

中国电建地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	10
三、 跟踪资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	13
六、 专项偿债账户设置情况	15
七、 持有人会议召开情况	15
八、 受托管理人履职情况	15
第三节 业务和公司治理情况	17
一、 公司业务情况	17
二、 公司治理、内部控制情况	18
三、 公司独立性情况	18
四、 业务经营情况分析	18
五、 投资状况	19
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	19
第四节 财务情况	19
一、 审计情况	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
三、 主要会计数据和财务指标	20
四、 资产情况	21
五、 负债情况	25
六、 利润及其他损益来源情况	26
七、 对外担保情况	26
第五节 重大事项	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	27
二、 关于破产相关事项	27
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	27
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	27
五、 其他重大事项的信息披露情况	27
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	28
第八节 备查文件目录	29
附件 财务报表	31
合并资产负债表	32
母公司资产负债表	34
合并利润表	36

母公司利润表	37
合并现金流量表	39
母公司现金流量表	40
合并所有者权益变动表	42
母公司所有者权益变动表	44
担保人财务报表	47

释义

公司、本公司	指	中国电建地产集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国电建	指	中国电力建设股份有限公司
南国置业	指	南国置业股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《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》
《公司章程》	指	《中国电建地产集团有限公司章程》
报告期	指	2017年
最近两年	指	2016年、2017年
中国/我国/国内/全国/境内	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
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、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）
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中国电建地产集团有限公司
中文简称	电建地产
外文名称（如有）	PowerChina Real Estate Group Ltd
外文缩写（如有）	POWERCHINA REALESTATE
法定代表人	夏进
注册地址	北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层
办公地址	北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼5-7层
办公地址的邮政编码	100048
公司网址	http://fdc.powerchina.cn
电子信箱	realestate@powerchina.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	畅文智
联系地址	北京市海淀区车公庄西路22号院1号楼7层
电话	010-58367037
传真	010-58960049
电子信箱	changwenzhi-re@powerchina.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告。

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：中国电力建设股份有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

公司的控股股东为中国电力建设股份有限公司。截至 2017 年末，中国电建总股本 15,319,035,024 元，股权结构比例为电建集团持有 69.51% 的股份，其他股东持有 30.49% 的股份。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内公司董事、监事无变化。

报告期内公司高级管理人员变化情况为：离任 1 人，为副总经理谢苏明，调整后，除董事、监事外，公司高级管理人员共 5 人，分别是：杨宝林、薛志勇、秦普高、李端、王劲松。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704
签字会计师姓名	刘红卫、陈冬

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136155.SH、135543.SH、143305.SH
债券简称	16 电建 01、16 电建 02、17 电建债
名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
联系人	张乔顺
联系电话	010-88013867

（三）资信评级机构

债券代码	136155.SH、143305.SH
债券简称	16 电建 01、17 电建债
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136155.SH
2、债券简称	16电建01
3、债券名称	中国电建地产集团有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
4、发行日	2016年1月26日
5、到期日	2021年1月26日
6、债券余额	20
7、利率（%）	3.7
8、还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年1月26日，公司已按时兑付“16电建01”自2016年1月26日至2017年1月25日期间的利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	中国电建地产集团有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）无发行人或投资者选择权条款、可交换条款、提前偿还条款等特殊条款。

1、债券代码	135543.SH
2、债券简称	16电建02
3、债券名称	中国电建地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年6月8日
5、到期日	2019年6月8日
6、债券余额	10.7
7、利率（%）	4.8
8、还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在第2年末行使回售权，所回售债券的票面面值加第2年的利息在投资者回售支付日（2018年6月8日）一起支付。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	2017年6月8日，公司已按时兑付“16电建02”自2016年6月8日至2017年6月7日期间的利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	中国电建地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）在第二年末有发行人上调票面利率选择

	权和投资者回售权，报告期内相关条款尚未触发。
--	------------------------

1、债券代码	143305.SH
2、债券简称	17电建债
3、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）
4、发行日	2017年9月25日
5、到期日	2022年9月25日
6、债券余额	10
7、利率（%）	5.58
8、还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	报告期内未涉及
12、特殊条款的触发及执行情况	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）无发行人或投资者选择权条款、可交换条款、提前偿还条款等特殊条款。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136155.SH

债券简称	16电建01
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，16电建01的募集资金20亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于补充营运资金，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。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135543.SH

债券简称	16电建02
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10.7
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，16电建02的募集资金10.7亿元已使用完毕，在扣除发行费用后，全部用于补充营运资金，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。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143305.SH

债券简称	17 电建债
募集资金专项账户运作情况	运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，17 电建债的募集资金 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。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	无

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

适用 不适用

债券代码	136155.SH
债券简称	16 电建 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 27 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
债项评级标识所代表的含义	债券信用质量很高，信用风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	与上一次评级结果不存在差异

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136155.SH、135543.SH、143305.SH

债券简称	16 电建 01、16 电建 02、17 电建债
其他偿债保障措施概述	<p>1、为了保证债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。</p> <p>2、公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>3、公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了申万宏源证券承销保荐有限责任公司担任本次债券的受托管理人，双方签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。</p> <p>4、本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组建债权本息偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。</p> <p>5、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金并及时划入专项偿债账户，用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>6、公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</p> <p>7、根据公司于2015年9月16日召开的董事会第19次</p>

	<p>临时会议及于 2015 年 10 月 8 日召开的 2015 年度临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>(1) 不向股东分配利润；</p> <p>(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>(4) 主要责任人不得调离。</p>
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136155.SH

债券简称	16 电建 01
偿债计划概述	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第一期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 26 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>2、本次债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。</p> <p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本次债券到期一次还本。第一期债券本金偿付日为 2021 年 1 月 26 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>2、本次债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：135543.SH

债券简称	16 电建 02
偿债计划概述	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。第一期债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 6 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2017 年至 2018 年每年的 6 月 8 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>2、本次债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。</p> <p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本期债券到期一次还本。第一期债券本金偿付日为 2019 年 6 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 6 月 8 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。若投资者行使回售选择权，则回售和本金支付工作根据登记机构和上交所有关规定办理。</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

债券代码：143305.SH

债券简称	17 电建债
偿债计划概述	<p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2018 年至 2022 年每年的 9 月 25 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>2、本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。</p> <p>3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、本期债券到期一次还本。本期债券本金偿付日为 2022 年 9 月 25 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
报告期内是否按募集说明书	是

相关承诺执行	
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136155.SH、135543.SH、143305.SH

债券简称	16 电建 01、16 电建 02、17 电建债
账户资金的提取情况	<p>①发行人指定资金部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合资金部门在本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。</p> <p>②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。</p>
与募集说明书的相关承诺的一致情况	一致。发行人严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无

七、持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136155.SH
债券简称	16 电建 01
债券受托管理人名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1. 公司债券存续期内，债券受托管理人申万宏源证券承销保荐有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>2. 截至 2016 年 12 月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，受托管理人于 2017 年 1 月 10 日对上述事项及其影响出具了《中国电建地产集团有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者)受托管理事务临时报告》并在上海证券交易所网站披露；截至 2017 年 7 月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，受托管理人于 2017 年 8 月 11 日对上述事项及其影响出具了《中国电建地产集团有限公司</p>

	<p>2016年公开发行公司债券(第一期)(面向合格投资者)受托管理事务临时报告》并在上海证券交易所网站披露；截至2017年11月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十，受托管理人于2017年12月18日对上述事项及其影响出具了《关于中国电建地产集团有限公司公司债券的受托管理事务临时报告》并在上海证券交易所网站披露。</p> <p>3. 受托管理人预计至少将于每年6月30日前披露上一年度受托管理事务报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是 http://www.sse.com.cn

债券代码	135543.SH
债券简称	16电建02
债券受托管理人名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1. 公司债券存续期内，债券受托管理人申万宏源证券承销保荐有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>2. 受托管理人预计至少将于每年6月30日前披露上一年度受托管理事务报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。</p>
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是 http://www.sse.com.cn

债券代码	143305.SH
债券简称	17电建债
债券受托管理人名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
受托管理人履行职责情况	<p>1. 公司债券存续期内，债券受托管理人申万宏源证券承销保荐有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。</p> <p>2. 截至2017年11月末，发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十，受托管理人于2017年12月18日对上述事项及其影响出具了《关于中国电建地产集团有</p>

	限公司公司债券的受托管理事务临时报告》并在上海证券交易所网站披露。 3. 受托管理人预计至少将于每年6月30日前披露上一年度受托管理事务报告，受托管理报告详见证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是 http://www.sse.com.cn

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一） 公司业务情况概述

公司在北京、上海、武汉、长沙、成都、天津、郑州、南京等25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）。公司控股股东中国电力建设股份有限公司的母公司中国电力建设集团是全球能源电力、水资源与环境、基础设施及房地产领域提供全产业链集成、整体解决方案服务的综合性大型建筑集团，是服务“一带一路”建设的龙头企业，综合实力极强，位居2017年《财富》世界500强企业第190位、中国企业500强第42位，2017年ENR全球工程设计公司150强第2位，2017年ENR全球工程承包商250强第5位。根据克而瑞CRIC发布的2017年中国房地产企业销售TOP100排名中，电建地产销售金额和销售面积均排名全国第55位。

（二） 未来发展展望

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10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，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。

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市 相关资产的账面价 值	涉及房地产业务的 全部账面价值	占比(%)
存货	35.71	698.75	5.11
投资性房地产	4.51	5.39	83.71
无形资产	5.61	5.66	99.08
合计	45.84	709.81	6.46

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司与控股股东有限责任公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事会及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
住宅	153.92	122.80	82.94	136.08	108.05	82.44
商业	31.66	26.53	17.06	28.99	21.49	17.56
合计	185.58	149.33	100	165.07	129.53	100

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

往来款项是否与日常经营活动相关。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

报告期内，发行人不存在非经营性往来占款和资金拆借的情形。

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0 元，占合并口径净资产的比例（%）：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

财政部于 2017 年 5 月 10 日发布了《关于印发修订《企业会计准则第 16 号—政府补助》的通知》（财会【2017】15 号），对《企业会计准则第 16 号—政府补助》进行了修订，自 2017 年 6 月 12 日起施行。公司将与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质

，计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入“其他收益”的政府补助在该项目中反映。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	984.10	859.61	14.48	
2	总负债	820.27	713.90	14.90	
3	净资产	163.83	145.71	12.44	
4	归属母公司股东的净资产	105.96	87.11	21.64	
5	资产负债率(%)	83.35	83.05	0.36	
6	流动比率	1.95	2.41	-19.15	
7	速动比率	0.46	0.51	-10.66	
8	期末现金及现金等价物余额	113.20	132.02	-14.26	
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业总收入	185.58	165.07	12.42	
2	营业总成本	171.75	152.29	12.78	
3	利润总额	15.15	12.59	20.33	
4	净利润	9.51	8.11	17.23	
5	扣除非经常性损益后净利润	6.38	3.64	75.27	注1
6	归属母公司股东的净利润	7.36	3.63	102.59	注2
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	19.29	16.39	17.69	
8	EBITDA 利息倍数	0.71	0.58	22.27	
9	经营活动产生的现金流净额	24.67	42.90	-42.49	注3
10	投资活动产生的现金流净额	-63.80	-29.76	114.38	注4
11	筹资活动产生的现金流净额	20.31	37.33	-45.60	注5
12	应收账款周转率	43.44	45.14	-3.77	
13	存货周转率	0.22	0.22	0	
14	贷款偿还率(%)	100	100	0	
15	利息偿付率(%)	100	100	0	

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

- 注 1： 结利项目增加利润增加
- 注 2： 结利项目增加利润增加
- 注 3： 项目投资增加
- 注 4： 投资支出增加
- 注 5： 主要为吸收投资增加

四、 资产情况

（一） 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	113.66	132.14	-13.98	
应收账款	5.01	3.54	41.47	注 1
预付款项	2.68	2.93	-8.66	
其他应收款	49.69	30.31	63.96	注 2
存货	698.75	640.88	9.03	
一年内到期的非流动资产	0	0.08	-100	注 3
其他流动资产	45.22	5.38	741.19	注 4
长期股权投资	25.87	8.00	223.21	注 5
投资性房地产	5.39	5.75	-6.24	
固定资产	22.36	8.93	150.43	注 6
在建工程	-	6.59	-100.00	注 7
无形资产	5.66	5.81	-2.60	
商誉	7.49	7.49	0.00	

2. 主要资产变动的原因

- 注 1: 销售增加
- 注 2: 往来款增加
- 注 3: 科目调整, 2017 年不再要求长期待摊费用重分类
- 注 4: 委托贷款增加
- 注 5: 投资增加, 主要为增加对联营企业诚通房地产有限责任公司的投资 17.22 亿元
- 注 6: 本期增加房屋及建筑物 13.70 亿元, 其中由在建工程转入 12.72 亿元
- 注 7: 在建工程完工转入固定资产共 12.72 亿元

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
固定资产	12.67	-	抵押贷款
存货—开发成本	85.25	-	抵押贷款
银行存款	0.46	-	法院冻结/保证金
合计	98.38		-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
中国电建地产集团绵阳长兴有限公司	194,537.29	10,659.22	70	无
中国水电建设集团房地产长沙有限公司	388,053.19	50,368.75	60	无
中国水电建设集团房地产成都有限公司	368,707.62	11,372.95	66.67	无
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	42,895.01	27,245.06	100	无
中国电建地产集团贵阳有限公司	277,072.18	113,687.47	70	无
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	8,191.55	2,393.02	60	无
中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	199,933.06	1,259.51	65	无
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	129,314.82	30,417.47	48	无
中国水电建设集团（抚顺）投资建设有限公司	7,908.94	1.46	60	无
中国电建地产集团抚顺有限公司	68,751.09	4,675.94	60	融资质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
中国水电建设集团房地产武汉有限公司	208,812.57	169,242.70	55	无
北京海赋兴业房地产开发有限公司	199,203.70	7,599.43	100	无
三亚天涯投资发展有限公司	186,184.83	231.06	51	无
南京金羚房地产开发有限公司	779,113.59	47,026.58	100	无
中国电建地产集团天津置业有限公司	36,571.97	21,931.02	100	无
武汉新天地投资有限公司	40,352.07	0	100	无
中电建物业管理有限公司	10,643.35	30,749.89	55	无
北京金水房地产开发有限公司	365,401.64	208,096.71	50	融资质押
湖北鼎汉投资有限公司	392,294.76	95,774.28	70	无
南国置业股份有限公司	2,304,425.37	316,612.05	40.49	无
成都泛悦北城房地产开发有限公司	204,568.92	88,310.40	80	无
武汉南国融汇商业有限责任公司	370,936.57	4.25	100	无
武汉熙悦房地产有限公司	308,686.03	6.67	100	无
湖南京宁置业有限公司	71,717.27	24,259.03	60	无
河南中新置业有限公司	30,001.62	40,817.91	35	无
西藏林芝南迦巴瓦实业有限公司	28,922.56	1,988.27	31	无
南京中水电星湖湾房地产有限公司	204,491.95	152,989.32	70	融资质押, 2018年4月末已解押
中电建西元(北京)房地产开发有限公司	242,831.81	437,388.72	100	融资质押
上海海赋置业有限公司	112,881.38	43,476.91	100	无

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例 (%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
公司				
中电建天顺（北京）投资发展有限公司	467,806.94	5.55	100	融资质押
武汉洺悦房地产有限公司	784,320.54	1.85	51	无
北京金水永业房地产开发有限公司	292,631.08	0	51	融资质押
电建地产（深圳）有限公司	50.79	0	100	无
河南泛悦置业有限公司	10,313.75	0	70	无
成都岷江海赋投资有限责任公司	214,979.72	0	60	无
郑州绿博文创置业有限公司	3,003.98	0	51	无
广州中电建地产有限公司	1,042.38	0	100	无
武汉灏悦房地产有限公司	234,758.80	0	100	无
北京中电建市政园林工程有限公司	3,883.54	5,339.18	70	无
山东洺悦置业有限公司	991.18	0	51	无
中电建京西（北京）置业有限公司	3,112.19	0	100	无
苏州灏洺置业有限公司	25,544.73	0	100	无
郑州中电建文博置业有限公司	34,094.25	0	51	无
佛山泛灏置业有限公司	179,542.55	0	100	无
佛山泛悦置业有限公司	196,663.60	0	100	无
成都洺悦房地产开发有限公司	19,100.03	0	100	无
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	32,169.93	0	81.09	无
成都中电建海赋房地产开发有限公司	102,584.68	72,450.44	100	无

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
合计	10,390,001.37	2,016,383.07	-	-

五、负债情况

（一）主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	11.38	9.25	23.03%	
应付账款	32.77	38.93	-15.84%	
预收款项	276.20	207.98	32.80%	注1
应交税费	-0.80	-4.27	-81.31%	注2
应付利息	3.18	2.27	39.75%	注3
应付股利	10.37	6.53	58.85%	注4
其他应付款	41.90	49.60	-15.52%	
一年内到期的非流动负债	75.09	28.43	164.16%	注5
长期借款	289.50	289.92	-0.14%	
应付债券	60.34	85.13	-29.12%	

2. 主要负债变动的的原因

注1：销售增加

注2：税金减少

注3：债券余额增加

注4：应付股利增加

注5：应付债券重分类

（二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 456.31 亿元；上年末借款总额 412.72 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至 2017 年底，公司资产用于抵押、质押、担保或其他限制用途情况详见四（二）

资产受限情况。

（五）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

根据未来一年内到期债务金额、投资及营运需求，公司计划融资 300 多亿，将根据到期债务及经营需要进行相应具体融资安排。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国建设银行	869,600.00	497,060.00	122,540.00
中国银行	284,600.00	159,743.00	124,857.00
中国工商银行	96,950.00	96,950.00	-
中国农业银行	360,000.00	159,000.00	201,000.00
中国光大银行	388,000.00	68,000.00	320,000.00
民生银行	1,221,100.00	386,600.00	834,500.00
兴业银行	1,187,000.00	520,000.00	667,000.00
招商银行	100,000.00	-	100,000.00
中信银行	1,200,000.00	649,000.00	551,000.00
平安银行	530,000.00	200,000.00	330,000.00
浙商银行	675,000.00	255,000.00	420,000.00
渤海银行	1,010,000.00	465,000.00	545,000.00
华夏银行	26,800.00	26,800.00	-
上海银行	18,000.00	18,000.00	-
恒丰银行	275,000.00	-	275,000.00
合计	8,242,050.00	3,501,153.00	4,490,897.00

本报告期银行授信额度变化情况：-18.52 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

截至报告期末，电建地产已获批但尚未发行的债券或债务融资工具发行额度为：永续中票 10 亿元；资产支持专项计划 11.62 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：15.15

报告期非经常性损益总额：3.64

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：报告期内公司不存在对外担保情况。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上	http://www.sse.com.cn/	2017-1-9	无	无

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
年末净资产的百分之二十				
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2017-8-11	无	无
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn/	2017-12-13	无	无

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司 2017 年公司债券年度报告》之盖章页)



中国电建地产集团有限公司

2018年4月27日

附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	11,366,208,463.06	13,213,733,466.16
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,000,000.00	-
应收账款	500,552,897.23	353,824,846.56
预付款项	268,050,451.83	293,461,267.52
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,969,312,087.40	3,030,799,450.36
买入返售金融资产		
存货	69,875,322,375.96	64,087,996,616.34
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		7,875,056.69
其他流动资产	4,522,184,693.65	537,595,729.62
流动资产合计	91,503,630,969.13	81,525,286,433.25
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	62,500,000.00	62,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	2,587,151,476.18	800,443,665.87
投资性房地产	539,298,779.41	575,164,414.03
固定资产	2,236,092,782.72	892,884,349.52
在建工程		659,054,658.84
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	566,216,287.54	581,333,502.56
开发支出		
商誉	748,529,509.49	748,529,509.49
长期待摊费用	25,993,863.37	16,680,569.89
递延所得税资产	130,799,362.93	88,763,938.60
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,906,582,061.64	4,435,354,608.80

资产总计	98,410,213,030.77	85,960,641,042.05
流动负债：		
短期借款	1,138,000,000.00	925,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	26,460,333.00	-
应付账款	3,276,685,851.62	3,893,381,642.66
预收款项	27,619,655,109.88	20,797,940,527.60
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,998,405.17	13,296,742.38
应交税费	-79,883,687.38	-427,315,164.58
应付利息	317,557,094.06	227,233,762.20
应付股利	1,037,148,580.29	652,894,364.18
其他应付款	4,190,329,167.55	4,960,241,325.32
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	7,508,847,933.23	2,842,500,000.00
其他流动负债	2,000,000,000.00	-
流动负债合计	47,042,798,787.42	33,885,173,199.76
非流动负债：		
长期借款	28,950,240,000.00	28,991,880,000.00
应付债券	6,033,834,384.64	8,512,636,123.62
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	34,984,074,384.64	37,504,516,123.62
负债合计	82,026,873,172.06	71,389,689,323.38
所有者权益：		
股本	7,000,000,000.00	6,898,000,000.00
其他权益工具	2,977,358,490.56	1,485,849,056.60
其中：优先股		
永续债	2,977,358,490.56	1,485,849,056.60
资本公积	34,575,512.58	34,575,512.58

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	84,898,297.28	33,078,027.31
一般风险准备		
未分配利润	499,548,751.34	259,530,964.00
归属于母公司所有者权益合计	10,596,381,051.76	8,711,033,560.49
少数股东权益	5,786,958,806.95	5,859,918,158.18
所有者权益合计	16,383,339,858.71	14,570,951,718.67
负债和所有者权益总计	98,410,213,030.77	85,960,641,042.05

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,467,232,739.33	6,903,925,427.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	28,932,980.00	28,932,980.00
预付款项	4,680,664.72	1,190,525.16
应收利息		
应收股利	511,015,100.86	266,666,123.29
其他应收款	19,228,138,346.78	10,936,401,613.42
存货	1,361,691,797.69	1,010,451,677.27
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,188,562,416.00	3,085,974,053.03
流动资产合计	30,790,254,045.38	22,233,542,399.99
非流动资产：		
可供出售金融资产	62,500,000.00	62,500,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,396,778,530.06	8,541,995,631.78
投资性房地产		
固定资产	5,204,769.87	6,182,202.62
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,496,852.13	4,491,803.42
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	382,221.80	714,439.79
递延所得税资产	14,643,417.25	14,389,993.81
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,482,005,791.11	8,630,274,071.42
资产总计	40,272,259,836.49	30,863,816,471.41
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	550,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	30,300,547.06	103,913,123.44
预收款项		
应付职工薪酬	1,987,065.28	180,004.10
应交税费	28,814,467.53	16,191,497.43
应付利息	216,895,232.88	155,040,012.18
应付股利	935,076,347.07	573,807,497.51
其他应付款	10,557,825,491.45	8,838,618,459.67
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	459,130,000.00	200,000,000.00
其他流动负债	2,000,000,000.00	-
流动负债合计	15,030,029,151.27	10,437,750,594.33
非流动负债：		
长期借款	9,045,000,000.00	6,899,130,000.00
应付债券	6,033,834,384.64	5,031,482,860.64
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,078,834,384.64	11,930,612,860.64
负债合计	30,108,863,535.91	22,368,363,454.97
所有者权益：		
股本	7,000,000,000.00	6,898,000,000.00
其他权益工具	2,977,358,490.56	1,485,849,056.60
其中：优先股		
永续债	2,977,358,490.56	1,485,849,056.60
资本公积	20,000.00	20,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	125,275,252.25	73,454,982.28
未分配利润	60,742,557.77	38,128,977.56

所有者权益合计	10,163,396,300.58	8,495,453,016.44
负债和所有者权益总计	40,272,259,836.49	30,863,816,471.41

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	18,557,841,436.03	16,507,261,991.00
其中：营业收入	18,557,841,436.03	16,507,261,991.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,175,486,893.64	15,228,706,482.84
其中：营业成本	14,933,168,664.11	12,953,482,742.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,296,717,106.95	1,224,957,011.15
销售费用	456,536,195.56	507,532,902.67
管理费用	288,453,738.23	277,555,917.10
财务费用	145,146,940.13	120,351,599.89
资产减值损失	55,464,248.66	144,826,309.87
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	122,394,492.10	-16,160,801.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-77,929,175.68	-16,160,801.33
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,504,749,034.49	1,262,394,706.83
加：营业外收入	14,220,400.71	8,825,006.58
减：营业外支出	3,856,591.61	12,095,899.92

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,515,112,843.59	1,259,123,813.49
减：所得税费用	564,079,820.51	447,840,645.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	951,033,023.08	811,283,168.02
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	951,033,023.08	811,283,168.02
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	215,426,116.21	448,190,802.68
2.归属于母公司股东的净利润	735,606,906.87	363,092,365.34
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	951,033,023.08	811,283,168.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	735,606,906.87	363,092,365.34
归属于少数股东的综合收益总额	215,426,116.21	448,190,802.68
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,728,523.33	130,922,138.37
减：营业成本	1,423,199.47	130,237,401.55
税金及附加	7,629,139.90	6,887,549.84
销售费用	870,184.35	827,854.70
管理费用	139,847,478.80	123,139,928.37
财务费用	-44,470,858.51	9,837,661.94
资产减值损失	1,013,693.79	57,198,174.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	613,422,072.81	408,903,513.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-44,912,405.86	-7,331,810.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	508,837,758.34	211,697,081.75
加：营业外收入	9,136,602.86	400,885.96
减：营业外支出	25,084.90	23,185.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	517,949,276.30	212,074,782.69
减：所得税费用	-253,423.44	-14,299,543.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	518,202,699.74	226,374,326.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	518,202,699.74	226,374,326.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	518,202,699.74	226,374,326.19
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	25,778,714,303.46	23,341,078,108.43
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	39,742,167.40	85,793,976.92
收到其他与经营活动有关的现金	1,851,984,858.31	1,768,696,990.14
经营活动现金流入小计	27,670,441,329.17	25,195,569,075.49
购买商品、接受劳务支付的现金	18,713,473,931.69	15,644,064,569.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	-	93,947.10
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	742,720,556.72	573,712,511.04
支付的各项税费	2,829,591,404.56	2,119,414,070.29
支付其他与经营活动有关的现金	2,917,486,933.75	2,567,964,330.62
经营活动现金流出小计	25,203,272,826.72	20,905,249,428.88
经营活动产生的现金流量净额	2,467,168,502.45	4,290,319,646.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	368,310.68	69,481.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	251,227,785.74	22,566.13
收到其他与投资活动有关的现金	687,290,043.22	471,531,026.32
投资活动现金流入小计	938,886,139.64	471,623,074.25
购建固定资产、无形资产和其他长	615,798,095.48	2,395,047,370.20

期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,870,428,601.00	784,054,700.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	80,425,325.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,752,058,842.23	268,479,892.58
投资活动现金流出小计	7,318,710,863.71	3,447,581,962.78
投资活动产生的现金流量净额	-6,379,824,724.07	-2,975,958,888.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,608,400,000.00	3,176,196,759.16
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,400,000.00	1,691,196,759.16
取得借款收到的现金	16,720,400,000.00	21,206,398,706.57
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	5,022,370,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	658,150,000.00	4,667,997,224.48
筹资活动现金流入小计	21,986,950,000.00	34,072,962,690.21
偿还债务支付的现金	15,378,340,000.00	16,270,050,372.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,059,888,105.75	3,002,011,438.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	350,394,178.06	352,091,534.97
支付其他与筹资活动有关的现金	1,518,133,012.48	11,068,023,091.44
筹资活动现金流出小计	19,956,361,118.23	30,340,084,902.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,030,588,881.77	3,732,877,788.17
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	-1,882,067,339.85	5,047,238,546.25
加：期初现金及现金等价物余额	13,202,497,659.01	8,155,259,112.76
六、期末现金及现金等价物余额	11,320,430,319.16	13,202,497,659.01

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

母公司现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	84,773.00	58,253,755.00
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金	40,161,267,112.95	50,306,137,914.98
经营活动现金流入小计	40,161,351,885.95	50,364,391,669.98
购买商品、接受劳务支付的现金	356,352,973.14	1,312,665,594.04
支付给职工以及为职工支付的现金	45,808,368.18	35,260,377.72
支付的各项税费	49,721,473.48	32,751,870.40
支付其他与经营活动有关的现金	49,598,111,016.77	40,940,069,409.47
经营活动现金流出小计	50,049,993,831.57	42,320,747,251.63

经营活动产生的现金流量净额	-9,888,641,945.62	8,043,644,418.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,469,110.00
取得投资收益收到的现金	411,901,272.71	254,822,635.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,390,478,175.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	687,290,043.22	471,531,026.32
投资活动现金流入小计	2,489,670,991.18	727,822,772.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,502,254.75	2,848,820.24
投资支付的现金	2,137,238,601.00	2,129,289,998.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	80,425,325.00	106,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	181,752,800.00	268,479,892.58
投资活动现金流出小计	2,401,918,980.75	2,506,618,711.46
投资活动产生的现金流量净额	87,752,010.43	-1,778,795,939.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,593,000,000.00	1,485,000,000.00
取得借款收到的现金	5,900,000,000.00	3,250,000,000.00
发行债券收到的现金	3,000,000,000.00	5,022,370,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,600,000,000.00
筹资活动现金流入小计	10,493,000,000.00	12,357,370,000.00
偿还债务支付的现金	3,245,000,000.00	5,266,869,995.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	883,802,753.30	1,187,521,520.34
支付其他与筹资活动有关的现金		8,108,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,128,802,753.30	14,562,391,515.34
筹资活动产生的现金流量净额	6,364,197,246.70	-2,205,021,515.34
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	-3,436,692,688.49	4,059,826,963.63
加：期初现金及现金等价物余额	6,903,925,427.82	2,844,098,464.19
六、期末现金及现金等价物余额	3,467,232,739.33	6,903,925,427.82

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,898,000.00	-	1,485,849.056.60		34,575,512.58	-	-	-	33,078,027.31	-	259,530,964.00	5,859,918,158.18	14,570,951,718.67
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年初余额	6,898,000.00	-	1,485,849.056.60		34,575,512.58	-	-	-	33,078,027.31	-	259,530,964.00	5,859,918,158.18	14,570,951,718.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	102,000.00	-	1,491,509.433.96		-	-	-	-	51,820,269.97	-	240,017,787.34	-72,959,351.23	1,812,388,140.04
（一）综合收益总额											735,606,906.87	215,426,116.21	951,033,023.08
（二）所有者投入和减少资本	102,000.00	-	1,491,509.433.96		-	-	-	-	-	-	-	80,756,896.86	1,674,266,330.82
1. 股东投入的普通股	102,000.00											76,234,450.00	178,234,450.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-		1,491,509.433.96									-	1,491,509,433.96
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-											-	-
4. 其他												4,522,446.86	4,522,446.86
（三）利润分配	-	-	-		-	-	-	-	51,820,269.97	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-		-	-	-	-	51,820,269.97	-	51,820,269.97	-	-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）											-	-	-
											443,768,849.56	369,142,364.30	812,911,213.86

的分配													
4. 其他													-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)													-
2. 盈余公积转增资本(或股本)													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 其他													-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56		34,575,512.58	-	-	-	84,898,297.28	-	499,548,751.34	5,786,958,806.95	16,383,339,858.71

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,863,000,000.00		1,485,849,056.60		20,777,629.65				15,892,478.02	-	37,975,899.02	4,207,184,890.80	12,630,679,954.09
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他													-
二、本年初余额	6,863,000,000.00	-	1,485,849,056.60		20,777,629.65	-	-	-	15,892,478.02	-	37,975,899.02	4,207,184,890.80	12,630,679,954.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	35,000,000.00	-	-		13,797,882.93	-	-	-	17,185,549.29	-	221,555,064.98	1,652,733,267.38	1,940,271,764.58
(一) 综合收益总额											363,092,365.34	448,190,802.68	811,283,168.02
(二) 所有者投入和减少	35,000,000.00	-	-		13,797,882.93	-	-	-	-	-	14,520,621.56	1,572,640,229.74	1,606,917,491.11

资本														
1. 股东投入的普通股	1,422,000,000.00												1,547,797,262.45	2,969,797,262.45
2. 其他权益工具持有者投入资本	-												-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-				3,879,863.18								9,094,804.81	12,974,667.99
4. 其他	1,387,000,000.00				9,918,019.75							14,520,621.56	15,748,162.48	1,375,854,439.33
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	17,185,549.29	-	-	127,016,678.80	368,097,765.04	477,928,894.55
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	17,185,549.29	-	-	17,185,549.29	-	-
2. 提取一般风险准备														-
3. 对所有者（或股东）的分配												107,865,291.83	368,097,765.04	475,963,056.87
4. 其他												1,965,837.68		-1,965,837.68
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）														-
2. 盈余公积转增资本（或股本）														-
3. 盈余公积弥补亏损														-
4. 其他														-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	6,898,000,000.00	-	1,485,849,056.60		34,575,512.58	-	-	-	33,078,027.31	-	259,530,964.00	5,859,918,158.18	14,570,951,718.67	

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：中国电建地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,898,000,000.00	-	1,485,849,056.60		20,000.00	-	-	-	73,454,982.28	38,128,977.56	8,495,453,016.44
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	6,898,000,000.00	-	1,485,849,056.60		20,000.00	-	-	-	73,454,982.28	38,128,977.56	8,495,453,016.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	102,000,000.00	-	1,491,509,433.96		-	-	-	-	51,820,269.97	22,613,580.21	1,667,943,284.14
（一）综合收益总额										518,202,699.74	518,202,699.74
（二）所有者投入和减少资本	102,000,000.00	-	1,491,509,433.96		-	-	-	-	-	-	1,593,509,433.96
1. 股东投入的普通股	102,000,000.00										102,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,491,509,433.96								1,491,509,433.96
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-		-	-	-	-	51,820,269.97	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-		-	-	-	-	51,820,269.97	51,820,269.97	-
2. 对所有者（或股东）的分配										443,768,849.56	443,768,849.56
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或											-

股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本期期末余额	7,000,000,000.00	-	2,977,358,490.56		20,000.00	-	-	-	125,275,252.25	60,742,557.77	10,163,396,300.58

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	6,898,000,000.00		1,485,849,056.60		20,000.00				56,269,432.99	-	8,376,943,982.08
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	6,898,000,000.00	-	1,485,849,056.60		20,000.00	-	-	-	56,269,432.99	-	8,376,943,982.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-		-	-	-	-	17,185,549.29	101,323,485.07	118,509,034.36
(一) 综合收益总额										226,374,326.19	226,374,326.19
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-		-	-	-	-	17,185,549.29	125,050,841.12	107,865,291.83
1. 提取盈余公积	-	-	-		-	-	-	-	17,185,549.29	-	-

										17,185,549.29	
2. 对所有者（或股东）的分配										-	-
3. 其他										107,865,291.83	107,865,291.83
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	6,898,000,000.00	-	1,485,849,056.60		20,000.00	-	-	-	73,454,982.28	38,128,977.56	8,495,453,016.44

法定代表人：夏进 主管会计工作负责人：秦普高 会计机构负责人：廖红云

担保人财务报表

适用 不适用

