

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、22电建01、22电建03、22电
建04、22电建05、22电建06、23电建01
面向专业投资者公开发行人公司债券**

年度受托管理事务报告

(2023年度)

受托管理人



2024年6月

申万宏源证券有限公司作为中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)(债券简称“20 电建 01”)、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)(债券简称“22 电建 01”)、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(第二期)(债券简称“22 电建 03”)、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(第三期)(债券简称“22 电建 04”)、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(第四期)(债券简称“22 电建 05”)、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(第五期)(债券简称“22 电建 06”)、中国电建地产集团有限公司 2023 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“23 电建 01”)(以下简称“本次债券”)的受托管理人,代表本次债券全体持有人,在公司债券存续期间,持续关注本次债券进展情况及对本次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 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》、《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(第二期)募集说明书》、《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(第三期)募集说明书》、《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(第四期)募集说明书》、《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(第五期)募集说明书》、《中国电建地产集团有限公司 2023 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》,现就本次债券 2023 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 2023 年年度报告》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.....	8
第三章发行人经营与财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况	14
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.....	17
第六章发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况.....	18
第七章发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第八章发行人债券持有人会议召开情况.....	20
第九章发行人偿债能力和意愿分析.....	21
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	22

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、债券简称：20 电建 01；债券代码：149314.SZ。

2、发行规模：人民币 20 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券前 3 年票面利率为 4.5%，后两年票面利率为 2%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

6、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 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）。

7、兑付日：本期债券的兑付日为 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）。

8、信用级别及资信评级机构：本期债券发行时根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2020 年 10 月 28 日出具的《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)信用评级报告》（东方金诚债评字【2020】1107 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其

持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

12、债券余额：人民币 0.8 亿元。

二、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）

1、债券简称：22 电建 01；债券代码：149792.SZ。

2、发行规模：人民币 10 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.42%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 21 日。

6、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）。

7、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）。

8、信用级别及资信评级机构：本期债券发行时根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 1 月 7 日出具的《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)信用评级报告》（东方金诚债评字【2023】0006 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本

期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

三、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（第二期）

1、债券简称：22 电建 03；债券代码：149946.SZ。

2、发行规模：人民币 7 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.39%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 16 日。

6、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 16 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 6 月 16 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）。

7、兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 6 月 16 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 6 月 16 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）。

8、信用级别及资信评级机构：本期债券发行时根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 5 月 30 日出具的《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(第二期)信用评级报告》（东方金诚债评字【2022】0342 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

四、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（第三期）

1、债券简称：22 电建 04；债券代码：149999.SZ。

2、发行规模：人民币 9 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.34%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 28 日。

6、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 28 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 7 月 28 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）。

7、兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 7 月 28 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 7 月 28 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）。

8、信用级别及资信评级机构：本期债券发行时根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2022 年 7 月 20 日出具的《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(第三期)信用评级报告》（东方金诚债评字【2022】0476 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

五、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 (第四期)

1、债券简称：22 电建 05；债券代码：148080.SZ。

2、发行规模：人民币 10 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.60%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 27 日。

6、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 9 月 27 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 9 月 27 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）。

7、兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 9 月 27 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 9 月 27 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）。

8、信用级别及资信评级机构：根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

六、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（第五期）

1、债券简称：22 电建 06；债券代码：148098.SZ。

2、发行规模：人民币 9 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.79%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 11 月 3 日。

6、付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 11 月 3 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 11 月 3 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）。

7、兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 11 月 3 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 11 月 3 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）。

8、信用级别及资信评级机构：根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

七、中国电建地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第一期)(品种一)

1、债券简称：23 电建 01；债券代码：148251.SZ。

2、发行规模：人民币 5 亿元。

3、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。

4、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.57%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 17 日。

6、付息日：本期债券付息日为 2024 年至 2028 年每年的 4 月 17 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 2024 年至 2026 年每年的 4 月 17 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）。

7、兑付日：本期债券的兑付日期为 2028 年 4 月 17 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 2026 年 4 月 17 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）。

8、信用级别及资信评级机构：根据东方金诚国际信用评估有限公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《中国电建地产集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0453 号），公司的主体信用等级为 AAA，本期债券无债项评级，评级展望为稳定。

9、担保情况：无。

10、调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

11、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本次债券的受托管理人，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

2023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20电建01、21电建01、22电建01、22电建03、22电建04、22电建05、22电建06面向专业投资者公开发行公司债券年度受托管理事务报告（2022年度）》。

二、临时受托管理事务报告

无。

第三章 发行人经营与财务状况

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 2023 年审计报告》（天职业字[2024]31005 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 8 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、实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会。

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2023 年度实现营业总收入 173.66 亿元，同比下降 54.03%，其中住宅板块业务收入 163.07 亿元，同比下降 41.67%；实现净利润-12.45 亿元，同比下降 231.45%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要来自于住宅板块和商业板块。

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
住宅板块	163.07	154.04	5.54	93.90	279.59	243.63	12.86	74.01
商业板块	10.59	16.42	-55.03	6.10	98.19	91.43	6.88	25.99
合计	173.66	170.45	1.85	100.00	377.78	335.06	11.31	100.00

2023 年度，发行人住宅板块营业收入 163.07 亿元、营业成本 154.04 亿元，

营业收入较去年同期下降 41.67%，主要系房地产行业转结收入呈现周期性，报告期达到结利条件的项目及结利金额较上年同期减少；营业成本较去年同期下降 36.78%，主要系房地产市场行情已经下行，公司营业收入同比大幅下降，同时公司加快存货去化速动，快速回笼资金，去化速度加快，使项目毛利率同比下降，成本相应下降。

2023 年度，发行人商业板块实现营业收入 10.59 亿元、营业成本 16.42 亿元，营业收入较去年同期下降 89.22%，主要系上年同期南国置业并表的南京、深圳、重庆的房地产项目交房结利，本期房地产结利项目减少。导致收入大幅减少；营业成本较去年同期下降 82.05%，主要系结利项目减少导致相应成本结转减少。

三、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

截至 2023 年末，发行人合并报表资产总额 15,263,732.56 万元，负债总额 11,354,575.73 万元，所有者权益 3,909,156.83 万元。

1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	0.00	0.00	12,563.00	-100.00
应收票据	0.00	0.00	231.42	-100.00
应收账款	121,075.69	0.79	33,899.55	257.16
应收款项融资	3,659.52	0.02	8,468.33	-56.79
应收资金集中管理款	0.00	0.00	1,250.88	-100.00
合同资产	1,888.57	0.01	4,631.19	-59.22
其他流动资产	254,740.16	1.67	179,353.01	42.03
长期应收款	795,923.64	5.21	413,571.98	92.45
其他非流动资产	45,193.80	0.30	14,453.30	212.69

发生变动的的原因：

（1）截至 2023 年末，发行人交易性金融资产较上年末减少 100.00%，主要系交易性金融资产处置所致；

（2）截至 2023 年末，发行人应收票据较上年末减少 100.00%，主要系票据到期减少所致；

（3）截至 2023 年末，发行人应收账款较上年末增加 257.16%，主要系应收

销售款增加所致；

(4) 截至 2023 年末，发行人应收款项融资较上年末减少 56.79%，主要系应收款项收回减少所致；

(5) 截至 2023 年末，发行人应收资金集中管理款较上年末减少 100.00%，主要系资金集中款减少所致；

(6) 截至 2023 年末，发行人合同资产较上年末减少 59.22%，主要系项目履约完毕合同资产减少所致；

(7) 截至 2023 年末，发行人其他流动资产较上年末增加 42.03%，主要系预缴税金增加所致；

(8) 截至 2023 年末，发行人长期应收款较上年末增加 92.45%，主要系参股项目合作开发款增加所致；

(9) 截至 2023 年末，发行人其他非流动资产较上年末增加 212.69%，主要系待抵扣进项税增加所致。

2、期末余额变动比例超过 30%的负债项目

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	43,445.37	0.38	73,099.97	-40.57
应付票据	15,729.39	0.14	116,101.08	-86.45
预收款项	9,366.58	0.08	5,650.34	65.77
应付职工薪酬	5,862.52	0.05	2,508.89	133.67
应交税费	1,759.37	0.02	6,466.05	-72.79
应付股利	1,174.76	0.01	29,323.95	-95.99
一年内到期的非流动负债	919,631.01	8.10	553,363.98	66.19
长期应付款	107,000.00	0.94	165,775.00	-35.45
递延所得税负债	57.44	0.00	84.22	-31.80

发生变动的的原因：

(1) 截至 2023 年末，发行人短期借款较上年末减少 40.57%，主要系归还借款所致；

(2) 截至 2023 年末，发行人应付票据较上年末减少 86.45%，主要系到期兑付所致；

(3) 截至 2023 年末，发行人预收款项较上年末增加 65.77%，主要系应收

款项增加所致；

(4) 截至 2023 年末，发行人应付职工薪酬较上年末增加 133.67%，主要系期末应付工资增加所致；

(5) 截至 2023 年末，发行人应交税费较上年末减少 72.79%，主要系已交税金增加所致；

(6) 截至 2023 年末，发行人应付股利较上年末减少 95.99%，主要系支付股利所致；

(7) 截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加 66.19%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券增加所致；

(8) 截至 2023 年末，发行人长期应付款较上年末减少 35.45%，主要系一年内到期长期应付款重分类所致；

(9) 截至 2023 年末，发行人递延所得税负债较上年末减少 31.80%，主要系使用权资产确认的递延所得税负债减少所致。

(二) 合并利润表

2023 和 2022 年度，发行人营业收入分别为 1,736,629.13 万元和 3,777,767.94 万元，净利润分别为-124,539.43 万元和 94,741.26 万元。总体来看，发行人营业收入和净利润出现下降。

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
营业收入	1,736,629.13	3,777,767.94	-54.03
营业成本	1,704,504.63	3,350,621.60	-49.13
利润总额	-119,334.23	186,017.17	-164.15
净利润	-124,539.43	94,741.26	-231.45
归属于母公司股东的净利润	-67,074.24	15,073.75	-544.97

发生变动的原因：

2023 年度，发行人营业收入较上年末减少 54.03%，营业成本较上年末减少 49.13%，利润总额较上年末减少 164.15%，净利润较上年末减少 231.45%，主要系住宅业务板块收入和商业业务板块收入减少所致。

(三) 合并现金流量表

单位：万元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	234,802.40	-137,201.02	271.14
投资活动产生的现金流量净额	166,421.69	-537,758.34	130.94
筹资活动产生的现金流量净额	-236,736.77	154,100.67	-253.60
期末现金及现金等价物余额	992,977.24	828,489.92	19.86

发生变动的原因：

(1)2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年末增加 271.14%，主要系售房回款增加收到的现金增加所致；

(2)2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年末增加 130.94%，主要系投资现金流入大于流出所致；

(3)2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年末减少 253.60%，主要系筹资活动流入大于流出所致；

(4) 2023 年度，发行人期末现金及现金等价物余额较上年末增加 19.86%，主要系经营活动、投资活动产生的现金流量净额净流入所致。

(四) 对外担保情况

2022 年末对外担保的余额 29.39 亿元；2023 年末对外担保的余额 30.81 亿元；报告期对外担保增加 1.42 亿元；对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额 30.81 亿元。

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、本次债券募集资金情况

“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。

“22 电建 01”募集资金 10 亿元，扣除发行费用后用于偿还“19 电建债”回售款。

“22 电建 03”募集资金 7 亿元，扣除发行费用后用于偿还有息负债。

“22 电建 04”募集资金 9 亿元，扣除发行费用后用于偿还有息负债。

“22 电建 05”募集资金 10 亿元，扣除发行费用后用于偿还公司债券。

“22 电建 06”募集资金 9 亿元，扣除发行费用后用于偿还公司债券和有息负债。

“23 电建 01”募集资金 5 亿元，扣除发行费用后用于偿还有息负债。

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次债券募集资金的接收、存储、划转。

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》。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。

就“22 电建 01”募集资金使用，发行人与浙商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。

就“22 电建 03”募集资金使用，发行人与中国邮政储蓄银行股份有限公司北京丰台区方庄支行、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。

就“22 电建 04”募集资金使用，发行人与浙商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。

就“22 电建 05”募集资金使用，发行人与浙商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。

就“22 电建 06”募集资金使用，发行人与浙商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》，发行人与兴业银行股份有限公司北京首体支行、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。

就“23 电建 01”募集资金使用，发行人与交通银行股份有限公司北京和平里支行、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。

三、本次债券募集资金实际使用情况

截至 2023 年 12 月 31 日，20 电建 01、22 电建 01、22 电建 03、22 电建 04、22 电建 05、22 电建 06、23 电建 01 募集资金专项账户余额为 0 元。本次债券募集资金的使用与《募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

“20 电建 01”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还“18 电建 01”本金。

“22 电建 01”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还“19 电建债”回售款。

“22 电建 03”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还有息负债。

“22 电建 04”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还有息负债。

“22 电建 05”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还公司债券。

“22 电建 06”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还公司债券和有息负债。

“23 电建 01”：经过多种方式核查，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，扣除承销费用后，本期债券募集资金全部用于偿还有息负债。

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

一、 增信措施

20 电建 01、22 电建 01、22 电建 03、22 电建 04、22 电建 05、22 电建 06、23 电建 01 无增信措施。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2023 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“20 电建 01”、“22 电建 01”、“22 电建 03”、“22 电建 04”、“22 电建 05”、“22 电建 06”、“23 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本次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、发行人本次债券本息偿付情况

“20 电建 01”已于 2023 年 11 月 27 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 01”已于 2023 年 1 月 30 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 03”已于 2023 年 6 月 16 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 04”已于 2023 年 7 月 28 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 05”已于 2023 年 9 月 27 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 06”已于 2023 年 11 月 3 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“23 电建 01”于 2023 年 11 月 3 日计息、尚未到第一次付息期限。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在本次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

2023 年度，本次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 发行人偿债能力和意愿分析

发行人经营状况以及偿债能力分析等详见本报告之“第三章发行人经营与财务状况”、“第五章发行人偿债保障措施有效性分析”及“第六章发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况”等。

发行人较强的资产实力和资金储备是本次债券偿付的根本保障。发行人资产规模较大，截至 2023 年末，发行人总资产 1,526.37 亿元、所有者权益 390.92 亿元、资产负债率为 74.39%，发行人资产负债率处于房地产行业的合理水平。截至 2023 年末，发行人有息负债余额 502.76 亿元，其中 1 年内到期的有息负债 90.43 亿元。发行人流动性较强的货币资金储备充裕，截至 2023 年末发行人货币资金为 100.17 亿元，货币资金对短期有息负债的覆盖比例较高，发行人充足的现金储备对有利的支持了短期负债的按期偿付。截至 2024 年 3 月末，发行人银行授信额度 918.87 亿元，未使用授信额度 534.64 亿元，充足的授信额度对本次债券利息偿付起到有力的支撑。

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，2023 年度，发行人营业收入 173.66 亿元，经营活动现金流量净额 23.48 亿元，发行人较强的资产实力和经营活动能够为本次债券的利息偿付提供有效的保障。

截至报告出具日，发行人按时还本付息，按照募集说明书约定内容履行相关义务，偿债意愿良好。

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

受托管理人均已督促了发行人针对 2023 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（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、22 电建 01、22 电建 03、22 电建 04、22 电建 05、22 电建 06、23 电建 01 面向专业投资者公开发行人公司债券年度受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

