,275,252.25	184,722,888.32	193,660,411.02
未分配利润	38,128,977.56	60,742,557.77	61,829,529.07	142,392,567.49
所有者权益（或股东权益）合计	8,495,453,016.44	10,163,396,300.58	12,218,657,405.58	12,308,061,091.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,863,816,471.41	40,272,259,836.49	54,273,737,167.24	56,271,622,639.64

(五) 近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业总收入	130,922,138.37	1,728,523.33	1,057,551,205.17	152,918.03
其中：营业收入	130,922,138.37	1,728,523.33	1,057,551,205.17	152,918.03
二、营业总成本	328,128,570.41	106,312,837.80	1,147,417,046.43	-92,982,730.13
其中：营业成本	130,237,401.55	1,423,199.47	1,219,035,890.37	145,559.78
营业税金及附加	6,887,549.84	7,629,139.90	7,698,759.35	2,694,706.78
销售费用	827,854.70	870,184.35	47,169.81	-
管理费用	123,139,928.37	139,847,478.80	169,781,670.03	66,218,975.24
财务费用	9,837,661.94	-44,470,858.51	-483,239,079.38	-176,793,407.60
资产减值损失	57,198,174.01	1,013,693.79	232,342,636.25	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	408,903,513.79	613,422,072.81	-	-7,448,279.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	211,697,081.75	508,837,758.34	536,198,456.17	85,687,368.55
加：营业外收入	400,885.96	9,136,602.86	253,735.06	-
减：营业外支出	23,185.02	25,084.90	61,489.64	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	212,074,782.69	517,949,276.30	536,390,701.59	85,687,368.55
减：所得税费用	-14,299,543.50	-253,423.44	-58,085,659.06	-3,687,858.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	226,374,326.19	518,202,699.74	594,476,360.65	89,375,227.47

(六) 近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	58,253,755.00	84,773.00	1,086,150,240.00	
收到的税费返还			-	
收到其他与经营活动有关的现金	50,306,137,914.98	40,161,267,112.95	51,169,773,593.99	10,051,298,232.62
经营活动现金流入小计	50,364,391,669.98	40,161,351,885.95	52,255,923,833.99	10,051,298,232.62

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
购买商品、接收劳务支付的现金	1,312,665,594.04	356,352,973.14	2,889,991.90	434,530.00
支付给职工以及为职工支付的现金	35,260,377.72	45,808,368.18	129,445,821.15	43,347,905.42
支付的各项税费	32,751,870.40	49,721,473.48	97,893,795.93	34,341,491.45
支付其他与经营活动有关的现金	40,940,069,409.47	49,598,111,016.77	53,873,890,296.50	11,373,937,965.91
经营活动现金流出小计	42,320,747,251.63	50,049,993,831.57	54,104,119,905.48	11,452,061,892.78
经营活动产生的现金流量净额	8,043,644,418.35	-9,888,641,945.62	-1,848,196,071.49	-1,400,763,660.16
二、投资活动产生的现金流量：			-	
收回投资收到的现金	1,469,110.00		90,000,000.00	2,500,000.00
取得投资收益收到的现金	254,822,635.76	411,901,272.71	180,369,600.45	1,253,336.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,500.00	-	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		1,390,478,175.25	15,057,166.67	13,416,666.66
收到其他与投资活动有关的现金	471,531,026.32	687,290,043.22	4,043,706,074.66	780,637,927.49
投资活动现金流入小计	727,822,772.08	2,489,670,991.18	4,329,132,841.78	797,807,930.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,848,820.24	2,502,254.75	4,872,479.63	1,071,252.08
投资支付的现金	2,129,289,998.64	2,137,238,601.00	636,450,001.00	116,700,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	106,000,000.00	80,425,325.00	136,433,521.33	-
支付其他与投资活动有关的现金	268,479,892.58	181,752,800.00	8,245,063,181.15	443,460,000.00
投资活动现金流出小计	2,506,618,711.46	2,401,918,980.75	9,022,819,183.11	561,231,352.08
投资活动产生的现金流量净额	-1,778,795,939.38	87,752,010.43	-4,693,686,341.33	236,576,578.59
三、筹资活动产生的现金流量：			-	
吸收投资收到的现金	1,485,000,000.00	1,593,000,000.00	1,994,629,622.64	
取得借款所收到的现金	3,250,000,000.00	5,900,000,000.00	6,682,000,000.00	2,200,000,000.00
发行债券收到的现金	5,022,370,000.00	3,000,000,000.00	7,567,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,600,000,000.00		4,205,000,000.00	1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	12,357,370,000.00	10,493,000,000.00	20,448,629,622.64	5,700,000,000.00
偿还债务所支付	5,266,869,995.00	3,245,000,000.00	8,996,130,000.00	668,750,000.00

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
的现金				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,187,521,520.34	883,802,753.30	1,957,266,161.67	367,225,097.59
支付其他与筹资活动有关的现金	8,108,000,000.00		1,681,000,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流出小计	14,562,391,515.34	4,128,802,753.30	12,634,396,161.67	2,035,975,097.59
筹资活动产生的现金流量净额	-2,205,021,515.34	6,364,197,246.70	7,814,233,460.97	3,664,024,902.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,059,826,963.63	-3,436,692,688.49	1,272,351,048.15	2,499,837,820.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,844,098,464.19	6,903,925,427.82	3,467,232,739.33	4,739,583,787.48
六、期末现金及现金等价物余额	6,903,925,427.82	3,467,232,739.33	4,739,583,787.48	7,239,421,608.32

## 二、合并报表范围的变化情况

### 1、2019 年 1-3 月发生变动的子公司

无。

### 2、2018 年发生变动的子公司

公司名称	变动情况	变动原因
安康中电建置业有限公司	新增合并	投资
重庆瀑悦房地产开发有限公司	新增合并	投资
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	新增合并	投资
北京海赋丰业房地产开发有限公司	新增合并	投资
西安中电建置业有限公司	新增合并	投资
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	减少	不再纳入
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	减少	不再纳入
中国水电建设集团（抚顺）投资建设有限公司	减少	注销

### 3、2017 年发生变动的子公司

公司名称	变动情况	变动原因
中电建京西（北京）置业有限公司	新增合并	投资
北京中电建市政园林工程有限公司	新增合并	投资
山东洺悦置业有限公司	新增合并	投资
武汉瀑悦房地产有限公司	新增合并	投资
苏州瀑洺置业有限公司	新增合并	投资
佛山泛悦置业有限公司	新增合并	投资
佛山泛瀑置业有限公司	新增合并	投资
郑州中电建文博置业有限公司	新增合并	投资
成都洺悦房地产开发有限公司	新增合并	投资
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	新增合并	投资

#### 4、2016 年发生变动的子公司

公司名称	变动情况	变动原因
湖北朝阳房地产开发有限责任公司	不再纳入合并	清算
电建地产深圳有限公司	新增合并	投资
河南泛悦置业有限公司	新增合并	投资
南京泷茂置业有限公司	新增合并	投资
成都岷江海赋投资有限责任公司	新增合并	收购
郑州绿博文创置业有限公司	新增合并	投资
广州中电建地产有限公司	新增合并	投资

### 三、最近三年及一期的财务指标及非经常性损益情况

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下表所示：

项目	2016 年度/末	2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度 1-3 月
总资产（亿元）	859.61	984.10	1,226.76	1,295.00
总负债（亿元）	713.90	820.27	1,024.79	1,087.38
全部债务（亿元）	412.72	456.57	500.73	564.78
所有者权益（亿元）	145.71	163.83	201.97	207.62
营业总收入（亿元）	165.07	185.58	202.12	49.23
利润总额（亿元）	12.59	15.15	17.12	7.86
净利润（亿元）	8.11	9.51	12.48	5.70
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	8.15	6.38	8.50	4.86
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.63	7.36	7.51	3.79
经营活动产生现金流量净额（亿元）	42.90	24.67	6.58	-15.40
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-29.76	-63.80	-55.43	4.90
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	37.33	20.31	58.28	69.98
流动比率	2.41	1.95	1.81	1.90
速动比率	0.51	0.46	0.46	0.57
资产负债率（%）	83.05%	83.35%	83.54%	83.97%
债务资本比率（%）	73.91%	73.59%	71.26%	73.12%
销售毛利率（%）	21.53%	19.53%	22.02%	23.69%
平均总资产回报率（%）	1.03%	1.03%	1.13%	0.45%
加权平均净资产收益率（%）	4.63%	7.62%	6.41%	2.91%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.64%	5.32%	3.08%	2.27%
EBITDA（亿元）	16.39	19.76	25.94	9.50
EBITDA 全部债务比	0.04	0.04	0.05	0.02
EBITDA 利息倍数	0.58	0.72	0.73	0.91

项目	2016 年度/末	2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度 1-3 月
应收账款周转率	45.14	43.44	24.44	4.52
存货周转率	0.22	0.22	0.20	0.04

## （二）盈利能力指标分析

发行人最近三年及一期的盈利能力指标如下表所示：

	2016 年	2017 年	2018 年
营业利润率	7.65%	8.11%	8.38%
净利润率	4.91%	5.12%	6.17%
净资产收益率	6.30%	6.14%	6.41%
总资产收益率	2.02%	2.02%	4.74%

2016 年、2017 年及 2018 年，公司营业利润率分别为 7.65%、8.11% 和 8.38%，净利润率分别为 4.91%、5.12% 和 6.17%。从营业利润率和净利润率上来看，发行人利润率指标在 2017 年要好于 2016 年，体现了公司 2017 年盈利能力的增强。2018 年，公司盈利能力指标进一步增强。

## 四、本期公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日；
- 2、本期债券募集资金净额 8.6 亿元，即不考虑发行相关费用；
- 3、本期债券募集资金 8.6 亿元全部用于偿还公司债务；
- 4、本期债券总额 8.6 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 5、假设本期债券于 2019 年 3 月 31 日完成发行并置换借款；
- 6、以拟被置换借款的到期还款日先后为顺序置换借款。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表的影响

单位：亿元

项目	2019 年 3 月 31 日 (原报表)	2019 年 3 月 31 日 (模拟报表)	模拟变动额
资产总计	1,295.00	1,295.00	-
负债总计	1,087.38	1,087.38	-
资产负债率	83.97%	83.97%	+0

## 第五节 本期募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司2019年第15次临时董事会会议审议通过，并由公司2019年第1次临时股东会会议批准，拟向合格投资者公开发行公司债券，本次债券发行规模不超过人民币40亿元（含40亿元），采用分期发行的方式，本期发行规模不超过8.6亿元。

公司债券期限相对较长，公司将根据发行完成后的债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和资金运用管理，确保募集资金的有效运用并控制相关财务风险。

### 二、本期募集资金运用计划

公司拟将本期债券募集资金 8.6 亿元全部用于偿还公司债务，调整公司债务结构。募集资金扣除发行费用后，用于归还的借款具体情况如下：

序号	债券简称	债券类型	发行日期	期限结构 (年)	到期日	债券余额(亿元)
1	16电建02	私募	2016/6/8	2+1	2019/6/8	8.6

本期债券的发行时间晚于上述债券的到期日期，则发行人将本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，先使用自有资金偿还到期的公司债券，待本期债券募集资金到位后予以置换。本期公司债券募集资金不用于购置土地。

发行人已经建立了《中国电建地产集团有限公司债券募集资金管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），《管理办法》中规定：公司必须按照披露的募集资金投向和股东会、董事会决议及审批程序使用募集资金，并按照要求披露募集资金的使用情况和使用效果。发行人严格遵守《管理办法》的相关规定，截至本募集说明书（摘要）签署日，未出现违规使用募集资金的情况，符合《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的规定。

### 三、募集资金运用对公司财务状况的影响

#### （一）对发行人负债水平的影响

以2019年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表资产负债率将不发生变化，本期债

券的发行整体上不会提升公司负债水平。

## （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2019年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将不会发生变化。

综上所述，本期债券募集资金将全部用于偿还存续的公司债券，符合国家法律法规规定的用途，有利于发行人置换有息债务，降低财务风险，降低对间接融资渠道的依赖，保持融资结构的平衡。

## 第六节 备查文件

本募集说明书（摘要）的备查文件如下：

一、发行人2016年、2017年、2018年财务报告和审计报告及2019年一季度财务报表；

二、主承销商出具的核查意见；

三、发行人律师出具的法律意见书；

四、本期公开发行公司债券的资信评级报告；

五、债券持有人会议规则；

六、债券受托管理协议；

七、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳债券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



中国电建地产集团有限公司

2019年7月22日