



电建地产
POWERCHINA REAL ESTATE

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

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



申万宏源证券承销保荐有限责任公司
SHENWAN HONGYUAN FINANCING SERVICES CO., LTD

(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



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

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

(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	2
重大事项提示	4
释义	14
第一节 本期发行概况	16
一、发行人基本情况	16
二、公司债券发行内部决策情况	16
三、本期债券发行的基本情况及发行条款	16
四、本期发行的有关当事人	20
五、认购人承诺	23
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	23
第二节 风险因素	24
一、本期债券的投资风险	24
二、发行人的相关风险	25
第三节 发行人及本期债券资信情况	31
一、本期公司债券的信用评级情况	31
二、公司最近三年及一期的资信情况	33
第四节 偿债计划及其他保障措施	38
一、偿债计划	38
二、具体偿债安排	38
三、偿债保障措施	40
四、发行人违约责任及争议解决机制	41
第五节 发行人基本情况	44
一、发行人基本情况介绍	44
二、发行人设立及报告期内实际控制人变更情况	44
三、发行人重大资产重组情况	47
四、本期发行前公司的股本情况	47
五、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况	48
六、公司控股股东及实际控制人基本情况	58

七、董事、监事和高级管理人员基本情况.....	59
八、公司治理结构.....	63
九、报告期利润分配情况.....	81
十、发行人主营业务情况.....	81
十一、发行人主要竞争优势.....	93
十二、发行人违法违规情况.....	95
十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	95
十四、信息披露事务与投资者关系管理.....	96
第六节 财务会计信息.....	97
一、公司最近三年及一期财务报告审计情况.....	97
二、公司最近三年及一期财务会计资料.....	97
三、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况.....	106
四、最近三年及一期主要财务指标.....	107
五、管理层讨论与分析.....	109
六、发行人受限资产情况.....	133
七、发行人有息债务.....	133
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	134
第七节 募集资金运用.....	135
一、本期债券募集资金规模.....	135
二、本期债券募集资金运用计划.....	135
三、募集资金的现金管理.....	135
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	136
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	136
六、募集资金专项账户管理安排.....	136
第八节 其它重要事项.....	137
一、公司对外担保情况.....	137
二、未决重大诉讼或仲裁.....	137
第九节 债券持有人会议.....	138
一、债券持有人行使权利的形式.....	138

二、债券持有人会议决议的适用性	138
三、《债券持有人会议规则》的主要内容	138
第十节 债券受托管理人	149
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	149
二、《债券受托管理协议》的主要内容	149
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	158
第十二节 备查文件	172
一、备查文件内容	172
二、备查文件查阅时间及地点	172

释义

在本募集说明书中，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 本期发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：中国电建地产集团有限公司
英文名称：POWER CHINA REAL ESTATE GROUP LTD.
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

二、公司债券发行内部决策情况

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。

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。

三、本期债券发行的基本情况及发行条款

（一）本期债券的名称

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”。

（二）本期债券的发行规模

本期债券发行规模为不超过8.6亿元。

（三）本期债券的票面金额

本期债券每张票面金额为100元。

（四）发行价格

本期债券每张票面金额为100元，按面值发行。

（五）债券期限

本期公开发行的公司债券期限为5年，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（六）债券形式

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

（七）债券利率及其确定方式

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。

（八）还本付息方式及支付金额

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。若债券持有人在第3年末行使回售权，所回售债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日2022年7月25日一起支付。

（九）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。

（十）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。

（十一）起息日

本期债券的起息日为2019年7月25日。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）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。

（十五）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、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。

（十六）付息、兑付方式

本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

（十七）担保条款

本期债券无担保条款。

（十八）债券受托管理人

本期债券的受托管理人为申万宏源证券承销保荐有限责任公司。

（十九）发行对象和发行方式

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。

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。

（二十）向公司原股东配售安排

本期债券不向公司原股东优先配售。

（二十一）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。

（二十二）拟上市交易场所

深圳证券交易所。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）簿记管理人收款账户

户名：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

账号：0200291429200030632

开户行：中国工商银行北京金树街支行

大额系统支付行号：102100029148

（二十六）本期公司债券发行及上市安排

发行安排	时间安排
发行首日	2019 年 7 月 25 日
发行期限	2019 年 7 月 25 日
网下发行期	2019 年 7 月 25 日

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。

四、本期发行的有关当事人

（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：北京市朝阳区西坝河东里18号中检大厦9层、10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

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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，在满足上市条件的前提下，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、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 风险因素

投资者在评价和投资发行人本期发行的债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

（二）流动性风险

本期债券发行完毕后，将申请在深交所上市交易，发行人目前无法保证债券一定能够按照预期在深交所上市交易，且具体上市交易进程在时间上存在不确定性。本期债券上市交易后，可能会出现公司债券交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险，无法及时将本期债券变现。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济形势、资本市场状况、利率、汇率、证券行业发展状况、投资心理以及国际经济金融环境和国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营状况都存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而可能对债券持有人的利益造成影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券本息的按时偿付，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（例如市场、政策、法律法规的变化）导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。若发

行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方获得偿付。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，盈利能力强，能够按约定偿付债务本息，不存在到期债务延期偿付或无法偿付的情形。最近三年及一期，公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。若在本期债券的存续期内，公司的财务状况发生不利变化，不能按约定偿付到期债务或在业务往来中发生严重违约行为，导致公司资信状况恶化，将可能影响本期债券本息的偿付。

（六）债券清偿顺序劣后的风险

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%。虽然公司目前经营状况良好，但若发行人未来经营不善而导致破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权，清偿顺序劣后。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货规模占比较大及存货跌价风险

截至2019年3月末，公司合并口径的存货金额为8,493,587.91万元，占总资产的比例为65.59%。公司存货主要由房地产项目开发中的开发成本和开发产品构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现价值，公司存在计提存货跌价准备的风险。

近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。

2、所有权受限的资产规模较大风险

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。

3、债务规模和负债率水平上升较快风险

公司最近三年及一期末总负债分别为7,138,968.93万元、8,202,687.32万元、10,247,889.59万元和10,873,803.42万元；资产负债率分别为83.05%、83.35%、83.54%和83.97%。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来公司的债务规模可能继续增长，使得公司面临一定的偿债压力。

4、发行人经营活动现金流紧张的风险

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。

5、其他应收款和一年内委托贷款总额较大的风险

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2019年3月末，发行人其他流动资产中一年内委托贷款余额为450,169.42万元，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。

6、短期偿债压力较大的风险

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。

7、有息债务增长风险

2016年、2017年、2018年及2019年3月末，发行人总体融资余额（包括短期

借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券、其他流动负债和长期应付款)分别为4,127,201.61万元、4,563,092.23万元、5,007,302.87万元和5,647,754.55万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大,相应的有息债务也不断增加,预计发行人在未来几年内,有息债务仍将保持较高的水平。投资建设项目的大幅增加,有益于公司规模扩大,但如果财务费用增长过快,有可能对公司利润产生一定影响,到期的本息可能增加公司刚性债务支出的压力,从而对公司的经营产生一定的影响。

8、有息债务较为集中的风险

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。

9、利息支出较大、利息保障倍数较低的风险

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。

10、少数股东权益占比较大的风险

根据发行人审计报告和财务报表,发行人 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月少数股东权益分别为 585,991.82 万元、578,695.88 万元、736,348.53 万元和 754,959.57 万元,同期发行人所有者权益合计为 1,457,095.17 万元、1,638,333.99 万元、2,019,716.48 万元和 2,076,217.45 万元,占比分别为 40.22%、35.32%、36.46%和 36.36%,占比较高,存在一定风险。

11、关联交易金额较大的风险

发行人对合并报表范围内的关联交易、应收应付款项已在编制合并报表时按相关会计政策与制度对冲抵消。截至2018年末,发行人与未纳入合并报表范围的关联方采购商品/接受劳务的交易总额为230,525.46万元,出售商品/提供劳务的交

易总额为4,487.86万元，应收款项余额合计为9,882.63万元，应付款项余额合计为391,295.89万元。发行人关联交易金额较大，对关联方存在一定的依赖性。

12、对集团内企业提供担保金额较大的风险

发行人不存在对未纳入合并报表范围的企业提供担保的情况，但发行人对集团内企业提供担保金额较大，若子公司未来不能按时偿还债务，发行人存在一定的代偿风险。截至2019年3月末，电建地产向集团内子公司及按投资协议约定提供的担保余额共计135.73亿元，其中对合并报表范围内的公司的担保余额为135.73亿元。发行人对集团内企业担保均为正常经营活动产生，截至目前，未出现大额代偿情况。

13、控股型企业母公司收入主要来源于子公司的风险

发行人为控股型企业，主要房地产业务均由下属子公司进行开发运营，发行人母公司收入较少，主要收入来自于下属子公司。本期债券的发行人母公司，偿债资金来源受子公司经营情况和实际分红金额影响较大，发行人母公司若无法从子公司获得足够的收益，将使本期债券的本金和利息存在一定的偿付风险。

（二）经营风险

1、公司市场较为集中的风险

按照发行人业务区域划分，公司房地产开发业务主要分为华北、湖北、南国置业、华东、江苏、湖南等区域。近年来发行人销售主要集中在华北、华东、南国置业和华中四个区域，2019年1-3月，四个区域的销售面积和销售金额占比分别为76.09%和80.61%。

2、土地、原材料及劳动力成本上升的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

4、跨区域经营过程中的风险

公司作为全国性房地产开发企业，项目覆盖北京、上海、武汉、成都等多个城市。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异。为保证项目开发的顺利进行，公司需熟悉、适应当地开发环境并采取适当的应对措施，规避区域差异造成的经营风险。

（三）市场风险

1、经济波动性风险

房地产业是与国内和国际宏观经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，容易受到国家宏观经济波动因素的影响。房地产公司需要根据经济大环境对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整。如果未来国内或国际的宏观经济景气度下滑导致房地产购买需求下降，可能对本公司的财务状况和经营业绩造成不利影响。

2、行业竞争风险

房地产是资本密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。如本公司未能在此经营环境中进行有效竞争，本公司的市场份额及盈利能力可能会受到不利影响。

（四）管理风险

1、项目管理控制的风险

公司目前的房地产开发业务均由下属项目子公司或分公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。虽然公司对子公司运营

管理建立了比较规范、完善的控制机制，但若管理体系不能有效运作或不能适应公司发展需要，则可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。

2、人力资源风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，公司的业务管理与经营增长将可能受到不利影响。

（五）政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。为保持房地产行业的持续健康发展，近年来，中央及地方政府择机出台了各种调控政策。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，因而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

第三节 发行人及本期债券资信情况

一、本期公司债券的信用评级情况

（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。

（四）评级差异情况

发行人最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）与本期评级结果不存在差异。

二、公司最近三年及一期的资信情况

（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	20 亿元	2016 年 1 月 26 日	2021 年 1 月 26 日	3.70%/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
司2016年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）					
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
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	11.62亿	2018年8月9日	2027年6月15日	6.5%/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
持专项计划	元				
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 年非公开发行公司债券	10 亿元	2019 年 1 月 30 日	2022 年 1 月 30 日	5.18%/年	未到期
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，公司近三年及一期未发行债券或其他债务融资工具。

截至本募集说明书签署日，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

截至本募集说明书出具日，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	偿还公司债务
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	偿还公司债务
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

截至本募集说明书出具日，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)

第四节 偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，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。

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券到期一次还本。

2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、具体偿债安排

（一）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排，综合制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。公司偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-3月，公司经营管理水平不断提高，公司业务得到了持续、快速、健康的发展，公司营业收入分别为165.07亿元、185.58亿元、202.12亿元和49.23亿元，归属于母公司股东净利润分别为3.63亿元、7.36亿元、7.51亿元和3.79亿元。公司良好的业务发展前景和稳定增长的盈利能

力将成为本期债券本息偿付的有力保障。

报告期内，公司业务规模稳步提升，购置土地规模和施工面积较大，导致报告期内出现经营活动产生的现金流量净额为负的情况。但是，根据公司的开发进度、土地储备等因素分析，未来公司的主营业务盈利、经营活动现金流量均对本期债券的本息偿付奠定了良好的基础。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，其合理的土地储备成本为公司未来盈利能力奠定了较好的基础。同时，公司的重点项目陆续进入销售阶段，将给公司未来几年带来持续稳定的现金流入。

（二）偿债应急保障方案

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年3月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为1,217.30亿元，公司扣除受限资产的流动资产（合并报表口径下）为1,032.40亿元，公司不含存货的流动资产余额为367.94亿元，其中货币资金总额为182.42亿元。流动资产具体情况如下：

资产	2018年12月31日		2019年3月31日	
	金额（万元）	占总资产比例（%）	金额（万元）	占总资产比例（%）
货币资金	1,239,476.08	10.10%	1,824,247.48	14.09%
应收票据及应收账款	115,527.05	0.94%	102,765.13	0.79%
预付款项	11,725.94	0.10%	17,331.34	0.13%
其他应收款	996,952.08	8.13%	1,145,883.44	8.85%
存货	8,532,997.07	69.56%	8,493,587.91	65.59%
其他流动资产	591,212.77	4.82%	589,189.33	4.55%
流动资产合计	11,487,890.98	93.64%	12,173,004.64	94.00%
总资产	12,267,615.76	100.00%	12,950,020.87	100.00%

（三）银行借款

多年来发行人及其子公司与中国建设银行、中国银行、中国农业银行、交通银行、平安银行、兴业银行、民生银行等多家金融机构建立了稳固的战略合作关系。公司资信优良，多年来一直是银行重点客户和优质客户。若公司经营现金流不足以偿还到期利息或本金，可通过银行借款等融资渠道筹集资金用于偿付公司债券本金及利息。公司畅通的直接和间接融资渠道为偿还本期债券本息提供了保障。

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。

三、偿债保障措施

（一）设立募集资金专户和专项偿债账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。

1、开立募集资金专户

发行人开立募集资金专户专项用于债券募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

2、设立专项偿债账户

（1）资金来源

如前所述，主要来自发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流。

（2）管理方式

①发行人指定资金部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合资金部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（3）监督安排

专项偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付。本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

（二）制定《债券持有人会议规则》

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了申万宏源证券承销保荐有限责任公司担任本期债券的受托管理人，双方签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金并及时划入专项偿债账户，用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（六）其他保障措施

根据公司于2019年3月8日召开的2019年第15次临时董事会会议及于2019年3月25日召开的2019年第1次临时股东会会议会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

四、发行人违约责任及争议解决机制

（一）构成债券违约的情形

根据《债券受托管理协议》，以下事件构成本次债券的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿或回购（包括回售和赎回，如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

2、在本次债券到期、加速清偿或回购（包括回售和赎回，如适用）时，发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过 30 个工作日仍未得到完全纠正；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券为偿还本金总额 20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 工作日仍未得到纠正；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、法规和规则，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令、命令或裁决，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，其他对本次债券的按期兑付产生重大不利的情形。

（二）违约责任及承担方式

如果《债券受托管理协议》项下的违约事件发生，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1、向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息。

2、相关的违约事件已得到救济或被豁免。

3、债券持有人会议同意的其他措施。

如果发生违约事件，债券受托管理人可根据经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

（三）争议解决机制

因《债券受托管理协议》引起的或与其有关的任何争议应由发行人与债券受托管理人协商解决。如果当事人协商不能解决，应提交北京仲裁委员会，根据该会在申请仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍

中文名称:	中国电建地产集团有限公司
英文名称:	POWER CHINA REAL ESTATE GROUP LTD.
成立日期:	1999 年 7 月 8 日
法定代表人:	夏进
注册资本:	人民币 90 亿元
统一社会信用代码	91110108700228356X
公司类型:	其他有限责任公司
所属行业:	房地产业
住所:	北京市海淀区车公庄西路 22 号院 1 号楼 5-7 层
邮编:	100048
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。
信息披露事务负责人:	秦普高
联系方式:	010-58367037

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。

三、发行人重大资产重组情况

报告期内发行人未发生重大资产重组事项。

发行人于 2018 年启动收购武汉城开房地产开发有限公司和武汉统建城市开发有限责任公司部分股权，并于 2019 年 4 月完成股权转让的工商变更登记手续，股权转让价款共计约 25.85 亿元，占发行人最近一期净资产的比例为 12.45%。

四、本期发行前公司的股本情况

（一）本期发行前的股本结构

截至本募集说明书签署日，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

五、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况

（一）公司的组织结构图

截至本募集说明书签署日，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：

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，负责合同履约管理。

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）公司主要下属公司情况

1、控股或实际控制的子公司

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%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
18	苏州瀑洳置业有限公司	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	武汉洳悦房地产有限公司	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%
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	成都洳悦房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	2000	100.00%
34	成都洳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本本金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%。

对发行人具有重大影响的子公司情况简介如下：

（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。公司主要开发洺悦府项目。

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%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
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%
13	重庆武地洛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。

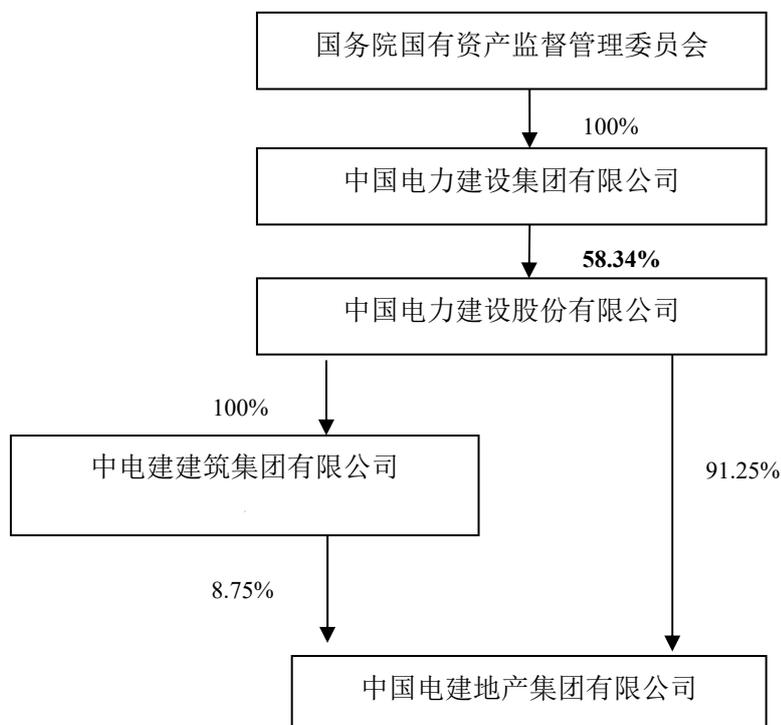
（2）南京悦茂房地产开发有限公司

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。

六、公司控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为中国电力建设股份有限公司。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主要子公司，直接及间接合计持有发行人 100% 的股权。发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。



1、控股股东——中国电力建设股份有限公司

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。

七、董事、监事和高级管理人员基本情况

（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事业部副总

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事业部总经理。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。

八、公司治理结构

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）关联方及关联交易

1、发行人的控股股东

发行人控股股东为中国电力建设股份有限公司，目前直接持有发行人91.25%的股权，控股股东通过发行人的第二大股东中电建建筑集团有限公司间接持8.75%的股权，基本情况如下：

控股股东名称	类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（亿元）	母公司对本公司的持股比例
中国电力建设股份有限公司	国有企业	北京	晏志勇	建筑工程承包、电力投资与运营	152.99	91.25%

2、发行人的间接控股股东

发行人的间接控股股东为中国电力建设集团有限公司（即“电建集团”）。截至报告期末，电建集团持有中国电建58.34%的股份，为中国电建的控股股东。电建集团的股东为国务院国资委。其基本情况如下：

间接控股股东名称	类型	注册资本	法人代表	成立日期	注册地址
中国电力建设集团有限公司	有限责任公司（国有独资）	300 亿元	晏志勇	2011 年 9 月 28 日	北京市海淀区三里河路 1 号

3、发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国资委。国务院国资委主要职责是根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，指导推

进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的保值增值进行监督，加强国有资产的管理工作；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推动国有经济结构和布局的战略性调整。

4、发行人的子公司

关于发行人子公司情况，详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况”。

5、发行人参股的公司

关于发行人参股的公司情况，详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况”。

6、发行人的其他关联方

截至2019年3月31日，发行人其他关联方情况如下表所示：

序号	关联方名称	与本公司关联关系
1	中电建建筑集团有限公司	公司股东
2	中电建水电开发集团有限公司	同一母公司
3	中国水利水电第五工程局有限公司	同一母公司
4	中国水利水电第六工程局有限公司	同一母公司
5	中国水利水电第七工程局有限公司	同一母公司
6	中国水利水电第八工程局有限公司	同一母公司
7	中国水利水电第九工程局有限公司	同一母公司
8	中国水利水电第十工程局有限公司	同一母公司
9	中国水利水电第十一工程局有限公司	同一母公司
10	中国水利水电第十四工程局有限公司	同一母公司
11	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一母公司
12	武汉汉源既济电力有限公司	同一最终控制方
13	浙江华东工程咨询有限公司	同一母公司
14	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方
15	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	同一母公司
16	上海电力设计院有限公司	同一最终控制方
17	四川久隆水电开发有限公司	同一母公司
18	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方
19	中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一最终控制方
20	北京万拓投资有限公司	同一母公司
21	江西省水利水电工程局	同一最终控制方
22	四川小金川水电开发有限公司	同一母公司
23	中电建成都铁塔有限公司	同一最终控制方
24	中电建都乐建设开发有限公司	同一母公司
25	中国电建集团河南工程公司	同一最终控制方
26	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同一最终控制方

序号	关联方名称	与本公司关联关系
27	中国电建市政集团有限公司	同一母公司
28	四川圣达水电开发有限公司	同一母公司
29	四川盐源甲米河水电开发有限公司	同一母公司
30	西昌旭源风电开发有限公司	同一母公司
31	中国水电建设集团国际工程有限公司	同一母公司
32	中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一母公司
33	中电建建筑集团实业公司	同一母公司

7、关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

2016年-2018年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方采购商品/接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	定价机制	2016 年度	2017 年度	2018 年度
中国水利水电第八工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	31,127.54	36,396.16	40,024.12
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	6,848.55	23,305.03	40,347.17
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	8,298.68	9,599.14	16,046.41
中国水利水电第十三工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	16,732.54		
中国水利水电第十四工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	563.51	3,551.64	3,424.45
湖北省电力装备有限公司	接受劳务	市场化定价	214.31	70.79	1,951.62
中国水利水电第五工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	8,978.81	422.77	-
武汉汉源既济电力有限公司	接受劳务	市场化定价	4,310.72	656.33	420.33
浙江华东工程咨询有限公司	接受劳务	市场化定价	-	171.41	154.41

关联方	关联交易内容	定价机制	2016 年度	2017 年度	2018 年度
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	市场化定价	269,236.92	120,489.80	123,475.14
中电建建筑集团实业公司	接受劳务	市场化定价	-	139.25	879.21
电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	接受劳务	市场化定价	11.94	19.21	6.40
中国电建市政集团有限公司	接受劳务	市场化定价	16,732.54	3,982.02	-
四川水韵五兴物业管理有限公司	接受劳务	市场化定价	128.15	-	
中电建建筑集团西藏水利水电培训中心	接受劳务	市场化定价	-	494.52	386.89
中国水利水电第七工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	-	14,861.77	-
长沙江河物业管理有限公司	接受劳务	市场化定价	-	-	
河南省电力勘测设计院	接受劳务	市场化定价	11.94	-	
中国水电基础局有限公司	接受劳务	市场化定价			3,379.34
中国水利水电建设工程咨询北京公司	接受劳务	市场化定价			24.09
中国电力建设股份有限公司	接受劳务	市场化定价			5.88
合计			363,196.15	214,159.84	230,525.46

2016年-2018年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方出售商品/提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	定价机制	2016 年度	2017 年度	2018 年度
北京万拓投资有限公司	提供劳务	市场化定价	151.97	15.47	89.31
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	市场化定价	312.29	258.87	75.10
四川晶源电力开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	30.94	0.00

关联方名称	交易内容	定价机制	2016 年度	2017 年度	2018 年度
四川久隆水电开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	72.29	72.99
四川圣达水电开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	11.85	48.26
四川盐源甲米河水电开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	27.51	65.60
西昌飓源风电开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	133.29	161.20
中电建都乐建设开发有限公司	提供劳务	市场化定价	-	79.27	38.16
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务	市场化定价	36.33	148.34	305.84
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	提供劳务	市场化定价	-	286.01	269.99
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	市场化定价	-	399.82	969.65
中国水电建设集团国际工程有限公司	提供劳务	市场化定价	-	312.29	1,414.09
中国水电建设集团圣达水电有限公司	提供劳务	市场化定价	-	19.39	73.50
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	市场化定价	1,464.75	3,592.87	0.00
中国水利水电第五工程局有限公司	提供劳务	市场化定价	639.50	-	0.00
中国水利水电第九工程局有限公司	提供劳务	市场化定价			62.96
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务	市场化定价			256.88
中国水电顾问集团国际工程有限公司	提供劳务	市场化定价			263.93
中国电建集团国际工程有限公司	提供劳务	市场化定价			90.37
毛尔盖水电有限公司	提供劳务	市场化定价			230.03
合计			2,604.84	5,388.22	4,487.86

2016年-2018年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	2016 年度	2017 年度	2018 年度
中国电力建设股份有限公司	资金拆入	5,000.00	5,000.00	0

合计	5,000.00	5,000.00	0
----	----------	----------	---

8、关联方应收、应付款项

2016年-2018年度，发行人与关联方间存在正常的资金往来，发行人与未纳入合并报表范围的关联方的应收、应付款项余额情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	关联方	2016 年末		2017 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
应收账款	中电建建筑集团有限公司	-	-	915.77	98.74%	356.40	93.88%
	中国水利水电第五工程局有限公司	-	-	6.21	0.67%	6.71	1.77%
	中国水利水电第八工程局有限公司	40.74	100.00%	5.5	0.59%	16.50	4.35%
合计		40.74	100.00%	927.49	100.00%	379.62	100.00%
预付账款	江西省水利水电工程局	-	-	489	34.50%	489.00	8.97%
	中国电建市政集团中水电公司	167.11	20.47%	167.11	11.79%	167.11	3.06%
	中电建建筑集团有限公司	481.95	59.05%	-	-	1,900.43	34.85%
	中国水利水电第七工程局有限公司	-	-	761.43	53.71%	1,712.82	31.41%
	中国水利水电第八工程局有限公司					344.11	6.31%
	中国水利水电第九工程局有限公司					649.18	11.91%
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司					190.25	3.49%
	中国水利水电第十三工程局有限公司	167.11	20.47%	-	-	-	0.00%
合计		816.17	100.00%	1,417.54	100.00%	5,452.90	100.00%
应收股利	甘肃能投房地产有限责任公司					112.80	100.00%
合计						112.80	100.00%
其他应收款	中电建都乐建设开发有限公司			10	0.13%	10.00	0.10%
	中电建建筑集团有限公司	3,585.58	45.73%	3,344.93	42.32%	2,999.05	30.35%
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	0.2	0.00%	0.8	0.01%	0.80	0.01%
	中国电力建设股份有限公司	3,462.74	44.16%	3,462.74	43.81%	3,462.74	35.04%

科目名称	关联方	2016 年末		2017 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国水利水电第八工程局有限公司	68.72	0.88%			-	0.00%
	中国水利水电第九工程局有限公司	724.33	9.24%	1,059.76	13.41%	1,010.43	10.22%
	中国水利水电第五工程局有限公司	-	-	25.58	0.32%	371.98	3.76%
	中电建水电开发集团有限公司					17.81	0.18%
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司					43.22	0.44%
	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司					1,966.59	19.90%
	合计	7,841.57	100.00%	7,903.82	100.00%	9,882.63	100.00%
应付票据	中电建建筑集团水利水电工程公司	-	-	1,400.00	100.00%	-	0.00%
	中国水利水电第五工程局有限公司					2,500.00	100.00%
	合计	-	-	1,400.00	100.00%	2,500.00	100.00%
应付账款	湖北省电力装备有限公司	38.29	0.02%	140.74	0.11%	941.42	0.41%
	上海电力设计院有限公司	72.76	0.04%	18.19	0.01%	-	0.00%
	武汉汉源既济电力有限公司	-	-	128.73	0.10%	476.82	0.21%
	浙江华东工程咨询有限公司	-	-	9.76	0.01%	22.84	0.01%
	中电建建筑集团有限公司	99,615.62	59.23%	61,884.61	48.28%	107,458.00	46.26%
	中电建建筑集团实业公司	-	-	16.37	0.01%	486.78	0.21%
	中电建水电开发集团有限公司	9.05	0.01%	18.09	0.01%	-	0.00%
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	122.4	0.07%	-	-	94.77	0.04%
	中国电建市政集团有限公司	11,648.46	6.93%	7,913.26	6.17%	10,450.59	4.50%
	中国电建市政集团中水电公司	449.07	0.27%	428.51	0.33%	167.11	0.07%
	中国水利水电第八工程局有限公司	35,376.65	21.03%	28,320.16	22.09%	34,342.13	14.78%
	中国水利水电第九工程局有限公司	5,508.35	3.28%	9,665.54	7.54%	20,038.80	8.63%

科目名称	关联方	2016 年末		2017 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	局有限公司						
	中国水利水电第七工程局有限公司	1,459.59	0.87%	4,964.62	3.87%	20,495.09	8.82%
	中国水利水电第十工程局有限公司	8,112.82	4.82%	5,928.45	4.63%	13,520.45	5.82%
	中国水利水电第十四工程局有限公司	123.13	0.07%	1,888.62	1.47%	2,257.37	0.97%
	中国水利水电第十一工程局有限公司	1.68	0.00%	37.92	0.03%	-	0.00%
	中国水利水电第五工程局有限公司	5,650.57	3.36%	6,798.42	5.30%	15,338.30	6.60%
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	3.71	0.00%	12.55	0.01%	25.16	0.01%
	江西省电力装璜有限责任公司					75.74	0.03%
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司					5,456.39	2.35%
	中国水电基础局有限公司					561.82	0.24%
	中国水利水电第四工程局有限公司					73.75	0.03%
	中国水利水电建设工程咨询北京公司					2.55	0.00%
	合计	168,192.16	100.00%	128,174.55	100.00%	232,285.88	100.00%
预收账款	西昌飓源风电开发有限公司	-	-	22	69.84%	27.00	0.03%
	四川盐源甲米河水电开发有限公司	-	-	9.5	30.16%	2.00	0.00%
	合计	-	-	31.5	100.00%	29.00	0.03%
应付股利	中国电建市政集团有限公司			857.55	0.86%	-	0.00%
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	1,500.00	2.51%	1,500.00	1.51%	-	0.00%
	中电建建筑集团有限公司	2,553.27	4.27%	6,215.94	6.24%	3,337.21	3.87%
	中国水利水电第五工程局有限公司					80.63	0.09%
	中国水利水电第六工程局有限公司	900	1.51%	3,685.05	3.70%	-	0.00%
	中国电力建设股份有限公司	52,551.90	87.91%	83,647.95	84.03%	82,773.81	96.03%

科目名称	关联方	2016 年末		2017 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国水电建设集团新能源开发有限责任公司	2,275.58	3.81%	3,643.75	3.66%	-	0.00%
	合计	59,780.75	100.00%	99,550.24	100.00%	86,191.65	100.00%
其他应付款	北京万拓投资有限公司	30	0.01%	-	-	-	0.00%
	中国水利水电第八工程局有限公司	43,133.36	17.92%	13,110.45	5.55%	6,986.69	1.79%
	中国水利水电第九工程局有限公司	10	0.00%	-	-	-	0.00%
	中国水利水电第七工程局有限公司	19,952.56	8.29%	21,058.11	8.92%	30.00	0.01%
	中国水利水电第十工程局有限公司	15,028.62	6.24%	15,812.08	6.70%	40.00	0.01%
	中国水利水电第十四工程局有限公司	3,434.68	1.43%	3,314.68	1.40%	-	0.00%
	中国水利水电第十一工程局有限公司	4,667.55	1.94%	3,791.86	1.61%	3,791.86	0.97%
	水电五局实业总公司	-	-	104.97	0.04%	104.97	0.03%
	四川久隆水电开发有限公司	136.12	0.06%	136.12	0.06%	136.12	0.03%
	四川水韵五兴物业管理有限公司	165.3	0.07%	-	-	-	0.00%
	四川小金川水电开发有限公司	-	-	7.3	0.00%	7.30	0.00%
	中国水利水电第五工程局有限公司	16,044.91	6.67%	15,888.59	6.73%	16,751.87	4.28%
	武汉汉源既济电力有限公司	80	0.03%	-	-	-	0.00%
	中电建成都铁塔有限公司	-	-	8,042.53	3.41%	-	0.00%
	中电建建筑集团有限公司	49,676.58	20.64%	64,852.13	27.47%	35,177.37	8.99%
	中电建水电开发集团有限公司	552.01	0.23%	552.01	0.23%	552.01	0.14%
	中国电建集团河南工程公司	1,500.00	0.62%	1,620.08	0.69%	180.68	0.05%
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	-	-	94.82	0.04%	94.82	0.02%
	中国电建市政集团有限公司	22,845.02	9.49%	23,670.71	10.03%	24,505.11	6.26%
	中国电力建设股份有限公司	57,316.10	23.81%	57,890.26	24.52%	258,195.33	65.98%

科目名称	关联方	2016 年末		2017 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国电力建设集团有限公司	6,118.00	2.54%	6,118.00	2.59%	6,118.00	1.56%
	中国水电建设集团国际工程有限公司					69.22	0.02%
	山东电力建设第一工程有限公司					38,549.56	9.85%
	中国水利水电建设工程咨询北京公司					5.00	0.00%
	合计	240,690.80	100.00%	236,064.70	100.00%	391,295.89	100.00%

9、关联担保情况

（1）发行人对关联方担保情况

截至2018年末，发行人除对合并报表范围内的公司及按照投资协议对联营公司的担保外，无其他对外担保。

（2）发行人接受未纳入合并报表范围的关联方担保情况

截至2018年末，发行人接受未纳入合并报表范围的关联方进行担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保到期 日	担保是否已经履行完毕
中国电力建设股份有限公司	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	100,000	2019/5/5	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	140,000	2020/3/17	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	80,000	2020/6/16	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	56,700	2022/3/24	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	23,300	2022/4/21	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	30,000	2021/5/17	否
中国电力建设股份有限公司	中国电建地产集团有限公司	120,000	2020/9/5	否
中国电力建设股份有限公司	中国水电建设集团房地产武汉有限公司	146,000	2019/9/23	否
中国电力建设集团有限公司	中国电建地产集团有限公司	206,700	2021/12/6	否

10、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

（1）决策权限

发行人公司总经理有权判断并实施金额不足公司最近一期经审计净资产 0.5%的关联交易（为关联人提供担保除外），公司董事会有权判断并实施金额占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上且不足 5%的关联交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），金额超过发行人最近一期经审计净资产 5%的关联交易由股东大会批准。

（2）决策程序

属于总经理有权判断并实施的关联交易事项，由总经理办公会进行审议。

需经董事会、股东大会审议的关联交易，应由独立董事认可后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。公司审计与风险管理委员会应当对本制度规定的需经董事会、股东大会审议的关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计与风险管理委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

（3）定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（一）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（二）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（三）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第二方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（四）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人

与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；

（五）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

九、报告期利润分配情况

（一）2015年公司利润分配情况

根据发行人决议，同意发行人利润分配方案，分配总额为人民币 143,740,960.86 元，由各股东按实际出资比例进行分配。

（二）2016年公司利润分配情况

根据发行人决议，同意发行人利润分配方案，分配总额为人民币 107,865,291.83 元，由各股东按实际出资比例进行分配。

（三）2017年公司利润分配情况

根据发行人决议，同意发行人向股东单位按实际出资比例分配人民币 443,768,849.56 元。

（四）2018 年公司利润分配情况

根据发行人决议，同意发行人利润分配方案，分配总额为人民币 508,091,199.66 元，由各股东按实际出资比例进行分配。

（四）报告期内分红与当年净利润比率

单位：元

分红年度	现金分红金额	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2015年	143,740,960.86	347,419,425.89	41.37%
2016年	107,865,291.83	363,092,365.34	29.71%
2017年	443,768,849.56	735,606,906.87	60.33%
2018年	508,091,199.66	750,760,011.70	67.68%

十、发行人主营业务情况

（一）全国房地产行业发展概况

1、房地产销售

2014 年前三季度，受银行信贷收紧及价格预期变化等因素影响，全国商品房销售面积和销售额同比持续下降，且降幅呈现扩大趋势，前三季度同比下降分

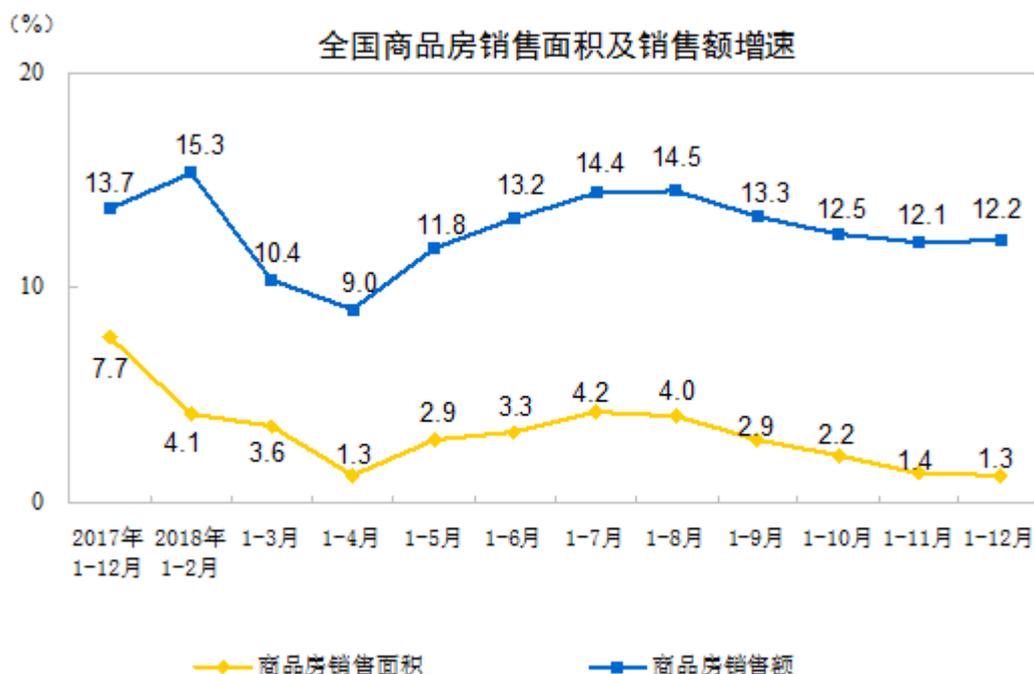
别为 8.6%和 8.9%。2014 年 9 月底以来，伴随着央行对个人住房贷款政策的松绑以及降息，2014 年四季度，全国商品房销售面积和销售额同比降幅开始收窄。2014 年全国商品房销售面积和销售额分别为 12.06 亿平方米和 7.63 万亿元，同比分别下降 7.6%和 6.3%。2015 年以来，随着一系列扶持购房需求政策的陆续推出以及央行的连续降息，市场需求开始逐步释放，房地产市场需求转暖，全国商品房销售金额和销售面积同比增速分别在 2015 年 5 月和 6 月由负转正。2015 年 1~12 月，全国商品房销售额和销售面积分别为 8.73 万亿元和 12.85 亿平方米，同比增长 14.4%和 6.5%。

2016 年以来，商品房销售面积与销售额持续增长，增速持续回落。2016 年，商品房销售面积 15.73 亿平方米，比上年增长 22.5%，增速比 1-11 月份回落 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 11.76 万亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2018 年末，商品房待售面积 52414 万平方米，比 11 月末减少 214 万平方米，比上年末减少 6510 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末减少 393 万平方米，办公楼待售面积增加 93 万平方米，商业营业用房待售面积减少 166 万平方米。



2、房地产投资和施工

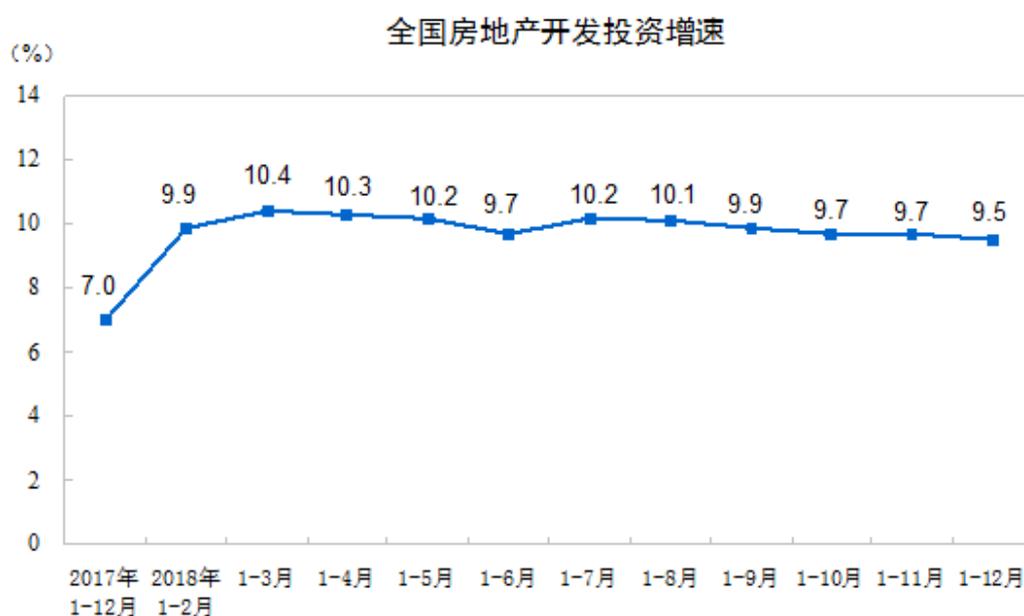
2014 年以来，商品房销售的下降导致房地产开发投资增速逐步回落，全年房地产开发投资增速为 10.5%，较上年下降 9.3 个百分点。2015 年以来，虽然房地产市场需求出现回暖，但区域分化问题依然明显，房地产开发商对于三四线城市依然保持较为谨慎的态度，由于三四线地区房地产开发投资占比较高，因此对房地产开发投资增速产生明显拖累。2016 年，全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。其中，住宅投资 85192 亿元，增长 13.4%，比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年提高 4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

2018 年，东部地区房地产开发投资 64355 亿元，比上年增长 10.9%，增速比 1-11 月份回落 0.4 个百分点；中部地区投资 25180 亿元，增长 5.4%，回落 0.5 个百分点；西部地区投资 26009 亿元，增长 8.9%，提高 0.7 个百分点；东北地区投资 4720 亿元，增长 17.5%，提高 1.3 个百分点。

2018 年,房地产开发企业房屋施工面积 822300 万平方米,比上年增长 5.2%,增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点,比上年提高 2.2 个百分点。其中,住宅施工面积 569987 万平方米,增长 6.3%。房屋新开工面积 209342 万平方米,增长 17.2%,比 1-11 月份提高 0.4 个百分点,比上年提高 10.2 个百分点。其中,住宅新开工面积 153353 万平方米,增长 19.7%。房屋竣工面积 93550 万平方米,下降 7.8%,降幅比 1-11 月份收窄 4.5 个百分点,比上年扩大 3.4 个百分点。其中,住宅竣工面积 66016 万平方米,下降 8.1%。

2018 年,房地产开发企业土地购置面积 29142 万平方米,比上年增长 14.2%,增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点,比上年回落 1.6 个百分点;土地成交价款 16102 亿元,增长 18.0%,比 1-11 月份回落 2.2 个百分点,比上年回落 31.4 个百分点。



3、房地产融资

结构上看,自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款为主的其他来源在房地产企业资金中仍占据主导地位,这两部分资金来源在房地产企业到位资金中的占比超过 75%。

2014 年,房地产开发企业到位资金 121991 亿元,比上年下降 0.1%, 1-11 月份为增长 0.6%,2013 年为增长 26.5%。其中,国内贷款 21243 亿元,增长 8.0%;利用外资 639 亿元,增长 19.7%;自筹资金 50420 亿元,增长 6.3%;其他资金 49690 亿元,下降 8.8%。在其他资金中,定金及预收款 30238 亿元,下降 12.4%;

个人按揭贷款 13665 亿元，下降 2.6%。

2015 年，房地产开发企业到位资金 125203 亿元，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，国内贷款 20214 亿元，下降 4.8%；利用外资 297 亿元，下降 53.6%；自筹资金 49038 亿元，下降 2.7%；其他资金 55655 亿元，增长 12.0%。在其他资金中，定金及预收款 32520 亿元，增长 7.5%；个人按揭贷款 16662 亿元，增长 21.9%。

2016 年，房地产开发企业到位资金 144214 亿元，比上年增长 15.2%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 21512 亿元，增长 6.4%；利用外资 140 亿元，下降 52.6%；自筹资金 49133 亿元，增长 0.2%；其他资金 73428 亿元，增长 31.9%。在其他资金中，定金及预收款 41952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24403 亿元，增长 46.5%。

2017 年，房地产开发企业到位资金 156053 亿元，比上年增长 8.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 25242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23906 亿元，下降 2.0%。

2018 年，房地产开发企业到位资金 165963 亿元，比上年增长 6.4%，增速比 1-11 月份回落 1.2 个百分点，比上年回落 1.8 个百分点。其中，国内贷款 24005 亿元，下降 4.9%；利用外资 108 亿元，下降 35.8%；自筹资金 55831 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 55418 亿元，增长 13.8%；个人按揭贷款 23706 亿元，下降 0.8%。

（二）房地产行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来出台对未来房地产行业发
展影响较大的房地产政策或文件如下：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2013 年 2 月	国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知(国办发(2013)17号)（新国五条）	对完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等方面提出了进一步要求。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业,有关部门要建立联动机制,加大查处力度。

序号	时间	主要政策	核心内容
2	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套,新开工 630 套;十二五期末基本完成集中片区棚户区改造;尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出,外来务工人员聚集区域,全面执行绿色建筑标准;加快工程进度,完善配套设施;实施住房保障档案管理制度;健全住房保障信息公开制度;鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营;问责和违规追责的具体规定。
3	2014 年 9 月	中国人民银行和银监会联合发布	重申首套房最低首付比例为 30%,贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍,要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期,合理确定贷款利率,优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通住房的信贷需求;在首套房认定标准方面,对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策;要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设;鼓励金融机构发行 MBS,专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通住房贷款投放。
4	2015 年 3 月	中国人民银行、住建部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于 40%,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为 20%;对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为 30%。
5	2015 年 3 月	财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
6	2015 年 8 月	住建部、商务部、发改委、人民银行、工商总局和外汇局联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整,取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
7	2015 年 8 月	住建部、财政部、央行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付款比例由 30%降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上,结合本地实际,自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
8	2015 年 9 月	国家发改委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	降低部分行政事业性收费标准并延长专利年费减缴时限,其中新建商品住房转让手续费,由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元,存量住房(即二手房)由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确,中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。

序号	时间	主要政策	核心内容
9	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例调整为不低于 25%。
10	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市,首次买房最低首付款比例下调至 25%,对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,最低首付款比例调整为不低于 30%;对于实施限购措施的城市,各机构应按照“分类指导,因地施策”的原则,自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
11	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。
12	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金,加大对棚户区改造的支持力度;落实税费优惠政策,切实降低棚户区改造成本;推进棚户区改造货币化安置,切实化解库存商品住房;严格遵循政府采购程序,确保安置住房采购公开公平公正等。
13	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费,促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年,基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
14	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策,重启限购限贷政策。
15	2016 年 10 月	住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知(建房[2016]223 号)	为净化房地产市场环境,维护房地产市场秩序,保护消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展,就进一步规范房地产开发企业经营行为,将积极引导房地产开发企业规范经营,依法查处房地产开发企业不正当经营行为。
16	2016 年 11 月	国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知(发改办价监[2016]2329 号)	近年来,各级价格、住房城乡建设部门加强房地产市场监管,净化房地产市场环境,营造公开、透明的房地产市场价格秩序。为落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的要求,进一步规范商品房明码标价行为,维护消费者合法权益,经研究,决定开展商品房销售明码标价专项检查。
17	2016 年 12 月	住房城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见(建保[2016]281 号)	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》(国办发[2016]39 号),进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作,完善住房保障制度,城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式,逐步转向以租赁补贴为主。
18	2017 年 3 月	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理	2016 年以来,北京市银行个人住房贷款快速增长,各商业银行在拓展房贷业务的过程中累积了一定风险。为进一步落实四部门《关

序号	时间	主要政策	核心内容
		委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知（银管发[2017]68号）	于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号），防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险等，继续从严控制个人购房贷款增量，严格落实差别化的房地产信贷调控政策，配合做好北京市房地产调控工作，促进北京市房地产市场平稳健康发展，对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严格审核借款人还款能力，合理评估房屋价值，加强对支行网点的业务指导和管理，规范房地产中介机构与商业银行业务合作。
19	2017年4月	住房和城乡建设部、国土资源部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（建房[2017]80号）	为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，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。提出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。
20	2017年7月	住房和城乡建设部会同国家发展改革委等八部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房[2017]153号）	鼓励国有、民营的机构化、规模化住房租赁企业发展，鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业设立子公司拓展住房租赁业务；建设政府住房租赁交易服务平台；鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应；鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房。
21	2017年8月	国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（国土资发〔2017〕100号）	第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点；村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房；不得以租代售；探索保障承租人获得基本公共服务的权利。

（三）发行人业务情况

1、发行人经营范围

发行人经营范围为：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。

2、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）。

3、营业收入构成情况

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司分别实现营业总收入165.07亿元、185.58亿元、202.12亿元和49.23亿元，营业收入呈现逐年提升的势头。从收入构成来看，住宅地产业务是公司主要收入来源，截至2018年度住宅地产收入占营业收入的80.06%，2019年第一季度比例为58.33%。

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，均合并住宅及商业地产中进行统计。

从区域分布上来看，发行人销售主要集中在华北、华东、南国置业和华中四个区域，2018年度，四个区域的销售面积和销售金额占比分别为76.54%和78.47%。具体情况如下：

区域	2018 年	
	签约面积（万平方米）	签约金额（亿元）
华北	19.31	73.75
华东	25.42	63.78
华中	31.90	52.37
华南	10.17	12.84
西南	47.49	55.16
中南	0.07	0.53
南国置业	111.69	59.85
合计	246.06	318.28

2019 年 1-3 月，四个区域的销售面积和销售金额占比分别为 76.09%和 80.61%。具体情况如下：

区域	2019 年 1-3 月	
	签约面积（万平方米）	签约金额（亿元）
华北	5.88	29.20
华东	1.22	3.28
华中	5.42	6.91
华南	2.61	8.83
西南	2.16	1.59
中南	-	-
南国置业	2.66	3.95
合计	19.95	53.76

注：签约面积和签约金额仅统计了并表项目。

4、发行人房地产开发经营业绩

作为世界500强、国资委直属央企中国电建集团旗下唯一的房地产开发平台，经过十年耕耘，电建地产已发展成为集土地开发、房地产开发、商业运营、物业服务为一体的品牌房地产企业。公司在北京、上海、武汉、长沙、成都、天津、

郑州、南京等26个城市进行房地产开发与投资，并控股上市公司南国置业（股票代码002305）。借助母公司中国电力建设集团在规划、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。

报告期内，公司房地产开发业务经营情况如下表所示：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-3月
开复工面积（万平方米）	617.23	694.29	784.59	721.44
新开工面积（万平方米）	255.47	260.95	275.94	21.27
竣工面积（万平方米）	156.96	139.71	102.59	39.91
签约销售面积（万平方米）	172.96	176.08	246.06	19.95
签约销售额（亿元）	233.13	297.86	318.28	53.76

2016年，发行人实现销售面积172.96万平方米，签约销售金额233.13亿元，销售面积及签约销售金额较2015年分别增长16.03%和13.46%。2016年新开工面积为255.47万平方米，较2015年大幅增长，增幅为93.04%，主要是由于2015年及2016年发行人拿地数量较多，2016年下半年开工面积较大。2017年，发行人实现销售面积176.08万平方米，签约销售金额297.86亿元，销售面积及签约销售金额较2016年分别增长1.80%和27.77%。2018年，发行人实现销售面积246.06万平方米，签约销售金额318.28亿元，销售面积及签约销售金额较2017年分别增长39.74%和6.86%。

5、发行人房地产开发项目情况

截至2019年3月末，发行人住宅类在建项目如下：

单位：万平方米、亿元

序号	名称	所在地	建筑面积	预计总投资金额	已投资金额
1	北京西山艺境	北京	45.46	82.24	81.60
2	北京华宸（S1号线项目）	北京	14.95	43.10	28.55
3	北京洺悦苑（丰台槐房项目）	北京	7.17	23.96	17.85
4	北京橡树澜湾（小瓦窑）	北京	29.08	82.09	51.94
5	抚顺海赋外滩	抚顺	34.27	33.37	10.21
6	济南辛甸项目	济南	14.51	20.85	10.67
7	苏州洺悦府（太仓）	太仓	4.72	6.00	3.14
8	杭州泷悦华府（丁桥）	杭州	10.03	23.20	16.20
9	南京海赋尚城	南京	34.74	47.45	39.08
10	南京洺悦华府（雨花台区西善桥）	南京	37.39	44.16	31.49

序号	名称	所在地	建筑面积	预计总投资金额	已投资金额
11	南京洺悦府	南京	21.12	49.68	33.75
12	南京河西金茂府（20-8）	南京	38.81	57.09	42.55
13	长沙星湖湾	长沙	12.07	18.93	13.16
14	武汉泛悦城（长动）	武汉	92.36	130.43	84.45
15	武汉璟悦苑（内燃机）	武汉	25.60	27.88	24.25
16	武汉洺悦御府（东西湖 019 地）	武汉	24.19	32.38	20.22
17	长沙卢浮原著	长沙	42.27	28.55	21.97
18	长沙湘熙水郡	长沙	65.89	44.24	36.40
19	成都云立方	成都	56.59	33.04	28.92
20	成都洺悦府（大西南）	成都	57.43	36.79	22.06
21	成都洺悦锦园（铁塔厂）	成都	4.43	5.26	1.55
22	成都洺悦御府（龙泉驿区 152 亩地）	成都	30.89	44.37	12.01
23	成都洺悦玺（金牛区 87 亩地）	成都	16.48	23.27	13.30
24	重庆洺悦城公园里（巴南 258 亩）	重庆	72.94	57.96	28.62
25	绵阳海赋长兴	绵阳	69.71	28.29	24.09
26	贵阳观府壹号	贵阳	112.42	54.25	53.51
27	佛山洺悦华府（大良振东围地块）	佛山	22.01	36.41	21.59
28	佛山洺悦半岛（勒流地块）	佛山	19.02	36.09	19.84
29	郑州中牟·洺悦苑	郑州	17.64	10.46	2.70
30	郑州洺悦华庭（经开 085 地块）	郑州	20.66	29.73	18.67

备注：不含参股项目。

截至 2019 年 3 月末，发行人商业类在建项目如下：

单位：万平方米，亿元

序号	名称	所在地	建筑面积	预计总投资金额	已投资金额
1	武汉南国中心二期	武汉	30.88	49.58	34.28
2	武汉洺悦府	武汉	26.47	31.47	30.71
3	武汉洺悦华府	武汉	25.51	32.83	22.46
4	武汉洺悦芳华	武汉	11.83	13.10	10.68
5	武汉洺悦华府	武汉	24.05	14.25	4.13
6	成都泛悦城市广场	成都	42.94	45.29	35.14
7	重庆洺悦府	重庆	17.73	25.00	17.49

备注：不含参股项目。

截至 2019 年 3 月末，发行人保障房在建项目如下：

单位：万平方米，亿元

序号	项目名称	项目所在地	土地面积	投资金额	项目类型
1	长沙蓝天保障房	长沙	14.16	11.44	住宅
合计			14.16	11.44	-

6、发行人土地储备情况

截至 2019 年 3 月末，发行人主要土地储备情况如下：

城市	2019 年 3 月末 储备建面积（万平方米）	占比
北京	56.35	16.42%
抚顺	16.83	4.90%
南京	9.61	2.80%
济南	10.77	3.14%
武汉	48.07	14.01%
长沙	17.60	5.13%
成都	26.85	7.82%
重庆	80.48	23.45%
郑州	48.19	14.04%
西安	17.99	5.24%
安康	10.44	3.04%
合计	343.18	100.00%

截至 2019 年 3 月末，发行人一、二线城市土地储备面积占比 92.05%，三、四线城市项目主要为早期建造项目。

2018 年以来，发行人及其下属公司通过招拍挂等方式获取的土地如下：

单位：万平方米，亿元

序号	名称	成交日期	土地面积	计容建面	土地价款	电建地产股权比例
1	重庆市巴南区 258 亩项目	2018/1/2	17.18	52.50	25.10	电建 50%：南国 50%
2	北京丰台槐房项目	2018/1/4	2.20	4.17	16.75	100%
3	北京门头沟苛萝坨 116 项目	2018/2/2	8.25	9.93	34.50	20%
4	北京门头沟苛萝坨 117 项目	2018/2/2	31.60	27.27	46.50	63%
5	郑政经开出（2017）085 号	2018/4/25	5.99	14.98	16.20	100%
6	南京市雨花台区西善桥街道宁芜铁路以南地块项目	2018/5/30	6.70	15.83	28.20	80%
7	北京丰台小瓦窑村地块项目	2018/6/22	9.02	29.08	49.80	50%
8	重庆市九龙坡区彩云湖项目	2018/9/3	4.37	9.70	9.80	35%

序号	名称	成交日期	土地面积	计容建面	土地价款	电建地产股权比例
9	济南市历城区辛甸基地项目	2018/9/21	4.14	10.77	10.23	51%
10	武汉阳逻 50 号地项目（股权收购）	2018/1/24	8.98	18.85	56,565.00	56%
11	重庆西永陈家桥 102 亩地项目	2018/10/22	6.81	10.20	57,300.00	100%
12	武汉市汉阳 E7 地块项目	2018/11/16	6.02	25.88	253,420.00	100%
13	西安市西咸新区能源金融贸易区尚航路项目	2018/11/26	7.20	17.99	84,730.00	100%
14	郑州市经开区经南十四路南侧地块	2019/1/9	6.23	15.57	132,627.00	80%

截至本募集说明书签署日，上述项目均已办理土地成交确认手续。

十一、发行人主要竞争优势

（一）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“瀑悦”、“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“瀑悦苑（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房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。

（二）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。

十二、发行人违法违规情况

报告期内，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，最近36个月内不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况。

十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商查询自然资源部网站，报告期内，发行人不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

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

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期

内，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到住建部门行政处罚的情况。

（四）关于是否存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为

根据发行人提供的文件资料及书面说明，并经律师及主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司在 16 个重点调控的热点城市中不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

（五）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本募集说明书签署日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况。

十四、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，本公司之控股母公司为上市公司中国电力建设股份有限公司，已按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了《信息披露事务管理制度》和《投资者关系管理制度》，本公司作为上市公司中国电力建设股份有限公司的控股子公司，适用以上相关制度，并已建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第六节 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。

一、公司最近三年及一期财务报告审计情况

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。

二、公司最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

1、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

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
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

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
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

2、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“：公 号填列）				-
投资收益（损失以 “资收号填列）	-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	1,259,123,813.49	1,515,112,843.59	1,712,483,853.70	786,111,776.76

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
损总额以“—”号填列)				
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

3、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、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	69,481.80	368,310.68	539.99	-
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

（二）母公司财务报表

1、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

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
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	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

2、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

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
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

3、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
购买商品、接受劳务支付的现金	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	8,043,644,418.35	-9,888,641,945.62	-1,848,196,071.49	-1,400,763,660.16

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
现金流量净额				
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

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
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
偿还债务所支付的现金	5,266,869,995.00	3,245,000,000.00	8,996,130,000.00	668,750,000.00
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

三、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

报告期内，公司合并范围变化情况如下：

（一）2019年1-3月发生变动的子公司

无。

（二）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

（三）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

（四）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

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期发行人主要财务数据和财务指标

（合并报表口径）

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	-29.76	-63.80	-55.43	4.90

项目	2016 年度/末	2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度 1-3 月
量净额（亿元）				
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
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）上述财务指标的计算方法

上述财务指标均依据合并报表口径计算，各指标的计算方法如下：

（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；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

（7）平均总资产回报率=净利润/平均总资产；

（8）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；

（9）EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗和生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

(10) EBIDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

(11) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；

(12) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(13) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本文中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合最近三年及一期的审计报告和财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

(一) 最近三年一期合并财务报表口径分析

1、资产结构分析

(1) 资产总体结构分析

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	11,457,688,808.08
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	2,500,000.00	
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

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
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	-		-	
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	7,797,118,593.42	7,770,162,283.21
资产总计	85,960,641,042.05	98,410,213,030.77	122,676,028,391.43	129,500,208,704.09

报告期内，随着公司业务的拓展，公司资产规模保持持续增长势头。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司总资产分别为 8,596,064.10 万元、9,841,021.30 万元、12,267,615.76 万元和 12,950,020.87 万元。从资产结构看，公司的流动资产占比较高。截至 2018 年末，公司的流动资产主要由存货、货币资金及其他应收款等构成，非流动资产主要由长期股权投资、商誉、固定资产及无形资产等构成。

（2）主要资产情况分析

①货币资金

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司货币资金金额分别为 1,321,373.35 万元、1,136,620.85 万元、1,239,476.08 万元和 1,824,247.48 万元，占总资产的比例分别为 15.37%、11.55%、10.10% 和 14.09%。公司的财务政策较为稳健，始终保持有一定数量的货币资金，为日常经营所需准备，主要由银行存款构成。截至 2018 年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元

项目	金额	比例
现金	14.66	0.00%
银行存款	1,229,215.58	99.17%
其他货币资金	10,245.84	0.83%
合计	1,239,476.08	100.00%
其中：存放在境外的款项总额	0.85	0.00%

②应收账款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司应收账款分别为35,382.48万元、50,055.29万元、115,377.05万元和102,585.13万元，占总资产的比例分别为0.41%、0.51%、0.94%和0.79%。2017年末应收账款较2016年大幅增加14,672.81万元，主要系2017年度公司销售增加；2018年末应收账款较2017年末大幅增加65,321.76万元，主要系公司2018年度应收武汉市硚口区房屋征收管理办公室款项金额较大；2019年3月末应收账款较2018年末减少12,791.91万元。2018年末，公司应收账款金额前五名情况如下：

单位名称	与本公司关系	2018 年末余额 (万元)	账龄	占应收账款总额的 比例
武汉市硚口区房屋征收管理办公室	第三方	72,241.00	1 年以内	59.26
新华人寿保险股份有限公司湖北分公司	第三方	3,207.79	1 年以内	2.63
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	第三方	3,015.90	1 年以内	2.47
北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心	第三方	1,075.75	2-3 年	0.88
武汉顶吉医疗美容有限公司	第三方	887.00	1 年以内	0.73
合计	---	80,427.44	---	65.97

③预付款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司预付款项账面价值分别为29,346.13万元、26,805.05万元、11,725.94万元和17,331.34万元，占总资产的比例分别为0.34%、0.27%、0.10%和0.13%。公司的预付款项主要为对土地储备中心及各供应商预付款构成。截至2018年末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内	8,749.71	74.62%
1 至 2 年	2,084.72	17.78%
2 至 3 年	109.02	0.93%
3 年以上	782.48	6.67%
合计	11,725.94	100.00%

2018年末，公司预付款项金额前五名情况如下：

单位名称	2018 年末余额 (万元)	占预付账款 2018 年末余额 的比例	账龄	未结算原因
中电建建筑集团有限公司	1,900.43	16.21	1 年以内	尚未办理最

				终结算
中国水利水电第七工程局有限公司	1,712.82	14.61	1 年以内 1-2 年	尚未办理最终结算
北京四季海星电梯工程有限公司	751.75	6.41	1 年以内 1-2 年	尚未办理最终结算
武汉地产控股有限公司	1,287.07	10.98	1 年内	尚未办理最终结算
中国水利水电第九工程局有限公司	649.18	5.54	1 年以内	尚未办理最终结算
合计	6,301.25	53.75		

④其他应收款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司其他应收款账面价值分别为303,079.95万元、496,931.21万元、996,952.08万元和1,145,768.88万元，占总资产的比例分别为3.53%、5.05%、8.13%和8.85%。公司的其他应收款主要由各项保证金、押金和往来款构成，账龄基本在2年以内。截至2018年末，其他应收款余额较2017年末大幅增长500,020.87万元，主要系支付保证金。

2018年末，其他应收款账面余额按种类分列情况如下：

单位：万元

款项性质	2018 年末
投标保证金	1,692.51
履约保证金	33,275.03
劳保基金	0.90
其他保证金	98,527.28
代收代垫款	615,891.20
押金	1,853.34
备用金	-
其他	293,980.69
合计	1,045,220.95

2018年末，其他应收款金额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
龙赫置业（北京）有限公司	代收代垫款	313,328.76	1 年以内	29.98%	15,665.85
重庆启润房地产开发有限公司	其他代收垫款	99,332.24	1 年以内	9.50%	4,966.62

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
沈阳金地图远置业有限公司	代收代垫款	90,000.00	1 年以内 1-2 年	8.61%	4,500.00
北京西元祥泰房地产开发有限公司	其他保证金	76,926.31	1 年以内	7.36%	3,845.40
广州市保瑞房地产开发有限公司	代收代垫款	72,259.58	1 年以内 1-2 年	6.91%	3,612.98
合计		651,846.89		62.36%	32,590.85

⑤存货

公司的存货主要由各项目的房地产开发成本及房地产开发产品构成，占比较高。2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司存货账面价值分别为6,408,799.66万元、6,987,532.24万元、8,532,997.07万元和8,493,587.91万元，占总资产的比例分别为74.56%、71.00%、69.56%和65.59%，金额及所占比例均较高。2016年、2017年以及2018年，公司在开发产品的开发成本和已完工的开发产品账面余额增长较快，这主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。

报告期内，公司的存货分类如下：

单位：万元

项目	2016 年末	2017 年末	2018 年末
库存商品（产成品）	146.93	144.43	438.95
周转材料（低值易耗品等）	92.92	142.47	129.57
房地产开发成本	5,076,828.14	5,604,979.31	7,338,780.09
房地产开发产品	1,331,731.67	1,381,698.66	1,227,390.54
其他	0.00	568.35	142.02
合计	6,408,799.66	6,987,532.24	8,570,264.53

A、房地产开发成本明细情况

2018年末，公司房地产开发成本明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	期末价值（万元）
1	北京高家园项目	5,710.80
2	香江西住宅项目土地一级开发	15,690.43

序号	项目名称	期末价值（万元）
3	北京琉璃渠地区土地一级开发	2,335.08
4	长沙“蓝天保障性住房”项目	40,251.74
5	长沙“湘熙水郡”项目	149,923.39
6	中国电建·观府壹号	26,345.79
7	长沙“卢浮原著”项目	66,546.42
8	抚顺“海赋外滩”项目	25,700.02
9	北京西山艺境项目	36,008.06
10	武汉“盛世江城”项目	69,184.76
11	荆州南国城市广场项目	10,858.12
12	武汉南国中心二期项目	285,406.25
13	武汉泷悦华府项目	135,480.20
14	武汉泷悦府项目	218,581.16
15	成都泛悦城市广场	88,974.50
16	重庆泷悦府项目	161,159.86
17	武汉泷悦芳华项目	90,705.24
18	武汉泷悦华府项目	59,063.33
19	重庆泷悦华府项目	67,770.12
20	长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	29,308.98
21	南京海赋尚城项目	17,493.29
22	北京泷悦长安项目	2,740.26
23	北京小红门土地一级开发项目	376,932.15
24	武汉“泛悦城”项目	789,608.68
25	北京华宸项目	180,287.40
26	成都“云立方”项目	109,664.65
27	成都“西岸观邸”项目	199.47
28	成都“泷悦御府”项目	216,809.90
29	绵阳海赋长兴	58,609.84
30	成都泷悦府项目	190,128.29
31	琉璃渠棚改项目	3,837.43
32	华北区域济南新甸项目	103,864.08
33	太仓“泷悦府”项目	27,966.35
34	电建泛悦公馆项目	227,892.28
35	电建泛瀑公馆项目	199,467.72
36	中牟泷悦苑项目	42,393.14
37	杭州“泷悦华府”项目	158,634.04
38	电建地产·成都·泷悦锦园	27,671.86
39	南京泷悦府项目	186,553.88
40	南京河西金茂府项目（20-8 地块）	431,289.27
41	泷悦华府项目	306,191.86
42	西南区域·成都·泷悦玺项目	134,156.16
43	安康泷悦府项目	4,731.29

序号	项目名称	期末价值（万元）
44	西南区域·重庆·洛悦城·公园里项目	284,125.46
45	武汉“瀑悦苑”项目	241,962.98
46	武汉“洛悦御府”项目	194,664.33
47	武汉“洛悦江湾”项目	255,254.67
48	郑州市中原区西十里铺村及火电二公司连片改造项目	14,322.70
49	郑州泷悦华庭项目	184,428.79
50	北京洛悦苑项目	196,441.63
51	北京小瓦窑项目	527,685.62
52	安康洛悦府项目	57,766.34
	合计	7,338,780.09

B、房地产开发产品明细情况

报告期末存货中已完工的开发产品余额较大，主要系发行人报告期内开工项目较多，项目完成后，尚未销售完毕，造成已完工开发产品余额较大。

2018年末，公司房地产开发产品明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	存货余额（万元）
1	海赋国际地下停车位	91.22
2	长沙湘熙水郡项目（观澜海赋家园）	32,362.04
3	唐山首郡项目	10,820.55
4	中国电建·观山湖1号	207.62
5	中国电建·观府壹号	59,087.79
6	长沙“卢浮原著”	23,078.46
7	抚顺“海赋外滩”项目	10,647.74
8	武汉海赋江城天韵项目	2,624.80
9	北京西山艺境项目	82,198.19
10	武汉盛世江城项目	52,286.94
11	武汉花郡项目	3,617.08
12	武汉中央花园项目	109.60
13	武汉南国 SOHO	9,363.78
14	武汉南国中心一期	57,014.23
15	武汉悦公馆项目	3,099.13
16	武汉首义汇项目	13,325.29
17	武汉风华天城	1,054.92
18	襄阳南国城市广场	58,273.57
19	武汉南湖都会	902.86
20	大武汉生活广场	80,503.37
21	武汉北都城市广场	25,059.09

序号	项目名称	存货余额（万元）
22	武汉雄楚广场项目	17,624.53
23	荆州南国城市广场项目	2,761.72
24	武汉昙华林项目	142,755.75
25	成都泛悦国际	43,292.68
26	武汉泷悦华府项目	22,269.02
27	武汉泷悦府项目	70,664.03
28	成都泛悦城市广场	49,800.32
29	星湖湾高层	23,945.82
30	郑州海赋国际项目	20,857.35
31	南京海赋尚城项目	83,873.36
32	北京泷悦长安项目	13,375.41
33	华宸项目	89,977.90
34	云立方项目	49,567.02
35	西岸观邸项目	382.50
36	中国水电美立方	23,318.08
37	艺境名苑	3,556.16
38	中国水电云立方	4.80
39	格林云墅	678.53
40	绵阳太阳城二期	76.74
41	绵阳海赋外滩	4,620.19
42	绵阳海赋长兴	18,315.47
43	上海“海赋尚品”项目	1,643.48
44	南京泷悦府项目	18,301.41
	合计	1,227,390.54

目前发行人房地产开发产品余额中，住宅产品后续正在加速销售中，综合及商业产品发行人拟采取加速销售、自持出租、自用等综合化方案处置。2016年末、2017年末和2018年末，房地产开发产品金额分别为133.17亿元、138.17亿元和122.74亿元。

根据公司会计政策，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益，公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。报告期内，公司按照会计政策进行减值测试并计提存货跌价准备，跌价准备已计提充分。

2016 年度、2017 年度及 2018 年度，公司的存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度			2017 年度			2018 年度		
	账面余额	跌价准备	账面余额	账面余额	账面余额	账面价值	账面余额	跌价准备	账面余额

项目	2016 年度			2017 年度			2018 年度		
	账面余额	跌价准备	账面余额	账面余额	账面余额	账面价值	账面余额	跌价准备	账面余额
原材料				2.61	-	2.61	166.73	-	166.73
库存商品(产成品)	146.93	-	146.93	144.43	-	144.43	438.95	-	438.95
周转材料(低值易耗品等)	92.92	-	92.92	142.47	-	142.47	129.57	-	129.57
已完工未结算款				541.85	-	541.85	3,216.63	-	3,216.63
房地产开发成本	5,079,977.69	3,149.54	5,076,828.15	5,608,128.85	3,149.54	5,604,979.31	7,338,780.09	37,267.45	7,301,512.64
房地产开发产品	1,331,731.67	-	1,331,731.67	1,381,698.66	-	1,381,698.66	1,227,390.54	-	1,227,390.54
其他	-	-	-	22.90	-	22.90	142.02	-	142.02
合计	6,411,949.20	3,149.54	6,408,799.66	6,990,681.78	3,149.54	6,987,532.24	8,570,264.53	37,267.45	8,532,997.07

公司 2018 年计提存货跌价准备金额合计 37,267.45 万元；合并原因减少存货跌价准备 3,149.54 万元；资产负债表日，公司对存在减值迹象的存货进行减值测试，并按照成本与可变现净值孰低原则对期末存货进行计量，具体情况如下：

(1) 下属子公司中国水电建设集团房地产成都有限公司“云立方”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20001 号评估报告计提存货跌价准备 5,205.65 万元；

(2) 下属子公司佛山泛悦置业有限公司“电建泛悦公馆”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20002 号评估报告计提存货跌价准备 10,779.81 万元；

(3) 下属公司武汉灏悦房地产有限公司“电建地产.武汉.洺悦御府项目”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和[2019]咨字第 20003 号评估报告计提存货跌价准备 21,282.00 万元；

(4) 公司于 2018 年 6 月签订产权交易合同将持有中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司 35% 的股权转让给绿地集团成都置业有限公司，导致合并范围减少，引起存货跌价准备减少 3,149.54 万元。

⑥其他流动资产

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司其他流动资产账面价值分别为 53,759.57 万元、452,218.47 万元、591,212.77 万元和 589,189.33 万元，占比分别为 0.63%、4.60%、4.82% 和 4.55%。2017 年末其他流动资产较 2016 年末大幅增长 398,458.90 万元，主要系一年内委托贷款增加；2018 年末其他流动资产较 2017 年末大幅增长 138,994.30 万元，主要系预缴税金增加；2019 年 3 月末其他流动

资产较2018年末小幅下降2,023.44万元。

公司的其他流动资产主要由一年内委托贷款构成，具体分类如下：

单位：万元

项目	2016 年末	2017 年末	2018 年末
预缴税金	1,644.83	52,870.23	134,453.62
一年内委托贷款	52,114.74	399,348.24	456,759.15
合计	53,759.57	452,218.47	591,212.77

截至2019年3月末，一年内委托贷款明细如下：

借款方	金额（万元）
南京电建中储房地产有限公司	9,996.00
南京悦茂房地产开发有限公司	48,300.00
天津金地风华房地产开发有限公司	238,228.00
天津金保银房置业有限公司	70,648.04
重庆启润房地产开发有限公司	80,365.10
其他	2,632.29
合计	450,169.42

以上委托贷款均为发行人对参股项目的股东借款，均用于参股项目的开发建设，委托贷款的定价机制根据发行人与项目合作方的合作协议确定，后续回款安排将根据项目开发进度安排。

⑦长期应收款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，公司长期应收款账面价值分别为 1,000.00 万元、1,000.00 万元、6,987.39 万元和 7,002.08 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、0.01%、0.06%和 0.05%。

⑧长期股权投资

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司长期股权投资账面价值分别为80,044.37万元、258,715.15万元、298,618.50万元和297,552.75万元，占总资产的比例分别为0.93%、2.63%、2.43%和2.30%。公司长期股权投资为对联营、合营企业的长期股权投资，2017年末较2016年末增加178,670.78万元，主要系公司新增对参股公司诚通房地产投资有限公司、深圳悦茂置业有限公司等投资；2018年末较2017年末增加39,903.35万元，主要系公司对合营企业重庆启润房地产开发有限公司、联营企业重庆武地洺悦房地产开发有限公司等的追加投资。

⑨投资性房地产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司投资性房地产账面价

值分别为57,516.44万元、53,929.88万元、52,102.07万元和51,645.12万元，占总资产的比例分别为0.67%、0.55%、0.42%和0.40%。公司投资性房地产主要为公司对外出租的房屋及建筑物，采用成本法核算。

⑩固定资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司固定资产账面价值分别为89,288.43万元、223,609.28万元、218,250.71万元和216,302.49，占总资产的比例分别为1.04%、2.27%、1.78%和1.67%。公司固定资产主要由房屋及建筑物、办公设备和运输设备构成。2016年末、2017年末和2018年末，房屋和建筑物在固定资产中占比分别为96.90%、98.77%和98.78%。2016年固定资产增长较快，主要系房屋及建筑物原值增加81,860.47万元，由林芝酒店与南国置业所属荆州酒店转增。2017年固定资产增长较快，主要系房屋及建筑物原值增加136,995.58万元，由三涯天涯度假村升级改造项目增加。2018年末固定资产账面价值较2017年末小幅减少5,358.57万元，2019年3月末固定资产较2018年末小幅减少1,948.22万元，变化不大。

⑪在建工程

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司在建工程账面价值分别为65,905.47万元、0万元、0万元和0万元，占总资产的比例分别为0.77%、0.00%、0.00%和0.00%。2017年公司在建工程三亚天涯度假村升级改造项目转为固定资产，故2017年末公司在建工程科目余额为0万元。

⑫无形资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司无形资产账面价值分别为58,133.35万元、56,621.63万元、55,073.14万元和54,635.14万元，占总资产的比例分别为0.68%、0.58%、0.45%和0.42%。报告期内公司的无形资产主要为土地使用权。

⑬商誉

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司商誉账面价值为74,852.95万元、74,852.95万元、74,852.95万元和74,852.95万元，占总资产的比例为0.87%、0.76%、0.61%和0.58%。公司商誉为并购南国置业及河南中新置业有限公司时形成的。

2、负债结构分析

（1）负债总体结构分析

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	8,711,033,560.49	10,596,381,051.76	12,833,776,361.43	13,212,578,742.04

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
所有者权益合计				
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

报告期内，公司的负债规模也随着经营的扩展逐年增长。2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司负债总额分别为7,138,968.93万元、8,202,687.32万元、10,247,886.36万元和10,873,803.42万元。

从组成项目上看，公司的主要负债由预收款项、长期借款、应付债券、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

（2）主要负债情况分析

①短期借款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司短期负债余额分别为92,500.00万元、113,800.00万元、101,900.00万元和103,450.00万元，所占比例分别为1.30%、1.39%、0.99%和0.95%。截至2018年末，公司短期借款较2017年末降低11,900.00万元，主要系公司集中归还信用借款所致。2018年末，公司短期借款分类情况如下：

单位：万元

借款类别	2018 年末
信用借款	49,400.00
抵押借款	22,500.00
质押借款	-
保证借款	30,000.00
合计	101,900.00

②应付账款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司应付账款账面余额分别为389,338.16万元、327,668.59万元、539,752.53万元和554,934.62万元，占比分别为5.45%、3.99%、5.27%和5.10%。公司的应付账款主要为各开发项目的应付工程款，相对稳定。账龄方面来看，公司的应付账款期限较短，以一年以内的应付账款为主。2018年末，公司应付账款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	418,031.61	77.45%
1-2 年（含 2 年）	57,580.59	10.67%
2-3 年（含 3 年）	34,802.83	6.45%
3 年以上	29,337.49	5.44%
合计	539,752.53	100.00%

③预收款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司预收款项账面余额分别为2,079,794.05万元、2,761,965.51万元、3,727,541.60万元和3,555,894.25万元，占比分别为29.13%、33.67%、36.37%和32.70%。公司为房地产开发企业，预收款项主要为各开发项目的预收房款，报告期内随着公司开发项目的增加，预收款项账面余额及所占比例也随之增长。2018年末公司预收房款的明细情况如下：

单位：万元

项目名称	2018 年末
长沙“蓝天保障性住房”项目	30,351.90
长沙“湘熙水郡”项目	144,644.27
唐山首郡项目	11.26
中国电建·观山湖 1 号	59.70
中国电建·观府壹号	46,057.69
长沙“卢浮原著”项目	16,983.29
抚顺“海赋外滩”项目	6,821.37
北京西山艺境项目	51,026.89
武汉“盛世江城”项目	200,989.45
武汉南国中心一期	280.21
武汉首义汇项目	258.18
襄阳南国城市广场	805.65
武汉雄楚广场项目	56.89
成都泛悦国际	174.12
武汉泷悦华府项目	141,165.71
武汉泷悦府项目	299,329.76
成都泛悦城市广场	4,942.29
武汉泷悦芳华项目	47,165.57
长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	21,448.28
郑州海赋国际项目	70.37
南京海赋尚城项目	20,141.36
北京泷悦长安项目	8,474.55
武汉“泛悦城”项目	722,420.61
北京华宸项目	483,415.10
成都“云立方”项目	112,364.52

项目名称	2018 年末
成都“美立方”项目	2,870.71
艺境名苑	406.17
北京格林云墅项目	12.60
绵阳太阳城一期	12.05
绵阳太阳城二期	26.70
绵阳海赋外滩	23.66
绵阳海赋长兴	142,428.26
成都洺悦府项目	341,050.86
上海“海赋尚品”项目	602.39
南京洺悦府项目	319,231.37
西南区域·重庆·洺悦城·公园里项目	31,024.59
武汉“瀑悦苑”项目	245,850.98
北京洺悦苑项目	118,339.45
武汉南国中心二期项目	158,470.01
合计	3,719,808.79

④应付股利

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司应付股利账面余额分别为65,289.44万元、103,714.86万元、0万元和0万元，占比分别为0.91%、1.26%、0.00%和0.00%。报告期内公司应付股利维持在稳定水平，不影响公司的偿债能力。

⑤其他应付款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司其他应付款账面余额分别为496,024.13万元、419,032.92万元、780,236.53万元和889,842.82万元，占比分别为6.95%、5.11%、8.18%和7.61%。公司的其他应付款主要为各项目的关联方往来款、代扣代缴款等，账龄较短，以一年以内的为主。2018年末，其他应付款账龄结构如下：

单位：万元

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	718,870.61	92.13%
1 至 2 年（含 2 年）	14,958.34	1.92%
2 至 3 年（含 3 年）	11,192.97	1.43%
3 年以上	35,214.62	4.51%
合计	780,236.53	100.00%

⑥一年内到期的非流动负债

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司一年内到期的非流动

负债金额分别为284,250.00万元、750,884.79万元、775,188.12万元和845,949.45万元，占比分别为3.98%、9.15%、7.56%和7.78%。报告期内，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

⑦长期借款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司长期借款的账面余额分别为2,899,188.00万元、2,895,024.00万元、2,889,517.50万元和3,288,927.50万元，占比分别为40.61%、35.29%、28.20%和30.25%。报告期内公司房地产项目扩张较快，为支持业务拓展，公司长期借款的金额及占比均有所增长。从借款类型上看，公司的长期借款以抵押借款和保证借款为主。2018年末公司长期借款的分类如下：

单位：万元

项目	2018 年末
信用借款	140,400.00
抵押借款	1,028,067.50
质押借款	280,000.00
保证借款	1,441,050.00
合计	2,889,517.50

报告期内，公司无已到期未偿还的长期借款。

⑧应付债券

公司及下属控股公司南国置业报告期内在交易所及银行间市场发行了多笔公司债券及债务融资工具等，截至2019年3月末，公司应付债券余额为1,068,859.91万元，占总负债的比例为9.83%。

3、现金流量分析

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

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
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、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	69,481.80	368,310.68	539.99	-
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

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
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

（1）经营活动产生的现金流量分析

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司经营活动产生的现金流入分别为2,519,556.91万元、2,767,044.13万元、2,384,352.39万元和631,166.78万元，金额远远大于同期营业收入，主要是预售房款回款，前期储备项目较多，达到预售条件，但尚未达到结转营业收入条件，故回款金额大于报表收入金额；同期经营活动现金流出分别为2,090,524.94万元、2,520,327.28万元、3,135,118.13万元和785,181.54万元。同期公司经营活动产生的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。

报告期内，公司业务规模稳步提升，购置土地规模和施工面积较大，导致报告期内出现经营活动产生的现金流量净额为负的情况。2018 年前三季度经营活动产生的现金流量净额较上一年急剧下降，主要原因为 2018 年前三季度公司购地支出明显增加，2017 年及 2018 年前三季度公司通过招拍挂的形式购买土地价款支出分别为 162.84 亿元、237.08 亿元，2018 年前三季度较 2017 年支出增加 74.24 亿元；2018 年四季度公司回款较多，故 2018 年度经营活动产生的现金流为整体净流入。

2019 年一季度发行人经营活动产生的现金流入 63.12 亿元，经营活动产生的现金流出 78.52 亿元，经营活动产生的现金流量净额为-15.40 亿元。2019 年一季度发行人经营活动产生的现金流量净额为负主要系由于拿地保证金和在建支出所致，2019 年一季度发行人购买商品、接受劳务支付的现金为 49.02 亿元，支付的其他与经营活动有关的现金为 15.26 亿元。

虽然 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，但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。

2016年、2017年及2018年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为2,334,107.81万元、2,577,871.43万元和3,020,068.02万元，表明公司的销售规模逐年扩张，销售回款逐年增长。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司投资活动现金流入分别为47,162.31万元、93,888.61万元、432,509.00万元和95,745.61万元，同期投资活动现金流出分别为344,758.20万元、731,871.09万元、986,854.28万元和46,782.32万元。同期投资活动产生的现金流量净额分别为-297,595.89万元、-637,982.47万元、-554,345.28万元和48,963.29万元。

投资活动的现金流入主要为收回投资收到的现金，投资活动的现金流出主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金，以及构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。因报告期内公司正处在扩张阶段，故存在投资活动产生的现金流量金额为负的情况。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司筹资活动现金流入分别为3,407,296.27万元、2,198,695.00万元、3,671,029.58万元和1,261,600.00万元；同期筹资活动现金流出分别为3,034,008.49万元、1,995,636.11万元、3,088,250.42万元和561,777.12万元；实现筹资活动现金流量净额分别为373,287.78万元、203,058.89万元、582,779.16万元和699,822.88万元。

报告期内，公司处在业务扩张的阶段，需要大量筹措资金满足项目开发需要，因此公司的筹资活动现金流量较大。报告期内，公司筹资活动的现金流入主要由取得借款所收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金组成。

4、偿债能力分析

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司主要偿债能力指标如

下表：

	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年 1-3 月
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%
EBITDA 利息保障倍数	0.58	0.72	0.73	0.91

从短期偿债能力来看，2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司的流动比率分别为2.41、1.95、1.81和1.90。因公司为房地产开发企业，存货在流动资产中占比较大，故公司的速动比率与流动比率差异较大。2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末的速动比率分别为0.51、0.46、0.46和0.57，2016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。报告期内该指标上升，主要是利润升高所致。

从长期偿债能力来看，因房地产业属于资金密集型行业，项目开发时普遍需要进行对外融资满足开发需要，同时土地储备等占用资金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，公司资产负债率分别为83.05%、83.35%、83.54%和83.97%。报告期内随着公司业务的扩张，公司的资产负债率比较稳定，债务水平增长较快，但侧面反映了公司融资渠道较为畅通，金融机构对公司的偿债能力认可度较高。

总的来说，发行人因近年来扩展速度较快，故资产负债率较高，但其流动比率等短期偿债指标仍然保持良好水平并趋势良好，同时公司资本实力日渐雄厚，融资渠道畅通，能够保证本期债券的安全偿付。

5、资产周转能力分析

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月末，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2016 年	2015 年	2018 年	2019 年 1-3 月
应收账款周转率（次）	45.14	43.44	24.44	4.52
存货周转率（次）	0.22	0.22	0.20	0.04
总资产周转率（次）	0.21	0.20	0.18	0.04

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司应收账款周转率分别为45.14、43.44、24.44和4.52。因公司的房地产项目通常采用预售模式，故应收账款余额相对较小，周转率较高。

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司存货周转率分别为0.22、0.22、

0.20和0.04，房地产企业的存货主要为开发产品和开发成本，由于房地产产品开发时间较长，因此房地产企业的存货周转率普遍较低。

2016年、2017年、2018年及2019年1-3月，公司总资产周转率分别为0.21、0.20、0.18和0.04。由于房地产企业项目开发周期较长，通常需要2-3年时间实现资产周转，故房地产企业的总资产周转率均较低。

由于2019年1-3月营业收入及营业成本不足一年，故以此为基础计算的周转率不具可比性。

6、盈利能力分析

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

（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%	-10,822.68	-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。

（5）盈利能力指标分析

	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。

（二）未来业务目标

未来，公司将以“智慧社区+产业地产+海外地产”为核心业务模式，同时开展资本运作，实现“业务经营”与“资本运作”双轮驱动。在投资布局方面，公司将推进“4+8+N”的区域布局，充分发挥南国置业商业运营优势，积极研究探索养老地产、旅游地产、产业地产等相关领域，实现公司多元化发展，向着“成为国内领先、国际知名的综合性房地产发展运营商”的企业愿景持续迈进。

公司将凭借强大的集团支持、清晰的战略目标、高效有序的管理模式、良好的战略布局以及高素质的专业团队，未来盈利能力将进一步提升。

（三）盈利能力的可持续性分析

作为世界500强、国资委直属央企中国电建集团旗下唯一的房地产开发平台，经过10年耕耘，电建地产已发展成为集土地开发、房地产开发、商业运营、物业

服务为一体的品牌房地产企业，并在过去的10年中积累了丰富的开发经验，打造了富有开拓进取精神的专业团队，对公司的可持续发展提供了良好的制度保障和智力支持。

未来，从战略区域看，公司将以一线和二线城市作为重点发展区域。目前公司在扎根北京区域的基础上，已相继进入以上海、南京为核心的长三角地区，以广州、深圳为核心的珠三角地区；从产品形态看，公司仍将以住宅为主要业态，由原来的刚需产品逐步向改善型产品发展，开发了高端住宅产品线，并充分发挥南国置业在商业地产运营领域的优势，形成了精品住宅、商业地产、高端酒店和旅游地产等多业态的产品体系。

公司将凭借强大的集团支持、清晰的战略目标、高效有序的管理模式、良好的战略布局以及高素质的专业团队，未来盈利能力将进一步提升。

六、发行人受限资产情况

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%。发行人受限资产来源于公司部分下属子公司以自有的房屋建筑物及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。2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，受限资产的分类情况如下：

单位：万元

科目	2016 年末账面价值	2017 年末账面价值	2018 年末账面价值	2019 年 3 月末账面价值
货币资金	1,123.58	4,577.81	3,206.53	4,867.44
存货	1,576,049.03	852,511.56	1,091,544.44	1,367,386.79
固定资产		126,736.76	201,529.06	196,746.94
在建工程	65,905.47	-	-	-
长期股权投资	-	-	280,000.00	280,000.00
合计	1,643,078.08	983,826.13	1,586,280.03	1,849,001.17

七、发行人有息债务

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，发行人有息债务余额为 500.73 亿元，具体结构如下：

单位：万元

	短期借款	1 年内到期长期借款	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
信用借款	289,247.75	101,878.12	43,000.00	641,510.62	356,098.87	1,431,735.37
抵押借款	22,500.00	319,500.00	437,412.50	410,010.00	180,645.00	1,370,067.50
质押借款	0.00	9,660.00	280,000.00	0.00	100,640.00	390,300.00
保证借款	30,000.00	344,150.00	825,000.00	318,050.00	298,000.00	1,815,200.00
合计	341,747.75	775,188.12	1,585,412.50	1,369,570.62	935,383.87	5,007,302.87

发行人有息债务以1-2年期为主，截至2018年末余额为158.54亿元，占比为31.66%；2-3年的有息债务为136.96亿元，占比为27.35%；3年以上的有息债务余额为93.54亿元，占比为18.68%。

八、本期债券发行后公司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

第七节 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、本期债券募集资金运用计划

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，发行人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，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司2019年第15次临时董事会会议及公司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》，授权公司经营层在股东大会审议通过的框架和原则下，依照《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《中华人民共和国公司法》等法律法规及《公司章程》的有关规定以及届时的市场条件，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理本期发行公司债券的相关事宜。募集资金使用计划的决策、资金用途调整等需经获授权的公司经营管理层审批同意，方可更改。

根据《募集说明书》的约定，发行人在不改变资金用途，即募集资金用于偿还公司债务的前提下，由发行人经营管理层审批通过，可以调整募集资金的使用计划。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（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。

六、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。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。

第八节 其它重要事项

一、公司对外担保情况

截至报告期末，发行人除对合并报表范围内的公司及按照投资协议对联营公司的担保外，无其他对外担保。

二、未决重大诉讼或仲裁

截至报告期末，发行人无重大未决诉讼或仲裁事宜。

第九节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，规范本期债券持有人会议的组织行为，发行人根据《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》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人可通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人可依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议决议的适用性

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议决议对所有债券持有人（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本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

三、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为保证公司债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织行为，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律法规和相关规定，特制定《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

相关法律、法规和规章对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；除非法律、法规和规章有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过并经发行人、受托管理人同意外，本规则不得变更。

2、本规则项下公司债券为中国电建地产集团有限公司（以下简称“发行人”）依据《中国电建地产集团有限公司2019年公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。受托管理人为申万宏源证券承销保荐有限责任公司，债券持有人为通过认购、购买或其他合法方式取得本期债券之投资者。

3、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，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。

受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

5、债券持有人会议不是公司的权力机关或组织机构的组成部分，仅依照法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书的约定，就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行审议并作出决议，不参与和干涉公司正常的经营活动。

6、受托管理人和发行人应遵守《管理办法》及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

7、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

8、除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的已在募集说明书和《中

国电建地产集团有限公司公司2019年公开发行公司债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、是否变更募集说明书的约定；
- 2、是否修改债券持有人会议规则；
- 3、是否变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人不能按期支付本息的，债券持有人依法行使权利的方案；
- 5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产的，债券持有人依法行使权利的方案；
- 6、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的，债券持有人依法行使权利的方案；
- 7、发行人提出债务重组方案的，债券持有人依法行使权利的方案；
- 8、（如有）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化，债券持有人依法行使权利的方案；
- 9、其他对本期债券持有人权益有重大影响的事项；
- 10、法律、行政法规和部门规章等规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

- 1、出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：
 - （1）拟变更债券募集说明书的约定；
 - （2）拟修改债券持有人会议规则；
 - （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
 - （4）发行人已经或预计不能按期支付本息；
 - （5）发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等重大变化；
 - （6）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；
 - （7）发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人

向受托管理人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性；

(9) 发行人因进行重大债务或者资产重组可能导致重大变化的；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

其中，就上述第（4）项、第（5）项、第（6）项、第（8）项及第（9）项情形，债券持有人会议应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议。

2、债券持有人会议由受托管理人负责召集。

当出现债券持有人会议权限范围内的事项时，受托管理人应自其知悉该等事项之日起20个工作日内召开会议。

发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明会议相关安排或者不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起十五个交易日内召开会议，但提议人同意延期召开的除外。

受托管理人不同意召集或应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。债券持有人自行召集债券持有人会议的，在公告债券持有人会议决议前，其持有债券的比例不得低于10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的公司债券。

3、受托管理人发出召集债券持有人会议通知的，受托管理人为债券持有人会议召集人。发行人发出召集债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。单独持有本期债券总额10%以上的债券持有人发出召集债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并持有本期债券总额10%以上的多个债券持有人发出召集债券持有人会议的通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

4、召集债券持有人会议的，会议召集人应当在发出债券持有人会议通知前书面通知发行人董事会，并根据规定向监管部门报告。发行人应积极配合，并提供债权登记日的债券持有人名册。

5、债券持有人会议召集人应当至少于持有人会议召开日前十个交易日发布召开持有人会议的公告；本规则另有约定的，从其约定。公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式，持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式，会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案，会议通知中未包含的议案，应当不晚于债权登记日公告，债权登记日前未公告的议案不得提交该次债券持有人会议审议；

（6）会议议事程序，议事程序应当包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

（7）债权登记日，债权登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过五个交易日，有权参加持有人会议并享有表决权债券持有人以债权登记日收市后的持有人名册为准；

（8）委托事项，债券持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

受托管理人可以根据相关规定或者债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5个工作日前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一媒体上公告。

6、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明

的提案不得取消。一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少2个工作日之前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。因不可抗力或其他正当理由确需变更债券持有人会议的召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

（四）议案、委托及授权事项

1、提交持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案应在债券持有人会议的权限范围内，符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本规则、交易所其他相关规定及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交会议审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或者协助提议人对议案进行修改完善。

3、发行人、单独或合并持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前7个工作日，将内容完整的提案书面提交会议召集人，会议召集人应发布债券持有人会议补充通知，公告提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时提案的内容。临时提案人应当保证提案内容符合法律、法规以及本规则的规定。

除上述情形外，会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案不得进行表决并作出决议。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

（五）债券持有人会议的出席

1、债权登记日在债券持有人名册上记录的所有本期未偿还债券持有人，均

有权出席债券持有人会议。

2、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。

发行人应当出席债券持有人会议，除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当接受债券持有人等相关方的问询。

债券清偿义务承继方等关联方及增信主体应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询。

受托管理人应当列席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人为债券持有人时除外）。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

3、债券持有人若为自然人、且亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应当出示其本人身份证明文件、被代理人依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人若为机构投资者，由其法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、能证明其具有法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（其法定代表人或负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、能证明被代理人具有法定代表人或负责人资格的有效证明、被代理人持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书，应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的审议事项投赞成、反对或弃权票的

指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明“如果债券持有人不作具体指示，本次未偿还债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决”。若未注明且未明确载明前款第（2）项、第（3）项的，未明确指示的议案视为债券持有人弃权。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交受托管理人。

（六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场方式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。

2、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券本金总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

3、债券持有人会议应由受托管理人委派代表主持。如受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持会议；如未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）主持会议。

4、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议通过，主持人应当决定休会及改变会议地点。延期会议不得对在原会议通知之外的议案做出决议。

5、会议召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力、突发事件等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能正常召开或者不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或者直接终止本次债券持有人会议，并及时公告。

（七）表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议对通知中列明的议案和临时议案进行表决，做出决议；未在通知中列明的议案和临时议案在债券持有人会议上不得进行表决。债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则将被视为一个新的提案，不能在

本期债券持有人会议上进行表决。

2、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。每一张本期未偿还的债券（面值为人民币100元）享有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。

有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、下列债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其所代表的本期债券面值数额不计入出席会议的本期债券面值总额：

- （1）债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东；
- （2）债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东的关联方；
- （3）债券持有人为发行人的关联方。

5、除本规则另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务及变更本规则的决议，须经超过持有本期债券总额且有表决权的三分之二的债券持有人同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

6、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名本期债券持有人或其代理人作为监票人参加计票和监票。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人、与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

7、会议主持人根据每一审议事项表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会议上宣布表决结果。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

8、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

9、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

会议决议内容需要发行人等相关方进一步配合实施的，受托管理人应当按照决议要求及时告知发行人等相关方。发行人等相关方应当及时回复，并及时披露回复情况。

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

10、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人姓名；
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数额及占本期债券总数额的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；
- （7）法律、法规和规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议记录由会议召集人代表、会议主持人、见证律师、监票人和记录人签名。债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的投票代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由受托管理人保管，保管期限不少于本期债券到期之日

起或本息全部清偿后五年。

第十节 债券受托管理人

投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称和基本情况

公司名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街19号恒奥中心B座

法定代表人：薛军

联系电话：010-88013867

传真：010-88085256

联系人：杨志才

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2019年3月26日，发行人与申万宏源证券承销保荐有限责任公司签订了《债券受托管理协议》。

（三）公司与受托管理人的利害关系情况

除与发行人签订受托管理协议以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （10）（如有）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- （13）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （16）发行人提出债务重组方案的；
- （17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （18）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

在出现预计不能偿还债务时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

8、发生无法按时偿付本次债券本息等违约事件时，发行人应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

（1）以下事件构成本协议和本次债券项下的违约事件：

1）在本次债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

2）在本次债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过 30 个连续工作日仍未得到纠正；

3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券为偿还本金总额 20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 天仍未得到纠正；

4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5) 任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本次债券项下义务的履行变得不合法；

6) 在债券存续期间，其他对本次债券的按期兑付产生重大不利的情形。

(2) 如果本协议项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

(3) 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1) 向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
①受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息。

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免。

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

(4) 如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，受托管理人可根据经代表本次未偿还债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

9、发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本次债券存续期内，受托管理人应当至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或其他有效方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保

证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、本次公司债券受托管理报酬为 10 万元/年，受托管理报酬包含在承销费用中，发行人不再另行向受托管理人支付。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时发生的费用，包括：

（1）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等），且该等费用符合市场公平价格；

（2）在取得发行人同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，由发行人承担。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意，上述合理费用由发行人承担。

（三）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生本协议第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、债券停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。发行人未按规定披露，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、除非法律法规另有规定外，在不会与债券持有人存在利益冲突的前提下，受托管理人可从事下列与发行人相关的业务：

- (1) 受托管理人在证券交易所买卖本次债券和发行人发行的其它证券；
- (2) 受托管理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；
- (3) 受托管理人为发行人发行其它证券担任保荐人和/或承销商。

受托管理人应当为本次债券持有人的最大利益行事，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

受托管理人在履行受托管理职责时存在现实及潜在的利益冲突情形时，应及时在受托管理事务报告中予以充分披露。如存在无法规避利益冲突的情形，将按照本协议第七条约定变更受托管理人。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、如发行人、受托管理人违反利益冲突防范机制，根据本协议第十条约定承担相应违约责任。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



夏进

中国电建地产集团有限公司

2019年7月22日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

(一) 发行人全体董事声明

本公司全体董事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、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



夏进



唐定乾



张维荣



路玉武



中国电建地产集团有限公司

2019年1月22日

(二) 发行人全体监事声明

本公司全体监事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。

全体监事签名：



李贵



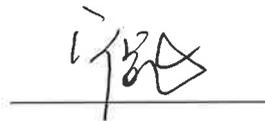
党卫



许宁



廖红云



宁晔

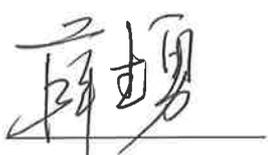


中国电建地产集团有限公司
2019年7月22日

(三) 发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事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。

全体非董事高级管理人员签名



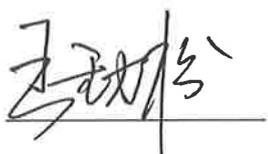
薛志勇



秦普高



李端



王劲松



朱成林



耿晓林



中国电建地产集团有限公司

2019年7月22日

主承销商声明

本公司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。

本公司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，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：

杨志才

杨志才

钟祎晨

钟祎晨

法定代表人（或授权代表）签字：

薛军

薛军

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2019年7月22日

主承销商声明

本公司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。

本公司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，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：


谢常刚

法定代表人或授权代表签字：


黄凌



主承销商声明

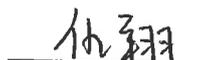
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司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，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：



吴东强



仇翔

法定代表人或授权代表签字：



侯巍



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师：

胡啸

胡啸

孙明达

孙明达

律师事务所负责人：

李金全

李金全



北京市长安律师事务所

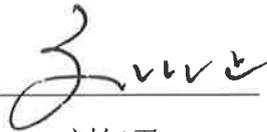
2019年7月22日

审计机构声明

注：本声明仅供中国电建地产集团有限公司发债上报交易所使用，其他用途无效。

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师：



刘红卫



陈冬

会计师事务所负责人：



祝卫



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 7 月 22 日

离职证明

兹证明邹吉丰同志(身份证号码:150422197810250058),
自2003年12月5日至2018年12月19日在我事务所从事审
计工作,担任合伙人职位,任职期间无违纪行为。

经本人申请、事务所批准,已于2018年12月19日正式
办理离职,相关财务及业务工作均交接完毕,与本会计师事
务所解除劳动关系。

特此证明。

(此证明一式8份)

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

2019年3月19日



仅供邹吉丰同志
上报深交所以使用

离职证明

兹证明柳黎滨同志(身份证号码:130502197203260912),
自2015年6月1日至2016年6月29日在我事务所从事审计
工作,担任高级项目经理职位,任职期间无违纪行为。

经本人申请、事务所批准,已于2016年6月29日正式
办理离职,相关财务及业务工作均交接完毕,与本会计师事
务所解除劳动关系。

特此证明。

(此证明一式8份)

中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

2019年3月18日



仅供建造地审台使
上深交研使用

东方金诚国际信用评估有限公司转授权书

兹授权我公司总经理金永授（身份证号：220204196908054434）代为审阅和签署《募集说明书》中有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至2019年12月31日。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2018年12月13日



受托管理人声明

本公司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，本公司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、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。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本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。

项目负责人签字：

杨志才

杨志才

钟祎晨

钟祎晨

法定代表人（或授权代表）签字：

薛军

薛军

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2019年7月22日

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

（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，或访问深圳证券交易所网站（<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。

二、备查文件查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

1、中国电建地产集团有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层

法定代表人：夏进

联系人：李少楠

电话：010-58367175

传真：010-58960049

2、申万宏源证券承销保荐有限责任公司

地址：北京市太平桥大街19号恒奥中心B座

法定代表人：薛军

联系人：杨志才

电话：010-88013867

传真：010-88085256