

债券简称：16 电建 01

债券代码：136155

债券简称：16 电建 02

债券代码：135543

债券简称：17 电建债

债券代码：143305

债券简称：18 电建 01

债券代码：150635

债券简称：19 电建债

债券代码：151187

债券简称：19 电建 01

债券代码：112939



中国电建地产集团有限公司 公司债券年度受托管理事务报告 (2019 年度)

债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2020 年 6 月

目录

声明	3
第一章 本次债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人 2019 年度经营情况和财务状况.....	8
第四章 发行人募集资金使用情况.....	11
第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化情况.....	12
第六章 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.....	13
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	14
第八章 本次公司债券跟踪评级情况.....	15
第九章 其他情况	16

声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称沪深上市规则）、《中国电建地产集团有限公司 2015 年公开发行公司债券受托管理协议》、《中国电建地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券受托管理协议》、《中国电建地产集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券受托管理协议》、《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》（以下简称《受托管理协议》）及其它相关信息披露文件以及中国电建地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”或“受托管理人”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源承销保荐所作的承诺或声明。

第一章 本次债券概况

一、发行人名称

中文名称：中国电建地产集团有限公司

公司简称：电建地产

英文名称：PowerChina Real Estate Group Ltd

二、核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2865号”文核准，公司获准公开发行总额不超过30亿元的公司债券。其中第一期公开发行的公司债券总额为20亿元，已于2016年1月26日发行完毕；第二期公开发行的公司债券总额为10亿元，已于2017年9月25日发行完毕。

根据上海证券交易所“上证函【2015】2390号”文，上海证券交易所对公司非公开发行总额不超过20亿元的公司债券挂牌转让无异议。其中第一期非公开发行的公司债券总额为10.7亿元，已于2016年6月8日发行完毕。

根据上海证券交易所“上证函【2018】539号”文，上海证券交易所对公司非公开发行总额不超过30亿元的公司债券挂牌转让无异议。其中第一期非公开发行的公司债券总额为20亿元，已于2018年8月22日发行完毕；第二期非公开发行的公司债券总额为10亿元，已于2019年1月30日发行完毕。

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2019】1141号”文核准，公司获准公开发行总额不超过40亿元的公司债券。其中第一期公开发行的公司债券总额为8.6亿元，已于2019年7月25日发行完毕。

三、本次公司债券的主要条款

1、16电建01

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)
债券简称	16 电建 01
债券代码	136155
发行日	2016 年 1 月 26 日

到期日	2021 年 1 月 26 日
债券余额	20 亿元
利率	3.7%/年
还本付息方式	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
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

2、16电建02

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）
债券简称	16 电建 02
债券代码	135543
发行日	2016 年 6 月 8 日
到期日	2019 年 6 月 8 日
债券余额	8.6 亿元
利率	4.8%/年
还本付息方式	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
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	非公开发行

3、17电建债

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）
债券简称	17 电建债
债券代码	143305
发行日	2017 年 9 月 25 日
到期日	2022 年 9 月 25 日
债券余额	10 亿元
利率	5.58%/年
还本付息方式	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
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

4、18电建01

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
债券简称	18 电建 01
债券代码	150635
发行日	2018 年 8 月 22 日
到期日	2023 年 8 月 22 日
债券余额	20 亿元
利率	6.2%/年

还本付息方式	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
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	非公开发行

5、19电建债

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
债券简称	19 电建债
债券代码	151187
发行日	2019 年 1 月 30 日
到期日	2024 年 1 月 30 日
债券余额	10 亿元
利率	5.18%/年
还本付息方式	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
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者非公开发行

6、19电建01

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	19 电建 01
债券代码	112939
发行日	2019 年 7 月 25 日
到期日	2024 年 7 月 24 日
债券余额	8.6 亿元
利率	4.27%/年
还本付息方式	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
上市地点	深圳证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、沪深上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2019 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：中国电建地产集团有限公司

公司简称：电建地产

英文名称：PowerChina Real Estate Group Ltd

英文简称：POWERCHINA REALESTATE

法定代表人：夏进

信息披露事务负责人：秦普高

联系方式：010-58367175

传真：010-58960049

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

电子信箱：qinpugao-re@powerchina.cn

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

邮政编码：100097

公司网址：<http://fdc.powerchina.cn>

电子信箱：realestate@powerchina.cn

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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人 2019 年度经营情况

发行人2019年度营业收入及成本构成情况如下：

单位：亿元

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	-

三、发行人 2019 年度财务情况

发行人2019年主要会计数据和会计指标如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
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%
10	营业收入	2,369,644.32	2,021,195.15	17.24%
11	营业成本	1,923,417.59	1,576,129.84	22.03%
12	利润总额	138,504.08	171,248.39	-19.12%
13	净利润	67,623.13	124,762.00	-45.80%
14	扣除非经常性损益后净利 润	30,205.67	85,044.82	-64.48%
15	归属母公司股东的净利润	12,932.08	75,076.00	-82.77%
16	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	245,876.80	259,442.15	-5.23%
17	经营活动产生的现金流净 额	-1,548,527.58	65,792.64	-2,453.65%
18	投资活动产生的现金流净 额	-352,761.45	-554,345.28	-36.36%
19	筹资活动产生的现金流净 额	1,586,858.04	582,779.16	172.29%
20	应收账款周转率	22.44	24.44	-8.19%
21	存货周转率	0.21	0.20	2.82%
22	EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-17.69%

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
23	利息保障倍数	1.63	0.70	134.12%
24	现金利息保障倍数	-10.34	1.53	-774.86%
25	EBITDA 利息倍数	1.73	0.73	136.33%
26	贷款偿还率 (%)	100	100	-
27	利息偿付率 (%)	100	100	-

第四章 发行人募集资金使用情况

截至2019年末，发行人发行“16电建01”所募集资金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，募集资金专户运作情况正常。

截至2019年末，发行人发行“16电建02”所募集资金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，募集资金专户运作情况正常。

截至2019年末，发行人发行“17电建债”所募集资金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，募集资金专户运作情况正常。

截至2019年末，发行人发行“18电建01”所募集资金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。

截至2019年末，发行人发行“19电建债”所募集资金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。

截至2019年末，发行人发行“19电建01”所募集资金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。

第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化 情况

“16电建01”、“16电建02”、“17电建债”、“18电建01”、“19电建债”、“19电建01”均为无担保债券。

报告期内，债券的偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 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

报告期内，发行人偿债保障措施均按照募集说明书约定执行正常。

“16电建01”于2016年1月26日正式起息，发行人于2019年1月28日支付了自2018年1月26日至2019年1月25日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“16电建02”于2016年6月8日正式起息，发行人于2019年6月10日支付了自2018年6月8日至2019年6月7日期间的利息，并兑付了剩余本金8.6亿元。

“17电建债”于2017年9月25日正式起息，发行人于2019年9月25日支付了自2018年9月25日至2019年9月24日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“18电建01”于2018年8月22日正式起息，发行人于2019年8月22日支付了自2018年8月22日至2019年8月21日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

报告期内不涉及“19电建债”、“19电建01”本息偿付的情况。

第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，公司债券未出现需召开债券持有人会议之事项，未召开债券持有人会议。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

2019年6月28日，经中诚信证券评估有限公司评定，维持发行人主体信用等级AA+，评级展望为稳定；维持“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）”和“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)”信用等级AA+。

2019年5月27日，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《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。

“16电建02”、“18电建01”、“19电建债”未评级。

第九章 其他情况

报告期内，发行人无其他重大事项。

报告期后，发行人于2020年6月12日公告了《关于涉及吸收合并事项的提示性公告》，发行人正与其控股上市公司南国置业股份有限公司筹划吸收合并事项，请投资人密切关注。

(本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司公司债券年度受托管理事务报告
(2019 年度)》之盖章页)

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2020年 6月29日

