



中国电建地产集团有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书摘要

本期债券发行金额：不超过人民币 10.00 亿元

担保情况：无担保

信用评级结果：AAA/AAA

发行人：中国电建地产集团有限公司

主承销商：申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司

受托管理人：申万宏源证券有限公司

信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

牵头主承销商、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



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

签署日期：2022 年 1 月 19 日

声明

本募集说明书摘要摘要的目的仅为向专业投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

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摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期末的净资产为 339.57 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 3.09 亿元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、评级情况

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，本期债券评级为 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。

同时，东方金诚也关注到以下风险：1、2020 年疫情影响竣工结转，公司营业收入有所下降，资产减值损失对利润形成侵蚀，盈利能力短期承压；2、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；3、公司合作开发项目较多，其他应收款规模依然较大，对资金形成一定占压。

评级报告的评级观点详见“第六节 发行人及本期债券的资信状况”之“二、信用评级报告的主要事项”。

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 2022 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，在中国电建地产集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生

重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

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按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、涉及调整债券偿付期限或利率的含权条款

调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

四、设置保证担保、抵押、质押等增信措施的具体安排及相关风险

本期债券为无担保债券。

五、发行人经营活动现金流量净额波动较大

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月的经营活动现金流量净额分别为 6.58 亿元、-154.75 亿元、151.12 亿元和 28.40 亿元，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。

六、发行人净利润呈下降趋势

近三年及一期，发行人净利润分别为 12.48 亿元、6.78 亿元、5.10 亿元和-7.12 亿元，呈下降趋势，2019 年利润较 2018 年度大幅下降主要系对收购南国置业形成的商誉计提减值 0.68 亿元、南国置业 2019 年度出现大幅亏损以及结算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的房地产开发业务毛利率降低；另外公司业务规模扩大，期间费用规模有所上升。2020 年净利润持续下降，主要系南国置业业绩不及预期计提商誉减值 46,589.73 万元，以及 2020 年发行人财务费用大幅增长。2021 年 1-9 月净利润较去年同期下降 7.66 亿元，降幅较大，主要系商业地产板块收入受疫情持续影响，同比下降所致。

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。

七、2018 年、2019 年、2020 年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.73 倍、1.13 倍和 0.74 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。

八、重大资产重组情况

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（含本次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。

2021 年 9 月 27 日，南国置业发布《关于重大资产重组方案到期失效的公告》，根据重大资产重组方案有效期相关规定（本次吸收合并的决议有效期为自公司股东大会批准本次交易之日起 12 个月），重大资产重组方案到期自动失效，同时现阶段继续推进后续程序的条件仍具有不确定性，为切实维护南国置业及全体股东利益，经审慎研究并与交易各方友好协商，南国置业决定终止本次交易事项。

截至本募集说明书签署日，发行人无重大资产重组情况。

九、本期债券投资者范围及交易方式

根据《公司债券发行与交易管理办法》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。本期债券交易方式应符合深圳证券交易所关于公司债券交易的相关规定。

十、相关投资者保护条款，以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款

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期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、投资适当性

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。

十三、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。

十四、发行人主体信用评级 AAA，本次公司债券信用等级 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。

十五、公司本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 44.39 亿元（含 44.39 亿元）的公司债券于 2021 年 3 月 24 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]971 号）。2021 年 4 月 8 日，公司完成本期债券批文项下首期债券发行，发行规模 17.60 亿元；本期债券发行规模不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元），本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还“19 电建债”回售款。

十六、关于评级差异。东方金诚 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 号跟踪评级报告时，上调了发行人的长期主体评级和本期债券评级至 AAA；与中诚信国际信用评级有限责任公司于

2020 年 6 月 24 日评定的电建地产主体长期信用等级 AA+ 存在一定差异，主要原因是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。

东方金诚给予公司更高评级的主要原因为：经营方面，公司项目区域布局以北京为代表的一线城市和以南京、武汉、成都等为代表的核心二线城市为主。房地产开发业务合同销售金额逐年增长，销售均价总体提升，土地储备主要位于二线城市，区域布局较好，项目销售去化较有保障。2020 年以来公司加大北京、深圳等一线城市的拿地力度，获取项目位置优越，同时中国电建成员企业土地资源丰富，有助于公司通过土地盘活增加土地储备，对未来收入及盈利形成支撑。公司股东中国电建综合实力强，在资源整合及资金支持等方面对公司的支持力度较大，作为中国电建旗下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持续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，将丰富公司融资渠道，提升公司资本实力、治理水平和发展能力。

财务方面，公司资产规模总体有所增长，有息债务规模较大，但 2020 年 9 月末有所下降，营业收入保持增长但利润水平减弱，2020 年前三季度经营性净现金流有所改善。

因此，上述评级结果是东方金诚从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和运营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对电建地产进行综合考察和评价的结果。

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。

十七、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。

十八、截至 2020 年末，发行人有息债务余额为 464.71 亿元，有息债务规模较大。以公司 2020 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、3 年以上到期的有息债务分别为 114.03 亿元、60.59 亿元、140.78 亿元和 149.31 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 2021 年 9 月末，发行人所有权受限的资产金额为 62.29 亿元，占同期发行人总资产的 3.74%，净资产的 18.34%。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 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 277.58 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 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产为 28.55 亿元，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 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 9 月末短期借款和一

年内到期的非流动负债合计分别为 87.71 亿元、130.40 亿元、111.48 亿元和 125.28 亿元，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、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。

二十五、资产负债率较高的风险。最近三年及一期末，公司总负债分别为 1,024.79 亿元、1,199.33 亿元、1,124.04 亿元和 1,328.13 亿元；公司资产负债率分别为 83.54%、83.43%、76.88%和 79.64%，处于较高水平。发行人报告期内剔除预收账款（合同负债）后资产负债率分别为 53.15%、61.12%、51.86%和 51.19%，总的来说，符合房地产公司的行业特性。资产负债率较高的原因是随着公司业务规模的不断扩大，2018 年-2020 年相应的融资余额也不断增加，截至 2021 年 9 月末，流动负债 957.60 亿元、非流动负债 370.53 亿元。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。此外，较高的资产负债率可能会限制公司未来的融资空间，且在市场环境发生不利变化的情况下，公司的财务风险也随之提高。

二十六、截至 2021 年 9 月末，发行人合并口径总资产 1,667.69 亿元，相比 2020 年末上升 14.06%，合并净资产 339.57 亿元，相比 2020 年末增长 0.43%。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 138.98 亿元，同比上升 24.78%；实现归属于母公司股东的净利润-5.02 亿元。2021 年 1-9 月，经营活动产生的现金流量净额为 64.30 亿元，较 2019 年同期下降 31.91%。

二十七、2020 年初以来新冠肺炎疫情爆发，对公司项目结转进度产生一定不利影响，随着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，有序推进复工复产，预计疫情对公司长期

影响可控。目前全国新冠肺炎疫情得到了有效控制，但若未来全国疫情发生第二次爆发或在公司主要业务开展区域发生不利变化，可能会对发行人业务经营造成不利影响。

二十八、发行人应收账款未来收益权作为质押发行了多笔购房尾款 ABS 以及物业费 ABS，目前“电建尾 1A”、“电建尾 1B”、“电建尾次”购房尾款 ABS、“电建尾 1A”、“电建尾 1B”、“电建尾次”购房尾款 ABS 和“电建优 03”、“电建优 04”、“电建优 05”、“电建优 06”、“电建优 07”、“电建优 08”、“电建优 09”和“电建次级”物业费 ABS 等已兑付摘牌。

二十九、2021 年 11 月 15 日发行人披露《中国电建地产集团有限公司关于董事、监事、董事长发生变动的公告》，因公司经营发展需要及工作变动原因，电建地产董事、监事、董事长发生变更如下：董事会成员由 5 人调至 6 人，调整 3 人，为原董事长夏进，董事唐定乾，董事张维荣，新增 4 人，为董事长王海波，外部董事邓孟元，外部董事李明英，董事秦普高。监事会成员由 5 人调至 4 人，调整 1 人，为监事党卫。本次公司董事、监事及董事长变动属于正常工作调整，相关人员变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力均不会产生重大不利影响。截至本募集说明书签署日，公司监事会成员调整为 3 人。

三十、2022 年 1 月 7 日，公司控股股东中国电建发布《关于与中国电力建设集团有限公司进行资产置换暨关联交易公告》，为妥善解决同业竞争问题，中国电建拟将所持房地产板块资产与其控股股东电建集团持有的优质电网辅业相关资产进行置换，差额部分由电建集团向中国电建以现金方式支付（以下简称“本次交易”或“本次资产置换”）。本次交易的交易对方电建集团为中国电建的控股股东，因此，本次交易构成中国电建的关联交易。

本次交易完成后，发行人控股股东将由中国电建变更为电建集团，不涉及实际控制人变更，实际控制人仍为国务院国资委。

截至本募集说明书签署日，本次交易已经中国电建第三届董事会第五十一次会议审议通过，本次交易尚需提交中国电建股东大会审议批准。

三十一、截至 2021 年 9 月末，发行人归属于母公司净利润为-50,217.92 万

元，发行人 2021 年前三季度存在亏损情况。本期债券报告期为 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，2018-2020 年度发行人年均可分配利润为 30,839.35 万元，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润能够覆盖本期债券一年利息的 1.5 倍，发行人符合发行条件的要求。发行人承诺，在 2021 年报出具后，仍然能够满足本期债券的发行条件。

三十二、本次债券于 2021 年 3 月 24 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】971 号）。发行人本次债券采取分期发行的方式。中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）为本次债券的第二次发行。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AAA，本次公司债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 339.57 亿元（截至 2021 年 9 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 79.64%，母公司口径资产负债率为 80.83%。本期债券发行上市前，最近三年平均可分配利润为人民币 3.09 亿元（2018 年度、2019 年度及 2020 年度归属于母公司所有者净利润之平均值），预计不少于本期债券一年的利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
目录.....	13
第一节 发行概况.....	17
第二节 募集资金运用.....	22
第三节 发行人基本情况.....	25
一、发行人基本情况介绍.....	25
二、发行人历史沿革.....	25
二、发行人控股股东和实际控制人.....	29
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	30
五、发行人的治理结构及独立性.....	37
六、现任董事、监事和高级管理人员基本情况.....	45
七、发行人主要业务情况.....	50
八、媒体质疑事项.....	73
九、发行人内部管理制度.....	73
十、发行人违法违规情况.....	77
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	77
第四节 财务会计信息.....	80
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响.....	80
二、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况.....	83
三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	85
四、最近三年及一期主要财务指标.....	93
五、管理层讨论与分析.....	95
六、公司人有息负债情况.....	133
七、关联方及关联交易.....	133
八、重大或有事项或承诺事项.....	154
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	155
第五节 发行人及本期债券的资信状况.....	156

一、 报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	156
二、 信用评级报告的主要事项.....	159
三、 其他重要事项.....	160
四、 发行人的资信情况.....	160
第六节 备查文件.....	165
一、 备查文件内容.....	165
二、 备查文件查阅时间及地点.....	165

释义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

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 2020 年 11 月 19 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 44.39 亿元的公司债券
本期债券	指	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本次债券的第二期发行
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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
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 2021 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 2021 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次债券，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次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次债券的登记机构
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
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
主承销商	指	申万宏源证券有限公司、中国国际金融股份有限公司

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	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
最近一年	指	2020 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
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）

本募集说明书摘要摘要中，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 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 11 月 18 日，发行人 2020 年第 94 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《关于拟在深交所注册发行小公募公司债的议案》，同意公司向专业投资者公开发行票面总额不超过 48.6 亿元人民币（含 48.6 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。

2020 年 11 月 19 日，发行人 2020 年第 9 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《关于拟在深交所注册发行小公募公司债的议案》，同意公司向专业投资者公开发行票面总额不超过 48.6 亿元人民币（含 48.6 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。

本公司于 2021 年 3 月 24 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可【2021】971 号”，同意面向专业投资者发行面值不超过（含）44.39 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行总额不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》等文件规定的专业投资者。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券起息日为 2022 年 1 月 21 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利

息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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金额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所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券评级为 AAA，评级展望为稳定。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率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，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售

登记期不进行申报的，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票面利率及调整幅度的决定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“19 电建债”回售款。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

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。

（三）本期债券发行及上市安排

1、本期公司债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 1 月 19 日。

发行首日：2022 年 1 月 21 日。

预计发行期限：2022 年 1 月 21 日，共 1 个交易日。

网下发行期限：2022 年 1 月 21 日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、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，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、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，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。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可【2021】971号），本次债券发行总额不超过 44.39 亿元，采取分期发行。本期债券为本次债券第二期发行，本期债券发行总额不超过人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“19 电建债”回售款。发行人承诺“19 电建债”回售不可撤销、不进行转售。

单位：亿元，%

序号	债券名称	回售日	到期日	债券余额	回售/兑付本金
1	19 电建债	2022-1-30	2024-1-30	10.00	10.00

注：截至目前，“19 电建债”回售金额为 10.00 亿元，发行人承诺“19 电建债”回售不可撤销、不进行转售。

（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，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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）本期债券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，设立了本次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于浙商银行股份有限公司北京分行，账户信息如下：

户 名：中国电建地产集团有限公司

账 号：1000000010120100363936

开户行：浙商银行股份有限公司北京分行

汇入行人行支付系统号：316100000025

（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债水平的影响

以2021年9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。

2、对发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 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公司债券，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）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

二、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，将引起发行人资产负债结构的变化。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 2021 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10.00 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资

产负债表；

4、假设本期债券募集资金的用途全部用于偿还“19 电建债”回售款；

5、假设公司债券发行在 2021 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并财务报表的影响如下表：本次发行对发行人合并资产负债表的影响

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	15,056,053.64	15,056,053.64	0
非流动资产	1,620,892.90	1,620,892.90	0
资产合计	16,676,946.53	16,676,946.53	0
流动负债	9,576,034.47	9,476,034.47	-100,000.00
非流动负债	3,705,257.11	3,805,257.11	100,000.00
负债合计	13,281,291.58	13,281,291.58	0
资产负债率	79.64	79.64	0
流动比率	1.57	1.59	0.020

三、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券的批文情况如下：2021 年 3 月 24 日，发行人收到中国证监会《关于同意中国电建地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，同意发行人公开发行不超过 44.39 亿元的公司债券申请。

2021 年 4 月 8 日，发行人完成中国电建地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)的发行，发行金额为 17.6 亿元，根据《中国电建地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》，本次债券的募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书签署日，上述债券募集资金已经使用完毕，全部用于偿还“16 电建 01”，不存在违规使用募集资金问题。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况介绍

公司名称：中国电建地产集团有限公司

法定代表人：王海波

注册资本：人民币 9,000,000,000.00 元

实缴资本：人民币 8,331,199,044.28 元

设立日期：1999 年 7 月 8 日

统一社会信用代码：91110108700228356X

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

邮政编码：100048

联系电话：010-58367000

传真：010-68785566

办公地址：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 7-10 层

信息披露事务负责人：武琳

信息披露事务负责人联系方式：010-58367000

所属行业：房地产业

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。

网址：<http://fdc.powerchina.cn>

二、发行人历史沿革

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%。

2021 年 12 月，中电建建筑集团将所持股份转让与电建股份，转让完成后电建股份对公司持股比例变更为 100%。

二、发行人控股股东和实际控制人

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 2021 年 9 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。截至 2021 年 9 月末，中国电建总资产 101,068,323.17 万元，总负债 77,288,969.55 万元，净资产 23,779,353.62 万元；2020 年度，中国电建实现营业收入 40,195,548.12 万元，实现营业利润 1,622,792.53 万元，实现净利润 1,273,581.45 万元；2021 年 1-9 月，中国电建实现营业收入 31,609,812.09 万元，营业利润 1,187,969.98 万元，净利润 953,027.36 万元

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、城市轨道交通等方面的工程设计、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。截止 2021 年 9 月末，中国电建资产总额 10,106.83 亿元。

截至目前，中国电力建设股份有限公司持有发行人 100.00%的股权，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。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，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。



（二）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 53 家，其中全资子公司 26 家，剩余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	5,700.00	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	5,000.00	100.00
3	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	20,000.00	100.00
4	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	10,000.00	100.00
5	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	1,000.00	100.00
6	上海海赋置业有限公司	上海	房地产开发经营	1,000.00	100.00
7	南京金羚房地产开发有限 公司	南京	房地产开发经营	35,000.00	100.00
8	南京中水电星湖湾房地 产有限公司	南京	房地产开发经营	5,000.00	70.00
9	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	房地产开发经营	20,000.00	70.00
10	中国电建地产集团贵阳有 限公司	贵阳	房地产开发经营	5,000.00	70.00
11	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	5,000.00	50.00
12	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	10,000.00	70.00
13	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	15,000.00	66.67
14	中国电建地产长沙有限公 司	长沙	房地产开发经营	20,000.00	60.00
15	湖南京宁置业有限公司	长沙	房地产开发经营	4,000.00	60.00
16	北京海赋丰业房地产开发 有限公司	北京	房地产开发经营	5,000.00	100.00
17	成都洺悦蓉城房地产开发 有限公司	成都	房地产开发经营	5,000.00	100.00
18	中电建物业管理有限公司	北京	物业管理	5,000.00	55.00
19	中国电建地产武汉有限公 司	武汉	房地产开发经营	10,000.00	55.00
20	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	160,000.00	51.00
21	三亚天涯投资发展有限公司	三亚	住宿、餐饮服务 等	9,183.67	51.00
22	武汉洺悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	5,000.00	51.00

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
23	北京金水永业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	10,000.00	51.00
24	北京金水房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	5,000.00	50.00
25	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	5,000.00	48.00
26	南国置业股份有限公司	武汉	房地产开发经营	173,421.58	40.49
27	中电建产业投资有限公司	北京	投资管理、资产管理；销售自行开发的商品房	10,000.00	100.00
28	北京洺悦文化产业发展有限公司	北京	文体活动组织、房地产开发经营	10,000.00	100.00
29	电建地产（深圳）有限公司	深圳	房地产开发经营	20,000.00	100.00
30	河南泛悦置业有限公司	郑州	房地产开发经营	5,000.00	70.00
31	成都岷江海赋投资有限责任公司	成都	房地产开发经营	10,000.00	60.00
32	郑州绿博文创置业有限公司	郑州	房地产开发经营	10,000.00	100.00
33	郑州中电建文博置业有限公司	郑州	房地产开发经营	2,000.00	100.00
34	广州中电建地产有限公司	广州	房地产开发经营	10,000.00	100.00
35	中电建京西（北京）置业有限公司	北京	房地产开发经营	3,000.00	100.00
36	山东洺悦置业有限公司	济南	房地产开发经营	30,000.00	51.00
37	武汉瀑悦房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	71,300.00	100.00
38	苏州瀑洺置业有限公司	太仓	房地产开发经营	10,000.00	100.00
39	佛山泛悦置业有限公司	佛山	房地产开发经营	2,000.00	100.00
40	成都洺悦房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	2,000.00	100.00
41	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	32,168.51	98.50
42	安康中电建置业有限公司	安康	房地产开发经营	9,156.88	51.00
43	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	10,000.00	100.00
44	西安中电建置业有限公司	西安	房地产开发经营	9,000.00	100.00
45	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	100,000.00	60.00
46	中电建市政园林工程有限公司	北京	水利、环境和公共设施管理业	10,000.00	70.00
47	上海洺临置业有限公司	上海	房地产开发	10,000.00	100.00
48	北京西元置业有限公司	北京	房地产开发经营	20,000.00	51.00
49	天津海赋房地产开发有限公司	天津	房地产开发经营	1,000.00	100.00
50	电建泰恒置业（深圳）有限公司	深圳	房地产开发经营	1,000.00	51.00

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
51	北京海赋置业有限公司	北京	房地产开发经营	10,000.00	100.00
52	上海泷港置业有限公司	上海	房地产开发经营	10,000.00	51.00
53	山东津岳房地产开发有限公司	济南	物业管理、房地产开发经营	2,000.00	50.00

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为 48%；对北京金水房地产开发有限公司、山东津岳房地产开发有限公司、中国水电建设集团房地产（昆明）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 2021 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。

（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，法定代表人为胡蓉，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、家具。

（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。

2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2020 年度/末主要财务数据如下：

发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

序号	企业名称	总资产	总负债	净资产	总收入	净利润
1	南国置业股份有限公司	2,997,644.22	2,414,736.97	582,907.25	402,493.96	3,292.80
2	成都岷江海赋投资有限责任公司	347,193.68	319,919.20	27,274.48	119,706.04	17,635.72
3	南京金羚房地产开发有限公司	1,433,922.13	1,185,903.91	248,018.22	282,222.29	81,626.59

3、其他有重要影响的参股公司

发行人无其他有重要影响的参股公司。

（三）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

截至 2021 年 9 月末，发行人主要合营企业共 10 家，基本情况如下：

发行人合营企业情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例
1	龙赫置业（北京）有限公司	北京	2,000.00	房地产开发经营	63.00
2	北京海赋资本管理有限公司	北京	1,000.00	投资管理、资产管理、股权投资	50.00
3	中文发集团文化有限公司	北京	6,000.00	出版物；文化创意产业园经营；文化产业投融资等；	50.00
4	南京电建中储房地产有限公司	南京	10,000.00	房地产开发经营	51.00
5	南京悦茂房地产开发有限公司	南京	236,000.00	房地产开发经营	50.00
6	武汉双联创和置业有限公司	武汉	2,000.00	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、物业管理	50.00
7	重庆启润房地产开发有限公司	重庆	31,600.00	房地产开发经营	71.52
8	济南金地宏远房地产开	济南	7,000.00	房地产开发经营	50.00

	发有限公司				
9	新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）	江西新余	1,001,000.00	投资管理、资产管理	99.95
10	南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	南京	650105.00	投资管理、资产管理	46.15

截至 2021 年 9 月末，发行人主要联营企业共 16 家，基本情况如下：

发行人联营企业情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例
1	北京西元祥泰房地产开发有限公司	北京	5,000.00	房地产开发经营	20.00
2	北京海赋人力资源服务有限公司	北京	200.00	人力资源服务	49.00
3	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	北京	6,000.00	工程技术研究、规划设计；建设工程项目管理；工程勘察设计	30.00
4	广州市保瑞房地产开发有限公司	广州	7,843.14	房地产开发经营	27.50
5	深圳悦茂置业有限公司	深圳	50,000.00	房地产开发经营	20.00
6	重庆武地铭悦房地产开发有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发经营	35.00
7	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	都江堰	10,000.00	房地产开发经营	10.00
8	上海安洳鑫房地产开发有限公司	上海	5,000.00	房地产开发经营	26.00
9	诚通房地产投资有限公司	北京	700,000.00	投资管理、工程总包	25.00
10	武汉城开房地产开发有限公司	武汉	13,207.15	房地产开发经营	29.74
11	武汉统建城市开发有限责任公司	武汉	13,500.00	房地产开发经营	42.84
12	北京京能海赋置业有限公司	北京	10,000.00	房地产开发经营	49.00
13	南京锦华置业有限公司	南京	31,800.00	房地产开发经营	25.00
14	南京悦霖房地产开发有限公司	南京	6,000.00	房地产开发经营	20.00
15	南京智盛房地产开发有限公司	南京	10,000.00	房地产开发经营	49.00
16	武汉侨滨置业有限公司	武汉	50,000.00	房地产开发经营	49.50

注 1：发行人对南京中储直接持股 24.99%，发行人所属子公司南国置业对南京中储持股 26.01%，合计持股 51.00%；按照投资协议以及公司章程安排未纳入合并范围。

注 2：发行人对龙赫置业（北京）有限公司直接持股 63.00%，按照合作协议约定，发行人不能实际控制该企业，故未纳入合并报表范围。

注 3：发行人对重庆启润直接持股 35.76%，发行人所属子公司南国置业对重庆启润持股 35.76%，合计持股 71.52%；按照投资协议以及公司章程安排未纳入合并范围。投资决议和公司章程约定重庆启润股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过。

注 4：发行人对新余润信海赋投资合伙企业（有限合伙）直接持股 99.95%，发行人对该有限合伙企业未能实际控制，故未纳入发行人合并范围。

对发行人具有重大影响的合营、联营企业主要是重庆启润房地产开发有限公司、广州市保瑞房地产开发有限公司、诚通建投有限公司简介如下：

（1）重庆启润房地产开发有限公司

重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”），成立于 2017 年 11 月 22 日，注册资本 31,600.00 万元，法定代表人潘春雨，发行人合计持有公司 71.52% 的股权。公司经营范围为：许可项目：房地产开发（凭资质证书从事经营）；室内外装饰工程设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋租赁；楼盘销售代理；房地产信息咨询；物业管理二级。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）广州市保瑞房地产开发有限公司

广州市保瑞房地产开发有限公司（以下简称“广州保瑞”），成立于 2015 年 12 月 2 日，注册资本 7,843.14 万元，法定代表人袁俊，发行人持有公司 27.50% 的股权。公司经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

（3）诚通建投有限公司

诚通建投有限公司成立于 2017 年 4 月 26 日，注册资本 700,000.00 万元，法定代表人诸一军，发行人持有公司 25.00% 的股权。公司经营范围为：技术开发；项目投资、投资管理、资产管理；物业管理；建设工程项目管理；销售商品房；出租商业用房、办公用房；施工总承包、专业承包、劳务分包；企业管理；医院管理；教育咨询、企业管理咨询；房地产开发。（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。）

2、合营、联营公司财务情况

发行人主要合营、联营公司 2020 年度/末主要财务数据如下：

发行人合营、联营公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
重庆启润房地产开发有 限公司	428,090.70	393,159.84	34,930.85	58,307.49	6,740.81
广州市保瑞房地产开发 有限公司	306,177.56	256,599.55	49,578.02	306,844.42	45,060.84
诚通房地产投资有限公 司	1,348,878.19	637,559.06	711,319.12	306,716.77	-8,051.51

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

1、治理结构

发行人按照《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。

（1）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。

(2) 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 6 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。

(3) 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 3 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。

(4) 经理层

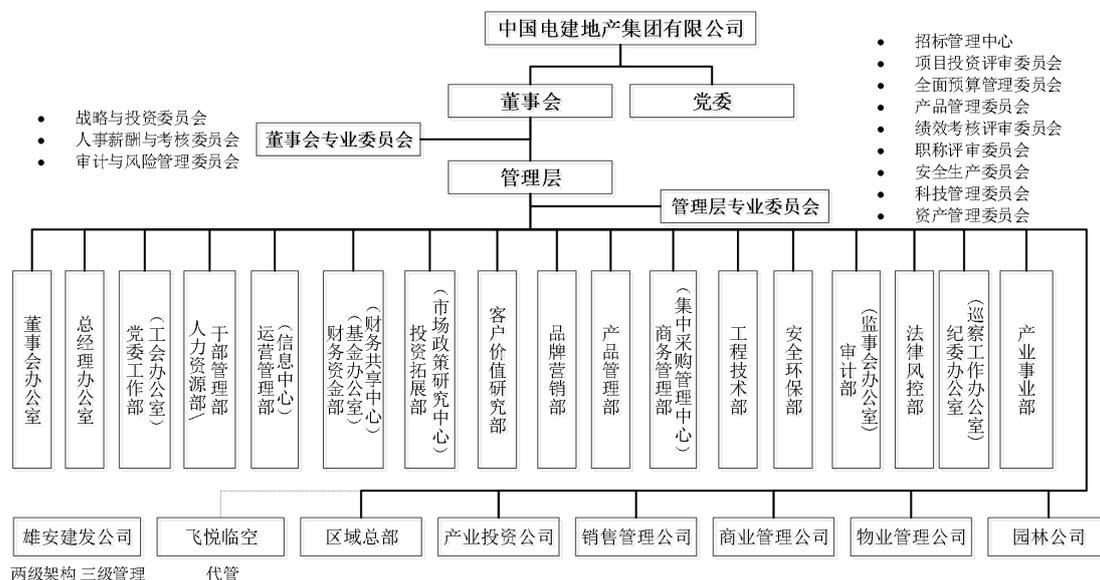
经理层是在董事会领导下的公司执行机构。经理层实行总经理负责制，总

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。

2、发行人组织机构及其运行情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司的组织结构如下图所示：



发行人主要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；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、**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。

3、党委工作部（工会办公室）：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。

4、人力资源部/干部管理部：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。

5、运营管理部（信息中心）：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。

6、财务资金部（基金办公室）（财务共享中心）：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。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。

7、投资拓展部（市场政策研究中心）：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。

8、客户价值研究部：负责市场研究、定位研究、客户研究及客户管理。具体包括建立工农四宏观经济、政策、市场交易数据库，定期发布研究报告，牵头梳理亮点项目和优秀产品，指导区域投资、定位、营销等业务作战测量；负责定位管理，建立定位策划研究体系，开展产业相关研究；负责进行客户研究和客户管理，建立公司客户服务提醒，维保体系等。

9、品牌营销部：负责品牌管理，包括：品牌建设与推广、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、产品管理部：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、商务管理部（集中采购管理中心）：负责项目成本预算管理，负责项目成本核算管理，负责合同履行管理。

12、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。

13、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。

14、审计部（监事会办公室）：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。

15、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。

16、纪委办公室（巡察工作办公室）：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。

17、产业事业部：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工作。

18、物业管理公司：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。

19、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。

（二）发行人的独立性

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、资产

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。

2、人员

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。

3、机构

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。

4、财务

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、业务经营

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）基本情况

1、董事会成员

截至本募集说明书摘要签署日，公司的董事会由 6 名成员构成，基本情况如下：

姓名	性别	现任职务	任期起始日期	兼任职务
王海波	男	董事长	2021 年 11 月至今	电建地产公司党委书记、中电建河北雄安建设发展有限公司党委书记、执行董事、法定代表人
薛志勇	男	董事、总经理	2019 年 8 月至今	电建地产公司党委副书记、中电建河北雄安建设发展有限公司党委副书记、总经理
邓孟元	男	董事	2021 年 11 月至今	-
路玉武	男	董事	2018 年 6 月至今	电建建筑公司咨询
李明英	男	董事	2021 年 11 月至今	-
秦普高	男	董事	2021 年 11 月至今	电建地产公司党委副书记、工会主席

2、监事会成员

截至本募集说明书摘要签署日，公司的监事会由 3 名成员构成，基本情况

如下：

姓名	性别	现任职务	任期起始日期	兼任职务
李劲松	男	监事会主席	2020 年 10 月至今	电建地产公司党委委员、纪委书记、中电建河北雄安建设发展有限公司纪委书记、党委委员
廖红云	男	职工监事	2018 年 6 月至今	中电建河北雄安建设发展有限公司总会计师
宁晁	男	职工监事	2018 年 6 月至今	电建地产公司审计部（监事会办公室）主任

3、非董事高级管理人员

截至本募集说明书摘要签署日，公司的非董事高级管理人员基本情况如下：

姓名	性别	现任职务	任期起始日期	兼任职务
李端	男	副总经理	2018 年 1 月至今	电建地产公司党委委员、中电建河北雄安建设发展有限公司常务副总经理
朱成林	男	副总经理	2018 年 1 月至今	电建地产公司党委委员
于建勋	男	副总经理	2020 年 10 月至今	电建地产公司党委委员
涂晓莉	女	总会计师	2020 年 10 月至今	电建地产公司党委委员
张世铮	男	副总经理	2021 年 9 月至今	无
武林	女	董事会秘书	2020 年 6 月至今	电建地产公司董事会办公室主任、南国置业董事长

截至本募集说明书摘要签署日，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。

公司董事、监事、高级管理人员主要工作经历如下表所示：

1、王海波，男，1971 年 5 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，教授级高级工程师。先后任河南电力安装公司团委副书记，河南第二火力建设公司离退休工作部部长，河南第二火电建设公司登封工程项目部副经理、党总支书记，河南第二火电建设公司新乡豫新工程项目部经理，河南第二火电建设公司鹤壁工程项目部经理，河南第二火电建设公司工会主席、党委副书记，河南第二火电建设公司党委书记、副总经理、总经理，中国电建集团河南工程公司总经理、党委副书记，中国电建集团河南工程有限公司党委书记、董事长。现任中国电建地产集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

2、薛志勇，男，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，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党委副书记、董事、总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司总经理、党委副书记。

3、邓孟元，男，1959 年 4 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师。先后任水电八局财务处副处长，水电八局总会计师办公室副主任、总会计师办公室主任，水电八局副总会计师（兼审计处处长），中国水利水电工程总公司审计部主任，中国水利水电建设集团公司审计部主任，中国水利水电建设股份有限公司审计部主任，中国电力建设集团有限公司审计与风险管理部主任、监事、纪委委员，中国电力建设股份有限公司审计部主任，现任中国电建地产集团有限公司董事。

4、路玉武，男，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，中电建建筑集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任中电建建筑集团有限公司咨询，中国电建地产集团有限公司董事。

5、李明英，女，1960 年 7 月出生，汉族，中共党员，本科学历，教授级高级工程师。先后任中南勘测设计研究院规划处室主任、主任工程师、副处长、处长，中南勘测设计研究院风电设计所所长，中南勘测设计研究院副总工程师、副总经济师，中国水电工程顾问集团公司投资管理部副主任、投资管理部主任，中国电力建设集团有限公司投资管理部副主任（主任级），现任中国电建地产集团有限公司董事。

6、秦普高，男，1969 年 8 月出生，汉族，中共党员，硕士学位，正高级会计师。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，中国水电建设集团房地产公司总会计师，

中国水电建设集团房地产事业部财务总监，中国电建地产集团有限公司总会计师，中国电建地产集团有限公司副总经理兼总会计师。现任中国电建地产集团有限公司董事、党委副书记、工会主席、南国置业股份有限公司董事长、法定代表人。

7、李劲松，男，1971 年出生，硕士研究生学历。先后任北京市土地管理局征地处、建设用地处科员，北京市土地利用事务中心副主任、主任，北京市国土资源局土地利用处处长，北京市海淀区水务局党组书记、局长，中国电建地产集团有限公司华北区域总部党委书记、副总经理。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、纪委书记、监事会主席，中电建河北雄安建设发展有限公司党委委员、纪委书记。

8、廖红云，男，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。现任中电建河北雄安建设发展有限公司总会计师，中国电建地产集团有限公司职工监事。

9、宁晔，男，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）、资金管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公司审计部（监事会办公室）主任、职工监事。

10、李端，男，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党委委员、副总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司常务副总经理。

11、朱成林，男，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党委委员、副总经理。

12、于建勋，男，1973 年出生，本科学历。先后任南京市规划设计研究院助理工程师、规划师，南京市规划局河西直属分局副主任科员、主任科员、局长助理、副局长、局长，南京市规划局栖霞分局局长兼任栖霞区城乡规划委员会办公室主任，中国电建地产集团有限公司总经理助理、设计研发部总经理。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理。

13、涂晓莉，女，1978 年出生，大学学历。先后任北京中环房地产开发有限公司财务部主管，中国水电建设集团中环房地产有限公司副总会计师、财务部副经理、经理，资金管理部总经理，南国置业公司副总经理兼财务总监。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、总会计师。

14、张世铮，男，1984 年出生，硕士研究生学历。先后任北京龙湖房地产开发有限公司营销总经理，嘉禾集团股份有限公司营销管理中心副总经理，中国电建地产集团有限公司营销总监。现任中国电建地产集团有限公司副总经理。

15、武琳，女，1980 年出生，硕士学位。先后任北京住总集团人力资源主管，中国数码集团文化产业部行政管理中心人事经理，昂展置业集团人力资源中心薪酬绩效高级经理，中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部副总经理、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。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

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。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

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%。

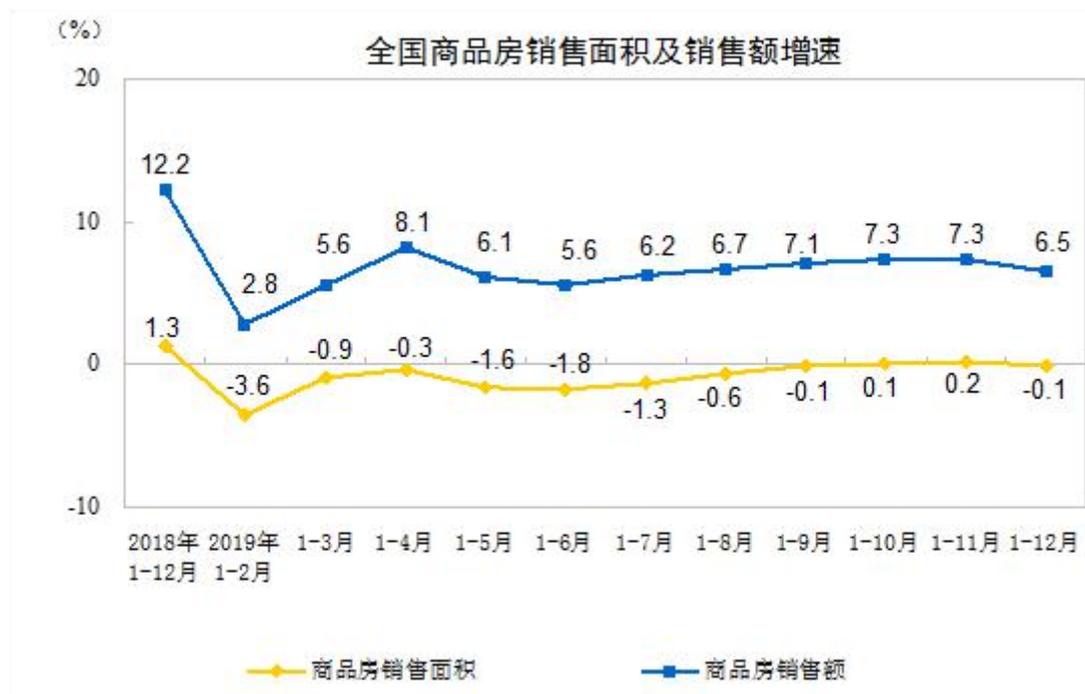
2017 年，商品房销售面积 169408 万平方米，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

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%。

2020 年，在疫情背景下，房地产成交情况逆势小幅增长，全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比上升 2.6%，整体保持稳定，基本延续了 2017 年以来的横盘局面；全国商品房销售金额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%，增速较 2019 年同期增长 2.2 个百分点；商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%，增速较 2019 年同期增长 2.7 个百分点。



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%。

投资端，2020 年受疫情影响，全国房屋新开工面积 22.44 亿平方米，同比下降 1.2%，较 2018 年下降 9.7 个百分点，降幅明显；全国房地产开发累计投资额 14.14 万亿元，同比增长 7.0%，较 2019 年下降 2.9 个百分点。与此同时，随着“一城一策、因城施策”的贯彻实施，各线城市市场呈现出周期轮动行情，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。



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%。

2020 年，全国房地产开发资金来源总量为 19.3 万亿元，较去年同期增加 1.5 万亿元，同比增长 8.1%。其中受下半年房地产信贷边际收紧的影响，全年国内贷款为 2.7 万亿元，同比增长 5.7%，增速落后于资金总量增长。房企自筹资金、定金及预收款分别为 6.3 万亿元和 6.7 万亿元，同比分别增长 9.0%和

8.5%；个人按揭贷款 3.0 万亿元，同比增长 9.9%。

4、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工作的通知》	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自住房的信贷需求;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	降低部分行政事业型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。

序号	时间	主要政策	核心内容
		等部分行政事业性收费标准的通知》	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《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	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%。
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《关于加快培育和发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发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、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)	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,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	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		控有关工作的通知（建房[2017]80号）	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出“坚决遏制房价上涨”	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。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	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

序号	时间	主要政策	核心内容
		出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”	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》	完善城镇建设用地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，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。
36	2020年12月	中央经济工作会议	会议再次明确“房住不炒”定位。因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
37	2021年3月	中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅，中国人民银行办公厅联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	《通知》从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，简历违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。
38	2021年5月	中国基金业协会	叫停基金公司房地产供应链非标业务，主要是购房尾款为底层资产的供应链融资。

（二）公司所处行业地位

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 2020 年中国房地产企业销售 TOP100 排名中，电建地产销售面积、销售金额分别排名全国第 74 位、第 63 位，属于全国性大型房地产企业。

（三）公司面临的主要竞争状况

2020年以来，中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变，上半年为降低疫情防控对房地产市场的影响，各地灵活因城施策，从供需两端陆续出台房地产

相关扶持政策；而下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，深圳、杭州、西安等地收紧了房地产限购、首付等政策，此外对无房家庭的倾斜、预售资金的监管也多有涉及，房地产金融监管持续强化。总体而言，房地产政策由上半年的稳中偏松逐渐过渡到下半年的稳中偏紧。

2020年，房地产开发投资及土地招拍挂市场持续回暖。根据国家统计局数据显示，2020年全国房地产开发投资为14.1万亿元，比上年增长7.0%。此外，根据国家统计局公布的土地购置面积和土地成交价款测算，2020年全国土地招拍挂成交均价为6,763元/平方米，同比涨幅为18.7%。土地成交价格的上涨促使部分热点城市在2020年下半年积极出台政策进行调控，防止土地市场过热。

长期来看，以人为核心的新型城镇化将是社会发展的总体趋势：人口向都市圈及城市群不断集聚，城市居民对居住面积及住房品质提升的需求持续增强，城市更新也将成为城市发展的重要内容，综合来看房地产行业发展的根本驱动力没有改变。同时，政府对房地产调控的决心不会动摇，“房住不炒”的基调不会改变。

“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等行业长效机制的不断完善，标志着房地产行业将步入精准调控期，因城施策、因企施策将成为调控主基调，行业平稳健康发展的基础正不断夯实。短期内，区域分化、局部区域市场周期性波动将是行业发展常态。随着宏观经济恢复形势向好，市场流动性或将边际收紧，房地产行业流动性压力进一步加剧。同时，房企原有高杠杆的经营模式受到冲击，而产品品质、成本管控、服务等综合能力将成为下阶段房企的竞争核心。

2020年，房地产行业集中度继续提升，百强房企各梯队销售金额入榜门槛比2019年有所提高。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计，TOP10和TOP30房企销售金额门槛分别达到2,780.10亿元和1,306.00亿元，同比增幅达14.4%和15.5%。从行业集中度看，TOP50房企销售额市占率为62.2%，TOP100房企市占率为76.2%。行业规模稳定的同时，销售集中度持续上行，伴随着行业利润空间的下降，行业竞争和梯队分化也进一步加剧。

2、公司核心竞争力

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由北京、上海等一线城市，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区域战略布局，并实现了对区域内北京、成都、武汉、南京、长沙五个城市的战略深耕。

（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、改善类型项目，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”、“洛悦”、“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“泷悦长安（北京）”、“泛悦国际（成都）”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。“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

发行人为中国电力建设股份有限公司的全资子公司，中国电建为跨国经营

的综合性大型央企，是中国电力建设集团有限公司的主要子公司。电建集团获得2020年ENR全球工程承包商250强第7位、2020年ENR全球工程设计公司第1位，位居2020年《财富》世界500强企业第157位、2020年中国企业500强第41位。

发行人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，资本实力十分雄厚，其母公司中国电建为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。

（4）土地获取的优势

发行人依托电建集团成员企业丰富的土地储备资源，肩负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、小龟山文化金融公园等项目。在成员企业内部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集团的先天优势，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。

（四）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人是国务院国资委核定的首批16家主营房地产开发与经营业务的中央

企业之一，资信等级AAA级，注册资金90亿元。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。发行人主营业务为房地产开发经营，业务范围涉及土地开发、房地产开发、物业管理、园林景观，产品业态覆盖住宅、写字楼、商业、酒店等多种类型。

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、公司报告期内主营业务收入构成

（1）营业收入构成情况

2018年、2019年、2020年及2021年1-9月，公司分别实现营业总收入202.12亿元、237.27亿元、210.66亿元和138.98亿元，最近三年公司营业收入略有波动，2020年度公司营业收入受到了疫情的影响而略有下降。从收入构成来看，住宅地产业务是公司主要收入来源，报告期内占比均超过70%，具体明细如下：

单位：亿元

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	122.67	88.26%	170.41	80.89%	173.58	73.12%	161.81	80.06%
商业地产	16.31	11.74%	40.25	19.11%	63.69	26.88%	40.31	19.94%
合计	138.98	100.00%	210.66	100.00%	237.27	100.00%	202.12	100.00%

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、华中、华东、华西四个区域，2020年度，发行人四个区域的签约面积和签约金额占比分别为63.46%和59.28%，2021年1-9月，发行人四个区域的签约面积和签约金额占比分别为73.51%和76.55%，具体情况如下：

单位：万平方米、亿元

区域	2021年1-9月		2020年度	
	签约面积	签约金额	签约面积	签约金额
华北区域	14.67	47.69	30.43	126.53
华中区域	23.59	37.61	29.52	34.64
华东区域	33.00	98.77	26.02	87.36
华南区域	5.97	18.44	12.65	53.19
华西区域	26.02	33.44	32.71	40.85

中南区域	21.06	27.98	22.59	30.42
西南区域	7.97	12.69	21.39	29.61
南国置业	0.06	5.42	11.71	81.25
其他	0	2.11	0.00	4.30
合计	132.34	284.15	187.02	488.15

（2）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2020年中国房地产企业销售TOP200排名中，电建地产销售金额名列全国第63位、销售面积名列全国第74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	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
开复工面积（万平方米）	1,088.84	1,114.38	981.46	784.59
新开工面积（万平方米）	208.43	256.36	235.74	275.94
竣工面积（万平方米）	170.13	275.03	235.88	102.59
签约销售面积（万平方米）	132.34	187.02	171.62	246.06
签约销售额（亿元）	284.15	488.15	323.20	318.28

近三年来，发行人经营状况逐步提升，开复工面积逐年增长，销售额大幅提高。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323.20亿元，签约销售金额较2018年增长1.55%。2020年，发行人实现销售面积187.0万平方米，同比增长8.97%，签约销售金额488.15亿元，同比大幅增长51.04%。2021年1-9月，发行人实现销售面积132.34万平方米，签约销售金额284.15亿元。

（3）发行人房地产开发项目情况

截至2021年9月末，发行人主要在建项目情况如下：

单位：%、万m²、亿元

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建设期	项目进度	建筑面积	计划总投资金额	2021年9月末累计已投金额	去化率
1	深圳洺悦府	电建地产（深圳）有限公司	深圳	住宅、商铺	100	2019-2022	85.27	9.64	28.61	24.40	96.04
2	深圳洺悦鹏著	深圳市福粤置业有限公司	深圳	住宅、商铺	100	2020-2023	75.94	12.77	33.95	25.78	0
3	佛山洺悦华府	佛山泛悦置业有限公司	佛山	住宅、商铺、车位	100	2017-2022	84.59	22.41	35.89	30.36	52.86
4	广州洺悦玉府	广州洺悦置业有限公司	广州	住宅、商业、车位	70	2019-2023	76.09	15.18	37.14	28.26	9.50
5	洺悦芳华	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	南国 66	2019-2022	81	17.9	15.95	12.95	78.20
6	清韵阶庭	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	南国 66	2021-2024	53	14.16	16.7	8.78	0
7	洺悦华府	重庆六真房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	南国 100	2018-2022	85	14.95	13.90	11.88	91.38
8	洺悦府	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	南国 100	2017-2023	91	17.73	24.28	22.01	44.73
9	公园里	重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	电建 50 南国 50	2018-2024	64	71.09	68.80	44.11	42.65
10	郑州洺悦华筑项目	郑州悦恒置业有限公司	郑州	住宅、学校、社区用房、车位	85	2019-2024	65.61	21.63	28.32	18.58	25
11	中牟洺悦苑项目	郑州中电建文博置业有限公司	郑州	住宅、社区用房、车位	100	2017-2022	75.29	17.62	10.44	7.86	89
12	郑州洺悦天玺项目	河南洺通置业有限公司	郑州	住宅、社区用房、车位	57	2020-2023	50.06	9.9	7.77	3.89	
13	西安洺悦府项目	西安泛悦置业有限公司	西安	住宅、社区用房、物业用房、学校、车位	100	2018-2022	71.6	24.07	23.17	16.59	95
14	西安泛悦悦城项目	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安	住宅、酒店、公寓、写字楼、学校、物业用房、社区用房、车位	60	2020-2024	43.92	35.07	30.26	13.29	81
15	安康洺悦府项目	安康中电建置业有限公司	安康	住宅、社区用房、车位	51	2018-2023	36.67	8.3	4.5	1.65	20
16	晋中洺悦宸苑项目	山西中电建置业有限公司	晋中	住宅、物业用房、社区用房、底商、学校、保障房、车位	65	2020-2024	36.41	36.24	21.75	7.92	20
17	长沙卢浮原著	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	长沙	住宅、商业、车位	48	2012-2022	88.09	41.78	28.39	25.01	75.43
18	武汉泛悦城	武汉洺悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业、写字楼、车位	51	2017-2027	75.52	92.39	130.07	98.23	66.48
19	武汉洺悦御府	武汉市洺悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业、公寓、车位	100	2017-2023	90.85	24.48	27.75	25.21	56.40
20	武汉洺悦江湾	武汉洺悦领江房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2019-2024	60.94	35.68	57.89	35.28	22.23
21	长沙江山悦	长沙兆泽房地产有限公司	长沙	住宅、商业、车位	51	2020-2024	68.10	51.12	52.51	35.76	77.85
22	武汉洺悦天玺	武汉电德悦谷置业有限公司	武汉	住宅、商业、车位	80	2021-2023	60.66	17.30	32.28	19.58	0.00
23	南国-武汉洺悦华府	武汉熙悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业、写字楼、车位	100	2017-2022	86.33	25.96	27.38	23.63	62.91

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建设期	项目进度	建筑面积	计划总投资金额	2021年9月末累计已投金额	去化率
24	南国-武汉洺悦华府一期	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业、车位	南国 80	2018-2022	89.10	18.44	14.95	13.32	46.42
25	南国-武汉洺悦华府二期	武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业、车位	南国 80	2019-2023	64.34	16.87	13.52	8.70	19.68
26	成都洺悦府	成都岷江海赋投资有限责任公司	成都	住宅（高层+别墅）、底商、公寓、车位	60.00	2016-2021	90.00	50.84	41.45	36.33	89.3
27	成都洺悦玺	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	成都	住宅、车位、代建小学	100.00	2018-2021	91.00	18.75	26.85	19.30	63.75
28	成都洺悦御府	成都金洺华府房地产开发有限公司	成都	住宅、商业、车位、社区综合体、物管用房	100.00	2018-2022	45.00	30.89	41.48	28.84	29.73
29	济南洺悦府（辛甸地块）	山东洺悦置业有限公司	济南	住宅、仓储、车位、学校	51	2019-2021	78.86	14.92	19.96	15.74	43.91
30	北京橡树澜湾	北京洺润置业有限公司	北京	住宅、商业、写字楼、仓储、车位	50	2019-2021	83.85	30.88	82.09	68.83	72.59
31	北京长安九里	北京洺润置业有限公司	北京	住宅、商业、写字楼、仓储、车位	50	2019-2023	72.76	31.68	116.64	84.87	47.12
32	上海洺悦蓝湾	上海漕宜置业有限公司	上海	小高层/叠墅/车位	50	2020-2022	55	10.60	14.06	9.43	100
33	上海洺悦和苑	上海洺临置业有限公司	上海	小高层/叠墅/车位	100	2019-2022	55	13.52	17.24	11.12	69.05
34	上海洺悦景轩	上海洺港置业有限公司	上海	小高层/叠墅/车位	51	2021-2023	10	11.77	16.98	8.01	0
35	太仓洺悦府	苏州溁洺置业有限公司	太仓	高层/小高层/车位	100	2017-2022	90	4.71	6.1	5.36	24.32
36	南京洺悦华府	南京泓通置业有限公司	南京	高层/商铺/车位	80	2018-2022	9012	21.12	49.52	44.63	74.91
37	南京洺悦府	南京金羚房地产开发有限公司	南京	小高层/联排别墅/商铺/车位	100	2015-2021	100	37.4	38.35	36.71	98.97
38	南京江北 G14 项目	南京十心房地产有限公司	南京	高层/商铺/车位	51	2020-2022	80	9.63	22.43	17.47	98.39
39	深圳光明区新湖项目	深圳洺悦房地产有限公司	深圳	住宅	51	2020-2022	84.97	13.46	38.13	32.40	99.94

截至 2021 年 9 月末，发行人主要已建项目情况：

单位：%、万 m²、亿元

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建设期	总投资额	去化率
1	长沙湘熙水郡	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司	长沙	住宅、商业、车位	60	2014-2019	42.37	92.65
2	长沙蓝天保障房	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司	长沙	住宅、商业、车位	100	2014-2019	14.11	100.00
3	武汉海赋江城天韵	中国水电建设集团房地产武汉有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2013-2017	35.52	100.00
4	武汉盛世江城	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	住宅、商业、车位	70	2013-2018	46.20	100.00
5	武汉溁悦苑	武汉溁悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2017-2019	27.51	100.00
6	南国-武汉洺悦府	武汉南国融汇商业有限责任公司	武汉	住宅、商业、车位	南国 51	2016-2019	29.39	99.84
7	南国-武汉洺悦芳华	湖北兴弘房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	南国 100	2018-2020	13.22	100.00

8	成都洺悦锦园	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	成都	住宅、车位、社区用房、物管用房	98.5	2018-2020	5.89	100
9	成都云立方	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅、底商、公寓、幼儿园、车位	66.67	2011-2020	33.59	95.84
10	成都美立方	成都东华房地产开发有限公司	成都	住宅、商业、车位、物管用房	66.67	2013-2016	10.64	93.06
11	成都泛悦国际	成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都	住宅、商业、车位、社区用房	48.98	2012-2015	24.56	99.85
12	成都泛悦城市广场	成都泛悦北城房产开发有限公司	成都	住宅、商业、公寓、车位、物管用房	39	2014-2020	42.41	97.05
13	成都西岸观邸	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅、商业、车位、物管用房	66.67	2007-2011	17.15	100
14	绵阳太阳城	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	住宅、商业、车位、物管用房	55	2007-2011	10.4	100
15	绵阳海赋外滩	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	住宅、商业、车位、物管用房	70	2011-2012	7.35	93.08
16	绵阳海赋长兴	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	绵阳	住宅、商业、车位、社区用房、物管用房、公租房	70	2012-2020	28.86	99.27
17	贵阳观山湖一号	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵阳	住宅、商业、车位、社区用房	70	2006-2010	10.63	100
18	贵阳观府壹号	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵阳	住宅、商业、车位、学校、会所（文化中心）	70	2010-2020	55.92	97.69
19	北京泷悦长安（含长安嘉园）	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	北京	住宅、商业、仓储、车位	100	2014-2018	57.20	99.61
20	北京洺悦苑	北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京	住宅、仓储、车位	100	2018-2020	22.01	78.70
21	唐山“首郡”	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	唐山	住宅、商业、仓储、车位	100	2011-2015	28.49	99.97
22	北京西山艺境	北京金水房地产开发有限公司	北京	住宅、商业、仓储、车位	50	2013-2017	76.82	91.24
23	北京华宸	北京金水永业房地产开发有限公司	北京	住宅、仓储、车位	51	2016-2019	32.10	100.00
24	天津艺境名苑	天津褐石房地产开发有限公司	天津	住宅、商业、车位	50	2013-2017	19.43	100.00
25	南京海赋尚城	南京中水电星湖湾房地产有限公司	南京	高层/公寓/商铺/车位	70	2014-2018	39.5	100
26	南京泛悦城市广场	南京电建中储房地产有限公司	南京	高层/写字楼/商铺/车位	51（含南国26.01）	2015-2021	57.34	63.59
27	长沙星湖湾	湖南京宁置业有限公司	长沙	高层/商铺/车位	60	2013-2021	17.92	96
28	南京金茂府 20-8 项目	南京泷茂置业有限公司	南京	高层/车位	50	2016-2021	55.75	100
29	武汉南国中心二期	湖北南国创新置业有限公司	武汉	住宅、写字楼、商业	80	2015-2019	52.38	77.66

截至 2021 年 9 月末，发行人主要拟建项目情况：

单位：%、万 m²、亿元

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	计容建筑面积	预计总投资金额
----	------	------	-----	----	------	--------	---------

1	广州花都中国电建大湾区科创中心基地项目	中电建（广州）城市投资发展有限公司	广州	住宅、商业、写字楼、车位	50	18.33	42.93
2	长沙丹青岁第	长沙悦汉房地产有限公司	长沙	住宅、商业、车位	南国 100	9.88	15.19
3	武汉泷悦朗庭	武汉泷悦领江房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	9.30	23.83
4	贵阳和尚坡项目	贵阳和悦置业有限公司	贵阳	住宅、商业、公寓、学校、车位、物管用房	电建地产 70+水电九局 30	41.10	41.03
5	济南先行区大桥片区总部经济区项目	济南津岳房地产开发有限公司	济南	住宅、写字楼、仓储、车位	电建 50+十三局 50	11.13	12.49
6	北京海淀区西八里庄项目	北京海赋置业有限公司	北京	商业、写字楼、车位	电建 100	18.48	90.81

（4）发行人土地储备情况

截至 2021 年 9 月末，发行人主要土地储备情况如下：

单位：万平方米

城市	储备建筑面积（全口径）	储备建筑面积（权益口径）
承德	27.49	12.37
长沙	17.19	12.08
成都	36.85	18.32
贵阳	41.10	28.77
济南	14.45	4.91
南京	5.72	1.14
上海	7.61	3.88
武汉	34.30	21.55
重庆	9.93	6.56
广州	19.70	9.85
合计	214.34	119.43

2018 年、2019 年及 2020 年及 2021 年 1-9 月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 m²、亿元、%

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面积	出让金额	电建地产股权比例	地块所在地	已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源	建设项目类别
1	重庆市巴南区 258 亩项目	2018/1/2	17.18	52.50	25.10	100.00	重庆	25.10	-	自有	住宅
2	北京丰台槐房项目	2018/1/4	2.20	4.17	16.75	100.00	北京	16.75	-	自有	住宅
3	武汉阳逻 50 号地项目（股权收购）	2018/1/24	8.98	18.85	5.66	南国 80.00	武汉	5.66	-	自有	住宅
4	北京门头沟苛萝坨 116 项目	2018/2/2	8.25	9.93	34.50	20.00	北京	34.50	-	自有	住宅
5	北京门头沟苛萝坨 117 项目	2018/2/2	31.6	27.27	46.50	63.00	北京	46.50	-	自有	住宅
6	郑政经开出（2017）085 号	2018/4/25	5.99	14.98	16.20	100.00	郑州	16.20	-	自有	住宅

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面积	出让金额	电建地产股权比例	地块所在地	已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源	建设项目类别
7	南京市雨花台区西善桥街道宁芜铁路以南地块项目	2018/5/30	6.70	15.83	28.20	80.00	南京	28.20	-	自有	住宅
8	北京丰台小瓦窑村地块项目	2018/6/22	9.02	29.08	49.80	50.00	北京	49.80	-	自有	住宅
9	重庆市九龙坡区彩云湖项目	2018/9/3	4.37	9.70	9.80	35.00	重庆	9.80	-	自有	住宅
10	济南市历城区辛甸基地项目	2018/9/21	4.14	10.77	10.23	51.00	济南	10.23	-	自有	住宅
11	重庆西永陈家桥 102 亩地项目	2018/10/22	6.81	10.20	5.73	100.00	重庆	5.73	-	自有	住宅
12	武汉市汉阳 E7 地块项目	2018/11/16	6.02	25.88	25.34	100.00	武汉	25.34	-	自有	住宅
13	西安市西咸新区能源金融贸易区尚航路项目	2018/11/26	7.20	17.99	8.47	100.00	西安	8.47	-	自有	住宅
14	郑州市经开区经南十四路南侧地块	2019/1/9	6.23	15.57	13.26	80.00	郑州	13.26	-	自有	住宅
15	广州市番禺区沙头街禺山大道南侧横江地块一	2019/4/1	6.00	10.85	23.48	70.00	广州	23.48	-	自有	住宅
16	杭州市江干区丁桥单元 JG0402-03 地块	2019/5/17	4.07	8.55	11.52	100.00	杭州	11.52	-	自有	住宅
17	深圳市光明区观光路北侧 A510-0152 号地块	2019/6/24	1.84	7.37	20.12	100.00	深圳	20.12	-	自有	住宅
18	武汉市新洲区阳逻 078 项目（股权收购）	2019/6/25	8.25	17.32	3.71	南国 80.00	武汉	3.71	-	自有	住宅
19	北京石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块	2019/6/27	6.44	21.41	73.40	50.00	北京	73.40	-	自有	住宅、商业
20	济南市历下区奥体中路以西、花园东路地块	2019/6/27	5.69	14.23	17.53	26.00	济南	17.53	-	自有	住宅
21	长沙市岳麓区潇湘大道东线（B-P03-A12、B-P03-A17 地块）	2019/9/18	18.53	41.60	22.88	51.00	长沙	22.88	-	自有	住宅
22	北京市大兴区旧宫东站 2 号地	2019/10/15	5.67	12.44	44.30	49.00	北京	44.30	-	自有	住宅
23	重庆市沙坪坝西永组团 u 分区 U4-3-1/04 地块	2019/11/7	8.80	13.20	7.35	66.00	重庆	7.35	-	自有	住宅
24	深圳市光明区 A650-0376 号地块	2019/11/22	2.37	10.65	26.40	100.00	深圳	26.40	-	自有	住宅
25	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1401	2019/11/29	5.45	8.72	7.26	100.00	上海	7.26	-	自有	住宅
26	西安国际港区 GW2-4-8、GW2-4-9 地块	2020/1/13	8.14	25.26	7.41	60.00	西安	7.41	-	自有	住宅、商业（有自持）

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面积	出让金额	电建地产股权比例	地块所在地	已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源	建设项目类别
27	晋中市榆次区北部新城 JZSBJ2020T30 号商住用地、JZSBJ2020T37 号居住用地	2020/6/22	10.16	28.89	6.18	65.00	晋中	6.18	-	自有	住宅
28	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B0902 地块	2020/7/15	4.41	7.06	1.94	50.00	上海	1.94	-	自有	住宅
29	南京市江北新区 NO.新区 2020G14 地块	2020/9/27	3.10	6.82	15.90	51.00	南京	15.90	-	自有	住宅
30	南京市江北新区 NO.新区 2020G13 地块	2020/9/27	3.45	7.60	17.70	49.00	南京	17.70	-	自有	住宅
31	南京市江北新区 NO.新区 2020G15 地块	2020/9/29	2.25	4.95	10.60	25.00	南京	10.60	-	自有	住宅
32	南京市江北新区 NO.新区 2020G16 地块	2020/9/29	2.87	6.32	13.60	20.00	南京	13.60	-	自有	住宅
33	深圳市南山区前海 T102-0345 地块	2020/11/11	2.68	13.00	81.52	20.00	深圳	81.52	-	自有	住宅
34	深圳市光明区 A515-0099 地块	2020/11/23	2.18	9.62	24.44	100.00	深圳	24.44	-	自有	住宅
35	济南市先行区大桥片区总部经济区 B-3、B-4 地块项目	2020/11/25	3.19	11.13	1.67	50.00	济南	1.67	-	自有	住宅、商业
36	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务用地	2020/12/2	5.18	18.48	57.95	100.00	北京	57.95	-	自有	商业、金融
37	武汉市东湖新技术开发区 P（2020）136 号	2020/12/8	4.70	11.74	18.54	50.00	武汉	18.54	-	自有	住宅、社会福利
38	郑州国际汽车产业园项目住宅 L-02 地块	2020/12/23	2.42	7.25	2.73	57.00	郑州	2.73	-	自有	住宅
39	武汉市青山区 15-18 街坊华侨城股权收购项目	2020/12/23	12.79	52.70	10.70	49.50	武汉	10.70	-	自有	住宅、商业
40	成都市金牛区金泉街道互助社区 1、2、8 组、何家堰村 3 组 JN17(251)2020-062 地块	2020/12/24	2.63	5.27	7.77	49.00	成都	7.77	-	自有	住宅
41	河北承德国际康旅产业项目	2021/1/20	25.09	27.49	2.88	45%	承德	2.88	0	自有	产业
42	上海市临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1701 地块	2021/2/4	4.76	7.61	7.32	51%	上海	7.32	0	自有	住宅

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面积	出让金额	电建地产股权比例	地块所在地	已付土地出让金	后续出让金计划	资金来源	建设项目类别
	项目										
43	重庆市沙坪坝区大学城 110 亩项目	2021/2/9	7.31	9.93	8.10	66%	重庆	8.10	0	自有	住宅
44	贵阳市云岩区和尚坡 A03-01、A03-02 地块项目	2021/4/8	13.07	41.10	18.54	70%	贵阳	18.54	0	自有	住宅
45	济南市槐荫区医学城 B-1 地块	2021/5/24	2.47	5.43	3.42	34%	济南	3.42	0	自有	住宅
46	济南市槐荫区医学城 B-2 地块	2021/5/24	2.36	4.96	3.08	34%	济南	3.08	0	自有	住宅
47	济南市槐荫区医学城 B-3 地块	2021/5/24	1.69	4.06	2.47	34%	济南	2.47	0	自有	住宅
48	南京市秦淮区南部新城嘉园路以南、承天大道以西地块（2021G30）	2021/5/22	2.04	5.72	20.70	20%	南京	20.70	0	自有	住宅
49	长沙市 [2021]042 号地块（岳麓区藕塘村地块）	2021/6/1	5.55	9.88	7.12	100%	长沙	7.12	0	自有	住宅
50	成都市成华区理工大 84 亩（CH03（251）:2021-016）地块	2021/6/7	5.63	11.26	17.01	50.2%	成都	17.01	0	自有	住宅
51	成都市武侯区太平园 28 亩（WH01（251）：2021-011）地块	2021/6/7	1.84	3.67	5.55	50.0%	成都	0.55	5.00	自有	住宅
52	成都市武侯区太平园 39 亩（WH02（251）：2021-012）地块	2021/6/7	2.63	5.26	7.95	50.0%	成都	0.79	7.16	自有	住宅
53	成都市成华区理工大 26 亩（CH02（251）：2021-015）地块	2021/6/7	1.77	3.54	5.17	50.2%	成都	0.52	4.65	自有	住宅
54	长沙市 [2021]045 号地块（开福区杉木村地块）	2021/6/8	3.23	7.31	4.71	30.0%	长沙	4.71	0	自有	住宅
55	武汉市 P（2021）051 号地块（汉阳区冷冻机厂地块）	2021/6/25	8.26	25.00	28.80	49%	武汉	26.15	2.65	自有	住宅
56	武汉市 [2021]049 号地块（汉阳区地勘院地块）	2021/6/29	2.45	9.30	14.05	100.0%	武汉	6.77	7.28	自有	住宅
57	成都市金牛区 18 亩项目	2021/9/15	1.21	2.42	3.24	49.0%	成都	0.65	0.32	自有	住宅
58	成都市金牛区 80 亩项目	2021/9/15	5.34	10.69	14.11	49.0%	成都	2.83	11.28	自有	住宅
59	广州市花都区天贵路东侧一地块	2021/9/26	6.07	19.70	19.46	50%	广州	0	19.46	自有	住宅商办

（五）发行人主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人主营业务和经营性资产未发生实质变更。

（六）发行人发展战略

公司作为中国领先的城市运营商，以极具前瞻性的战略眼光，布局全国7大区域，在已形成的“4+8+N”战略布局基础上，进一步巩固核心一二线城市布局，并在武汉、成都、南京等区域城市深耕，具有较强的市场竞争地位。下一步将聚焦以京津冀、长三角、大湾区、长江中游及成渝城市群为核心的5+5+N区域核心城市布局，不断实现战略升级。

（七）报告期的重大资产重组情况

发行人子公司南国置业于 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（含本次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。

2020 年 6 月 18 日，南国置业召开第五届董事会第三次临时会议和第五届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于<南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》等重大资产重组相关议案。

2020 年 7 月 25 日和 8 月 20 日，南国置业发布《关于重大资产重组事项进展情况的公告》（公告编号：2020-055 号、2020-057 号），披露了交易评估报告已依照国有资产评估管理的相关规定，履行完毕国有资产评估备案程序。

2020 年 8 月 26 日，南国置业召开第五届董事会第五次临时会议和第五届监事会第四次临时会议审议通过了《关于公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与交易相关的议案。

2020 年 9 月 7 日，南国置业召开了第五届董事会第六次临时会议和第五届监事会第五次临时会议，审议通过《关于取消公司本次交易方案中有关募集配套资金的议案》等议案。根据上述董事会决议，重组交易中不再涉及募集配套资金事宜。除取消募集配套资金事项外，重组交易方案其他内容不变。

2020 年 9 月 23 日，南国置业发布《关于重大资产重组事项进展情况暨获得国务院国资委批复的公告》（公告编号：2020-088 号），南国置业收到国务院国有资产监督管理委员会《关于南国置业股份有限公司资产重组有关事项的批复》（国资产权 2020【516】号），国务院国有资产监督管理委员会原则上同意资产重组的总体方案。

2020 年 9 月 23 日，南国置业召开 2020 年第三次临时股东大会，审议通过《关于公司吸收合并中国电建地产集团有限公司暨关联交易事项符合相关法律、法规规定的议案》等议案，同意资产重组相关方案。

2021 年 9 月 27 日，南国置业发布《关于重大资产重组方案到期失效的公告》，根据重大资产重组方案有效期相关规定（本次吸收合并的决议有效期为自公司股东大会批准本次交易之日起 12 个月），重大资产重组方案到期自动失效，同时现阶段继续推进后续程序的条件仍具有不确定性，为切实维护南国置业及全体股东利益，经审慎研究并与交易各方友好协商，南国置业决定终止本次交易事项。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无重大资产重组情况。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在受到媒体质疑的重大事项。

九、发行人内部管理制度

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》、《中国电建地产集团有限公司债券信息披露管理实施细则》，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。

十、发行人违法违规情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、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，截至本募集说明书摘要签署日，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，截至本募集说明书摘要签署日，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

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

（五）发行人对房地产业务的自查情况及相关承诺

经发行人自查，报告期内，本公司及下属公司列入本次核查范围内的房地产开发项目，不存在因闲置土地、炒地受到国土资源管理部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地正在被国土资源管理部门立案调查的情况。报告期内，本公司及下属公司已销售或具备销售条件的房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。发行人符合国办发[2013]17 号文、《分类监管函》的有关规定。

公司控股股东中国电力建设股份有限公司和公司全体董事、监事和高级管理人员出具了关于公司房地产业务合规开展的承诺函，如电建地产存在未披露的因闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给电建地产和投资者造成损失的，公司控股股东和全体董事、监事和高级管理人员将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督部门的要求承担赔偿责任。

（六）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，截至本募集说明书摘要签署日，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。

第四节 财务会计信息

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的中天运[2019]审字第 90444 号审计报告。由于发行人与中天运会计师事务所（特殊普通合伙）合作的合同到期，发行人委托天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度和 2020 年度财务报告进行了审计。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度和 2020 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的天职业字[2020]18639 号审计报告和天职业字[2021]20155 号审计报告。发行人截至 2021 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表、2021 年 1-9 月的合并及母公司利润表和合并及母公司现金流量表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书摘要中 2018 年、2019 年和 2020 年的财务数据引自发行人 2018 年至 2020 年经审计的财务报告，2021 年 9 月末及 1-9 月财务数据引自发行人 2021 年 9 月末及 1-9 月未经审计的财务报表。

投资者在阅读财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）会计政策的变更

1、2021年1-9月会计政策变更情况

2006 年 2 月，财政部发布《企业会计准则第 21 号-租赁（2006）》（以下简称“原租赁准则”），为进一步规范租赁的确认、计量和相关信息的列报，同时保持我国企业会计准则与国际财务报告准则持续全面趋同，财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号-租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新准则”）。在境内外同时上市的企业以及在境外

上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新准则要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起对租赁会计政策予以相应变更。

2、2020年会计政策变更情况

2020 年 1 月 1 日起，公司开始执行财政部于 2017 年发布的《企业会计准则第 14 号--收入》（财会〔2017〕22 号）的相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。公司执行上述规定的主要影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	影响金额
应收账款	93,887.95	93,707.67	-180.28
存货	10,179,720.23	10,178,116.87	-1,603.37
合同资产	-	3,859.42	3,859.42
长期应收款	2,513.13	997.00	-1,516.13
预收款项	3,207,443.41	8,424.59	-3,199,018.82
合同负债	-	2,962,252.03	2,962,252.03
其他流动负债	100,000.00	337,284.10	237,284.10
预计负债	-	23.82	23.82
未分配利润	18,914.21	18,923.28	9.07
少数股东权益	1,109,158.81	1,109,168.25	9.44

3、2019年会计政策变更情况

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

单位：万元

项目	政策变更前的账面价值 2018 年 12 月 31 日	项目	政策变更后的账面价值 2018 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款	1,155,27.05	应收票据	150.00
		应收账款	115377.05
应付票据及应付账款	544216.64	应付票据	4464.11
		应付账款	539752.53
资产减值损失	69650.92	资产减值损失	-69650.92

(2) 公司自2019年1月1日采用《企业会计准则第22号--金融工具确认和计量》（财会（2017）7号）、《企业会计准则第23号--金融资产转移》（财会（2017）8号）、《企业会计准则第24号--套期会计》（财会（2017）9号）以及《企业会计准则第37号--金融工具列报》（财会（2017）14号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：万元

受影响的报表项目	2018年12月31日	2019年1月1日	影响金额
应收票据	150.00		-150.00
应收账款	115377.05	117898.92	2521.87
应收款项融资	-	150.00	150.00
其他应收款	996952.98	988628.27	-8323.80
可供出售金融资产	250.00		-250.00
长期应收款	6987.39	6966.77	-20.62
其他权益工具投资	-	262.92	262.92
递延所得税资产	69245.04	70145.20	900.16
递延所得税负债	-	3.23	3.23
其他综合收益	-	9.69	9.69
盈余公积	14434.59	15273.88	839.28
未分配利润	68276.99	68912.51	635.52
少数股东权益	736348.53	729951.33	-6397.20

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

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

4、2018年会计政策变更情况

根据财政部2018年6月15日颁布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15号）（以下简称“通知”），对一般企业财务报

表格式进行了修订。根据上述通知的要求，本公司按照该通知《一般企业财务报表格式》（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）的规定，对会计政策进行相应的变更并编制公司的财务报表。

期初及上期（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表明细如下：

单位：万元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	200.00	应收票据及应收账款	50255.29
应收账款	50055.29		
应收股利		其他应收款	496931.21
应收利息			
其他应收款	496931.21		
固定资产	223609.28	固定资产	223609.28
固定资产清理			
应付票据	2646.03	应付票据及应付账款	330314.62
应付账款	327668.59		
应付利息	31755.71	其他应付款	554503.48
应付股利	103714.86		
其他应付款	419032.92		
管理费用	28845.37	管理费用	28685.37
		研发费用	160.00

（二）会计估计的变更

无。

二、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）2021年1-9月合并报表范围变化情况

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 53 家，其中全资子公司 26 家，其余为相对控股或实际控制的子公司。

发行人 2021 年 1-9 月合并范围变化情况如下：

表：发行人 2021 年 1-9 月发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
------	------	------

公司名称	变动情况	变动原因
上海泷港置业有限公司	新增合并	投资设立

（二）2020年合并报表范围变化情况

表：发行人 2020 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	新增合并	收购
上海漕宜置业有限公司	新增合并	并购
上海泷临置业有限公司	新增合并	投资设立
山西中电建置业有限公司	新增合并	投资设立
南京十心房地产有限公司	新增合并	投资设立
武汉赋能企业管理咨询有限公司	新增合并	投资设立
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	新增合并	投资设立
武汉三型企业管理咨询有限公司	新增合并	投资设立
深圳市福粤置业有限公司	新增合并	投资设立
南京金谭建设管理有限公司	新增合并	投资设立
贵阳和悦置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉德商皓泷置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉电德悦谷置业有限公司	新增合并	投资设立
北京海赋置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉德商高泷置业有限公司	新增合并	投资设立
河南泷通置业有限责任公司	新增合并	投资设立
泛悦健康管理湖北有限公司	减少	注销
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	减少	出售转让
中国电建地产集团抚顺有限公司	减少	出售转让
佛山泛瀑置业有限公司	减少	出售转让
杭州泷悦置业有限公司	减少	出售转让
杭州泛悦置业有限公司	减少	出售转让
郑州悦宸置业有限公司	减少	出售转让
北京金水兴业房地产开发有限公司	减少	出售转让
湖北森南房地产有限公司	减少	出售转让

（三）2019年合并报表范围变化情况

表：发行人 2019 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
武汉临江荣城房地产开发有限公司	新增合并	收购
北京泛悦产业投资有限责任公司	新增合并	投资设立

公司名称	变动情况	变动原因
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	新增合并	投资设立
广州洺悦置业有限公司	新增合并	投资设立
郑州悦恒置业有限公司	新增合并	投资设立
武汉投悦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
北京洺润置业有限公司	新增合并	投资设立
深圳洺悦房地产有限公司	新增合并	投资设立
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
杭州泛悦置业有限公司	新增合并	投资设立
长沙天海易企业管理有限公司	新增合并	投资设立
厦门兆祁云房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
长沙兆泽房地产有限公司	新增合并	投资设立
河南中新置业有限公司	减少	出售转让
襄阳住宏房地产投资有限公司	减少	注销
武汉荣业房地产有限公司	减少	注销

（四）2018年合并报表范围变化情况

表：发行人 2018 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
武汉临江悦城房地产开发有限公司	新增合并	收购
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
安康中电建置业有限公司	新增合并	投资设立
重庆瀑悦房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
北京海赋丰业房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
西安中电建置业有限公司	新增合并	投资设立
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	减少	转让
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	减少	转让
中国水电建设集团（抚顺）投资建设有限公司	减少	注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

表：发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	1,259,785.98	1,489,178.80	919,846.27	1,239,476.08
应收票据	895.31	-	-	150.00
应收账款	87,276.91	83,845.23	93,887.95	115,377.05
应收款项融资	322.00	210.00	-	-
预付款项	57,766.46	166,203.47	46,486.60	11,725.94
其他应收款	2,775,816.73	1,552,716.28	1,892,983.07	996,952.08
存货	10,584,607.26	9,656,663.63	10,179,720.23	8,532,997.07
合同资产	4,129.88	4,690.97	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	2,000.00	-
其他流动资产	285,453.10	226,874.37	269,119.34	591,212.77
流动资产合计	15,056,053.64	13,180,382.75	13,404,043.45	11,487,890.98
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	250.00
长期应收款	-	-	2,513.13	6,987.39
长期股权投资	1,154,971.71	1,039,196.03	451,882.98	298,618.50
其他权益工具投资	10.63	-	-	-
投资性房地产	41,744.27	27,918.38	50,274.27	52,102.07
固定资产	167,545.63	188,100.90	227,593.89	218,250.71
使用权资产	52,684.23	-	-	-
无形资产	50,761.90	51,397.81	53,301.61	55,073.14
商誉	21,413.59	21,413.59	68,003.32	74,852.95
长期待摊费用	28,928.69	18,090.09	12,451.91	3,983.29
递延所得税资产	89,026.72	80,609.32	92,753.85	69,245.04
其他非流动资产	13,805.52	14,472.94	12,638.25	348.77
非流动资产合计	1,620,892.90	1,441,199.06	971,413.22	779,711.86
资产总计	16,676,946.53	14,621,581.81	14,375,456.67	12,267,602.84
流动负债：				
短期借款	210,743.00	20,016.67	289,600.00	101,900.00
应付票据	28,326.71	4,669.78	7,481.57	4,464.11
应付账款	769,738.25	681,066.61	740,263.28	539,752.53
预收款项	6,893.61	5,961.90	3,207,443.41	3,727,541.60
合同负债	4,738,110.82	3,651,380.63	-	-
应付职工薪酬	1,776.49	2,420.57	2,891.93	576.69
应交税费	-91,447.45	55,070.36	117,277.00	72,985.26
其他应付款	2,450,884.05	1,880,653.65	1,508,409.76	895,263.29
一年内到期的非流动负债	1,042,042.35	1,094,814.69	1,014,422.50	775,188.12
其他流动负债	418,966.62	337,483.05	100,000.00	239,847.75
流动负债合计	9,576,034.47	7,733,537.91	6,987,789.44	6,357,519.37

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动负债：				
长期借款	2,202,757.99	2,265,159.40	3,158,804.00	2,889,517.50
应付债券	1,236,410.88	1,021,216.46	1,403,927.26	900,209.49
租赁负债	48,966.46	-	-	-
长期应付款	217,100.00	220,430.00	442,740.00	100,640.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	21.78	26.10	-	-
非流动负债合计	3,705,257.11	3,506,831.96	5,005,471.26	3,890,366.99
负债合计	13,281,291.58	11,240,369.87	11,993,260.70	10,247,886.36
所有者权益：				
实收资本	833,119.90	833,119.90	833,119.90	800,000.00
其他权益工具	497,226.42	596,660.38	397,169.81	397,169.81
资本公积	913.13	1,049.88	3,610.36	3,486.55
盈余公积	29,160.01	29,160.01	20,222.88	14,434.59
未分配利润	-54,008.93	11,665.14	18,914.21	68,276.99
归属于母公司股东权益合计	1,306,410.53	1,471,655.31	1,273,037.16	1,283,367.95
少数股东权益	2,089,244.42	1,909,556.62	1,109,158.81	736,348.53
所有者权益合计	3,395,654.95	3,381,211.93	2,382,195.97	2,019,716.48
负债和所有者权益总计	16,676,946.53	14,621,581.81	14,375,456.67	12,267,602.84

2、合并利润表

表：发行 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,389,794.44	2,106,629.38	2,372,688.21	2,021,195.15
二、营业总成本	1,442,720.67	1,956,303.03	2,177,889.70	1,798,201.03
减：营业成本	1,306,612.09	1,705,212.40	1,925,406.08	1,576,129.84
税金及附加	26,639.05	92,280.88	139,718.65	146,490.06
销售费用	31,999.45	43,275.37	47,593.38	43,868.67
管理费用	45,276.75	44,686.28	36,525.34	30,831.75
研发费用	-	144.08	209.53	175.00
财务费用	32,193.33	70,704.02	28,436.72	705.72
加：其他收益	552.23	1,433.65	367.50	162.71
投资收益（损失以“-”号填列）	23,288.58	64,695.31	34,861.72	15,922.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,562.30	24,324.36	19,455.54	8,106.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-108.63	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置收益	1.85	-1.72	-	-
信用减值损失	-17,172.42	10,078.23	-29,523.73	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.74	-79,513.03	-62,651.32	-69,650.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-46,255.27	147,018.79	137,852.67	169,428.36
加：营业外收入	1,126.47	2,054.97	2,073.06	3,161.22
减：营业外支出	3,731.69	1,204.75	1,213.28	1,341.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-48,860.49	147,869.01	138,712.45	171,248.39
减：所得税费用	22,373.40	96,914.47	70,873.56	46,486.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-71,233.89	50,954.54	67,838.88	124,762.00
1、归属于母公司股东的净利润	-50,217.92	4,509.96	13,018.19	75,076.00
2、少数股东损益	-21,015.97	46,444.58	54,820.70	49,686.00
六、综合收益总额	-71,233.89	50,954.54	67,838.88	124,762.00

3、合并现金流量表

表：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,554,758.54	3,162,126.55	2,160,872.31	3,020,068.02
收到的税费返还	30,817.06	7,524.46	-	36.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,327,955.82	1,348,832.62	758,090.03	173,361.65
经营活动现金流入小计	3,913,531.42	4,518,483.62	2,918,962.35	3,193,466.53
购买商品、接收劳务支付的现金	1,284,728.44	1,682,844.88	2,852,323.49	2,388,745.54
支付给职工及为职工支付的现金	82,311.71	99,341.50	104,925.87	101,744.52
支付的各项税费	348,550.09	373,511.54	326,517.24	351,625.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,554,912.86	851,613.79	1,182,725.31	285,557.84
经营活动现金流出小计	3,270,503.10	3,007,311.71	4,466,491.91	3,127,673.89
经营活动产生的现金流量净额	643,028.32	1,511,171.91	-1,547,529.56	65,792.64
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	4,196.05	7,942.38	1,029.35	6,000.00

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
取得投资收益收到的现金	13,271.76	23,883.47	23,519.74	1,465.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.08	0.26	23.79	0.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	64,504.63	1,341.67	1,505.72
收到其他与投资活动有关的现金	838,510.80	1,530,635.72	968,427.15	423,537.26
投资活动现金流入小计	855,983.69	1,626,966.45	994,341.70	432,509.00
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	469,835.87	128,906.51	8,834.29	18,247.96
投资支付的现金	80,004.48	520,906.22	156,203.52	29,355.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	199.54	126,383.86	37,355.60	59,889.86
支付其他与投资活动有关的现金	1,939,999.37	1,861,906.07	1,144,709.74	879,361.46
投资活动现金流出小计	2,490,039.25	2,638,102.65	1,347,103.15	986,854.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,634,055.57	-1,011,136.20	-352,761.45	-554,345.28
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	273,691.60	1,118,813.64	357,987.75	305,997.96
取得借款收到的现金	2,981,456.40	1,593,813.21	2,901,771.48	1,853,000.00
发行债券收到的现金	608,471.40	567,960.00	803,050.00	846,497.50
收到其他与筹资活动有关的现金	841,431.13	1,671,318.14	1,323,801.84	665,534.12
筹资活动现金流入小计	4,705,050.53	4,951,904.99	5,386,611.08	3,671,029.58
偿还债务支付的现金	3,021,538.04	3,161,561.84	2,497,107.35	2,321,576.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	459,413.86	530,681.07	458,965.55	419,620.24
支付其他与筹资活动有关的现金	464,508.81	1,193,536.16	843,680.14	347,053.68
筹资活动现金流出小计	3,945,460.71	4,885,779.07	3,799,753.04	3,088,250.42
筹资活动产生的现金流量净额	759,589.83	66,125.92	1,586,858.04	582,779.16
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	-231,437.42	566,161.62	-313,432.98	94,226.52
加：期初现金及现金等价物余额	1,479,171.83	912,836.57	1,226,269.55	1,132,043.03
六、期末现金及现金等价物余额	1,247,734.41	1,478,998.20	912,836.57	1,226,269.55

(二) 近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表:发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末母公司资产负债表

单位:万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产				
货币资金	242,430.71	598,908.33	180,617.48	473,958.38
应收账款	-	-	-	-
预付款项	472.15	313.87	80.35	5.96
其他应收款	4,568,459.37	3,115,810.86	3,080,783.18	2,241,303.51
存货	14,998.86	14,930.54	16,842.77	23,828.54
其他流动资产	362,539.08	435,086.08	1,767,806.14	1,665,460.18
流动资产合计	5,188,900.18	4,165,049.68	5,046,129.92	4,404,556.57
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	250.00
长期应收款	-	-	-	5,800.00
长期股权投资	2,109,814.94	1,966,534.16	1,268,169.87	1,008,558.00
投资性房地产	14,611.40	-	-	-
固定资产	1,368.59	16,333.88	16,801.21	447.73
使用权资产	14,766.67	-	-	-
无形资产	1,995.45	1,386.45	497.44	456.15
长期待摊费用	3,238.10	3,766.22	4,338.30	19.44
递延所得税资产	9,625.07	7,329.82	9,845.70	7,272.91
其他非流动资产	-	5,800.00	10,800.00	-
非流动资产合计	2,155,420.24	2,001,150.52	1,310,452.52	1,022,804.23
资产总计	7,344,320.41	6,166,200.20	6,356,582.45	5,427,360.80
流动负债:				
短期借款	129,873.00	10,016.67	120,000.00	-
应付账款	1,946.74	1,947.78	2,020.53	2,986.77
预收款项	628.27	-	-	-
应付职工薪酬	273.91	9.00	3.39	3.82
应交税费	8,489.98	5,902.40	1,974.52	-1,258.06
其他应付款	3,398,949.74	2,465,696.03	2,160,491.11	1,789,184.61
一年内到期的非流动负债	669,349.99	661,615.05	541,250.00	85,878.12
其他流动负债	-	-	100,000.00	150,000.00
流动负债合计	4,209,511.63	3,145,186.93	2,925,739.55	2,026,795.25
非流动负债:				
长期借款	391,989.00	567,000.00	636,999.00	1,278,500.00
应付债券	1,177,381.13	802,667.46	1,186,329.55	900,209.49

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
租赁负债	10,315.24	-	-	-
长期应付款	147,000.00	147,000.00	352,600.00	0.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
非流动负债合计	1,726,685.37	1,516,667.46	2,175,928.55	2,178,709.49
负债合计	5,936,197.00	4,661,854.39	5,101,668.10	4,205,504.75
所有者权益：				
实收资本	833,119.90	833,119.90	833,119.90	800,000.00
其他权益工具	497,226.42	596,660.38	397,169.81	397,169.81
资本公积	172.89	309.64	154.81	31.00
盈余公积	33,197.70	33,197.70	24,260.57	18,472.29
未分配利润	44,406.50	41,058.19	209.25	6,182.95
归属于母公司所有者 权益合计	1,408,123.41	1,504,345.81	1,254,914.35	1,221,856.05
所有者权益合计	1,408,123.41	1,504,345.81	1,254,914.35	1,221,856.05
负债及所有者权益合 计	7,344,320.41	6,166,200.20	6,356,582.45	5,427,360.80

2、母公司利润表

表：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,738.28	5,620.85	3,588.31	105,755.12
二、营业总成本	28,607.12	40,983.46	5,775.45	91,507.44
减：营业成本	1,807.94	5,716.19	210.73	121,903.59
税金及附加	458.20	1,107.17	1,113.49	769.88
销售费用	42.38	68.75	-	4.72
管理费用	19,895.01	22,113.81	20,573.39	16,978.17
研发费用	-	144.08	209.53	175.00
财务费用	6,403.60	11,833.47	-16,331.68	-48,323.91
加：其他收益	19.50	343.04	-	60.10
投资收益（损失以“-”号填列）	60,084.25	116,841.41	67,158.02	62,546.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	18,027.56	13,174.16	10,359.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,181.00	8,685.43	-13,755.68	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	1,378.08	-7,725.32	-23,234.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,053.90	91,885.35	43,489.89	53,619.85
加：营业外收入	17.46	4.81	647.45	25.37

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
减：营业外支出	1,447.90	2.96	17.76	6.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	23,623.46	91,887.20	44,119.58	53,639.07
减：所得税费用	-2,295.25	2,515.88	-5,370.41	-5,808.57
五、净利润（净亏损以“-”填列）	25,918.71	89,371.32	49,489.98	59,447.64

3、母公司现金流量表

表：发行人 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.58	2,079.87	-	108,615.02
收到其他与经营活动有关的现金	6,219,975.64	3,686,384.39	4,689,254.93	5,116,977.36
经营活动现金流入小计	6,219,976.21	3,688,464.26	4,689,254.93	5,225,592.38
购买商品、接收劳务支付的现金	671.56	58,191.44	1,404.30	289.00
支付给职工及为职工支付的现金	11,617.17	9,678.78	14,361.58	12,944.58
支付的各项税费	4,770.30	10,397.42	11,227.55	9,789.38
支付其他与经营活动有关的现金	6,305,616.26	2,796,070.18	5,057,360.69	5,387,389.03
经营活动现金流出小计	6,322,675.28	2,874,337.81	5,084,354.13	5,410,411.99
经营活动产生的现金流量净额	-102,699.07	814,126.45	-395,099.20	-184,819.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	5,442.38	2,370.87	9,000.00
取得投资收益收到的现金	64,471.76	105,224.67	25,464.67	18,036.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.24	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,707.12	-	1,505.72
收到其他与投资活动有关的现金	658,748.86	1,277,165.61	924,617.10	404,370.61
投资活动现金流入小计	723,220.62	1,389,540.01	952,452.64	432,913.28
购建固定资产、无形资产和其他长期投资支付的现金	465,539.53	116,625.19	1,435.19	487.25
投资支付的现金	191,795.87	675,406.18	271,463.10	63,645.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	13,643.35
支付其他与投资活动有关的现金	1,230,038.59	986,463.07	1,041,394.00	824,506.32
投资活动现金流出小计	1,887,373.99	1,778,494.44	1,314,292.29	902,281.92
投资活动产生的现金流量净额	-1,164,153.37	-388,954.43	-361,839.65	-469,368.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	348,714.83	33,119.90	199,462.96
取得借款收到的现金	2,075,650.00	207,000.00	515,600.00	668,200.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行债券收到的现金	473,566.40	567,960.00	586,000.00	756,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	667,253.91	996,700.00	668,500.00	420,500.00
筹资活动现金流入小计	3,216,470.31	2,120,374.83	1,803,219.90	2,044,862.96
偿还债务支付的现金	1,923,326.94	1,361,156.42	797,751.00	899,613.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,101.73	266,099.59	236,870.96	195,726.62
支付其他与筹资活动有关的现金	110,666.81	500,000.00	305,000.00	168,100.00
筹资活动现金流出小计	2,306,095.49	2,127,256.00	1,339,621.96	1,263,439.62
筹资活动产生的现金流量净额	910,374.82	-6,881.17	463,597.95	781,423.35
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	-356,477.62	418,290.85	-293,340.90	127,235.10
加：期初现金及现金等价物余额	598,908.33	180,617.48	473,958.38	346,723.27
六、期末现金及现金等价物余额	242,430.71	598,908.33	180,617.48	473,958.38

四、最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标

项目	2021 年度 1-9 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	1,667.69	1,462.16	1,437.55	1,226.76
总负债（亿元）	1,328.13	1,124.04	1,199.33	1,024.79
全部债务（亿元）	-	465.18	641.70	501.18
所有者权益（亿元）	339.57	338.12	238.22	201.97
营业总收入（亿元）	138.98	210.66	237.27	202.12
利润总额（亿元）	-4.89	14.79	13.87	17.12
净利润（亿元）	-7.12	5.10	6.78	12.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-6.95	-0.09	3.02	8.50
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-5.02	0.45	1.30	7.51
经营活动产生现金流量净额（亿元）	64.30	151.12	-154.75	6.58
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-163.41	-101.11	-35.28	-55.43
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	75.96	6.61	158.69	58.28
流动比率	1.57	1.70	1.92	1.81
速动比率	0.47	0.46	0.46	0.46
资产负债率（%）	79.64	76.88	83.43	83.54
债务资本比率（%）	-	57.91	72.93	71.28
销售毛利率（%）	5.99	19.05	18.85	22.02
平均总资产回报率（%）	-0.46	0.35	0.51	1.13
净资产收益率（%）	-2.10	1.77	3.08	6.82
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.05	-0.03	1.37	4.65
EBITDA（亿元）	-	33.20	24.79	25.94
EBITDA 全部债务比	-	0.07	0.04	0.05
EBITDA 利息保障倍数	-	0.74	1.13	0.73
应收账款周转率（次）	16.24	23.71	22.68	24.44

项目	2021 年度 1-9 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
存货周转率（次）	0.13	0.17	0.21	0.20
总资产周转率（次）	0.09	0.15	0.18	0.18
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
 - 14、现金利息保障倍数=[（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出]
 - 15、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
 - 16、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）资产结构分析

1、资产结构总体分析

表:发行人近三年及一期末资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,259,785.98	7.55	1,489,178.80	10.18	919,846.27	6.40	1,239,476.08	10.10
应收票据	895.31	0.01	-	-	-	-	150.00	0.00
应收账款	87,276.91	0.52	83,845.23	0.57	93,887.95	0.65	115,377.05	0.94
应收款项融资	322.00	0.00	210.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	57,766.46	0.35	166,203.47	1.14	46,486.60	0.32	11,725.94	0.10
其他应收款	2,775,816.73	16.64	1,552,716.28	10.62	1,892,983.07	13.17	996,952.08	8.13
存货	10,584,607.26	63.47	9,656,663.63	66.04	10,179,720.23	70.81	8,532,997.07	69.56
合同资产	4,129.88	0.02	4,690.97	0.03	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	2,000.00	0.01	-	-
其他流动资产	285,453.10	1.71	226,874.37	1.55	269,119.34	1.87	591,212.77	4.82
流动资产合计	15,056,053.64	90.28	13,180,382.75	90.14	13,404,043.45	93.24	11,487,890.98	93.64
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	250.00	0.00
长期应收款	-	-	-	-	2,513.13	0.02	6,987.39	0.06
长期股权投资	1,154,971.71	6.93	1,039,196.03	7.11	451,882.98	3.14	298,618.50	2.43
其他权益工具投资	10.63	0.00	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	41,744.27	0.25	27,918.38	0.19	50,274.27	0.35	52,102.07	0.42
固定资产	167,545.63	1.00	188,100.90	1.29	227,593.89	1.58	218,250.71	1.78
使用权资产	52,684.23	0.32	-	-	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	50,761.90	0.30	51,397.81	0.35	53,301.61	0.37	55,073.14	0.45
商誉	21,413.59	0.13	21,413.59	0.15	68,003.32	0.47	74,852.95	0.61
长期待摊费用	28,928.69	0.17	18,090.09	0.12	12,451.91	0.09	3,983.29	0.03
递延所得税资产	89,026.72	0.53	80,609.32	0.55	92,753.85	0.65	69,245.04	0.56
其他非流动资产	13,805.52	0.08	14,472.94	0.10	12,638.25	0.09	348.77	0.00
非流动资产合计	1,620,892.90	9.72	1,441,199.06	9.86	971,413.22	6.76	779,711.86	6.36
资产总计	16,676,946.53	100.00	14,621,581.81	100.00	14,375,456.67	100.00	12,267,602.84	100.00

截至近三年及一期末，发行人总资产分别 12,267,602.84 万元、14,375,456.67 万元、14,621,581.81 万元和 16,676,946.53 万元。报告期内，发行人的资产规模呈现持续增长的趋势。

从资产的流动性结构来看，发行人流动资产占比较大，报告期内均保持在 90%以上，资产结构稳定，流动性较好。截至近三年及一期末，发行人的流动资产分别为 11,487,890.98 万元、13,404,043.45 万元、13,180,382.75 万元和 15,056,053.64 万元，占发行人总资产的比例分别为 93.64%、93.24%、90.14%和 90.28%；发行人的非流动资产分别为 779,711.86 万元、971,413.22 万元、1,441,199.06 万元和 1,620,892.90 万元，占总资产比例分别为 6.36%、6.76%、9.86%和 9.72%。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、固定资产、商誉及递延所得税资产等构成。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

2、流动资产结构分析

近三年及一期末，发行人的流动资产构成情况如下：

表:发行人近三年及一期末流动资产明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,259,785.98	8.37	1,489,178.80	11.30	919,846.27	6.86	1,239,476.08	10.79
应收票据	895.31	0.01	-	-	-	-	150.00	0.00

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	87,276.91	0.58	83,845.23	0.64	93,887.95	0.70	115,377.05	1.00
应收款项融资	322.00	0.00	210.00	0.00	-	-	-	-
预付款项	57,766.46	0.38	166,203.47	1.26	46,486.60	0.35	11,725.94	0.10
其他应收款	2,775,816.73	18.44	1,552,716.28	11.78	1,892,983.07	14.12	996,952.08	8.68
存货	10,584,607.26	70.30	9,656,663.63	73.27	10,179,720.23	75.95	8,532,997.07	74.28
合同资产	4,129.88	0.03	4,690.97	0.04	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	2,000.00	0.01	-	-
其他流动资产	285,453.10	1.90	226,874.37	1.72	269,119.34	2.01	591,212.77	5.15
流动资产合计	15,056,053.64	100.00	13,180,382.75	100.00	13,404,043.45	100.00	11,487,890.98	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等构成。

（1）货币资金

截至近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,239,476.08 万元、919,846.27 万元、1,489,178.80 万元和 1,259,785.98 万元，占流动资产比例分别为 10.79%、6.86%、11.30%和 8.37%，占总资产的比例分别为 10.10%、6.40%、10.18%和 7.55%。发行人 2019 年末货币资金比 2018 年末减少 319,629.81 万元，降幅为 25.79%，主要系当年新增拿地较多所致；发行人 2020 年末货币资金相比 2019 年末增加 569,332.53 万元，增幅为 61.89%，主要系当年公司项目销售回款和融资所致。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；发行人 2021 年 9 月末货币资金相比 2020 年末减少 229,392.82 万元，降幅为 15.40%，主要系 2021 年 1-9 月发行人房地产开发项目投资进度加快所致。发行人货币资金的具体构成如下：

表:发行人近一年及一期末货币资金明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	9.28	0.00	6.90	0.00
银行存款	1,256,501.64	99.74	1,488,511.82	99.96
其他货币资金	3,275.07	0.26	660.08	0.04

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
合计	1,259,785.98	100.00	1,489,178.80	100.00

（2）应收账款

截至近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 115,377.05 万元、93,887.95 万元、83,845.23 万元和 87,276.91 万元，占流动资产的比例分别为 1.00%、0.70%、0.64%和 0.58%，占总资产的比例分别为 0.94%、0.65%、0.57%和 0.52%，整体占比相对较小。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。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 93,737.95 万元，增幅 81.24%，主要系开发项目对客户的应收款增加所致。截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末减少 10,042.72 万元，降幅 10.70%，主要系武汉市硚口区城区改造更新局应收账款减少所致。截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款较 2020 年末增加 3,431.67 万元，增幅 4.09%，基本保持稳定。发行人不存在替政府融资行为，相应应收款项具有相应业务背景。

表：发行人按账龄分析法计提应收账款的账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	24,800.90	28.42	17,727.18	21.14	16,834.29	17.93	107,208.91	87.17
1-2 年	2,373.62	2.72	2,762.52	3.29	69,009.23	73.50	5,494.75	4.57
2-3 年	59,814.68	68.53	60,353.88	71.98	3,422.42	3.65	6,944.79	5.78
3-4 年	50.57	0.06	2,805.10	3.35	4,478.81	4.77	272.58	0.23
4-5 年	138.01	0.16	123.46	0.15	131.35	0.14	204.53	0.17
5 年以上	99.13	0.11	73.09	0.09	11.85	0.01	100.44	0.08
合计	87,276.91	100.00	83,845.23	100.00	93,887.95	100.00	120,226.00	100.00

截至 2020 年末，公司应收账款金额前五名情况如下：

表：发行人 2020 年末应收账款前五名明细情况

单位：万元、%

客户名称	余额	账龄	款项性质	是否为关联方	占应收账款总额的比例
武汉市硚口区城区改造更新局	70,241.00	2-3 年	项目款	否	72.65
邹华	3,569.88	1 年以内	销售款	否	3.69

湖北省农业生产资料控股集团有限公司	2,993.00	1 年以内	其他	否	3.10
中电建建筑集团有限公司	2,113.32	1 年以内	工程款	是	2.19
湖北省再生资源集团有限公司	1,573.00	1 年以内	其他	否	1.63
合计	80,490.21	-	-	-	83.26

注：武汉市硚口区房屋征收管理办公室应收账款 7.02 亿，分类为其他。实际情况为：武汉硚口区房屋征收管理办公室对南国置业全资子公司武汉大本营商业管理有限公司位于武汉市硚口区古田四路 36 号的房屋及国有土地予以有偿收回。

（3）预付款项

截至近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 11,725.94 万元、46,486.60 万元、166,203.47 万元和 57,766.46 万元，占流动资产的比例分别为 0.10%、0.35%、1.26%和 0.38%，占总资产的比例分别为 0.10%、0.32%、1.14%和 0.35%，占比相对较小。截至 2019 年末，发行人预付账款较 2018 年末增加 34,760.67 万元，增幅 296.44%，主要系发行人当期新增项目的预付款所致。截至 2020 年末预付账款较 2019 年末增加 119,716.86 万元，增幅 257.53%，主要系发行人当期新增项目的预付款所致。截至 2021 年 9 月末，发行人预付款项较 2020 年末减少 108,437.01 万元，降幅 65.24%，主要系预付土地款转入存货科目所致。发行人预付款主要为对各供应商预付款构成，账龄均较短。

截至近一年及一期末，发行人预付账款前五大往来方具体情况如下：

表：发行人 2020 年末预付账款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	预付原因
北京市土地储备中心	115,000.00	1 年以内	未结算
中建-大成建筑有限责任公司	16,358.57	1 年以内	未结算
武汉万安置业有限公司	11,837.50	1-2 年	未结算
武汉中城悦城房地产开发有限公司	8,405.88	1-2 年	未结算
中国水利水电第三工程局有限公司	1,993.40	1-2 年	未结算
合计	153,595.35	-	-

近三年及一期末发行人预付账款账龄分布情况如下：

表：发行人近三年及一期末预付账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	20,950.80	36.27	141,747.65	85.29	44,299.59	95.30	8,749.71	74.62
1 至 2 年	14,429.44	24.98	24,297.30	14.62	1,737.71	3.74	2,084.72	17.78
2 至 3 年	22,328.10	38.65	86.67	0.05	236.17	0.51	109.02	0.93
3 年以上	58.12	0.10	71.85	0.04	213.14	0.46	782.48	6.67
合计	57,766.46	100.00	166,203.47	100.00	46,486.60	100.00	11,725.94	100.00

（4）其他应收款

截至近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 996,952.08 万元、1,892,983.07 万元、1,552,716.28 万元和 2,775,816.73 万元，占流动资产的比例分别为 8.68%、14.12%、11.78%和 18.44%，占总资产的比例分别为 8.13%、13.17%、10.62%和 16.64%。公司的其他应收款主要由各项保证金、往来款、代收代垫款和押金构成，账龄较短，基本在 2 年以内。截至 2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 896,030.99 万元，增幅为 89.88%，主要系发行人业务规模扩大，对参股公司的相关股东借款及项目保证金增加所致。截至 2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 340,266.78 万元，主要系发行人合作项目往来款的减少及当期收回了部分保证金所致。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 1,223,100.45 万元，增幅为 78.77%，主要系支付合作项目往来款增加所致。

表：发行人 2020 年末其他应收款按种类分列情况

单位：万元

项目	2020 年末
投标保证金、履约保证金等	15,533.99
往来款	1,368,604.17
其他保证金	109,754.30
代收代垫款	121,461.06
押金	2,784.70
其他	829.76
合计	1,618,967.98

注：其他保证金指部分未并表土地款保证金，发行人在新的项目公司未成立前将其纳入其他应收款。

发行人其他应收款的账龄分析如下：

表：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末按照账龄分类其他应收款

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,473,740.47	89.12	1,415,624.47	91.17
1 至 2 年	239,276.20	8.62	89,153.31	5.74
2 至 3 年	27,436.22	0.99	31,401.27	2.02
3 至 4 年	5,483.09	0.20	9,676.16	0.62
4 至 5 年	5,557.26	0.20	3,167.27	0.20
5 年以上	24,323.50	0.88	3,693.80	0.24
合计	2,775,816.73	100.00	1,552,716.28	100.00

发行人其他应收款中存在对关联方的往来款，主要系发行人作为项目公司股东对下属单位的股东借款，用于项目开发运营，具有业务合理性。发行人的其他应收款按照欠款对象归集，前五名债务人分布情况如下：

表：发行人 2020 年末前五名其他应收款单位情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	与发行人关系	占其他应收款总额的比例
龙赫置业（北京）有限公司	往来款	251,681.50	1 年以内、1-2 年	关联方	15.55
上海兴洸置业有限公司	往来款	170,984.73	1 年以内	关联方	10.56
深圳市国润海房地产有限公司	往来款	163,038.00	1 年以内	非关联方	10.07
北京京能海赋置业有限公司	往来款	153,546.96	1 年以内	关联方	9.48
深圳悦茂置业有限公司	往来款	90,806.25	1 年以内	关联方	5.61
合计	-	830,057.44	-	-	51.27

表：发行人 2021 年 9 月末前五名其他应收款单位情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	与发行人关系	占其他应收款总额的比例
武汉侨滨置业有限公司	往来款	318,347.74	1 年以内	关联方	11.47
龙赫置业（北京）有限公司	往来款	282,011.08	1 年以内、1-2 年、2-3 年	关联方	10.16
广州招赢房地产有限责任公司	往来款	124,765.40	1 年以内	非关联方	4.49
武汉远悦置业有限公司	往来款	118,393.81	1 年以内	非关联方	4.27
北京兴悦置业有限公司	往来款	115,443.39	1 年以内	非关联方	4.16
合计	-	958,961.42			34.55

（5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，其中开发成本是指在建、拟建房地

产项目的投入；开发产品是指已完工的房地产项目。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。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。截至近三年及一期末，发行人存货净额分别为 8,532,997.07 万元、10,179,720.23 万元、9,656,663.63 万元和 10,584,607.26 万元，占流动资产比例分别为 74.28%、75.95%、73.27%和 70.30%，占总资产的比例分别为 69.56%、70.81%、66.04%和 63.74%。公司在开发产品的开发成本和已完工的开发产品余额增长较快，这主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，待开发项目、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。

表：发行人近三年及一期末发行人存货分类明细

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	166.82	0.00	171.08	0.00	211.87	0.00	166.73	0.00
库存商品	4,042.48	0.04	2,557.63	0.03	1,832.82	0.02	438.95	0.01
周转材料 (低值易耗品等)	371.13	0.00	376.42	0.00	309.58	0.00	129.57	0.00
房地产开发成本	8,680,851.70	82.01	8,030,427.52	83.16	8,437,481.62	82.90	7,301,512.64	85.57
房地产开发产品	1,899,175.13	17.94	1,623,130.98	16.81	1,738,272.96	17.08	1,227,390.54	14.38
已完工未结算	-	-	-	-	-	-	3,216.63	0.04
其他	-	-	-	-	8.02	0.00	142.02	0.00
合计	10,584,607.26	100.00	9,656,663.63	100.00	10,178,116.87	100.00	8,532,997.07	100.00

1) 房地产开发成本明细情况

截至 2021 年 9 月末，公司房地产开发成本明细如下：

表：发行人 2021 年 9 月末开发成本基本情况明细表

单位：万元、%

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
1	西八里庄项目	624,805.81		624,805.81
2	北京西山艺境嘉园	12,578.00		12,578.00
3	长安九里项目	881,053.93		881,053.93

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
4	北京橡树澜湾	696,204.59		696,204.59
5	济南先行区总部经济区项目	17,639.02		17,639.02
6	济南洺悦府项目	175,422.43		175,422.43
7	琉璃渠项目	7,813.91		7,813.91
8	小红门项目	164,574.18		164,574.18
9	香江西项目	8,842.28	1,586.81	7,255.47
10	高家园项目	8,373.05		8,373.05
11	南京洺悦华府	460,693.40		460,693.40
12	上海泷悦和苑	114,195.89		114,195.89
13	太仓明悦苑	53,081.81		53,081.81
14	泷悦蓝湾	92,534.80		92,534.80
15	泷悦景轩	81,583.52		81,583.52
16	光明洺悦府	256,467.40		256,467.40
17	洺悦华府	322,540.36	32,330.21	290,210.15
18	洺悦玉府	302,280.40		302,280.40
19	洺悦鹏著	274,312.06		274,312.06
20	洺悦城·公园里	323,105.20		323,105.20
21	长沙卢浮原著项目	76,696.10	20,151.17	56,544.93
22	洺悦天玺项目	204,693.65		204,693.65
23	泛悦城项目	171,998.89		171,998.89
24	洺悦江湾项目	447,845.34		447,845.34
25	洺悦御府项目	185,969.62		185,969.62
26	江山悦	376,474.32		376,474.32
27	蓝天保障房项目	3,689.36		3,689.36
28	南京雍澜和府	181,366.53		181,366.53
29	深圳玺云著花园	323,987.35		323,987.35
30	武汉洺悦华府二期	89,896.61		89,896.61
31	武汉洺悦华府一期	151,997.72		151,997.72
32	长沙藕塘村项目	40,447.48		40,447.48
33	重庆洺悦府	103,204.98		103,204.98
34	重庆洺悦芳华	127,503.81		127,503.81
35	重庆清韵阶庭项目	83,463.48		83,463.48
36	重庆泷悦华府	113,711.65		113,711.65
37	美立方项目	43.52		43.52
38	洺悦御府项目	309,721.23		309,721.23
39	洺悦府	47,447.89		47,447.89
40	洺悦锦园项目	726.14		726.14
41	洺悦玺项目	107,850.22		107,850.22

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
42	云岩赋	104,828.43		104,828.43
43	太阳城	116.76		116.76
44	安康洺悦府	24,243.01		24,243.01
45	洺悦府	77,228.65		77,228.65
46	郑州.洺悦天玺	37,475.63		37,475.63
47	晋中洺悦宸苑项目	81,516.72		81,516.72
48	洺悦府	91,724.04		91,724.04
49	郑州洺悦华筑	204,658.31		204,658.31
50	西安泛悦城	145,783.35		145,783.35
合计		8,794,412.84	54,068.20	8,740,344.64

2) 房地产开发产品明细情况

发行人存货中已完工的开发产品余额较大，主要系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。截至近三年末，发行人房地产开发产品金额分别为 122.74 亿元、174.75 亿元和 163.23 亿元和 189.92 亿元。

截至 2021 年 9 月末，公司房地产开发产品明细如下：

表：发行人截至 2021 年 9 月房地产开发产品情况

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
1	北京洺悦苑	57,263.60		57,263.60
2	北京西山艺境嘉园	17,091.91		17,091.91
3	北京华宸雅苑	14,123.71		14,123.71
4	美立方项目	20,603.37	3,416.73	17,186.64
5	成都泛悦城市广场	178,964.38	426.64	178,537.75
6	洺悦府	74,320.24		74,320.24
7	洺悦锦园项目	7,002.63		7,002.63
8	洺悦玺项目	57,314.01		57,314.01
9	成都泛悦国际	39,584.24		39,584.24
10	盛世江城项目	5,188.97		5,188.97
11	武汉南国中心二期	256,959.03		256,959.03
12	武汉洺悦芳华	24,515.40		24,515.40
13	长沙卢浮原著项目	25,971.99		25,971.99
14	荆州南国城市广场	13,983.73		13,983.73
15	风华天城	843.38		843.38

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
16	南国 SOHO	675.00		675.00
17	南国花郡	3,543.36		3,543.36
18	南湖城市广场	7,857.39		7,857.39
19	南湖都会	767.41		767.41
20	武汉南国中心一期	54,049.71		54,049.71
21	中央花园	85.61		85.61
22	南京洺悦府	31,988.58		31,988.58
23	南京金茂府	45,203.11		45,203.11
24	海赋尚城	49,850.22		49,850.22
25	海赋尚品	654.36		654.36
26	艺境名苑	557.97		557.97
27	北都城市广场	24,115.12		24,115.12
28	襄阳南国城市广场	18,430.82		18,430.82
29	漂悦苑项目	10,860.18		10,860.18
30	泛悦城项目	175,513.19		175,513.19
31	武汉雄楚广场	14,977.69		14,977.69
32	武汉泛悦汇·KA 街	13,591.47		13,591.47
33	武汉悦公馆	74.39		74.39
34	武汉洺悦府	22,909.70		22,909.70
35	大武汉生活广场	75,730.16		75,730.16
36	洺悦御府项目	63,436.93	19,527.37	43,909.56
37	武汉洺悦华府	85,446.60		85,446.60
38	襄阳南国城市广场	19,622.25		19,622.25
39	中牟洺悦苑项目	26,105.03		26,105.03
40	北京洺悦长安	5,877.25		5,877.25
41	观府壹号	76,013.71		76,013.71
42	海赋外滩	8,571.22		8,571.22
43	海赋长兴	8,789.51		8,789.51
44	太阳城	4.80		4.80
45	人防地下车库	91.22		91.22
46	湘熙水郡项目	57,014.05		57,014.05
47	唐山首郡	6,509.34		6,509.34
48	水电金檀	3,183.41		3,183.41
49	云立方项目	64,793.99	4,415.58	60,378.41
50	重庆洺悦府	66,997.96		66,997.96
51	洺悦城·公园里	42,022.58		42,022.58
52	长沙星湖湾	47,315.55		47,315.55
合计		1,926,961.44	27,786.31	1,899,175.13

目前发行人房地产开发产品中，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、自用等综合化方案去化。

3) 存货跌价情况

表：近三年末发行人的存货跌价准备计提情况

单位：万元

项目	2020 年末			2019 年末			2018 年末		
	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	171.08	-	171.08	211.87	-	211.87	166.73	-	166.73
库存商品 (产成品)	2,557.63	-	2,557.63	1,832.82	-	1,832.82	438.95	-	438.95
周转材料 (低值易耗 品等)	376.42	-	376.42	309.58	-	309.58	129.57	-	129.57
已完工未 结算款	-	-	-	-	-	-	3,216.63	-	3,216.63
房地产开发 成本	8,110,538.14	80,110.62	8,030,427.52	8,521,300.27	83,818.65	8,437,481.62	7,338,780.09	37,267.45	7,301,512.64
房地产开发 产品	1,632,309.92	9,178.94	1,623,130.98	1,747,530.82	9,257.85	1,738,272.96	1,227,390.54	-	1,227,390.54
其他	-	-	-	8.02	-	8.02	142.02	-	142.02
合计	9,745,953.19	89,289.56	9,656,663.63	10,271,193.37	93,076.50	10,178,116.87	8,570,264.53	37,267.45	8,532,997.07

公司 2020 年计提存货跌价准备金额合计 32,922.41 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。

(6) 其他流动资产

截至近三年及一期末,发行人其他流动资产账面价值分别为 591,212.77 万元、269,119.34 万元、226,874.37 万元和 285,453.10 万元,占流动资产的比例分别为 5.15%、2.01%、1.72%和 1.90%,占总资产的比例分别为 4.82%、1.87%、1.55%和 1.71%。截至 2019 年末,发行人其他流动资产较 2018 年末大幅减少 322,093.43 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。截至 2020 年末,发行人其他流动资产较 2019 年末减少 42,244.97 万元,降幅为 15.70%,主要系发行人收回了部分一年内到期的委托贷款。截至 2021 年 9 月末,发行人其他流动资产较 2020 年末增加 58,578.73 万元,增幅 25.82%,主要系预缴增值税增加及销售佣金资本化所致。发行人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:

表：发行人近三年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预缴税金	240,093.91	181,614.35	156,721.25	134,453.62
一年内委托贷款	27,489.00	27,489.00	110,998.08	456,759.15
其他	17,870.19	17,771.02	1,400.00	-
合计	285,453.10	226,874.37	269,119.34	591,212.77

上述委托贷款为发行人对参股项目的股东借款，用于参股项目的开发建设，委托贷款的定价机制根据发行人与项目合作方的合作协议确定，后续回款安排将根据项目开发进度安排。发行人委托贷款利率视开发项目情况决定，区间为 4.50%-7.50%。

（7）应收票据

2020 年 9 月末、2021 年 9 月末，发行人应收票据余额分别为 199.28 万元、895.31 万元，占总资产的比重分别为 0.001%、0.005%，占总资产的比重极低；2021 年 9 月末较 2020 年 9 月末增加 696.03 万元，增加额较低，但因对比基数较小故增幅较大。

3、非流动资产分析

截至近三年及一期末，发行人非流动资产项目如下表：

表：发行人近三年及一期末非流动资产项目

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	250.00	0.03
长期应收款	-	-	-	-	2,513.13	0.26	6,987.39	0.90
长期股权投资	1,154,971.71	71.26	1,039,196.03	72.11	451,882.98	46.52	298,618.50	38.30
其他权益工具投资	10.63	0.00	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	41,744.27	2.58	27,918.38	1.94	50,274.27	5.18	52,102.07	6.68
固定资产	167,545.63	10.34	188,100.90	13.05	227,593.89	23.43	218,250.71	27.99
使用权资产	52,684.23	3.25	-	-	-	-	-	-
无形资产	50,761.90	3.13	51,397.81	3.57	53,301.61	5.49	55,073.14	7.06
商誉	21,413.59	1.32	21,413.59	1.49	68,003.32	7.00	74,852.95	9.60
长期待摊费用	28,928.69	1.78	18,090.09	1.26	12,451.91	1.28	3,983.29	0.51
递延所得税资产	89,026.72	5.49	80,609.32	5.59	92,753.85	9.55	69,245.04	8.88

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	13,805.52	0.85	14,472.94	1.00	12,638.25	1.30	348.77	0.04
非流动资产合计	1,620,892.90	100.00	1,441,199.06	100.00	971,413.22	100.00	779,711.86	100.00

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为 779,711.86 万元、971,413.22 万元、1,441,199.06 万元和 1,620,892.90 万元，占总资产的比例分别为 6.36%、6.76%、9.86%和 9.72%。发行人非流动资产以长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和递延所得税资产为主。发行人主要的非流动资产具体情况如下：

（1）长期应收款

截至近三年及一期末，公司长期应收款账面价值分别为 6,987.39 万元、2,513.13 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.90%、0.26%、0.00%和 0.00%，占总资产的比例分别为 0.06%、0.02%、0.00%和 0.00%，占比较低。截至 2018 年末，发行人长期应收款的构成为公司所属子公司南国置业对武汉市硚口区土地储备中心硚口区建一路、四中片合作项目款余款 1,000.00 万元；应收账款—质保金重分类至长期应收款 187.39 万元；电建地产集团认购中山证券-电建物业资产支持专项计划次级 5,800.00 万元。截至 2019 年末，发行人长期应收款减少 4,474.26 万元，降幅为 64.03%，主要系收回电建物业资产支持专项计划。2019 年末，发行人长期应收款构成为武汉市硚口区土地整理储备中心余额 1,000.00 万元和项目质量保证金。截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应收款均为 0.00 万元。

（2）长期股权投资

截至近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 298,618.50 万元、451,882.98 万元、1,039,196.03 万元和 1,154,971.71 万元，占非流动资产的比例分别为 38.30%、46.52%、72.11%和 71.26%，占总资产的比例分别为 2.43%、3.14%、7.11%和 6.93%。公司长期股权投资为对联营、合营企业的长期股权投资。截至 2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增加 153,264.48 万元，增幅为 51.32%，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所致。截至 2020 年

末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 587,313.05 万元，增幅为 129.97%，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、武汉统建城市开发有限责任公司、南京智盛房地产开发有限公司和武汉侨滨置业有限公司的投资所致。截至 2021 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2020 年末增长 115,775.68 万元，增幅 11.14%，基本保持稳定。

（3）投资性房地产

截至近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 52,102.07 万元、50,274.27 万元、27,918.38 万元和 41,744.27 万元，占非流动资产的比例分别为 6.68%、5.18%、1.94%和 2.58%，占总资产的比例分别为 0.42%、0.35%、0.19%和 0.25%。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。截至 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 13,825.89 万元，增幅 49.52%，主要系房屋及建筑物增加所致。

（4）固定资产

发行人固定资产主要系自用的房屋及建筑物、办公设备和运输设备构成。截至近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 218,250.71 万元、227,593.89 万元、188,100.90 万元和 167,545.63 万元，占非流动资产比例分别为 27.99%、23.43%、13.05%和 10.34%，占总资产的比例分别为 1.78%、1.58%、1.29%和 1%。截至 2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 9,343.18 万元，增幅为 4.28%。截至 2020 年末，发行人固定资产较 2019 年末减少 39,492.99 万元，降幅为 17.35%，主要系减少部分房屋及建筑物所致。截至 2021 年 9 月末，发行人固定资产较 2020 年末减少 20,555.27 万元，降幅为 10.93%，基本保持稳定。报告期内，发行人固定资产整体变动幅度不大。

（5）无形资产

截至近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 55,073.14 万元、53,301.61 万元、51,397.81 万元和 50,761.90 万元，占非流动资产比例分别为 7.06%、5.49%、3.57%和 3.13%，占总资产的比例分别为 0.45%、0.37%、0.35%和 0.3%。

（6）商誉

截至近三年及一期末，发行人商誉账面价值为 74,852.95 万元、68,003.32 万元、21,413.59 万元和 21,413.59 万元，占非流动资产比例分别为 9.60%、7.00%、1.49% 和 1.32%，占总资产的比例分别为 0.61%、0.47%、0.15% 和 0.13%。截至 2019 年末，发行人商誉较 2018 年末减少 6,849.63 万元，降幅为 9.15%，主要系对南国置业计提商誉减值准备 6,818.45 万元，同时被投资单位河南中新置业有限公司不再纳入合并范围。截至 2020 年末，发行人商誉较 2019 年末减少 46,589.73 万元，降幅为 68.51%，主要系对南国置业计提商誉减值准备 46,589.73 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人商誉较 2020 年末无变化。

（7）长期待摊费用

截至近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 3,983.29 万元、12,451.91 万元、18,090.09 万元和 28,928.69 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.51%、1.28%、1.26% 和 1.78%，占总资产的比例分别为 0.03%、0.09%、0.12% 和 0.17%。发行人长期待摊费用主要是由装修费构成。截至 2019 年末，发行人长期待摊费用较 2018 年末增加 8,468.62 万元，增幅为 212.60%；截至 2020 年末，发行人长期待摊费用较 2019 年末增加 5,638.18 万元，增幅为 45.28%，主要系分摊期限在一年以上的其他费用（装修费）增加所致。截至 2021 年 9 月末，发行人长期待摊费用较 2020 年末增加 10,838.60 万元，增幅为 59.91%，主要系子公司南国置业商业项目改造费用支出所致。

（8）递延所得税资产

截至近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 69,245.04 万元、92,753.85 万元、80,609.32 万元和 89,026.72 万元，占非流动资产的比例分别为 8.88%、9.55%、5.49% 和 5.36%，占总资产的比例分别为 0.56%、0.65%、0.55% 和 0.53%。截至 2019 年末，发行人递延所得税资产较 2018 年末增加 23,508.81 万元，增幅为 33.95%，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。截至 2020 年末，发行人递延所得税资产较 2019 年末减少 12,144.54 万元，降幅为 13.09%，主要系资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异减少所致。截至 2021 年 9 月末，发行人递延所得税资产较

2020 年末增加 8,417.40 万元，增幅为 10.44%，基本保持稳定。

（二）负债结构分析

1、负债结构总体分析

表：发行人近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	210,743.00	1.59	20,016.67	0.18	289,600.00	2.41	101,900.00	0.99
应付票据	28,326.71	0.21	4,669.78	0.04	7,481.57	0.06	4,464.11	0.04
应付账款	769,738.25	5.80	681,066.61	6.06	740,263.28	6.17	539,752.53	5.27
预收款项	6,893.61	0.05	5,961.90	0.05	3,207,443.41	26.74	3,727,541.60	36.37
合同负债	4,738,110.82	35.68	3,651,380.63	32.48	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,776.49	0.01	2,420.57	0.02	2,891.93	0.02	576.69	0.01
应交税费	-91,447.45	-0.69	55,070.36	0.49	117,277.00	0.98	72,985.26	0.71
其他应付款	2,450,884.05	18.45	1,880,653.65	16.73	1,508,409.76	12.58	895,263.29	8.74
一年内到期的非流动负债	1,042,042.35	7.85	1,094,814.69	9.74	1,014,422.50	8.46	775,188.12	7.56
其他流动负债	418,966.62	3.15	337,483.05	3.00	100,000.00	0.83	239,847.75	2.34
流动负债合计	9,576,034.47	72.10	7,733,537.91	68.80	6,987,789.44	58.26	6,357,519.37	62.04
长期借款	2,202,757.99	16.59	2,265,159.40	20.15	3,158,804.00	26.34	2,889,517.50	28.20
应付债券	1,236,410.88	9.31	1,021,216.46	9.09	1,403,927.26	11.71	900,209.49	8.78
租赁负债	48,966.46	0.37	-	-	-	-	-	-
长期应付款	217,100.00	1.63	220,430.00	1.96	442,740.00	3.69	100,640.00	0.98
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	21.78	0.00	26.10	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	3,705,257.11	27.90	3,506,831.96	31.20	5,005,471.26	41.74	3,890,366.99	37.96
负债合计	13,281,291.58	100.00	11,240,369.87	100.00	11,993,260.70	100.00	10,247,886.36	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 10,247,886.36 万元、11,993,260.70 万元、11,240,369.87 万元和 13,281,291.58 万元。从负债结构看，公司的流动负债占比较高，近三年及一期末，流动负债分别为 6,357,519.37 万元、6,987,789.44 万元、7,733,537.91 万元和 9,576,034.47 万元，占同期负债总额的比重分别为 62.04%、58.26%、68.80%和 72.10%。截至 2021 年 9 月末，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。同期末，发行人非流动负债合计分别为 3,890,366.99 万元、5,005,471.26 万元、3,506,831.96 万元和

3,705,257.11 万元，占同期负债总额的比重分别为 37.96%、41.74%、31.20%和 27.90%。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、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成如下：

表：发行人近三年及一期流动负债构成

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	210,743.00	2.20	20,016.67	0.26	289,600.00	4.14	101,900.00	1.60
应付票据	28,326.71	0.30	4,669.78	0.06	7,481.57	0.11	4,464.11	0.07
应付账款	769,738.25	8.04	681,066.61	8.81	740,263.28	10.59	539,752.53	8.49
预收款项	6,893.61	0.07	5,961.90	0.08	3,207,443.41	45.90	3,727,541.60	58.63
合同负债	4,738,110.82	49.48	3,651,380.63	47.21	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,776.49	0.02	2,420.57	0.03	2,891.93	0.04	576.69	0.01
应交税费	-91,447.45	-0.95	55,070.36	0.71	117,277.00	1.68	72,985.26	1.15
其他应付款	2,450,884.05	25.59	1,880,653.65	24.32	1,508,409.76	21.59	895,263.29	14.08
一年内到期的非流动负债	1,042,042.35	10.88	1,094,814.69	14.16	1,014,422.50	14.52	775,188.12	12.19
其他流动负债	418,966.62	4.38	337,483.05	4.36	100,000.00	1.43	239,847.75	3.77
流动负债合计	9,576,034.47	100.00	7,733,537.91	100.00	6,987,789.44	100.00	6,357,519.37	100.00

近三年及一期末，发行人的流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

（1）短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 101,900.00 万元、289,600.00 万元、20,016.67 万元和 210,743.00 万元，占流动负债比例分别为 1.60%、4.14%、0.26%和 2.20%，占总负债的比例分别为 0.99%、2.41%、0.18%和 1.59%。截至 2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 187,700.00 万元，主要系公司新增信用借款所致。截至 2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 269,583.33 万元，降幅为 93.09%，主要系发行人偿还较多短期信用借款、抵押借款和保证借款所致。截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款较 2020 年末增加 190,726.33 万元，增幅 952.84%，主要系新增短期借款所致。近三年及一期末，发行人短

期借款构成情况如下表所示：

表：发行人近三年及一期末短期借款结构

单位：万元、%

借款类别	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	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
保证借款	30,000.00	14.24	10,000.00	49.96	50,000.00	17.27	30,000.00	29.44
信用借款	180,743.00	85.76	10,016.67	50.04	231,600.00	79.97	49,400.00	48.48
合计	210,743.00	100.00	20,016.67	100.00	289,600.00	100.00	101,900.00	100.00

（2）应付账款

发行人应付账款主要为应付工程款。近三年及一期末，发行人应付账款的账面价值分别为 539,752.53 万元、740,263.28 万元、681,066.61 万元和 769,738.25 万元，占流动负债比例分别为 8.49%、10.59%、8.81%和 8.04%，占总负债的比例分别为 5.27%、6.17%、6.06%和 5.8%。截至 2021 年 9 月末，发行人应付账款较 2020 年末增长 88,671.64 万元，增幅 13.02%，基本保持稳定。公司的应付账款主要为各开发项目的应付工程款，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。发行人应付账款账龄分析情况如下：

表：发行人近三年及一期末应付账款账龄分类明细

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	576,827.57	74.94	529,175.56	77.70	620,881.29	83.87	418,031.61	77.45
1-2 年	153,206.46	19.90	98,284.58	14.43	85,475.65	11.55	57,580.59	10.67
2-3 年	6,463.44	0.84	36,793.94	5.40	17,620.85	2.38	34,802.83	6.45
3 年以上	33,240.78	4.32	16,812.53	2.47	16,285.49	2.20	29,337.49	5.44
合计	769,738.25	100.00	681,066.61	100.00	740,263.28	100.00	539,752.53	100.00

表：截至 2020 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

单位：万元、%

债权单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占应付账款总额的比例
中国水利水电第十工程局有限公司	关联方	9,108.50	工程款	1.34
中建三局第一建设工程有限责任公司	非关联方	8,884.40	工程款	1.30
中国水利水电第三工程局有限公司	关联方	7,464.10	工程款	1.10

债权单位名称	与本公司关系	金额	款项性质	占应付账款总额的比例
中电建建筑集团有限公司	关联方	7,265.53	工程款	1.07
正太集团有限公司	非关联方	5,307.87	工程款	0.78
合计	-	38,030.39	-	5.58

（3）预收款项

截至近三年及一期末，发行人预收款项分别为 3,727,541.60 万元、3,207,443.41 万元、5,961.90 万元和 6,893.61 万元，占流动负债的比例分别为 58.63%、45.90%、0.08%和 0.07%，占总负债的比例分别为 36.37%、26.74%、0.05%和 0.05%。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。截至 2020 年末，发行人预收款项较 2019 年末减少 3,201,481.51 万元，降幅为 99.81%，主要系发行人按照收入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。截至 2021 年 9 月末，发行人预收款项较 2020 年末增加 931.71 万元，增幅 15.63%，基本保持稳定。

（4）合同负债

截至近三年及一期末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、3,651,380.63 万元和 4,738,110.82 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、47.21%和 49.48%，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、32.48%和 35.68%。截至 2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人合同负债大幅增长，主要系发行人 2020 年按照收入会计准则要求将预收的工程款、物业费和房屋销售款等款项重分类至合同负债所致。截至 2021 年 9 月末，发行人合同负债较 2020 年末增加 1,086,730.19 万元，增幅 29.76%，主要系项目预售款增加，尚未达到结转条件所致。发行人合同负债明细情况如下：

表：截至 2020 年末发行人合同负债明细情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	余额	占比
一、工程结算大于工程施工	3,474.86	0.10
二、满足合同条件的预收账款	3,647,905.78	99.90
工程款	440.98	0.01

项目	2020 年末	
	物业费	5,237.16
销售商品款	3,634,517.93	99.54
其他	7,709.70	0.21
三、预售款项-待转销项税额		
合计	3,651,380.63	100.00

（5）应交税费

截至近三年及一期末，发行人应交税费分别为 72,985.26 万元、117,277.00 万元、55,070.36 万元和-91,447.45 万元，占发行人流动负债比例分别为 1.15%、1.68%、0.71%和-0.95%，占总负债的比例分别为 0.71%、0.98%、0.49%和-0.69%。截至 2019 年末，发行人应交税费较 2018 年末增加 44,291.73 万元，增幅为 60.69%，主要系应交土地增值税较 2018 年末大幅增加 65,912.07 万元所致。截至 2020 年末，发行人应交税费较 2019 年末减少 62,206.64 万元，降幅为 53.04%，主要系应交土地增值税、城市维护建设税和教育费附加减少所致。截至 2021 年 9 月末，发行人应交税费较 2020 年末减少 146,517.81 万元，降幅为 266.06%，主要系公司预缴税费所致。

（6）其他应付款

截至近三年及一期末，发行人其他应付款（二级科目）分别为 780,236.53 万元、1,375,530.05 万元、1,879,844.07 万元和 2,450,884.05 万元，占流动负债的比例分别为 12.27%、19.68%、24.31%和 25.59%，占总负债的比例分别为 8.74%、12.58%、16.73%和 18.45%。公司的其他应付款主要为各项目的关联方往来款、代扣代缴款和集团外部股东融资等，账龄较短，以一年以内的为主。截至 2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加 613,146.46 万元，主要系发行人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所致。截至 2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加 372,243.89 万元，增幅为 24.68%，主要系往来款增加所致。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 570,230.40 万元，增幅为 30.32%，主要系与母公司往来款增加所致。

表：发行人近三年及一期末其他应付款（二级科目）账龄明细

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	2,322,487.36	95.92	1,792,290.27	95.34	1,313,483.62	95.81	718,870.61	92.13
1 至 2 年	85,663.59	3.54	68,845.98	3.66	44,583.58	3.25	14,958.34	1.92
2 至 3 年	1,195.30	0.05	5,251.94	0.28	6,986.43	0.51	11,192.97	1.43
3 年以上	12,043.36	0.50	13,455.87	0.72	5,841.25	0.43	35,214.62	4.51
合计	2,421,389.61	100.00	1,879,844.07	100.00	1,375,530.05	100.00	780,236.53	100.00

（7）一年内到期的非流动负债

截至近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 775,188.12 万元、1,014,422.50 万元、1,094,814.69 万元和 1,042,042.35 万元，占流动负债比例分别为 12.19%、14.52%、14.16%和 10.88%，占总负债的比例分别为 7.56%、8.46%、9.74%和 7.85%。公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券组成。

表：截至 2020 年末及 2021 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债科目构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
一年内到期的长期借款	582,298.13	445,051.16
一年内到期的应付债券	454,248.23	638,432.88
一年内到期的长期应付款	-	11,330.65
一年内到期的其他长期负债	5,495.99	-
合计	1,042,042.35	1,094,814.69

（8）应付票据

2020 年 9 月末、2021 年 9 月末，发行人应付票据余额分别为 3,840.00 万元、28,326.71 万元，占总负债的比重分别为 0.04%、0.21%；2021 年 9 月末较 2020 年 9 月末增加 24,486.71 万元，虽增幅较大，但总体增加额较低。2021 年 1 季度发行人应付票据余额 8,863.01 万元、2021 年 2 季度末发行人应付票据余额 8,968.71 万元、2021 年 3 季度末 28,326.71 万元，2021 年 2 季度末较 2021 年 1 季度末增加 105.70 万元、2021 年 3 季度末较 2021 年 2 季度末增加 19,463.70 万元。2021 年 1 季度末、2 季度末、3 季度末发行人营业收入分别为 281,016.63 万元、530,044.05 万元、1,389,794.44 万元，应付票据变动方向与营业收入变动方

向一致。

2020 年 1-9 月、2021 年 1-9 月电建地产营业收入分别为 111.38 亿元、138.98 亿元，2021 年 1-9 月营业收入较 2020 年 1-9 月增加 27.60 亿元，总体增加额较大，应付票据变动方向与营业收入变动方向一致。

3、非流动负债分析

表：发行人近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,202,757.99	59.45	2,265,159.40	64.59	3,158,804.00	63.11	2,889,517.50	74.27
应付债券	1,236,410.88	33.37	1,021,216.46	29.12	1,403,927.26	28.05	900,209.49	23.14
租赁负债	48,966.46	1.32	-	-	-	-	-	-
长期应付款	217,100.00	5.86	220,430.00	6.29	442,740.00	8.85	100,640.00	2.59
长期应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	-	-
预计负债	21.78	0.00	26.10	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	3,705,257.11	100.00	3,506,831.96	100.00	5,005,471.26	100.00	3,890,366.99	100.00

发行人非流动负债主要系长期借款、应付债券和长期应付款等。截至近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 3,890,366.99 万元、5,005,471.26 万元、3,506,831.96 万元和 3,705,257.11 万元，占总负债比例分别为 37.96%、41.74%、31.20%和 27.90%。截至 2019 年末，发行人的非流动负债比 2018 年末增加 1,115,104.27 万元，增幅为 28.66%，主要系应付债券和长期应付款增加所致。截至 2020 年末，发行人的非流动负债比 2019 年末减少 1,498,639.30 万元，降幅为 29.94%，主要系长期借款、应付债券和长期应付款减少所致。截至 2021 年 9 月末，发行人的非流动负债比 2020 年末增加 198,425.15 万元，主要系应付债券增加所致。

（1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,889,517.50 万元、3,158,804.00 万元、2,265,159.40 万元和 2,202,757.99 万元，占非流动负债比例分别为 74.27%、63.11%、64.59%和 59.45%，占总负债的比例分别为 28.2%、26.34%、20.15%和 16.59%。报告期内公司房地产项目扩张较快，为支持业务拓展，公司长期借款的金额及占比均有所增长。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。

表：发行人近三年及一期末长期借款结构

单位：万元、%

借款类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	-	-	19,500.00	0.62	280,000.00	9.69
抵押借款	309,823.32	13.68	961,799.00	30.45	1,028,067.50	35.58
保证借款	1,508,336.07	66.59	1,794,505.00	56.81	1,441,050.00	49.87
信用借款	447,000.00	19.73	383,000.00	12.12	140,400.00	4.86
合计	2,265,159.40	100.00	3,158,804.00	100.00	2,889,517.50	100.00

（2）应付债券

截至近三年及一期末，发行人应付债券分别为 900,209.49 万元、1,403,927.26 万元、1,021,216.46 万元和 1,236,410.88 万元，占非流动负债的比例分别为 23.14%、28.05%、29.12%和 33.37%，占总负债的比例分别为 8.78%、11.71%、9.09%和 9.31%。截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券较 2020 年末增长 215,194.42 万元，增幅 21.07%，主要系新发行直接债务融资工具所致。

（3）长期应付款

截至近三年及一期末，发行人长期应付款分别 100,640.00 万元、442,740.00 万元、220,430.00 万元和 217,100.00 万元，占流动负债的比例分别为 2.59%、8.85%、6.29%和 5.86%，占总负债的比例分别为 0.98%、3.69%、1.96%和 1.63%。截至 2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末增加 342,100.00 万元，增幅为 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。截至 2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末减少 222,310.00 万元，降幅为 50.21%，主要系支付了购房尾款 ABS 款资产支持专项计划和支付了部分中国电建集团租赁有限公司租赁款所致。截至 2021 年 6 月末，发行人长期应付款余额较 2020 年末减少 3,330.00 万元，降幅为 1.51%，基本保持稳定。

（三）盈利能力分析

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,389,794.44	2,106,629.38	2,372,688.21	2,021,195.15
二、营业总成本	1,442,720.67	1,956,303.03	2,177,889.70	1,798,201.03
减：营业成本	1,306,612.09	1,705,212.40	1,925,406.08	1,576,129.84
税金及附加	26,639.05	92,280.88	139,718.65	146,490.06
销售费用	31,999.45	43,275.37	47,593.38	43,868.67
管理费用	45,276.75	44,686.28	36,525.34	30,831.75
研发费用	-	144.08	209.53	175.00
财务费用	32,193.33	70,704.02	28,436.72	705.72
加：其他收益	552.23	1,433.65	367.50	162.71
投资收益（损失以“-”号填列）	23,288.58	64,695.31	34,861.72	15,922.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,562.30	24,324.36	19,455.54	8,106.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-108.63	-	-
资产处置收益	1.85	-1.72	-	-
信用减值损失	-17,172.42	10,078.23	-29,523.73	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.74	-79,513.03	-62,651.32	-69,650.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-46,255.27	147,018.79	137,852.67	169,428.36
加：营业外收入	1,126.47	2,054.97	2,073.06	3,161.22
减：营业外支出	3,731.69	1,204.75	1,213.28	1,341.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-48,860.49	147,869.01	138,712.45	171,248.39
减：所得税费用	22,373.40	96,914.47	70,873.56	46,486.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-71,233.89	50,954.54	67,838.88	124,762.00
1、归属于母公司股东的净利润	-50,217.92	4,509.96	13,018.19	75,076.00
2、少数股东损益	-21,015.97	46,444.58	54,820.70	49,686.00
六、综合收益总额	-71,233.89	50,954.54	67,838.88	124,762.00

1、营业收入分析

表：发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	122.67	88.26	170.41	80.89	173.58	73.16	161.81	80.06

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产	16.31	11.74	40.25	19.11	63.69	26.84	40.31	19.94
合计	138.98	100.00	210.66	100.00	237.27	100.00	202.12	100.00

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 202.12 亿元、237.27 亿元、210.66 亿元以及 138.98 亿元。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。

从主营收入的构成情况来看：

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人住宅地产的开发与销售收入分别为 161.81 亿元、173.58 亿元、170.41 亿元和 122.67 亿元，在营业收入中占比分别为 80.06%、73.16%、80.89%和 88.26%。同期，发行人商业地产的开发与销售收入分别是 40.31 亿元、63.69 亿元、40.25 亿元和 16.31 亿元，在营业收入中占比分别为 19.94%、26.84%、19.11%和 11.74%，2019 年度公司大量项目结转收入，营业收入较 2018 年度有所增长，2020 年度受疫情影响营业收入较 2019 年度略有下降。公司近年来营业收入整体呈增长态势，主要是因为：一是加大对一、二线城市投资布局，一二线城市销售占比有所提高，销售价格总体较高，在降低公司经营风险的同时，也为公司营业收入的有效增长奠定了基础；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 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 113.38 亿元和 138.98 亿元，2021 年 1-9 月，发行人营业收入较上年同期增加 276,032.61 万元，增幅为 24.78%，经营情况良好，主要原因系发行人已经初步形成了由北京、上海等一线城市，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区域战略布局，并积极推进对北京、成都、武汉、南京、长沙五个城市的战略深耕，交房规模较去年同期有所增加，项目销售收入的实现规模有所增长所致。

2、营业成本分析

表：发行人近三年及一期主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅地产	110.52	84.59	128.67	75.46	131.00	68.04	122.41	77.66
商业地产	20.14	15.41	41.85	24.54	61.54	31.96	35.20	22.34
合计	130.66	100.00	170.52	100.00	192.54	100.00	157.61	100.00

2018-2020年及2021年1-9月发行人主营业务成本分别为157.61亿元、192.54亿元、170.52亿元和130.66亿元。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。

从主营业务成本的构成情况来看：

2018-2020年及2021年1-9月，发行人住宅地产的开发与销售的成本分别为122.41亿元、131.00亿元、128.67亿元和110.52亿元，在营业成本中占比分别是77.66%、68.04%、75.46%和84.59%，住宅地产的开发与销售成本占营业成本的较大，与住宅地产的开发与销售收入的增长基本保持一致。

2018-2020年及2021年1-9月，商业地产的开发与销售的成本分别为35.20亿元、61.54亿元、41.85亿元和20.14亿元，在营业成本中占比分别是22.34%、31.96%、24.54%和15.41%。

2020年1-9月及2021年1-9月，发行人营业成本分别为93.10亿元和130.66亿元，2021年1-9月，发行人营业成本较去年同期增加37.56亿元，增幅为40.34%，主要系发行人业务规模扩大，以及部分商业板块项目处于调改和商业培育期，成本投入较高所致。

3、毛利率及利润水平分析

项目	2021年1-9月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利润	8.32	100.00	40.14	100.00	44.73	100.00	44.51	100.00
住宅地产	12.15	146.03	41.74	103.98	42.58	95.19	39.40	88.53
商业地产	-3.83	-46.03	-1.60	-3.98	2.15	4.81	5.11	11.47
毛利率	5.99		19.05		18.85		22.02	
住宅地产	9.90		24.49		24.53		24.35	
商业地产	-23.48		-3.97		3.38		12.67	

（1）主营业务毛利润分析

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人实现毛利润分别为 44.51 亿元、44.73 亿元、40.14 亿元和 8.32 亿元。其中，住宅地产的开发与销售毛利润分别是 39.40 亿元、42.58 亿元、41.47 亿元和 12.15 亿元，占主营业务毛利润分别为 88.52%、95.19%、103.31%和 146.03%。2019 年住宅地产板块的毛利较 2018 年增加 3.18 亿元，增幅为 8.07%。2020 年住宅板块的毛利较 2019 年减少 0.84 亿元，降幅为 1.98%。近两年来住宅板块毛利较 2018 年有所增加主要是由于住宅地产项目竣工面积、销售面积增加，同时叠加部分区域销售价格提升，导致销售收入上升，毛利润也同步增长。

2020 年 1-9 月及 2021 年 1-9 月，发行人住宅地产毛利润分别为 20.20 亿元和 12.15 亿元，2021 年 1-9 月，发行人住宅地产毛利润同比减少 8.05 亿元，降幅为-39.85%，主要原因系住宅板块业务规模扩大，前期成本投入较高所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，商业地产的毛利润分别为 5.11 亿元、2.15 亿元、-1.60 亿元和-3.83 亿元，发行人 2013 年将南国置业纳入合并报表范围，南国置业商业地产板块自 2013 年开始为发行人贡献较多毛利润。但由于南国置业主要业务经营集中于武汉市及周边区域，2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，南国置业商业地产经营受到较大影响，出现毛利润为负的情况。

2020 年 1-9 月及 2021 年 1-9 月，发行人商业板块实现毛利润分别-1.92 亿元和-3.83 亿元，2021 年 1-9 月，商业板块毛利润减少 1.91 亿元，降幅为 99.48%，主要原因系由于受新冠肺炎疫情持续影响，加之南国置业部分商业项目处于调改和商业培育期，商业地产项目结转收入呈现周期性，公司前期投入尚未达到结利条件，致使商业地产板块毛利润为负。

（2）主营业务毛利率分析

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 22.02%、18.85%、19.05%和 5.99%。其中，住宅板块的毛利率为 24.35%、24.53%、24.49%和 9.90%；商业板块的毛利率为 12.67%、3.38%、-3.97%和-23.48%。2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人商业地产板块毛利率开始出现下滑，具体原因为：首先，房地产基

本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现，房地产行业的毛利率已呈现下滑的趋势。第二，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，导致毛利率下降。第三，2020 年以来，新冠肺炎疫情的影响，营业收入规模下滑。

4、期间费用分析

表：发行人近三年及一期期间费用分析

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	31,999.45	2.30	43,275.37	2.05	47,593.38	2.01	43,868.67	2.17
管理费用	45,276.75	3.26	44,686.28	2.12	36,525.34	1.54	30,831.75	1.53
研发费用	-	-	144.08	0.01	209.53	0.01	175.00	0.01
财务费用	32,193.33	2.32	70,704.02	3.36	28,436.72	1.20	705.72	0.03
合计	109,469.53	7.88	158,809.75	7.54	112,764.97	4.75	75,581.14	3.74

报告期内发行人的期间费用总体规模呈先降后升态势，近三年及一期发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用总计分别为 75,581.14 万元、112,764.97 万元、158,809.75 万元和 109,469.53 万元。其中销售费用分别为 43,868.67 万元、47,593.38 万元、43,275.37 万元和 31,999.45 万元；管理费用分别为 30,831.75 万元、36,525.34 万元、44,686.28 万元和 45,276.75 万元；研发费用分别为 175.00 万元、209.53 万元、144.08 万元和 0 万元；财务费用分别为 705.72 万元、28,436.72 万元、70,704.02 万元和 32,193.33 万元。2019 年度，发行人期间费用总规模较 2018 年度增加 37,183.83 万元，主要系财务费用有所增加所致。2020 年度，发行人期间费用总规模较 2019 年度增加 46,044.78 万元，主要系财务费用和管理费用增加所致。

公司销售费用主要包括销售人员的薪酬、业务推广、商业推广及广告费用等。近三年，销售费用占营业收入的比例呈波动态势，但整体呈下降趋势。

公司管理费用主要包括职工薪酬、折旧及摊销、咨询及中介服务费用等。

近三年，公司管理费用与营业收入的比例呈小幅度上升趋势。

公司的研发费用主要用于装配式建筑全产业链关键技术研究及夏热冬冷气候区超低能耗居住建筑关键技术及标准体系研究。

公司财务费用主要为费用化的利息净支出和手续费。2018-2020 年，由于利息支出大幅增加导致财务费用为正。2019-2020 年度，财务费用增加较大的原因在于报告期间内存量债务的利息支出相对增多所致。

5、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 15,922.46 万元、34,905.27 万元、64,695.31 万元和 23,288.58 万元。各期投资收益主要构成如下：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	成因	余额	成因	余额	成因
权益法核算的长期股权投资收益	24,324.36	-	19,499.54	-	8,106.01	-
处置长期股权投资产生的投资收益	33,962.60	处置湖北森南房地产有限公司 100% 股权形成的投资收益	15,406.18	处置河南中新置业有限公司 35% 股权形成的投资收益	5,245.10	处置中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司 35% 股权形成的投资收益
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-	112.80	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-	1,465.98	-
其他	-	-	-	-	992.56	-
合计	64,695.31	-	34,861.72	-	15,922.46	-

近两年度，发行人主要资产处置情况如下：

1) 2020年，发行人子公司南国置业股份有限公司与申万宏源证券有限公司合作开展“武汉泛悦汇县华林项目类REITs资产证券化业务。泛悦汇县华林项目是公司全资子公司湖北森南房地产有限公司（以下简称“湖北森南”）自持的商业地产，主要收入来源为收取租金和物管费等。

申银万国创新资本管理有限公司作为基金管理人发起设立创新资本-宏源汇智-电建南国商业资产私募股权投资基金1号，南国置业股份有限公司作为私募

基金的基金投资者认购全部基金份额并根据基金业协会的要求履行首次实缴基金出资义务进行基金设立；

申万宏源证券有限公司作为计划管理人设立资产支持专项计划，专项计划法定到期日为专项计划成立之日起满5年之日，为专项计划最晚结束的日期，资产支持证券投资者认购专项计划，将认购资金18.10亿元以专项资产管理方式委托计划管理人管理，取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人；

专项计划设立后，计划管理人根据与原始权益人南国置业股份有限公司签订的《基金份额转让协议》以专项计划资金向原始权益人购买其持有的基金份额。交易完成后，专项计划承接私募基金原始权益人的合同关系，受让全部基金份额；

根据交易结构，私募基金持有湖北森南100%的股权，专项计划持有所有私募基金的份额，实质上专项计划控制湖北森南。

南国置业股份有限公司本次转让湖北森南股权分别聘请中天运会计师事务所和中瑞世联资产评估集团有限公司对湖北森南进行了审计、评估，并出具了中天运[2020]审字第90711号审计报告和中瑞评报字（2020）第000895号的资产评估报告。

本次转让湖北森南股权以2020年9月30日为评估基准日，采用资产基础法和收益法进行评估。湖北森南评估基准日总资产账面价值为147,697.08万元，总负债账面价值为116,662.30万元，净资产账面价值为31,034.78万元。评估后的股东全部权益价值为64,332.74万元，增值额为33,297.26万元，增值率为107.29%。

本次交易是以中瑞世联资产评估集团有限公司的资产评估报告的评估值作为湖北森南股权交易的定价标准，交易价格合理、公允。

湖北森南最终成交价为64,500万元，与评估值64,332.74万元相差无几，与净资产账面价值为31,034.78万元相差33,297.26万元，主要为房屋建筑物评估增值，增值原因为：

参考周边实际成交的中国铁建1818中心和环球大厦万达尊的2020年物业交易价格，交易平均单价分别为26,000元/m²和27,000元/m²，中瑞世联资产评估集

团有限公司的资产评估报告中湖北森南（泛悦汇县华林项目）评估价格为 26,500 元/m²，横向比较湖北森南（泛悦汇县华林项目）和上述两个可比实例的交易价格，可以得出湖北森南（泛悦汇县华林项目）成交价格合理、公允。

公司处置湖北森南 100% 股权，已收到全部股权转让款 64,500.00 元，合并财务报表层面享有湖北森南净资产的份额为 31,087.35 万元，处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 33,412.65 万元为处置收益。

2) 2019 年，发行人退出了河南中新置业有限公司股权投资。该交易相关背景如下：

2013 年，发行人为开拓郑州市场与王小兵签订《河南中新置业有限公司股权转让与合作协议》，发行人受让王小兵持有的 35% 河南中新置业有限公司股权，2019 年，河南中新置业有限公司项目开发基本结束，各方股东协商退出。发行人

根据《河南中新置业有限公司股权转让与合作协议》的约定，获得了项目收益，并将持有的 35% 河南中新置业有限公司股权在产权交易所公开挂牌转让，王小兵进场通过公开竞买获得该股权，双方以《中国电建地产集团有限公司拟转让河南中新置业有限公司股权项目资产评估报告》为定价基础签订了《产权交易合同》，发行人退出该笔股权投资。上述交易总计确认投资收益 15,620.92 万元。

本次交易以 2013 年各方签订的《河南中新置业有限公司股权转让与合作协议》约定事项和《中国电建地产集团有限公司拟转让河南中新置业有限公司股权项目资产评估报告》为基础，经各方协商确定，交易价格合理。

除上述两次资产处置外，近两年内发行人不存在其他重大资产处置情况。近三年及一期，发行人投资收益分别为 15,922.46 万元、34,861.72 万元、64,695.31 万元和 615.55 万元，占净利润比例分别为 12.76%、51.39%、126.97% 和 5.88%，2019 年和 2020 年占比较大，发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益，其中权益法核算的长期股权

投资收益主要是按照份额比例所确认的合营、联营企业净利润，处置长期股权投资产生的投资收益则主要是项目公司股权退出或随着项目清盘后公司清算所获得的收益。

当前，与其他房地产企业合作进行开发是当前大型房企开展业务的普遍模式，如该企业纳入合并报表，则需要扣除少数股东损益后才能体现净利润，如未并表则通过投资收益体现，但其实质均为项目公司所取得的盈利。报告期内发行人与金地、金茂等头部房地产企业合作开发项目，能够借助其他企业更强的运营能力获取更高、更为稳定的收益，故其投资收益具备一定的可持续性。

（6）资产减值损失

报告期各期末资产减值损失分别为5,546.42万元、-69,650.92万元、-62,651.32万元和-46,539.68万元。各期资产减值损失主要构成如下：

单位：万元

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	余额	成因	余额	成因	余额	成因
坏账损失	-	-	-	-	-32,383.47	主要为其他应收款、应收账款计提减值准备
存货跌价损失	-32,922.41	系长沙“卢浮原著”项目发生减值，计提存货跌价准备	-55,832.86	系佛山电建泛悦公馆项目发生减值，计提存货跌价准备	-37,267.45	系成都“云立方”、佛山电建泛悦公馆、武汉“洺悦御府”项目发生减值，计提存货跌价准备
商誉减值损失	-46,589.73	系电建地产对收购南国置业形成的商誉计提的减值损失	-6,818.40	系电建地产对收购南国置业形成的商誉计提的减值损失	-	-
合同资产减值损失	-0.89	-	-	-	-	-
合计	-79,513.03		-62,651.32	-	-69,650.92	

（7）净利润

近三年及一期，发行人净利润分别为 124,762.00 万元、67,838.88 万元、50,954.54 万元和-71,233.89 万元，呈逐年下降趋势。其中 2019 年净利润较 2018 年大幅减少 56,923.11 万元，主要原因为：

1) 子公司南国置业 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，净利润大幅下滑。

2) 也因此，发行人对收购南国置业形成的商誉计提减值 0.68 亿元。

3) 2019 年存货跌价损失 5.58 亿元，较 2018 年增加 1.86 亿元，系佛山电建泛悦公馆项目发生减值。

4) 公司业务规模扩大，期间费用规模有所上升。

2020 年净利润较 2019 年略有下降，主要系负债增长后的财务费用增加所致，公司经营情况已逐步好转，营业利润和利润总额均较 2019 年有所提升。

2021 年 1-9 月净利润较去年同期下降 76,620.21 万元，降幅较大，主要系主要系商业地产板块收入受疫情持续影响，同比下降所致。

(8) 盈利能力指标分析

表：发行人近三年及一期盈利能力指标

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
销售毛利率 (%)	5.99	19.05	18.85	22.02
净资产收益 (%)	-2.10	1.77	3.08	6.82
总资产收益 (%)	-0.46	0.35	0.51	1.13

近三年及一期，发行人销售毛利率分别为 22.02%、18.85%、19.05% 和 5.99%，销售毛利率整体较为稳定；发行人的总资产收益率分别为 1.13%、0.51%、0.35% 和 -0.46%，净资产收益率分别为 6.82%、3.08%、1.77% 和 -2.10%，整体盈利能力较强，公司主要盈利能力指标较为稳定。随着发行人项目的逐渐完工，未来发行人的盈利能力将得到逐步改善。

(四) 现金流量分析

表：发行人近三年及一期现金流量表主要项目

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	3,913,531.42	4,518,483.62	2,918,962.35	3,193,466.53
经营活动现金流出小计	3,270,503.10	3,007,311.71	4,466,491.91	3,127,673.89
经营活动产生的现金流量净额	643,028.32	1,511,171.91	-1,547,529.56	65,792.64
投资活动现金流入小计	855,983.69	1,626,966.45	994,341.70	432,509.00
投资活动现金流出小计	2,490,039.25	2,638,102.65	1,347,103.15	986,854.28
投资活动产生的现金流量净额	-1,634,055.57	-1,011,136.20	-352,761.45	-554,345.28
筹资活动现金流入小计	4,705,050.53	4,951,904.99	5,386,611.08	3,671,029.58
筹资活动现金流出小计	3,945,460.71	4,885,779.07	3,799,753.04	3,088,250.42

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	759,589.83	66,125.92	1,586,858.04	582,779.16
现金及现金等价物净增加额	-231,437.42	566,161.62	-313,432.98	94,226.52
加：期初现金及现金等价物余额	1,479,171.83	912,836.57	1,226,269.55	1,132,043.03
期末现金及现金等价物余额	1,247,734.41	1,478,998.20	912,836.57	1,226,269.55

1、经营性现金流量分析

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 65,792.64 万元、-1,547,529.56 万元、1,511,171.91 万元和 643,028.32 万元，呈现波动趋势。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度大幅减少 1,613,322.20 万元，主要系当期发行人拿地支出和房地产项目投资支出规模较大，而项目销售回款较上年度有所减少所致。2020 年度，发行人现金流量净额由 2019 年度的净流出转为净流入，主要系项目销售回款增加，同时拿地成本减少，并加强成本费用支出的管控所致。2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入为 3,913,531.42 万元，经营活动产生的现金流出为 3,270,503.10 万元，经营活动产生的现金流量净额为 643,028.32 万元，较去年同期降低 31.90%，主要系支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。

报告期内，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。随着项目逐渐完工，项目销售回款会逐渐增加，发行人经营活动现金流将会有所改善。

2、投资性现金流量分析

发行人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-554,345.28 万元、-352,761.45 万元、-1,011,136.20 万元和-1,634,055.57 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、筹资性现金流量分析

发行人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 582,779.16 万元、1,586,858.04 万元、66,125.92 万元和 759,589.83 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。

（五）偿债能力分析

表：发行人偿债能力指标分析

指标	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	1.57	1.70	1.92	1.81
速动比率	0.47	0.46	0.46	0.46
资产负债率（%）	79.64	76.88	83.43	83.54
扣除预收款项及合同负债的资产负债率（%）	51.19	51.86	61.12	53.15
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（亿元）	-	33.20	24.79	25.94
EBITDA 利息保障倍数	-	0.74	1.13	0.73

1、短期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.81、1.92、1.70 和 1.57，速动比率分别为 0.46、0.46、0.46 和 0.47。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，发行人短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 83.54%、83.43%、76.88%和 79.64%，报告期内呈小幅下降趋势，但资产负债率水平整体较高，主要系发行人为房地产开发企业，存在较多的商品房销售预收款项。报告期内随着公司业务的扩张，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。

3、EBITDA 利息保障倍数

近三年，发行人的 EBITDA 分别为 25.94 亿元、24.79 亿元和 33.20 亿元。近三年，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.73、1.13 和 0.74。EBITDA 利息倍数反映企业能够保障所需支付的债务利息的安全程度。EBITDA 利息倍数呈波动趋势，随着发行人项目的逐渐完工，发行人 EBITDA 利息倍数未来将会逐步改善。

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。

（六）资产周转能力分析

表：发行人营运能力指标分析

指标	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率	0.13	0.17	0.21	0.20
应收账款周转率	16.24	23.71	22.68	24.44
总资产周转率	0.09	0.15	0.18	0.18

1、存货周转率

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.20、0.21、0.17 和 0.13。近三年发行人存货周转率较低，大体稳定，但总体周转较慢，主要因为由于公司房地产项目开发周期较长，通常需要 2-3 年时间才能实现项目的周转，因此存货周转率较慢。

2、应收账款周转率

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 24.44、22.68、23.71 和 16.24，发行人应收账款周转率保持在较高水平，发行人应收账款周转情况较好，应收账款保持在较低水平。

3、总资产周转率

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.18、0.18、0.15 以及 0.09，总体较低且呈下降趋势，但总体与发行人所处的行业特征吻合，主要是因为发行人主营业务多为工程项目，周期较长，实现收入的时间较长，因此总资产周转率数值相对较低。

（七）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，经过二十多年耕耘，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。

（八）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。

六、公司人有息负债情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务余额为 4,909,054.22 万元。2020 年末和 2021 年 9 月末公司有息负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	210,743.00	4.29	289,600.00	4.52
一年内到期的非流动负债	1,042,042.35	21.23	1,014,422.50	15.83
其他流动负债有息部分	0.00	0.00	100,000.00	1.56
长期借款	2,202,757.99	44.87	3,158,804.00	49.28
应付债券	1,236,410.88	25.19	1,403,927.26	21.90
长期应付款	217,100.00	4.42	442,740.00	6.91
合计	4,909,054.22	100.00	6,409,493.76	100.00

七、关联方及关联交易

（一）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：

表：发行人控股股东情况

单位：亿元、%

控股股东名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	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	丁焰章	建筑工程承包、电力投资与运营	153.00	91.25

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 2021 年 9 月末，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：

表：发行人间接控股股东情况

单位：亿元

间接控股股东名称	类型	注册资本	法人代表	成立日期	住所
中国电力建设集团 有限公司	有限责任公司 (国有独资)	318.63	丁焰章	2011年 9月28日	北京市海淀区车 公庄西路22号院 2号楼18层

（二）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，加强国有资产的管理工作；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。

（三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

关于发行人子公司以及其他有重要影响的参股公司情况，详见本募集说明书摘要“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况”。

（四）发行人的合营和联营企业

详见本募集说明书摘要“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的组织结构及对其他企业的权益投资情况”。

（五）发行人的其他关联方

截至 2020 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

表：发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	中电建建筑集团有限公司	公司股东
2	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	同一控制人所属子公司
3	北京万拓投资有限公司	同一控制人所属子公司
4	贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
5	杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
6	杭州泷悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
7	毛尔盖水电有限公司	同一控制人所属子公司

序号	关联方名称	与发行人关系
8	四川久隆水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
9	四川圣达水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
10	四川小金川水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
11	四川盐源甲米河水电开发有限公司	同一控制人所属子公司
12	西昌颶源风电开发有限公司	同一控制人所属子公司
13	浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
14	郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
15	中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
16	中电建电力检修工程有限公司	同一控制人所属子公司
17	中电建国际贸易服务有限公司	同一控制人所属子公司
18	中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
19	中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
20	中电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
21	中电建集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
22	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
23	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一控制人所属子公司
24	中国电建集团租赁有限公司	同一控制人所属子公司
25	中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
26	中国水电顾问集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
27	中国水电基础局有限公司	同一控制人所属子公司
28	中国水电建设集团国际工程有限公司	同一控制人所属子公司
29	中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一控制人所属子公司
30	中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
31	中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
32	中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
33	中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
34	中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
35	中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
36	中国水利水电第十四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
37	中国水利水电第十一工程局有限公司	同一控制人所属子公司
38	中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
39	中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
40	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
41	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	同一控制人所属子公司
42	中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
43	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一控制人所属子公司
44	南京泛悦建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
45	中水电融通租赁有限公司	同一控制人所属子公司

序号	关联方名称	与发行人关系
46	中电建市政建设集团山东工程有限公司	同一控制人所属子公司
47	中电建物资有限公司	同一控制人所属子公司
48	中电建水电开发集团有限公司	同一控制人所属子公司
49	中电建成都建筑工业化有限责任公司	同一控制人所属子公司
50	佛山泛濠置业有限公司	同一控制人所属子公司
51	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	同一控制人所属子公司
52	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	同一控制人所属子公司
53	湖北省电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
54	湖北省电力装备有限公司	同受最终控制方控制
55	江西省电力装璜有限责任公司	同受最终控制方控制
56	青岛颂康泰国际旅行社有限公司	同受最终控制方控制
57	水电水利规划设计总院有限公司	同受最终控制方控制
58	武汉汉源既济电力有限公司	同受最终控制方控制
59	中电建湖北电力建设有限公司	同受最终控制方控制
60	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同受最终控制方控制
61	中国电建集团河南工程有限公司	同受最终控制方控制
62	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同受最终控制方控制
63	中国电建集团湖北工程有限公司	同受最终控制方控制
64	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同受最终控制方控制
65	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同受最终控制方控制
66	中国电建集团武汉重工装备有限公司	同受最终控制方控制
67	中国电建集团重庆工程有限公司	同受最终控制方控制
68	克州新隆能源开发有限公司	同受最终控制方控制
69	武汉汉镇既济电力设备有限公司	同受最终控制方控制
70	福建闽能咨询有限公司	同受最终控制方控制
71	重庆玖池物流贸易有限公司	同受最终控制方控制
72	北京中水北方经贸有限责任公司	同受最终控制方控制
73	济南金地宏远房地产开发有限公司	合营企业
74	中文发集团文化有限公司	合营企业
75	龙赫置业（北京）有限公司	合营企业
76	南京悦茂房地产开发有限公司	合营企业
77	南京电建中储房地产有限公司	合营企业
78	武汉城开房地产开发有限公司	联营企业
79	武汉统建城市开发有限责任公司	联营企业
80	武汉侨滨置业有限公司	联营企业
81	北京京能海赋置业有限公司	联营企业
82	北京西元祥泰房地产开发有限公司	联营企业
83	中国电建集团建筑规划涉及研究院有限公司	联营企业

序号	关联方名称	与发行人关系
84	上海安洸鑫房地产开发有限公司	联营企业
85	上海兴洸置业有限公司	联营企业
86	深圳悦茂置业有限公司	联营企业
87	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	联营企业
88	重庆武地洸悦房地产开发有限公司	联营企业
89	深圳市国润金海房地产有限公司	联营企业
90	南京智盛房地产开发有限公司	联营企业
91	南京锦华置业有限公司	联营企业
92	南京悦霖房地产有限公司	联营企业
93	仁寿和骏金洸房地产开发有限公司	联营企业
94	成都交投洸悦国宾善成实业有限公司	联营企业
95	天津金保银房置业有限公司	联营企业的子公司

（六）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。

发行人与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

1、关联采购

近三年，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：

表：发行人近三年关联采购明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
贵州天韵石尚有限公司	采购商品	347.52	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	-	875.23	-
湖北省电力装备有限公司	房地产项目相关服务	2,519.67	1,650.34	1,730.83
江西省电力装潢有限责任公司	房地产项目相关服务	7,516.44	952.03	235.27
青岛颂康泰国际旅行社有限公司	接受劳务	-	27.08	-
武汉汉源既济电力有限公司	房地产项目相关服务	1,985.41	1,299.01	898.97
武汉江镇既济电力设备有限公司	房地产项目相关服务	824.23	-	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
浙江华东工程咨询有限公司	房地产项目相关服务	412.83	619.28	284.77
中电建建筑集团有限公司	房地产项目相关服务	144,742.21	186,261.75	251,826.35
中电建建筑装饰工程有限公司	房地产项目相关服务	692.09	-	-
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	229.38	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	6,191.57	8,649.59	-
中电建商业保理有限公司	保理	-	2,713.69	-
中国电建集团河南省电力勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	-	10,505.71	-
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	房地产项目相关服务	-	14,023.72	34,280.67
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	接受劳务	-	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	1,790.99	8,307.88	7,968.85
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	-	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	-	161.39	189.54
中国电建集团重庆工程有限公司	房地产项目相关服务	2,724.06	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	8,664.07	22,971.58	23,362.21
中国水电基础局有限公司	房地产项目相关服务	5,419.27	7,057.36	3,379.34
中国水利水电第八工程局有限公司	房地产项目相关服务	93,637.53	56,264.57	47,707.15
中国水利水电第七工程局有限公司	房地产项目相关服务	16,083.51	15,269.44	30,525.89
中国水利水电第三工程局有限公司	房地产项目相关服务	36,392.03	15,575.66	-
中国水利水电第十工程局有限公司	房地产项目相关服务	36,507.53	13,287.66	17,285.34
中国水利水电第四工程局有限公司	房地产项目相关服务	5,720.89	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	51,301.23	80,506.40	27,760.13
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	117.28	70.96	24.09
中国电建集团租赁有限公司	房地产项目相关服务	12,296.34	-	-
中水电融通租赁有限公司	房地产项目相关服务	2,504.72	-	-
中水电（天津）建筑工程设	房地产项目相关	-	16.98	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
设计院有限公司	服务			
中文发集团文化有限公司	接受劳务	-	1,912.17	2,122.37
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务	-		40,347.17
中国水利水电第十四工程局有限公司	接受劳务	-	-	3,424.45
中电建建筑集团实业公司	接受劳务	-	-	879.21
合计		438,620.78	464,148.08	494,232.60

2、关联销售

近三年，发行人与未纳入合并报表范围的关联方出售商品/接受劳务情况如下：

表：发行人近三年关联方销售明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京万拓投资有限公司	提供劳务	88.90	69.31	89.31
毛尔盖水电有限公司	提供劳务	176.87	214.48	230.03
四川久隆水电开发有限公司	提供劳务	86.40	86.52	72.99
四川圣达水电开发有限公司	提供劳务	80.44	53.68	48.26
四川盐源甲米河水电开发有限公司	提供劳务	67.97	88.40	65.6
西昌飓源风电开发有限公司	提供劳务	130.79	137.67	161.2
中电建电力检修工程有限公司	提供劳务	33.00	33.53	38.16
中电建国际贸易服务有限公司	提供劳务	12.96	8.46	-
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务	253.93	334.54	256.88
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	3,662.77	3,991.14	-
中电建路桥集团有限公司	提供劳务	48.09	37.55	-
中电建十一局工程有限公司	提供劳务	1,575.00	1,812.35	-
中国电建集团国际工程有限公司	提供劳务	111.89	799.20	90.37
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务	233.09	272.93	305.84
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	提供劳务	-	580.65	269.99
中国电建市政建设集团有限公司	提供劳务	-	1,349.32	-
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	118.11	936.48	969.65
中国水电顾问集团国际工程有限公司	提供劳务	325.30	275.51	1678.02
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	658.38	419.15	409.4
中国水利水电第九工程局有限公司	提供劳务	1,644.56	693.46	62.96
中国水利水电第十二工程局有限公司	提供劳务	697.20	448.58	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国水电建设集团圣达水电有限公司	提供劳务	74.20	62.25	73.5
中国水利水电第十工程局有限公司	提供劳务	1,332.19	-	-
武汉双联创和置业有限公司	销售商品	6.89	-	-
武汉统建城市开发有限责任公司	销售商品	0.35	-	-
中国水利水电第五工程局有限公司	提供劳务	352.31	-	-
中国水电建设集团国际工程有限公司	提供劳务	1,206.30	-	1414.09
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	提供劳务	323.82	-	-
中国电建地产集团抚顺有限公司	提供劳务	126.63	-	-
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	提供劳务	1,606.90	-	-
郑州悦宸置业有限公司	提供劳务	653.40	-	-
四川小金川水电开发有限公司	提供劳务	269.59	-	-
水电水利规划设计总院有限公司	提供劳务	112.60	-	-
南京泛悦建设管理有限公司	提供劳务	57.26	-	-
克州新隆能源开发有限公司	提供劳务	7.54	-	-
杭州泷悦置业有限公司	提供劳务	275.18	-	-
杭州泛悦置业有限公司	提供劳务	55.78	-	-
江西省电力装璜有限责任公司	工程款	436.66	-	-
合计		16,903.24	12,705.17	6,236.25

3、关联方资金拆借

截至 2020 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：

表：发行人近三年关联方资金拆借明细

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入			
中国水利水电第五工程局有限公司	3,500.00	2014-12-20	未约定明确到期日
中国水利水电第五工程局有限公司	500.00	2015-1-20	未约定明确到期日
中国水利水电第五工程局有限公司	5,709.06	2014-6-3	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
中国水利水电第十四工程局有限公司	1,927.57	2018-8-15	未约定明确到期日
中国水利水电第八工程局有限公司	5,259.94	2011-5-26	未约定明确到期日
中国电力建设股份有限公司	20,000.00	2020-12-28	2021-12-27
中国电力建设股份有限公司	200,000.00	2020-1-6	2021-1-5

中国电力建设股份有限公司	349.94	2020-1-16	2021-1-16
中国电力建设股份有限公司	302,700.00	2020-7-1	2025-6-30
中国电力建设股份有限公司	44,000.00	2020-7-3	2025-7-2
中国电力建设股份有限公司	100,000.00	2020-10-19	2021-10-19
中国电力建设股份有限公司	70,000.00	2020-12-3	2021-12-2
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
中国电建集团租赁有限公司	20,000.00	2020-1-7	2025-1-6
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	16,111.14	2019-8-21	未约定明确到期日
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	未约定明确到期日
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	未约定明确到期日
中国电建集团河南工程有限公司	750.00	2020-2-11	2021-2-11
中国电建集团河南工程有限公司	450.00	2020-1-20	2021-1-20
中国电建集团河南工程有限公司	300.00	2020-5-11	2021-5-11
中国电建集团河南工程有限公司	2,400.00	2020-6-22	2021-6-22
中国电建集团河南工程有限公司	450.00	2020-9-17	2021-9-17
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	30,000.00	2019-7-8	2022-7-8
中电建建筑集团有限公司	3,500.00	2014-12-20	未约定明确到期日
中电建建筑集团有限公司	500.00	2015-1-20	未约定明确到期日
中电建市政建设集团山东工程有限公司	12,690.00	2020-12-23	未约定明确到期日
上海兴泷置业有限公司	5,963.40	2020-12-7	2021-12-6
上海兴泷置业有限公司	3,000.00	2020-12-31	2021-12-30
湖北省电力装备有限公司	10,000.00	2020-1-14	2021-1-14
诚通建投有限公司	1,010.00	2019-1-29	2021-12-31
诚通建投有限公司	1,800.00	2018-7-10	2021-12-31
诚通建投有限公司	2,000.00	2018-8-15	2021-12-31
诚通建投有限公司	3,590.00	2018-12-18	2021-12-31
诚通建投有限公司	23,400.00	2018-6-28	2021-12-31
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	56,000.00	2020-8-24	2021-8-23
拆出			
北京京能海赋置业有限公司	5,880.00	2020-2-10	未约定明确到期日
北京京能海赋置业有限公司	143,080.00	2020-12-22	未约定明确到期日
北京西元祥泰房地产开发有限公司	32,100.00	2020-12-25	未约定明确到期日
武汉侨滨置业有限公司	66,049.50	2020-6-24	未约定明确到期日
济南金地宏远房地产开发有限公司	11,499.89	2020-12-10	2023-12-9
济南金地宏远房地产开发有限公司	11,000.00	2020-12-11	2023-12-10

济南金地宏远房地产开发有限公司	10,000.00	2020-12-14	2023-12-13
龙赫置业（北京）有限公司	2,500.00	2020-3-18	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	1,000.00	2020-6-19	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	300.00	2020-6-19	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	450.00	2020-7-22	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	1,800.00	2020-9-18	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	3,000.00	2020-10-23	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	5,000.00	2020-12-14	未约定明确到期日
龙赫置业（北京）有限公司	178,714.00	2020-12-21	未约定明确到期日
南京电建中储房地产有限公司	26,010.00	2020-8-20	2022-8-20
南京电建中储房地产有限公司	2,601.00	2020-10-16	2021-10-15
南京电建中储房地产有限公司	24,990.00	2020-3-20	未约定明确到期日
南京电建中储房地产有限公司	2,499.00	2020-10-28	未约定明确到期日
南京悦茂房地产开发有限公司	45,000.00	2020-12-30	未约定明确到期日
上海兴泷置业有限公司	48,000.00	2020-12-18	未约定明确到期日
深圳悦茂置业有限公司	56,806.25	2020-12-25	未约定明确到期日
深圳悦茂置业有限公司	24,000.00	2020-6-4	未约定明确到期日
深圳悦茂置业有限公司	10,000.00	2020-12-3	未约定明确到期日
天津金保银房置业有限公司	7,079.33	2020-5-11	未约定明确到期日
天津金保银房置业有限公司	6,248.48	2020-7-3	未约定明确到期日
天津金保银房置业有限公司	4,200.00	2020-12-16	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
武汉城开房地产开发有限公司	7,681.80	2020-6-18	未约定明确到期日
武汉统建城市开发有限责任公司	4,649.00	2020-6-21	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	9,175.70	2019-5-5	未约定明确到期日
中文发集团文化有限公司	1,000.00	2020-8-1	2022-7-31
重庆启润房地产开发有限公司	24,296.78	2017-8-27	未约定明确到期日
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	32,476.80	2018-9-3	未约定明确到期日
南京智盛房地产开发有限公司	47,533.76	2020-10-26	2021-10-25
南京锦华置业有限公司	26,013.97	2020-10-29	2021-10-28
南京悦霖房地产有限公司	27,201.36	2020-10-30	2021-10-29
南京悦霖房地产有限公司	1,000.00	2020-11-16	2021-11-15
深圳市国润金海房地产有限公司	163,038.00	2020-11-16	未约定明确到期日

4、关联方应收、应付款项

(1) 关联方应收项目

近三年，发行人与关联方间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：

表：发行人近三年关联方应收、应付款项明细

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
应收账款	水电水利规划设计总院	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-
	中电建建筑集团有限公司	2146.94	58.17	371.09	19.76	-	-
	中国电建市政建设集团有限公司	206.49	5.59	206.49	11.00	356.40	93.88
	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	78.82	2.14	206.33	10.99	-	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	-	-	118.39	6.31	-	-
	中国水利水电第八工程局有限公司	69.54	1.88	35.00	1.86	16.50	4.35
	中国水利水电第十工程局有限公司	204.88	5.55	0.00	0.00	-	-
	中国水利水电第十二工程局有限公司	200.36	5.43	176.42	9.40	-	-
	中国水利水电第五工程局有限公司	68.66	1.86	3.30	0.18	6.71	1.77
	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	-	-
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	105.18	2.85	0.00	0.00	-	-
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	52.94	1.43	0.00	0.00	-	-
	中国水利水电第九工程局有限公司	158.37	4.29	632.87	33.71	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	佛山泛瀑置业有限公司	141.63	3.84	0.00	0.00	-	-
	杭州泛悦置业有限公司	59.13	1.60	0.00	0.00	-	-
	杭州泷悦置业有限公司	84.46	2.29	0.00	0.00	-	-
	郑州悦宸置业有限公司	113.69	3.08	0.00	0.00	-	-
	合计	3691.07	100.00	1877.65	100.00	379.61	100.00
预付账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	2612.44	33.19	970.09	13.93	-	-
	中电建建筑集团有限公司	-	-	1019.85	14.64	1900.43	32.72
	中国电建市政集团有限公司	30.00	0.38	167.11	2.40	167.11	2.88
	中国水利水电第十工程局有限公司	366.29	4.65	0.00	0.00	-	-
	中国水利水电第八工程局有限公司	1149.55	14.60	982.07	14.10	344.11	5.93
	中国水利水电第三工程局有限公司	1993.40	25.32	1993.40	28.62	-	-
	中国水利水电第五工程局有限公司	1719.93	21.85	1490.40	21.40	-	-
	中文发集团文化有限公司	-	-	341.75	4.91	354.77	6.11
	江西省水利水电工程局	-	-	-	-	489.00	8.42
	中国水利水电第七工程局有限公司	-	-	-	-	1712.82	29.49
	中国水利水电第九工程局有限公司	-	-	-	-	649.18	11.18
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	-	-	-	-	190.25	3.28
		合计	7871.61	100.00	6964.67	100.00	5807.67
其他应收款	北京京能海赋置业有限公司	153546.96	12.37	219520.00	21.15	-	-
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	43586.50	3.51	53218.88	5.13	76926.31	11.00

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	广州市保瑞房地产开发有限公司	103.38	0.01	14919.73	1.44	72259.58	10.33
	龙赫置业（北京）有限公司	251681.50	20.27	317575.47	30.59	313328.76	44.80
	南京电建中储房地产有限公司	28653.36	2.31	5212.42	0.50	10412.48	1.49
	南京悦茂房地产开发有限公司	-	-	3894.10	0.38	3894.10	0.56
	上海兴洄置业有限公司	170984.73	13.77	57717.00	5.56	-	-
	深圳悦茂置业有限公司	90806.25	7.31	99040.00	9.54	71540.00	10.23
	天津金保银房置业有限公司	17899.28	1.44	0.00	0.00	-	-
	武汉城开房地产开发有限公司	21689.73	1.75	12788.63	1.23	-	-
	济南金地宏远房地产开发有限公司	33868.76	2.73	93695.72	9.03	-	-
	成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	6860.00	0.55	-	-	-	-
	南京泛悦建设管理有限公司	198.08	0.02	-	-	-	-
	仁寿和骏金洺房地产开发有限公司	1.00	0.00	-	-	-	-
	武汉侨滨置业有限公司	66049.50	5.32	-	-	-	-
	杭州洺悦置业有限公司	94.88	0.01	-	-	-	-
	杭州泛悦置业有限公司	4.00	0.00	-	-	-	-
	佛山泛瀑置业有限公司	1206.71	0.10	-	-	-	-
	郑州悦宸置业有限公司	327.79	0.03	-	-	-	-
	中电建商业保理有限公司	40.31	0.00	-	-	-	-
	中电建建筑集团有限公司	1.00	0.00	136.91	0.01	2999.05	0.43
	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	210.96	0.02	-	-	-	-
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	0.00	0.00	7074.40	0.68	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	1.44	0.00	1.44	0.00	0.80	0.00
	中国电力建设股份有限公司	0.00	0.00	3462.74	0.33	3462.74	0.50
	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	13439.73	1.08	19346.42	1.86	39977.59	5.72
	中国水利水电第八工程局有限公司	158.00	0.01	2406.00	0.23	-	-
	南京智胜房地产开发有限公司	48542.92	3.91	-	-	-	-
	南京锦华置业有限公司	26213.49	2.11	-	-	-	-
	南京悦霖房地产有限公司	28445.76	2.29	-	-	-	-
	深圳市国润金海房地产有限公司	163038.00	13.13	-	-	-	-
	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	-	-	1524.29	0.00	371.98	0.05
	中国水利水电第三工程局有限公司	8000.00	0.64	-	-	-	-
	中国水利水电第十四工程局有限公司	105.88	0.01	340.19	0.03	-	-
	中国水电建设集团十五工程局有限公司	5.06	0.00	-	-	-	-
	中国水电建设集团国际工程有限公司	4.02	0.00	-	-	-	-
	中文发集团文化有限责任公司	1410.00	0.11	1410.00	0.14	1901.83	0.27
	重庆启润房地产开发有限公司	24387.73	1.96	72613.32	7.00	99332.48	14.20
	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	35357.68	2.85	44384.61	4.28	5.91	0.00

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	武汉统建城市开发有限责任公司	4649.00	0.37	7748.00	0.75	-	-
	中电建都乐建设开发有限公司	-	-	-	-	10.00	0.00
	中国水利水电第九工程局有限公司	-	-	-	-	1010.43	0.14
	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	-	-	-	-	1966.59	0.28
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	-	-	-	-	43.22	0.01
	中电建水电开发集团有限公司	-	-	-	-	17.81	0.00
	合计	1241573.41	100.00	1038019.72	100.00	699461.66	100.00
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	208.60	0.08	106.21	0.04	-	-
	湖北省电力装备有限公司	2194.95	0.88	1170.33	0.45	941.42	0.41
	江西省电力装璜有限责任公司	1854.14	0.75	1096.65	0.42	75.74	0.03
	武汉汉源既济电力有限公司	905.77	0.37	442.71	0.17	476.82	0.21
	浙江华东工程咨询有限公司	167.18	0.07	120.86	0.05	22.84	0.01
	中电建建筑集团有限公司	42308.94	17.05	68862.84	26.66	107944.79	46.47
	中电建建筑装饰工程有限公司	692.12	0.28	678.87	0.26	-	-
	中国电建集团河南工程有限公司	4266.54	1.72	5317.25	2.06	-	-
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	7118.94	2.87	3321.66	1.29	-	-
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	0.00	0.00	7648.70	2.96	5456.39	2.35
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	10234.61	4.13	11711.24	4.53	-	-
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	8394.78	3.38	1445.26	0.56	-	-
	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	117.82	0.05	157.95	0.06	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	福建闽能咨询有限公司	10.09	0.00	0.00	0.00	-	-
	中国电建集团重庆工程有限公司	697.88	0.28	764.14	0.30	-	-
	中国电建市政建设集团有限公司	7256.79	2.92	15850.42	6.14	10617.70	4.57
	中国水电基础局有限公司	4073.69	1.64	2860.42	1.11	635.57	0.27
	中文发集团文化有限公司	285.68	0.12	0.00	0.00	-	-
	中国水利水电第八工程局有限公司	66040.99	26.62	44644.36	17.28	34342.13	14.78
	中国水利水电第九工程局有限公司	8832.61	3.56	19589.48	7.58	20038.80	8.63
	中国水利水电第七工程局有限公司	16237.64	6.54	15134.36	5.86	20495.09	8.82
	中国水利水电第三工程局有限公司	13000.47	5.24	9464.10	3.66	-	-
	中国水利水电第十四工程局有限公司	1002.75	0.40	810.91	0.31	-	-
	中国水利水电第十工程局有限公司	13014.80	5.25	18456.36	7.14	15777.82	6.79
	中国水利水电第四工程局有限公司	4318.62	1.74	1810.01	0.70	-	-
	中国水利水电第五工程局有限公司	33843.87	13.64	25904.78	10.03	15338.30	6.60
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	15.50	0.01	9.88	0.00	2.55	0.00
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	34.34	0.01	26.71	0.01	25.16	0.01
	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	21.98	0.01	14.60	0.01	-	-
	湖北省电力建设第一工程有限公司	900.00	0.36	600.00	0.23	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	49.47	0.02	303.99	0.12	-	-
	中国水利水电第十三工程局有限公司	-	-	22.87	0.01	-	-
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	-	-	-	-	94.77	0.04
	合计	248101.57	100.00	258347.92	100.00	232285.89	100.00
预收账款	中国电建集团湖北工程有限公司	9.76	1.79	-	-	-	-
	中国水利水电第五工程局有限公司	535.96	98.21	-	-	-	-
	西昌颶源风电开发有限公司	-	-	-	-	27.00	93.10
	四川盐源甲米河水电开发有限公司	-	-	-	-	2.00	6.90
	合计	545.72	100.00	-	-	29.00	100.00
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	0.00	0.00	3118.00	100.00	2500.00	100.00
	合计	-	-	3118.00	100.00	2500.00	100.00
其他应付款	湖北省电力装备有限公司	41.02	0.00	82.69	0.01	-	-
	中电建商业保理有限公司	282651.20	27.07	22709.03	3.00	-	-
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	42016.80	4.02	72426.29	9.57	38549.56	7.77
	中国电力建设集团有限公司	6144.95	0.59	6118.00	0.81	6118.00	1.23
	中电建建筑集团有限公司	73637.44	7.05	75755.74	10.01	35177.37	7.09
	中国水利水电第八工程局有限公司	9312.54	0.89	7317.94	0.97	6986.69	1.41
	中电建建筑装饰工程有限公司	659.37	0.06	2.00	0.00	-	-
	中国电力建设股份有限公司	370824.51	35.51	390717.47	51.63	258195.33	52.02
	中国水利水电第五工程局有限公司	23034.66	2.21	19892.94	2.63	16856.84	3.38
	中国电建集团重庆工程有限公司	0.00	0.00	10.00	0.00	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	中国水利水电第十工程局有限公司	3080.05	0.29	1013.05	0.13	40.00	0.01
	中国水利水电第七工程局有限公司	-	-	10.00	0.00	30.00	0.01
	中国水电建设集团国际工程有限公司	-	-	80.56	0.01	69.22	0.01
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	94.82	0.01	94.82	0.01	94.82	0.02
	中国水利水电第九工程局有限公司	4.32	0.00	304.74	0.04	-	-
	天津金地风华房地产开发有限公司	0.00	0.00	10621.33	1.40	-	-
	中国电建集团河南工程有限公司	5833.30	0.56	1059.01	0.14	-	-
	中国水利水电第四工程局有限公司	824.97	0.08	2872.12	0.38	-	-
	中国水利水电第十四工程局有限公司	4586.35	0.44	4586.35	0.61	-	-
	重庆玖池物流贸易有限公司	150.00	0.01	50.00	0.01	-	-
	中国水电建设集团圣达水电有限公司	5.00	0.00	0.00	0.00	-	-
	中国电建地产集团抚顺有限公司	-	-	2409.60	0.32	-	-
	中电建市政建设集团山东工程有限公司	12690.00	1.22	-	-	-	-
	四川久隆水电开发有限公司	-	-	19.62	0.00	136.12	0.03
	中电建物资有限公司	-	-	90.00	0.01	-	-
	中电建水电开发集团有限公司	-	-	17.21	0.00	552.01	0.11
	中电建成都建筑工业化有限责任公司	-	-	150.00	0.02	-	-
	北京中水北方经贸有限责任公司	-	-	150.00	0.02	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	浙江华东工程咨询有限公司	102.19	0.01	107.21	0.01	-	-
	天津金保银房屋置业有限公司	6.94	0.00	7.18	0.00	-	-
	中电建电力检修工程有限公司	3.00	0.00	0.00	0.00	-	-
	南京电建中储房地产有限公司	29.13	0.00	30013.44	3.97	5000.52	1.01
	郑州悦宸置业有限公司	0.00	0.00	7.82	0.00	-	-
	龙赫置业（北京）有限公司	0.02	0.00	0.02	0.00	0.02	0.00
	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	0.94	0.00	1838.94	0.24	1692.91	0.34
	武汉城开房地产开发有限公司	11391.03	1.09	-	-	-	-
	武汉汉源既济电力有限公司	380.25	0.04	-	-	-	-
	武汉统建城市开发有限责任公司	14460.00	1.38	-	-	-	-
	西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	0.00	0.00	0.13	0.00	-	-
	西昌飓源风电开发有限公司	24.00	0.00	-	-	-	-
	上海安泷鑫房地产开发有限公司	17420.00	1.67	17420.00	2.30	21840.00	4.40
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00
	诚通建投有限公司	31800.00	3.05	33600.00	4.44	59992.25	12.09
	中国水利水电第三工程局有限公司	129.67	0.01	1.05	0.00	-	-
	四川圣达水电开发有限公司	5.00	0.00	-	-	-	-
	四川盐源甲米河水电开发有限公司	2.00	0.00	-	-	-	-
	杭州泷悦置业有限公司	300.00	0.03	58.17	0.01	-	-
	杭州泛悦置业有限公司	0.00	0.00	2007.53	0.27	-	-
	佛山泛瀑置业有限公司	0.00	0.00	8778.38	1.16	-	-
	北京京能海赋置业有限公司	1994.30	0.19	-	-	-	-

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	89500.00	8.57	-	-	-	-
	中文发集团文化有限公司	-	-	141.75	0.02	-	-
	上海兴洸置业有限公司	8963.40	0.86	9717.00	1.28	-	-
	中国电建市政建设集团有限公司	12073.02	1.16	25359.52	3.35	-	-
	广州市保瑞房地产开发有限公司	20075.00	1.92	9075.00	1.20	16500.00	3.32
	中电建第十一局工程有限公司	-	-	-	-	3791.86	0.76
	水电五局实业总公司	-	-	-	-	104.97	0.02
	四川小金川水电开发有限公司	-	-	-	-	7.30	0.00
	中国电建集团河南工程公司	-	-	-	-	180.68	0.04
	中国电建市政集团有限公司	-	-	-	-	24505.11	4.94
	中国水利水电建设工程咨询北京公司	-	-	-	-	5.00	0.00
	合计	1044251.19	100.00	756693.67	100.00	496426.61	100.00

5、关联租赁情况

（1）发行人作为出租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入
中国水利水电第十工程局有限公司	写字楼	2018/01/01	2020/12/31	市场定价	21.93	23.03
中电建（湖北）建设管理有限公司	写字楼	2017/12/01	2022/11/30	市场定价	68.16	71.57
湖北省电力装备有限公司	写字楼	2017/08/01	2022/07/31	市场定价	180.03	112.34
合计	-	-	-	-	270.13	206.94

（2）发行人作为承租方

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入
湖北省电力建设第一工程有限公司	土地	2018/09/01	2023/08/31	市场定价	575.23	900.00

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入
中文发集团文化有限公司	商业用房	2020/01/01	2026/02/28	市场定价	1,630.00	1,912.17
合计	-	-	-	-	2,205.23	2,812.17

6、关联方担保情况

截至2020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：

表：发行人近三年及一期关联方担保明细

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	56,700.00	2017-3-24	2022-3-23	否
中国电力建设股份有限公司	23,300.00	2017-4-21	2022-4-20	否
中国电力建设集团有限公司	206,700.00	2018-12-6	2021-12-6	否
中国电力建设股份有限公司	20,000.00	2019-6-25	2022-6-24	否
中国电力建设股份有限公司	50,000.00	2020-2-26	2023-2-25	否
合计	356,700.00	-	-	-

7、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

（1）决策权限及程序

发行人关联交易的决策执行控股股东中国电力建设股份有限公司下发的《中国电力建设股份有限公司关联交易管理制度（修订版）》，按月定期向股份公司总部相关部门报送日常关联交易业务统计，非日常重大关联交易，应在交易发生之前及时向股份公司报送请示，取得审批后按规定进行。

（2）定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2) 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；
- 3) 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；

4) 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三方发生非关联交易价格确定；

5) 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。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

截至2020年末，发行人除子公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保外，无其他对外担保，子公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额25.89亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2021年9月末，发行人无对生产经营产生重大影响的未决诉讼、仲裁事项或行政处罚事项。

（三）重大承诺

发行人已在《中国电建地产集团有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬物价等问题的专项自查报告》中对电建地产及其实际控制从事房地产开发业务的子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了信息披露。

发行人全体董事、监事和高级管理人员关于公司房地产业务合规开展承诺如下：如电建地产存在未披露的因闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬物价等违

法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给电建地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督部门的要求承担赔偿责任。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产为 622,924.24 万元，占总资产的比重为 3.74%，占净资产的比重为 18.34%，发行人受限资产主要由存货、固定资产、长期股权投资和无形资产构成。发行人受限货币资金 12,230.21 万元，受限的存货 354,766.91 万元，受限固定资产 155,184.85 万元，为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；受限长期股权投资 34,977.05 万元，受限原因为公司以下属子公司股权作为质押物签订的质押贷款。

截至 2018-2020 年末及 2021 年 1-9 月末，发行人受限资产的分类情况如下：

表：发行人截至 2018-2020 年末及 2021 年 1-9 月末受限资产的分类情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 账面价值	2020 年 账面价值	2019 年 账面价值	2018 年 账面价值	受限原因
货币资金	12,230.21	10,180.60	7,009.69	13,206.53	保证金
存货	354,766.91	571,797.06	1,605,571.59	1,091,544.44	抵押贷款
固定资产	155,184.85	158,231.63	186,368.45	201,529.06	抵押贷款
投资性房地产	17,541.78	18,115.72	40,112.98	-	抵押借款
长期股权投资	34,977.05	47,577.05	15,600.00	280,000.00	质押贷款
无形资产	48,223.45				抵押借款
合计	622,924.24	805,902.07	1,854,662.71	1,586,280.03	-

第五节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人主体评级情况如下：

发行人主体评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型	评级方式	公告日期
主体评级	2022/1/7	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2022/1/13
主体评级	2021/6/28	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2021/6/29
主体评级	2021/6/24	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2021/6/29
主体评级	2021/4/16	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2021/4/20
主体评级	2021/4/7	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2021/4/14
主体评级	2021/3/30	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2021/4/8
主体评级	2021/1/5	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2021/3/31
主体评级	2020/10/28	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2020/11/23
主体评级	2020/7/3	AAA	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2020/9/18
主体评级	2020/6/24	AAA	稳定	调高	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2020/6/28
主体评级	2020/6/24	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2020/6/28
主体评级	2019/7/31	AA+	稳定	维持	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2019/8/27
主体评级	2019/7/25	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2019/7/25
主体评级	2019/6/28	AA+	稳定	维持	中诚信证评	长期信用评级	发行人委托	2019/7/1
主体评级	2019/5/27	AA+	稳定	首次	东方金诚	长期信用评级	发行人委托	2019/7/22
主体评级	2018/7/27	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2018/7/27
主体评级	2018/6/26	AA+	稳定	维持	中诚信证评	长期信用评级	发行人委托	2018/6/27
主体评级	2018/2/13	AA+	稳定	维持	中诚信国际	长期信用评级	发行人委托	2018/4/28

东方金诚 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【2021】495 号跟踪评级报告时，上调了发行人的长期主体评级和债券评级至 AAA；与中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 6 月 28 日评定的电建地产主体长期信用等级 AA+ 存在一定差异，主要原因是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。

东方金诚给予公司更高评级的主要原因为：

经营方面，公司产品线丰富，以刚需和改善类住宅为主，商业地产为辅，跟踪期内公司房地产业务继续坚持核心一二线城市的战略定位，加大了北京、深圳等城市的土地储备，目前在武汉、成都、南京等城市项目占比相对较高，在上述城市房地产市场具有很强的竞争实力。公司加大北京、深圳、武汉和南

京等核心一二线城市的拿地力度，获取项目位置优越，可对未来销售去化形成支撑；同时中国电建成员企业土地资源丰富，有助于公司通过土地盘活增加土地储备，对未来收入及盈利形成支撑。控股股东中国电建主营能源电力、水利、房屋建筑和房地产开发等业务，其财务实力极强，待开发土地资源丰富，公司是其唯一地产平台，预计未来在土地资源整合、资金拆借和信用支持等方面仍将持续获得其大力支持。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。

财务方面，公司资产规模持续增长，仍以流动资产为主，其中存货占比较高，因房地产合作开发项目产生的其他应收款、长期股权投资规模较大，对资金形成一定占压。公司结转项目减少导致营业收入有所下降，资产减值损失对利润形成较大侵蚀，净利润水平同比减少，盈利能力短期承压，但较好的城市布局以及充足的预收账款可对未来收入及盈利提供支撑。

因此，上述评级结果是东方金诚从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和运营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对发行人进行综合考察和评价的结果。

东方金诚于 2021 年 2 月 1 日出具《东方金诚国际信用评估有限公司关于中国电建地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用级别的说明》，结合评级标准、方法、重要评级参数选取情况等因素对给予更高级别的理由、相关参数选取的合理性和审慎性说明如下：

东方金诚对发行人主体和中长期债项的评级采用周期评级法，并从经营风险、财务风险等维度，对发行人未来 3-5 年内如约偿还债务本息的能力和偿债意愿进行综合评价。评定电建地产主体级别为 AAA，评级展望为稳定，拟发行的 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券信用等级为 AAA。

1、本次评级采用的方法、标准和程序

东方金诚对电建地产的评级是依据《东方金诚房地产企业信用评级方法及模型》(RTFC010202011)进行的，主要从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和运营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、财务信息质量、流动性和外部支持等方面进行评价。

采用以定性分析和定量分析相结合的评级技术。评级流程主要包括以下几个主要步骤：1)前期准备；2)现场调查；3)信用分析与评估；4)信用等级评定。

2、相关评级参数选取的合理性和审慎性

东方金诚主要从宏观与市场环境、行业因素、企业规模、市场竞争力、盈利能力和运营效率、债务负担和保障程度、公司治理管理与发展战略、流动性、外部支持和其他等方面对电建地产进行考察和评价。

相关评级参数的选取符合东方金诚《房地产企业信用评级方法及模型》(RTFC010202011)，参数选取比较合理，评级标准比较审慎。

3、评审依据及评级理由

东方金诚评定电建地产主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评级结果与中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 6 月 24 日评定的电建地产主体长期信用等级存在一定差异，主要原因是不同评级机构对同一评级对象的信用风险判断，包括经营风险和财务风险的判断及发行人整体抗风险能力的把握有所差异。

（1）经营风险状况

公司房地产开发业务合同销售金额逐年增长，销售均价总体提升，土地储备主要位于二线城市，区域布局较好，项目销售去化较有保障。

2020 年以来公司加大北京、深圳等一线城市的拿地力度，获取项目位置优越，同时中国电建成员企业土地资源丰富，有助于公司通过土地盘活增加土地储备，对未来收入及盈利形成支撑。

公司股东中国电建综合实力强，在资源整合及资金支持等方面对公司的支持力度较大，作为中国电建旗下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持续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，将丰富公司融资渠道，提升公司资本实力、治理水平和发展能力。

中诚信国际对南国置业拟吸收合并公司的事项后对公司的影响未进行判断，仅对该事项进行了描述。东方金诚对吸收合并事项进行了更为深入的分析，报告出具时间节点方面，该事项已获得国务院原则性批准；东方金诚预判公司若完成 A 股上市，在资本实力、业务发展和公司治理方面将会产生积极变

化，对企业的发展能力构成积极影响，与中诚信国际对该事项的分析内容及未来判断有所差异。

（2）财务风险状况

公司资产规模总体有所增长，有息债务规模较大，但 2021 年 9 月末有所下降；营业收入保持增长但利润水平减弱；2020 年前三季度经营性净现金流有所改善。

中诚信国际在评级报告中揭示了公司盈利能力下滑、财务杠杆上升、2019 年经营获现能力下降，货币资金对短期债务覆盖能力减弱等风险，但未对公司未来财务状况进行预判。东方金诚预判公司未来财务状况：一方面，公司项目在武汉占比较高，项目销售结转和商业地产盈利能力受疫情影响相对较大，但在国内疫情得到控制后，公司盈利能力预计将有所回升，同时，公司 2020 年加大了北京、深圳等一线城市的拿地力度，获取项目位置优越，有助于未来收入及盈利水平的保障；另一方面，公司债务规模虽然较大，但 2020 年以来始终进行“开源节流”，促进项目销售回款同时控制拿地成本，2020 年前三季度债务杠杆及经营性现金流已经实现了明显改善。

二、信用评级报告的主要事项

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，本期债券评级为 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。

优势：

公司产品线丰富，以刚需和改善类住宅为主，项目主要布局在一二线核心城市，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；

受益于销售项目所在城市能级较高，公司平均销售价格总体有所增长，带动合同销售金额提升，截至 2021 年 9 月末公司合同负债 473.81 亿元，可对未来收入及利润结转提供保障；

公司剩余可售面积较为充足，其中北京、武汉、南京和重庆等一二线城市

占比较高，项目区位较好，有利于未来项目销售去化；

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、业务协同发展、资金和信用支持等方面仍将持续获得股东的大力支持。

关注：

受结转项目利润水平下降影响，2021 年前三季度公司盈利水平有所减弱，净利润为负；

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；

公司合作开发项目较多，其他应收款规模总体有所增长且规模较大，对资金形成一定占压。

三、其他重要事项

无。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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。截至 2021 年 9 月末发行人银行授信总额 1,102.82 亿元，授信额度已使用 443.91 亿元，剩余额度 658.91 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。

截至 2021 年 9 月末发行人主要银行授信情况

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国建设银行	1,260,700.00	677,100.00	583,600.00

中国银行	465,100.00	287,100.00	178,000.00
中国工商银行	535,000.00	311,080.16	223,919.84
中国农业银行	835,000.00	455,363.19	379,636.81
交通银行	623,200.00	293,000.00	330,200.00
恒丰银行	71,250.00	19,400.00	51,850.00
湖北银行	8,500.00	0.00	8,500.00
招商银行	769,420.00	159,858.00	609,562.00
邮储银行	570,000.00	97,200.00	472,800.00
中国光大银行	640,000.00	104,100.00	535,900.00
民生银行	1,055,000.00	180,000.00	875,000.00
兴业银行	1,368,000.00	376,503.15	991,496.85
北京银行	220,000.00	39,793.00	180,207.00
中信银行	537,279.47	239,828.80	297,450.67
平安银行	851,432.25	386,105.14	465,327.11
广发银行	141,000.00	81,000.00	60,000.00
浙商银行	277,000.00	237,000.00	40,000.00
渤海银行	332,600.00	217,000.00	115,600.00
华夏银行	427,700.00	247,700.00	180,000.00
成都银行	40,000.00	30,000.00	10,000.00
合计	11,028,181.72	4,439,131.44	6,589,050.28

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

公司及主要子公司报告期内无债务违约记录。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人存续债券情况如下：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	21 电建 01	2021/4/6	2024/4/8	2026/4/8	5	17.60	4.20	17.60	存续
2	20 电建 01	2020/11/24	2023/11/25	2025/11/25	5	20.00	4.50	20.00	存续
3	19 电建 01	2019/7/24	2022/7/25	2024/7/25	5	8.60	4.27	8.60	存续
4	19 电建债	2019/1/30	2022/1/30	2024/1/30	5	10.00	5.18	10.00	存续
5	17 电建债	2017/9/22	-	2022/9/25	5	10.00	5.58	10.00	存续
6	21 南国债	2021/1/22	2023/1/26	2024/1/26	3	5.95	5.18	5.95	存续
公司债券小计					-	72.15	-	72.15	-
7	21 电建地产 MTN004	2021/11/24	2024/11/26	2026/11/26	5	15.00	4.00	15.00	存续
8	21 电建地产 MTN003	2021/4/22	2024/4/26	2026/4/26	5	10.00	4.18	10.00	存续
9	21 电建地产	2021/4/16	-	2024/4/20	3	10.00	4.18	10.00	存续

	MTN002								
10	21 电建地产 MTN001	2021/4/12	-	2024/4/14	3	10.00	4.18	10.00	存续
11	20 电建地产 PPN002	2020/9/14	2023/9/16	2025/9/16	5	10.00	4.58	10.00	存续
12	20 电建地产 PPN001	2020/8/6	2023/8/10	2025/8/10	5	12.00	4.39	12.00	存续
13	20 电建地产 MTN001	2020/7/28	-	2023/7/30	3	12.00	5.80	12.00	存续
14	19 电建地产 MTN001	2019/8/29	-	2022/9/2	3	10.00	4.00	10.00	存续
16	19 南国置业 MTN002	2019/7/15	2022/7/17	2022/7/17	3	9.00	5.30	9.00	存续
17	19 南国置业 MTN001	2019/6/19	2022/6/21	2022/6/21	3	6.00	5.50	6.00	存续
债务融资工具小计					-	119.00	-	119.00	-
18	电建次级	2018/8/9	-	2027/6/15	8.85	0.58	0.00	0.58	已清算
19	21 泛悦优	2021/1/29	-	2032/6/30	11.4247	7.50	5.15	7.47	存续
	21 泛悦次	2021/1/29	-	2032/6/30	11.4247	0.10	0.00	0.10	存续
20	20 电建 A	2020/12/11	-	2025/12/11	5.0027	9.00	4.80	9.00	存续
	20 电建 B	2020/12/11	-	2025/12/11	5.0027	3.50	5.20	3.50	存续
	20 电建 C	2020/12/11	-	2025/12/11	5.0027	5.60	0.00	5.60	存续
其他小计					-	38.84	-	38.81	
合计					-	229.99	-	229.96	

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人近三年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。

（五）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

发行人近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具均正常兑付，不存在违约情况，具体情况如下：

单位：年、亿元、%

证券代码	证券名称	起息日	到期日期	发行期限	发行规模(亿)	当前余额(亿)	债项/主体评级	票面利率	证券类别	当前状态
102103105.IB	21 电建地产 MTN004	2021-11-26	2026-11-26	5.00	15.00	15.00	--/AA+	4.00	一般中期票据	正常
102100825.IB	21 电建地产 MTN003	2021-04-26	2026-04-26	5.00	10.00	10.00	AAA/AAA	4.18	一般中期票据	正常
102100731.IB	21 电建地产 MTN002	2021-04-20	2024-04-20	3.00	10.00	10.00	AAA/AAA	4.18	一般中期票据	正常
102100671.IB	21 电建地产	2021-04-14	2024-04-14	3.00	10.00	10.00	AAA/AAA	4.18	一般中期票据	正常

	MTN001									
149443.SZ	21 电建 01	2021-04-08	2026-04-08	5.00	17.60	17.60	AAA/AAA	4.20	一般公司债	正常
149314.SZ	20 电建 01	2020-11-25	2025-11-25	5.00	20.00	20.00	AAA/AAA	4.50	一般公司债	正常
032000809.IB	20 电建地产 PPN002	2020-09-16	2025-09-16	5.00	10.00	10.00	--/AA+	4.58	定向工具	正常
032000691.IB	20 电建地产 PPN001	2020-08-10	2025-08-10	5.00	12.00	12.00	--/AA+	4.39	定向工具	正常
102001439.IB	20 电建地产 MTN001	2020-07-30	2023-07-30	3.00	12.00	12.00	AAA/AAA	5.80	一般中期票据	正常
012001183.IB	20 电建地产 SCP001	2020-04-03	2020-08-01	0.33	15.00	0.00	--/AA+	2.50	超短期融资债券	正常 兑付
011903054.IB	19 电建地产 SCP003	2019-12-25	2020-09-20	0.74	10.00	0.00	--/AA+	3.38	超短期融资债券	正常 兑付
101901193.IB	19 电建地产 MTN001	2019-09-02	2022-09-02	3.00	10.00	10.00	AAA/AAA	4.00	一般中期票据	正常
112939.SZ	19 电建 01	2019-07-25	2024-07-25	5.00	8.60	8.60	AAA/AAA	4.27	一般公司债	正常
139621.SZ	电建尾 1A	2019-04-30	2021-12-26	2.66	6.97	0.00	--/--	5.00	证监会主管 ABS	提前 兑付
139622.SZ	电建尾 1B	2019-04-30	2021-12-26	2.66	2.09	0.00	--/--	5.50	证监会主 ABS	提前 兑付
139623.SZ	电建尾次	2019-04-30	2021-12-26	2.66	0.50	0.00	--/--	0.00	证监会主 ABS	提前 兑付
011900819.IB	19 电建地产 SCP002	2019-04-04	2019-12-30	0.74	10.00	0.00	--/AA+	3.48	超短期融资债券	正常 兑付
151187.SH	19 电建债	2019-01-30	2024-01-30	5.00	10.00	0.00	--/AA+	5.18	私募债	正常 回售
011900113.IB	19 电建地产 SCP001	2019-01-16	2019-10-13	0.74	10.00	0.00	--/AA+	3.70	超短期融资债券	正常
5471.HK	中国电建集团 4.5% N20211206	2018-12-06	2021-12-06	3.00	3.00	0.00	--/AAA	4.50	海外债	正常 兑付
150635.SH	18 电建 01	2018-08-22	2023-08-22	5.00	20.00	0.00	--/AA+	6.20	私募债	正常 兑付
139079.SZ	电建优 06	2018-08-09	2024-06-15	5.85	1.29	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139081.SZ	电建优 08	2018-08-09	2026-06-15	7.85	1.46	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139083.SZ	电建次级	2018-08-09	2027-06-15	8.85	0.58	0.58	--/--	0.00	证监会主 ABS	正常
139078.SZ	电建优 05	2018-08-09	2023-06-15	4.85	1.21	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139080.SZ	电建优 07	2018-08-09	2025-06-15	6.85	1.37	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139075.SZ	电建优 02	2018-08-09	2020-06-15	1.85	1.02	0.00	--/--	6.30	证监会主 ABS	正常 兑付
139082.SZ	电建优 09	2018-08-09	2027-06-15	8.85	1.53	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139074.SZ	电建优 01	2018-08-09	2019-06-15	0.85	0.94	0.00	--/--	6.10	证监会主 ABS	正常 兑付
139077.SZ	电建优 04	2018-08-09	2022-06-15	3.85	1.14	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	已回售
139076.SZ	电建优 03	2018-08-09	2021-06-15	2.85	1.08	0.00	--/--	6.50	证监会主 ABS	正常 兑付
011801290.IB	18 电建地产 SCP004	2018-07-13	2019-04-09	0.74	5.00	0.00	--/AA+	5.55	超短期融资债券	正常

101800606.IB	18 电建地 MTN001	2018-05-08	2021-05-08	3.00	10.00	0.00	AA+/AA+	6.80	一般中期票据	正常
011800769.IB	18 电建地产 SCP003	2018-04-23	2019-01-18	0.74	10.00	0.00	--/AA+	4.80	超短期融资债券	正常
011800577.IB	18 电建地产 SCP002	2018-03-29	2018-12-24	0.74	10.00	0.00	--/AA+	5.27	超短期融资债券	正常兑付
011800144.IB	18 电建地产 SCP001	2018-01-26	2018-10-23	0.74	10.00	0.00	--/AA+	5.50	超短期融资债券	正常兑付
137687.SZ	21 泛悦次	2021-01-29	2032-06-30	11.42	0.10	0.10	--/--	0.00	证监会主 ABS	正常
137686.SZ	21 泛悦优	2021-01-29	2032-06-30	11.42	7.50	7.47	AAA/--	5.15	证监会主 ABS	正常
114910.SZ	21 南国债	2021-01-26	2024-01-26	3.00	5.95	5.95	--/AA	5.18	私募债	正常
121528.SZ	20 电建 A	2020-12-11	2025-12-11	5.00	9.00	9.00	AAA/--	4.80	证监会主 ABS	正常
121529.SZ	20 电建 B	2020-12-11	2025-12-11	5.00	3.50	3.50	AA+/-	5.20	证监会主 ABS	正常
121530.SZ	20 电建 C	2020-12-11	2025-12-11	5.00	5.60	5.60	--/--	0.00	证监会主 ABS	正常
012001373.IB	20 南国置业 SCP001	2020-04-17	2021-01-12	0.74	2.50	0.00	--/AA	2.82	超短期融资债券	正常兑付
138130.SZ	南国优 A	2019-11-15	2020-08-25	0.78	1.80	0.00	AAA/--	4.80	证监会主 ABS	正常兑付
138132.SZ	南国次	2019-11-15	2020-11-25	1.03	0.20	0.00	--/--	0.00	证监会主 ABS	正常兑付
138131.SZ	南国优 B	2019-11-15	2020-11-25	1.03	0.50	0.00	AA+/-	5.43	证监会主 ABS	正常兑付
101900933.IB	19 南国置 MTN002	2019-07-17	2022-07-17	3.00	9.00	9.00	AA+/AA	5.30	一般中期票据	正常
101900830.IB	19 南国置 MTN001	2019-06-21	2022-06-21	3.00	6.00	6.00	AA+/AA	5.50	一般中期票据	正常
114431.SZ	19 南国债	2019-01-24	2022-01-24	3.00	7.00	0.00	--/AA	5.70	私募债	正常兑付
011800825.IB	18 南国置业 SCP001	2018-10-25	2019-07-22	0.74	9.00	0.00	--/AA	5.50	超短期融资债券	正常兑付

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行前，发行人及其子公司存续期内的公开发行公司债券余额 56.20 亿元，本期债券发行后，公开发行公司债券余额为 66.718 亿元，占发行人 2021 年 9 月末净资产比例为 19.65%。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人2018年、2019年、2020年财务报告和审计报告及2021年1-9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）注册本次公司债发行的文件。

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摘要全文及上述备查文件，或访问深圳债券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书摘要及摘要。

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：王海波

联系人：李少楠

电话：010-58367175

传真：010-68785566

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：喻珊、黄申溥、孙妍、晁威

电话：010-88013894

传真：010-88085373

三、备查文件查询网站

深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。