

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)

20 电建 01、21 电建 01

年度受托管理事务报告

(2021 年度)

债券受托管理人



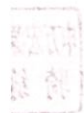
申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

2022 年 6 月

申万宏源
骑缝

申万宏源
骑缝

申万宏源证券有限公司作为中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)(债券简称“20 电建 01”)、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)(债券简称:“21 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》、《中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《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》及《中国电建地产集团有限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

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据中国电建地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“电建地产”）对外公布的《中国电建地产集团有限公司公司债券 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证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	受托债券的基本情况	1
第二章	受托管理人履行职责情况	4
第三章	发行人 2021 年度经营与财务状况	5
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况	10
第五章	发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析	12
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 ..	13
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	14
第八章	发行人债券持有人会议召开情况	15
第九章	偿债能力和意愿分析	16
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	17

第一章 受托债券的基本情况

一、中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）

1、核准文件及核准规模：中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1141 号批复，核准电建地产面向合格投资者公开发行面值不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

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

3、债券简称：20 电建 01；债券代码：149314.SZ。

4、发行规模：人民币 20 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 4.5%。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 24 日。附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

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

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

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

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：无。

二、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）

1、核准文件及核准规模：中国证券监督管理委员会证监许可[2021]971 号批复，核准电建地产面向合格投资者公开发行面值不超过 44.39 亿元（含 44.39 亿元）的公司债券。

2、债券名称：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）。

3、债券简称：21 电建 01；债券代码：149443.SZ。

4、发行规模：人民币 17.6 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 4.2%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 8 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 8 日至 2026 年 4 月 7 日。附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2022 年至 2026 年每年的 4 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至

其后的第 1 个交易日)。如投资者在第 3 年末行使回售权, 则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 8 日 (如遇非交易日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。

13、兑付日: 本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 8 日, 若投资者在第 3 年末行使回售权, 则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 8 日。如遇法定节假日或休息, 则顺延至其后的第 1 个工作日; 顺延期间兑付款项不另计利息。

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

15、债券受托管理人: 申万宏源证券有限公司。

16、担保情况: 无。

第二章 受托管理人履行职责情况

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

一、年度受托管理事务报告

2021年6月29日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《中国电建地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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，申万宏源证券在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20电建01、21电建01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与核查情况

一、本期债券募集资金情况

“20 电建 01”募集资金 20 亿元，扣除发行费用后用于偿还‘18 电建 01’本金。

“21 电建 01”募集资金 17.6 亿元，扣除发行费用后用于偿还公司债务。

二、募集资金专项账户运作与核查情况

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

就“20 电建 01”募集资金使用，发行人与中信银行股份有限公司北京分行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《募集资金及偿债保障金专户协议》。就“21 电建 01”募集资金使用发行人与渤海银行股份有限公司北京分行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《募集资金及偿债保障金监管协议》。本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

“20 电建 01”募集资金已于 2020 年使用完毕，2021 年未涉及使用“20 电建 01”募集资金的情况。“20 电建 01”募集资金的使用与《中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，“20 电建 01”募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券，具体为募集资金置换已用于兑付“18 电建 01”的自筹资金。

截至 2021 年 12 月 31 日，“21 电建 01”募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券，具体为募集资金置换已用于兑付“16 电建 01”的自筹资金。本期债券募集资金的使用与《中国电建地产集团有限公司 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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募

集说明书的约定及相关法律法规，“21 电建 01”募集资金在扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券，具体为募集资金置换已用于兑付“16 电建 01”的自筹资金。

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

第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析

“20 电建 01”、“21 电建 01”无第三方担保。

截至本报告出具之日，“20 电建 01”、“21 电建 01”偿债保障措施未发生重大变化。

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有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司偿债保障措施情况。报告期内，未发现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。

根据“20 电建 01”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，2021 至 2025 年间每年的 11 月 25 日为上一计息年度的付息日。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。“20 电建 01”已于 2021 年 11 月 25 日按期、足额支付上一计息期间利息。

根据“21 电建 01”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，2022 至 2026 年间每年的 4 月 8 日为上一计息年度的付息日。如投资者在第 3 年末行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。报告期内，“21 电建 01”尚未到第一次付息日。

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

发行人具有较强的偿债能力，主要原因如下：

较强的资产实力和稳定增长的盈利能力是本期债券偿付的根本保障。发行人资产规模较大，截至 2021 年末，发行人总资产 1,664.85 亿元、所有者权益 401.25 亿元、剔除预收账款（合同负债）后资产负债率为 75.90%，发行人资产负债率处于房地产行业的合理水平。其中，流动性较强的货币资金储备充裕，截至 2021 年末，公司货币资金为 128.64 亿元，发行人充足的现金储备对本期债券利息偿付起到有力支持。

发行人的营业收入主要来源于住宅地产和商业地产的开发、销售，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入及归属于母公司所有者的净利润。2021 年度，发行人营业收入 293.47 亿元，较去年同期增加 39.31%；净利润 4.11 亿元。发行人较强的资产实力和盈利能力能够为本次债券的利息偿付提供根本的保障。

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。截至 2021 年末，发行人合并报表流动资产为 1,384.32 亿元。在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

三、受托公司债券信用评级情况（2022 年）

2022 年 5 月 30 日，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2022 年度跟踪评级报告》，东方金诚维持电建地产主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，并维持“20 电建 01”、“21 电建 01”信用等级为 AAA。

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 20 电建 01、21 电建 01 年度受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

申万宏源证券有限公司

2022 年 6 月 24 日

