

中国电建地产集团有限公司

(住所：北京市海淀区玲珑巷路1号院5号楼1层108)

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

年度受托管理事务报告

(2024 年度)

受托管理人



2025 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》(以下简称“募集说明书”)及《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受托管理协议》、《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受托管理协议》(以下简称“《受托管理协议》”)及《公司债券受托管理人执业行为准则》,现就本次债券 2024 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 2024 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 2024 年度经营与财务状况 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 12

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 15

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 16

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 17

第八章发行人债券持有人会议召开情况 18

第九章发行人偿债能力和意愿分析 19

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 20

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：发行时票面利率为 4.5%，2025 年 11 月 25 日后票面利率为 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：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，2020 年 10 月 28 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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：发行时票面利率为 3.42%，2025 年 1 月 21 日后票面利率为 2%。

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：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，2022 年 1 月 7 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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 10 亿元。

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：发行时票面利率为 3.39%，2025 年 6 月 16 日后票面利率为 2.60%。

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：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，2022 年 5 月 30 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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 7 亿元。

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：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，2022 年 7 月 20 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

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:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,2024年6月27日发行人的主体信用等级为AAA,本期债券无债项评级。

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:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券无债项评级。

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:经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定,2024 年 6 月 27 日发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券无债项评级。

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

2024年6月28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、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公司债券年度受托管理事务报告（2023年度）》。

二、临时受托管理事务报告

1、2024年4月17日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于中国电建地产集团有限公司董事、监事及信息披露事务负责人发生变动的临时受托管理事务报告》。

2、2024年7月5日，申万宏源证券在深圳证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于中国电建地产集团有限公司注册地址发生变更的临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人 2024 年度经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《中国电建地产集团有限公司审计报告及财务报表（2024 年度）》（信会师报字[2025]第 ZG217055 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 2024 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2024 年度实现营业总收入 123.35 亿元，同比下降 28.97%，其中发行人住宅板块业务收入 93.65 亿元，同比下降 42.57%；实现毛利润-23.07 亿元，同比下降 85.22%。发行人商业板块业务收入 29.70 亿元，同比增长 180.42%；实现毛利润-4.95 亿元，同比增长 15.04%。

（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	93.65	85.60	8.60	75.93	163.07	154.04	5.54	93.90
商业板块	29.70	34.65	-16.67	24.07	10.59	16.42	-55.03	6.10
合计	123.35	120.25	2.52	100.00	173.66	170.45	1.85	100.00

发行人 2024 年住宅板块营业收入比去年同期减少 42.57%，营业成本比去年同期减少 44.43%，主要系本年结转住宅项目较少；毛利率增加 55.23%，主要系

2024 年结利项目的毛利率较高，造成本年毛利率增加。

发行人 2024 年商业板块营业收入比去年同期增加 180.42%，营业成本比去年同期增长 111.00%，主要原因是受项目开发周期影响，本期可结转的物业数量较上年同期增加；毛利率增加 69.71%，主要是因为 2024 年结利项目毛利率增加，从而带动整体毛利率上升。

三、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

截至 2024 年末，发行人合并报表资产总额 1,542.17 亿元，负债总额 1,164.71 亿元，所有者权益 377.47 亿元。

1、期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总资产 10%以上的资产项目

发行人无期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总资产 10%以上的资产项目。

2、期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总负债 10%以上的负债项目

发行人无期末余额变动比例超过 30%且占合并报表总负债 10%以上的负债项目。

（二）合并利润表

2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 173.66 亿元和 123.35 亿元，净利润分别为-12.45 亿元和-23.07 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润出现下降。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例 (%)	变动原因
营业收入	123.35	173.66	-28.97	-
营业成本	120.25	170.45	-29.45	-
利润总额	-19.54	-11.93	-63.79	房地产行业结转收入呈现周期性，达到结利条件的项目及结利金额减少；下属上市子公司南国置业净利润大额为负所致。
净利润	-23.07	-12.45	-85.30	
归属于母公司股东的净利润	-14.34	-6.71	-113.71	

（三）合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例 (%)	变动原因
----	---------	---------	------------	------

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	9.98	23.48	-57.5	销售回款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-3.65	16.64	-121.94	发行人房地产项目投资较多所致
筹资活动产生的现金流量净额	-24.94	-23.67	-5.37	
期末现金及现金等价物余额	80.69	99.3	-18.74	投资活动、筹资活动产生的现金流量净额净流出所致

(四) 对外担保情况

2023 年末对外担保的余额 30.81 亿元;2024 年末对外担保的余额 33.51 亿元;报告期对外担保增加 2.70 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 33.51 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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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、受托管理人申万宏源证券签订了《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 2024 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

2024 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《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券担任受托管理人。

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 2024 年 11 月 25 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 01”已于 2024 年 1 月 22 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 03”已于 2024 年 6 月 17 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 04”已于 2024 年 7 月 29 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“22 电建 05”已于 2024 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 2024 年 11 月 4 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“23 电建 01”已于 2024 年 4 月 17 日按期、足额支付上一计息期间利息。

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

2024 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”、“第五章发行人内外部增信措施及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 2024 年末，发行人总资产 1,542.17 亿元、所有者权益 377.47 亿元、资产负债率为 75.52%，发行人资产负债率处于房地产行业的合理水平。截至 2024 年末，发行人有息负债余额 472.60 亿元，其中 1 年内到期的有息负债 94.11 亿元。发行人流动性较强的货币资金储备充裕，截至 2024 年末发行人货币资金为 81.40 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 2025 年 3 月末，发行人获得银行授信总额为 857.42 亿元，其中已用额度为 364.40 亿元，剩余授信额度为 493.02 亿元。

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，2024 年度，发行人营业收入 123.35 亿元，经营活动现金流量净额 9.98 亿元，发行人较强的资产实力和较充足的经营活动现金流量净额能够为本次债券的本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 2024 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 年度受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

