
债券简称：16 电建 01

债券代码：136155

债券简称：17 电建债

债券代码：143305

债券简称：18 电建 01

债券代码：150635

债券简称：19 电建债

债券代码：151187

债券简称：19 电建 01

债券代码：112939

中国电建地产集团有限公司

（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）

年度受托管理事务报告

（2020 年度）

债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2021 年 6 月

重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”或“受托管理人”）依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》（以下简称沪深上市规则）、《中国电建地产集团有限公司 2015 年公开发行公司债券受托管理协议》、《中国电建地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券受托管理协议》、《中国电建地产集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券受托管理协议》、《中国电建地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）以及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承销保荐所作的承诺或声明。

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	4
第三章	发行人 2020 年度经营和财务状况	5
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
第五章	发行人内外部增信措施或者偿债保障措施	11
第六章	发行人债券持有人会议召开情况	12
第七章	受托公司债券利息偿付情况	14
第八章	受托公司债券信用评级情况	15
第九章	受托公司债券重大事项	16

第一章 受托债券的基本情况

一、发行人名称

中文名称：中国电建地产集团有限公司

公司简称：电建地产

英文名称：PowerChina Real Estate Group Ltd

二、核准情况及核准规模

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

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

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

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

三、本次公司债券的主要条款

1、16电建01

债券名称	中国电建地产集团有限公司2016年公开发行公司债券 (第一期)(面向合格投资者)
债券简称	16电建01
债券代码	136155
发行日	2016年1月26日
到期日	2021年1月26日
债券余额	20亿元
利率	3.7%/年

还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

2、17电建债

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2017 年公开发行公司债券 (面向合格投资者)
债券简称	17 电建债
债券代码	143305
发行日	2017 年 9 月 25 日
到期日	2022 年 9 月 25 日
债券余额	10 亿元
利率	5.58%/年
还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

3、18电建01

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券
债券简称	18 电建 01
债券代码	150635
发行日	2018 年 8 月 22 日
到期日	2023 年 8 月 22 日 (投资者回售后已于 2020 年 8 月 22 日兑付)
债券余额	20 亿元
利率	6.2%/年
还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	非公开发行

4、19电建债

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券
债券简称	19 电建债
债券代码	151187
发行日	2019 年 1 月 30 日
到期日	2024 年 1 月 30 日
债券余额	10 亿元
利率	5.18%/年
还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者非公开发行

5、19电建01

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	19 电建 01
债券代码	112939
发行日	2019 年 7 月 25 日
到期日	2024 年 7 月 24 日
债券余额	8.6 亿元
利率	4.27%/年
还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市地点	深圳证券交易所
投资者适当性安排	面向合格投资者公开发行

第二章 受托管理人履行职责的情况

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

第三章 发行人 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：主要为剥离佛山泛漂置业有限公司、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

截至 2020 年末，发行人发行“16 电建 01”所募集资金 20 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于补充营运资金。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2020 年末，发行人发行“17 电建债”所募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2020 年末，发行人发行“18 电建 01”所募集资金 20 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2020 年末，发行人发行“19 电建债”所募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2020 年末，发行人发行“19 电建 01”所募集资金 8.6 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

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

“16 电建 01”、“17 电建债”、“18 电建 01”、“19 电建债”、“19 电建 01”均无第三方担保。

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》，并聘请申万宏源承销保荐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，因发行人拟与控股子公司南国置业进行重组，发行人召开的公司债券持有人会议情况如下：

债券代码	136155.SH
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	北京市西城区太平桥大街 19 号
召开原因	与控股子公司资产重组，可能注销
会议表决情况及会议决议	以 57.5%的同意票审议通过了以下议案：1、关于同意南国置业合并电建地产后承继本期债券的议案；2、关于豁免本期债券持有人会议必须采用现场方式召开的议案；3、关于以后召开的债券持有人会议投票方式采用现场投票和网络投票相结合方式的议案。
会议决议落实情况	已按照会议决议落实

债券代码	143305.SH
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	北京市西城区太平桥大街 19 号
召开原因	与控股子公司资产重组，可能注销
会议表决情况及会议决议	以 64.8%的同意票审议通过了以下议案：1、关于同意南国置业合并电建地产后承继本期债券的议案；2、关于豁免本期债券持有人会议必须采用现场方式召开的议案；3、关于以后召开的债券持有人会议投票方式采用现场投票和网络投票相结合方式的议案。
会议决议落实情况	已按照会议决议落实

债券代码	150635.SH
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	北京市西城区太平桥大街 19 号
召开原因	与控股子公司资产重组，可能注销
会议表决情况及会议决议	以 56%的同意票审议通过了以下议案：1、关于同意南国置业合并电建地产后承继本期债券的议案。
会议决议落实情况	已按照会议决议落实

债券代码	151187.SH
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	北京市西城区太平桥大街 19 号
召开原因	与控股子公司资产重组，可能注销
会议表决情况及会议决议	以 62%的同意票审议通过了以下议案：1、关于同意南国置业合并电建地产后承继本期债券的议案。
会议决议落实情况	已按照会议决议落实

债券代码	112939.SZ
会议届次	2020 年第一次债券持有人会议
召开时间	2020 年 7 月 29 日
召开地点	北京市西城区太平桥大街 19 号
召开原因	与控股子公司资产重组，可能注销
会议表决情况及会议决议	以 89.65%的同意票审议通过了以下议案：1、关于同意南国置业合并电建地产后承继本期债券的议案。
会议决议落实情况	已按照会议决议落实

第七章 受托公司债券利息偿付情况

报告期内，发行人偿债保障措施均按照募集说明书约定执行正常。

“16 电建 01”于 2016 年 1 月 26 日正式起息，发行人于 2020 年 1 月 31 日支付了自 2019 年 1 月 26 日至 2020 年 1 月 25 日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“17 电建债”于 2017 年 9 月 25 日正式起息，发行人于 2020 年 9 月 25 日支付了自 2019 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 24 日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“18 电建 01”于 2018 年 8 月 22 日正式起息，发行人于 2020 年 8 月 22 日支付了自 2019 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 21 日期间的利息，并兑付了全部本金。

“19 电建债”于 2019 年 1 月 30 日正式起息，发行人于 2020 年 1 月 31 日支付了自 2019 年 1 月 30 日至 2020 年 1 月 29 日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“19 电建 01”于 2019 年 7 月 25 日正式起息，发行人于 2020 年 7 月 27 日支付了自 2019 年 7 月 25 日至 2020 年 7 月 24 日期间的利息，报告期内未涉及本金偿付的情况。

第八章 受托公司债券信用评级情况

2020年6月24日，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，维持发行人主体信用级别AA+，评级展望为稳定；维持“16电建01”的信用等级为AA+，维持“17电建债”的信用等级为AA+。

2020年6月24日，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《中国电建地产集团有限公司主体及“19电建01”2020年度跟踪评级报告》，本期债券信用等级为AAA，公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

“16电建02”、“18电建01”、“19电建债”未评级。

第九章 受托公司债券重大事项

一、本次债券 2020 年度涉及的重大事项

本次债券 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公司债券年度受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

