

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、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人公司债券

年度受托管理事务报告

(2022年度)

债券受托管理人



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

2023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”)、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”) (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》、《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》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2022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 2022 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 2022 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 | 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公司债券的本息偿付情况 | 18 |
| 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 | 20 |
| 第八章 | 发行人债券持有人会议召开情况 | 21 |
| 第九章 | 偿债能力和意愿分析 | 22 |
| 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 | 23 |

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，发行人获准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）（品种一）。

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：本期债券发行时票面利率为 4.5%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

9、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）。

10、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）。

11、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。

12、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：经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]971 号

批复，发行人获准面向专业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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为 4.2%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 8 日。

9、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；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 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 8 日，若投资者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）

11、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。

12、担保情况：无。

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（第一期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]971 号批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值不超过（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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、债券简称：22 电建 01；债券代码：149792.SZ。

4、发行规模：人民币 10 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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.42%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 21 日。

9、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）。

10、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）。

11、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。

12、担保情况：无。

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（第二期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]971 号批复，发行人获准面向专业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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

3、债券简称：22 电建 03；债券代码：149946.SZ。

4、发行规模：人民币 7 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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.39%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 16 日。

9、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）。

10、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）。

11、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。

12、担保情况：无。

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（第三期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2021]971 号批复，发行人获准面向专业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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

3、债券简称：22 电建 04；债券代码：149999.SZ。

4、发行规模：人民币 9 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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.34%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 28 日。

9、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）。

10、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）。

11、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。

12、担保情况：无。

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（第四期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2022] 2077 号批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 24 亿元（含 24 亿元）的公司债券。

2、债券名称：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）。

3、债券简称：22 电建 05；债券代码：148080.SZ。

4、发行规模：人民币 10 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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为 3.60%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 27 日。

9、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）。

10、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）。

11、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，本期债券无债项评级。

12、担保情况：无。

七、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、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2022]2077号批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过24亿元（含24亿元）的公司债券。

2、债券名称：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）。

3、债券简称：22电建06；债券代码：148098.SZ。

4、发行规模：人民币9亿元。

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，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。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率为3.79%。

8、起息日：本期债券的起息日为2022年11月3日。

9、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）。

10、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）。

11、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，本期债券无债项评级。

12、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

2022年6月24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年度受托管理事务报告（2021年度）》。

二、临时受托管理事务报告

2022年4月13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2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)、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)、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)的临时受托管理事务报告》，就发行人控股股东变动的重大事项进行披露。

2022年6月1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公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》，就发行人总经理变更的重大事项进行披露。

2022年6月24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2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)的临时受托管理事务报告》，就“22电建03”募集资金使用明细的调整进行披露。

第三章 发行人 2022 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 2022 年度审计报告》（天职业字[2023]4455 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、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 2022 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2022 年度实现营业总收入 377.78 亿元，同比增长 28.73%，其中主营业务收入 377.78 亿元，同比增长 28.73%；实现净利润 9.04 亿元，同比增长 120.04%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人住宅地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。发行人采取自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部项目立项审批、定位策划研究、可行性研究及投资评审、总经理办公会决策、董事会决策、报股东审批或备案等一系列的内部投资决策流程后，发行人充分研究并选择合适的产品定位，并自行投资进行开发、建设及销售。发行人采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。发行人房地产开发业务模式中工程款支付及结算模式

为根据合同约定，按照工程进度进行逐个节点确认、节点申请、按合同节点约定支付。2022年度，发行人住宅地产板块实现营业收入279.59亿元，占营业收入比重为74.01%，较去年同比增长7.23%；住宅地产板块营业成本243.63亿元，占营业成本比重为72.71%，较去年同比增长7.91%。

发行人商业地产板块的业务主要由子公司南国置业负责。南国置业开发商业地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。自主开发模式下，南国置业通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，南国置业自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业地产开发模式。合作开发模式下，南国置业与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享收益。2022年度，发行人商业地产板块实现营业收入98.19亿元、营业成本91.43亿元，分别较去年同比增长200%和141.88%，主要系南国置业并表的重庆、南京、深圳等地的房地产项目交房结利。

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 | 279.59 | 243.63 | 12.86% | 74.01% | 260.73 | 225.78 | 13.40% | 88.84% |
| 商业 | 98.19 | 91.43 | 6.88% | 25.99% | 32.73 | 37.80 | -15.49% | 11.15% |
| 合计 | 377.78 | 335.06 | 11.31% | 100.00% | 293.47 | 263.58 | 10.19% | 100.00% |

三、发行人财务情况

(一) 合并资产负债表

截止2022年末，发行人合并报表资产总额1,513.99亿元，负债总额1,085.27亿元，所有者权益428.72亿元。

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(%) |
|------|------------|----------------|--------------|---------|
| 货币资金 | 845,869.71 | 5.59 | 1,286,385.27 | -34.24 |

| | | | | |
|-----------|------------|------|------------|--------|
| 应收资金集中管理款 | 1,250.88 | 0.01 | 101,856.62 | -98.77 |
| 长期应收款 | 413,571.98 | 2.73 | 60,100.00 | 588.14 |
| 其他权益工具投资 | 53.14 | - | 31.88 | 66.67 |
| 其他非流动资产 | 14,453.30 | 0.10 | 33,395.34 | -56.72 |

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人货币资金较上年末减少 34.24%，主要系企业经营综合因素影响导致；

(2) 截至 2022 年末，发行人应收资金集中管理款较上年末减少 98.77%，主要系存放集团公司资金中心款项减少所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人长期应收款较上年末增加 588.14%，主要系对集团的长期应收款增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资较上年末增加 66.67%，主要系对电建集团内工程公司的投资所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人其他非流动资产较上年末减少 56.72%，主要系预付土地款减少所致。

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 (%) |
|-------------|--------------|------------------------|--------------|-------------|
| 应付票据 | 116,101.08 | 1.07 | 37,284.61 | 211.39 |
| 合同负债 | 1,756,151.51 | 16.18 | 4,226,994.58 | -58.45 |
| 应付职工薪酬 | 2,508.89 | 0.02 | 1,725.34 | 45.41 |
| 应交税费 | 6,466.05 | 0.06 | -48,218.35 | 113.41 |
| 应付股利 | 29,323.95 | 0.27 | 441.91 | 6,535.73 |
| 一年内到期的非流动负债 | 553,363.98 | 5.10 | 1,021,339.58 | -45.82 |
| 其他流动负债 | 157,498.19 | 1.45 | 257,060.21 | -38.73 |
| 应付债券 | 2,151,961.48 | 19.83 | 1,286,319.44 | 67.30 |
| 预计负债 | 8.13 | - | 17.66 | -53.96 |

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人应付票据较上年末增加 211.39%，主要系支付的商票增加所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人合同负债较上年末减少 58.45%，主要系待交付的商品房减少所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人应付职工薪酬较上年末增加 45.41%，主要系应付职工工资增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人应交税费较上年末增加 113.41%，主要系应交税金增加所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人应付股利较上年末增加 6,535.73%，主要系应付的普通股股利增加所致；

(6) 截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少 45.82%，主要系归还借款所致；

(7) 截至 2022 年末，发行人其他流动负债较上年末减少 38.73%，主要系一年内待结转的销项税减少所致；

(8) 截至 2022 年末，发行人应付债券较上年末增加 67.30%，主要系发行公司债券增加所致；

(9) 截至 2022 年末，发行人预计负债较上年末减少 53.96%，主要系计提亏损合同的减少所致。

(二) 合并利润表

2022 和 2021 年度，发行人营业收入分别为 377.78 亿元和 293.47 亿元，净利润分别为 9.04 亿元和 4.11 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润均较上年度大幅增长。

单位：万元 币种：人民币

| 项目 | 2022 年度 | 2021 年度 | 同比变动比例 (%) |
|--------------|--------------|--------------|------------|
| 营业收入 | 3,777,767.94 | 2,934,659.85 | 28.73 |
| 营业成本 | 3,350,621.60 | 2,635,830.08 | 27.12 |
| 利润总额 | 186,017.17 | 107,248.03 | 73.45 |
| 净利润 | 90,433.30 | 41,099.18 | 120.04 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 13,401.14 | 7,856.28 | 70.58 |

发生变动的原因：

(1) 2022 年度，发行人营业收入较上年末增加 28.73%，主要系负责商业地产板块的子公司南国置业并表的重庆、南京、深圳等地房地产项目交房结利及住宅业务收入增长所致；

(2) 2022 年度，发行人营业成本较上年末增加 27.12%，主要系营业成本随

着营业收入增加而增加所致；

(3) 2022 年度，发行人利润总额较上年末增加 73.45%，发行人净利润较上年末增加 120.04%，主要系营业收入、项目综合毛利率同比增加及参股单位投资收益及并表信托投资收益增加所致。

(三) 合并现金流量表

单位：万元 币种：人民币

| 项目 | 2022 年度 | 2021 年度 | 同比变动比例 (%) |
|---------------|-------------|---------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -137,201.02 | 658,437.45 | -120.84 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -537,758.34 | -1,972,466.96 | 72.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 154,100.67 | 1,183,685.48 | -86.98 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 828,489.92 | 1,349,348.40 | -38.60 |

发生变动的原因：

(1) 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年末减少 120.84%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少所致；

(2) 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年末增加 72.74%，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致；

(3) 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年末减少 -86.98%，主要系筹资活动现金流入较上年减少金额大于筹资活动现金流出的减少所致；

(4) 2022 年度，发行人期末现金及现金等价物余额较上年末减少 38.60%，主要系经营活动产生的现金流量净额较上年减少所致。

(四) 对外担保情况

2022 年初对外担保的余额 11.66 亿元(扣除为购买商品房业主的按揭贷款担保)；2022 年末对外担保的余额 29.39 亿元；报告期对外担保的增加 17.73 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 29.39 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置换兑付“16 电建 01”的自筹资金。

“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。

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。

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“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。

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。

三、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，“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”募集资金已全部使用完毕。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。

“21 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公司债务。

“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。

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”、“21 电建 01”、“22 电建 01”、“22 电建 03”、“22 电建 04”、“22 电建 05”、“22 电建 06”无第三方担保。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

2022 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。截至本报告出具之日，“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”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，本期债券付息日为 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）。“20 电建 01”已于 2022 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，本期债券付息日为 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；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 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；顺延期间付息款项不另计利息）。报告期内，“21 电建 01”已于 2022 年 4 月 8 日按期、足额支付上一计息期间利息。

根据“22 电建 01”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，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）。报告期内，“22 电建 01”尚未到第一次付息日，不涉及还本付息事项。

根据“22 电建 03”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，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）。报告期内，“22电建03”尚未到第一次付息日，不涉及还本付息事项。

根据“22电建04”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，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）。报告期内，“22电建04”尚未到第一次付息日，不涉及还本付息事项。

根据“22电建05”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，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）。报告期内，“22电建05”尚未到第一次付息日，不涉及还本付息事项。

根据“22电建06”债券募集说明书约定，本期债券按年计息，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）。报告期内，“22电建06”尚未到第一次付息日，不涉及还本付息事项。

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

2022 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

发行人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 2022 年末，发行人总资产 1,513.99 亿元、所有者权益 428.72 亿元、剔除预收账款（合同负债）后资产负债率为 60.05%，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 2022 年末，公司货币资金为 84.59 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。2022 年度，发行人营业收入 377.78 亿元，较去年同期增加 28.73%；净利润 9.04 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。

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。截至 2022 年末，发行人合并报表流动资产为 1,191.65 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。

截至本报告出具之日，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 2022 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、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）》之盖章页）

