
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） 年度受托管理事务报告

（2020年度）

债券受托管理人



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

2021年6月

申万宏源证券有限公司作为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）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《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》及《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》，现就本期债券 2020 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据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”）对外公布的《2020 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

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

目录

第一章	受托债券的基本情况	1
第二章	受托管理人履行职责的情况	3
第三章	发行人年度内的经营和财务状况	4
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	9
第五章	发行人内外部增信措施或者偿债保障措施	10
第六章	发行人债券持有人会议召开情况	11
第七章	受托公司债券利息偿付情况	12
第八章	受托公司债券信用评级情况	13
第九章	受托公司债券重大事项	14

第一章 受托债券的基本情况

一、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）

1、核准文件及核准规模：中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1141 号批复，核准电建地产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。

2、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）。

3、债券简称：20 电建 01；债券代码：149314.SZ。

4、发行规模：人民币 20 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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。

7、债券利率：本期债券票面利率为 4.5%。

8、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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 26 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 26 日至 2025 年 11 月 25 日。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。

11、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）。

12、付息日：2021 年至 2025 年每年的 11 月 26 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 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

13、兑付日：2025 年 11 月 26 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 26 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。东方金诚国际信用评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：无。

第二章 受托管理人履行职责的情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

本期债券于 2020 年 11 月发行完成，2020 年不涉及披露本期债券的年度受托管理事务报告。

二、临时受托管理事务报告

本期债券于 2020 年 11 月发行完成，2020 年本期债券未发生需要受托管理人披露临时受托管理事务报告的事项。

第三章 发行人 2020 年度经营和财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中国电建地产集团有限公司 2020 年度审计报告》（天职业字[2021]20155 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

1、公司名称：中国电建地产集团有限公司

2、成立日期：1999 年 7 月 18 日

3、法定代表人：夏进

4、注册资本：90 亿元

5、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。

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

6、主营业务情况：房地产行业住宅地产及商业地产领域。

7、实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人上一年度实现营业总收入 210.66 亿元，同比减少 11.21%，其中主营业务收入 210.66 亿元，同比减少 11.21%；实现净利润 5.10 亿元，同比减少 24.89%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要分为住宅地产和商业地产。住宅地产是指专供居住的房屋开发，包括别墅、公寓、职工宿舍、集体宿舍及学生宿舍等。商业地产指用作商业用途，建造目的有别于以居住功能为主的居住地产及以工业生产为主的工业地产。狭义的商业地产通常指用于各种零售、餐饮、娱乐、休闲等生活服务类经营方式的不动产，如商场、购物中心、社区商业、步行街等；广义的商业地产除包括狭义的商业地产外，还包括写字楼、酒店式公寓、连锁酒店等具有商务属性的不动产。

最近两年发行人主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
住宅	170.41	173.58	-1.83%	-
商业	40.25	63.69	-36.80%	主要原因为：一是受疫情影响，二是落实央企社会责任，对业主减免租金。
合计	210.66	237.27	-11.21%	-

数据来源：根据发行人提供数据整理。

最近两年发行人主营业务成本情况

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
住宅	128.67	131.00	-1.78%	-
商业	41.85	61.54	-32.00%	主要原因为：受疫情影响，房地产销售的销售成本较去年减少 19.17 亿元。
合计	170.52	192.54	-11.44%	-

数据来源：根据发行人提供数据整理。

三、发行人 2020 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
货币资金	148.92	91.98	61.90%	注 1
应收账款	8.38	9.39	-10.76%	-
预付款项	16.62	4.65	257.42%	注 2
其他应收款	155.27	189.30	-17.98%	-
存货	965.67	1,017.97	-5.14%	-
其他流动资产	22.69	26.91	-15.68%	-
流动资产合计	1,318.04	1,340.40	-1.67%	-
长期股权投资	103.92	45.19	129.96%	注 3
投资性房地产	2.79	5.03	-44.53%	注 4
固定资产	18.81	22.76	-17.36%	-
商誉	2.14	6.80	-68.53%	注 5
递延所得税资产	8.06	9.28	-13.15%	-
其他非流动资产	1.45	1.26	15.08%	-
非流动资产合计	144.12	97.14	48.36%	注 6

资产总计	1,462.16	1,437.55	1.71%	-
------	----------	----------	-------	---

注 1：主要为住宅地产销售回款增加；

注 2：主要为预付 2020 年新增雄安、武汉、深圳等自持项目土地款；

注 3：主要为新增南京港兴投资合伙企业（有限合伙）、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合营联营企业的投资；

注 4：主要为剥离佛山泛源置业有限公司、中国电建地产集团抚顺公司等项目；

注 5：主要为对控股子公司南国置业股份有限公司计提减值准备；

注 6：主要为长期股权投资增加。

截至 2020 和 2019 年末，发行人资产总额分别为 1,462.16 亿元、1,437.55 亿元。从结构上看，存货、其他应收款、货币资金为发行人资产总额的主要构成部分。其中，预付款项、长期股权投资、商誉变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：亿元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
短期借款	2.00	28.96	-93.09%	注 1
应付账款	68.11	74.03	-8.00%	-
预收款项	0.60	320.74	-99.81%	注 2
合同负债	365.14	-	-	-
其他应付款	188.07	150.84	24.68%	-
一年内到期的非流动负债	109.48	101.44	7.93%	-
其他流动负债	33.75	10.00	237.50%	注 3
流动负债合计	773.35	698.78	10.67%	-
长期借款	226.52	315.88	-28.29%	-
应付债券	102.12	140.39	-27.26%	-
长期应付款	22.04	44.27	-50.21%	注 4
非流动负债合计	350.68	500.55	-29.94%	-
负债合计	1,124.04	1,199.33	-6.28%	-

注 1：主要为归还短期借款；

注 2：主要为执行新收入准则重分类；

注 3：主要为执行新收入准则重分类；

注 4：主要为应付中国电建集团租赁有限公司款项减少所致。

截至 2020 和 2019 年末，发行人负债总额分别为 1,124.04 亿元和 1,199.33 亿元。从结构上看，合同负债、长期借款、长期应付款为发行人负债总额的主要构成部分。其中，其他流动负债、合同负债、短期借款变动比例较大。

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
----	---------	---------	--------	--------------------

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
营业收入	210.66	237.27	-11.22%	
营业成本	170.52	192.54	-11.44%	
利润总额	14.79	13.87	6.63%	
净利润	5.10	6.78	-24.78%	
归属于母公司股东的净利润	0.45	1.30	-65.38%	注 1

注 1: 主要为商誉计提减值损失。

2020 年度和 2019 年度, 发行人营业收入分别为 210.66 亿元和 237.27 亿元, 净利润分别为 0.45 亿元和 1.30 亿元。总体来看, 发行人营业收入和净利润受到疫情和减免业主租金的影响, 存在不同程度的下降。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位: 亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
经营活动产生的现金流量净额	151.12	-154.75	197.65%	注 1
投资活动产生的现金流量净额	-101.11	-35.28	186.59%	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	6.61	158.69	-95.83%	注 3
期末现金及现金等价物余额	147.90	91.28	62.03%	注 4

注 1: 主要为销售回款增加, 项目投资减少;

注 2: 主要为支付龙赫置业(北京)有限公司和北京京能海赋置业有限公司等关联企业融资款及增加对南京港兴投资合伙企业(有限合伙)、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合营联营企业的投资;

注 3: 主要为还款增加;

注 4: 主要为销售回款增加, 项目投资减少。

发行人合并现金流量中变化较大的是经营活动产生的现金流量。

(四) 主要财务指标

单位: %、倍

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/2019 年末	同比变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
资产负债率	76.88	83.43	-7.85%	
流动比率	1.70	1.92	-11.46%	
速动比率	0.46	0.46	-	
应收账款周转率	23.71	22.68	4.54%	
存货周转率	0.17	0.21	-19.05%	
现金利息保障倍数	4.61	-2.74	268.25%	注 1
贷款偿还率	100.00	100.00	-	
利息偿付率	100.00	100.00	-	

注 1: 主要为销售回款增加, 项目投资减少。

截至 2020 年末和 2019 年末，发行人资产负债率分别为 76.88%和 83.43%，呈下降趋势，主要由于还款增加；发行人流动比率分别为 1.70 和 1.92，速动比率分别为 0.46 和 0.46，略有下降，主要由于流动负债增加。

2020 年度和 2019 年度，发行人现金利息保障倍数分别为 4.61 和-2.74，呈上升趋势，主要由于销售回款增加，项目投资减少。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 20 亿元，扣除发行费用后用于偿还‘18 电建 01’本金。

二、募集资金专项账户运作情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人与中信银行股份有限公司北京分行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《募集资金及偿债保障金专户协议》。本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本期募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还‘18 电建 01’本金。本期债券募集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，20 亿元募集资金扣除发行费用后用于偿还‘18 电建 01’本金。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序。

第五章 发行人内外部增信措施或者偿债保障措施

一、内外部增信措施或偿债保障措施重大情况

本期债券无第三方担保。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

第六章 发行人债券持有人会议召开情况

2020 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第七章 受托公司债券利息偿付情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券按年计息，2021 年至 2025 年每年的 11 月 25 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。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（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

报告期内，本期债券尚未付息。

第八章 受托公司债券信用评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。截至本年度受托管理事务报告出具日，东方金诚国际信用评估有限公司尚未出具《中国电建地产集团有限公司主体及“20电建 01”2021 年度跟踪评级报告》。

第九章 受托公司债券重大事项

一、本期债券 2020 年度涉及的重大事项

本期债券 2020 年度涉及重大事项情况如下：

序号	重大事项	是否涉及
1	发行人名称、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等经营状况发生重大变化；	否
2	发行人主体或债券信用评级、评级公司、财务报告审计机构发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者发行人出售、转让、抵押、质押、报废重大资产或者发行人发生重大资产重组；	是
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、刑事处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分、或者存在严重失信行为；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	不适用
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；	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人控股股东、实际控制人、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；发行人或者其董事、监事、高级管理人员重大违法失信，或者发行人法定代表人、董事、监事、高级管理人员无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东或者实际控制人发生变更；	否
13	发行人拟变更募集说明书、受托管理协议的约定、债券持有人会议规则以及受托管理人；	否

序号	重大事项	是否涉及
14	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；	否
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；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；	否
18	存在涉及发行人及其债券的重大市场传闻；	否
19	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
20	发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
21	发行人及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；	否
22	发行人丧失对重要子公司的实际控制权；	否
23	发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；	否
24	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票的公司发行新股、送股、分立及其他原因引起股份变动，需要调整换股价格，或者依据募集说明书约定的修正原则修正换股价格；	不适用
25	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票发生重大变化，包括但不限于被风险警示、暂停、终止上市等；	不适用
26	发行人发行可交换债券的，发行人预备用于交换的股票出现司法冻结、扣划或其他权利瑕疵；	不适用
27	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票市值出现重大不利变化，影响可交换债券增信效果；	不适用

序号	重大事项	是否涉及
28	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；	否
29	发行人转移债券清偿义务；	否
30	发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，或中国证监会规定的其他事项。	否

二、涉及的重大事项情况

发行人控股子公司南国置业于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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《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人公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

