# 中国电建地产集团有限公司

## 公司债券年度报告

## （2019 年）

二〇二〇年四月

# 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

# 重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与本公司发行的各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

# 目录

重要提示.....2
重大风险提示.....3
释义.....6
第一节 公司及相关中介机构简介.....7
一、 公司基本信息.....7
二、 信息披露事务负责人.....7
三、 信息披露网址及置备地.....7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....8
六、 中介机构情况.....8
第二节 公司债券事项.....9
一、 债券基本信息.....9
二、 募集资金使用情况.....13
三、 报告期内资信评级情况.....16
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....17
五、 偿债计划.....18
六、 专项偿债账户设置情况.....18
七、 报告期内持有人会议召开情况.....19
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....19
第三节 业务经营和公司治理情况.....19
一、 公司业务和经营情况.....19
二、 投资状况.....21
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....21
四、 公司治理情况.....21
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....21
第四节 财务情况.....22
一、 财务报告审计情况.....22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....22
三、 合并报表范围调整.....30
四、 主要会计数据和财务指标.....31
五、 资产情况.....32
六、 负债情况.....34
七、 利润及其他损益来源情况.....35
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....36
九、 对外担保情况.....36
第五节 重大事项.....36
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....36
二、 关于破产相关事项.....36
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....36
四、 其他重大事项的信息披露情况.....36
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....36
一、发行人为可交换债券发行人.....36
二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....37
三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....37
五、其他特定品种债券事项.....37
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....37
第八节 备查文件目录.....38
财务报表.....40
**附件一： 发行人财务报表.....40**

担保人财务报表 ..... 51

# 释义

| | | |
|---|---|---|
| 公司、本公司 | 指 | 中国电建地产集团有限公司 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 中国电建 | 指 | 中国电力建设股份有限公司 |
| 南国置业 | 指 | 南国置业股份有限公司 |
| 债券受托管理人、受托管理人 | 指 | 申万宏源证券承销保荐有限责任公司 |
| 评级机构 | 指 | 中诚信证券评估有限公司、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》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《中国电建地产集团有限公司章程》 |
| 报告期 | 指 | 2019 年 |
| 中国/我国/国内/全国/境内 | 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 |
| 法定节假日、休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 元 | 指 | 人民币元 |

# 第一节 公司及相关中介机构简介

## 一、公司基本信息

| | |
|---|---|
| 中文名称 | 中国电建地产集团有限公司 |
| 中文简称 | 电建地产 |
| 外文名称（如有） | PowerChina Real Estate Group Ltd |
| 外文缩写（如有） | POWERCHINA REALESTATE |
| 法定代表人 | 夏进 |
| 注册地址 | 北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、 8 层 808、9 层 909、10 层 1010 |
| 办公地址 | 北京市 海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、 8 层 808、9 层 909、10 层 1010 |
| 办公地址的邮政编码 | 100097 |
| 公司网址 | http://fdc.powerchina.cn |
| 电子信箱 | realestate@powerchina.cn |

## 二、信息披露事务负责人

| | |
|---|---|
| 姓名 | 秦普高 |
| 在公司所任职务类型 | 高级管理人员 |
| 信息披露事务负责人具体职务 | 副总经理、总会计师 |
| 联系地址 | 北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、 8 层 808、9 层 909、10 层 1010 |
| 电话 | 010-58367175 |
| 传真 | 010-58960049 |
| 电子信箱 | qinpugao-re@powerchina.cn |

## 三、信息披露网址及置备地

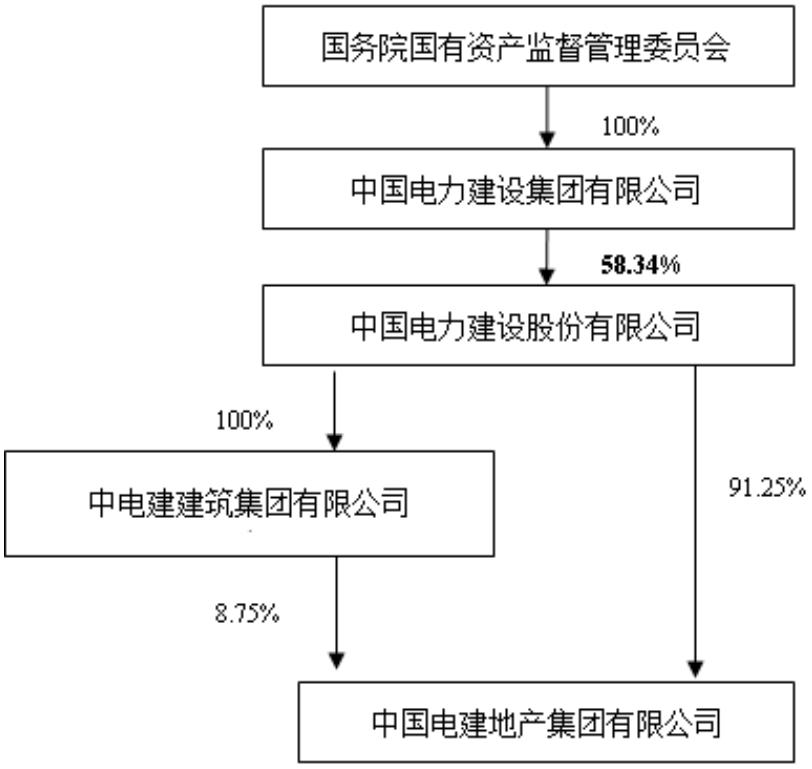
| | |
|---|---|
| 登载年度报告的交易场所网站网址 | 上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn） |
| 年度报告备置地 | 本公司办公地 |

## 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：中国电力建设股份有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）




### （一） 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

### （二） 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

□适用 √不适用

## 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

报告期内公司监事无变化。

报告期内公司董事离任 1 人，为董事、总经理刘国栋；董事高级管理人员新增 1 人，为薛志勇；非董事高级管理人员新增 1 人，为副总经理耿晓林。

## 六、中介机构情况

### （一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 名称 | 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) |

| | |
|---|---|
| 办公地址 | 北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼 |
| 签字会计师姓名 | 王玥、张琼 |

**（二）受托管理人/债权代理人**

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 136155.SH、135543.SH、143305.SH、150635.SH、151187.SH、112939.SZ |
| 债券简称 | 16 电建 01、16 电建 02、17 电建债、18 电建 01、19 电建债、19 电建 01 |
| 名称 | 申万宏源证券承销保荐有限责任公司 |
| 办公地址 | 北京市西城区太平桥大街 19 号 |
| 联系人 | 杨志才 |
| 联系电话 | 010-88013867 |

**（三）资信评级机构**

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 136155.SH、143305.SH |
| 债券简称 | 16 电建 01、17 电建债 |
| 名称 | 中诚信证券评估有限公司 |
| 办公地址 | 上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室 |

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 112939.SZ |
| 债券简称 | 19 电建 01 |
| 名称 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 办公地址 | 北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区） |

**（四）报告期内中介机构变更情况**

√适用 □不适用

| 债项代码 | 中介机构类型 | 原中介机构名称 | 变更后中介机构名称 | 变更时间 | 变更原因 | 履行的程序、对投资者利益的影响 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 136155.SH、143305.SH、150625.SH、151187.SH、112939.SZ | 会计师事务所 | 中天运会计师事务所(特殊普通合伙) | 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) | 2019 年 4 月 25 日 | 前任事务所服务到期更换 | 公开招标等规定程序，对投资者利益无影响 |

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 136155.SH |
| 2、债券简称 | 16 电建 01 |

| | |
|---|---|
| 3、债券名称 | 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) |
| 4、发行日 | 2016 年 1 月 26 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 否 |
| 6、最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2021 年 1 月 26 日 |
| 8、债券余额 | 20 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 3.7 |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 上海证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |
| 13、报告期内付息兑付情况 | 2019 年 1 月 28 日，公司已按时兑付“16 电建 01”自 2018 年 1 月 26 日至 2019 年 1 月 25 日期间的利息。 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况 | - |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | - |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 135543.SH |
| 2、债券简称 | 16 电建 02 |
| 3、债券名称 | 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)(面向合格投资者) |
| 4、发行日 | 2016 年 6 月 8 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 是 |
| 6、最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2019 年 6 月 8 日 |
| 8、债券余额 | 0 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | - |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 上海证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |
| 13、报告期内付息兑付情况 | 2019 年 6 月 10 日，公司已按时兑付“16 电建 02”的本金和自 2018 年 6 月 8 日至 2019 年 6 月 7 日期间的利息 |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况 | - |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行 | - |

| | |
|---|---|
| 情况 | |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 143305.SH |
| 2、债券简称 | 17 电建债 |
| 3、债券名称 | 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) |
| 4、发行日 | 2017 年 9 月 25 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 否 |
| 6、最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2022 年 9 月 25 日 |
| 8、债券余额 | 10 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 5.58 |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 上海证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |
| 13、报告期内付息兑付情况 | - |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况 | - |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | - |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 150625.SH |
| 2、债券简称 | 18 电建 01 |
| 3、债券名称 | 中国电建地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者) |
| 4、发行日 | 2018 年 8 月 22 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 是 |
| 6、最近回售日 | 2020 年 8 月 22 日 |
| 7、到期日 | 2023 年 8 月 22 日 |
| 8、债券余额 | 20 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 6.2 |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 上海证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |
| 13、报告期内付息兑付情况 | - |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选 | - |

| | |
|---|---|
| 择权的触发及执行情况 | |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | - |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 151187.SH |
| 2、债券简称 | 19 电建债 |
| 3、债券名称 | 中国电建地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(面向合格投资者) |
| 4、发行日 | 2019 年 1 月 30 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 是 |
| 6、最近回售日 | 2022 年 1 月 30 日 |
| 7、到期日 | 2024 年 1 月 30 日 |
| 8、债券余额 | 10 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 5.18 |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 上海证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |
| 13、报告期内付息兑付情况 | - |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况 | - |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | - |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

| | |
|---|---|
| 1、债券代码 | 112939.SZ |
| 2、债券简称 | 19 电建 01 |
| 3、债券名称 | 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)(面向合格投资者) |
| 4、发行日 | 2019 年 7 月 25 日 |
| 5、是否设置回售条款 | 是 |
| 6、最近回售日 | 2022 年 7 月 25 日 |
| 7、到期日 | 2024 年 7 月 25 日 |
| 8、债券余额 | 8.6 |
| 9、截至报告期末的利率(%) | 4.27 |
| 10、还本付息方式 | 按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |
| 11、上市或转让的交易场所 | 深圳证券交易所 |
| 12、投资者适当性安排 | 面向合格机构投资者交易的债券 |

| | |
|---|---|
| 13、报告期内付息兑付情况 | - |
| 14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况 | - |
| 15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况 | - |
| 16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况 | - |
| 17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况 | - |
| 18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况 | - |

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：136155.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 16 电建 01 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 20 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至报告期末，16 电建 01 的募集资金 20 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于补充营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：135543.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 16 电建 02 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 10.7 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至报告期末，16 电建 02 的募集资金 10.7 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于补充营运资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |

| | |
|---|---|
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：143305.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 17 电建债 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 10 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至报告期末，17 电建债的募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：150625.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 18 电建 01 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 20 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至报告期末，18 电建 01 的募集资金 20 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |

| | |
|---|---|
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：151187.SH

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 19 电建债 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 10 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至目前，19 电建债的募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

单位：亿元　币种：人民币

债券代码：112939.SZ

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 19 电建 01 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 运作正常 |
| 募集资金总额 | 8.6 |
| 募集资金期末余额 | 0 |
| 募集资金使用金额、使用情况及履行的程序 | 截至目前，19 电建 01 的募集资金 8.6 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序。 |

| | |
|---|---|
| 募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控 | 否 |
| 募集资金约定用于疫情防控的金额（如有） | - |
| 募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有） | - |
| 募集资金用于疫情防控的具体用途（如有） | - |
| 募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有） | 否 |
| 募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有） | - |

## 三、报告期内资信评级情况

### （一） 报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 136155.SH、143305.SH |
| 债券简称 | 16 电建 01、17 电建债 |
| 评级机构 | 中诚信证券评估有限公司 |
| 评级报告出具时间 | 2019 年 6 月 28 日 |
| 评级结果披露地点 | 上海证券交易所网站 |
| 评级结论（主体） | AA+ |
| 评级结论（债项） | AA+ |
| 评级展望 | 稳定 |
| 是否列入信用观察名单 | 否 |
| 评级标识所代表的含义 | 债券信用质量很高，信用风险很低 |
| 与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有） | 与上一次评级结果不存在差异 |

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 112939.SZ |
| 债券简称 | 19 电建 01 |
| 评级机构 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 评级报告出具时间 | 2019 年 5 月 27 日 |
| 评级结果披露地点 | 深圳证券交易所网站 |
| 评级结论（主体） | AA+ |
| 评级结论（债项） | AA+ |
| 评级展望 | 稳定 |
| 是否列入信用观察名单 | 否 |
| 评级标识所代表的含义 | 债券信用质量很高，信用风险很低 |
| 与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有） | - |

### （二） 主体评级差异

□适用 √不适用

## 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

### （一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

### （二）截至报告期末增信机制情况

**1．保证担保**

**1）法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

**2）自然人保证担保**

□适用 √不适用

**2．抵押或质押担保**

□适用 √不适用

**3．其他方式增信**

□适用 √不适用

### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136155.SH、135543.SH、143305.SH、150625.SH、151187.SH、112939.SZ

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 16 电建 01、16 电建 02、17 电建债、18 电建 01、19 电建债、19 电建 01 |
| 其他偿债保障措施概述 | 1、为了保证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。2、公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了《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。3、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上述债券的受托管理人，双方签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，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。4、本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组建债权本息偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。5、上述债券发行后，公司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。6、公司遵循真实、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。7、根据公司董事会和股东会有关决议，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。 |
| 其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |
| 报告期内其他偿债保障措施的执行情况 | 无 |
| 报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行 | 是 |

## 五、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：136155.SH、135543.SH、143305.SH、150625.SH、151187.SH、112939.SZ

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 16 电建 01、16 电建 02、17 电建债、18 电建 01、19 电建债、19 电建 01 |
| 偿债计划概述 | 按照募集说明书的约定，本金及利息按期支付 |
| 偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有） | 不适用 |
| 报告期内是否按募集说明书相关承诺执行 | 是 |

## 六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136155.SH、135543.SH、143305.SH、150625.SH、151187.SH、112939.SZ

| | |
|---|---|
| 债券简称 | 16 电建 01、16 电建 02、17 电建债、18 电建 01、19 电建债、19 电建 01 |
| 账户资金的提取情况 | 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，负责协调本次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次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。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。 |
| 专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 无 |
| 与募集说明书相关承诺的一致情况 | 一致 |

## 七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

## 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

| | |
|---|---|
| 债券代码 | 136155.SH、135543.SH、143305.SH、150625.SH、151187.SH、112939.SZ |
| 债券简称 | 16 电建 01、16 电建 02、17 电建债、18 电建 01、19 电建债、19 电建 01 |
| 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 |
| 受托管理人履行职责情况 | 公司债券存续期内，债券受托管理人严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。 |
| 履行职责时是否存在利益冲突情形 | 否 |
| 可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有） | 不适用 |
| 是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址 | 受托管理人于 2019 年 6 月 25 日公告 2018 年度受托管理事务报告，披露地点为上海证券交易所网站；于 2019 年 5 月 20 日公告受托管理事务临时报告，披露地点为上海证券交易所网站；于 2019 年 11 月 11 日公告受托管理事务临时报告，披露地点为上海及深圳证券交易所网站。 |

# 第三节 业务经营和公司治理情况

## 一、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

电建地产重组成立于 2005 年 11 月，是国务院国资委核定的首批 16 家主营房地产开发与经营业务的中央企业之一。拥有房地产开发企业壹级资质，资信等级 AAA 级，注册资金目前是 90 亿元。公司业务范围涉及土地开发、房地产开发、物业管理。产品覆盖住宅、写字楼、商业、酒店等多种类型。目前已在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、西安、济南、南京、杭州、武汉、长沙、成都、郑州、佛山、安康、太仓、三亚、林芝等 27 个城市共 111 个项目进行了房地产开发，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。

公司总部设有 19 个部门，成立了华北、华中、华南、华东、西南、中南及华西 7 大区域总部。确立了公司总部-区域总部/城市公司-项目公司三级管控体系，公司董事会为决策层，定位为战略中心；公司总部为管理层，定位为利润中心；区域总部为运营管控层，定位为营销中心；项目公司为操作执行层，定位为成本中心。

### （二） 经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元　币种：人民币

| 业务板块 | 本期 | | | | 上年同期 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 毛利率（%） | 收入占比（%） | 收入 | 成本 | 毛利率（%） | 收入占比（%） |
| 住宅地产 | 173.28 | 130.80 | 24.51 | 73.12 | 161.81 | 122.41 | 24.35 | 80.06 |
| 商业地产 | 63.69 | 61.54 | 3.37 | 26.88 | 40.31 | 35.20 | 12.67 | 19.94 |
| 合计 | 236.96 | 192.34 | 18.83 | - | 202.12 | 157.61 | 22.02 | - |

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元　币种：人民币

| 分产品或分服务 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率（%） | 营业收入比上年同期增减（%） | 营业成本比上年同期增减（%） | 毛利率比上年同期增减（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅地产 | 173.28 | 130.80 | 24.51 | 7.09 | 6.85 | 0.66 |
| 商业地产 | 63.69 | 61.54 | 3.37 | 58.00 | 74.83 | -73.40 |
| 合计 | 236.96 | 192.34 | 18.83 | 17.24 | 22.04 | -14.49 |

.

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

商业收入变动主要系项目结利增加；成本变动主要系项目结转成本增加；毛利变动主要系部分商业项目主动调改投入增加所致。

**（三） 主要销售客户及主要供应商情况**

向前五名客户销售额 11,575.84 万元，占报告期内销售总额 0.36%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 659,953.69 万元，占报告期内采购总额 64.38%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 598,146.06 万元，占报告期内采购总额 58.35%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

√适用 □不适用

单位：万元　币种：人民币

| 供应商名称 | 购买的产品/劳务 | 采购金额 |
|---|---|---|
| 中国水利水电第八工程局有限公司 | 项目总承包 | 246,668.02 |
| 中国水利水电第五工程局有限公司 | 项目总承包 | 225,343.18 |
| 中国水利水电第三工程局有限公司 | 项目总承包 | 70,299.60 |
| 中建一局集团第二建筑有限公司 | 项目总承包 | 61,807.63 |
| 中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司 | 项目总承包 | 55,835.26 |

其他说明

前五大供应商中，中建一局集团第二建筑有限公司为非关联方。

**（四） 新增业务板块分析**

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

□是 √否

**（五） 公司未来展望**

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，同时积极开展资本运作，实现“业务经营”与“资本运作”双轮驱动。在投资布局方面，公司将持续推进“4+8+N”的区域布局，充分发挥南国置业商业运营优势；深入推进产业转型，积极研究探索养老地产、旅游地产、特色小镇等相关领域，拓宽产城融合新模式，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，以能力提升为保障，切实推进“千亿计划”发展目标。

## 二、投资状况

**（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资**

□适用 √不适用

**（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资**

□适用 √不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

□适用 √不适用

## 四、公司治理情况

**（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：**

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司与控股股东有限责任公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事会及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

**（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形**

□是 √否

**（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况**

□是 √否

**（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

□是 √否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

**（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：**

往来款项是否与日常经营活动相关。

**（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

报告期内，发行人不存在非经营性往来占款和资金拆借的情形。

**（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否**

**（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

# 第四节 财务情况

## 一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1.会计政策的变更

（1）本公司自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。本次会计政策变更需对 2018 年 12 月 31 日的资产负债表数据以及 2018 年度利润表数据进行追溯调整，具体影响如下：

| 项目 | 政策变更前的账面价值 2018 年 12 月 31 日 | 项目 | 政策变更后的账面价值 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 应收票据及应收账款 | 1,155,270,479.98 | 应收票据 | 1,500,000.00 |
| | | 应收账款 | 1,153,770,479.98 |
| 应付票据及应付账款 | 5,442,166,434.16 | 应付票据 | 44,641,100.00 |
| | | 应付账款 | 5,397,525,334.16 |
| 递延收益 | | 递延收益 | |
| 其他流动负债 | 23,984,77,500.00 | 其他流动负债 | 2,398,477,500.00 |

| 项目 | 政策变更前的发生额 2018 年度 | 项目 | 政策变更后的发生额 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 资产减值损失 | 696,509,237.08 | 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -696,509,237.08 |

（2）本公司自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、

《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

| 受影响的报表项目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 影响金额 |
|---|---|---|---|
| 交易性金融资产 | | | |
| 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 | 1,500,000.00 | | -1,500,000.00 |
| 应收账款 | 1,153,770,479.98 | 1,178,989,174.27 | 25,218,694.29 |
| 应收款项融资 | | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 |
| 其他应收款 | 9,969,520,777.17 | 9,886,282,743.28 | -83,238,033.89 |
| 可供出售金融资产 | 2,500,000.00 | | -2,500,000.00 |
| 长期应收款 | 69,873,929.58 | 69,667,711.95 | -206,217.63 |
| 其他权益工具投资 | | 2,629,166.65 | 2,629,166.65 |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 递延所得税资产 | 692,450,428.51 | 701,452,031.99 | 9,001,603.48 |
| 递延所得税负债 | | 32,291.66 | 32,291.66 |
| 其他综合收益 | | 96,874.99 | 96,874.99 |
| 盈余公积 | 144,345,933.35 | 152,738,782.27 | 8,392,848.92 |
| 未分配利润 | 682,769,927.31 | 689,125,149.16 | 6,355,221.85 |
| 少数股东权益 | 7,363,485,315.52 | 7,299,513,291.00 | -63,972,024.52 |

（3）本公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（4）本公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

2.会计估计的变更

无。

3.前期会计差错更正

无。

4.首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位：元

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 12,394,760,781.64 | 12,394,760,781.64 | |
| △结算备付金 | | | |
| △拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | 1,500,000.00 | | -1,500,000.00 |
| 应收账款 | 1,153,770,479.98 | 1,178,989,174.27 | 25,218,694.29 |
| 应收款项融资 | | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 |
| 预付款项 | 117,259,351.97 | 117,259,351.97 | |
| △应收保费 | | | |
| △应收分保账款 | | | |
| △应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | 9,969,520,777.17 | 9,886,282,743.28 | -83,238,033.89 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | 1,128,002.87 | 1,128,002.87 | |
| △买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 85,329,970,713.62 | 85,329,970,713.62 | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 5,912,127,693.63 | 5,912,127,693.63 | |
| **流动资产合计** | 114,878,909,798.01 | 114,820,890,458.41 | -58,019,339.60 |
| 非流动资产 | | | |
| △发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | 2,500,000.00 | | -2,500,000.00 |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | 69,873,929.58 | 69,667,711.95 | -206,217.63 |
| 长期股权投资 | 2,986,184,968.63 | 2,986,184,968.63 | |
| 其他权益工具投资 | | 2,629,166.65 | 2,629,166.65 |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | 521,020,722.13 | 521,020,722.13 | |
| 固定资产 | 2,182,507,066.72 | 2,182,507,066.72 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 550,731,358.17 | 550,731,358.17 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | 748,529,509.49 | 748,529,509.49 | |
| 长期待摊费用 | 39,832,913.00 | 39,832,913.00 | |
| 递延所得税资产 | 692,450,428.51 | 701,452,031.99 | 9,001,603.48 |
| 其他非流动资产 | 3,487,697.19 | 3,487,697.19 | |
| **非流动资产合计** | 7,797,118,593.42 | 7,806,043,145.92 | 8,924,552.50 |
| **资产总计** | 122,676,028,391.43 | 122,626,933,604.33 | -49,094,787.10 |
| 流动负债 | | | |
| 短期借款 | 1,019,000,000.00 | 1,019,000,000.00 | |
| △向中央银行借款 | | | |
| △拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | 44,641,100.00 | 44,641,100.00 | |
| 应付账款 | 5,397,525,334.16 | 5,397,525,334.16 | |
| 预收款项 | 37,275,416,017.88 | 37,275,416,017.88 | |
| 合同负债 | | | |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| △卖出回购金融资产款 | | | |
| △吸收存款及同业存放 | | | |
| △代理买卖证券款 | | | |
| △代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | 5,766,880.54 | 5,766,880.54 | |
| 应交税费 | 729,852,646.64 | 729,852,646.64 | |
| 其他应付款 | 8,952,632,938.37 | 8,952,632,938.37 | |
| 其中：应付利息 | 287,719,940.20 | 287,719,940.20 | |
| 应付股利 | 862,547,660.11 | 862,547,660.11 | |
| △应付手续费及佣金 | | | |
| △应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 7,751,881,238.73 | 7,751,881,238.73 | |
| 其他流动负债 | 2,398,477,500.00 | 2,398,477,500.00 | |
| **流动负债合计** | 63,575,193,656.32 | 63,575,193,656.32 | |
| 非流动负债 | | | |
| △保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | 28,895,175,000.00 | 28,895,175,000.00 | |
| 应付债券 | 9,002,094,933.15 | 9,002,094,933.15 | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | 1,006,400,000.00 | 1,006,400,000.00 | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | 32,291.66 | 32,291.66 |
| 其他非流动负债 | | | |
| **非流动负债合计** | 38,903,669,933.15 | 38,903,702,224.81 | 32,291.66 |
| **负 债 合 计** | 102,478,863,589.47 | 102,478,895,881.13 | 32,291.66 |
| 所有者权益 | | | |
| 实收资本 | 8,000,000,000.00 | 8,000,000,000.00 | |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 其他权益工具 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 | |
| 资本公积 | 34,865,512.58 | 34,865,512.58 | |
| 减:库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 96,874.99 | 96,874.99 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 144,345,933.35 | 152,738,782.27 | 8,392,848.92 |
| △一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 682,769,927.31 | 689,125,149.16 | 6,355,221.85 |
| **归属于母公司所有者权益合计** | 12,833,679,486.44 | 12,848,524,432.20 | 14,844,945.76 |
| 少数股东权益 | 7,363,485,315.52 | 7,299,513,291.00 | -63,972,024.52 |
| **所有者权益合计** | 20,197,164,801.96 | 20,148,037,723.20 | -49,127,078.76 |
| **负债及所有者权益合计** | 122,676,028,391.43 | 122,626,933,604.33 | -49,094,787.10 |

各项目调整情况的说明：

母公司资产负债表

金额单位：元

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 流动资产 | | | |
| 货币资金 | 4,739,583,787.48 | 4,739,583,787.48 | |
| △结算备付金 | | | |
| △拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 59,623.08 | 59,623.08 | |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| △应收保费 | | | |
| △应收分保账款 | | | |
| △应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | 22,413,035,064.45 | 22,525,107,404.68 | 112,072,340.23 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | 875,441,075.88 | 875,441,075.88 | |
| △买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 238,285,381.25 | 238,285,381.25 | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | 16,654,601,802.71 | 16,654,601,802.71 | |
| **流动资产合计** | 44,045,565,658.97 | 44,157,637,999.20 | 112,072,340.23 |
| 非流动资产 | | | |
| △发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 可供出售金融资产 | 2,500,000.00 | | -2,500,000.00 |
| 其他债权投资 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | 58,000,000.00 | 57,826,000.00 | -174,000.00 |
| 长期股权投资 | 10,085,580,019.36 | 10,085,580,019.36 | |
| 其他权益工具投资 | | 2,629,166.65 | 2,629,166.65 |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 4,477,294.30 | 4,477,294.30 | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 4,561,510.73 | 4,561,510.73 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 194,440.92 | 194,440.92 | |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 递延所得税资产 | 72,729,076.31 | 44,752,913.25 | -27,976,163.06 |
| 其他非流动资产 | | | |
| **非流动资产合计** | 10,228,042,341.62 | 10,200,021,345.21 | -28,020,996.41 |
| **资产总计** | 54,273,608,000.59 | 54,357,659,344.41 | 84,051,343.82 |
| 流动负债 | | | |
| 短期借款 | | | |
| △向中央银行借款 | | | |
| △拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 29,867,698.18 | 29,867,698.18 | |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | | | |
| △卖出回购金融资产款 | | | |
| △吸收存款及同业存放 | | | |
| △代理买卖证券款 | | | |
| △代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | 38,170.84 | 38,170.84 | |
| 应交税费 | -12,580,647.67 | -12,580,647.67 | |
| 其他应付款 | 17,891,846,076.77 | 17,891,846,076.77 | |
| 其中：应付利息 | 253,664,465.76 | 253,664,465.76 | |
| 应付股利 | 861,110,179.67 | 861,110,179.67 | |
| △应付手续费及佣金 | | | |
| △应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 858,781,238.73 | 858,781,238.73 | |
| 其他流动负债 | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | |
| **流动负债合计** | 20,267,952,536.85 | 20,267,952,536.85 | |
| 非流动负债 | | | |
| △保险合同准备金 | | | |

| 项　　目 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---|---|---|---|
| 长期借款 | 12,785,000,000.00 | 12,785,000,000.00 | |
| 应付债券 | 9,002,094,933.15 | 9,002,094,933.15 | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | 32,291.66 | 32,291.66 |
| 其他非流动负债 | | | |
| **非流动负债合计** | 21,787,094,933.15 | 21,787,127,224.81 | 32,291.66 |
| **负 债 合 计** | 42,055,047,470.00 | 42,055,079,761.66 | 32,291.66 |
| 所有者权益 | | | |
| 实收资本 | 8,000,000,000.00 | 8,000,000,000.00 | |
| 其他权益工具 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 | |
| 其中:优先股 | | | |
| 永续债 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 | |
| 资本公积 | 310,000.00 | 310,000.00 | |
| 减:库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 96,874.99 | 96,874.99 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 184,722,888.32 | 193,115,737.24 | 8,392,848.92 |
| △一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 61,829,529.07 | 137,358,857.32 | 75,529,328.25 |
| **所有者权益合计** | 12,218,560,530.59 | 12,302,579,582.75 | 84,019,052.16 |
| **负债及所有者权益合计** | 54,273,608,000.59 | 54,357,659,344.41 | 84,051,343.82 |

## 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、

净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上
□适用 √不适用

## 四、主要会计数据和财务指标

### （一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 项目 | 本期末 | 上年度末 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总资产 | 14,370,378.40 | 12,262,693.36 | 17.19% | |
| 2 | 总负债 | 11,988,492.83 | 10,247,886.36 | 16.99% | |
| 3 | 净资产 | 2,381,885.57 | 2,019,716.48 | 17.93% | |
| 4 | 归属母公司股东的净资产 | 1,272,950.93 | 1,283,367.95 | -0.81% | |
| 5 | 资产负债率（%） | 83.43 | 83.54 | -0.13% | |
| 6 | 扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%） | 84.14 | 84.43 | -0.34% | |
| 7 | 流动比率 | 1.92 | 1.81 | 6.01% | |
| 8 | 速动比率 | 0.46 | 0.46 | 0.38% | |
| 9 | 期末现金及现金等价物余额 | 911,838.55 | 1,226,269.55 | -25.64% | |

| 序号 | 项目 | 本期 | 上年同期 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 2,369,644.32 | 2,021,195.15 | 17.24% | |
| 2 | 营业成本 | 1,923,417.59 | 1,576,129.84 | 22.03% | |
| 3 | 利润总额 | 138,504.08 | 171,248.39 | -19.12% | |
| 4 | 净利润 | 67,623.13 | 124,762.00 | -45.80% | 注 1 |
| 5 | 扣除非经常性损益后净利润 | 30,205.67 | 85,044.82 | -64.48% | 注 2 |
| 6 | 归属母公司股东的净利润 | 12,932.08 | 75,076.00 | -82.77% | 注 3 |
| 7 | 息税折旧摊销前利润（EBITDA） | 245,876.80 | 259,442.15 | -5.23% | |
| 8 | 经营活动产生的现金流净额 | -1,548,527.58 | -65,792.64 | -2,453.65% | 注 4 |
| 9 | 投资活动产生的现金流净额 | -352,761.45 | -554,345.28 | -36.36% | 注 5 |
| 10 | 筹资活动产生的现金流净额 | 1,586,858.04 | 582,779.16 | 172.29% | 注 6 |
| 11 | 应收账款周转率 | 22.44 | 24.44 | -8.19% | |
| 12 | 存货周转率 | 0.21 | 0.20 | 2.82% | |

| 序号 | 项目 | 本期 | 上年同期 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 13 | EBITDA 全部债务比 | 0.04 | 0.05 | -17.69% | |
| 14 | 利息保障倍数 | 1.63 | 0.70 | 134.12% | 注 7 |
| 15 | 现金利息保障倍数 | -10.34 | 1.53 | -774.86% | 注 8 |
| 16 | EBITDA 利息倍数 | 1.73 | 0.73 | 136.33% | 注 9 |
| 17 | 贷款偿还率（%） | 100 | 100 | - | |
| 18 | 利息偿付率（%） | 100 | 100 | - | |

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。
说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

### （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要为行业影响及计提减值损失；
注 2：主要为行业影响及计提减值损失；
注 3：主要为行业影响及计提减值损失；
注 4：主要为回款受行业影响及土地投资增加；
注 5：主要为关联企业融资款收回；
注 6：主要为公司融资增加；
注 7：主要为全部利息支出减少；
注 8：主要为回款受行业影响及土地投资增加；
注 9：主要为全部利息支出减少；

## 五、资产情况

### （一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元　币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|---|---|---|---|---|
| 货币资金 | 91.88 | 123.95 | -25.87% | - |
| 应收票据及应收账款 | 9.33 | 11.55 | -19.20% | - |
| 预付款项 | 4.65 | 1.17 | 297.31% | 注 1 |
| 其他应收款 | 189.46 | 99.7 | 90.03% | 注 2 |
| 存货 | 1,017.45 | 853.3 | 19.24% | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.20 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 26.91 | 59.12 | -54.48% | 注 3 |
| 长期股权投资 | 45.20 | 29.86 | 51.38% | 注 4 |
| 投资性房地产 | 5.03 | 5.21 | -3.50% | - |
| 固定资产 | 22.76 | 21.83 | 4.25% | - |
| 在建工程 | - | - | - | - |
| 无形资产 | 5.33 | 5.51 | -3.26% | - |
| 商誉 | 6.80 | 7.49 | -9.21% | - |

2.主要资产变动的原因

注 1：主要为预付收购项目款增加；
注 2：主要为土地保证金及非并表合作项目资金往来；
注 3：主要为一年内委托贷款减少；
注 4：主要为合营联营企业增加；

## （二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：1,854,662.71 万元

| 受限资产 | 账面价值 | 评估价值（如有） | 所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有） | 由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有） |
|---|---|---|---|---|
| 长期股权投资 | 15,600.00 | - | - | 项目股权质押借款 |
| 固定资产 | 186,368.45 | - | - | 抵押借款 |
| 存货 | 1,605,571.59 | - | - | 抵押借款 |
| 货币资金 | 7,009.69 | - | - | 保证金 |
| 其他 | 40,112.98 | - | - | 与集团租赁公司签订融资租赁协议 |
| 合计 | 1,854,662.71 | - | - | - |

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元 币种：人民币

| 子公司名称 | 子公司报告期末资产总额 | 子公司报告期营业收入 | 母公司直接或间接持有的股权比例合计(%) | 母公司持有的股权中权利受限的比例 | 权利受限原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京金水房地产开发有限公司 | 263,848.94 | 89,640.55 | 50% | 50% | 质押融资 |
| 中电建西元（北京）房地产开发有限公司 | 96,739.88 | 9,174.67 | 100% | 100% | 质押融资 |
| 中国电建地产集团抚顺有限公司 | 69,927.63 | 7,541.84 | 60% | 60% | 质押融资 |
| 北京金水永业房地产开发有限公司 | 206,236.90 | 457,529.03 | 51% | 51% | 质押融资 |
| 合计 | 636,753.35 | 563,886.08 | - | - | - |

## 六、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30%的，说明原因 |
|---|---|---|---|---|
| 短期借款 | 28.96 | 10.19 | 184.20% | 注 1 |
| 应付票据及应付账款 | 74.77 | 54.42 | 37.39% | 注 2 |
| 预收款项 | 320.74 | 372.75 | -13.95% | - |
| 应交税费 | 11.73 | 7.3 | 60.62% | 注 3 |
| 其他应付款 | 150.38 | 89.53 | 67.96% | 注 4 |
| 一年内到期的非流动负债 | 101.44 | 77.52 | 30.86% | 注 5 |
| 长期借款 | 315.88 | 288.95 | 9.32% | - |
| 应付债券 | 140.39 | 90.02 | 55.96% | 注 6 |

2.主要负债变动的原因

注 1：主要为向金融机构短期融通资金增加；
注 2：主要为竣工项目应付工程款增加；
注 3：主要为应交土地增值税增加；
注 4：主要为非并表项目资金往来；
注 5：主要为一年内到期的银行存款增加；
注 6：主要为发行债券；

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债
√适用 □不适用
境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：20.45 亿元
具体内容：
2018 年 12 月 6 日，电建地产在香港联合交易所成功发行首期境外美元高等级无抵押债券，额度 3 亿美元，期限 3 年，票面利率为 4.5%。

### （二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 641.70 亿元，上年末有息借款总额 500.73 亿元，借款总额总比变动 28.15%。
报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且且借款金额达到 1000 万元的

□适用 √不适用

### （三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

□适用 √不适用

### （四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

### （五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2019 年底，公司资产用于抵押、质押、担保或其他限制用途情况详见五（二）资产受限情况。

## （六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

根据未来一年内到期债务金额、投资及营运需求，公司计划融资 240 多亿，将根据到期债务及经营需要进行相应具体融资安排。

2.所获银行授信情况

单位：万元　币种：人民币

| 银行名称 | 综合授信额度 | 已使用情况 | 剩余额度 |
|---|---|---|---|
| 一、中国建设银行 | 1,832,100.00 | 1,207,200.00 | 624,900.00 |
| 二、中国银行 | 285,443.00 | 177,443.00 | 108,000.00 |
| 三、中国工商银行 | 324,950.00 | 166,950.00 | 158,000.00 |
| 四、中国农业银行 | 355,000.00 | 191,940.00 | 163,060.00 |
| 五、交通银行 | 663,200.00 | 340,000.00 | 323,200.00 |
| 六、中国光大银行 | 583,100.00 | 233,100.00 | 350,000.00 |
| 七、民生银行 | 1,019,510.00 | 670,510.00 | 349,000.00 |
| 八、兴业银行 | 1,100,000.00 | 108,300.00 | 991,700.00 |
| 九、北京银行 | 246,200.00 | - | 246,200.00 |
| 十、中信银行 | 1,493,800.00 | 838,800.00 | 655,000.00 |
| 十一、平安银行 | 115,000.00 | 35,000.00 | 80,000.00 |
| 十二、广发银行 | 58,000.00 | 58,000.00 | - |
| 十三、浙商银行 | 755,400.00 | 354,041.00 | 401,359.00 |
| 十四、渤海银行 | 830,000.00 | 330,000.00 | 500,000.00 |
| 十五、杭州银行 | 210,000.00 | 210,000.00 | - |
| 十六、华夏银行 | 358,000.00 | 208,000.00 | 150,000.00 |
| 十七、上海银行 | - | - | - |
| 十八、恒丰银行 | 53,750.00 | - | 53,750.00 |
| 十九、湖北银行 | 20,000.00 | - | 20,000.00 |
| 二十、招商银行 | 8,000.00 | 1,000.00 | 7,000.00 |
| 合计 | 10,311,453.00 | - | 5,181,169.00 |

上年末银行授信总额度：758.42 亿元，本报告期末银行授信总额度 1,031.15 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：272.73 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

126.4 亿元

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元　币种：人民币

报告期利润总额：13.85 亿元

报告期非经常性损益总额：3.76 亿元

**报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：**□适用 √不适用

**八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性**

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

□是 √否

**九、对外担保情况**

**（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况**

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

**（二）对外担保是否存在风险情况**

□适用 √不适用

## 第五节 重大事项

**一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

□适用 √不适用

**二、关于破产相关事项**

□适用 √不适用

**三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项**

**（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施**

□适用 √不适用

**（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人**

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：□是 √否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：□是 √否

**四、其他重大事项的信息披露情况**

□适用 √不适用

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

**一、发行人为可交换债券发行人**

□适用 √不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

□适用 √不适用

**三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人**

□适用 √不适用

**四、发行人为可续期公司债券发行人**

□适用 √不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

# 第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司公司债券年度报告》之盖章页）

中国电建地产集团有限公司

2020 年 4 月 29 日

8

# 财务报表

## 附件一： 发行人财务报表

### 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:: 中国电建地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| **流动资产：** | | |
| 货币资金 | 9,188,482,463.36 | 12,394,760,781.64 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 933,221,388.86 | 1,178,989,174.27 |
| 应收款项融资 | 0.00 | 1,500,000.00 |
| 预付款项 | 464,854,017.43 | 117,259,351.97 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 18,945,988,049.15 | 9,886,282,743.28 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | 0.00 | 1,128,002.87 |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 101,744,804,570.19 | 85,329,970,713.62 |
| 合同资产 | | |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 20,000,000.00 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 2,691,193,246.63 | 5,912,127,693.63 |
| 流动资产合计 | 133,988,543,735.62 | 114,820,890,458.41 |
| **非流动资产：** | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | 25,131,349.91 | 69,667,711.95 |
| 长期股权投资 | 4,520,209,214.95 | 2,986,184,968.63 |
| 其他权益工具投资 | 0.00 | 2,629,166.65 |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 502,742,664.85 | 521,020,722.13 |
| 固定资产 | 2,275,764,621.53 | 2,182,507,066.72 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |

8

| | | |
|---|---|---|
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 533,016,136.43 | 550,731,358.17 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 680,033,204.91 | 748,529,509.49 |
| 长期待摊费用 | 124,519,086.45 | 39,832,913.00 |
| 递延所得税资产 | 927,441,467.17 | 701,452,031.99 |
| 其他非流动资产 | 126,382,542.46 | 3,487,697.19 |
| 非流动资产合计 | 9,715,240,288.66 | 7,806,043,145.92 |
| 资产总计 | 143,703,784,024.28 | 122,626,933,604.33 |
| **流动负债：** | | |
| 短期借款 | 2,896,000,000.00 | 1,019,000,000.00 |
| 向中央银行借款 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | 74,815,679.59 | 44,641,100.00 |
| 应付账款 | 7,401,686,005.47 | 5,397,525,334.16 |
| 预收款项 | 32,074,434,108.38 | 37,275,416,017.88 |
| 合同负债 | | |
| 卖出回购金融资产款 | | |
| 吸收存款及同业存放 | | |
| 代理买卖证券款 | | |
| 代理承销证券款 | | |
| 应付职工薪酬 | 28,757,592.67 | 5,766,880.54 |
| 应交税费 | 1,172,551,516.65 | 729,852,646.64 |
| 其他应付款 | 15,037,745,774.33 | 8,952,632,938.37 |
| 其中：应付利息 | 459,495,498.31 | 287,719,940.20 |
| 应付股利 | 869,301,510.65 | 862,547,660.11 |
| 应付手续费及佣金 | | |
| 应付分保账款 | | |
| 持有待售负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 10,144,225,000.00 | 7,751,881,238.73 |
| 其他流动负债 | 1,000,000,000.00 | 2,398,477,500.00 |
| 流动负债合计 | 69,830,215,677.09 | 63,575,193,656.32 |
| **非流动负债：** | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 31,588,040,000.00 | 28,895,175,000.00 |
| 应付债券 | 14,039,272,615.26 | 9,002,094,933.15 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 4,427,400,000.00 | 1,006,400,000.00 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | 0.00 | 32,291.66 |

8

| | | |
|---|---|---|
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 50,054,712,615.26 | 38,903,702,224.81 |
| 负债合计 | 119,884,928,292.35 | 102,478,895,881.13 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | |
| 实收资本（或股本） | 8,331,199,044.28 | 8,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 |
| 资本公积 | 36,103,612.58 | 34,865,512.58 |
| 减：库存股 | 0.00 | 0.00 |
| 其他综合收益 | 0.00 | 96,874.99 |
| 专项储备 | 0.00 | 0.00 |
| 盈余公积 | 202,228,766.91 | 152,738,782.27 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 188,279,804.54 | 689,125,149.16 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 12,729,509,341.51 | 12,848,524,432.20 |
| 少数股东权益 | 11,089,346,390.42 | 7,299,513,291.00 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 23,818,855,731.93 | 20,148,037,723.20 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 143,703,784,024.28 | 122,626,933,604.33 |

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

**母公司资产负债表**

2019 年 12 月 31 日

编制单位:中国电建地产集团有限公司

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| **流动资产：** | | |
| 货币资金 | 1,806,174,817.55 | 4,739,583,787.48 |
| 交易性金融资产 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | | |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 803,490.72 | 59,623.08 |
| 其他应收款 | 30,807,831,848.85 | 22,413,035,064.45 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | 1,353,856,155.66 | 875,441,075.88 |
| 存货 | 168,427,685.68 | 238,285,381.25 |
| 合同资产 | | |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 17,678,061,383.71 | 16,654,601,802.71 |
| 流动资产合计 | 50,461,299,226.51 | 44,045,565,658.97 |

8

| | | |
|---|---|---|
| **非流动资产：** | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | 2,500,000.00 |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | 58,000,000.00 |
| 长期股权投资 | 12,681,698,738.64 | 10,085,580,019.36 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | 168,012,129.00 | 4,477,294.30 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 4,974,449.15 | 4,561,510.73 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 43,382,952.57 | 194,440.92 |
| 递延所得税资产 | 98,456,971.46 | 72,729,076.31 |
| 其他非流动资产 | 108,000,000.00 | |
| 非流动资产合计 | 13,104,525,240.82 | 10,228,042,341.62 |
| 资产总计 | 63,565,824,467.33 | 54,273,608,000.59 |
| **流动负债：** | | |
| 短期借款 | 1,200,000,000.00 | |
| 交易性金融负债 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 20,205,317.66 | 29,867,698.18 |
| 预收款项 | | |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 33,910.58 | 38,170.84 |
| 应交税费 | 19,745,168.26 | -12,580,647.67 |
| 其他应付款 | 21,604,911,077.00 | 17,891,846,076.77 |
| 其中：应付利息 | 293,307,079.19 | 253,664,465.76 |
| 应付股利 | 865,820,522.66 | 861,110,179.67 |
| 持有待售负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,412,500,000.00 | 858,781,238.73 |
| 其他流动负债 | 1,000,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 29,257,395,473.50 | 20,267,952,536.85 |
| **非流动负债：** | | |
| 长期借款 | 6,369,990,000.00 | 12,785,000,000.00 |
| 应付债券 | 11,863,295,504.43 | 9,002,094,933.15 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |

8

| | | |
|---|---|---|
| 长期应付款 | 3,526,000,000.00 | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 21,759,285,504.43 | 21,787,094,933.15 |
| 负债合计 | 51,016,680,977.93 | 42,055,047,470.00 |
| **所有者权益（或股东权益）：** | | |
| 实收资本（或股本） | 8,331,199,044.28 | 8,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | 3,971,698,113.20 | 3,971,698,113.20 |
| 资本公积 | 1,548,100.00 | 310,000.00 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 242,605,721.88 | 184,722,888.32 |
| 未分配利润 | 2,092,510.04 | 61,829,529.07 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 12,549,143,489.40 | 12,218,560,530.59 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 63,565,824,467.33 | 54,273,608,000.59 |

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

## 合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 23,696,443,195.62 | 20,211,951,508.91 |
| 其中：营业收入 | 23,696,443,195.62 | 20,211,951,508.91 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 21,751,322,579.98 | 17,982,010,307.61 |
| 其中：营业成本 | 19,234,175,920.40 | 15,761,298,380.99 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 1,397,065,597.15 | 1,464,900,582.55 |
| 销售费用 | 475,351,905.30 | 438,686,673.98 |
| 管理费用 | 358,238,523.81 | 308,317,470.15 |
| 研发费用 | 2,095,280.63 | 1,750,000.00 |
| 财务费用 | 284,395,352.69 | 7,057,199.94 |

| | | |
|---|---|---|
| 其中：利息费用 | 950,679,869.76 | 746,219,938.91 |
| 利息收入 | 675,567,271.33 | 750,961,699.84 |
| 加：其他收益 | 3,674,988.50 | 1,627,084.78 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 349,052,700.37 | 159,224,578.45 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 194,990,863.28 | 81,060,130.64 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | 0.00 | - |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | 0.00 | - |
| 公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | | 0.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -294,943,129.27 | - |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -626,513,180.71 | -696,509,237.08 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | 0.00 | |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列） | 1,376,391,994.53 | 1,694,283,627.45 |
| 加：营业外收入 | 20,730,605.51 | 31,612,243.82 |
| 减：营业外支出 | 12,081,765.16 | 13,412,017.57 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | 1,385,040,834.88 | 1,712,483,853.70 |
| 减：所得税费用 | 708,809,512.38 | 464,863,890.62 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列） | 676,231,322.50 | 1,247,619,963.08 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | 676,231,322.50 | 1,247,619,963.08 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | 0.00 | |
| （二）按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 129,320,849.02 | 750,760,011.70 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 546,910,473.48 | 496,859,951.38 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| 1．不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| （1）重新计量设定受益计划变动额 | | |
| （2）权益法下不能转损益的其他综合收益 | | |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动 | | |
| （4）企业自身信用风险公允价值变 | | |

| | | |
|---|---|---|
| 动 | | |
| 2．将重分类进损益的其他综合收益 | | |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益 | | |
| （2）其他债权投资公允价值变动 | | |
| （3）可供出售金融资产公允价值变动损益 | | |
| （4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | |
| （5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | |
| （6）其他债权投资信用减值准备 | | |
| （7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | | |
| （8）外币财务报表折算差额 | | |
| （9）其他 | | |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | |
| 七、综合收益总额 | 676,231,322.50 | 1,247,619,963.08 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | 129,320,849.02 | 750,760,011.70 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 546,910,473.48 | 496,859,951.38 |
| 八、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | |

定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

**母公司利润表**

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|
| 一、营业收入 | 35,883,091.65 | 1,057,551,205.17 |
| 减：营业成本 | 2,107,255.72 | 1,219,035,890.37 |
| 税金及附加 | 11,134,870.54 | 7,698,759.35 |
| 销售费用 | - | 47,169.81 |
| 管理费用 | 205,733,944.27 | 169,781,670.03 |
| 研发费用 | 2,095,280.63 | 1,750,000.00 |
| 财务费用 | -163,316,832.42 | -483,239,079.38 |
| 其中：利息费用 | 2,107,627,324.91 | 297,678,334.65 |
| 利息收入 | 2,266,780,414.74 | 751,158,562.55 |
| 加：其他收益 | - | 601,043.04 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 671,580,245.34 | 625,463,254.39 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 131,741,600.62 | 103,597,509.68 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | - | - |

8

| | | |
|---|---|---|
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“—”号填列） | - | - |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -137,556,752.32 | - |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -77,253,168.50 | -232,342,636.25 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列） | - | - |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列） | 434,898,897.43 | 536,198,456.17 |
| 加：营业外收入 | 6,474,521.61 | 253,735.06 |
| 减：营业外支出 | 177,630.89 | 61,489.64 |
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | 441,195,788.15 | 536,390,701.59 |
| 减：所得税费用 | -53,704,058.21 | -58,085,659.06 |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | 494,899,846.36 | 594,476,360.65 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列） | 494,899,846.36 | 594,476,360.65 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | - | - |
| 五、其他综合收益的税后净额 | - | - |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | - | - |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | - | - |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | - | - |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | - | - |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | - | - |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | - | - |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | - | - |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | - | - |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | - | - |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | - | - |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | - | - |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | - | - |
| 7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） | - | - |
| 8.外币财务报表折算差额 | - | - |
| 9.其他 | - | - |
| 六、综合收益总额 | 494,899,846.36 | 594,476,360.65 |
| 七、每股收益： | - | - |
| （一）基本每股收益(元/股) | - | - |
| （二）稀释每股收益(元/股) | - | - |

8

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

**合并现金流量表**

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 21,608,723,144.49 | 30,200,680,186.72 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 拆入资金净增加额 | | |
| 回购业务资金净增加额 | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | |
| 收到的税费返还 | 0.00 | 368,555.66 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 7,570,920,105.70 | 1,733,616,541.12 |
| 经营活动现金流入小计 | 29,179,643,250.19 | 31,934,665,283.50 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 28,523,234,856.68 | 23,887,455,395.72 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | |
| 拆出资金净增加额 | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 1,049,258,741.61 | 1,017,445,200.73 |
| 支付的各项税费 | 3,265,172,360.93 | 3,516,259,873.94 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 11,827,253,139.39 | 2,855,578,440.72 |
| 经营活动现金流出小计 | 44,664,919,098.61 | 31,276,738,911.11 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -15,485,275,848.42 | 657,926,372.39 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | |
| 收回投资收到的现金 | 10,293,500.32 | 60,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 235,197,407.12 | 14,659,765.30 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 237,879.50 | 539.99 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 13,416,666.66 | 15,057,166.67 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 9,684,271,497.40 | 4,235,372,567.87 |
| 投资活动现金流入小计 | 9,943,416,951.00 | 4,325,090,039.83 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 88,342,934.51 | 182,479,593.25 |
| 投资支付的现金 | 1,562,035,205.73 | 293,550,001.00 |

8

| | | |
|---|---|---|
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 373,555,994.02 | 598,898,645.41 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 11,447,097,360.04 | 8,793,614,563.86 |
| 投资活动现金流出小计 | 13,471,031,494.30 | 9,868,542,803.52 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,527,614,543.30 | -5,543,452,763.69 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 吸收投资收到的现金 | 3,579,877,544.28 | 3,059,979,622.64 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 3,245,998,500.00 | 1,065,350,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 29,017,714,812.50 | 18,530,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 8,030,500,000.00 | 8,464,975,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 13,238,018,444.72 | 6,655,341,163.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 53,866,110,801.50 | 36,710,295,785.64 |
| 偿还债务支付的现金 | 24,971,073,479.16 | 23,215,765,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 4,589,655,511.07 | 4,196,202,373.66 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 219,311,203.74 | 157,980,973.15 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 8,436,801,406.37 | 3,470,536,817.50 |
| 筹资活动现金流出小计 | 37,997,530,396.60 | 30,882,504,191.16 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 15,868,580,404.90 | 5,827,791,594.48 |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | 0.00 | |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | -3,144,309,986.82 | 942,265,203.18 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 12,262,695,522.34 | 11,320,430,319.16 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | 9,118,385,535.52 | 12,262,695,522.34 |

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

**母公司现金流量表**

2019 年 1—12 月

单位:元　币种:人民币

| 项目 | 2019年度 | 2018年度 |
|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | - | 1,086,150,240.00 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 46,892,549,331.10 | 51,169,773,593.99 |
| 经营活动现金流入小计 | 46,892,549,331.10 | 52,255,923,833.99 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 14,043,014.66 | 2,889,991.90 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 143,615,844.17 | 129,445,821.15 |
| 支付的各项税费 | 112,275,520.69 | 97,893,795.93 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 50,573,606,930.07 | 53,873,890,296.50 |
| 经营活动现金流出小计 | 50,843,541,309.59 | 54,104,119,905.48 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -3,950,991,978.49 | -1,848,196,071.49 |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | |
| 收回投资收到的现金 | 23,708,666.98 | 90,000,000.00 |

8

| | | |
|---|---|---|
| 取得投资收益收到的现金 | 254,646,722.77 | 180,369,600.45 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 15,057,166.67 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 9,246,171,016.50 | 4,043,706,074.66 |
| 投资活动现金流入小计 | 9,524,526,406.25 | 4,329,132,841.78 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 14,351,861.98 | 4,872,479.63 |
| 投资支付的现金 | 2,714,631,010.50 | 636,450,001.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 136,433,521.33 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 10,413,940,000.00 | 8,245,063,181.15 |
| 投资活动现金流出小计 | 13,142,922,872.48 | 9,022,819,183.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,618,396,466.23 | -4,693,686,341.33 |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | |
| 吸收投资收到的现金 | 331,199,044.28 | 1,994,629,622.64 |
| 取得借款收到的现金 | 5,156,000,000.00 | 6,682,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | 5,860,000,000.00 | 7,567,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 6,685,000,000.00 | 4,205,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 18,032,199,044.28 | 20,448,629,622.64 |
| 偿还债务支付的现金 | 7,977,510,000.00 | 8,996,130,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 2,368,709,569.49 | 1,957,266,161.67 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 3,050,000,000.00 | 1,681,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 13,396,219,569.49 | 12,634,396,161.67 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 4,635,979,474.79 | 7,814,233,460.97 |
| **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** | -2,933,408,969.93 | 1,272,351,048.15 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,739,583,787.48 | 3,467,232,739.33 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | 1,806,174,817.55 | 4,739,583,787.48 |

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

8

# 担保人财务报表

□适用 √不适用