



中国电建地产集团有限公司

(住所: 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)

2020年面向专业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



(住所: 上海市徐汇区长乐路989号45层)

联席主承销商

联席主承销商



(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

(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: 2020年11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）为本次债券的首期发行，发行规模为 8.6 亿元。2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第二期发行，发行规模不超过人民币 20 亿（含 20 亿），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 20 亿元（含 20 亿元），每张面值人民币 100 元，发行数量不超过 2,000 万张（含 2,000 万张），发行价格为 100 元/张。

三、本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）：品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为 5 年期。发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

四、品种一调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 2 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在指定信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）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，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种一回售条款：发行人发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，

本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种一回售登记期：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完成回售申报；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。

五、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

六、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 AAA 级，本次债券评级为 AAA 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极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

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的主体及债项评级结果（含跟踪评级结果）为 AA+，东方金诚上调了发行人的长期主体评级和本期债券评级。

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 29,395,701,542.38 元（2020 年 9 月 30 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 78.79%，母公司资产负债率为 73.27%；发行人 2017-2019 年度实现归属于

母公司所有者的净利润分别为 735,606,906.87 元、750,760,011.70 元、129,320,849.02 元，年均可分配利润为 538,562,589.20 元。根据目前债券市场的发行情况，预期品种一的票面利率区间为 3.5%-5.0%，品种二的票面利率区间为 4.0%-5.5%，以票面利率 5.5%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。

七、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。

八、增信措施：本期债券为无担保债券。

九、本期债券票面利率询价区间在发行前的《发行公告》中确定，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 2020 年 11 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，具体的发行日期安排在《发行公告》中确定，敬请投资者关注。

十、本期债券发行采取网下面向符合《证券法》等相关规定的专业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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》。

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 2020 年面向专业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、发行人主体信用评级 AAA，本期公司债券信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

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专业投资者中的机构投资者。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。专业投资者中的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、2018 年和 2019 年，发行人净利润分别为 124,761.99 万元和 67,623.13 万元，最近一年净利润下滑。2019 年净利润较 2018 年下滑，主要原因为：对收购南国置业形成的商誉计提减值 6,818.45 万元；南国置业 2019 年度出现大幅亏损；结利的部分房地产开发项目因预售期间区位市场变化、销售限价政策等因素，导致房地产开发业务毛利率降低；公司业务规模扩大，期间费用规模有所上升。

鉴于房地产项目开发周期较长，收入确认方式较为严格，因此可能存在年度之间收入、利润增长不均衡的风险，特提请投资者注意盈利状况波动可能导致的风险。

十八、截至 2020 年 6 月末，发行人有息债务余额为 586.13 亿元。以公司 2019 年末有息债务为基础，在债券不提前回售的情况下，公司将于未来 1 年以内、1~

2 年、2~3 年和 3 年以上到期的有息债务分别为 141.15 亿元、179.96 亿元、182.99 亿元和 93.33 亿元；若存续债券全部提前回售，公司将于 1 年以内、1~2 年、2~3 年和 3 年以上到期的有息债务分别为 161.01 亿元、189.90 亿元、194.54 亿元和 54.98 亿元。债务期限结构分布相对分散。

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 2020 年 6 月末，所有权受限的资产金额为 158.13 亿元，占同期发行人总资产的 11.00%、净资产的 63.09%。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 2020 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 165.99 亿元。报告期内，发行人其他应收款主要为各项目的代收代垫款、押金及保证金等，非经营性的其他应收款截至目前已清理完毕。截至 2020 年 6 月末，发行人其他流动资产中一年内委托贷款余额为 228,869.00 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 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 6 月末短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 864,684.79 万元、877,088.12 万元、

1,304,022.50 万元和 1,337,695.25 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、2017 年、2018 年和 2019 年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.72 倍、0.73 倍和 1.13 倍。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 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月的经营活动现金流量净额分别为 246,716.85 万元、65,792.64 万元、-1,548,527.58 万元和 343,082.29 万元，报告期内，发行人经营活动现金流量净额波动较大。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 820.27 亿元、1,024.79 亿元、1,198.85 亿元和 1,186.37 亿元；资产负债率分别为 83.35%、83.54%、83.42%和 82.56%。截至 2020 年 6 月末，流动负债 761.14 亿元、非流动负债 425.23 亿元。

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

二十九、本期债券面向《证券法》等规定的专业投资者公开发行，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。

三十一、发行人正在进行重大资产重组。南国置业于 2020 年 6 月 8 日发布停牌公告，披露该公司正在筹划重大资产重组事项，具体方案为：南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并；南国置业为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债（含本期发行公司债券新增负债）、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格，电建地产持有的上市公司股份将被注销（电建地产全资子公司武汉新天地持有的上市公司股份，将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销），中国电建将成为南国置业的直接控股股东。

发行人内部已决策通过上述重组方案，国务院国资委已原则上同意本次资产重组的总体方案。该重组方案尚需中国证监会核准及其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。本次重组详细情况及后续进展请投资者关注上市公司南国置业的公告。

三十二、2020 年 10 月 30 日，发行人于上海清算所公布了《中国电建地产集团有限公司 2020 年第三季度财务报表》。截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径总资产 1,385.83 亿元，相比 2019 年末下降 3.60%，合并净资产 293.96 亿元，相比 2019 年末增长 23.40%。2020 年 1-9 月，发行人实现营业收入 111.38 亿元，同比下降 24.81%；实现归属于上市公司股东的净利润 2.41 亿元，同比下降 51.82%。2020 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额为 94.43 亿元，较 2019 年同期增长 174.40%，主要是经营支出减少所致。

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	15
第一节 本期发行概况	17
一、发行人基本情况	17
二、公司债券发行内部决策情况	17
三、本期债券发行的基本情况及发行条款	17
四、本期发行的有关当事人	21
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	24
第二节 风险因素	25
一、本期债券的投资风险	25
二、发行人的相关风险	26
第三节 发行人及本期债券资信情况	34
一、本期公司债券的信用评级情况	34
二、公司最近三年及一期的资信情况	36
第四节 偿债计划及其他保障措施	40
一、偿债计划	40
二、具体偿债安排	40
三、偿债保障措施	42
四、发行人违约责任及争议解决机制	43
第五节 发行人基本情况	46
一、发行人基本情况介绍	46
二、发行人设立及报告期内实际控制人变更情况	46
三、发行人重大资产重组情况	49
四、本期发行前公司的股本情况	50
五、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况	50
六、公司控股股东及实际控制人基本情况	59

七、董事、监事和高级管理人员基本情况.....	60
八、公司治理结构	64
九、报告期利润分配情况	92
十、发行人主营业务情况	92
十一、发行人主要竞争优势	107
十二、发行人违法违规情况	109
十三、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	109
十四、信息披露事务与投资者关系管理.....	110
第六节 财务会计信息	111
一、公司最近三年及一期财务报告审计情况.....	111
二、公司最近三年及一期财务会计资料.....	111
三、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况	121
四、最近三年及一期主要财务指标	129
五、管理层讨论与分析	131
六、发行人受限资产情况	153
七、发行人有息债务	154
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	155
第七节 募集资金运用	156
一、本期债券募集资金规模	156
二、本期债券募集资金运用计划	156
三、募集资金的现金管理	156
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	157
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	157
六、募集资金专项账户管理安排	157
第八节 其它重要事项	158
一、公司对外担保情况	158
二、未决重大诉讼或仲裁	158
第九节 债券持有人会议	159
一、债券持有人行使权利的形式	159

二、债券持有人会议决议的适用性	159
三、《债券持有人会议规则》的主要内容	159
第十节 债券受托管理人	170
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	170
二、《债券受托管理协议》的主要内容	170
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明	179
第十二节 备查文件	194
一、备查文件内容	194
二、备查文件查阅时间及地点	194

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专业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 2020 年面向专业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 2020 年面向专业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、申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
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
天职会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（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	2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月
最近一年	指	2019 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

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

发行主体：中国电建地产集团有限公司。

债券名称：中国电建地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行总额：本次债券发行总额不超过人民币40亿元（含40亿元），分期发行。本期债券为发行总额内第二期发行。

本期债券规模：本期债券发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元）。

债券期限：本期债券共设两个品种（两个品种之间可全额双向互拨）：品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为5年期。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

品种一调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后2年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在指定信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）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，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种一回售条款：发行人发布是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

品种一回售登记期：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；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。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式，票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。其中：本期债券品种一票面利率在债券存续期前3年固定不变。在本期债券品种一存续期的第3年末，如发行人行使品种一调整票面利率选择权，本期债券品种一存续债券的票面利率为债券存续期前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变；如发行人未行使本期债券品种一调整票面利率选择权，则本期债券品种一存续债券在存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二票面利率将在债券存续期内固定不变。

本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通

过簿记建档方式确定，即由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率。

债券票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，本期债券按面值平价发行。

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行。

本期债券发行对象为《证券法》等文件规定的专业投资者。

本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。本期债券不向股东配售。

债券形式：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。

还本付息方式：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。

发行首日与起息日：本期债券发行首日为2020年11月25日，本期债券起息日为2020年11月25日。

利息登记日：本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：品种一：2021年至2025年每年的11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二：2021年至2025年每年的11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

本金支付日（兑付日）：品种一：2025年11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在第3年末行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2023年11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

品种二：2025年11月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照深圳证券交易所和登记机构的规定执行。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

担保方式：本期债券无担保。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

信用等级及资信评级机构：本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA；本期债券资信评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司。

主承销商：申万宏源证券有限公司、中信建投证券股份有限公司、中德证券有限责任公司。

债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。本期债券上市安排：本期债券发行后将在深圳证券交易所申请上市。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还‘18电建01’本金。

质押式回购安排：发行人主体信用评级 AAA，本期公司债券信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

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

本期公司债券发行及上市安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2020 年 11 月 23 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2020 年 11 月 24 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率

T 日 (2020 年 11 月 25 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日 网下认购截止日 投资者于当日 15:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户 发行结果公告日
---	--

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

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：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路989号45层

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、王茜

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：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

2019年审计报告签字会计师：王玥、张琼

电话：010-60836030

传真：010-88827799

（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：崔磊

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

经办分析师：谷建伟、王黎娅

电话：010-62299800

传真：010-62299803

（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：沙雁

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

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2020年6月末，所有权受限的资产金额为158.13亿元，占同期发行人总资产的11.00%、净资产的63.09%。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2020年6月末，公司合并口径的存货金额为9,485,840.80万元，占总资产的比例为66.01%。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2020年6月末，所有权受限的资产金额为158.13亿元，占同期发行人总资产的11.00%、净资产的63.09%。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8,202,687.32万元、10,247,889.59万元、11,988,492.83万元和11,863,702.00万元；资产负债率分别为83.35%、83.54%、83.42%和82.56%。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波动较大的风险

发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月的经营活动现金流量净额分别为 246,716.85 万元、65,792.64 万元、-1,548,527.58 万元和 343,082.29 万元。报告期内，发行人经营活动现金流波动幅度较大。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2020年6月末，发行人其他应收款余额为165.99亿元。报告期内，发行人其他应收款主要为各项目的代收代垫款、押金及保证金等，非经营性的其他应收款截至目前已清理完毕。截至2020年6月末，发行人其他流动资产中一年内委托贷款余额为228,869.00万元，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2017年、2018年、2019年及2020年6月末短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为864,684.79万元、877,088.12万元、1,304,022.50万元和1,337,695.25万元，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、发行人总体融资余额最近三年增长风险

2017年、2018年、2019年及2020年6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4,563,092.23万元、5,007,302.87万元、6,409,493.76万元和6,098,090.37万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大,2017年-2019年相应的融资余额也不断增加,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、利息支出较大、利息保障倍数较低的风险

2017年、2018年、2019年发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.72倍、0.73倍和1.13倍。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。

9、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2017年、2018年、2019年及2020年1-6月少数股东权益分别为578,695.88万元、736,348.53万元、1,108,934.64万元和1,186,579.18万元,同期发行人所有者权益合计为1,638,333.99万元、2,019,716.48万元、2,381,885.57万元和2,506,254.05万元,占比分别为35.32%、36.46%、46.56%和47.34%,占比较高,存在一定风险。

10、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2019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464,148.08万元,出售商品/提供劳务的交易总额为12,705.17万元,应收账款余额合计为1,877.65万元,应付账款余额合计为249,387.62万元。发行人关联交易金额较大,对关联方存在一定的依赖性。

11、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2020年6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277.90亿元，其中对合并报表范围内的公司的担保余额为273.39亿元。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。

12、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。本期债券的发行人作为发行人母公司，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、行业竞争加剧风险

发行人历经十余年的发展，业务规模持续增长，目前国内房地产行业已具备一定的竞争优势。但近年来，在政府对房地产行业调控的大背景下，房地产行业发展面临一定的下行压力，行业竞争日趋激烈。未来，国家房地产调控政策的不确定性以及不断加剧的行业竞争，可能对发行人未来的业务发展和盈利能力造成一定影响。

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。

5、疫情防控期间经营风险

2020年初新冠肺炎疫情发生以来，全国各地高度重视疫情防控，按照有关部门相关安排，发行人积极落实企业责任，参与疫情防控。目前全国新冠肺炎疫情得到了有效控制，发行人有序推进复工复产，但若未来全国疫情发生第二次爆发，可能会对发行人业务经营造成不利影响。

6、吸收合并事项经营风险

发行人下属上市公司南国置业股份有限公司拟通过向发行人全体股东中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司非公开发行股份及支付现金的方式，对发行人进行吸收合并并募集配套资金。南国置业股份有限公司为吸收合并方，发行人为被吸收合并方，吸收合并完成后，发行人将注销法人资格，南国置业股份有限公司作为存续主体，相关债务由上市公司依法承继。目前相关事项仍处于筹划阶段，尚存在不确定性，上述吸收合并事项若不能顺利进行，可能会给发行人带来一定的经营风险。

（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、人力资源风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源，如出现主要骨干人才的调离或流失，可能会影响其正常运作，造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行，如果发行人不能有效地培养人才队伍，可能会对其经营产生一定的负面影响。

2、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，住房和城乡建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，公司目前也制定了相关的安全生产措施，但是不排除将来在施工过程中发生生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

3、房地产项目开发及经营风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长，投资规模大。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，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，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

4、突发事件引发的治理结构变化风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺畅运作，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、项目质量管理风险

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。截至2020年3月末，发行人有多个在建项目，在建工程项目周期长，涉及的项目质量管理环节较多，发行人可能面临一定的项目质量管理风险。

（五）政策风险

1、行业政策风险

房地产行业受政策影响较大，如政府调控措施、行业法律法规等。2016年前半年在经济下行压力和库存水平高企的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降低首付比例频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限售等政策轮番出台，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。2016年十一前后，22个城市密集出台新一轮的调控政策，通过提高购房门槛调整贷款首付比例加码调控遏制投机性需求。2018年以来，房地产市场调控政策不放松，7月底中央政治局会议明确强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”。2019年12月召开的中央经济工作会议继续强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

未来房地产市场走势存在较大不确定性，未来房地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

2、税收政策风险

根据相关法律法规，发行人目前涉及的税费主要包括企业所得税、土地增值税、增值税等。若未来相关税收政策发生变化，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来影响，给发行人未来的项目的收益带来一定的影响。未来房地产行业税收政策的不确定性，使发行人面临一定的税收政策风险。

3、信贷政策风险

房地产行业属于资金密集型行业，需要的资金投资较大，资金占用周期较长，因此外部融资是房地产企业的重要资金来源，也是影响房地产持续发展的重要因素。如果未来国内房地产行业信贷政策发生变化，则可能对发行人的融资成本及融资渠道带来不利影响，进而对发行人的业务开展和盈利能力产生一定影响。

4、项目用地超期开发被回收风险

自然资源部要求各地要根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》《闲置土地处置办法》等文件要求，依法分类处置房地产开发闲置土地。目前，已有部分省市出台政策规范闲置土地的处置方式，明确规定了非因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，政府可以无偿收回土地使用权。虽然发行人一贯遵守国家法律政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但如果发行人未能按规定期限动工开发，将存在项目用地被回收的风险。

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。截至目前，东方金诚对中国电建地产集团有限公司评定的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，相关债项信用等级为AAA。

（二）评级报告的内容摘要

电建地产房地产项目以一二线城市为主，近年来合同销售金额逐年增长，剩余可售面积充足，已售未结转房款规模较大，对收入结转提供支撑，控股股东中国电建未来在土地资源整合、资金拆借和信用支持等方面仍将提供大力支持，若上市顺利，将提升公司资本实力、治理水平和发展能力。另一方面，新冠疫情使公司收入及盈利水平短期承压，在建及拟建项目未来投资规模较大且面临一定资金支出压力，有息债务总体有所增长且规模较大。

综合分析，公司偿还债务的能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极小。

优势：

- 1、公司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、公司房地产合同销售金额逐年增长，房地产项目以二线城市为主，区位优势较好，对未来销售去化提供保障；
- 3、公司房地产结转收入逐年增长，同时已售未结转房款规模较大，对未来收入结转提供支撑；
- 4、公司是中国电建唯一房地产开发平台，预计未来公司在土地资源整合、资金拆借和信用支持等方面仍将获得股东的大力支持；
- 5、公司筹划通过子公司南国置业完成整体上市，若进展顺利，将提升公司资本实力、治理水平和发展能力。

关注：

- 1、新冠肺炎疫情对公司销售、回款及施工进度带来不利影响，公司收入及利润水平短期承压；

2、公司在建和拟建项目未来投资规模较大，面临一定资金支出压力，有息债务总体有所增长且规模较大。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“中国电建地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（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、财务状况及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；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体信用质量产生重大影响的事项时启动。

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根据监管要求披露和向相关部门报送。

（四）评级差异情况

东方金诚于 2020 年 6 月对发行人及其发行的 19 电建 01 出具东方金诚债跟踪评字【2020】440 号跟踪评级报告，显示发行人主体长期评级 AAA、债项评级 AAA，与本期债券评级结果相同。除前述情况外，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的主体及债项评级结果（含跟踪评级结果）为 AA+。东方金诚给予更高评级的原因为：公司进一步巩固一二线城市的布局，在武汉、成都和南京等区域市场具有很强的市场竞争地位；公司房地产合同销售金额保持增长，销售均价明显提升，剩余可售面积充足，期末全口径剩余可售货值 2557 亿元，以二线城市为主，对未来销售提供保障；2019 年公司房地产结转收入有所增长，同时已售未结转房款规模较大，对未来收入结转提供支撑；公司是中国电建唯一房地产开发平台，预计未来公司在土地资源整合、资金拆借和信用支持等方面仍将获得股东的大力支持；公司筹划通过子公司南国置业完成整体上市，若进展顺利，将提升公司资本实力、治理水平和发展能力。

同时，东方金诚也关注到，新冠肺炎疫情对公司销售、回款及施工进度带来不利影响，公司收入及利润水平短期承压；公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在房地产市场调控政策环境下，面临一定资金支出压力；其他应收款因房地产合作开发项目增多而持续增加，对资金形成一定占压，有息债务有所增长且规模较大。

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 2020 年 6 月末，发行人获得银行授信总额为 1,097.45 亿元，其中已用额度为 542.05 亿元，剩余授信额度为 555.40 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 2020 年 6 月 30 日偿还情况
中国电建地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	15 亿元	2017 年 5 月 5 日	-	6%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	10 亿元	2017 年 6 月 8 日	2018 年 3 月 5 日	5.4%/年	已偿还
中国电建地产集团有限公司	10 亿元	2017 年 8 月 25 日	2018 年 5 月 22 日	5.05%/年	已偿还

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	截至 2020 年 6 月 30 日偿还情况
司2017年度第二期超短期融资券					
中国电建地产集团有限公司2017年公开发行公司债券（面向合格投资者）	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	已偿还
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	已偿还
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	已偿还
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	已偿还
中山证券-电建物业资产支持专项计划	11.62亿元	2018年8月9日	2027年6月15日	6.5%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司2018年非公开发行公司债券	20亿元	2018年8月22日	2020年8月22日	6.20%/年	已偿还
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	已偿还
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%	已偿还
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

名称	发行规模	起息日	到期日	票面利率	截至 2020 年 6 月 30 日偿还情况
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 31 日	3.48%/年	已偿还
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
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)	8.6 亿元	2019 年 7 月 25 日	2024 年 7 月 25 日	4.27%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	10 亿元	2019 年 9 月 2 日	2022 年 9 月 2 日	4%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2019 年度第三期超短期融资券	10 亿元	2019 年 12 月 25 日	2020 年 9 月 20 日	3.38%/年	已偿还
中国电建地产集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	15 亿元	2020 年 4 月 3 日	2020 年 8 月 1 日	2.5%/年	已偿还
中国电建地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	12 亿元	2020 年 7 月 30 日	2023 年 7 月 30 日	5.8%/年	未到期
中国电建地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	12 亿元	2020 年 8 月 10 日	2025 年 8 月 10 日	4.39%/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）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 年公开发行公司债券	19 电建 01	2019 年 7 月 25 日	未到期	8.6	偿还公司债务
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

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 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

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。

（五）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	2017年12月31日 /2017年度	2018年12月31日 /2018年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2020 年 6 月 30 日/ 2020 年 1-6 月
资产负债率	83.35%	83.54%	83.43%	82.56%
流动比率	1.95	1.81	1.92	1.71
速动比率	0.46	0.46	0.46	0.46
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	0.72	0.73	1.13	-

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。

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6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185.58亿元、202.12亿元、236.96亿元和82.42亿元，归属于母公司股东净利润分别为7.36亿元、7.51亿元、1.29亿元和2.43亿元。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2020年3月末，公司拥有259.26万平方米（权益口径）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2020年6月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为1,301.56亿元，公司不含存货的流动资产余额为352.97亿元，其中货币资金总额为132.29亿元。流动资产具体情况如下：

资产	2019 年 12 月 31 日		2020 年 6 月 30 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	918,848.25	6.39%	1,322,883.93	9.21%
应收账款	93,322.14	0.65%	87,293.15	0.61%
预付款项	46,485.40	0.32%	70,706.02	0.49%
其他应收款	1,894,598.80	13.18%	1,659,870.22	11.55%
存货	10,174,480.46	70.80%	9,485,840.80	66.01%
合同资产	0.00	0.00%	3,846.20	0.03%
一年内到期的非流动资产	2,000.00	0.01%	2,000.00	0.01%
其他流动资产	269,119.32	1.87%	383,138.41	2.67%
流动资产合计	13,398,854.37	93.24%	13,015,578.72	90.57%
资产总计	14,370,378.40	100.00%	14,369,956.05	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 2020 年 6 月末，发行人获得银行授信总额为 1,097.45 亿元，其中已用额度为 542.05 亿元，剩余授信额度为 555.40 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有限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

发行人正在进行重大资产重组。南国置业于 2020 年 6 月 8 日发布停牌公告，披露该公司正在筹划重大资产重组事项，具体方案为：南国置业向电建地产的股东中国电建、中电建建筑公司发行股份及支付现金作为对价，对电建地产实施吸收合并；南国置业为吸收合并方，电建地产为被吸收合并方。本次吸收合并完成后，南国置业为存续方，将承继及承接电建地产的全部资产、负债（含本期发行公司债券新增负债）、人员、业务、合同及其他一切权利与义务，电建地产将注销法人资格，电建地产持有的上市公司股份将被注销（电建地产全资子公司武汉新天地持有的上市公司股份，将在本次吸收合并完成后 6 个月内，通过南国置业吸收合并武汉新天地实现注销），中国电建将成为南国置业的直接控股股东。

发行人内部已决策通过上述重组方案，国务院国资委已原则上同意本次资产重组的总体方案。该重组方案尚需中国证监会核准及其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。本次重组详细情况及后续进展请投资者关注上市公司南国置业的公告。

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等工作。

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 2020 年 6 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 48 家，其中全资子公司 24 家，剩余 24 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	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	昆明	房地产开发经营	5000	50.00%
14	山东洺悦置业有限公司	济南	房地产开发经营	30000	51.00%
15	上海海赋置业有限公司	上海	房地产开发经营	1000	100.00%
16	南京金羚房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	35000	100.00%
17	南京中水电星湖湾房地产有限公司	南京	房地产开发经营	5000	70.00%
18	苏州璟洺置业有限公司	太仓	房地产开发经营	10000	100.00%
19	武汉新天地投资有限公司	武汉	高新技术产品投资、生产和销售等	1000	100.00%
20	武汉璟悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	5000	100.00%
21	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	房地产开发经营	20000	70.00%
22	中国水电建设集团房地产武汉有限公司	武汉	房地产开发经营	10000	55.00%
23	武汉洺悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	5000	51.00%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
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	中国电建地产长沙有限公司	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	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安	房地产开发经营	100000	60.00%
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	成都洛悦房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	2000	100.00%
34	成都洛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	天津海赋房地产开发有限公司	天津	房地产开发经营	1000	100.00%
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	上海泷临置业有限公司	上海	房地产开发经营	10000	100.00%
46	西安中电建置业有限公司	西安	房地产开发经营	2000	100%
47	北京西元置业有限公司	北京	房地产开发经营	10000	100.00%
48	北京泛悦产业投资有限责任公司	北京	投资管理	10000	100.00%

注：1、发行人对湖南金光华海赋房地产开发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2020年6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。

对发行人具有重大影响的子公司情况简介如下：

（1）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，法定代表人秦普高。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 2019 年末，该公司资产总额 2,679,830.82 万元，负债总额 2,185,099.24 万元，所有者权益 494,731.58 万元；2019 年实现营业收入 636,867.72 万元，净利润-17,869.79 万元。

（2）成都岷江海赋投资有限责任公司

成都岷江海赋投资有限责任公司（以下简称“岷江海赋”）成立于 2013 年 4 月 15 日，目前注册资本为 10,000 万元，法定代表人为叶超，发行人持有公司 60% 的股权。公司的经营范围为房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计、施工；项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；物业管理、仓储服务（不含危险品）、装卸服务；销售：建材、家俱。

截至 2019 年末，该公司资产总额 4,172,325,562.13 元，负债总额 4,075,937,937.69 元，所有者权益 96,387,624.44 元；2019 年实现净利润 23,559,300.43 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，法定代表人吕锋。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。

截至 2019 年末，该公司资产总额 15,851,792,274.23 元，负债总额 14,187,875,934.89 元，所有者权益 1,663,916,339.34 元；2019 年实现营业收入 856,840,800.20 元，净利润 135,049,016.86 元。

2、参股公司

截至 2020 年 6 月末，发行人主要参股公司共 14 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	北京	人力资源服务	200.00	49.00%

	公司				
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	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	10,000	35.00%
14	中国水电建设集团房地产（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 2019 年末，该公司资产总额 411,690.52 万元，负债总额 385,573.58 万元，所有者权益 26,116.93 万元；2019 年实现营业收入 152,349.19 万元，净利润

22,281.57 万元。

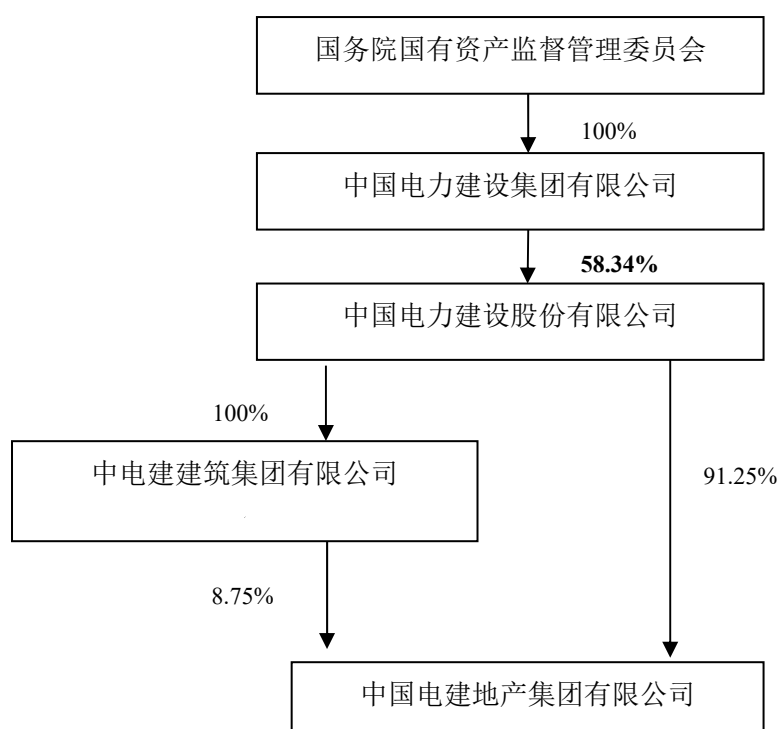
（2）南京悦茂房地产开发有限公司

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 2019 年末，该公司资产总额 412,738.15 万元，负债总额 178,617.04 万元，所有者权益 234,121.11 万元；2019 年实现营业收入 1.23 万元，净利润-437.30 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 2020 年 6 月末，中国电建总股本 8,331,199,044.28 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 2020 年 6 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 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
夏进	男	党委书记、董事长	2018 年 6 月至今	中国劳动学会第八届理事会常务理事

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
薛志勇	男	董事、总经理、 党委副书记	2019 年 8 月至今	第 12 届全国青联常委、第三 届北京土地学会副会长
唐定乾	男	董事	2018 年 6 月至今	中国电力建设股份有限公司 财务管理部主任、电建基金 公司董事长
张维荣	男	董事	2018 年 6 月至今	中国电力建设股份有限公司 投资与运营管理部主任
路玉武	男	董事	2018 年 6 月至今	中电建建筑集团有限公司党 委书记、副总经理

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	党委副书记、纪 委书记、工会主 席、监事会主席	2018 年 6 月至今	-
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	中电建建筑集团有限公司副 总经理、总会计师
廖红云	男	职工监事、中国 电建地产集团有 限公司中南区域 总部党委书记、 纪委书记	2018 年 6 月至今	-
宁晁	男	职工监事、中国 电建地产集团有 限公司资金管理 部总经理	2018 年 6 月至今	-

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 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
秦普高	男	副总经理、总会 计师、南国置业 股份有限公司董 事长	2018 年 6 月至今	-
李端	男	副总经理	2018 年 6 月至今	-
朱成林	男	副总经理	2018 年 6 月至今	-
武琳	女	董事会秘书、董 事会办公室主任	2020 年 6 月至今	-

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、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、南国置业股份有限公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司董事、总经理、党委副书记

3、唐定乾，1963 年出生，硕士研究生学历。先后任水电二局财务处副处长、副总会计师、总会计师，中国水利水电建设集团公司财务产权部主任，中国水利水电建设股份有限公司财务产权部主任。现任中国电力建设集团有限公司财务管理部主任，中国电建地产集团有限公司董事。

4、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。

5、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。

6、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党委副书记、纪委书记、工会主席、监事会主席。

7、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。

8、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。

9、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职工监事、中国电建地产集团有限公司中南区域总部党委书记、纪委书记。

10、宁晔，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职工监事、中国电建地产集团有限公司资金管理部总经理。

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、南国置业股份有限公司董事长。

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、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。

14、武琳，1980 年出生，硕士研究生学历。先后担任中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部总经理，中国电建地产集团有限公司人力资源部、企业领导人员管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公司董事会秘书、董事会办公室主任。

（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	有限责任	318.63 亿	晏志勇	2011 年 9 月 28	北京市海淀区

有限公司	公司（国 有独资）	元		日	车公庄西路 22 号院 2 号楼 18 层
------	--------------	---	--	---	-----------------------------

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，加强国有资产管理的工作；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年末，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	贵州天韵石尚有限公司	同一母公司
3	湖北省电力建设第一工程有限公司	同一最终控制方
4	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方
5	江西省电力装璜有限责任公司	同一最终控制方
6	青岛颂康泰国际旅行社有限公司	同一最终控制方
7	武汉汉源既济电力有限公司	同一最终控制方
8	浙江华东工程咨询有限公司	同一母公司
9	中电建建筑集团有限公司	同一母公司
10	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方
11	中国电建集团河南工程有限公司	同一最终控制方
12	中电建商业保理有限公司	同一母公司
13	中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	同一母公司
14	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一母公司
15	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一最终控制方
16	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同一最终控制方

序号	关联方名称	与本公司关联关系
17	重庆玖池物流贸易有限公司	同一最终控制方
18	中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一最终控制方
19	中国电建集团重庆工程有限公司	同一最终控制方
20	中国电建市政建设集团有限公司	同一母公司
21	中国水电基础局有限公司	同一母公司
22	中国水利水电第八工程局有限公司	同一母公司
23	中电建成都建筑工业化有限责任公司	同一母公司
24	中国水利水电第七工程局有限公司	同一母公司
25	中国水利水电第三工程局有限公司	同一母公司
26	中国水利水电第九工程局有限公司	同一母公司
27	中国水利水电第十工程局有限公司	同一母公司
28	中国水利水电第四工程局有限公司	同一母公司
29	中国水利水电第五工程局有限公司	同一母公司
30	北京中水北方经贸有限责任公司	同一母公司
31	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一母公司
32	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	同一母公司
33	中电建武汉铁塔有限公司	同一最终控制方
34	天津金地风华房地产开发有限公司	联营企业之子公司
35	中国电建集团租赁有限公司	同一母公司
36	北京万拓投资有限公司	同一母公司
37	毛尔盖水电有限公司	同一母公司
38	四川久隆水电开发有限公司	同一母公司
39	四川圣达水电开发有限公司	同一母公司
40	四川盐源甲米河水电开发有限公司	同一母公司
41	中国电建集团财务有限责任公司	同一最终控制方
42	西昌飓源风电开发有限公司	同一母公司
43	中电建水电开发集团有限公司	同一母公司
44	四川小金川水电开发有限公司	同一母公司
45	中电建电力检修工程有限公司	同一母公司
46	中电建国际贸易服务有限公司	同一母公司
47	中电建物资有限公司	同一母公司
48	中电建湖北电力建设有限公司	同一最终控制方
49	中电建路桥集团有限公司	同一母公司
50	中电建十一局工程有限公司	同一母公司
51	中国电建集团国际工程有限公司	同一母公司
52	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	同一母公司
53	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方
54	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一母公司
55	中国水电顾问集团国际工程有限公司	同一母公司
56	中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一母公司
57	中国水利水电第十二工程局有限公司	同一母公司

序号	关联方名称	与本公司关联关系
58	南京悦茂房地产开发有限公司	合营企业
59	广州市保瑞房地产开发有限公司	联营企业
60	北京西元祥泰房地产开发有限公司	联营企业
61	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	联营企业
62	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	联营企业
63	北京京能海赋置业有限公司	联营企业
64	武汉城开房地产开发有限公司	联营企业
65	济南金地宏远房地产开发有限公司	联营企业
66	上海兴泷置业有限公司	联营企业
67	武汉统建城市开发有限责任公司	联营企业
68	深圳悦茂置业有限公司	联营企业
69	天津金保银房置业有限公司	联营企业之子公司
70	中电建（湖北）建设管理有限公司	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。

2017年-2019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	2017年度	2018年度	2019年度
贵州天韵石尚有限公司	采购商品	市场化定价			252.63
湖北省电力建设第一工程有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			875.23
湖北省电力装备有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		1,730.83	1,650.34
江西省电力装潢有限责任公司	房地产项目相关服务	市场化定价		235.27	952.03
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	接受劳务	市场化定价			27.08
武汉汉源既济电力有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		898.97	1,299.01
浙江华东工程咨询有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		284.77	619.28
中电建建筑集团有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		251,826.35	186,261.75

关联方	关联交易内容	定价机制	2017年度	2018年度	2019年度
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			255.76
中国电建集团河南工程有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			8,649.59
中电建商业保理有限公司	保理	市场化定价			2,713.69
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			10,505.71
中国电建集团华东勘测设计研究院招聘	房地产项目相关服务	市场化定价		34,280.67	14,023.72
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	接受劳务	市场化定价			113.21
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		7,968.85	8,307.88
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			4,750.04
中国电建集团武汉重工装备有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		189.54	161.39
中国电建集团重庆工程有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			3,820.70
中国电建市政建设集团有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		23,362.21	22,971.58
中国水电基础局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		3,379.34	7,057.36
中国水利水电第八工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		47,707.15	56,264.57
中国水利水电第七工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		30,525.89	15,269.44
中国水利水电第三工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			15,575.66

关联方	关联交易内容	定价机制	2017年度	2018年度	2019年度
中国水利水电第十工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		17,285.34	13,287.66
中国水利水电第四工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			5,976.27
中国水利水电第五工程局有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		27,760.13	80,506.40
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价		24.09	70.96
中水电(天津)建筑工程设计院有限公司	房地产项目相关服务	市场化定价			16.98
中文发集团文化有限公司	接受劳务	市场化定价		2,122.37	1,912.17
中国水利水电第八工程局有限公司	接受劳务	市场化定价	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	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	9,599.14	16,046.41	
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	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	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	422.77		
武汉汉源既济电力有限公司	接受劳务	市场化定价	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	
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	市场化定价	120,984.32	123,862.03	
中电建建筑集团	接受劳务	市场化定	139.25	879.21	

关联方	关联交易内容	定价机制	2017年度	2018年度	2019年度
实业公司		价			
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	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	3,982.02	-	
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	-	
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			214,159.84	680,107.22	464,148.08

2017年-2019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	2017年度	2018年度	2019年度
北京万拓投资有限公司	提供劳务	市场化定价	15.47	89.31	69.31
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	市场化定价	258.87	409.40	419.15
四川晶源电力开发有限公司	提供劳务	市场化定价	30.94		
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	86.52
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	53.68
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	88.40
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	137.67
中电建电力检修工程有限公司	提供劳务	市场化定价	79.27	38.16	33.53

关联方名称	交易内容	定价机制	2017年度	2018年度	2019年度
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务	市场化定价	148.34	305.84	272.93
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	580.65
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	936.48
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	62.25
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	市场化定价	3,592.87		3,991.14
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	693.46
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务	市场化定价		256.88	334.54
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		1,678.02	275.51
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	799.20
毛尔盖水电有限公司	提供劳务	市场化定价		230.03	214.48
中电建国际贸易服务有限公司	提供劳务	市场化定价			8.46
中电建路桥集团有限公司	提供劳务	市场化定价			37.55
中电建十一局工程有限公司	提供劳务	市场化定价			1,812.35
中国电建市政建设集团有限公司	提供劳务	市场化定价			1,349.32
中电建十二局工程有限公司	提供劳务	市场化定价			448.58
合计			5,388.22	6,236.25	12,705.17

截至2019年末，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	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中电建武汉铁塔有限公司	10,000.00	2019-12-5	2020-11-27	

中国水利水电第五工程局有限公司	5,709.06	2013-6-3	未约定明确到期日	
中国水利水电第五工程局有限公司	4,935.97	2015-1-1	未约定明确到期日	
湖北省电力装备有限公司	10,000.00	2019-12-19	2020-12-19	
中国电力建设股份有限公司	100,000.00	2018-2-10	2021-2-10	
中国电力建设股份有限公司	150,000.00	2019-2-1	2021-2-2	
中国电力建设股份有限公司	105,000.00	2018-2-25	2021-2-25	本金已还
天津金地风华房地产开发有限公司	6,706.04	2019-7-16	未约定明确到期日	
天津金地风华房地产开发有限公司	3,910.72	2019-8-23	未约定明确到期日	
中国电建集团租赁有限公司	58,500.00	2018-8-2	2023-4-13	
中国电建集团租赁有限公司	30,000.00	2019-4-11	2024-4-11	
中国电建集团租赁有限公司	20,000.00	2019-6-14	2024-6-14	
中国电建集团租赁有限公司	21,500.00	2019-6-19	2024-6-19	
中国电建集团租赁有限公司	120,000.00	2019-10-8	2024-10-7	
中国电建集团租赁有限公司	7,000.00	2019-12-31	2024-12-30	
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	20,000.00	2019-4-1	2021-3-21	
中国电建集团河北省电力勘测设计院有限公司	30,000.00	2019-7-1	2022-6-30	
诚通房地产投资有限公司	1,010.00	2019-1-29	2020-12-31	
诚通房地产投资有限公司	1,800.00	2018-7-10	2020-12-31	
诚通房地产投资有限公司	200.00	2018-8-15	2020-12-31	

诚通房地产投资有限公司	3,590.00	2018-12-18	2020-12-31	
诚通房地产投资有限公司	27,000.00	2018-6-28	2020-12-31	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	3,391.00	2018-9-19	2019-9-18	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	5,013.41	2018-10-29	2019-10-28	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	14,994.00	2018-12-29	2019-12-28	已展期
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	490.00	2019-3-16	2020-3-15	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	26,401.14	2019-8-21	2020-8-20	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	18,433.80	2019-9-29	2020-9-30	
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	1,715.00	2019-12-26	2020-12-25	
中国电建市政建设集团有限公司	4,579.20	2011-6-16	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	3,578.80	2011-8-3	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	400.00	2012-5-14	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	2,000.00	2012-6-20	未约定明确到期日	
中国电建市政建设集团有限公司	1,000.00	2014-9-18	2021-9-18	
中国电建市政建设集团有限公司	3,520.00	2014-12-30	2021-9-18	
中国电建市政建设集团有限公司	2,120.00	2015-8-18	未约定明确到期日	
合计	824,498.14			
拆出				
南京电建中储房地产有限公司	4,998.00	2019-5-15	未约定明确到期日	
济南金地宏远房	91,821.81	2019-8-21	2022-8-20	

地产开发有限公司				
天津金地风华房地产开发有限公司	242,958.00	2019-7-11	未约定明确到期日	
南京悦茂房地产开发有限公司	82,750.00	2019-6-20	未约定明确到期日	
深圳悦茂置业有限公司	99,040.00	2018-6-20	未约定明确到期日	
北京西元祥泰房地产开发有限公司	44,600.00	2019-12-17	未约定明确到期日	
龙赫置业(北京)有限公司	280,384.00	2019-3-27	未约定明确到期日	
重庆启润房地产开发有限公司	23,250.08	2018-7-12	未约定明确到期日	
中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司	15,634.38	2019-5-5	未约定明确到期日	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	7,350.00	2019-3-11	未约定明确到期日	
北京京能海赋置业有限公司	219,520.00	2019-12-17	未约定明确到期日	
武汉城开房地产开发有限公司	12,788.63	2019-12-26	未约定明确到期日	
武汉统建城市开发有限责任公司	7,748.00	2019-12-26	未约定明确到期日	
合计	1,132,842.90			

8、关联方应收、应付款项

2017年-2019年度，发行人与关联方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	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
应收账款	中国电建市政集团有限公司	915.77	98.74%	356.40	93.88%	371.09	19.76%
	中国水利水电第五工程局有限公	6.21	0.67%	6.71	1.77%	3.30	0.18%

科目名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	司						
	中国水利水电第八工程局有限公司	5.5	0.59%	16.50	4.35%	35.00	1.86%
	水电水利规划设计总院					0.00	0.00%
	中国电建市政建设集团有限公司					206.49	11.00%
	重庆武地洺悦房地产开发有限公司					77.16	4.11%
	中电建十一局工程有限公司					206.33	10.99%
	北京西元祥泰房地产开发有限公司					118.39	6.31%
	中国水利水电第十二工程局有限公司					176.42	9.40%
	南京电建中储房地产有限公司					48.60	2.59%
	天津金地风华房地产开发有限公司					2.00	0.11%
	中国水利水电第九工程局有限公司					632.87	33.71%
	合计	927.49	100.00%	379.62	100.00%	1,877.65	100.00%
预付账款	江西省水利水电工程局	489	34.50%	489.00	8.42%		
	中国电建市政集团中水电公司	167.11	11.79%	167.11	2.88%	167.11	2.44%
	中电建建筑集团有限公司	-	-	1,900.43	32.72%	532.79	7.78%
	中国水利水电第七工程局有限公司	761.43	53.71%	1,712.82	29.49%		
	中国水利水电第八工程局有限公司			344.11	5.93%	982.07	14.33%
	中国水利水电第			649.18	11.18%		

科目名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	九工程局有限公司						
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司			190.25	3.28%		
	山东电力建设第一工程有限公司					970.09	14.16%
	中国水利水电第三工程局有限公司					1,993.40	29.09%
	中国水利水电第五工程局有限公司					1,556.94	22.72%
	武汉汉源既济电力有限公司					307.47	4.49%
	中文发集团文化有限公司			354.77	6.11%	341.75	4.99%
	合计	1,417.54	100.00%	5,807.67	100.00%	6,851.64	100%
其他应收款	北京京能海赋置业有限公司					219,520.00	18.46%
	北京西元祥泰房地产开发有限公司			76,926.31	11.00%	53,218.88	4.48%
	广州市保瑞房地产开发有限公司			72,259.58	10.33%	14,919.73	1.25%
	龙赫置业(北京)有限公司			313,328.76	44.80%	317,575.47	26.71%
	南京电建中储房地产有限公司			10,412.48	1.49%	5,212.42	0.44%
	南京悦茂房地产开发有限公司			3,894.10	0.56%	3,894.10	0.33%
	上海兴洧置业有限公司					57,717.00	4.85%
	深圳悦茂置业有限公司			71,540.00	10.23%	99,040.00	8.33%
	天津金地风华房地产开发有限公司					242,958.00	20.44%
	武汉城开房地产开发有限公司					12,788.63	1.08%

科目 名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司					7,074.40	0.60%
	中文发集团文化有限公司			1,901.83	0.27%	1,410.00	0.12%
	中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司			39,977.59	5.72%	19,346.42	1.63%
	重庆启润房地产开发有限公司			99,332.48	14.20%	72,608.32	6.11%
	重庆武地洺悦房地产开发有限公司			5.91	0.00%	44,355.80	3.73%
	武汉统建城市开发有限责任公司					7,748.00	0.65%
	中电建都乐建设开发有限公司	10.00	0.13%	10.00	0.00%		
	中电建建筑集团有限公司	3,344.93	42.32%	2,999.05	0.43%	136.91	0.01%
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	0.80	0.01%	0.80	0.00%	1.44	0.00%
	中国电力建设股份有限公司	3,462.74	43.81%	3,462.74	0.50%	3,462.74	0.29%
	中国水利水电第七工程局有限公司					40.43	0.00%
	中国水利水电第八工程局有限公司			-		2,406.00	0.20%
	中国水利水电第九工程局有限公司	1,059.76	13.41%	1,010.43	0.14%		
	中国水利水电第十工程局有限公司					1.89	0.00%
	中国水利水电第五工程局有限公司	25.58	0.32%	371.98	0.05%	1,471.43	0.12%
	中电建水电开发集团有限公司			17.81	0.00%		

科目名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司			43.22	0.01%		
	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司			1,966.59	0.28%	1,966.59	0.17%
	合计	7,903.82	100.00%	699,461.67	100.00%	1,188,874.60	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%				
	中国水利水电第五工程局有限公司			2,500.00	100.00%	3,118.00	100.00%
	合计	1,400.00	100.00%	2,500.00	100.00%	3,118.00	100.00%
应付账款	中国电建集团重庆工程有限公司					764.14	0.31%
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司					1,445.26	0.58%
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司					3,700.88	1.48%
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司					3,321.66	1.33%
	中国电建集团河南工程有限公司					5,317.25	2.13%
	贵州天韵石尚有限公司					106.21	0.04%
	河北省电力勘测设计研究院					157.95	0.06%
	湖北省电力装备有限公司	140.74	0.11%	941.42	0.41%	1,170.33	0.47%
	上海电力设计院有限公司	18.19	0.01%				
	武汉汉源既济电力有限公司	128.73	0.10%	476.82	0.21%	442.71	0.18%
	浙江华东工程咨询有限公司	9.76	0.01%	22.84	0.01%	120.86	0.05%
	中电建建筑集团有限公司	61,884.61	48.28%	107,944.79	46.47%	68,862.84	27.61%

科目 名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中电建建筑集团实业公司	16.37	0.01%				
	中电建水电开发集团有限公司	18.09	0.01%				
	中国电建集团武汉重工装备有限公司			94.77	0.04%		
	中国电建市政集团有限公司	7,913.26	6.17%	10,617.70	4.57%	15,850.42	6.36%
	中国电建市政集团中水电公司	428.51	0.33%				
	中国水利水电第三工程局有限公司					9,464.10	3.79%
	中国水利水电第四工程局有限公司					1,810.01	0.73%
	中水电(天津)建筑工程设计院有限公司					14.60	0.01%
	中国水利水电第八工程局有限公司	28,320.16	22.09%	34,342.13	14.78%	44,621.29	17.89%
	中国水利水电第九工程局有限公司	9,665.54	7.54%	20,038.80	8.63%	19,589.48	7.86%
	中国水利水电第七工程局有限公司	4,964.62	3.87%	20,495.09	8.82%	15,134.36	6.07%
	中国水利水电第十工程局有限公司	5,928.45	4.63%	15,777.82	6.79%	19,267.27	7.73%
	中国水利水电第十四工程局有限公司	1,888.62	1.47%				
	中国水利水电第十一工程局有限公司	37.92	0.03%				
	中国水利水电第五工程局有限公司	6,798.42	5.30%	15,338.30	6.60%	26,583.64	10.66%

科目名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	12.55	0.01%	25.16	0.01%	26.71	0.01%
	江西省电力装璜有限责任公司			75.74	0.03%	1,096.65	0.44%
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司			5,456.39	2.35%	7,648.70	3.07%
	中国水电基础局有限公司			635.57	0.27%	2,860.42	1.15%
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司			2.55	0.00%	9.88	0.00%
	合计	128,174.55	100.00%	232,285.88	100.00%	249,387.62	100.00%
预收账款	中国水利水电第五工程局有限公司					2,548.00	98.49%
	中国水电建设集团圣达水电有限公司					5.00	0.19%
	中电建电力检修工程有限公司					3.00	0.12%
	四川圣达水电开发有限公司					5.00	0.19%
	西昌飓源风电开发有限公司	22	69.84%	27.00	93.10%	24.00	0.93%
	四川盐源甲米河水电开发有限公司	9.5	30.16%	2.00	6.90%	2.00	0.08%
	合计	31.5	100.00%	29.00	100.00%	2,587.00	100.00%
其他应付款	上海兴洧置业有限公司					9,717.00	1.28%
	中文发集团文化有限公司					141.75	0.02%
	诚通建设有限公司			59,992.25	12.09%	33,600.00	4.42%
	北京西元祥泰房地产开发有限公司			0.03	0.00%	0.03	0.00%
	上海安洧鑫房地产开发有限公司			21,840.00	4.40%	17,420.00	2.29%

科目 名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国水电建设集团房地产(都江堰)有限公司			1,692.91	0.34%	1,838.94	0.24%
	龙赫置业(北京)有限公司			0.02	0.00%	0.02	0.00%
	南京电建中储房地产有限公司			5,000.52	1.01%	30,013.44	3.94%
	广州市保瑞房地产开发有限公司			16,500.00	3.32%	9,075.00	1.19%
	天津金保银房屋置业有限公司					7.18	0.00%
	浙江华东工程咨询有限公司					107.21	0.01%
	北京中水北方经贸有限责任公司					150.00	0.02%
	中电建成都建筑工业化有限责任公司					150.00	0.02%
	中电建物资有限公司					90.00	0.01%
	重庆玖池物流贸易有限公司					50.00	0.01%
	天津金地风华房地产开发有限公司					12,141.33	1.60%
	中国电建集团重庆工程有限公司					20.00	0.00%
	湖北省电力装备有限公司					82.69	0.01%
	中电建商业保理有限公司					22,709.03	2.98%
	中国水利水电第三工程局有限公司					1.05	0.00%
	中国水利水电第八工程局有限公司	13,110.45	5.55%	6,986.69	1.41%	7,317.94	0.96%
	中国水利水电第九工程局有限公司	-	-	-		304.74	0.04%
	中国水利水电第	21,058.11	8.92%	30.00	0.01%	10.00	0.00%

科目 名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	七工程局有限公司						
	中国水利水电第十工程局有限公司	15,812.08	6.70%	40.00	0.01%	1,107.87	0.15%
	中国水利水电第十四工程局有限公司	3,314.68	1.40%	-			
	中电建第十一局工程有限公司	3,791.86	1.61%	3,791.86	0.76%		
	水电五局实业总公司	104.97	0.04%	104.97	0.02%		
	四川久隆水电开发有限公司	136.12	0.06%	136.12	0.03%	19.62	0.00%
	四川小金川水电开发有限公司	7.3	0.00%	7.30	0.00%		
	中国水利水电第四工程局有限公司					5,225.73	0.69%
	中国水利水电第五工程局有限公司	15,888.59	6.73%	16,856.84	3.38%	19,894.94	2.61%
	中电建成都铁塔有限公司	8,042.53	3.41%	-			
	中电建建筑集团有限公司	64,852.13	27.47%	35,177.37	7.09%	75,755.74	9.96%
	中电建水电开发集团有限公司	552.01	0.23%	552.01	0.11%	17.21	0.00%
	中国电建集团河南工程公司	1,620.08	0.69%	180.68	0.04%	1,059.01	0.14%
	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%	94.82	0.01%
	中国电建市政集团有限公司	23,670.71	10.03%	24,505.11	4.94%	25,359.52	3.33%
	中国电力建设股份有限公司	57,890.26	24.52%	258,195.33	52.02%	408,699.50	53.72%
	中国电力建设集团有限公司	6,118.00	2.59%	6,118.00	1.23%	6,118.00	0.80%
	中国水电建设集团国际工程有限			69.22	0.01%	80.56	0.01%

科目名称	关联方	2017年末		2018年末		2019年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	公司						
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司			38,549.56	7.77%	72,426.29	9.52%
	中国水利水电建设工程咨询北京公司			5.00	0.00%		
	合计	236,064.70	100.00%	496,321.62	100.00%	760,806.15	100.00%

9、关联担保情况

（1）发行人对关联方担保情况

截至2019年末，发行人对未纳入合并报表范围内的关联方进行担保的情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京电建中储房地产有限公司	2,601.00	2017-4-12	2020-4-12	是

（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2019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：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	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	30,000.00	2017-5-18	2021-5-17	否
中国电力建设股份有限公司	120,000.00	2016-9-5	2020-9-5	是
中国电力建设股份有限公司	80,000.00	2015-6-17	2020-6-16	是
中国电力建设股份有限公司	140,000.00	2015-3-18	2020-3-17	是
中国电力建设股	56,700.00	2017-3-24	2022-3-24	否

份有限公司				
中国电力建设股份有限公司	23,300.00	2017-4-21	2022-4-21	否
中国水利水电第八工程局有限公司	11,525.00	2017-7-31	2020-7-31	是
合计	461,525.00			

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、获赠现金资产、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二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）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。

（二）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。

（三）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
2017年	443,768,849.56	735,606,906.87	60.33%
2018 年	508,091,199.66	750,760,011.70	67.68%
2019 年	-	-	-

十、发行人主营业务情况

（一）全国房地产业发展概况

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%。

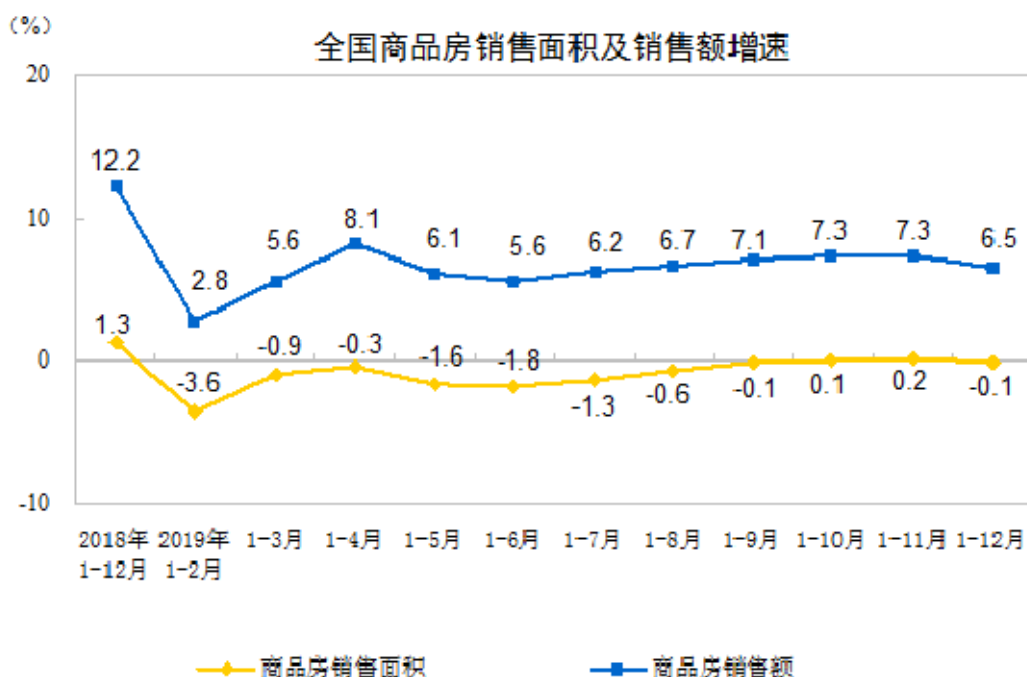
2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

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。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。

其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。



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。

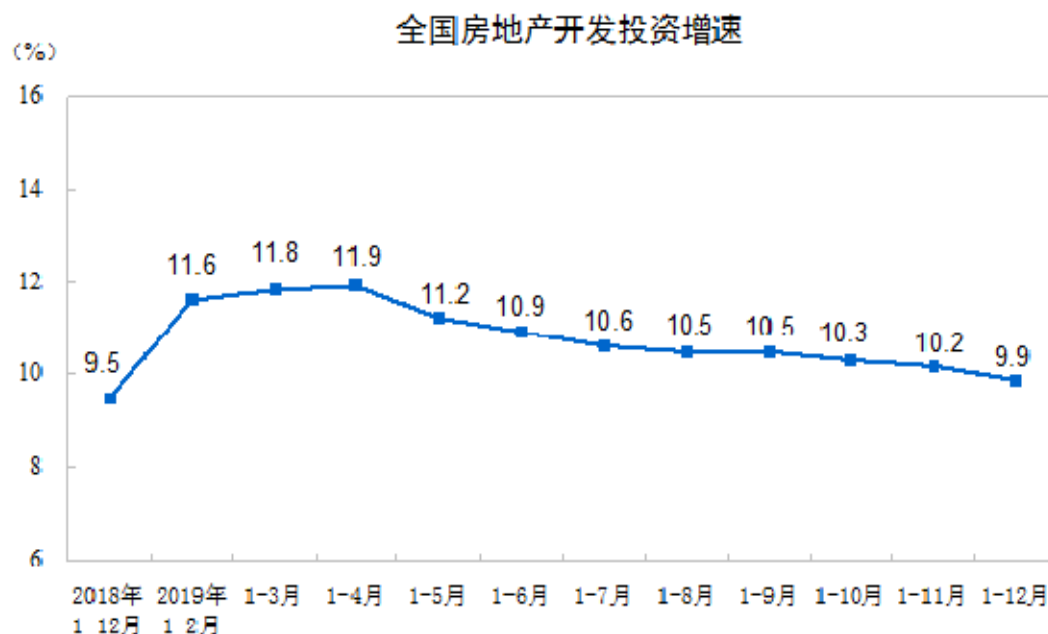
2019 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 132194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1—11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97071 亿元，增长 13.9%，增速比 1—11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。

2019 年，东部地区房地产开发投资 69313 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1—11 月份回落 0.6 个百分点；中部地区投资 27588 亿元，增长 9.6%，增速回落 0.1 个百分点；西部地区投资 30186 亿元，增长 16.1%，增速加快 0.8 个百分点；东北地区投资 5107 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.7 个百分点。

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，比上年增长 8.7%，增速与 1—11 月份持平，比上年加快 3.5 个百分点。其中，住宅施工面积 627673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，增长 8.5%，增速比 1—11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，增长 2.6%，1—11 月份为下降 4.5%，上年为下降 7.8%。其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，比上年下降 11.4%，

降幅比 1—11 月份收窄 2.8 个百分点，上年为增长 14.2%；土地成交价款 14709 亿元，下降 8.7%，降幅比 1—11 月份收窄 4.3 个百分点，上年为增长 18.0%。



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位置，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%。

2019 年，房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%，增速比 1—11 月份加快 0.6 个百分点，比上年加快 1.2 个百分点。其中，国内贷款 25229 亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 62.7%；自筹资金 58158 亿元，增长 4.2%；定金及预收款 61359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27281 亿元，增长 15.1%。

（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。
2	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		工作的通知》	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。
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	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%。

序号	时间	主要政策	核心内容
		《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	
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委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会	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,

序号	时间	主要政策	核心内容
		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）	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。
22	2018 年 4 月	证监会发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》（证监发〔2018〕30 号）	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
23	2018 年 5 月	银保监会印发《银行业金融机构联合授信管理办法》（银保监发〔2018〕24 号）	三家以上银行融资余额合计 50 亿上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
24	2018 年 5 月	发改委、财政部联合发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》（发改外资〔2018〕706 号）	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
25	2018 年 5 月	住建部发布《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49 号）	要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。
26	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，

序号	时间	主要政策	核心内容
		出“坚决遏制房价上涨”	合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
27	2018 年 9 月	住建部、中国农业发展银行联合发布《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》（建村函〔2018〕175 号）	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
28	2018 年 9 月	中共中央、国务院印发《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	大力发展住房租赁市场特别是长期租赁。总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场。加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。
29	2019 年 3 月	全国两会全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
30	2019 年 5 月	住建部、国家发改委、财政部、自然资源部联合发布《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）	多渠道筹集房源。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策，明确配建比例。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房，租赁期限一般不低于 5 年。
31	2019 年 7 月	中共中央政治局会议提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
32	2019 年 8 月	中国人民银行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》	自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点。人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。
33	2019 年 12 月	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
34	2020 年 5 月	中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	完善城镇建设用价格形成机制和存量土地盘活利用政策，推动实施城镇低效用地再开发，在符合国土空间规划前提下，推动土地复合开发利用、用途合理转换。稳妥推进房地产税立法。
35	2020 年 5 月	全国两会全国两会政府工作报告	深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，

序号	时间	主要政策	核心内容
			因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

（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

2017年、2018年、2019年及2020年1-6月，公司分别实现营业总收入185.58亿元、202.12亿元、236.96亿元和82.42亿元，最近三年公司营业收入呈现逐年提升的势头，2020年上半年公司营业收入受到了疫情的影响。从收入构成来看，住宅地产业务是公司主要收入来源，2019年度住宅地产收入占营业收入的73.12%，2020年上半年比例为81.12%。

单位：亿元

项目	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-6 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	153.92	82.94%	161.81	80.06%	173.28	73.12%	66.86	81.12%
商业地产	31.66	17.06%	40.31	19.94%	63.69	26.88%	15.56	18.88%
合计	185.58	100%	202.12	100%	236.96	100%	82.42	100%

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

从区域分布上来看，发行人销售主要集中在华北、华南、南国置业和华中四个区域，2019年度，四个区域的销售面积和销售金额占比分别为74.42% 和 67.90% 。具体情况如下：

区域	2019 年	
	签约面积（万平米）	签约金额（亿元）
华北	22.30	90.42
华东	13.67	31.92
华中	23.56	32.31
华南	29.81	19.86
西南	10.31	12.20
中南	16.81	20.97
南国置业	52.05	76.87

区域	2019 年	
	签约面积（万平米）	签约金额（亿元）
其他	3.11	38.65
合计	171.62	323.2

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2019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70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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年一季度
开复工面积（万平米）	694.29	784.59	981.46	224.68
新开工面积（万平米）	260.95	275.94	235.74	0
竣工面积（万平米）	139.71	102.59	235.88	0
签约销售面积（万平米）	176.08	246.06	171.62	7.82
签约销售额（亿元）	297.86	318.28	323.20	12.66

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%。2019年，发行人实现销售面积171.62万平方米，签约销售金额323.30亿元，签约销售金额较2018年增长1.55%。

5、发行人房地产开发项目情况

截至 2020 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	济南洺悦府项目	济南	14.92	19.93	12.60
2	重庆洺悦城公园里	重庆	71.77	68.80	31.28
3	长沙湘熙水郡项目四期	长沙	65.15	42.25	39.57

序号	名称	所在地	建筑面积	预计总投资金额	已投资金额
4	北京橡树澜湾项目	北京	30.88	82.09	57.64
5	北京洺悦苑项目	北京	7.41	23.96	20.27
6	石景山首钢项目	北京	31.68	105.69	78.97
7	苏州洺悦府项目	太仓	4.72	6.10	4.21
8	深圳光明洺悦府项目	深圳	9.23	30.41	21.39
9	南京洺悦华府项目	南京	21.12	49.68	38.37
10	广州洺悦府项目	广州	14.75	36.74	25.10
11	南京河西金茂府项目	南京	12.13	57.44	45.98
12	长沙星湖湾项目	长沙	37.39	17.71	15.47
13	武汉泛悦城项目	武汉	92.77	129.84	86.42
14	武汉洺悦江湾项目	武汉	35.72	50.89	31.58
15	武汉洺悦御府项目	武汉	24.48	32.34	23.63
16	长沙卢浮原著项目	长沙	42.21	29.08	23.28
17	西安洺悦府项目	西安	24.14	23.17	12.68
18	郑州市经开区 169 地块项目	郑州	21.86	28.31	15.37
19	成都洺悦府项目	成都	57.43	39.15	29.06
20	成都洺悦锦园项目	成都	4.43	5.64	1.16
21	成都洺悦御府项目	成都	30.89	47.24	25.48
22	成都洺悦玺项目	成都	17.14	23.27	13.30
23	安康洺悦府项目	安康	8.33	4.49	0.43
24	绵阳海赋长兴项目三期	绵阳	22.90	9.78	9.26
25	贵阳观府壹号一组团	贵阳	5.06	2.64	2.51
26	佛山洺悦华府项目	佛山	22.01	36.41	21.59
27	中牟洺悦苑项目	郑州	17.64	10.44	5.47

备注：不含参股项目。

截至 2020 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	武汉洺悦华府	武汉	18.29	27.33	22.28
2	武汉洺悦芳华	武汉	8.84	13.1	10.2
3	武汉洺悦华府一期	武汉	18.86	14.78	8.77
4	武汉洺悦华府二期	武汉	17.32	13.7	5.26
5	成都泛悦城市广场	成都	36.29	58.34	37.97
6	重庆洺悦府	重庆	13.19	25	18.94
7	重庆洺悦华府	重庆	10.22	12.05	9.75

备注：不含参股项目。

截至 2020 年 3 月末，发行人一级开发在建项目如下：

单位：万平方米，亿元

序号	名称	所在地	预计总投资金额	已投资金额
1	高家园 1、3 号地项目	北京市门头沟区龙泉镇	14.67	13.96
2	香江西项目	北京市朝阳区崔各庄乡	9.97	7.86
3	小红门项目	北京市朝阳区小红门乡	49.31	47.13
4	琉璃渠棚改项目	北京市门头沟区龙泉镇	62.00	0.52
合计			135.95	69.47

截至 2020 年 3 月末，发行人拟建住宅类项目如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地点	产品类型	计容建面	预计总投资金额
1	西安泛悦城项目	西安	住宅、商业、酒店	34.92	29.82
2	中国电建西北总部项目	西安	住宅、商业、酒店	25.21	30.26
3	上海临港奉贤园区二期B140地块项目	上海	住宅	12.26	17.24
4	洛悦府项目	郑州	住宅、商业、写字楼、公寓、安置房、安置学校	59.73	63.11
5	大王山项目	长沙	住宅、商业	41.60	55.66

截至2020年3月末，发行人拟建商业类项目如下：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地点	产品类型	计容建面	预计总投资金额
1	荆州南国城市广场三期	荆州	商业	12.70	5.42
2	重庆市巴南区 258 地块	重庆	商业	31.80	68.80
3	广东省深圳市光明区 A650-0376	深圳	商业	10.65	38.95
4	重庆市沙坪坝区 132 地块	重庆	商业	13.20	18.36

6、发行人土地储备情况

截至 2020 年 3 月末，发行人主要土地储备情况如下：

单位：万平方米

城市	储备建面积（全口径）	储备建面积（权益口径）
北京	22.37	10.02
武汉	461.46	114.66
长沙	41.60	21.21

城市	储备建面积（全口径）	储备建面积（权益口径）
成都	11.97	11.97
重庆	55.33	31.84
西安	25.26	15.16
上海	8.72	8.72
深圳	8.98	1.87
咸宁	82.49	28.28
荆州	36.31	15.55
合计	754.49	259.26

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	郑州市经开区经南十四路南侧地块	2019 年 1 月 9 日	6.23	15.57	132627	80%
2	广州市番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一	2019 年 4 月 1 日	6.00	10.85	234782	70%
3	武汉地产集团收购项目	2019 年 4 月 18 日	64.34	535.27	258510	武汉城开：29.74%； 武汉统建：42.84%
4	杭州市江干区丁桥单元 JG0402-03 地块	2019 年 5 月 17 日	4.07	8.55	115179	100%
5	深圳市光明区观光路北侧、明政路南侧 A510-0152 号地块	2019 年 6 月 24 日	1.84	7.37	201200	100%
6	武汉市新洲区阳逻 078 项目	2019 年 6 月 25 日	8.25	17.32	37140	南国置业 56%
7	北京石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块	2019 年 6 月 27 日	6.44	21.41	734000	35%
8	济南市历下区奥体中路以西、花园东路地块	2019 年 6 月 27 日	5.69	14.23	175340	25.5%
9	长沙市岳麓区潇湘大道东线（B-P03-A12、B-P03-A17 地块）	2019 年 9 月 18 日	18.53	41.60	228785	51%
10	北京市大兴区旧宫东站 2 号地	2019 年 10 月 15 日	5.67	12.44	443000	49%
11	重庆市沙坪坝西永组团 u 分区 U4-3-1/04 地块	2019 年 11 月 7 日	8.80	13.20	73500	南国置业 66%
12	深圳光明区 2019-20M-003 地块	2019 年 11 月 22 日	2.37	10.65	264000	南国置业 100%

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
13	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1401	2019 年 11 月 29 日	6.00	8.72	72644	100%
14	西安市国际港务区中国电建西北区域总部项目 GW2-4-8、GW2-4-9 地块	2020 年 1 月 13 日	8.14	25.26	74100	60%
15	晋中市北部新城龙田路东侧、汇丰街南、北侧两地块项目	2020 年 6 月 22 日	10.16	28.89	61757	65%
16	上海市奉贤区临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B0902 地块	2020 年 7 月 15 日	4.41	7.06	19390	50%

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”、“洺悦”、“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）”“洺悦府（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。截至2019年末，中国电建资产总额8,132.28亿元，负债总额6,197.57亿元，所有者权益1,934.71亿元；截至2020年6月末，中国电建资产总额8,763.29亿元，负债总额6,738.05亿元，所有者权益2,025.24亿元。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地产的先天优势，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2019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70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2017年度、2018年度和2019年度财务数据均摘自已经审计的财务报告，2020年半年度及三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[2018]审字第90578号”、“中天运[2019]审字第90444号”。公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对2019年度的合并及母公司财务报表进行了审计，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告，报告编号为“天职业字[2020]18639号”。2020年半年度及三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）近三年及一期合并财务报表

1、近三年及一期合并资产负债表

单位：元

资产	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年6月30日
流动资产：				
货币资金	11,366,208,463.06	12,394,760,781.64	9,188,482,463.36	13,228,839,343.46
应收票据	2,000,000.00	1,500,000.00	-	-
应收账款	500,552,897.23	1,153,770,479.98	933,221,388.86	872,931,488.83
预付款项	268,050,451.83	117,259,351.97	464,854,017.43	707,060,177.02
其他应收款	4,969,312,087.40	9,969,520,777.17	18,945,988,049.15	16,598,702,157.26
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	1,128,002.87	-	-
存货	69,875,322,375.96	85,329,970,713.62	101,744,804,570.19	94,858,408,015.17
合同资产				38,461,989.17
一年内到期的非流动资产	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动资产	4,522,184,693.65	5,912,127,693.63	2,691,193,246.63	3,831,384,060.42
流动资产合计	91,503,630,969.13	114,878,909,798.01	133,988,543,735.62	130,155,787,231.33
非流动资产：				

资产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
可供出售金融资产	62,500,000.00	2,500,000	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	10,000,000.00	69,873,929.58	25,131,349.91	9,970,000.00
长期股权投资	2,587,151,476.18	2,986,184,968.63	4,520,209,214.95	9,038,314,745.09
投资性房地产	539,298,779.41	521,020,722.13	502,742,664.85	284,420,619.37
固定资产	2,236,092,782.72	2,182,507,066.72	2,275,764,621.53	2,008,466,941.03
工程物资	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	566,216,287.54	550,731,358.17	533,016,136.43	516,181,432.57
开发支出	-	-	-	-
商誉	748,529,509.49	748,529,509.49	680,033,204.91	617,609,423.22
长期待摊费用	25,993,863.37	39,832,913.00	124,519,086.45	126,972,804.00
递延所得税资产	130,799,362.93	692,450,428.51	927,441,467.17	855,866,963.89
其他非流动资产	-	3,487,697.19	126,382,542.46	85,970,307.64
非流动资产合计	6,906,582,061.64	7,797,118,593.42	9,715,240,288.66	13,543,773,236.81
资产总计	98,410,213,030.77	122,676,028,391.43	143,703,784,024.28	143,699,560,468.14

合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者 权益	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
流动负债：				
短期借款	1,138,000,000.00	1,019,000,000.00	2,896,000,000.00	2,887,000,000.00
应付票据	26,460,333.00	44,641,100.00	74,815,679.59	43,144,594.86
应付账款	3,276,685,851.62	5,397,525,334.16	7,401,686,605.47	6,261,104,748.21
预收款项	27,619,655,109.88	37,275,416,017.88	32,074,434,108.38	235,684,268.78
合同负债	-	-	-	28,854,501,052.71
应付职工薪酬	7,998,405.17	5,766,880.54	28,757,592.67	12,024,651.56
应交税费	-79,883,687.38	729,852,646.64	1,172,551,516.65	732,170,650.80
其他应付款	5,545,034,841.90	8,952,632,938.37	15,037,745,774.33	20,621,154,568.86
其中：应付利息	317,557,094.06	287,719,940.20	459,495,498.31	365,717,409.45
应付股利	1,037,148,580.29	862,547,660.11	869,301,510.65	494,372,537.43
一年内到期的 非流动负债	7,508,847,933.23	7,751,881,238.73	10,144,225,000.00	10,489,952,526.83
其他流动负债	2,000,000,000.00	2,398,477,500.00	1,000,000,000.00	5,117,671,929.51
流动负债合计	47,042,798,787.42	63,575,193,656.32	69,830,215,677.09	76,114,498,939.00
非流动负债：				
长期借款	28,950,240,000.00	28,895,175,000.00	31,588,040,000.00	29,468,715,573.57
应付债券	6,033,834,384.64	9,002,094,933.15	14,039,272,615.26	10,061,163,647.97
长期应付款	-	1,006,400,000.00	4,427,400,000.00	2,956,400,000.00
专项应付款	-	-	-	-

负债及所有者 权益	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
预计负债	-	-	-	563,933.80
递延所得税负 债	-	-	-	-
其他非流动负 债	-	-	-	35,677,864.26
非流动负债合 计	34,984,074,384.64	38,903,669,933.15	50,054,712,615.26	42,522,521,019.60
负债合计	82,026,873,172.06	102,478,863,589.47	119,884,928,292.35	118,637,019,958.60
所有者权益：				
实收资本（或股 本）	7,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28
其他权益工具	2,977,358,490.56	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	4,080,188,679.24
资本公积	34,575,512.58	34,865,512.58	36,103,612.58	24,986,654.61
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	84,898,297.28	144,345,933.35	202,228,766.91	202,228,766.91
未分配利润	499,548,751.34	682,769,927.31	188,279,804.54	558,145,600.35
归属于母公司 所有者权益合 计	10,596,381,051.76	12,833,679,486.44	12,729,509,341.51	13,196,748,745.39
少数股东权益	5,786,958,806.95	7,363,485,315.52	11,089,346,390.42	11,865,791,764.15
所有者权益合 计	16,383,339,858.71	20,197,164,801.96	23,818,855,731.93	25,062,540,509.54
负债和所有者 权益总计	98,410,213,030.77	122,676,028,391.43	143,703,784,024.28	143,699,560,468.14

2、近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	18,556,308,521.58	20,211,951,508.91	23,696,443,195.62	8,241,835,988.27
其中：营业收入	18,556,308,521.58	20,211,951,508.91	23,696,443,195.62	8,241,835,988.27
二、营业总成本	17,175,486,893.64	17,982,010,307.61	21,751,322,579.98	7,452,330,457.97
其中：营业成本	14,933,168,664.11	15,761,298,380.99	19,234,175,920.40	6,779,088,140.07
营业税金及附加	1,296,717,106.95	1,464,900,582.55	1,397,065,597.15	224,188,349.41
销售费用	456,536,195.56	438,686,673.98	475,351,905.30	156,219,186.70
管理费用	286,853,738.23	308,317,470.15	358,238,523.81	216,636,791.34
研发费用	1,600,000.00	1,750,000.00	2,095,280.63	
财务费用	145,146,940.13	7,057,199.94	284,395,352.69	76,197,990.45
加：其他收益	1,565,887.83	1,627,084.78	3,674,988.50	3,987,246.81
投资收益	122,394,492.10	159,224,578.45	349,052,700.37	36,536,874.65
其中：对联营企业 和合营企业的投	-77,929,175.68	81,060,130.64	194,990,863.28	33,222,930.77

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
资收益				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-294,943,129.27	98,498,212.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）	55,464,248.66	-696,509,237.08	-626,513,180.71	387,381,481.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,504,782,007.87	1,694,283,627.45	1,376,391,994.53	541,146,382.28
加：营业外收入	14,187,427.33	31,612,243.82	20,730,605.51	11,775,233.46
减：营业外支出	3,856,591.61	13,412,017.57	12,081,765.16	8,771,664.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,515,112,843.59	1,712,483,853.70	1,385,040,834.88	544,149,951.25
减：所得税费用	564,079,820.51	464,863,890.62	708,809,512.38	520,001,581.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	951,033,023.08	1,247,619,963.08	676,231,322.50	24,148,369.28
归属于母公司所有者的净利润	735,606,906.87	750,760,011.70	129,320,849.02	242,534,859.38
少数股东损益	215,426,116.21	496,859,951.38	546,910,473.48	-218,386,490.10
六、综合收益总额	951,033,023.08	1,247,619,963.08	676,231,322.50	24,148,369.28

3、近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 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	25,778,714,303.46	30,200,680,186.72	21,608,723,144.49	9,583,196,675.30
收到的税费返还	39,742,167.40	368,555.66	-	28,631,556.19
收到其他与经营活动有关的现金	1,851,984,858.31	1,733,616,541.12	7,570,920,105.70	5,689,440,062.41
经营活动现金流入小计	27,670,441,329.17	31,934,665,283.50	29,179,643,250.19	15,301,268,293.90
购买商品、接收劳务支付的现金	18,713,473,931.69	23,887,455,395.72	28,523,234,856.68	6,829,020,840.19
支付给职工以及为职工支付的现金	742,720,556.72	1,017,445,200.73	1,049,258,741.61	499,744,171.22
支付的各项税费	2,829,591,404.56	3,590,702,214.92	3,265,172,360.93	1,659,947,257.29
支付其他与经营活动有关的现金	2,917,486,933.75	2,855,578,440.72	11,827,253,139.39	2,881,733,155.01
经营活动现金流出小计	25,203,272,826.72	31,351,181,252.09	44,664,919,098.61	11,870,445,423.71
经营活动产生的现金流量净额	2,467,168,502.45	657,926,372.39	-15,485,275,848.42	3,430,822,870.19
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	10,293,500.32	54,423,759.00
取得投资收益收到的现金	-	14,659,765.30	235,197,407.12	140,106,447.54
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	368,310.68	539.99	237,879.50	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	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	687,290,043.22	4,235,372,567.87	9,684,271,497.40	3,026,627,255.22
投资活动现金流入小计	938,886,139.64	4,325,090,039.83	9,943,416,951.00	3,221,157,461.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	615,798,095.48	182,479,593.25	88,342,934.51	51,431,170.91
投资支付的现金	1,870,428,601.00	293,550,001.00	1,562,035,205.73	4,351,061,821.00
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	373,555,994.02	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,752,058,842.23	8,793,614,563.86	11,447,097,360.04	2,961,340,323.54
投资活动现金流出小计	7,318,710,863.71	9,868,542,803.52	13,471,031,494.30	7,363,833,315.45
投资活动产生的现金流量净额	-6,379,824,724.07	-5,543,452,763.69	-3,527,614,543.30	-4,142,675,853.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,608,400,000.00	3,059,979,622.64	3,579,877,544.28	2,536,178,031.38
取得借款所收到的现金	16,720,400,000.00	18,530,000,000.00	29,017,714,812.50	9,989,729,379.13
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	8,464,975,000.00	8,030,500,000.00	1,749,062,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	658,150,000.00	6,655,341,163.00	13,238,018,444.72	9,623,295,500.00
筹资活动现金流入小计	21,986,950,000.00	36,710,295,785.64	53,866,110,801.50	23,898,265,410.51
偿还债务所支付的现金	15,378,340,000.00	23,215,765,000.00	24,971,073,479.16	12,781,611,528.07
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,059,888,105.75	4,196,202,373.66	4,589,655,511.07	2,448,266,502.69
支付其他与筹资活动有关的现金	1,518,133,012.48	3,470,536,817.50	8,436,801,406.37	3,941,350,888.96
筹资活动现金流出小计	19,956,361,118.23	30,882,504,191.16	37,997,530,396.60	19,171,228,919.72
筹资活动产生的现金流量净额	2,030,588,881.77	5,827,791,594.48	15,868,580,404.90	4,727,036,490.79
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	-1,882,067,339.85	942,265,203.18	-3,144,309,986.82	4,015,183,507.29
加：期初现金及现金等价	13,202,497,659.01	11,320,430,319.16	12,262,695,522.34	9,128,365,746.13

物余额				
六、期末现金及现金等价物余额	11,320,430,319.16	12,262,695,522.34	9,118,385,535.52	13,143,549,253.42

（二）近三年及一期母公司财务报表

1、近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

资产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
流动资产：				
货币资金	3,467,232,739.33	4,739,583,787.48	1,806,174,817.55	5,180,737,023.15
应收票据				
应收账款	28,932,980.00	-	-	-
预付款项	4,680,664.72	59,623.08	803,490.72	2,228,875.76
其他应收款	19,739,153,447.64	22,413,035,064.45	30,807,831,848.85	28,547,073,871.96
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	511,015,100.86	-	1,353,856,155.66	1,353,856,155.66
存货	1,361,691,797.69	238,285,381.25	168,427,685.68	148,690,368.30
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	6,188,562,416.00	16,654,601,802.71	17,678,061,383.71	9,467,330,560.00
流动资产合计	30,790,254,045.38	44,045,565,658.97	50,461,299,226.51	43,346,060,699.17
非流动资产：				
可供出售金融资产	62,500,000.00	2,500,000.00	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	58,000,000.00	-	-
长期股权投资	9,396,778,530.06	10,085,580,019.36	12,681,698,738.64	18,391,415,719.11
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5,204,769.87	4,477,294.30	168,012,129.00	165,492,455.17
工程物资	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	2,496,852.13	4,561,510.73	4,974,449.15	7,862,397.25
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	382,221.80	194,440.92	43,382,952.57	41,169,360.22
递延所得税资产	14,643,417.25	72,729,076.31	98,456,971.46	96,020,797.71
其他非流动资产	-	-	108,000,000.00	58,000,000.00
非流动资产合计	9,482,005,791.11	10,228,042,341.62	13,104,525,240.82	18,759,960,729.46
资产总计	40,272,259,836.49	54,273,608,000.59	63,565,824,467.33	62,106,021,428.63

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
流动负债：				
短期借款	800,000,000.00	-	1,200,000,000.00	1,800,000,000.00
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	30,300,547.06	29,867,698.18	20,205,317.66	19,480,529.74
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,987,065.28	38,170.84	33,910.58	2,034,976.82
应交税费	28,814,467.53	-12,580,647.67	19,745,168.26	16,381,169.93
其他应付款	11,709,797,071.40	17,891,846,076.77	21,604,911,077.00	22,035,166,526.47
其中：应付利息	216,895,232.88	253,664,465.76	293,307,079.19	296,903,622.75
应付股利	935,076,347.07	861,110,179.67	865,820,522.66	490,891,549.44
一年内到期的非流动负债	459,130,000.00	858,781,238.73	5,412,500,000.00	7,175,298,081.83
其他流动负债	2,000,000,000.00	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00	2,500,000,000.00
流动负债合计	15,030,029,151.27	20,267,952,536.85	29,257,395,473.50	33,548,361,284.79
非流动负债：				
长期借款	9,045,000,000.00	12,785,000,000.00	6,369,990,000.00	6,214,680,000.00
应付债券	6,033,834,384.64	9,002,094,933.15	11,863,295,504.43	7,880,528,010.89
长期应付款	-	-	3,526,000,000.00	2,055,000,000.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	15,078,834,384.64	21,787,094,933.15	21,759,285,504.43	16,150,208,010.89
负债合计	30,108,863,535.91	42,055,047,470.00	51,016,680,977.93	49,698,569,295.68
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	7,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28
其他权益工具	2,977,358,490.56	3,971,698,113.20	3,971,698,113.20	4,080,188,679.24
资本公积	20,000.00	310,000.00	1,548,100.00	1,548,100.00
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	125,275,252.25	184,722,888.32	242,605,721.88	242,605,721.88
未分配利润	60,742,557.77	61,829,529.07	2,092,510.04	-248,089,412.45
所有者权益（或股东权益）合计	10,163,396,300.58	12,218,560,530.59	12,549,143,489.40	12,407,452,132.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,272,259,836.49	54,273,608,000.59	63,565,824,467.33	62,106,021,428.63

2、近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
一、营业总收入	1,523,306.96	1,057,551,205.17	35,883,091.65	21,030,131.40
其中：营业收入	1,523,306.96	1,057,551,205.17	35,883,091.65	21,030,131.40
二、营业总成本	106,312,837.80	915,074,410.18	57,754,518.74	22,856,873.08
其中：营业成本	1,423,199.47	1,219,035,890.37	2,107,255.72	34,568,015.60
营业税金及附加	7,629,139.90	7,698,759.35	11,134,870.54	6,351,924.51
销售费用	870,184.35	47,169.81	-	-
管理费用	138,247,478.80	169,781,670.03	205,733,944.27	122,396,573.16
研发费用	1,600,000.00	1,750,000.00	2,095,280.63	
财务费用	-44,470,858.51	-483,239,079.38	-163,316,832.42	-140,459,640.19
加：其他收益	205,216.37	601,043.04	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	613,422,072.81	625,463,254.39	671,580,245.34	-15,478,789.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-44,912,405.86	103,597,509.68	131,741,600.62	5,349,707.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-137,556,752.32	-4,036,120.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,013,693.79	-232,342,636.25	-77,253,168.50	13,780,815.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	508,837,758.34	536,198,456.17	434,898,897.43	-7,560,836.06
加：营业外收入	9,136,602.86	253,735.06	6,474,521.61	1,014,991.96
减：营业外支出	25,084.90	61,489.64	177,630.89	29,572.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	517,949,276.30	536,390,701.59	441,195,788.15	-6,575,416.59
减：所得税费用	-253,423.44	-58,085,659.06	-53,704,058.21	2,436,173.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	518,202,699.74	594,476,360.65	494,899,846.36	-9,011,590.34
六、综合收益总额	518,202,699.74	594,476,360.65	494,899,846.36	-9,011,590.34

3、近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
----	--------	--------	--------	--------------

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 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	84,773.00	1,086,150,240.00	-	20,792,960.00
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	40,161,267,112.95	51,169,773,593.99	46,892,549,331.10	18,838,347,520.67
经营活动现金流入小计	40,161,351,885.95	52,255,923,833.99	46,892,549,331.10	18,859,140,480.67
购买商品、接收劳务支付的现金	356,352,973.14	2,889,991.90	14,043,014.66	581,381,516.00
支付给职工以及为职工支付的现金	45,808,368.18	129,445,821.15	143,615,844.17	34,990,916.68
支付的各项税费	49,721,473.48	97,893,795.93	112,275,520.69	61,462,261.94
支付其他与经营活动有关的现金	49,598,111,016.77	53,873,890,296.50	50,573,606,930.07	11,430,658,807.05
经营活动现金流出小计	50,049,993,831.57	54,104,119,905.48	50,843,541,309.59	12,108,493,501.67
经营活动产生的现金流量净额	-9,888,641,945.62	-1,848,196,071.49	-3,950,991,978.49	6,750,646,979.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	90,000,000.00	23,708,666.98	54,423,759.00
取得投资收益收到的现金	411,901,272.71	180,369,600.45	254,646,722.77	140,106,447.54
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	687,290,043.22	4,043,706,074.66	9,246,171,016.50	2,207,720,043.49
投资活动现金流入小计	2,489,670,991.18	4,329,132,841.78	9,524,526,406.25	2,402,250,250.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,502,254.75	4,872,479.63	14,351,861.98	6,171,616.69

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
投资支付的现金	2,217,663,926.00	636,450,001.00	2,714,631,010.50	5,645,061,821.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	0	136,433,521.33	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	181,752,800.00	8,245,063,181.15	10,413,940,000.00	1,292,636,808.03
投资活动现金流出小计	2,401,918,980.75	9,022,819,183.11	13,142,922,872.48	6,943,870,245.72
投资活动产生的现金流量净额	87,752,010.43	-4,693,686,341.33	-3,618,396,466.23	-4,541,619,995.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,593,000,000.00	1,994,629,622.64	331,199,044.28	1,600,000,000.00
取得借款所收到的现金	5,900,000,000.00	6,682,000,000.00	5,156,000,000.00	2,110,000,000.00
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	7,567,000,000.00	5,860,000,000.00	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	4,205,000,000.00	6,685,000,000.00	4,800,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,493,000,000.00	20,448,629,622.64	18,032,199,044.28	10,010,000,000.00
偿还债务所支付的现金	3,245,000,000.00	8,996,130,000.00	7,977,510,000.00	4,953,810,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	883,802,753.30	1,957,266,161.67	2,368,709,569.49	1,175,654,777.71
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,681,000,000.00	3,050,000,000.00	2,715,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,128,802,753.30	12,634,396,161.67	13,396,219,569.49	8,844,464,777.71
筹资活动产生的现金流量净额	6,364,197,246.70	7,814,233,460.97	4,635,979,474.79	1,165,535,222.29
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	-3,436,692,688.49	1,272,351,048.15	-2,933,408,969.93	3,374,562,205.60
加：期初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	1,806,174,817.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,467,232,739.33	4,739,583,787.48	1,806,174,817.55	5,180,737,023.15

（三）2020年第三季度财务报表

2020年10月30日，发行人于上海清算所公布了《中国电建地产集团有限公司2020年第三季度财务报表》，发行人2020年第三季度未经审计的财务报表如下：

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：元

资产	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	11,938,372,306.81	9,198,462,673.97
应收票据	1,992,809.14	-
应收账款	894,369,714.50	937,076,653.86
预付款项	700,699,139.03	464,866,017.43
其他应收款	11,344,948,640.13	18,929,830,667.06
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	98,247,163,616.64	101,781,168,667.41
合同资产	51,583,839.97	38,594,203.39
一年内到期的非流动资产	-	20,000,000.00
其他流动资产	1,813,696,271.68	2,691,193,370.93
流动资产合计	124,992,826,337.90	134,061,192,254.05
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	-	-
长期应收款	12,874,613.44	9,970,000.00
长期股权投资	9,188,096,252.94	4,518,829,772.36
投资性房地产	281,802,218.56	502,742,664.85
固定资产	1,987,908,491.44	2,275,938,880.75
工程物资	-	-
在建工程	-	-
无形资产	513,838,301.61	533,016,136.43
开发支出	-	-
商誉	539,594,129.35	680,033,204.91
长期待摊费用	108,156,422.96	124,519,086.45
递延所得税资产	830,232,346.11	927,538,541.44
其他非流动资产	127,194,426.42	126,382,542.46
非流动资产合计	13,589,697,202.83	9,698,970,829.65
资产总计	138,582,523,540.73	143,760,163,083.70

合并资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	2,949,000,000.00	2,896,000,000.00
应付票据	38,399,992.39	74,815,679.59
应付账款	7,278,528,584.76	7,402,632,826.45
预收款项	76,284,106.86	84,245,876.81
应付职工薪酬	12,750,431.35	28,919,275.51
应交税费	-168,338,280.61	1,172,769,983.57
其他应付款	12,986,789,057.55	15,084,097,553.27
其中：应付利息	209,381,080.25	459,495,498.31
应付股利	2,355,645.22	869,301,510.65
一年内到期的非流动负债	7,499,698,081.83	10,144,225,000.00
合同负债	35,009,491,810.24	29,622,520,261.89
其他流动负债	2,992,469,013.41	3,372,841,042.98
流动负债合计	68,675,072,797.78	69,883,067,500.07
非流动负债：		
长期借款	27,876,643,805.36	31,588,040,000.00
应付债券	10,263,402,217.94	14,039,272,615.26
长期应付款	2,371,400,000.00	4,427,400,000.00
专项应付款	-	-
预计负债	303,177.27	238,163.09
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	40,511,749,200.57	50,054,950,778.35
负债合计	109,186,821,998.35	119,938,018,278.42
所有者权益：		
实收资本（或股本）	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28
其他权益工具	5,965,788,679.24	3,971,698,113.20
资本公积	26,534,954.61	36,965,868.30
其他综合收益	-	-
盈余公积	202,228,766.91	202,228,766.91
未分配利润	539,297,618.42	188,370,527.38
归属于母公司所有者权益合计	15,065,049,063.46	12,730,462,320.07
少数股东权益	14,330,652,478.92	11,091,682,485.21
所有者权益合计	29,395,701,542.38	23,822,144,805.28
负债和所有者权益总计	138,582,523,540.73	143,760,163,083.70

（2）合并利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2018 年 1-9 月
一、营业总收入	11,137,618,294.07	14,813,283,624.73
其中：营业收入	11,137,618,294.07	14,813,283,624.73
二、营业总成本	10,428,749,685.74	12,772,027,655.50

项目	2020 年 1-9 月	2018 年 1-9 月
其中：营业成本	9,310,105,611.07	11,150,832,942.29
营业税金及附加	218,197,822.17	936,615,527.38
销售费用	278,207,968.18	312,476,121.76
管理费用	312,323,709.92	257,156,582.65
研发费用	-	-
财务费用	309,914,574.40	114,946,481.42
加：其他收益	5,795,045.10	1,502,841.30
投资收益	186,318,382.50	243,893,886.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	183,004,438.62	89,832,050.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-17,177.74	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	213,027,868.19	-362,537,252.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-465,396,775.45	-308,688,481.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	648,595,950.93	1,615,426,963.47
加：营业外收入	18,324,338.71	14,190,091.08
减：营业外支出	9,767,098.82	6,852,892.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	657,153,190.82	1,622,764,162.43
减：所得税费用	603,290,014.51	630,272,091.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,863,176.31	992,492,071.18
归属于母公司所有者的净利润	241,469,049.63	501,224,953.61
少数股东损益	-187,605,873.32	491,267,117.57
六、综合收益总额	53,863,176.31	992,395,196.19

(3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 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	19,020,758,167.08	15,154,811,280.61
收到的税费返还	63,024,602.79	102,158.36
收到其他与经营活动有关的现金	8,099,754,074.05	2,768,047,853.24
经营活动现金流入小计	27,183,536,843.92	17,922,961,292.21
购买商品、接受劳务支付的现金	9,628,217,151.60	21,245,874,389.03
支付给职工以及为职工支付的现金	723,161,322.02	725,436,458.84
支付的各项税费	2,731,868,857.74	2,758,113,614.75
支付其他与经营活动有关的现金	4,657,596,413.55	5,885,340,525.94
经营活动现金流出小计	17,740,843,744.91	30,614,764,988.56
经营活动产生的现金流量净额	9,442,693,099.01	-12,691,803,696.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	54,423,759.00	2,500,000.00
取得投资收益收到的现金	140,106,447.54	29,805,935.85
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	2,400.00	251,599.50
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	7,071,503.00	18,596,245.72

收到其他与投资活动有关的现金	5,393,887,703.34	5,494,753,254.07
投资活动现金流入小计	5,595,491,812.88	5,545,907,035.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	64,634,345.22	35,604,083.58
投资支付的现金	5,218,061,821.00	778,030,910.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金	135,660,789.91	373,555,994.02
支付其他与投资活动有关的现金	3,678,427,555.63	5,298,544,429.06
投资活动现金流出小计	9,096,784,511.76	6,485,735,417.16
投资活动产生的现金流量净额	-3,501,292,698.88	-939,828,382.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,463,326,331.38	2,419,199,044.28
取得借款所收到的现金	13,709,555,300.85	26,119,414,812.50
发行债券收到的现金	3,935,862,500.00	7,045,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,805,295,500.00	5,034,385,094.49
筹资活动现金流入小计	33,914,039,632.23	40,618,498,951.27
偿还债务所支付的现金	24,658,988,700.45	21,470,363,497.11
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,775,525,229.36	3,462,388,773.61
支付其他与筹资活动有关的现金	8,696,577,072.91	1,970,792,254.78
筹资活动现金流出小计	37,131,091,002.72	26,903,544,525.50
筹资活动产生的现金流量净额	-3,217,051,370.49	13,714,954,425.77
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	2,724,349,029.64	83,322,347.40
加：期初现金及现金等价物余额	9,198,462,673.97	12,272,323,692.93
六、期末现金及现金等价物余额	11,938,372,306.81	12,387,711,299.63

2、母公司财务报表

(1) 资产负债表

单位：元

资产	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,514,797,917.71	1,806,174,817.55
应收票据		
应收账款	-	-
预付款项	3,680,882.30	803,490.72
其他应收款	26,137,858,503.67	30,807,831,848.85
其中：应收利息	-	-
应收股利	1,353,856,155.66	1,353,856,155.66
存货	148,909,546.83	168,427,685.68
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,703,302,634.88	17,678,061,383.71
流动资产合计	35,508,549,485.39	50,461,299,226.51
非流动资产：		

资产	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
可供出售金融资产		
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	18,504,734,936.89	12,681,698,738.64
投资性房地产	-	-
固定资产	163,692,589.29	168,012,129.00
工程物资	-	-
在建工程	-	-
无形资产	9,603,407.38	4,974,449.15
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	39,390,436.88	43,382,952.57
递延所得税资产	73,959,082.69	98,456,971.46
其他非流动资产	925,000,000.00	108,000,000.00
非流动资产合计	19,716,380,453.13	13,104,525,240.82
资产总计	55,224,929,938.52	63,565,824,467.33

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债及所有者权益	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	1,800,000,000.00	1,200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
应付账款	19,483,184.24	20,205,317.66
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	1,159,757.06	33,910.58
应交税费		19,745,168.26
其他应付款	18,868,799,532.93	21,604,911,077.00
其中：应付利息	62,765,588.75	293,307,079.19
应付股利		865,820,522.66
一年内到期的非流动负债	4,455,298,081.83	5,412,500,000.00
其他流动负债		1,000,000,000.00
流动负债合计	25,144,740,556.06	29,257,395,473.50
非流动负债：		
长期借款	5,770,000,000.00	6,369,990,000.00
应付债券	8,080,357,050.52	11,863,295,504.43
长期应付款	1,470,000,000.00	3,526,000,000.00
专项应付款	-	-
预计负债	-	-

递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	15,320,357,050.52	21,759,285,504.43
负债合计	40,465,097,606.58	51,016,680,977.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,331,199,044.28	8,331,199,044.28
其他权益工具	5,965,788,679.24	3,971,698,113.20
资本公积	3,096,400.00	1,548,100.00
其他综合收益	-	-
盈余公积	242,605,721.88	242,605,721.88
未分配利润	217,142,486.54	2,092,510.04
所有者权益（或股东权益）合计	14,759,832,331.94	12,549,143,489.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	55,224,929,938.52	63,565,824,467.33

（2）利润表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
一、营业总收入	21,035,415.80	2,806,672.76
其中：营业收入	21,035,415.80	2,806,672.76
二、营业总成本	34,568,015.60	1,774,866.46
其中：营业成本	34,568,015.60	1,774,866.46
营业税金及附加	8,596,646.08	9,854,320.89
销售费用	443,640.15	
管理费用	147,960,871.79	147,623,264.24
研发费用		
财务费用	-15,522,369.41	-250,486,579.33
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	552,113,938.06	117,612,341.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	128,668,925.40	44,470,534.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	84,210,739.47	-130,279,171.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	13,780,815.60	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	495,094,104.72	81,373,969.92
加：营业外收入	3,430,399.49	6,473,441.96
减：营业外支出	29,572.49	60,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	498,494,931.72	87,787,411.88
减：所得税费用	24,497,888.77	-32,570,108.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	473,997,042.95	120,357,520.38
六、综合收益总额	473,997,042.95	120,357,520.38

（3）现金流量表

单位：元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金流量：		

项目	2020 年 1-9 月	2019 年 1-9 月
销售商品、提供劳务收到的现金	20,798,720.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,619,091,458.33	29,294,224,344.24
经营活动现金流入小计	25,639,890,178.33	29,294,224,344.24
购买商品、接收劳务支付的现金	581,577,490.06	11,506,581.12
支付给职工以及为职工支付的现金	68,285,139.21	71,583,207.16
支付的各项税费	82,959,070.83	93,060,832.01
支付其他与经营活动有关的现金	17,652,065,746.54	34,455,078,851.94
经营活动现金流出小计	18,384,887,446.64	34,631,229,472.23
经营活动产生的现金流量净额	7,255,002,731.69	-5,337,005,127.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	54,423,759.00	2,500,000.00
取得投资收益收到的现金	373,436,447.54	178,749,551.50
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	2,400.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	17,071,157.59	18,596,245.72
收到其他与投资活动有关的现金	3,793,261,177.81	5,062,061,016.50
投资活动现金流入小计	4,238,194,941.94	5,261,906,813.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	9,870,762.68	4,742,546.08
投资支付的现金	6,512,061,821.00	1,716,631,010.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金		
支付其他与投资活动有关的现金	1,774,621,608.03	3,940,919,579.06
投资活动现金流出小计	8,296,554,191.71	5,662,293,135.64
投资活动产生的现金流量净额	-4,058,359,249.77	-400,386,321.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,494,348,300.00	331,199,044.28
取得借款所收到的现金	2,470,000,000.00	4,156,000,000.00
发行债券收到的现金	3,679,600,000.00	4,860,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	8,267,000,000.00	4,215,000,000.00
筹资活动现金流入小计	17,910,948,300.00	13,562,199,044.28
偿还债务所支付的现金	13,158,490,000.00	6,060,517,900.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,940,478,681.76	1,781,712,591.14
支付其他与筹资活动有关的现金	4,300,000,000.00	50,000,000.00
筹资活动现金流出小计	19,398,968,681.76	7,892,230,491.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,488,020,381.76	5,669,968,553.14
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	1,708,623,100.16	-67,422,896.77
加：期初现金及现金等价物余额	1,806,174,817.55	4,739,583,787.48
六、期末现金及现金等价物余额	3,514,797,917.71	4,672,160,890.71

三、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

最近三年一期，公司合并范围变化情况如下：

（一）2020年1-9月发生变动的子公司

公司名称	变动情况	变动原因
南京泛悦建设管理有限公司	新增合并	投资
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	新增合并	合并范围变化
上海泷临置业有限公司	新增合并	投资
武汉三型企业管理咨询有限公司	新增合并	投资
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	新增合并	投资
上海漕宜置业有限公司	新增合并	投资
中国电建地产集团抚顺有限公司	减少	合并范围变化
佛山泛瀑置业有限公司	减少	合并范围变化
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	减少	合并范围变化
泛悦健康管理湖北有限公司	减少	注销

（二）2019年发生变动的子公司

公司名称	变动情况	变动原因
北京泛悦产业投资有限责任公司	新增合并	投资
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	新增合并	投资
广州洺悦置业有限公司	新增合并	投资
郑州悦恒置业有限公司	新增合并	投资
北京泷润置业有限公司	新增合并	投资
深圳洺悦房地产有限公司	新增合并	投资
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	新增合并	投资
长沙天海易企业管理有限公司	新增合并	投资
厦门兆祁云房地产开发有限公司	新增合并	投资
长沙兆泽房地产有限公司	新增合并	投资
襄阳佳宏房产投资有限公司	减少	注销
武汉荣业房地产有限公司	减少	注销
河南中新置业有限公司	减少	转让

（三）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

公司名称	变动情况	变动原因
中国水电建设集团（抚顺）投资建设有限公司	减少	注销

（四）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、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	2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度/末	2020 年度 1-9 月/末
总资产（亿元）	984.10	1,226.76	1,437.60	1,385.83
总负债（亿元）	820.27	1,024.79	1,199.38	1,091.87
全部债务（亿元）	456.57	501.18	641.70	539.90
所有者权益（亿元）	163.83	201.97	238.22	293.96
营业总收入（亿元）	185.58	202.12	236.96	111.38
利润总额（亿元）	15.15	17.12	13.85	6.57
净利润（亿元）	9.51	12.48	6.76	0.54
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	6.38	8.50	3.02	1.04
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.36	7.51	1.29	2.41
经营活动产生现金流量净额（亿元）	24.67	6.58	-154.85	94.43
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-63.80	-55.43	-35.28	-35.01
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.31	58.28	158.69	-32.17
流动比率	1.95	1.81	1.92	1.82
速动比率	0.46	0.46	0.46	0.39
资产负债率（%）	83.35%	83.54%	83.43%	78.79%

项目	2017 年度/末	2018 年度/末	2019 年度/末	2020 年度 1-9 月/末
债务资本比率（%）	73.59%	71.28%	72.93%	64.75%
销售毛利率（%）	19.53%	22.02%	18.83%	16.41%
平均总资产回报率（%）	1.03%	1.13%	0.51%	-
净资产收益率（%）	5.80%	6.18%	2.84%	-
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	4.12%	4.65%	1.37%	-
EBITDA（亿元）	19.76	25.94	24.77	-
EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	0.04	-
EBITDA 利息倍数	0.72	0.73	1.13	-
应收账款周转率	43.44	24.44	22.71	12.19
存货周转率	0.22	0.20	0.21	0.09

（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+其他长期债务+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）净资产收益率=净利润/所有者权益；

（9）扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=报告期扣除非经常性损益后净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%；

（10）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；

（11）EBIDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

（13）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(14) 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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动资产：				
货币资金	11,366,208,463.06	12,394,760,781.64	9,188,482,463.36	11,938,372,306.81
应收票据	2,000,000.00	1,500,000.00	-	1,992,809.14
应收账款	500,552,897.23	1,153,770,479.98	933,221,388.86	894,369,714.50
预付款项	268,050,451.83	117,259,351.97	464,854,017.43	700,699,139.03
其他应收款	4,969,312,087.40	9,969,520,777.17	18,945,988,049.15	11,344,948,640.13
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	69,875,322,375.96	85,329,970,713.62	101,744,804,570.19	98,247,163,616.64
合同资产				51,583,839.97
一年内到期的非流动资产	-	-	20,000,000.00	-
其他流动资产	4,522,184,693.65	5,912,127,693.63	2,691,193,246.63	1,813,696,271.68
流动资产合计	91,503,630,969.13	114,878,909,798.01	133,988,543,735.62	124,992,826,337.90
非流动资产：				
可供出售金融资产	62,500,000.00	2,500,000	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	10,000,000.00	69,873,929.58	25,131,349.91	12,874,613.44
长期股权投资	2,587,151,476.18	2,986,184,968.63	4,520,209,214.95	9,188,096,252.94
投资性房地产	539,298,779.41	521,020,722.13	502,742,664.85	281,802,218.56
固定资产	2,236,092,782.72	2,182,507,066.72	2,275,764,621.53	1,987,908,491.44
工程物资	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	566,216,287.54	550,731,358.17	533,016,136.43	513,838,301.61
开发支出	-	-	-	-
商誉	748,529,509.49	748,529,509.49	680,033,204.91	539,594,129.35

资产	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
长期待摊费用	25,993,863.37	39,832,913.00	124,519,086.45	108,156,422.96
递延所得税资产	130,799,362.93	692,450,428.51	927,441,467.17	830,232,346.11
其他非流动资产	-	3,487,697.19	126,382,542.46	127,194,426.42
非流动资产合计	6,906,582,061.64	7,797,118,593.42	9,715,240,288.66	13,589,697,202.83
资产总计	98,410,213,030.77	122,676,028,391.43	143,703,784,024.28	138,582,523,540.73

最近三年一期，随着公司业务的拓展，公司资产规模整体保持增长势头。2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司总资产分别为 9,841,021.30 万元、12,267,602.84 万元、14,370,378.40 万元和 13,858,252.35 万元。从资产结构看，公司的流动资产占比较高。截至 2020 年 9 月末，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

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司货币资金金额分别为 1,136,620.85 万元、1,239,476.08 万元、918,848.25 万元和 1,193,837.23 万元，占总资产的比例分别为 11.55%、10.10%、6.40% 和 8.61%。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 2019 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	24.52	0.00%
银行存款	915,799.39	99.67%
其他货币资金	3,024.34	0.33%
合计	918,848.25	100.00%
其中：存放在境外的款项总额	0.83	0.00%

②应收账款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应收账款分别为 50,055.29 万元、115,377.05 万元、93,322.14 万元和 89,436.97 万元，占总资产的比例分别为 0.51%、0.94%、0.65% 和 0.65%。报告期内，公司的应收账款主要为各开发项目对客户的应收账款，期限大部分集中在 1 年以内。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	2019 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		69.47
绵阳长兴商品混凝土有限公司		5,426.76		5.22
绵阳优德教育有限公司		2,878.92		2.77
北京筑境天成建筑设计有限公司		558.00		0.54
张平 周亿春		504.47		0.48
合计	---	81,609.15	---	78.48

③预付款项

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司预付款项账面价值分别为26,805.05万元、11,725.94万元、46,485.40万元和70,069.91万元，占总资产的比例分别为0.27%、0.10%、0.32%和0.51%。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2019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	44,298.39	74.62%
1 至 2 年	1,737.71	17.78%
2 至 3 年	236.17	0.93%
3 年以上	213.14	6.67%
合计	46,485.40	100.00%

2019年末，公司预付款项金额前五名情况如下：

单位名称	2019 年末余额 (万元)	占预付账款 2019 年末余额 的比例	账龄	未结算原因
武汉中城悦城房地产开发有限公司	20,243.38	16.21	1 年以内	未结算
中建三局第一建设工程有限责任公司	3,571.08	14.61	1 年以内	未结算
北京四水电三局基础建筑分局西安洺悦府项目	1,993.40	6.41	1 年以内	未结算
湖南星电集团有限责任公司	1,439.00	10.98	1 年以内	未结算
国网湖北省电力公司武汉供电公司	1,148.48	5.54	1 年以内	未结算
合计	28,395.34	53.75		

④其他应收款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司其他应收款账面价值分别为496,931.21万元、996,952.08万元、1,894,598.80万元和1,134,494.86万元，占总资产的比例分别为5.05%、8.13%、13.17%和8.19%。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。

2019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	2019 年末
投标保证金、履约保证金等	15,973.35
往来款	1,507,299.16
其他保证金	270,738.93
代收代垫款	97,723.84
押金	2,494.31
其他	369.21
合计	1,894,598.80

2019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	往来款	317,575.47	1 年以内	16.09%	6,352.45
天津金地风华房地产开发有限公司	往来款	242,958.00	1 年以内	12.31%	4,859.16
北京京能海赋置业有限公司	往来款	219,520.00	1 年以内	11.12%	4,390.40
南京市管理委员会	其他保证金	205,072.82	1 年以内	10.39%	4,101.46
深圳悦茂置业有限公司	往来款	99.04	1 年以内 1-2 年	5.02%	7,327.76
合计		1,084,166.29		54.93%	27,110.02

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。2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司存货账面价值分别为6,987,532.24万元、8,532,997.07万元、10,174,480.46万元和9,824,716.36万元，占

总资产的比例分别为71.00%、69.56%、70.80%和70.89%，金额及所占比例均较高。报告期内，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	2017 年末	2018 年末	2019 年末
库存商品（产成品）	144.43	438.95	1,832.82
周转材料（低值易耗品等）	142.47	129.57	309.58
房地产开发成本	5,604,979.31	7,338,780.09	8,521,300.27
房地产开发产品	1,381,698.66	1,227,390.54	1,742,291.04
其他	568.35	142.02	8.02
合计	6,987,532.24	8,570,264.53	10,267,580.78

A、房地产开发成本明细情况

2019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	香江西住宅项目土地一级开发	16,133.59
2	北京高家园项目	5,934.88
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	59,948.38
5	长沙“湘熙水郡”项目	108,392.54
6	中国电建·观府壹号	14,209.04
7	长沙“卢浮原著”项目	52,361.07
8	抚顺“海赋外滩”项目	30,211.05
9	北京“西山艺境”项目	12,578.00
10	荆州南国城市广场项目	11,024.72
11	武汉南国中心二期项目	349.45
12	武汉泷悦华府项目	46,547.76
13	成都泛悦城市广场	134,045.28
14	重庆洺悦府	205,975.33
15	武汉洺悦芳华	111,370.47
16	武汉洺悦华府项目	89,145.59
17	重庆泷悦华府	90,221.79
18	武汉洺悦华府二期	48,093.02
19	重庆洺悦芳华	73,681.82
20	深圳光明地块	264,000.00
21	长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	33,404.80

序号	项目名称	期末价值（万元）
22	北京”小红门“土地一级开发项目	155,395.43
23	武汉“泛悦城”项目	563,886.97
24	绵阳海赋长兴	77,182.80
25	成都洺悦府项目	291,654.67
26	深圳”电建地产洺悦府“项目	214,036.69
27	北京”琉璃渠棚改“项目	7,198.19
28	济南”洺悦府“项目	123,924.92
29	苏州”洺悦府“项目	40,428.16
30	佛山”电建泛悦公馆“项目	262,931.28
31	佛山”电建泛悦公馆“项目	246,582.38
32	杭州洺悦华府项目	187,472.82
33	杭州江干区丁桥	122,714.01
34	成都·洺悦锦园	33,638.89
35	南京洺悦府项目	11,657.75
36	南京河西金茂府项目	469,973.33
37	洺悦华府项目	366,566.86
38	安康”洺悦府“项目	8,410.23
39	重庆·洺悦城·公园里	330,548.76
40	武汉“洺悦御府”项目	227,275.53
41	长沙“江山悦”项目	240,994.34
42	武汉“洺悦江湾”项目	305,034.13
43	郑州市“中原区西十里铺村及火电二公司连片改造”项目	41,038.33
44	北京“洺悦苑”项目	211,141.39
45	北京“橡树澜湾”项目	566,474.70
46	北京“石景山首钢”项目	765,170.03
47	西安“洺悦府”项目	127,703.33
48	成都·洺悦御府项目	252,177.39
49	成都·洺悦玺项目	171,640.89
50	郑州“洺悦华筑”项目	159,198.41
51	广州洺悦玉府	259,554.96
52	郑州“洺悦华庭”项目	212,060.05
53	中牟“洺悦苑”项目	57,679.01
	合计	8,521,300.27

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。

2019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	海赋国际车位	91.22
2	长沙“湘熙水郡”项目	36,200.24
3	唐山“首郡”项目	9,198.00
4	中国电建·观山湖 1 号	207.62
5	中国电建·观府壹号	51,887.91
6	长沙“卢浮原著”项目	38,819.94
7	抚顺“海赋外滩”项目	9,417.99
8	北京“西山艺境”项目	28,206.05
9	武汉“盛世江城”项目	11,947.77
10	武汉花郡项目	3,590.27
11	武汉中央花园项目	100.88
12	武汉南国 SOHO	9,055.09
13	武汉南国中心一期	57,014.23
14	武汉悦公馆项目	3,043.16
15	武汉首义汇项目	11,076.69
16	武汉风华天城	976.76
17	襄阳南国城市广场	57,206.85
18	武汉南湖都会	853.61
19	大武汉生活广场	79,030.55
20	武汉北都城市广场	24,716.37
21	武汉雄楚广场项目	14,977.69
22	荆州南国城市广场项目	2,761.72
23	武汉南国中心二期项目	320,737.48
24	武汉昙华林项目	139,335.74
25	成都泛悦国际	40,641.87
26	武汉泷悦华府项目	64,987.45
27	武汉泷悦府项目	116,035.82
28	成都泛悦城市广场	38,759.08
29	万安国际	12,590.08
30	长沙“星湖湾高层住宅小区”项目	9,945.25
31	南京海赋尚城项目	65,316.42
32	北京“泷悦长安”项目	10,593.21
33	武汉“泛悦城”项目	84,867.87
34	北京“华宸雅苑”项目	39,774.17
35	成都“美立方”项目	22,116.92
36	成都“云立方”项目	93,322.68
37	成都“西岸观邸”项目	581.97
38	天津“艺境名苑”项目	2,037.65
39	绵阳海赋长兴	17,702.79
40	上海“海赋尚品”项目	885.10
41	南京泷悦府项目	164,312.45

序号	项目名称	存货余额（万元）
42	武汉“漾悦苑”项目	47,366.42
合计		1,742,291.04

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。2017年末、2018年末和2019年末，房地产开发产品金额分别为138.17亿元、122.74亿元和174.23亿元。

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。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司的存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度			2018 年度			2019 年度		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2.61	-	2.61	166.73	-	166.73	211.87	-	211.87
库存商品(产成品)	144.43	-	144.43	438.95	-	438.95	1,832.82	-	1,832.82
周转材料(低值易耗品等)	142.47	-	142.47	129.57	-	129.57	309.58	-	309.58
已完工未结算款	541.85	-	541.85	3,216.63	-	3,216.63	1,627.18	23.82	1,603.37
房地产开发成本	5,608,128.85	3,149.54	5,604,979.31	7,338,780.09	37,267.45	7,301,512.64	8,521,300.27	83,818.65	8,437,481.62
房地产开发产品	1,381,698.66	-	1,381,698.66	1,227,390.54	-	1,227,390.54	1,742,291.04	9,257.85	1,733,033.18
其他	22.90	-	22.90	142.02	-	142.02	8.02	-	8.02
合计	6,990,681.78	3,149.54	6,987,532.24	8,570,264.53	37,267.45	8,532,997.07	10,267,580.78	93,100.32	10,174,480.46

公司2019年计提存货跌价准备金额合计55,832.86万元,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。

（1）下属子公司佛山泛漾置业有限公司“电建泛漾公馆”项目依据北京中天和资产评估公司出具的中天和【2020】咨字第90008号评估报告计提存货跌价准备22,481.12万元；

（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【2020】咨字第90009号评估报告计提存货跌价准备21,550.41万元。

⑥其他流动资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司其他流动资产账面价值分别为452,218.47万元、591,212.77万元、269,119.34万元和181,369.63万元，占比分别为4.94%、5.15%、2.01%和1.31%。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81,583.39万元。2019年末其他流动资产较2018年末大幅减少322,093.44万元，降幅为-54.48%，主要系发行人收回了大部分一年内到期的委托贷款。公司的其他流动资产主要由一年内委托贷款和预缴税金组成，具体分类如下：

单位：万元

项目	2017 年末	2018 年末	2019 年末
预缴税金	52,870.23	134,453.62	156,721.24
一年内委托贷款	399,348.24	456,759.15	110,998.08
其他	-	-	1,400.00
合计	452,218.47	591,212.77	269,119.32

⑦长期应收款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期应收款账面价值分别为 1,000.00 万元、6,987.39 万元、2,513.13 万元和 1,287.46 万元，占总资产的比例分别为 0.01%、0.06%、0.01%和 0.01%。

⑧长期股权投资

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期股权投资账面价值分别为258,715.15万元、298,618.50万元、452,020.92万元和918,809.63万元，占总资产的比例分别为2.63%、2.43%、3.15%和6.63%。公司长期股权投资为对联营、合营企业的长期股权投资，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。2019年末较2018年末增加153,402.42万元，主要系发行人对武汉统建城市开发有限责任公司和武汉城开房地产开发有限公司等企业的追加投资。2020年三季度末较2019年末增加466,788.71万元，主要系增加对南京港兴投资合伙企业（有限合伙）、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的投资。

⑨投资性房地产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司投资性房地产账面价

值分别为53,929.88万元、52,102.07万元、50,274.27万元和28,180.22万元，占总资产的比例分别为0.55%、0.42%、0.35%和0.20%。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

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司固定资产账面价值分别为223,609.28万元、218,250.71万元、227,576.46万元和198,790.85万元，占总资产的比例分别为2.27%、1.78%、1.58%和1.43%。公司固定资产主要由房屋及建筑物、办公设备、运输设备和机械设备构成。2017年末、2018年末和2019年末，房屋和建筑物在固定资产中占比分别为98.77%、98.78%和94.97%。2017年末发行人固定资产增长较快，主要系房屋及建筑物原值增加136,995.58万元，由于三亚酒店项目转固所致。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年末固定资产账面价值较2018年末小幅增加9,325.76万元，整体变动幅度不大。

⑪无形资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司无形资产账面价值分别为56,621.63万元、55,073.14万元、53,301.61万元和51,383.83万元，占总资产的比例分别为0.58%、0.45%、0.37%和0.37%。最近三年一期公司的无形资产主要为土地使用权。

⑫商誉

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司商誉账面价值为74,852.95万元、74,852.95万元、68,003.32万元和53,959.41万元，占总资产的比例为0.76%、0.61%、0.47%和0.39%。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。

⑬递延所得税资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司递延所得税资产分别为13,079.94万元、69,245.04万元、92,744.15万元和83,023.23万元，占总资产的比例分别为0.13%、0.56%、0.65%和0.60%，2018年末较2017年末增长56,165.10万元，增幅429.40%，主要系资产减值准备、内部交易未实现利润等原因所形成的可抵扣暂时性差异同比增加所致。2019年末，发行人递延所得税资产较2018年末

增加23,499.10万元，增幅为33.94%，主要系资产减值准备、内部交易未实现利润等原因所形成的可抵扣暂时性差异同比增加所致。

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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动负债：				
短期借款	1,138,000,000.00	1,019,000,000.00	2,896,000,000.00	2,949,000,000.00
应付票据	26,460,333.00	44,641,100.00	74,815,679.59	38,399,992.39
应付账款	3,276,685,851.62	5,397,525,334.16	7,401,686,605.47	7,278,528,584.76
预收款项	27,619,655,109.88	37,275,416,017.88	32,074,434,108.38	76,284,106.86
应付职工薪酬	7,998,405.17	5,766,880.54	28,757,592.67	12,750,431.35
应交税费	-79,883,687.38	729,852,646.64	1,172,551,516.65	-168,338,280.61
其他应付款	5,545,034,841.90	8,952,632,938.37	15,037,745,774.33	12,986,789,057.55
其中：应付利息	317,557,094.06	287,719,940.20	459,495,498.31	209,381,080.25
应付股利	1,037,148,580.29	862,547,660.11	869,301,510.65	2,355,645.22
一年内到期的 非流动负债	7,508,847,933.23	7,751,881,238.73	10,144,225,000.00	7,499,698,081.83
合同负债				35,009,491,810.24
其他流动负债	2,000,000,000.00	2,398,477,500.00	1,000,000,000.00	2,992,469,013.41
流动负债合计	47,042,798,787.42	63,575,193,656.32	69,830,215,677.09	68,675,072,797.78
非流动负债：				
长期借款	28,950,240,000.00	28,895,175,000.00	31,588,040,000.00	27,876,643,805.36
应付债券	6,033,834,384.64	9,002,094,933.15	14,039,272,615.26	10,263,402,217.94
长期应付款	-	1,006,400,000.00	4,427,400,000.00	2,371,400,000.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	303,177.27
递延所得税负 债	-		-	-
其他非流动负 债	-	-	-	-
非流动负债合 计	34,984,074,384.64	38,903,669,933.15	50,054,712,615.26	40,511,749,200.57
负债合计	82,026,873,172.06	102,478,863,589.47	119,884,928,292.35	109,186,821,998.35

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司负债总额分别为8,202,687.32万元、10,247,886.36万元、11,988,492.83万元和10,918,682.20万元。

从负债结构看，公司的流动负债占比较高，2017年末、2018年末、2019年末及2020

年9月末，流动负债分别为4,704,279.88万元、6,357,519.37万元、6,983,021.57万元和6,867,507.28万元，占同期负债总额的比重分别为57.35%、62.04%、58.25%和62.90%。近三年一期，公司的流动负债主要由应付账款、预收账款、其他应付款及一年内到期的非流动负债等构成，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。同期，公司非流动负债合计分别为3,498,407.44万元、3,890,366.99万元、5,005,471.26万元和4,051,174.92万元。总体来看，发行人负债结构较为稳定，同时呈现出流动负债占比略高的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

（2）主要负债情况分析

①短期借款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 113,800.00 万元、101,900.00 万元、289,600.00 万元和 294,900.00 万元，占总负债比例分别为 1.39%、0.99%、2.42%和 2.70%。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。截至 2019 年末，公司短期借款较 2018 年末增加 187,700.00 万元，主要系公司新增信用借款所致。最近三年末，公司短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

借款类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
抵押借款	8,000.00	2.76	22,500.00	22.08	22,500.00	19.77
保证借款	50,000.00	17.27	30,000.00	29.44	0.00	0.00
信用借款	231,600.00	79.97	49,400.00	48.48	91,300.00	80.23
合计	289,600.00	100.00	101,900.00	100.00	113,800.00	100.00

②应付账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司应付账款账面余额分别为327,668.59万元、539,752.53万元、740,168.60万元和727,852.86万元，占总负债比例分别为3.99%、5.27%、6.17%和6.67%。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。公司应付账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比

1 年以内	620,881.29	83.88	418,031.61	77.45	201,051.22	61.36
1-2 年	85,452.58	11.55	57,580.59	10.67	71,706.20	21.88
2-3 年	17,620.85	2.38	34,802.83	6.45	42,039.23	12.83
3 年以上	16,213.87	2.19	29,337.49	5.44	12,871.94	3.93
合计	740,168.60	100.00	539,752.53	100.00	327,668.59	100.00

截至 2019 年末发行人重要的账龄超过 1 年的应付账款前五名单位明细如下：

单位：万元、%

债权单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款总额的比例
中电建建筑集团有限公司	关联	12,370.02	1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.67
正太集团有限公司	非关联	7,307.87	3 年以上	0.99
中建三局第一建设工程有限责任公司	非关联	3,370.50	1-2 年、2-3 年、3 年以上	0.46
中国水利水电第八工程局有限公司	关联	2,871.12	1-2 年、2-3 年	0.39
中国水利水电第五工程局有限公司	关联	1,898.84	1-2 年	0.26
合计	-	27,818.36	-	3.76

③预收款项

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司预收款项账面余额分别为2,761,965.51万元、3,727,541.60万元、3,207,443.41万元和7,628.41万元，占总负债比例分别为33.67%、36.37%、26.75%和0.07%。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。2020年9月末，公司预收款项较2019年末减少3,199,815.00万元，主要系发行人按照会计准则要求将预收的房屋销售款重分类至合同负债所致。

④应付股利

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司应付股利账面余额分别为103,714.86万元、86,254.77万元、86,930.15万元和235.56万元，占总负债比例分别为1.26%、0.84%、0.72%和0.01%。最近三年一期公司应付股利占总负债比例较低，向股东分红对公司偿债能力影响较小。

⑤其他应付款

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款账面余额分别为 419,032.92 万元、780,236.53 万元、1,375,530.05 万元和 1,277,505.23 万元，占总负债比例分别为 6.76%、8.74%、12.54%和 11.70%。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，公司其他应付款较 2017 年末增加 361,203.62 万元，主要是新增了资金中心资金融通和集团外部股东融资。2019 年末，公司其他应付款较 2018 年末增加 590,658.34 万元，增幅为 75.70%，主要系公司资金中心资金融通和下属项目公司集团外部股东融资增加。公司近三年末其他应付款账龄明细如下：

单位：万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	1,313,483.62	95.81	718,870.61	92.13	288,344.96	68.81
1 至 2 年	44,583.58	3.25	14,958.34	1.92	67,704.16	16.16
2 至 3 年	6,986.43	0.51	11,192.97	1.43	7,071.82	1.69
3 年以上	5,841.25	0.43	35,214.62	4.51	55,911.97	13.34
合计	1,370,894.88	100.00	780,236.53	100.00	419,032.92	100.00

⑥一年内到期的非流动负债

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司一年内到期的非流动负债金额分别为750,884.79万元、775,188.12万元、1,014,422.50万元和749,969.81万元，占总负债比例分别为9.15%、7.56%、8.46%和6.87%。最近三年一期，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、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。

⑦长期借款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司长期借款的账面余额分别为2,895,024.00万元、2,889,517.50万元、3,158,804.00万元和2,787,664.38万元，占总负债的比例分别为35.29%、28.20%、26.34%和25.53%。最近三年一期，公司长期借款占总负债比例趋于稳定，2017年占比较高的原因为业务快速扩张期，借款规模增长较快。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。2019年末公司长期借款的分类如下：

单位：万元

项目	2019 年末
信用借款	444,000.00
抵押借款	943,799.00
保证借款	1,751,505.00
质押借款	19,500.00
合计	3,158,804.00

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2020年9月末，公司应付债券余额为1,026,340.22万元，占总负债的比例为9.40%。

⑨长期应付款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，发行人长期应付款分别0.00万元、100,640.00万元、442,740.00万元和237,140.00万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.98%、3.69%和2.17%。截至2018年末比2017年末长期应付款增加100,640.00万元，主要是购买中山证券-电建物业资产支持专项计划。截至2019年末，发行人长期应付款较2018年末长期应付款增加342,100.00万元，增幅339.92%，主要系增加购房尾款ABS 95,600.00万元以及新增中国电建集团租赁有限公司租赁款257,000.00万元所致。

3、现金流量分析

单位：元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 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	25,778,714,303.46	30,200,680,186.72	21,608,723,144.49	19,020,758,167.08
收到的税费返还	39,742,167.40	368,555.66	-	63,024,602.79
收到其他与经营活动有关的现金	1,851,984,858.31	1,733,616,541.12	7,570,920,105.70	8,099,754,074.05
经营活动现金流入小计	27,670,441,329.17	31,934,665,283.50	29,179,643,250.19	27,183,536,843.92
购买商品、接收劳务支付的现金	18,713,473,931.69	23,887,455,395.72	28,523,234,856.68	9,628,217,151.60
支付给职工以及为职工支付的现金	742,720,556.72	1,017,445,200.73	1,049,258,741.61	723,161,322.02
支付的各项税费	2,829,591,404.56	3,590,702,214.92	3,265,172,360.93	2,731,868,857.74
支付其他与经营活动有关的现金	2,917,486,933.75	2,855,578,440.72	11,827,253,139.39	4,657,596,413.55
经营活动现金流出小计	25,203,272,826.72	31,351,181,252.09	44,664,919,098.61	17,740,843,744.91
经营活动产生的现金流量净额	2,467,168,502.45	657,926,372.39	-15,485,275,848.42	9,442,693,099.01
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	10,293,500.32	54,423,759.00
取得投资收益收到的现金	-	14,659,765.30	235,197,407.12	140,106,447.54
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	368,310.68	539.99	237,879.50	2,400.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	251,227,785.74	15,057,166.67	13,416,666.66	7,071,503.00
收到其他与投资活动有关的现金	687,290,043.22	4,235,372,567.87	9,684,271,497.40	5,393,887,703.34
投资活动现金流入小计	938,886,139.64	4,325,090,039.83	9,943,416,951.00	5,595,491,812.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	615,798,095.48	182,479,593.25	88,342,934.51	64,634,345.22
投资支付的现金	1,870,428,601.00	293,550,001.00	1,562,035,205.73	5,218,061,821.00
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	373,555,994.02	135,660,789.91
支付其他与投资活动有关的现金	4,752,058,842.23	8,793,614,563.86	11,447,097,360.04	3,678,427,555.63
投资活动现金流出小计	7,318,710,863.71	9,868,542,803.52	13,471,031,494.30	9,096,784,511.76
投资活动产生的现金流量净额	-6,379,824,724.07	-5,543,452,763.69	-3,527,614,543.30	-3,501,292,698.88
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,608,400,000.00	3,059,979,622.64	3,579,877,544.28	4,463,326,331.38
取得借款所收到的现金	16,720,400,000.00	18,530,000,000.00	29,017,714,812.50	13,709,555,300.85
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	8,464,975,000.00	8,030,500,000.00	3,935,862,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	658,150,000.00	6,655,341,163.00	13,238,018,444.72	11,805,295,500.00
筹资活动现金流入小计	21,986,950,000.00	36,710,295,785.64	53,866,110,801.50	33,914,039,632.23
偿还债务所支付的现金	15,378,340,000.00	23,215,765,000.00	24,971,073,479.16	24,658,988,700.45
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,059,888,105.75	4,196,202,373.66	4,589,655,511.07	3,775,525,229.36
支付其他与筹资活动有关的现金	1,518,133,012.48	3,470,536,817.50	8,436,801,406.37	8,696,577,072.91
筹资活动现金流出小计	19,956,361,118.23	30,882,504,191.16	37,997,530,396.60	37,131,091,002.72
筹资活动产生的现金流量净额	2,030,588,881.77	5,827,791,594.48	15,868,580,404.90	-3,217,051,370.49
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	-1,882,067,339.85	942,265,203.18	-3,144,309,986.82	2,724,349,029.64
加：期初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	9,198,462,673.97

六、期末现金及现金等价物余额	11,320,430,319.16	12,262,695,522.34	9,118,385,535.52	11,938,372,306.81
----------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

（1）经营活动产生的现金流量分析

2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为246,716.85万元、65,792.64万元、-1,548,527.58万元和944,269.31万元。报告期内，发行人经济活动现金流量净额整体呈现下滑趋势，主要系公司正处在业务扩展阶段，为满足后续开发需要，公司用于购置土地储备及项目建设支付的现金较多，故公司的经营活动现金流出较大，经营活动产生的现金流量金额净额逐年减小。2020年前三季度，受到疫情影响，开工建设进度放缓，公司加强了资金调配能力，实现经营活动现金流量净流入。

虽然2017年度与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。

（2）投资活动产生的现金流量分析

公司投资活动产生的现金流入主要系收回投资所收到的现金，发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资所支付的现金。近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-637,982.47万元、-554,345.28万元、-352,761.45万元和-350,129.27万元，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于扩展阶段，故存在投资活动产生的现金流量净额为负的情况。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。近三年及一期发行人筹资活动现金流量净额分别为203,058.89万元、582,779.16万元、1,586,858.04万元和-321,705.14万元，报告期内，公司处在业务扩张的阶段，需要大量筹资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，增长幅度也较大。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发

行债券收到的现金组成；筹资活动的现金流出主要为归还关联企业融资款项和其他融通资金。因公司筹资金额的增长，故报告期内偿还债务支付的现金也随之增加。

4、偿债能力分析

2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司主要偿债能力指标如下表：

	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 1-9 月
流动比率	1.95	1.81	1.92	1.82
速动比率	0.46	0.46	0.46	0.39
资产负债率	83.35%	83.54%	83.43%	78.79%
EBITDA 利息保障倍数	0.72	0.73	1.13	-

从短期偿债能力来看，2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司的流动比率分别为1.95、1.81、1.92和1.82。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。2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末的速动比率分别为0.46、0.46、0.46和0.39。

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。2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，公司资产负债率分别为83.35%、83.54%、83.43%和78.79%。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。2020年前三季度，公司减少了负债总规模，资产负债率稳中有降。

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

2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
应收账款周转率（次）	43.44	24.44	22.71	12.19
存货周转率（次）	0.22	0.20	0.21	0.09
总资产周转率（次）	0.20	0.18	0.18	0.08

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，公司应收账款周转率分别为 43.44、24.44、22.71 和 12.19。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。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，公司存货周转率分别为 0.22、0.20、0.21 和 0.09，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。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月，公司总资产周转率分别为 0.20、0.18、0.18 和 0.08。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 2020 年 1-9 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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
一、营业总收入	18,556,308,521.58	20,211,951,508.91	23,696,443,195.62	11,137,618,294.07
其中：营业收入	18,556,308,521.58	20,211,951,508.91	23,696,443,195.62	11,137,618,294.07
二、营业总成本	17,175,486,893.64	18,678,519,544.69	21,751,322,579.98	10,428,749,685.74
其中：营业成本	14,933,168,664.11	15,761,298,380.99	19,234,175,920.40	9,310,105,611.07
营业税金及附加	1,296,717,106.95	1,464,900,582.55	1,397,065,597.15	218,197,822.17
销售费用	456,536,195.56	438,686,673.98	475,351,905.30	278,207,968.18
管理费用	286,853,738.23	308,317,470.15	358,238,523.81	312,323,709.92
研发费用	1,600,000.00	1,750,000.00	2,095,280.63	-
财务费用	145,146,940.13	7,057,199.94	284,395,352.69	309,914,574.40
加：其他收益	1,565,887.83	1,627,084.78	3,674,988.50	5,795,045.10
投资收益	122,394,492.10	159,224,578.45	349,052,700.37	186,318,382.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-77,929,175.68	81,060,130.64	194,990,863.28	183,004,438.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-294,943,129.27	213,027,868.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	55,464,248.66	696,509,237.08	626,513,180.71	-465,396,775.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,504,782,007.87	1,694,283,627.45	1,376,391,994.53	648,595,950.93
加：营业外收入	14,187,427.33	31,612,243.82	20,730,605.51	18,324,338.71
减：营业外支出	3,856,591.61	13,412,017.57	12,081,765.16	9,767,098.82
四、利润总额（亏	1,515,112,843.59	1,712,483,853.70	1,385,040,834.88	657,153,190.82

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
损总额以“—”号填列)				
减：所得税费用	564,079,820.51	464,863,890.62	708,809,512.38	603,290,014.51
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	951,033,023.08	1,247,619,963.08	676,231,322.50	53,863,176.31
归属于母公司所有者的净利润	735,606,906.87	750,760,011.70	129,320,849.02	241,469,049.63
少数股东损益	215,426,116.21	496,859,951.38	546,910,473.48	-187,605,873.32
六、综合收益总额	951,033,023.08	1,247,619,963.08	676,231,322.50	53,863,176.31

(1) 营业收入分析

单位：亿元

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	153.92	82.94%	161.81	80.06%	173.28	73.12%
商业地产	31.66	17.06%	40.31	19.94%	63.69	26.88%
合计	185.58	100%	202.12	100%	236.96	100%

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

发行人主营业务由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售构成。从营业收入分析，发行人营业收入主要由主营业务构成，2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，发行人实现营业收入185.58亿元、202.12亿元、236.96亿元和111.38亿元。

从主营收入的构成情况来看：

2017 年、2018 年、2019 年，发行人住宅地产的开发与销售收入分别为 153.92 亿元、161.81 亿元、173.28 亿元，在营业收入中占比分别为 82.94%、80.06%、73.12%。

2017 年、2018 年、2019 年，发行人商业地产的开发与销售收入分别是 31.66 亿元、40.31 亿元、63.69 亿元，在营业收入中占比分别为 17.06%、19.94%、26.88%。

最近三年公司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，2020 年上半年受到疫情影响收入出现暂时性下滑；二是自 2013 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。

2020 年公司营业收入下滑的原因主要是受到疫情影响，公司重要子公司南

国置业为地处武汉的上市公司，2020 年上半年武汉及周边区域商业地产受到疫情极大影响，住宅地产销售也同时受到影响。随着国内疫情形势的逐步好转，公司商业地产和住宅地产的销售逐渐恢复正常。

（2）营业成本分析

单位：亿元

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	122.80	82.24%	122.41	77.66%	130.80	73.12%
商业地产	26.53	17.76%	35.20	22.34%	61.54	26.88%
合计	149.33	100%	157.61	100%	192.34	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，2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，发行人主营业务成本分别为149.33亿元、157.61亿元、192.34亿元和93.10亿元。

从主营业务成本的构成情况来看：

2017年、2018年、2019年，发行人住宅地产的开发与销售的成本分别为122.80亿元、122.41亿元、130.80亿元，在营业成本中占比分别是82.24%、77.66%、73.12%，为营业成本的主要组成部分。

2017年、2018年、2019年，商业地产的开发与销售的成本分别为26.53亿元、35.20亿元、61.54亿元，在营业成本中占比分别是17.76%、22.34%、26.88%。

（3）毛利率及利润水平分析

单位：亿元

项目	2017 年		2018 年		2019 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
住宅地产	31.12	20.21%	39.40	24.35%	42.48	24.51%
商业地产	5.13	16.22%	5.11	12.67%	2.15	3.37%
合计	36.25	19.53%	44.51	22.02%	44.62	18.83%

2017年、2018年、2019年，发行人综合毛利率分别为19.53%、22.02%、18.83%。最近两年发行人综合毛利率下降主要是受到商业地产毛利率下降的影响。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	2017 年		2018 年		2019 年		2020 年 1-9 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	45,653.62	2.46%	43,868.67	2.17%	47,535.19	2.01%	27,820.80	2.50%
管理费用	28,845.37	1.55%	30,831.75	1.53%	35,823.85	1.51%	31,232.37	2.80%
研发费用	160.00	0.01%	175.00	0.01%	209.53	0.01%	-	-
财务费用	14,514.69	0.78%	705.72	0.03%	28,439.54	1.20%	30,991.46	2.78%
期间费用合计	89,013.68	4.80%	75,581.13	3.73%	112,008.11	4.72%	90,044.63	8.08%

2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，公司期间费用合计分别为89,013.68万元、75,581.13万元、112,008.11万元和90,044.63万元，与营业收入的比例分别为4.80%、3.73%、4.72%和8.08%。最近三年公司的期间费用与营业收入的比例在5%左右波动，2020年前三季度期间费用占比上升的原因为公司利息支出增加，营业收入金额下降。

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。2017年、2018年及2019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

	2017 年	2018 年	2019 年
毛利率	19.53%	22.02%	18.83%
净资产收益率	5.80%	6.18%	2.84%
总资产收益率	0.97%	1.02%	0.47%

最近三年，发行人营业毛利率分别为19.53%、22.02%和18.83%，营业毛利率整体较为稳定；2019年净资产收益率和总资产收益率低于2017年和2018年，主

要是计提资产减值损失、商业地产板块盈利下降的影响。

（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2020年9月末，发行人所有权受限的资产金额为1,581,305.27万元，占同期发行人总资产的11.41%，净资产的53.79%。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。2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，受

限资产的情况如下：

单位：万元

科目	2017 年末账面价值	2018 年末账面价值	2019 年末账面价值	2020 年 9 月末账面价值
货币资金	4,577.81	3,206.53	7,009.69	8,529.01
存货	852,511.56	1,091,544.44	1,605,571.59	1,286,309.60
固定资产	126,736.76	201,529.06	186,368.45	170,020.71
在建工程	-	-	-	50,408.81
投资性房地产	-	-	40,112.98	
长期股权投资	-	280,000.00	15,600.00	
其他	-	-	-	47,577.05
合计	983,826.13	1,586,280.03	1,854,662.71	18,460.09

此外，发行人以应收账款未来收益权作为质押发行了购房尾款 ABS 等产品。

七、发行人有息债务

截至 2020 年 9 月末，发行人有息债务余额为 511.93 亿元。以公司 2019 年末有息债务为基础，在债券不提前回售的情况下，公司将于未来 1 年以内、1~2 年、2~3 年和 3 年以上到期的有息债务分别为 141.15 亿元、179.96 亿元、182.99 亿元和 93.33 亿元；若存续债券全部提前回售，公司将于 1 年以内、1~2 年、2~3 年和 3 年以上到期的有息债务分别为 161.01 亿元、189.90 亿元、194.54 亿元和 54.98 亿元。债务期限结构分布相对分散。

截至 2019 年末，发行人有息负债总额为 6,409,493.76 万元，其中短期借款为 289,600.00 万元，其他流动负债 100,000.00 万元，一年内到期的非流动负债为 1,014,422.50 万元，长期借款 3,158,804.00 万元、应付债券 1,403,927.26 万元，长期应付款 442,740.00 万元。2019 年末公司有息负债结构如下：

单位：万元

项目	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	289,600.00	4.52%
一年内到期的非流动负债	1,014,422.50	15.83%
其他流动负债有息部分	100,000.00	1.56%
长期借款	3,158,804.00	49.28%

应付债券	1,403,927.26	21.90%
长期应付款	442,740.00	6.91%
合计	6,409,493.76	100.00%

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，将用于偿还‘18电建01’本金，以2020年6月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。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 2020 年 6 月 30 日；
- 2、本期债券募集资金净额20亿元，即不考虑发行相关费用；
- 3、本期债券募集资金20亿元全部用于偿还‘18电建01’本金；
- 4、本期债券总额 20 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 5、假设本期债券于 2020 年 6 月 30 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	2020 年 6 月 30 日 (原报表)	2020 年 6 月 30 日 (模拟报表)	模拟变动额
资产总计	1,437.00	1,437.00	-
负债总计	1,186.37	1,186.37	-
资产负债率	82.56%	82.56%	+0

九、资产负债表日后事项

报告期后，发行人继续推进与控股子公司南国置业之间的重大资产重组事项。截至募集说明书签署日，发行人内部已决策通过上述重组方案，国务院国资委已原则上同意本次资产重组的总体方案。该重组方案尚需中国证监会核准及其他必要的事前审批、核准或同意（如有）。本次重组详细情况及后续进展请投资者关注上市公司南国置业的公告。

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20亿元。

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 20 亿元全部用于偿还‘18 电建 01’本金。募集资金扣除发行费用后，用于归还的‘18 电建 01’债券具体情况如下：

序号	债券简称	债券类型	发行日期	期限结构 (年)	兑付日	债券余额(亿元)
1	18 电建 01	私募	2018/8/22	2+1+2	2020/8/22	20

本期债券的发行时间晚于 18 电建 01 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2020年6月30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2020年6月30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‘18电建01’本金，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中信银行股份有限公司。

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和行为，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和行为，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有限公司，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。会议召集人可以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。

四、关于债券持有人会议的特殊约定

发行人正在进行重大资产重组（详见本募集说明书重大事项提示部分），且已充分向投资人履行信息披露义务，因前述重大资产重组可能导致发行人后续因吸收合并而注销法人资格、本期债券的相关债权债务由存续主体承继。投资者认购本期债券视同无条件接受发行人合并后注销法人资格以及本期债券相关债权债务由存续主体承继的安排，不论发行人吸收合并事项是否成功均不可撤销地豁免发行人或受托管理人就上述事项另行召集债券持有人会议进行审议的义务。

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：申万宏源证券有限公司

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：杨玉成

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》。由于申万宏源证券承销保荐有限责任公司从事公司债券业务的资质已划归母公司申万宏源证券有限公司，申万宏源证券有限公司将作为本期新发行债券的受托管理人。

（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



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

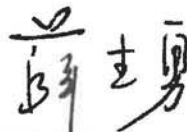
（一）发行人全体董事声明

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



薛志勇



唐定乾



张维荣



路玉武



中国电建地产集团有限公司

2020年11月16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。

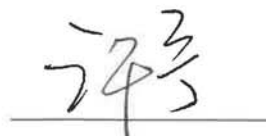
全体监事签名：



李 贵



党 卫



许 宁



廖红云



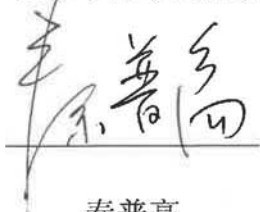
宁 晔



（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：



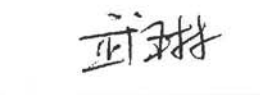
秦普高



李 端



朱成林



武 琳



中国电建地产集团有限公司

2022年11月16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

法定代表人或授权代表签字：

张剑

张 剑



2020年11月16日

对固定收益证券承销业务分管领导日常决策审批授权书

根据公司章程制度、授权文件等，结合公司经营层高级管理人员的分工情况，授权 张剑 同志在本人职权范围内，分管公司固定收益证券承销业务，具体职权如下：

一、【业务决策与审批】负责公司固定收益证券承销业务的日常决策与审批，但公司制度及授权文件中明确该事项为公司总经理或经营层委员会职权的除外，包括但不限于：

1、对公司固定收益证券承销业务发展规划行使建议权，并根据公司年度预算方案和工作计划，对固定收益证券承销业务部门年度工作计划行使审批权，并对固定收益证券承销业务进行部署、推进、检查、考核。

2、对固定收益承销项目为代销方式的协议行使审批权；对项目为包销方式的协议，对带有前提条件、公司可不履行实质性包销义务的，包销金额为 20 亿元（不含）以下的协议行使审批权；对需履行实质性包销义务的、主体评级 AA+ 级以上的，包销金额为 10 亿元（不含）以下的协议行使审批权；对需履行实质性包销义务的、主体评级在 AA+ 级以下的，包销金额为 5 亿元（不含）以下的协议行使审批权。

3、对可能存在包销的，预计包销金额为 2 亿元（不含）以下的项目，在公司包销风险决策会议的集体决策表决程序中行使审批权；预计包销金额为 2 亿元（含）以上的项目，经公司包销风险决策会议的集体决策表决程序后报公司总经理审批。

4、对以公司名义对外报送与固定收益证券承销业务开展相关的文件行使审批权，包括项目投标相关文件、项目申报材料、反馈意见材料等，其中报送文件需出具内核意见或由内核负责人签字的，履行内核会签程序后，由固定收益证券承销业务分管领导行使审批权，报送文件需合规总监出具意见的，与合规总监共同行使审批权；报送司

法机关等有权机构的文件，按公司党委、纪委相关要求及公司相关规定办理。

5、根据公司《关联交易管理制度》相关规定，对固定收益证券承销业务部门发生的关联交易行使审批权。

二、【组织机构设置】对固定收益证券承销业务部门内部机构设置，行使建议权。

三、【印章使用】除公司制度及授权文件另有规定外，对使用相关印章行使审批权，包括但不限于：

1、对涉及所分管固定收益证券承销业务相关的，在其审批权限范围内的事项，对使用公司公章行使审批权；

2、对公司以承销商身份向国家发改委、证监会、交易所、银监会、登记公司等主管机关提交材料时，依据法规制度要求必须使用法定代表人章的行使审批权。

四、【风险管理、制度体系】负责公司固定收益证券承销业务的合规与风险管理工作，负责组织固定收益证券承销业务相关规章制度的起草、修订、汇编及实施检查等工作。

五、【财务资金】根据公司财务管理、资金管理、费用支出管理、日常采购等相关制度与要求，对所分管部门的资金使用行使审批权。

六、【人力资源管理】根据公司人力资源管理相关制度与要求，对所分管部门的人事安排、考核、奖金分配等行使相应职权。

七、对已经总经理审批同意的事项出具相关确认性、说明性的文件行使审批权。

本授权书未予明确的事项，根据公司规章制度、授权文件及其他规范性文件办理。

被授权人可将本授权书规定的相关职权，转授予所分管部门指定人员；转授权文件，经法律合规部门发表意见后，报公司总经理批准。

本授权书将自授权人、被授权人签字后生效，授权期限原则为一年，本授权书到期后未能及时签署新授权书的，本授权书继续有效。如授权人或被授权人在公司不再担任相关职务的，或被授权人分工发生变化的，则本授权书自动失效。

(以下无正文)

授 权 人:  (签 字)

被 授 权 人:  (签 字)

签署日期 2020 年 4 月 25 日



公司
(?)

有限公司
章(1)

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：



法定代表人或授权代表签字：

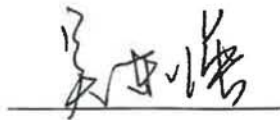


主承销商声明

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：

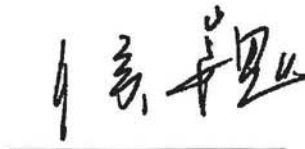


吴东强



王茜

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



审计机构声明

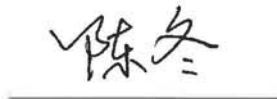
注：本声明仅供中国电建地产集团有限公司发债上报交易所使用，其他用途无效。

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



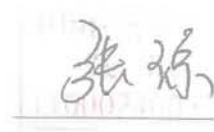
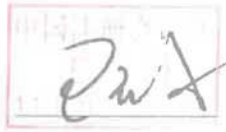
中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 11 月 16 日

审计机构声明

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。

经办注册会计师(签字):



会计师事务所负责人(签字):



天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)



2020年11月16日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，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。

资信评级人员： 谷建伟
谷建伟

王黎娅
王黎娅

资信评级机构负责人/被授权人： 杨文捷
杨文捷

东方金诚国际信用评估有限公司



2020年1月16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

法定代表人或授权代表签字：

张剑

张 剑



申万宏源证券有限公司

2020年11月16日

第十二节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人2017年、2018年、2019年财务报告和审计报告及2020年1-6月财务报表；

（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）本次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

法定代表人：夏进

联系人：李少楠

电话：010-58367175

传真：010-58960049

2、申万宏源证券有限公司

地址：北京市太平桥大街19号恒奥中心B座

法定代表人：杨玉成

联系人：杨志才

电话：010-88013867

传真：010-88085256