
中国电建地产集团有限公司

（住所：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、
7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010）

17 电建债、19 电建债、19 电建 01

年度受托管理事务报告

（2021 年度）

债券受托管理人

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

2022 年 6 月

申万宏源证券承销保荐有限责任公司作为中国电建地产集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（债券简称“17 电建债”）、中国电建地产集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（面向合格投资者）（债券简称“19 电建债”）、中国电建地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称“19 电建 01”）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》及《中国电建地产集团公司债券受托管理协议》，现就本期债券 2021 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”）根据中国电建地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“电建地产”）对外公布的《2021 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

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

目录

第一章	受托债券的基本情况.....	1
第二章	受托管理人履行职责情况.....	3
第三章	发行人 2021 年度经营与财务状况.....	4
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	9
第五章	发行人内外部增信措施及偿债保障措施	10
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	11
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	11
第八章	发行人债券持有人会议召开情况	13
第九章	偿债能力和意愿分析.....	14
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	15

第一章 受托债券的基本情况

一、发行人名称

中文名称：中国电建地产集团有限公司

公司简称：电建地产

英文名称：PowerChina Real Estate Group Ltd

二、核准情况及核准规模

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

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

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

三、本次公司债券的主要条款

1、17电建债

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

2、19电建债

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

3、19电建01

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

第二章 受托管理人履行职责情况

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

一、年度受托管理事务报告

2021年6月30日，申万宏源承销保荐在上海证券交易所及深圳证券交易所网站披露了《中国电建地产集团有限公司公司债券年度受托管理事务报告（2020年度）》。

二、临时受托管理事务报告

2021年11月18日，申万宏源承销保荐在上海证券交易所及深圳证券交易所网站披露了《关于中国电建地产集团有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》，就发行人董事、监事、董事长变动的重大事项进行了披露。

第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中国电建地产集团有限公司 2021 年度审计报告》（天职业字[2022]9760 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

- 1、**公司名称：**中国电建地产集团有限公司
- 2、**成立日期：**1999 年 7 月 18 日
- 3、**法定代表人：**王海波
- 4、**注册资本：**90 亿元
- 5、**经营范围：**房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
- 6、**主营业务情况：**房地产行业住宅地产及商业地产领域。
- 7、**实际控制人：**国务院国有资产监督管理委员会。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人上一年度实现营业总收入 293.47 亿元，同比增长 39.31%，其中主营业务收入 292.59 亿元，同比增长 39.16%；实现净利润 4.11 亿元，同比减少 19.34%。

（二）主要业务板块经营情况

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

最近两年发行人主营业务收入情况

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
住宅	260.73	170.41	53.00%	住宅地产结利项目数量和规模增加
商业	32.73	40.25	-18.68%	-
合计	293.47	210.66	39.31%	住宅地产结利项目数量和规模增加

数据来源：根据发行人提供数据整理。

最近两年发行人主营业务成本情况

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
住宅	225.78	128.67	75.47%	住宅地产结利项目数量和规模增加
商业	37.80	41.85	-9.68%	-
合计	263.58	170.52	54.57%	住宅地产结利项目数量和规模增加

数据来源：根据发行人提供数据整理。

三、发行人 2021 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
货币资金	128.64	108.33	18.75%	-
交易性金融资产	1.27		-	-
应收账款	3.68	8.38	-56.09%	注 1
预付款项	2.08	16.62	-87.48%	注 2
其他应收款	245.60	155.27	58.18%	注 3
存货	975.94	965.67	1.06%	-
其他流动资产	15.40	22.69	-32.13%	注 4
流动资产合计	1,384.32	1,318.04	5.03%	-
长期应收款	6.01		-	-
长期股权投资	172.84	103.92	66.32%	注 5
投资性房地产	30.20	2.79	982.44%	注 6
固定资产	17.82	18.81	-5.26%	-
使用权资产	34.29		-	-
无形资产	5.10	5.14	-0.78%	-
商誉		2.14	-100.00%	注 7

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
长期待摊费用	2.87	1.81	58.56%	注 8
递延所得税资产	8.05	8.06	-0.12%	-
非流动资产合计	280.53	144.12	94.65%	注 9
资产总计	1,664.85	1,462.16	13.86%	-

注 1：主要为回收应收账款。

注 2：主要为预付土地款转入存货。

注 3：主要为合营、联营企业往来款增加。

注 4：主要为预缴税金及待认证进项税下降。

注 5：主要为对武汉远悦置业有限公司、北京泽腾匠寓房地产开发有限公司、广州市天河区顺京房地产有限公司等合营联营企业投资。

注 6：主要为存货转至投资性房地产。

注 7：计提南国置业商誉减值准备。

注 8：主要为运营项目改造支出增加。

注 9：主要为其他应收款、长期股权投资等资产增加。

截至 2021 和 2020 年末，发行人资产总额分别为 1,664.85 亿元、1,462.16 亿元。从结构上看，存货、长期股权投资、其他应收款、货币资金为发行人资产总额的主要构成部分。其中，应收账款、预付账款、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产、商誉、长期待摊费用等变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
短期借款	10.38	2.00	419.00%	注 1
应付账款	77.70	68.11	14.08%	-
合同负债	422.70	365.14	15.76%	-
应交税费	-4.82	5.51	-187.48%	注 2
其他应付款	264.85	188.07	40.83%	注 3
一年内到期的非流动负债	102.13	109.48	-6.71%	-
其他流动负债	25.71	33.75	-23.82%	-

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的, 说明原因
流动负债合计	903.30	773.35	16.80%	-
长期借款	188.31	226.52	-16.87%	-
应付债券	128.63	102.12	25.96%	-
租赁负债	28.27		-	
长期应付款	15.09	22.04	-31.53%	注 4
非流动负债合计	360.30	350.68	2.74%	-
负债合计	1,263.60	1,124.04	12.42%	-

注 1: 主要为短期金融机构贷款增加。

注 2: 主要为预缴土地增值税和所得税增加。

注 3: 主要为与股东往来增加。

注 4: 主要为归还长期融资款。

截至 2021 和 2020 年末, 发行人负债总额分别为 1,263.60 亿元和 1,124.04 亿元。从结构上看, 合同负债、其他应付款、长期借款、应付债券为发行人负债总额的主要构成部分。其中, 短期借款、应交税费、其他应付款、长期应付款、租赁负债变动比例较大。

(二) 合并利润表主要数据

单位: 亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的, 说明原因
营业收入	293.47	210.66	39.31%	注 1
营业成本	263.58	170.52	54.57%	注 2
利润总额	10.72	14.79	-27.52%	-
净利润	4.11	5.10	-19.41%	-
归属于母公司股东的净利润	0.79	0.45	75.56%	注 3

注 1: 主要为报告期结利项目数量和规模增加。

注 2: 主要为房地产结转项目营业成本增加。

注 3: 主要为当年净利润中归属于少数股东的损益减少。

2021 和 2020 年度, 发行人营业收入分别为 293.47 亿元和 210.66 亿元, 净利润分别为 4.11 亿元和 5.10 亿元。总体来看, 发行人营业收入涨幅较大, 净利润有一定的下降, 主要系销售毛利率下降所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
经营活动产生的现金流量净额	65.84	151.12	-56.43%	注 1
投资活动产生的现金流量净额	-197.25	-101.11	-95.08%	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	118.37	6.61	1690.77%	注 3
期末现金及现金等价物余额	134.93	147.90	-8.77%	-

注 1：公司处在业务扩展阶段，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。

注 2：公司处在业务扩展阶段，故公司投资活动产生的现金流净额为负且增加。

注 3：公司处在业务扩展的阶段，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。

发行人合并现金流量中变化较大的是经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额。

（四）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 141.93 亿元，占报告期末净资产比例为 35.37%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 11.66 亿元，占报告期末净资产比例为 2.91%。发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

截至 2021 年末，发行人发行“17 电建债”所募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2021 年末，发行人发行“19 电建债”所募集资金 10 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

截至 2021 年末，发行人发行“19 电建 01”所募集资金 8.6 亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且已经履行了相应的审批程序，募集资金专户运作情况正常。

第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施

一、内外部增信措施或偿债保障措施重大情况

“17 电建债”、“19 电建债”、“19 电建 01”均无第三方担保。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源承销保荐担任债券受托管理人。

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

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

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

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

二、发行人公司债券本息偿付情况

发行人已发行的公司债券均按时还本付息。

“17 电建债”于 2017 年 9 月 25 日正式起息，发行人于 2021 年 9 月 27 日支付了自 2020 年 9 月 25 日至 2021 年 9 月 24 日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“19 电建债”于 2019 年 1 月 30 日正式起息，发行人于 2021 年 2 月 1 日支付了自 2020 年 1 月 30 日至 2021 年 1 月 29 日期间的利息。报告期内未涉及本金偿付的情况。

“19 电建 01”于 2019 年 7 月 25 日正式起息，发行人于 2021 年 7 月 26 日支付了自 2020 年 7 月 25 日至 2021 年 7 月 24 日期间的利息，报告期内未涉及本金偿付的情况。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2021 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、偿债能力分析

短期偿债能力方面,2021 和 2020 年末发行人的流动比率分别为 1.53 和 1.70,水平较高,具备较好的短期偿债能力。速动比率分别为 0.45 和 0.46,主要系发行人房地产行业存货金额较高的特点所致。

长期偿债能力方面,2021 和 2020 年末发行人的资产负债率分别为 75.90%和 76.88%,同比降低 0.98%。发行人资产负债率处于房地产行业的合理水平,具备一定的长期偿债能力。

二、偿债意愿分析

截至本报告出具之日,发行人不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况,资信情况良好。发行人已制定并执行偿债保障措施,偿债意愿较强。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、本期债券 2021 年度涉及的重大事项

本期债券 2021 年度涉及重大事项情况如下：

发行人于 2021 年 11 月 15 日披露《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》（简称“《公告》”），就发行人董事、监事、董事长变动的重大事项进行披露。

二、受托管理人采取的应对措施

针对以上重大事项，受托管理人均督促发行人出具临时公告，并披露临时受托管理事务报告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司债券年度受托管理事务报告
（2021 年度）》之盖章页）

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

