

中国电建地产集团有限公司

2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人：	中国电建地产集团有限公司
注册金额：	人民币 70.00 亿元
基础发行规模：	人民币 0.00 亿元
发行金额上限：	人民币 7.00 亿元 其中，品种一初始发行规模为 3.50 亿元，品种二初始发行规模为 3.50 亿元。两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行金额合计不超过 7.00 亿元
发行期限：	品种一期限为 1+1 年期（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权） 品种二期限为 2 年期
担保情况：	无
信用评级机构：	本期债券无评级

发行人：中国电建地产集团有限公司



主承销商、簿记管理人、存续期管理机构：中信建投证券股份有限公司



联席主承销商：东方证券股份有限公司



二零二六年七月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具,应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书,全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定,包括债券受托管理协议(如有)、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人¹(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

¹本期债务融资工具暂未添加受托管理人。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息,查阅方式详见“第十六章 备查文件及查询地址”。

目录

声明与承诺.....	1
重要提示.....	6
一、发行人主体提示.....	6
二、发行条款提示.....	10
三、投资人保护机制相关提示.....	11
第一章 释义.....	14
第二章 风险提示及说明.....	17
一、与本期中期票据相关的投资风险.....	17
二、与发行人相关风险.....	17
第三章 发行条款.....	30
一、主要发行条款.....	30
二、发行安排.....	32
三、投资者承诺.....	34
第四章 募集资金运用.....	35
一、募集资金用途.....	35
二、本期中期票据募集资金的管理.....	35
三、发行人关于本次募集资金用途的承诺.....	37
四、偿债计划及保障措施.....	38
第五章 企业基本情况.....	41
一、发行人基本情况.....	41
二、发行人历史沿革及股权结构变动.....	41
三、发行人股权结构及控股股东情况.....	45
四、发行人独立经营情况.....	48
五、发行人重要权益投资情况.....	49
六、发行人治理结构及组织框架.....	54
七、公司人员基本情况.....	67
八、发行人业务范围、主营业务情况.....	72
九、发行人在建工程与拟建项目情况.....	128
十、发行人发展战略.....	128

十一、发行人所在的行业状况及发展前景	128
十二、发行人行业地位及竞争优势	138
十三、其他事项	140
第六章 发行人财务状况分析	141
一、最近三年及一期财务报表	141
二、财务科目和指标分析	158
三、发行人有息负债情况	189
四、关联方及关联交易情况	193
五、发行人主要或有事项	206
六、受限资产	208
七、重大资产重组事项	210
八、衍生品、大宗商品期货、理财产品等金融产品的投资情况	210
九、海外投资	210
十、直接融资计划	211
十一、其他重要事项	211
第七章 企业资信状况	212
一、发行人银行授信情况	212
二、发行人债务违约情况	213
三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	213
第八章 增信情况	218
第九章 税项	219
一、增值税	219
二、所得税	219
三、印花税	219
第十章 主动债务管理	221
一、置换	221
二、同意征集机制	221
第十一章 信息披露安排	226
一、信息披露机制	226
二、信息披露安排	227

第十二章 持有人会议机制	231
一、会议目的与效力	231
二、会议权限与议案	231
三、会议召集人与召开情形	232
第十三章 投资者保护条款	240
第十四章 违约、风险情形及处置	241
一、违约事件	241
二、违约责任	242
三、发行人义务	242
四、发行人应急预案	242
五、风险及违约处置基本原则	243
六、处置措施	243
七、不可抗力	244
八、争议解决机制	244
九、弃权	245
第十五章 本期中期票据发行的有关机构	246
一、发行人	246
二、牵头主承销商、簿记管理人、存续期管理机构	246
三、联席主承销商	247
四、律师事务所	247
五、审计机构	247
六、登记、托管、结算机构	248
七、集中簿记建档系统技术支持机构	249
第十六章 备查文件及查询地址	250
一、备查文件	250
二、查询地址	250
三、查询网站	251
附录 主要财务指标计算公式	252

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、存货规模占比较大及存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 8,169,415.22 万元、7,681,327.42 万元、7,735,000.51 万元和 7,845,176.60 万元，占总资产的比例分别为 53.52%、49.81%、52.28%和 52.94%，占流动资产的比例分别为 69.96%、73.83%、75.40%和 76.24%，金额及所占比例均较高。截至 2026 年 3 月末，发行人存货账面价值为 7,845,176.60 万元，占流动资产的 76.24%，占总资产的 52.94%，存货余额及占比均较大。公司存货主要由房地产项目开发中的开发成本和开发产品构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。

2、债务规模较大，资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人总负债分别为 11,354,575.73 万元、11,647,082.79 万元、10,631,508.00 万元和 10,700,327.91 万元，资产负债率分别为 74.39%、75.52%、71.86%和 72.20%，整体处于较高水平。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来公司的债务规模可能继续增长，使得公司面临一定的偿债压力。

3、盈利能力波动的风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业利润分别为-118,647.23 万元、-199,153.84 万元、-229,250.18 万元和-22,413.29 万元，净利润分别为-124,539.43 万元、-230,668.31 万元、-239,609.88 万元和-22,865.67 万元，发行人营业利润和净利润报告期内持续下降，主要原因系受房地产调控政策和行业环境的影响，且子公司南国置业部分商业项目处于调改和培育期，结转收入呈现周期性所致。尽管发行人房地产项目运作经验较为丰富，但若后续房地产行业

政策发生不利变化或市场竞争加剧，发行人盈利能力存在波动的可能性，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

（二）情形提示

近一年以来，发行人涉及如下 MQ.7 表情形（重要事项）：

1、发行人变更信息披露负责人

根据发行人 2026 年 4 月 30 日公告《中国电建地产集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变更的公告》，为规范公司信用类债券市场信息披露，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益。发行人制定了《中国电建地产集团有限公司信用类债券信息披露事务管理办法》（以下简称“《管理办法》”）。

根据《管理办法》，公司总会计师是债券信息披露事务负责人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。发行人债券信息披露事务负责人由董事会秘书变更为总会计师。

2、发行人不设监事会并修订公司章程

2025 年 9 月 15 日，发行人发布《中国电建地产集团有限公司关于公司不设监事会并修订公司章程的公告》。根据公告，公司原设监事会，为公司内部监督机构，成员 3 名，为杨光先生、宁晔先生、刘筠女士。根据《中国电建地产集团有限公司股东决定》，公司不设监事会，免去杨光、刘筠、宁晔的监事职务，同意修改公司章程，并通过新章程。根据修订后的公司章程，公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险管理委员会行使相关职权。以上调整已经过股东决定，公司已修订《公司章程》，履行的程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》等相关规定。

上述事项对公司的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力等无重大不利影响；不影响内部有权决策机构有效性；调整后的公司治理结构符合法律法规和《公司章程》的规定。

3、发行人 2025 年度亏损同比持续扩大

2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业利润分别为-118,647.23 万元、-199,153.84 万元、-229,250.18 万元和-22,413.29 万元，净利润分别为-124,539.43 万元、-230,668.31 万元、-239,609.88 万元和-22,865.67 万元，发行人 2025 年度亏损持续扩大，主要原因为房地产行业仍处于深度调整的“寒冬”，市场波动加剧，销售价格处于低位，导致经营亏损加剧。

4、发行人 2023 年度财务报告审计机构受到行政处罚

2024 年 8 月 2 日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）对天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“天职国际”）出具了行政处罚决定书（〔2024〕78 号），天职国际在奇信股份年报审计中未勤勉尽责,制作、出具的审计报告存在虚假记载，违反 2005 年《证券法》第一百七十三条、《证券法》第一百六十三条的规定，构成 2005 年《证券法》第二百二十三条、《证券法》第二百一十三条第三款所述违法行为。天职国际深圳分所相关人员在接到深圳证监局《监督检查通知书》后，对奇信股份相关财务报表审计工作底稿进行了伪造、篡改、毁损，天职国际将前述底稿提交监管部门，同时对底稿的真实性、准确性、完整性作出虚假保证，违反《证券法》第一百六十二条的规定，构成《证券法》第二百一十四条所述违法行为，并且情节严重。

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，中国证监会决定：对天职国际在奇信股份年报审计中未勤勉尽责的行为，依据《证券法》第二百一十三条第三款的规定：对天职国际责令改正，没收业务收入 3,679,245.28 元，并处以 18,396,226.40 元罚款。对天职国际伪造、篡改、毁损审计工作底稿的行为，依据《证券法》第二百一十四条的规定：对天职国际给予警告，处以 500 万元罚款，并处暂停从事证券服务业务 6 个月。综合上述二项。对天职国际责令改正，给予警告，没收业务收入 3,679,245.28 元，处以 23,396,226.40 元罚款，并处暂停从事证券服务业务 6 个月。

发行人 2023 年度审计报告的签字注册会计师并未涉及上述处分，上述处分对本期发行不构成实质性不利影响或法律障碍。

5、发行人变更 2024 年度财务报告审计机构

鉴于原聘任的会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）聘期已满，为充分保障发行人审计工作安排，基于发行人业务发展及对审计服务的需求，经综合评估和审慎研究，发行人聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为发行人 2024 年度年报审计机构。本次变更会计师事务所事项不会对发行人的公司治理、日常管理生产经营及偿债能力产生重大不利影响。相关披露链接如下：

<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/rest/cm-s-security/dealPath?path=Jnw5ofpjlbe%3DuZ9TuHgZHBAAf1R6YB58X4Sx72rKETlXU9eAPaEszXpSXTkaoRq4mvIXeVbk5HgKyn1UDZdaFhBlmX3mxxfTVA%3D%3D&cp=zdsx&ut=d6RoMc5ceWIcq/50bSXidJhIE8eGnR/4zaaLtpv69rgpeAIwLBUY Y3CWyzCzMjnZwYBdYFZ2jHS/%0AeykLEbG1MbA6WtKE9gG9KDOTvp6xcOjq Cbz%2BISdVXKCVtWQE%2BGVsVu%2BYrfXXAzN8a%2BhdLCtw69%2Bi%0A8mjaYwX6PS9cVpElANA=%0A&sign=Q/d8solfMh3GOoMI5WmGUaZA1ukiCpO5sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAphGIIEbpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

6、发行人 2024-2025 年度财务报告审计机构受到行政处罚

2024 年 3 月 4 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会下发的【2024】25 号行政处罚决定书（简称“处罚决定书”）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为山东龙力生物科技股份有限公司提供 2015 年、2016 年财务报表审计服务过程中，未勤勉尽责，出具的审计报告存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 1,603,773.58 元，并处以 4,811,320.74 元罚款；对涉案注册会计师何军给予警告，并处以 100,000 元罚款，对涉案注册会计师王翼初、张锦坤分别给予警告，并处以 80,000 元罚款。

2024 年 12 月 27 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会下发的【2024】161 号行政处罚决定书（简称“处罚决定书”）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为常熟市国

瑞科技股份有限公司（原常熟瑞特电气股份有限公司）提供 2020 年年度财务报表审计服务过程中，未勤勉尽责，审计报告存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 56.60 万元，并处以 105 万元罚款；对涉案注册会计师陈勇波、揭明给予警告，并分别处以 25 万元罚款。

2024 年 12 月 31 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会深圳监管局下发的【2024】30 号行政处罚决定书（简称“处罚决定书”）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为日海智能科技股份有限公司提供 2018 年、2019 年年度财务报表及 2019 年非公开发行审计服务过程中，未勤勉尽责，出具的审计报告和非公开发行相关文件存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 3,773,584.92 元，并处以 7,547,169.84 元罚款；对涉案注册会计师张勇给予警告，并处以 55 万元罚款，对涉案注册会计师王泽晖给予警告，并处以 50 万元罚款。

2025 年 5 月 14 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到中国证券监督管理委员会上海监管局行政处罚决定书沪【2025】6 号行政处罚决定书（简称“处罚决定书”）。该处罚决定书主要内容为：立信会计师事务所及相关注册会计师在为上海华虹计通智能系统股份有限公司提供 2017 年年度财务报表审计服务过程中，未勤勉尽责，审计报告存在虚假记载。对立信所违法行为，没收业务收入 518,867.92 元，并处以 1,037,735.84 元罚款；对涉案注册会计师何旭春、万玲玲给予警告，并分别处以五万元罚款。

发行人 2024-2025 年度审计报告的签字注册会计师并未涉及上述处分，上述处分对本期发行不构成实质性不利影响或法律障碍。

除上述事项外，发行人近一年来不涉及其他 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、发行条款提示

本期债务融资工具发行采用动态发行机制，基础发行规模为人民币 0.00 亿元，发行金额上限为人民币 7.00 亿元。其中，品种一初始发行规模为 3.50 亿

元，品种二初始发行规模为 3.50 亿元。两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行金额合计不超过 7.00 亿元

品种一期限为 1+1 年期（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）；品种二期限为 2 年期。

具体发行条款敬请投资者仔细阅读“第三章发行条款”相关内容。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工

具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，包括变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

（二）关于受托管理机制的提示

本期中期票据未聘请受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，

个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。

（四）违约、风险情形及处置

1、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【10】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【0】BP 计算并支付利息。

2、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

（五）投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/电建地产	指中国电建地产集团有限公司
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据/本期债务融资工具	指本期基础发行金额为 0 亿元、发行金额上限为 7.00 亿元的中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据
本次中期票据	指本次注册 70 亿元的中期票据
本期发行	指本期不超过 7.00 亿元中期票据的发行
本募集说明书	指本公司为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指中国银行间债券市场
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
牵头主承销商/存续期管理机构	指中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指东方证券股份有限公司
承销团	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由主承销商、联席主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指主承销商、联席主承销商与发行人为本次中期票据的发行及流通签订的《中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销商、联席主承销商与承销团其他成员为本次中期票据的发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指主承销商按照承销团协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期中期票据全部自行购入的承销方式
集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中信建投证券股份有限公司担任

债权人	指本期中期票据的持有人
持有人会议	指根据本募集说明书和承销协议的规定召开的由本期中期票据的债权人和相关方参加的会议
天职	指天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指北京卓纬律师事务所
国务院国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
电建集团	指中国电力建设集团有限公司
中国电建	指中国电力建设股份有限公司
电建建筑集团	指中电建建筑集团有限公司
中水电新能源公司	指中国水电建设集团新能源开发有限责任公司
中国水电	指中国水利水电建设股份有限公司
南国置业	指南国置业股份有限公司
海赋兴业	指北京海赋兴业房地产开发有限公司
北京金水	指北京金水房地产开发有限公司
南京金羚	指南京金羚房地产开发有限公司
南京中水电	指南京中水电星湖湾房地产有限公司
湖北鼎汉	指湖北鼎汉投资有限公司
上海海赋	指上海海赋置业有限公司
长沙公司	指中国电建地产长沙有限公司
岷江海赋	指成都岷江海赋投资有限责任公司
武汉铭悦	指武汉铭悦房地产有限公司
重庆漂悦	指重庆漂悦房地产开发有限公司
广州保瑞	指广州市保瑞房地产开发有限公司
诚通建投	指诚通建投有限公司
住建部	指中华人民共和国住房和城乡建设部
《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》
中国/我国/国内/全国/境内/国家	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
近一年	指 2025 年度
近三年	指 2023 年度、2024 年度及 2025 年度
近三年及一期/报告期	指 2023 年度、2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月
近一年末	指 2025 年末

近三年末	指 2023 年末、2024 年末及 2025 年末
近三年及一期末/报告期末	指 2023 年末、2024 年末、2025 年末、2026 年 3 月末
元	如无特别说明，均指人民币元
工作日	指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	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或休息日）

注：本募集说明书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，中期票据本金和利息能否按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期中期票据相关的投资风险

（一）利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期中期票据发行后，将限定在银行间市场特定数量的机构投资人范围内流通转让，存在一定的流动性风险，发行人无法保证本期中期票据在特定数量的机构投资人之间流通转让的交易量及活跃性。

（三）偿付风险

在本期中期票据的存续期内，由于不可控制的市场及环境变化等因素，公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

（四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期债务融资工具在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制，发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

二、与发行人相关风险

（一）财务风险

1、存货规模占比较大及存货跌价风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为8,169,415.22万元、7,681,327.42万元、7,735,000.51万元和7,845,176.60万元，占总资产的比例分别为53.52%、49.81%、52.28%和52.94%，占流动资产的比例分别为69.96%、73.83%、75.40%和76.24%，金额及所占比例均较高。截至2026年3月末，发行人存货账面价值为7,845,176.60万元，占流动资产的76.24%，占总资产的52.94%，存货余额及占比均较大。公司存货主要由房地产项目开发中的开发成本和开发产品构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。

2、债务规模较大，资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人总负债分别为 11,354,575.73 万元、11,647,082.79 万元、10,631,508.00 万元和 10,700,327.91 万元，资产负债率分别为 74.39%、75.52%、71.86%和 72.20%，整体处于较高水平。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来公司的债务规模可能继续增长，使得公司面临一定的偿债压力。

3、有息债务规模较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债务余额（包括短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券以及其他流动负债和长期应付款）分别为、5,027,610.67 万元、4,725,985.48 万元、4,163,019.20 万元和 4,165,902.95 万元，占同期末负债总额的比重分别为 44.28%、40.58%、39.16%和 38.93%。房地产行业属于资金密集型行业，近年来由于公司业务规模的不断扩大，相应的有息债务维持在较高水平，预计在未来几年内，发行人的有息债务仍将保持较高的水平。房地产开发业务规模的增加，有益于公司综合实力的提升，但如果是有息负债规模过高，导致财务费用增长过快，有可能对公司利润产生一定影响，也会增加公司刚性债务支出的压力，从而对公司的经营产生一定的影响。

4、短期偿债压力较大的风险

发行人近三年及一期末流动比率分别为 1.66、1.36、1.39 和 1.37；近三年及一期末，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为 963,076.38 万元、1,028,665.55 万元、1,174,378.39 万元和 1,213,741.16 万元，虽然发行人保持着较为充足的货币资金，但仍存在短期偿债压力较大的风险。

5、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年末，发行人受限资产为 1,504,902.70 万元，占总资产的 10.17%，占净资产的比重为 36.15%。总体来看，发行人受限资产规模较大，主要来源于公司部分下属子公司以自有的房屋建筑物、土地使用权等为抵押物分别向各金融机构借款，借款笔数较多，抵押物较分散，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行等金融机构冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

6、少数股东权益占比较大的风险

近三年及一期末，发行人少数股东权益期末余额分别为 3,098,947.23 万元、2,907,893.72 万元、2,789,488.22 万元和 2,778,945.65 万元，占所有者权益总额的比重分别为 79.27%、77.04%、67.00%和 67.45%，占比较高，若未来发行人丧失对部分子公司的控制权，可能导致合并口径少数股东权益减少，进而导致发行人合并口径所有者权益减少。

7、经营性净现金流波动较大的风险

发行人近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为 234,802.40 万元、99,814.17 万元、327,179.37 万元和-60,695.98 万元，报告期内，发行人经营活动现金流波动幅度较大。随着公司项目持续开发与支付项目工程进度款、新增土地储备及受房地产政策的影响，公司未来经营活动现金流量净额可能继续承压，在房地产行业宏观环境、银行信贷政策发生不利变化时，发行人可能会发生临时资金周转困难的情形，可能对债券的偿付产生不利影响。

8、长期偿债能力较弱的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.39%、75.52%、71.86%和 72.20%。报告期内随着公司业务的扩张，公司的资产负债率维持在较高水平，债务规模增长较快。公司近三年及一期末的非流动负债总额分别为 4,308,628.27 万元、4,006,697.90 万元、3,254,540.01 万元和 3,213,706.37 万元，规模较大，占总负债比例分别为 37.95%、34.40%、30.61%和 30.03%。近年来公司投资建设项目较多，以及公司长短期债务结构的调整，使得公司长期负债规模不断增长，而近三年公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.42、0.19 和 0.05，利息覆盖程度不高，存在长期债务集中到期还款的风险。

9、关联交易金额较大的风险

发行人对合并报表范围内的关联交易、应收应付款项已在编制合并报表时按相关会计政策和制度对冲抵消。2025 年度，发行人与未纳入合并报表范围的关联方采购商品/接受劳务的交易总额为 270,464.03 万元，出售商品/提供劳务的交易总额为 73,813.31 万元，应收账款余额合计为 23,950.65 万元，应付账款余额合计为 233,463.26 万元。发行人关联交易金额较大，原因主要是存在对集团内关联公司的经营交易行为，如对上游施工总包存在业务关联。虽然发行人制定了关联交易管理制度，以确保关联交易公平、公开、公允，但相关关联方经营情况的变化，仍然可能对发行人盈利能力及偿债能力产生影响。

10、资产减值损失金额较大的风险

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为-35,636.30 万元、-141,526.08 万元、-37,493.49 万元和-4.19 万元，2023 年度发行人资产减值损失主要由预付账款减值损失、存货跌价损失、合同资产减值损失和使用权减值损失组成。2024 年度，发行人资产减值损失主要由存货跌价准备、长期股权投资减值损失和使用权资产减值损失构成。2025 年度，发行人资产减值损失主要由使用权资产减值损失、存货跌价损失及合同履约成本减值损失、投资性房地产减值损失、固定资产减值损失及长期股权投资减值损失等构成。发行人存货余额及占比较大，近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产行业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，存在一定的存货跌价风险，可能会存在资产减值损失进一步加大的风险。

11、应收账款和其他应收款集中度较高风险

近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 121,075.69 万元、66,362.97 万元、58,896.94 万元和 60,055.50 万元，占总资产的比例分别为 0.79%、0.43%、0.40%和 0.41%；近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 2,099,240.41 万元、1,318,716.27 万元、1,072,349.03 万元和 1,081,843.35 万元，占总资产的比例分别为 13.75%、8.55%、7.25%和 7.30%。尽管发行人重视应收款项的回收，应收款项债务人多为政府部门、国有企业和合作项目公司，若主要客户出现资金紧张或经营业绩下滑，则一定程度上将影响公司应收款项的回收。

12、子公司亏损风险

发行人主要上市子公司南国置业部分商业项目日常经营受到持续性影响，同时，南国置业部分商业项目处于调改和商业培育期，房地产行业结转收入呈现周期性，公司前期投入尚未达到结利条件，致使 2021 年以来持续发生大额亏损情形。2023 至 2025 年度南国置业净利润分别为-175,734.11 万元、-235,797.36 万元和-190,010.98 万元，净利润持续为负。若未来南国置业经营情况未发生改善，可能对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

13、盈利能力波动的风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业利润分别为-118,647.23 万元、-199,153.84 万元、-229,250.18 万元和-22,413.29 万元，净利润分别为-124,539.43 万元、-230,668.31 万元、-239,609.88 万元和-22,865.67 万元，发行人营业利润和净利润报告期内持续下降，主要原因系受房地产调控政策和行业环境的影响，且子公司南国置业部分商业项目处于调改和培育期，结转收入呈现周期性所致。尽管发行人房地产项目运作经验较为丰富，但若后续房地产行业政策发生不利变化或市场竞争加剧，发行人盈利能力存在波动的可能性，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

14、未分配利润为负的风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为-149,331.12 万元、-292,770.06 万元、-462,631.40 万元和-495,446.52 万元，发行人近三年及一期末未分配利润均

为负值，主要系由于房地产行业结转收入呈现周期性，且子公司南国置业部分商业项目处于调改和培育期，导致净利润为负，进而累计未分配利润为负值。若发行人经营情况未改善，则可能会进一步影响发行人的盈利能力，导致未分配利润持续为负。

15、未来存在较大规模资本支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2026 年 3 月 31 日，公司土地储备的总建筑面积达到 205.15 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则公司未来经营目标的实现将受到一定程度的影响，并可能存在一定外部融资压力。

16、合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，待项目完工清算后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险。

17、对外担保风险

截至 2026 年 3 月末，除为客户按揭贷款提供保证担保外，发行人对外担保金额为 22.25 亿元，被担保方均为发行人的关联方，虽然被担保企业目前均正常经营，但是发行人对外担保金额较大，一旦被担保企业发生违约，发行人将代为偿付，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济环境波动风险

房地产开发行业与国家宏观经济形势及政策的相关性较强。近年来，国内经济增速明显放缓，政府采取了积极的财政政策和稳健的货币政策以促进经济增长，

但未来宏观经济走势的不确定性，仍可能对发行人的业务发展及盈利能力产生一定影响。

2、行业竞争加剧风险

发行人历经二十余年的发展，业务规模持续增长，目前国内房地产行业已具备一定的竞争优势。但近年来，在政府对房地产行业调控的大背景下，房地产行业发展面临一定的下行压力，行业竞争日趋激烈。未来，国家房地产调控政策的不确定性以及不断加剧的行业竞争，可能对发行人未来的业务发展和盈利能力造成一定影响。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、住建、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。虽然公司积累了丰富的房地产开发经验，具备较强的项目操作能力，但如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。

4、土地、原材料及劳动力成本上升的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

5、跨区域经营风险

目前发行人在北京、上海、武汉、长沙、成都等多个城市均有项目开发经营。不同区域的地质条件、传统文化、生活习惯等均存在较大差异，因此发行人需要针对各个区域的特点制定相应的产品策略和营销策略。但如果发行人未能充分地了解当地市场环境和消费习惯并采取适当的措施，则可能会面临一定的跨区域经营风险。

6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺畅运行等后果，对发行人的经营可能造成不利影响。

7、房地产调控政策对发行人销售、回款及偿债能力影响的风险

2018 年以来，房地产市场调控政策不放松，2018 年 7 月底中央政治局会议明确强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”。若房地产行业政策未来进一步趋紧，可能会引发整个行业明显的结构调整，发行人房地产项目投资规模大，后续盈利及现金回笼易受房地产调控政策影响，可能对发行人房地产业务发展、业务盈利及现金回笼造成一定的影响和冲击。截至 2026 年 3 月末，发行人存货账面价值 7,845,176.60 万元，占流动资产的 76.24%，占总资产的 52.94%，存货余额及占比均较大。房地产政策的收紧对于发行人存货去化可能会带来一定影响。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.39%、75.52%、71.86%和 72.20%。报告期内随着公司业务的扩张，公司的资产负债率维持在较高水平，债务规模增长较快。受房地产调控政策影响，发行人销售、回款情况可能受到影响从而导致发行人偿债能力产生负面影响。发行人拿地成本和建设开发成本处于合理水平，一定程度上减弱了房地产政策收紧对发行人销售、回款情况及偿债能力的不利影响。

8、再融资风险

随着发行人经营规模逐年增长，发行人需要通过金融机构、债券市场等方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行建立了长期稳定的合作关系，截至 2026 年 3 月末，发行人拥有 552.80 亿元未使用授信额度，融资渠道较为畅通。但若未来房地产行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额地筹集项目建设所用资金，相关项目的开发进度将受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

(三) 管理风险

1、人力资源风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其重要的资源,如出现主要骨干人才的调离或流失,可能会影响其正常运作,造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大,开发项目数量持续增加,完成规划设定的目标需要更多的专业人士协同进行,如果发行人不能有效地培养人才队伍,可能会对其经营产生一定的负面影响。

2、安全施工风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2 号)要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施,住房和城乡建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要,公司目前也制定了相关的安全生产措施,但是不排除将来在施工过程中发生生产事故的可能性,届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营,造成一定的负面社会影响。

3、房地产项目开发及经营风险

房地产项目一般开发建设和销售周期较长,投资规模大。同时,房地产开发和经营涉及相关行业范围广,合作单位多,要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管,这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验,但如果项目的某个开发环节出现问题,如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等,均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升,存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

4、突发事件引发的治理结构变化风险

发行人已形成了股东(会)、董事会和经营管理层相互配合,相互制衡的较为完善的公司治理结构,如发生突发事件,例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等,造成其部分董事会和高

级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺畅运作，对发行人的经营可能造成不利影响。

5、项目质量管理风险

公司目前的房地产开发业务均由下属项目子公司或分公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。虽然公司对子公司运营管理建立了比较规范、完善的控制机制，但若管理体系不能有效运作或不能适应公司发展需要，则可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。截至 2026 年 3 月末，发行人有多个在建项目，在建工程项目周期长，涉及的项目质量管理环节较多，发行人可能面临一定的项目质量管理风险。

6、跨区域管理风险

发行人目前在北京、上海、成都、武汉、南京等多个城市从事房地产开发业务，所开发的项目在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等均存在一定差异，发行人在跨地区进行房地产开发时可能采取合资或合作的模式，由此可能产生合作双方在具体合作事项中意见或行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，进而给发行人经营带来不利影响。

7、子公司管理风险

发行人营运规模较大，子公司众多，截至 2025 年末，发行人拥有一级子公司 50 家，其中全资子公司 26 家，虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数目的增加，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

（四）政策风险

1、行业政策风险

房地产行业受政策影响较大，如政府调控措施、行业法律法规等。2016 年前半年在经济下行压力和库存水平高的背景下，房地产政策相对宽松，降准、降息、降税、降低首付比例频繁上演。在降库存系列政策的刺激下，部分热点城市出现楼市过热现象。但从四季度开始，房地产政策逐步收紧，限购、限贷、限售等政策轮番出台，热点城市不断出台新政以控制房价、地价过快上涨。全年前松后紧的政策走势明显。2016 年十一前后，22 个城市密集出台新一轮的调控政策，通过提高购房门槛和调整贷款首付比例来加码调控，遏制投机性需求。2018 年以来，房地产市场调控政策不放松，7 月底中央政治局会议明确强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”。2019 年 12 月召开的中央经济工作会议继续强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年 12 月，中央经济工作会议再次明确“房住不炒”定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。2021 年中央经济工作会议持续定调坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。2022 年中央经济工作会议指出要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况；要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设；同时再次强调“房住不炒”，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2023 年中央经济工作会议提出，持续有效防范化解重点领域风险。要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，严厉打击非法金融活动，坚决守住不发生系统性风险的底线。积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

未来房地产市场走势存在较大不确定性，未来房地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。

2、税收政策风险

根据相关法律法规，发行人目前涉及的税费主要包括企业所得税、土地增值税、增值税等。若未来相关税收政策发生变化，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来影响，给发行人未来的项目的收益带来一定的影响。未来房地产行业税收政策的不确定性，使发行人面临一定的税收政策风险。

3、信贷政策风险

房地产行业属于资金密集型行业，需要的资金投资较大，资金占用周期较长，因此外部融资是房地产企业的重要资金来源，也是影响房地产持续发展的重要因素。如果未来国内房地产行业信贷政策发生变化，则可能对发行人的融资成本及融资渠道带来不利影响，进而对发行人的业务开展和盈利能力产生一定影响。

4、项目用地超期开发被回收风险

自然资源部要求各地要根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规以及《国务院关于促进节约集约用地的通知》《闲置土地处置办法》等文件要求，依法分类处置房地产开发闲置土地。目前，已有部分省市出台政策规范闲置土地的处置方式，明确规定了非因政府原因和不可抗力造成土地闲置的，政府可以无偿收回土地使用权。虽然发行人一贯遵守国家法律政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但如果发行人未能按规定期限动工开发，将存在项目用地被回收的风险。

5、土地政策变化风险

土地是房地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。

未来，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。土地政策变化可能对发行人取得土地资源的成本产生影响，在一定程度上可能形成潜在风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

经过发行人与主承销商自主协商确定，本期中期票据采用发行金额动态调整机制，具体条款请参见以下条款说明：

债务融资工具名称	中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人	中国电建地产集团有限公司
牵头主承销商	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	东方证券股份有限公司
簿记管理人	中信建投证券股份有限公司
募集资金监管银行	中信银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司
待偿还债务融资工具余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还境内债务融资工具及其他债券余额为 263.25 亿元，其中发行人本部在境内发行一般中期票据余额 128.40 亿元、PPN 余额 15.30 亿元、公司债券余额 119.55 亿元。
接受注册通知书文号	中市协注〔2025〕MTN788 号
注册金额	人民币 70.00 亿元
基础发行金额	人民币 0.00 亿元
发行金额上限	人民币 7.00 亿元 其中，品种一初始发行规模为 3.50 亿元，品种二初始发行规模为 3.50 亿元。两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行金额合计不超过 7.00 亿元
本期中期票据期限	品种一期限为 1+1 年期（附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权） 品种二期限为 2 年期
计息年度天数	闰年为 366 天，平年为 365 天
本期中期票据面值	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行价格	本期债务融资工具按面值发行，发行利率通过集中簿记建档、集中配售方式最终确定
利率确定方式	本期中期票据发行利率根据簿记建档、集中配售的结果确定
发行人调整票面利率选择权	针对品种一，发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 1 年末调整本期中期票据后 1 年的票面利率，调整后的票面年利率为本期中期票据存续期前 1 年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。票面利率调整的幅度

	以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。
发行人调整票面利率公告日	针对品种一，发行人将不晚于本期中期票据第1个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告和中期票据回售实施办法公告。
投资者回售选择权	发行人向投资人公告是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。
投资者回售登记期	投资者选择将持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人，须于发行人调整票面利率公告日起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期中期票据并接受上述调整。
发行对象	银行间债券市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）
承销方式	组织承销团，主承销商余额包销。
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间债券市场公开发行业。
登记和托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式
公告日	2026 年 7 月【23】日
发行日	2026 年 7 月【24】日
起息日	2026 年 7 月【27】日
缴款日	2026 年 7 月【27】日
债权债务登记日	2026 年 7 月【27】日
上市流通日	债权债务登记日的次一个工作日即可流通转让，即 2026 年 7 月【28】日。
交易市场	全国银行间债券市场
付息日	品种一付息日为 2027 年至 2028 年每年的 7 月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息），如投资者在第 1 个计息年度末行使回售权，则其回售部分的付息日为 2027 年的 7 月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。 品种二付息日为 2027 年至 2028 年每年的 7 月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

还本付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作； 本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作
兑付日	品种一兑付日为 2028 年 7 月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分中期票据的兑付日为 2027 年 7 月【27】日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日，顺延期间不另计息）。 品种二兑付日为 2028 年 7 月【27】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
偿付顺序	本期中期票据偿付顺序等同于发行人普通债务
担保情况	本期中期票据无担保
信用评级	本期中期票据无评级
承担存续期管理职能机构	中信建投证券股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中信建投证券股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年 7 月【24】日 14:00 至 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于簿记截止日 18:30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 7 月【27】日 17:00 前。

2、簿记管理人将在簿记结束后通过集中簿记建档系统发送《中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 17:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中信建投证券股份有限公司

开户行：中信银行北京京城大厦支行

账号：8110701012302229933

中国人民银行支付系统号：302100011026

汇款用途：中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2026 年 7 月【28】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

三、投资者承诺

购买本期中期票据的投资者被视为做出以下承诺：

（一）投资人具备识别、判别、承担风险的能力。中期票据的风险由投资人自行承担。

（二）投资者接受申购要约和募集说明书对本期中期票据项下权利义务的所有规定并受其约束。

（三）本期中期票据发行完成后，发行人根据日后业务经营的需要并经交易商协会接受注册后，可能继续增发新的债务融资工具，而无须征得本期中期票据投资者的同意。

（四）一旦本期中期票据发生没有及时或者足额兑付的情况，投资人不得向主承销商和承销团成员要求兑付。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

公司发行本期中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

公司本次中期票据注册规模 70.00 亿元。本期中期票据发行规模为不超过 7.00 亿元，拟全部用于偿还发行人债务融资工具本息或置换用于偿还发行人债务融资工具本息的自有资金。

表：本期中期票据募集资金拟偿还债务融资工具明细表

单位：年、万元、%

证券名称	起息日	回售日/到期日	发行 期限	票面 利率	本金余额	拟使用募集 资金偿还本 金金额	拟使用募集 资金偿还利 息金额	合计使用金 额	募集资金拟使 用日
25 电建地产 MTN002	2025-09- 16	2027-09- 16/2028-09-16	2+1	2.58	104,000.00	-	1,465.82	1,465.82	2026-09-16
24 电建地产 MTN003	2024-08- 27	2027-08- 27/2029-08-27	3+2	2.76	179,800.00	-	4,962.48	4,962.48	2026-08-27
24 电建地产 MTN002	2024-07- 15	2027-07- 15/2029-07-15	3+2	2.68	54,000.00	-	1,447.20	1,447.20	发行前已使 用，本次使用 募集资金置换
23 电建地产 MTN003	2023-08- 31	2026-08- 31/2028-08-31	3+2	3.70	50,000.00	-	1,850.00	1,850.00	2026-08-31
23 电建地产 MTN002	2023-08- 04	2026-08- 04/2028-08-04	3+2	3.68	125,000.00	-	4,600.00	4,600.00	2026-08-04
23 电建地产 MTN001	2023-07- 21	2026-07- 21/2028-07-21	3+2	3.65	125,000.00	47,000.00	4,562.50	51,562.50	发行前已使 用，本次使用 募集资金置换
22 电建地产 MTN003	2022-08- 24	2025-08- 24/2027-08-24	3+2	2.40	110,000.00	-	2,640.00	2,640.00	2026-08-25
21 电建地产 MTN003	2021-04- 26	2024-04- 26/2026-04-26	3+2	3.20	已兑付	-	1,472.00	1,472.00	发行前已使 用，本次使用 募集资金置换
合计					747,800.00	47,000.00	23,000.00	70,000.00	

注：发行人已使用自有资金支付“24 电建地产 MTN002”2026 年度利息 1,447.20 万元，本期中期票据中 1,447.20 万元募集资金将用于置换前期发行人已使用自有资金支付的“24 电建地产 MTN002”2026 年度利息。

发行人已使用自有资金支付“23 电建地产 MTN001”2026 年度本金和利息 51,562.50 万元，本期中期票据中 51,562.50 万元募集资金将用于置换前期发行人已使用自有资金支付的“23 电建地产 MTN001”2026 年度本金和利息。

发行人已使用自有资金支付“21 电建地产 MTN003”2026 年度利息 1,472.00 万元，本期中期票据中 1,472.00 万元募集资金将用于置换前期发行人已使用自有资金支付的“21 电建地产 MTN003”2026 年度利息。

二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、发行人内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。发行人承诺本次募集资金均应用于符合国家相关法律法规及政策要求的用途。

发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，对于募集资金，发行人已和中信银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司签署了资金监管协议，并设立募集资金专项账户，募集资金专项账户信息如下：

账户名称：中国电建地产集团有限公司

账号：10242000000636936

开户行：华夏银行北京学院路支行

行号：304100011590

户名：中国电建地产集团有限公司

账号：8110701012703038969

开户行：中信银行北京分行营业部

大额支付行号：302100011106

户名：中国电建地产集团有限公司

账号：20000001881900115571171

开户行：北京银行酒仙桥支行

大额支付行号：313100000304

户名：中国电建地产集团有限公司

账号：1000000010120101294708

开户行：浙商银行股份有限公司北京分行营业部

大额支付行号：316100000025

户名：中国电建地产集团有限公司

账号：2000835391000285

开户行：渤海银行股份有限公司北京东二环支行

大额支付行号：318100010112

发行人本期中期票据募集资金专户采用受托支付方式进行支付，发行人将接受监管银行监督，严格按照募集说明书的约定使用募集资金。

发行人募集资金监管协议核心内容如下：

1、发行人同意监管行将本期中期票据发行所募集的资金划入募集资金专户；接受并积极配合监管行对本项目募集资金的专户管理，保证募集资金仅用于本募集说明书中约定的用途。

2、监管行指定代表人或其他工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督，并可以采取现场调查、书面问询等方式行使监督权，发行人应当配合相应的调查与查询。

3、若发行人未按《募集说明书》约定用途使用募集资金，监管行有权书面通知发行人在限定时间内予以纠正。如发行人在限定时间内不能纠正募集资金的使用，监管行可按照相关规定召集债券持有人会议，共同协商解决。

三、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺，本期中期票据募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得作土地款、不用于理财产品投资、不用于“地王”、近期土地拍卖等其他用途，不用于委托贷款、股权、股票、期货等领域，不用于三四线地产项目建设。发行人承诺将加强募集资金管控，募集资金采取专户资金监管模式，并采用受托支付的形式，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

在本期中期票据存续期间，在变更上述资金用途前，将通过上海清算所网站、中国货币网和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台及时披露有关信息。

四、偿债计划及保障措施

本期中期票据偿债资金来源主要包括发行人的营业收入、外部融资等途径，上述资金来源为本期中期票据的本息兑付提供了有力保障。同时为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列工作计划。具体情况如下：

（一）偿债资金主要来源

1、发行人经营情况相对稳定

发行人业务板块涉及住宅和商业地产开发等业务，主要业务集中在一二线城市，近年来经营情况良好。近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 1,736,629.13 万元、1,233,502.64 万元、936,045.49 万元和 51,401.83 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，具有较好的筹资能力和现金流获取能力，为债务本息偿付提供了较好的保障。

2、较为充裕的货币资金及现金流

截至近一期末，发行人货币资金余额为 420,967.06 万元，保持一定规模。近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 3,169,085.21 万元、2,476,899.35 万元、2,193,690.25 万元和 347,599.48 万元。发行人经营活动产生的现金流入也将为债务本息偿付提供有效保障。

（二）偿债保障措施

为保障投资人的合法权益，发行人指定了专门部门及人员具体负责债务融资工具相关事务，通过具体、有效的措施保障本期中期票据投资者的合法权益。同时，发行人财务状况良好，盈利能力较强且公司信誉度高，与银行等金融机构建立了良好的合作关系，具有较强的偿债能力。

1、发行人相对稳定的经营状况是本期中期票据偿付的基础保障

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 1,736,629.13 万元、1,233,502.64 万元、936,045.49 万元和 51,401.83 万元，同期发行人经营活动现金流入分别为 3,169,085.21 万元、2,476,899.35 万元、2,193,690.25 万元和 347,599.48 万元，截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金余额为 420,967.06 万元。发行人稳定的经营状况是本期中期票据偿付的基础保障。

2、发行人顺畅的融资渠道是本期中期票据偿付的外部保障

发行人具有较强的融资能力。目前发行人与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。截至 2026 年 3 月末，发行人获得银行授信总额为 881.10 亿元，其中已用额度为 328.31 亿元，剩余授信额度为 552.80 亿元。发行人与国内多家金融机构合作关系稳固，间接融资渠道畅通。同时，发行人也积极在债券市场融资，陆续发行了多支债务融资工具和公司债券。因此，发行人顺畅的融资渠道是本期中期票据偿付的外部保障。

3、发行人有效的风险控制机制是本期中期票据偿付的制度保障

发行人按照现代企业制度的要求健全管理体制，逐步形成了一套适应市场经济且行之有效的管理制度。发行人治理结构的改善和风险控制能力的增强，为本期中期票据的偿付提供了制度保障。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，确保公司可持续发展，尽可能地降低兑付风险。

4、控股股东对发行人的全方位支持是本期中期票据偿付的重要保障

发行人控股股东为中国电力建设集团有限公司，电建集团由中国水利水电建设集团公司、中国水电工程顾问集团公司以及国家电网公司和中国南方电网有限责任公司 14 个省（区域）电网企业所属的勘测设计企业、电力施工企业、装备修造企业改革重组而成，也是我国唯一提供水利电力工程及基础设施规划、勘测设计、咨询监理、建设管理、投资运营为一体的综合性建设集团。发行人作为电建集团下属的重要子公司，电建集团一直大力支持发行人业务的开展，未来，电建集团将在多方面继续支持发行人做大做强。

第五章 企业基本情况

一、发行人基本情况

中文名称:	中国电建地产集团有限公司
英文名称:	POWERCHINAREALESTATEGROUP LTD.
成立日期:	1999 年 7 月 8 日
法定代表人:	王海波
注册资本:	人民币 90.00 亿元
统一社会信用代码:	91110108700228356X
公司类型:	有限责任公司（法人独资）
所属行业:	房地产业
经营期限:	1999 年 7 月 8 日至长期
住所:	北京市海淀区玲珑巷路 1 号院 5 号楼 1 层 108
邮编	100097
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。）
联系人:	李少楠
联系方式:	010-88987878
信息披露事务负责人:	廖红云
信息披露事务负责人职务:	总会计师
信息披露事务负责人联系方式:	010-88987979

二、发行人历史沿革及股权结构变动

发行人的前身是北京中环房地产开发有限公司，由中国水利水电第二工程局出资 800.00 万元，占比 80.00%；北京水利水电工程安装公司出资 200.00 万元，占比 20.00%，于 1999 年 7 月 8 日在北京市工商行政管理局注册成立，注册资本金 1,000.00 万元。

2000 年 3 月，原股东北京水利水电工程安装公司变更为中国水利水电工程总公司。变更后股东及出资情况为：中国水利水电第二工程局出资 800.00 万元，占比 80.00%；中国水利水电工程总公司出资 200.00 万元，占比 20.00%。

2001 年 9 月，公司增加注册资本金至 5,000.00 万元。增资完成后股东及出资情况为：中国水利水电第二工程局出资 4,000.00 万元，占比 80.00%；中国水利水电工程总公司出资 1,000.00 万元，占比 20.00%。

2003 年 3 月，公司增加注册资本金至 1.00 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国水利水电第二工程局出资 6,000.00 万元，占比 60.00%；中国水利水电工程总公司出资 4,000.00 万元，占比 40.00%。

2003 年 12 月，公司原股东中国水利水电工程总公司变更为中国水利水电建设集团公司。变更完成后股东及出资情况为：中国水利水电第二工程局出资 6,000.00 万元，占比 60.00%；中国水利水电建设集团公司出资 4,000.00 万元，占比 40.00%。

2005 年 10 月，公司名称变更、增加新股东并增加注册资本金至 3.00 亿元。公司名称为中国水电建设集团中环房地产有限公司；增加中国水电建设集团投资有限公司为新股东；注册资本金增加至 3.00 亿元，调整各股东的股权比例，调整后，中国水利水电建设集团公司占注册资本 3.00 亿元的 63.00%即 18,900.00 万元；中国水利水电第二工程局占注册资本 3.00 亿元的 20.00%即出资 6,000.00 万元；中国水电建设集团投资有限公司占注册资本 3.00 亿元的 17%即 5,100.00 万元。

2007 年 4 月，公司增加注册资本金至 6.00 亿元，其中中国水利水电建设集团公司出资 48,900.00 万元，股权比例为 81.50%；中国水利水电第二工程局出资 6,000.00 万元，股权比例为 10.00%；中国水电建设集团投资有限公司出资 5,100.00 万元，股权比例为 8.50%。

2007 年 11 月，公司名称变更及股东名称变更。公司名称变更为中国水电建设集团房地产有限公司。同时，截至此次公司名称变更前，公司股东中国水电建设集团投资有限责任公司更名为中国水电建设集团新能源开发有限责任公司（即“中水电新能源公司”）。变更完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设集团公司出资 48,900.00 万元，占比 81.50%；中国水利水电第二工程局出资 6,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100.00 万元，占比 8.50%。

2008 年 12 月，原股东中国水利水电第二工程局变更为中国水利水电第二工程局有限公司。变更完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设集团公司出资 48,900.00 万元，占比 81.50%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 6,000.00 万元，占比 10%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100.00 万元，占比 8.50%。

2009 年 12 月，原股东中国水利水电建设集团公司变更为中国水利水电建设股份有限公司。变更完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设股份有限公司出资 48,900.00 万元，占比 81.50%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 6,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100.00 万元，占比 8.50%。

2011 年 3 月，增加注册资本金至 10.00 亿元。增资完成后股东及出资情况为中国水利水电建设股份有限公司出资 84,900.00 万元，占比 84.90%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 10,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 5,100.00 万元，占比 5.10%。

2011 年 11 月，增加注册资本金至 20.00 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设股份有限公司出资 169,800.00 万元，占比 84.90%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 20,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 10,200.00 万元，占比 5.10%。

2012 年 4 月，增加注册资本金至 37.668 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设股份有限公司出资 319,800.00 万元，占比 84.90%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 37,668.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 19,212.00 万元，占比 5.10%。

2013 年 4 月，增加注册资本金至 50.00 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国水利水电建设股份有限公司出资 424,499.00 万元，占比 84.90%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 50,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 25,501.00 万元，占比 5.10%。

2014 年 1 月，股东名称变更。公司股东中国水利水电建设股份有限公司更名为中国电力建设股份有限公司（即“中国电建”）。变更完成后股东及出资情况为，中国电力建设股份有限公司出资 424,499.00 万元，占比 84.90%；中国水利

水电第二工程局有限公司出资 50,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 25,501.00 万元，占比 5.10%。

2014 年 7 月，公司名称变更。公司名称变更为中国电建地产集团有限公司（即“电建地产”），股东及出资情况没有变化。

2015 年 1 月，增加注册资本金至 60.00 亿元。增资完成后股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 509,399.00 万元，占比 84.90%；中国水利水电第二工程局有限公司出资 60,000.00 万元，占比 10.00%；中国水电建设集团新能源开发有限责任公司出资 30,601.00 万元，占比 5.10%。

2015 年 3 月 2 日，股东名称变更。公司股东中国水利水电第二工程局有限公司更名为中电建建筑集团有限公司（即“电建建筑集团”）。

2015 年 11 月，中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司、中国水电建设集团新能源开发有限责任公司按原比例增资，发行人注册资本增至 70.00 亿元。

2018 年 5 月，股东变更。中国水电建设集团新能源开发有限责任公司与中国电力建设股份有限公司签署协议，将所持电建地产全部股权转让给中国电力建设股份有限公司。

2018 年 8 月，增加注册资本金至 80.00 亿元。中国电力建设股份有限公司完成电建地产增资 100,000.00 万元，增资完成后股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 730,000.00 万元，占比 91.25%；中电建建筑集团有限公司出资 70,000.00 万元，占比 8.75%。2018 年 10 月完成营业执照变更。

2019 年 5 月，中国电力建设股份有限公司、中电建建筑集团有限公司按原比例增资，注册资本金由 80.00 亿元增加至 90.00 亿元，中国电力建设股份有限公司持股 91.25%，中电建建筑集团持股 8.75%。增资完成后股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 821,250.00 万元，占比 91.25%；中电建建筑集团有限公司出资 78,750.00 万元，占比 8.75%。

2021 年 11 月，中电建建筑集团有限公司将所持电建地产全部股权转让给中国电力建设股份有限公司，股权转让完成后发行人股东及出资情况为：中国电力建设股份有限公司出资 900,000.00 万元，占比 100.00%。

2022 年 3 月，中国电力建设股份有限公司将持有的中国电建地产集团有限公司 100% 股权置换给中国电力建设集团有限公司，置换完成后发行人股东及出资情况为：中国电力建设集团有限公司出资 900,000.00 万元，占比 100.00%。

截至募集说明书签署日，发行人控股股东为中国电力建设集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。报告期内，发行人的实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会，未发生变化。

三、发行人股权结构及控股股东情况

（一）本次发行前股权结构

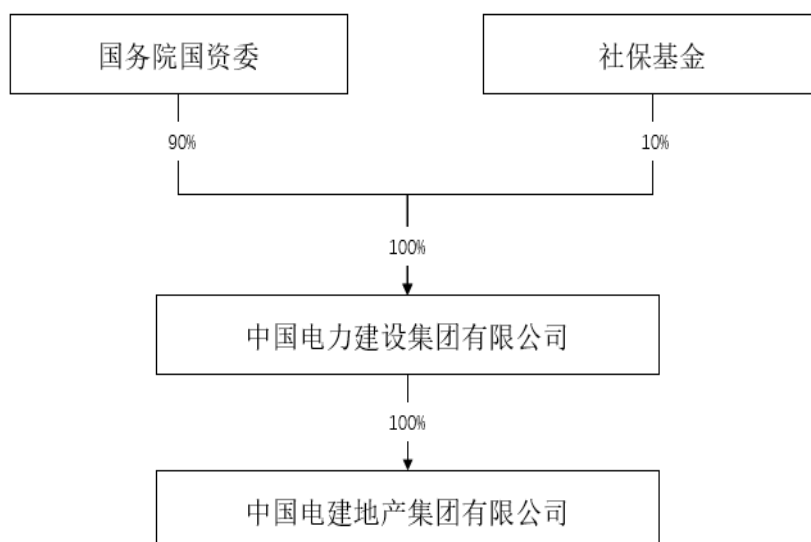
截至本募集说明书签署之日，发行人股东认缴出资情况如下：

表：发行人股权结构情况表

单位：万元、%

序号	股东名称	股东性质	出资额	所占比例
1	中国电力建设集团有限公司	国有法人	900,000.00	100.00
合计			900,000.00	100.00

图：发行人与实际控制人之间的产权及控制关系图



（二）控股股东和实际控制人情况

发行人的控股股东为中国电力建设集团有限公司。电建集团设立于 2011 年 9 月 28 日，由中国水利水电建设集团公司、中国水电工程顾问集团公司以及国

家电网公司和中国南方电网有限责任公司 14 个省（区域）电网企业所属的勘测设计企业、电力施工企业、装备修造企业改革重组而成，也是我国唯一提供水利电力工程及基础设施规划、勘测设计、咨询监理、建设管理、投资运营为一体的综合性建设集团。截至本募集说明书签署日，电建集团注册资本为 3,186,339.01 万元人民币。

截至 2025 年末，电建集团资产合计 16,589.65 亿元，负债合计 13,141.71 亿元，所有者权益为 3,447.94 亿元；2025 年度，电建集团实现营业总收入 7,320.90 亿元，净利润 109.11 亿元。

电建集团营业范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。（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。）

电建集团直接持有发行人 100.00%的股权，截至本募集说明书签署日，该股权未进行质押，亦不存在其他限制性的情况。

由于国务院国有资产监督管理委员会持有电建集团 90.00%股权，因此发行人的实际控制人为国务院国资委。

（三）控股股东变更事项

2014 年 8 月，电建集团向中国电建出具《关于电网辅业企业相关业务注入承诺的说明》，针对水电及风电等新能源的勘察、设计、监理、咨询业务，已经启动注入工作，截至上述说明出具之日该项注入工作正在有序推进；针对电网辅

业企业相关业务注入工作,截至上述说明出具之日尚未启动,电建集团提出:“(一)为了提升公司的可持续发展能力,切实维护公司和中小投资者的利益,对于经营前景较好、资产权属清晰、规范性工作开展情况较好、历史遗留问题规范解决的企业,在本公开说明公告之日起 8 年内,经公司按照适用的法律法规及公司章程履行相应的董事会或股东大会程序后注入公司;(二)除上述企业之外的该类企业,中国电建集团将在本公开说明公告之日起 8 年内依法采取关停并转等其他方式妥善处置。”

为进一步履行上述承诺,中国电建拟与电建集团进行资产置换,妥善解决电建集团与中国电建的同业竞争问题。经初步筹划,中国电建拟将所持房地产板块资产与电建集团持有的优质电网辅业相关资产进行置换,差额部分以现金补足,本次交易不涉及发行股份。本次重组涉及的具体资产范围尚需交易双方进一步协商确定。交易对方电建集团为中国电建的控股股东,电建集团的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会,因此本次交易构成关联交易。根据初步研究和测算,中国电建本次交易预计不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易完成后,中国电建控股股东及实际控制人未发生变化。

2021 年 9 月 28 日,中国电建公布《中国电力建设股份有限公司关于筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》(公告编号:临 2021-059),为履行中国电建与其控股股东电建集团之间同业竞争的有关承诺,中国电建拟将所持房地产板块资产与电建集团持有的优质电网辅业相关资产进行置换,差额部分以现金补足。2022 年 1 月 7 日,中国电建发布《中国电力建设股份有限公司关于与中国电力建设集团有限公司进行资产置换暨关联交易公告》(公告编号:临 2022-003),中国电建与电建集团已签署《资产置换协议》(附有权机构审批通过的生效条件),根据《资产置换协议》约定,中国电建拟将持有的中国电建地产集团有限公司 100% 股权置换给电建集团,交易完成后中国电建地产集团有限公司的控股股东将变更为电建集团。

2022 年 3 月,发行人已完成控股股东工商登记变更程序,发行人控股股东由中国电建变更为电建集团,实际控制人仍为国务院国资委,实际控制人未发生变更。

截至本募集说明书签署日，本次交易已完成，发行人控股股东由中国电建变更为电建集团，实际控制人保持不变，仍为国务院国资委，上述事项不会对发行人生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情形。

四、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

（二）资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

（三）人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位完全分离。公司的董事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

（四）机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（五）财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共计 50 家，其中全资子公司 26 家，剩余为相对控股或实际控制的子公司，基本情况如下：

表：截至 2025 年末发行人一级子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例
1	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	四川成都	房地产业	15,000.00	66.67
2	中国电建地产长沙有限公司	湖南长沙	房地产业	20,000.00	60
3	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	河北唐山	房地产业	20,000.00	100
4	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	湖南长沙	房地产业	5,000.00	48
5	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵州贵阳	房地产业	5,000.00	70
6	武汉新天地投资有限公司	湖北武汉	金融业	1,000.00	100
7	北京领筑供应链管理有限公司	北京海淀区	租赁和商务服务业	10,000.00	100
8	海赋兴业（河北）城乡发展有限公司	河北石家庄	房地产业	9,406.00	100
9	北京金水房地产开发有限公司	北京门头沟区	房地产业	5,000.00	50
10	南国置业股份有限公司	湖北武汉	房地产业	173,421.58	22.43
11	中电建物业管理有限公司	北京海淀区	房地产业	5,000.00	55
12	南京中水电星湖湾房地产有限公司	江苏南京	房地产业	5,000.00	70

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例
13	中电建西元（河北）产业投资管理有限公司	北京门头沟区	房地产业	5,000.00	100
14	中电建天顺（北京）投资发展有限公司	北京朝阳区	租赁和商务服务业	10,000.00	51
15	武汉洺悦房地产有限公司	湖北武汉	房地产业	5,000.00	51
16	山东洺悦置业有限公司	山东济南	房地产业	30,000.00	51
17	苏州漂悦置业有限公司	江苏苏州	房地产业	10,000.00	100
18	三亚天涯投资发展有限公司	海南三亚	住宿和餐饮业	17,338.94	27.01
19	上海海赋置业有限公司	上海闵行区	房地产业	1,000.00	100
20	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	四川成都	房地产业	32,168.51	100
21	南京金羚房地产开发有限公司	江苏南京	房地产业	35,000.00	100
22	成都洺悦房地产开发有限公司	四川成都	房地产业	47,400.00	100
23	安康中电建置业有限公司	陕西安康	房地产业	9,156.88	51
24	重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆巴南区	房地产业	10,000.00	100
25	武汉漂悦房地产有限公司	湖北武汉	房地产业	85,550.00	100
26	北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京丰台区	房地产业	5,000.00	100
27	西安中电建置业有限公司	陕西西安	房地产业	9,000.00	100
28	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	四川成都	房地产业	119,300.00	100
29	郑州绿博文创置业有限公司	河南郑州	房地产业	10,000.00	100
30	广州中电建地产有限公司	广东广州	房地产业	10,000.00	100
31	郑州中电建文博置业有限公司	河南郑州	房地产业	6,743.90	100
32	河南泛悦置业有限公司	河南郑州	房地产业	5,000.00	70
33	上海泷临置业有限公司	上海浦东新区	房地产业	10,000.00	100
34	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	云南昆明	房地产业	5,000.00	50
35	成都岷江海赋投资有限责任公司	四川成都	租赁和商务服务业	10,000.00	60
36	电建地产（深圳）有限公司	广东深圳	房地产业	20,000.00	100
37	中电建产业投资有限公司	北京门头沟区	租赁和商务服务业	30,000.00	100
38	北京海赋置业有限公司	北京海淀区	房地产业	10,000.00	100
39	北京海赋科技有限公司	北京门头沟区	科学研究和技术服务业	20,000.00	51
40	上海泷港置业有限公司	上海奉贤区	房地产业	24,000.00	51
41	中电建市政园林工程有限公司	北京门头沟区	建筑业	10,000.00	70
42	中电丝路（陕西）建设投资发展有限公司	陕西西安	金融业	100,000.00	100
43	北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	北京门头沟区	房地产业	10,000.00	51
44	北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	北京朝阳区	房地产业	10,000.00	51

序号	企业名称	注册地	业务性质	实收资本	持股比例
45	湖北鼎汉投资有限公司	湖北武汉	租赁和商务服务业	20,000.00	70
46	佛山泛悦置业有限公司	广东佛山	房地产业	2,000.00	100
47	重庆洺兴房地产开发有限公司	重庆渝北区	房地产业	10,000.00	100
48	中电建启元（北京）不动产管理有限公司	河北张家口	房地产业	3,000.00	100
49	兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	河北承德	文化、体育和娱乐业	10,000.00	82.06
50	广德创泰股权投资合伙企业（有限合伙）	安徽宣城	租赁和商务服务业	—	52.01

注：1、发行人对湖南金光华海赋房地产开发有限公司持股比例为 48%；对三亚天涯投资发展有限公司持股比例为 27.01%，但发行人在上述子公司的董事会占有多数席位，能够主导上述子公司的经营决策，能对上述子公司形成实际控制，故将其纳入合并范围。

2、截至 2025 年末，发行人对南国置业股份有限公司直接及间接持股比例达到 40.49%，发行人在南国置业董事会占有多数席位，并选派代表担任南国置业董事长，对南国置业的经营决策权具有主导性，能够对南国置业进行实际控制，故将其纳入合并范围。

3、截至 2025 年末，发行人对南京电建中储房地产有限公司持股比例 51%、对龙赫置业（北京）有限公司持股比例 63%、对重庆启润房地产开发有限公司持股比例 71.52%、对江西悦玺青控管理有限公司持股比例 51%，但根据公司章程等约定，发行人并不能对上述公司日常经营活动实施控制，因此并未将上述公司纳入合并范围。

对发行人具有重大影响的子公司情况简介如下：

1、南国置业股份有限公司

南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”），成立于 1998 年 7 月 27 日，目前注册资本 173,421.58 万元，法定代表人为李明轩。发行人持有南国置业 40.49% 的股权（发行人对南国置业实际控制）。南国置业的经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，发行人对南国置业股份有限公司直接及间接持股比例达到 40.49%，可以实际支配南国置业股份表决权超过 30%，通过实际支配南国置业股

份表决权能够决定南国置业董事会半数以上成员选任并足以对其股东大会的决议产生重大影响，故将其纳入合并范围。

截至 2025 年末，该公司资产总额 87,125.07 万元，负债总额 55,437.09 万元，所有者权益 31,687.98 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 111,857.58 万元，净利润-190,010.98 万元。

2025 年度，该公司营业收入较 2024 年度减少 62.33%，主要系物业销售收入大幅度降低所致。

2、北京海赋丰业房地产开发有限公司

北京海赋丰业房地产开发有限公司（以下简称“北京海赋”）成立于 2018 年 3 月 23 日，目前注册资本为 5,000.00 万元，法定代表人为赵宇飞，发行人持有北京海赋 100%的股权。北京海赋的经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；房地产咨询；非居住房地产租赁；停车场服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；税务服务；工程管理服务；企业管理咨询；规划设计管理；节能管理服务；机械设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）。

截至 2025 年末，该公司资产总额 1,117,613.26 万元，负债总额 602,890.35 万元，所有者权益 514,722.91 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 5,913.24 万元，净利润-9,242.99 万元。

3、中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司

中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司（以下简称“电建丝路”）成立于 2019 年 7 月 18 日，目前注册资本为 100,000.00 万元，法定代表人为周强，发行人持有电建丝路 100%的股权。电建丝路的经营范围：一般项目：园区管理服务；房地产咨询；房地产经纪；市政设施管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业形象策划；园林绿化工程施工；规划设计管理；货物进出口；建筑工程机械与设备租赁；物业管理；轻质建筑材料制造；水泥制品

制造；金属结构制造；普通机械设备安装服务；砼结构构件制造；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；软件开发；市场调查（不含涉外调查）；土地整治服务；对外承包工程；金属制品销售；五金产品零售；土石方工程施工；建筑材料销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；商业综合体管理服务；工程管理服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产；特种设备安装改造修理；计算机信息系统安全专用产品销售；建筑劳务分包；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；施工专业作业；公路管理与养护；建设工程施工；电气安装服务；住宅室内装饰装修；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2025 年末，该公司资产总额 223,860.89 万元，负债总额 83,567.78 万元，所有者权益 140,293.11 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 11,976.87 万元，净利润 1,685.91 万元。

（二）发行人主要参股公司情况

截至 2025 年末，对发行人具有重大影响的参股公司主要是重庆启润房地产开发有限公司和南京悦茂房地产开发有限公司，简介如下：

1、重庆启润房地产开发有限公司

重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”）成立于 2017 年 11 月 22 日，目前注册资本 31,600.00 万元，法定代表人为孙彪。发行人直接或间接合计持有重庆启润 71.52% 股权。该公司经营范围为：许可项目：房地产开发（凭资质证书从事经营）；室内外装饰工程设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋租赁；楼盘销售代理；房地产信息咨询；物业管理二级。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，发行人对重庆启润直接持股 35.76%，发行人所属子公司上海泷临置业有限公司对重庆启润持股 35.76%，发行人直接或间接持股比例为

71.52%；按照投资协议以及公司章程约定，股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过，因此发行人无法对其实施控制，故未纳入合并范围。

截至 2025 年末，该公司资产总额 249,816.89 万元，负债总额 210,938.31 万元，所有者权益 38,878.58 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 13,955.29 万元，净利润-9,972.37 万元。该公司 2025 年度净利润为负的原因主要系市场下行影响，本年度结利大多为洋房产品毛利较低的业态所致。

2、南京悦茂房地产开发有限公司

南京悦茂房地产开发有限公司（以下简称“南京悦茂”）成立于 2016 年 8 月 5 日，注册资本 56,000.00 万元，法定代表人为黄超，发行人持有公司 50.00%的股权。公司经营范围：房地产开发与经营；房屋租赁；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；室内外装饰工程设计、施工、安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2025 年末，该公司资产总额 76,506.30 万元，负债总额 11,543.73 万元，所有者权益 64,962.57 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 1,585.97 万元，净利润-910.30 万元。

六、发行人治理结构及组织框架

（一）公司治理结构

发行人按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》，形成股东（会）、董事会、经理层相互分离、相互制衡的公司治理结构和运作机制，并建立了完备的合规管理、风险管理和内部控制体系。

截至本募集说明书签署之日，发行人的治理结构如下：

1、股东

公司依法不设股东会，股东依法行使职权。根据相关法律法规和《公司章程》规定，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的发展战略和规划；

(2) 决定公司投资计划；

(3) 决定和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；

股东对此款事项作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司；

(4) 审议批准董事会的报告；

(5) 审议批准公司年度预算方案、决算方案；

(6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；

(7) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；

(8) 对公司增加或减少注册资本作出决定；

(9) 决定公司债券发行计划；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决定；

(11) 决定公司章程的制定和修改；

(12) 审议批准公司重大国有资产转让、子公司国有产权变动事项；

(13) 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案；

(14) 对公司年度财务决算进行审计、对公司重大事项进行抽查检查、并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

(15) 法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

公司股东能够按照相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其享有的权利，不存在直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，没有占用公司资金，没有要求公司为其担保或为他人担保，在人员、资产、财务、机构和业务方面做到与公司明确分开。

2、董事会

董事会是发行人决策机构，依照《公司章程》代表出资人行使职权，对股东负责。公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 3 至 13 名董事组成。其中外部董事人数应超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括一名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。非由职工代表担任的董事由股东委派或者更换。董事会设董事长 1 名，由全体董事过半数选举产生。

根据发行人《公司章程》规定，董事会是公司的经营决策主体，定战略、作决策、防风险，董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定，向股东报告工作；
- (2) 制定贯彻党中央、国务院决策部署和落实国家发展战略重大举措的方案；
- (3) 制订公司战略和发展规划；
- (4) 制订公司投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额以上的投资项目；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (8) 制订债券发行计划；
- (9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- (10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- (11) 制订公司重大国有资产转让、子公司国有产权变动方案；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司的设立或者撤销，根据股东批准或授权决定子公司的设立或撤销；

(14) 根据授权, 决定公司内部有关重大改革重组事项, 或者对有关事项作出决议;

(15) 根据有关规定和程序, 聘任或解聘高级管理人员; 制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度, 组织实施经理层经营业绩考核, 决定考核方案、考核结果和薪酬事项;

(16) 制订公司的重大收入分配方案, 包括公司工资总额预算与清算方案等(股东另有规定的, 从其规定), 批准公司职工收入分配方案、公司年金方案、中长期激励方案, 按照有关规定, 审议子公司职工收入分配方案;

(17) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案, 在满足国务院国资委和集团(股份)公司资产负债率管控要求的前提下, 决定公司的资产负债率上限;

(18) 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬;

(19) 根据有关管理规定和程序, 审议批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案;

(20) 根据有关管理规定和程序, 审议批准公司担保事项;

(21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度, 加强内部合规管理, 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系, 对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价;

(22) 指导、检查和评估公司内部审计工作, 决定公司内部审计机构的负责人, 建立审计部门向董事会负责的机制, 审议批准年度审计计划和重要审计报告;

(23) 制订董事会的工作报告;

(24) 听取总经理工作报告, 检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况, 建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制度;

(25) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项;

(26) 审议公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

(27) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

(28) 法律、行政法规或者股东授权行使的其他职权。

报告期内，公司严格按照《公司章程》的规定聘任和变更董事，董事人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司董事会能够不断完善董事会议事规则，董事会会议的召集、召开及表决程序合法有效。

公司不设监事会、监事，由董事会审计与风险管理委员会行使相关职权。

3、经理层

公司经理层设总经理 1 名，总会计师 1 名，成员一般不超过 11 人。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。总经理对董事会负责，向董事会报告工作。

根据发行人《公司章程》规定，总经理行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

(2) 拟订公司战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

(3) 拟订公司投资计划和投资方案，并组织实施；

(4) 根据公司投资计划和投资方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

(5) 拟订债券发行计划及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

(6) 拟订公司的担保方案；

(7) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助；

(8) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

(9) 拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

(10) 拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

(11) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

(12) 拟订公司的改革、重组方案；

(13) 按照有关规定，聘任或解聘应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

(14) 拟订公司职工收入分配方案，对子公司职工收入分配方案提出意见；

(15) 拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

(16) 建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会；

(17) 协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

(18) 提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

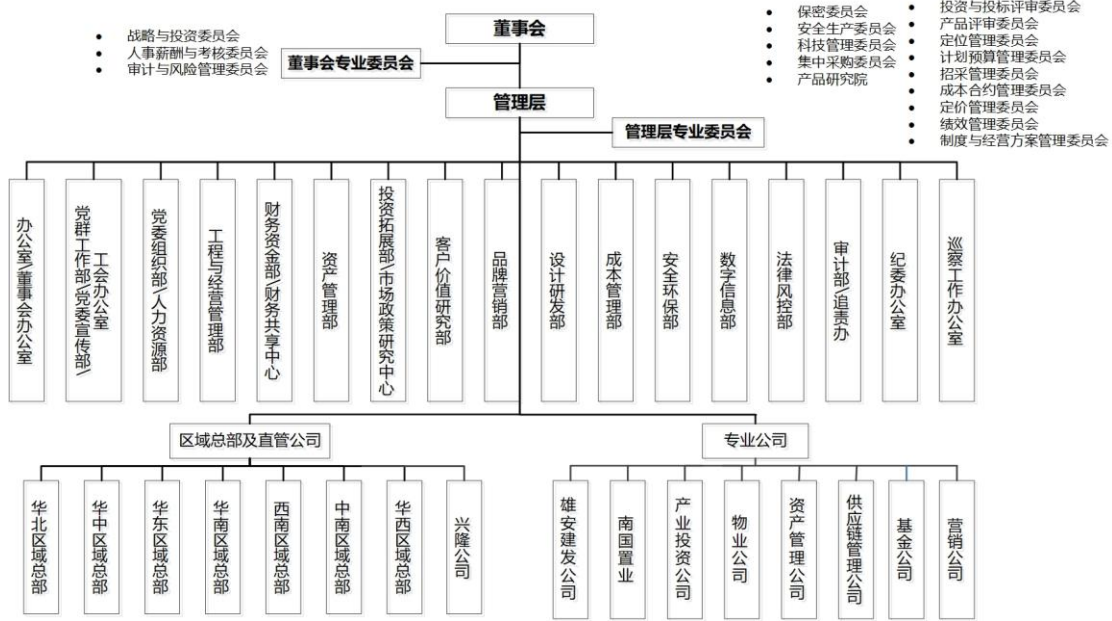
(19) 法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

报告期内，公司经理层产生的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

(二) 发行人组织机构及其运行情况

截至 2026 年 3 月末，公司的组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



发行人主要内部职能部门的主要职责：

1、办公室/董事会办公室：负责根据公司经营发展要求，研究公司发展方向，制定并完善公司发展目标、战略规划及战略发展模式；负责拟订公司法人治理层面的基本制度和规章，建立健全公司法人治理结构；负责对公司外部风险进行跟踪、监控；负责公司信息披露管理及股份公司与南国置业信息披露对接工作，完善公司对南国置业的管控体系；负责子分公司三会管理；负责上市公司证券业务及市值管理；负责公司资本运营管理、酒店类物业及持有型商业物业的对接、协调和经营管理。

2、党群工作部/党委宣传部：组织发行人公司党委会议，督办会议决定；建立公司各单位党建工作制度；指导各单位党建工作和党委工作；组织公司党委中心组和指导公司各单位党委的理论学习；组织公司各单位贯彻执行中央和上级有关会议、文件精神；参与子公司领导班子、领导干部的考核工作；组织并指导公司的宣传工作；组织和推进公司的思想政治工作、精神文明建设和企业文化建设工作；负责公司工会工作委员会、直属党委的日常工作；负责公司共青团和青年工作。

3、党委组织部/人力资源部：研究制定本公司人力资源发展规划并组织实施；做好公司及下属单位领导班子成员选拔、考察、推荐、管理工作以及后备干部

队伍建设工作；负责向控、参股企业外派董事、监事和高管人员的遴选和考核工作；负责公司劳动工资、社会保险管理工作；负责公司职工教育培训、职称评审、职业技能鉴定和专业技术人员管理工作；负责公司总部机构、编制、人员管理和绩效考评工作；负责公司管理人员因公出国的审查工作；负责公司人事、劳动工资统计和档案管理工作。

4、工程与经营管理部：负责下属各单位项目开发建设过程中的生产、质量、安全的协调管理；负责制定和完善工程管理制度；负责项目施工建设周期标准的管理；负责建立健全质量管控体系；负责组织协调公司各项目创优管理工作；负责公司科技管理工作；负责项目工程策划管理工作，对重大工程技术、质量问题提供技术支持；负责公司的运营管理；负责组织公司的制度评审会；负责建立公司的组织架构、制度体系、流程体系及其优化调整；负责建立公司的运营管理体系并监督落实；负责建立公司的组织绩效管理考核体系，组织开展公司绩效考核工作。

5、财务资金部/财务共享中心：负责公司筹融资平台的搭建与日常运行管理；负责公司评级与授信业务管理；负责公司资金管理包括但不限于资金集中调剂、银行账户开立与销户、对外支付结算；负责公司资金融资与担保预算的编制、监控与执行；负责公司资金计划与执行报表的编制、分析与考核；负责公司资金管理体系建设等。负责搭建公司统一的财务管理体系；负责全面预算管理，包括公司财务投融资子战略管理、年度预算管理、全面预算日常事务管理；负责核算管理、财务监督与预警、财务分析及决策支持；负责税务风险管理；负责资产产权管理，包括资产的转让和处置，产权登记、变动、转让及处置管理；协助负责公司财务人员管理。

6、资产管理部：负责制定持有型物业运营及资产处置评审管理的相关制度；承担公司资产管理委员会办公室的工作，负责组织评审项目的资产处置和运营方案；负责组织制定和完善公司持有型物业制度管理体系；负责公司持有型物业统筹管理，对开发、建设、运营进行管控主导负责项目前期定位策划、产品定位、概念规划、运营方案等工作，供公司经营管理决策；负责协助项目做好公司商办类项目的定位、招商、策划及推广工作；负责统筹管理招商工作。

7、投资拓展部/市场政策研究中心：负责项目拓展管理，组织土地获取工作；负责在建项目投资管理、协助项目投资后评价管理；负责行业研究管理，建立投资评价体系，提出实施方案；负责政府及外部拓展渠道管理。

8、客户价值研究部：负责市场研究、定位研究、客户研究及客户管理。具体包括建立宏观经济、政策、市场交易数据库，定期发布研究报告，牵头梳理亮点项目和优秀产品，指导区域投资、定位、营销等业务作战测量；负责定位管理，建立定位策划研究体系，开展产业相关研究；负责进行客户研究和客户管理，建立公司客户服务体系，维保体系等。

9、品牌营销部：负责品牌管理，包括：品牌建设与推广、产品系列与标准化管理；负责营销全程管理，包括市场研究与定位和销售及策划推广管理；负责客户关系管理。

10、设计研发部：负责公司设计研发体系的建设与管理，设计研发战略的制定，产品标准化的制定及升级；负责设计周期及综合管理，成果质量管理、设计变更管理和设计成果的评审、审核和后期服务；负责产品标准化管理，包括标准化研究、组织形成标准化产品系列成果，进行应用推广及产品线优化升级。

11、成本管理部：负责项目成本预算管理，负责项目成本核算管理，负责合同履约管理。负责供应商管理、招标管理及集中采购管理。

12、安全环保部：负责安全生产及职业健康、环境保护、节能减排（以下简称：三项业务）的综合监督、统筹协调；监督落实安全生产投入，组织落实安全生产、“三项业务”监督检查、考核工作，开展安全生产重大专项行动；负责隐患排查治理、应急管理工作，并制定实施生产安全事故、“三项业务”应急救援预案；负责安全生产、“三项业务”标准化、安全技术、教育培训等基础管理工作；负责安全生产事故报告、调查与处理工作。

13、数字信息部：负责公司信息化规划管理、信息化系统建设及应用、网络及信息安全、IT 基础设施运维和数字化建设。

14、法律风控部：负责制定公司法制工作的总体规划和实施方案，建立公司的法律事务制度与流程体系；负责公司制度、合约文件及投资项目的法律审核工

作, 合约的执行监督工作; 负责牵头处理公司的法律纠纷, 开展公司的普法活动; 负责公司外聘律师的考察、签约、业务联系与履约评估工作; 负责建立健全公司的风险管理体系, 包括风险识别、风险评估、风险动态跟踪和风险事件处理体系。

15、审计部/追责办: 建立、健全本公司内部审计工作制度, 指导、监督子公司内部审计工作; 负责对公司总部经营单位和子公司的财务收支及有关经济活动进行审计; 对子公司经营管理和效益情况及主要领导人的任期经济责任进行审计; 对子公司内控制度的健全性和有效性进行评审; 开展公司审计系统信息化工作; 协调与指导公司审计学会工作; 受理公司有关违规经营投资问题和线索并开展责任追究工作; 完成法律、法规规定和公司主要负责人要求办理的其他审计事项。

16、纪委办公室: 制定本公司纪检工作规章制度, 编制公司监督战略和年度工作计划并组织实施; 结合实际制定并监督实施公司领导干部廉洁自律规定, 建立领导干部廉洁档案; 按照干部管理权限, 受理涉及公司管理的领导干部违反党纪、政纪行为的检举、控告, 并组织调查, 提出处理意见, 并受理对处分不服的申诉; 参与重大案件的查处管理; 监督检查公司管理的领导干部执行国家法律、法规、政策、决定、命令和公司制度、决策的情况及依法治企、履行职责的情况; 参与调查处理与公司有关的重大安全责任事故。

17、巡察工作办公室: 制定本公司巡察工作规章制度, 建立健全公司巡察组织体系和人才队伍建设; 编制公司巡察工作战略和年度工作计划并组织实施; 做好巡察上下联动, 开展项目巡察指导、督导工作; 组织开展常规巡察、专项巡察、巡察“回头看”等工作; 负责检查落实党的路线方针政策和党中央决策部署情况, 负责检查落实“两个责任”情况, 负责检查落实党建工作责任制、加强组织建设和选人用人情况, 负责检查落实巡察、审计、主题教育整改情况; 公司党委巡察工作领导小组安排的其他工作。

(三) 内控制度体系

发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规和《公司章程》, 制订与完善了相关内部控制制度。在决策管理方面, 发行人拟定了《董事会议事规则》《总经理工作规则》《全面预算管理办

法》《财务管理办法》《担保管理办法》《组织机构管理办法》《信息披露管理办法》《融资管理办法》《境内投资管理办法》《资金管理办法》等管理办法。

1、预算管理制度

为实现发行人战略目标，强化科学管理和责任管理，健全内部约束机制，优化资源配置，降低经营管理成本，建立健全发行人责任网络和信息反馈体系，确保公司各项经济活动纳入预算管理轨道。发行人制定了《中国电建地产集团有限公司全面预算管理办法》，建立以执行公司整体战略规划为目标，以项目整体预算为主体，以年度计划管理为基础，以关键指标控制为核心，以合同管理和现金流量管理为手段，以营销收入管理为保障，以信息化工具为载体的全面预算管理体系，以预算组织、预算目标、预算编制、预算执行和预算考核五大模块为核心进行循环运行。

2、财务管理制度

为加强公司财务管理工作，规范财务管理行为，发挥财务管理作用，发行人根据《中华人民共和国会计法》《企业财务会计报告条例》《企业财务通则》《企业会计准则》《企业会计制度》以及其他相关法律法规，依据公司《章程》、结合发展战略和自身实际，制定了《中国电建地产集团有限公司财务管理办法》。发行人制定该办法的总体目标是建立出资人财务监督制度体系和各单位财务管理制度体系，发挥财务管理的职能作用，集中公司各项资源、在着力提升公司经济效益、防范和化解经营风险的同时，实现公司整体价值最大化促进公司整体经营水平和经济效益持续提升，实现可持续发展。发行人采取相对集权式财务管理模式，实行两级管理、两级核算的财务管理体制。

3、募集资金管理制度

为规范募集资金管理和运用，保护投资者的权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《非公开发行公司债券报备管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定制订了《中国

电建地产集团有限公司募集资金管理制度》。该制度对募集资金存储、使用、管理、监督等方面做了规定。

4、担保管理制度

发行人制定了《中国电建地产集团有限公司担保管理办法》，本办法按照合法、审慎、互利、对等、安全的原则，对各单位对担保的权限、担保审批权限和流程、担保的管理等方面做了规定，发行人担保业务的归口管理部门为公司财务资金部，各单位办理担保业务的归口部门是财务资金部。

5、关联交易制度

为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，根据《公司法》《公司章程》的有关规定，结合本公司实际情况，发行人依据中国电力建设股份有限公司相关制度，规定本公司及其下属控股子公司在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易。如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务。

6、组织机构管理办法

为适应公司业务发展的需要，进一步规范公司下属公司股权管理及设立、变更、合并、分立、解散、撤销、注销的行为，构建产权清晰、层次精简、结构合理、管理科学的管理体制，发行人制定了《组织机构管理办法》。本办法中的下属公司指法人治理层面的子公司、分公司。办法对子公司的设立，子公司运营中的股权管理，股权转让、收购与增资扩股，子公司的撤并及变更等方面均作出了较为细致的规定。在人员选派方面，子公司的董事、监事人选须提前征求发行人总部意见，并报总部审核；子公司运营过程中涉及到的股东出资、融资、担保及利润分配等事宜，均须严格按照发行人财务资金相关管理制度执行。

7、信息披露相关制度

按照《公司章程》的规定，发行人制定了《中国电建地产集团有限公司信息披露管理办法》，办法对信息披露的内容、程序和时间要求等内容做了详细的规定，发行人各单位应保证信息报送内容的真实、准确、完整、及时，没有虚假记载和误导性陈述或者重大遗漏。

8、安全生产管理制度

公司牢固树立“没有安全生产就没有科学发展”的理念，充分认识安全的极端重要性，对安全隐患实行零容忍。按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规和公司相关的安全生产管理规定，并结合在建工程安全生产管理工作实际，公司制定了《中国电建地产集团有限公司安全生产管理办法》，实行安全生产岗位责任制度，通过层层签订《安全生产责任书》的形式明确各单位、各层级的安全生产责任。全体员工以建设本质安全企业为目标，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强项目部安全生产管理的能力，保证安全生产的顺利进行。

9、投融资管理制度

为加强融资管理，规范融资行为，防范融资风险，实现融资管理制度化、规范化。发行人制定了《中国电建地产集团有限公司融资管理办法》，制定统一管理、合法合规、最优成本、结构合理四大原则，规定财务资金部是公司融资工作的归口管理部门，负责公司融资业务的策划、论证、协调、指导与监管，以及融资方案的具体贯彻执行。该办法明确了融资管理机构的工作职责，项目融资方案编报，年度融资计划的编制、调整和审批，融资过程管理，融资评价、监督和检查等。为加强投资管理，提高投资收益，防范投资风险，坚持可持续、稳定、健康发展，实现公司战略发展目标，发行人制定了《中国电建地产集团有限公司境内投资管理办法》，规定公司投资活动须遵循以下基本原则：依法合规、战略引领、能力匹配、效益保证、风险可控。该办法明确了投资准入与限制、投资决策、建设运营监管、风险管控、退出机制及项目投资后评价等内容。

10、资金管理制度

发行人为了加强资金内部控制和管理，提高资金使用效益，保障资金安全，制定了《中国电建地产集团有限公司资金管理办法》，办法中制定了资金管理基本原则：集约管理、统筹使用原则；预算管理、量入为出原则；有偿占用、注重效益原则；内控严密、安全高效原则。公司资金管理实行“统一管理、分级负责”的管理体制。公司统一领导资金管理工作，统筹资金的使用和资金筹集。公司财务资金部负责资金管理，负责年度资金预算与调整方案以及资金计划的审核、汇

总编报；负责资金预算、资金计划的组织实施和监督；负责银行账户的统一管理和检查监督、确保账户资金规范、安全运行；负责资金集中式管理体系的构建，实施资金的有效集中与合理调配；负责筹融资业务的统筹管理，组织订制公司筹融资计划和方案；负责对资金支出进行控制与监督等。

七、公司人员基本情况

（一）人员基本情况

截至 2025 年末，包括发行人公司总部、控股子公司，共有员工 1,778 人，1,531 人具有本科及以上学历，占公司总员工数的 86.11%。员工的结构如下：

表：发行人员工的结构情况

单位：人

年龄构成类别	人数	比例
30 岁及以下	210	11.81%
30—39 岁	872	49.04%
40—49 岁	607	34.14%
50 岁及以上	89	5.01%
合计	1,778	100.00%

（续）表：发行人员工的结构情况

单位：人

教育程度类别	人数	比例	具有资格证书人员构成类别	人数	比例
博士	7	0.39%	高级职称	227	12.77%
硕士	377	21.20%	中级职称	599	33.69%
本科	1,147	64.51%	初级职称	346	19.46%
专科及以下	247	13.89%	其他	606	34.08%
合计	1,778	100.00%	合计	1,778	100.00%

（二）发行人董事、高管人员情况

1、董事会成员

截至本募集说明书签署日，公司的董事会由 7 名成员构成，基本情况如下：

表：发行人董事会成员构成

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
王海波	男	董事长	2021.11-至今	电建地产公司党委书记、法定代表人，中电建河北雄安建设发展有限公司党委书记、执行董事、法定代表人
李端	男	董事、总经理	2022.04-至今	电建地产公司党委副书记，中电建河北雄安建设发展有限公司党委副书记、总经理
张维荣	男	董事	2021.12-至今	-
唐定乾	男	董事	2024.03-至今	-
王宏生	男	董事	2021.12-至今	-
路玉武	男	董事	2018.06-至今	-
武林	女	职工董事	2024.01-至今	电建地产公司党委副书记、工会主席

2、非董事高级管理人员

截至本募集说明书签署日，公司的非董事高级管理人员基本情况如下：

表：发行人非董事高级管理人员构成

姓名	性别	现任职务	任期	兼任职务
于建勋	男	副总经理	2020.10-至今	电建地产公司党委委员
周全	男	副总经理	2022.04-至今	电建地产公司党委委员，中电建河北雄安建设发展有限公司党委副书记、常务副总经理
张世铮	男	副总经理	2021.09-至今	-
廖红云	男	总会计师	2023.08-至今	电建地产公司党委委员
牟家骅	男	副总经理	2024.03-至今	电建地产公司党委委员、电建物业公司董事
潘春雨	男	副总经理	2024.03-至今	电建地产公司党委委员
杜孟官	男	董事会秘书	2024.03-至今	电建地产公司办公室/董事会办公室主任

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均具备相应的任职主体资格，也不存在公务员兼职情况，符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定。发行人对上述人员的设置符合《公司法》、《公务员法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

（三）发行人董事及高管人员简历

发行人董事会成员简历如下：

1、王海波，男，1971 年 6 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，正高级工程师。先后任河南电力安装公司团委副书记，河南第二火力建设公司离退

休工作部部长，河南第二火电建设公司登封工程项目部副经理、党总支书记，河南第二火电建设公司新乡豫新工程项目部经理，河南第二火电建设公司鹤壁工程项目部经理，河南第二火电建设公司工会主席、党委副书记，河南第二火电建设公司党委书记、副总经理、总经理，中国电建集团河南工程公司总经理、党委副书记，中国电建集团河南工程有限公司党委书记、董事长（执行董事）。现任中国电建地产集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人，中电建河北雄安建设发展有限公司党委书记、执行董事、法定代表人。

2、李端，男，1969 年 12 月出生，汉族，中共党员，硕士学位，高级工程师。先后任水电二局轻建公司项目副经理、第五分局项目副经理，水电二局经营管理部副主任、市场开发部总工程师，中国水电建设集团房地产中环（贵阳）有限公司副总经理、总经理，中国水电建设集团房地产公司总经理助理、中国水电建设集团房地产公司副总经理，中国电建地产集团有限公司副总经理、战略与运营管理部总经理、总法律顾问，中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司常务副总经理、总法律顾问。现任中国电建地产集团有限公司党委副书记、董事、总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司党委副书记、总经理。

3、张维荣，男，1962 年 10 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，正高级工程师。先后担任甘肃省电力设计院院长助理、副院长，甘肃电力进出口有限公司副总经理、总经理，甘肃省电力公司总经理工作部副主任，甘肃电力公司多经集团公司副总经理，甘肃明珠旅游集团有限公司副总经理、总经理、董事长，甘肃省电力公司多种产业管理部主任，中国水电华亭发电有限责任公司总经理、党委书记，中国水利水电建设集团公司投资部副主任，中国水电甘肃能源投资有限公司执行董事、总经理，中国电力建设股份有限公司投资管理部主任，中国电力建设股份有限公司投资与运营管理部主任。现任中国电建地产集团有限公司董事。

4、唐定乾，男，1963 年 7 月出生，汉族，中共党员，高级管理人员工商管理硕士学位，高级会计师。先后任中国水利水电建设集团公司财务产权部主任，中国水利水电建设股份有限公司财务产权部主任，中国电力建设集团有限公司财

务资产管理部主任，中国水利水电建设股份有限公司财务产权部主任，中国电力建设股份有限公司财务金融部主任，基金公司党委书记、董事长，中国电力建设股份有限公司咨询。现任中国电建地产集团有限公司董事。

5、王宏生，男，1963 年 2 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，正高级工程师。先后担任河南第一火电建设公司修造厂厂长，河南第一火电建设公司华龙工贸公司经理，河南第一火电建设公司副经理、总经济师、党委委员，河南第二火电建设公司总经理、党委副书记，中国电力建设股份有限公司电力工程事业部副总经理，中国电力建设股份有限公司电力事业部副总经理。现任中国电建地产集团有限公司董事。

6、路玉武，男，1962 年 12 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历。先后担任水电二局建筑分局总经济师、分局长，水电二局副局长，中电建建筑集团有限公司董事、总经理、党委副书记。现任中国电建地产集团有限公司董事。

7、武琳，女，1980 年 7 月出生，汉族，中共党员，管理学硕士学位，高级经济师、高级政工师。先后任北京住总集团人力资源主管，中国数码集团文化产业部行政管理中心人事经理，昂展置业集团人力资源中心薪酬绩效高级经理，中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部副总经理、总经理，中国电建地产集团有限公司人力资源部总经理，董事会办公室主任，董事会秘书，北京海赋资本私募基金管理有限公司董事长，南国置业股份有限公司董事长、法定代表人，中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理。现任中国电建地产集团有限公司党委副书记、工会主席、职工董事。

发行人非董事高级管理成员简历如下：

1、于建勋，男，1973 年 4 月出生，中共党员，本科学历，规划师。先后任南京市规划设计研究院助理工程师、规划师，南京市规划局河西直属分局副主任科员、主任科员、局长助理、副局长、局长，南京市规划局栖霞分局局长兼任栖霞区城乡规划委员会办公室主任，中国电建地产集团有限公司总经理助理、设计研发部总经理、产品管理部总经理、设计总监。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理。

2、周全，男，1976 年 8 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，正高级工程师。先后任水电二局项目副经理，水电二局党委工作部副主任兼局团委书记、局纪委委员，中国水电建设集团房地产有限公司门头沟分公司副总经理，中国水电建设集团房地产有限公司投资拓展一部副总经理，中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司总经理、天津中水电置业有限公司总经理，中国电建地产集团华北区域总部党工委书记兼副总经理，中国电建地产集团中南区域总部总经理、党工委书记，中国电建地产集团总经理助理、中南区域总部总经理、党委书记、纪委书记，中国电建地产集团有限公司总经理助理、华北区域总部总经理、党委副书记。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司党委副书记、常务副总经理。

3、张世铮，男，1984 年 4 月出生，汉族，硕士研究生学历。先后任沈阳万科房地产开发有限公司营销管理部北部片区及市场部负责人，北京龙湖房地产开发有限公司营销总经理，嘉禾集团股份有限公司营销管理中心副总经理，中国电建地产集团有限公司营销总监。现任中国电建地产集团有限公司副总经理。

4、廖红云，男，1974 年 9 月出生，土家族，中共党员，本科学历，高级会计师。先后任中国水电七局审计部副主任审计师，中国水电金沙江溪洛渡施工局财务部主任，中国水电建设集团房地产成都有限公司财务经理，中国水电建设集团房地产绵阳长兴有限公司总会计师，中国电建地产集团有限公司资金管理部总经理，中电建河北雄安建设发展有限公司总会计师。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、总会计师、债券信息披露事务负责人。

5、牟家骅，男，1973 年 7 月出生，汉族，中共党员，本科学历，工程硕士学位，高级工程师。先后任中国人民解放军总参谋部管理局工程大队助理工程师，中国新兴保信建设总公司三公司项目部工长、技术负责人、项目部副经理，中国新兴保信建设总公司六公司总工程师、副总经理，北京中环房地产开发有限公司工程部经理，中国水电建设集团房地产有限公司工程管理部副经理、经理，设计研发部总经理，中国电力建设股份有限公司房地产管理部规划发展处处长，南国置业股份有限公司副总经理，中国电建地产集团有限公司西南区域总部党委副书

记、党委书记、总经理。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理，物业公司董事。

6、潘春雨，男，1981 年 1 月出生，汉族，中共党员，本科学历，管理学硕士学位，高级工程师。先后任中国水利水电第二工程局土建技术员、土建工程师、总工助理，北京中联环建文建筑设计有限公司结构设计师，中国水利水电二局有限公司项目总工、项目执行经理，大连万达文化旅游集团有限公司主任工程师，中国电建地产集团有限公司华东区域总部副总经理、杭州珑悦置业有限公司总经理、杭州泛悦置业有限公司（杭州丁桥项目）总经理，南国置业股份有限公司副总经理，中国电建地产集团有限公司华西区域总部党委副书记、党委书记、纪委书记、总经理。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理。

7、杜孟官，男，1984 年 3 月出生，汉族，中共党员，本科学历，工程师、政工师。先后任河南第一火电建设公司办公室网络管理员，档案信息部网络管理员、副主任，办公室主任科员、副主任，中国电建集团河南工程有限公司办公室副主任，党委办公室/办公室副主任（主持工作）、主任，党委办公室/董事会办公室/办公室主任，中国电建地产集团有限公司办公室/董事会办公室主任。现任中国电建地产集团有限公司董事会秘书、办公室/董事会办公室主任。

发行人董事及高级管理人员政府兼职情况专项说明：

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均具备相应的任职主体资格；发行人不存在任何董事和高级管理人员为政府公务员兼职的情况。符合《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》等相关法律法规及《公司章程》的规定之相关要求。

八、发行人业务范围、主营业务情况

（一）发行人主营业务范围

发行人的经营范围为：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。）

截至本募集说明书签署之日，经与发行人控股股东中国电力建设集团有限公司确认，发行人不存在财预〔2018〕23 号文中禁止的以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实等问题；未参与 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务；不存在政府购买服务、不存在替政府项目垫资的情形。发行人土地一级开发业务和保障房等业务运营合法合规，相关业务符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财金〔2018〕23 号等国家相关要求。

（二）发行人营业收入、成本及毛利润分析

发行人在 20 世纪 90 年代就开始从事房地产开发业务。按照国务院国资委《关于公布中央企业主业（第三批）的通知》（国资发规划〔2005〕251 号），房地产开发经营被列为中国电力建设股份有限公司主业，由此中国电建成为被鼓励和支持发展房地产业务的 16 家中央企业之一。发行人作为中国电建房地产开发业务的主要实施经营主体，负责房地产板块业务的开发、运营。

发行人拥有房地产开发企业壹级资质（建开企〔2007〕651 号）。从收入构成来看，住宅地产业务是公司主要收入来源，近三年及一期，发行人住宅地产业务占营业总收入的比重分别为 93.90%、75.92%、88.05%和 74.54%，占比保持稳定，为公司最主要的业务板块。2013 年公司收购专注商业地产业务的南国置业后，商业地产业务收入增长较快，对发行人营业收入构成形成一定的补充，近三年及一期，发行人商业地产业务收入占营业收入的比重分别为 6.10%、24.08%、11.95%和 25.46%。

表：发行人近三年及一期营业收入、成本及毛利情况

单位：亿元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	5.14	100.00	93.60	100.00	123.35	100.00	173.66	100.00
住宅地产	3.83	74.54	82.41	88.05	93.65	75.92	163.07	93.90
商业地产	1.31	25.46	11.19	11.95	29.70	24.08	10.59	6.10
营业成本	5.62	100.00	94.30	100.00	120.25	100.00	170.45	100.00
住宅地产	3.65	64.95	78.81	83.57	85.6	71.19	154.04	90.37
商业地产	1.97	35.05	15.49	16.43	34.65	28.81	16.42	9.63

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利润	-0.48	100.00	-0.70	100.00	3.10	100.00	3.21	100.00
住宅地产	0.18	-37.50	3.60	-514.29	8.05	259.68	9.03	281.31
商业地产	-0.66	137.50	-4.30	614.29	-4.95	-159.68	-5.83	-181.31
毛利率	-9.28		-0.74		2.51		1.85	
住宅地产	4.80		4.37		8.60		5.54	
商业地产	-50.49		-38.43		-16.67		-55.05	

1、主营业务收入分析

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 173.66 亿元、123.35 亿元、93.60 亿元和 5.14 亿元。发行人主营业务由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售构成。

从主营收入的构成情况来看：

近三年及一期，发行人住宅地产的开发与销售收入分别为 163.07 亿元、93.65 亿元、82.41 亿元和 3.83 亿元，在营业收入中占比分别为 93.90%、75.92%、88.05% 和 74.54%。同期，发行人商业地产的开发与销售收入分别是 10.59 亿元、29.70 亿元、11.19 亿元和 1.31 亿元，在营业收入中占比分别为 6.10%、24.08%、11.95% 和 25.46%，2023 年以来受房地产调控政策和行业环境的影响，营业收入有所减少。

2、主营业务成本分析

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 170.45 亿元、120.25 亿元、94.30 亿元和 5.62 亿元。发行人主营业务成本由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售业务的成本构成。

从主营业务成本的构成情况来看：

近三年及一期，发行人住宅地产的开发与销售的成本分别为 154.04 亿元、85.60 亿元、78.81 亿元和 3.65 亿元，在营业成本中占比分别是 90.37%、71.19%、83.57%和 64.95%，住宅地产的开发与销售成本在营业成本中占比较大，与住宅地产的开发与销售收入的增长基本保持一致。

近三年及一期，商业地产的开发与销售的成本分别为 16.42 亿元、34.65 亿元、15.49 亿元和 1.97 亿元，在营业成本中占比分别是 9.63%、28.81%、16.43% 和 35.05%。

3、主营业务毛利润分析

近三年及一期，发行人实现毛利润分别为 3.21 亿元、3.10 亿元、-0.70 亿元和 -0.48 亿元。其中，住宅地产的开发与销售毛利润分别是 9.03 亿元、8.05 亿元、3.60 亿元和 0.18 亿元。2024 年住宅板块的毛利较 2023 年减少 0.98 亿元，降幅 10.85%；2025 年住宅板块的毛利较 2024 年减少 4.45 亿元，降幅 55.28%，主要系受房地产调控政策和行业环境的影响，收入和利润水平下滑。

近三年及一期，商业地产的毛利润分别为 -5.83 亿元、-4.95 亿元、-4.30 亿元和 -0.66 亿元，发行人于 2013 年将南国置业纳入合并报表范围，南国置业商业地产板块自 2013 年开始为发行人贡献较多毛利润。但由于南国置业主要业务经营集中于武汉市及周边区域，2024 年，发行人商业地产板块毛利润较 2023 年度增加 0.88 亿元；2025 年，发行人商业地产板块毛利润较 2024 年增加 0.65 亿元，报告期内亏损幅度减少。近年来，发行人商业地产业务持续亏损，主要系受房地产调控政策和行业环境的影响，收入和利润水平下滑。

4、主营业务毛利率分析

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 1.85%、2.51%、-0.91% 和 -9.28%。其中，住宅板块的毛利率为 5.54%、8.60%、4.37% 和 4.80%；商业板块的毛利率为 -55.05%、-16.67%、-38.43% 和 -50.49%。商业地产板块毛利率近三年一期有所下滑，具体原因为：首先，整个房地产行业已进入白银时代，依靠土地开发模式的时代已经结束，房地产行业的毛利率已呈现下滑的趋势。其次，发行人商业地产业务由下属上市公司南国置业运营开发，主要分布在湖北省武汉及周边地区。近年来，武汉市及周边房地产市场竞争愈发激烈，发行人新拿地成本逐渐走高，报告期内结利项目减少，且结利项目结转成本上升，导致毛利率下降。再次，受房地产调控政策和行业环境的影响，发行人营业收入减少，营业利润下降，毛利率降低。

5、近三年及一期发行人主要经营数据情况

表：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月经营数据

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资金额（亿元）	28.82	134.89	173.14	232.34
在施面积（万平方米）	252.31	313.69	368.11	498.37
新开工面积（万平方米）	12.31	81.83	68.14	66.11
竣工面积（万平方米）	13.30	179.52	212.95	291.73
签约金额（亿元）	38.46	173.77	231.44	275.22
签约面积（万平方米）	19.64	105.54	144.15	140.47
签约均价（万元/平方米）	1.96	1.65	1.61	1.96

2023 年，发行人实现签约销售面积 140.47 万平方米，签约销售金额 275.22 亿元，签约销售面积较 2022 年减少 9.78%，签约销售金额较 2022 年减少 21.55%，主要系受宏观行业及环境影响，房地产销量减少所致。

2024 年，发行人实现签约销售面积 144.15 万平方米，签约销售金额 231.44 亿元，签约销售面积较 2023 年增长 2.62%，签约销售金额较 2023 年降低 15.91%，主要系发行人当年销售项目增加但销售均价降低所致。

2025 年，发行人实现签约销售面积 105.54 万平方米，签约销售金额 173.77 亿元，签约销售面积较 2024 年减少 26.78%，签约销售金额较 2024 年减少 24.92%，主要系宏观行业及环境影响，房地产销量进一步减少所致。

2026 年 1-3 月，发行人实现签约销售面积 19.64 万平方米，签约销售金额 38.46 亿元。

（三）发行人各主要业务板块经营情况

1、住宅地产开发板块

（1）业务范围及资质

发行人为专业化的房地产公司，具备住建部颁布的房地产开发一级资质，资质证书编号：建开企〔2007〕651 号，发行人下属房地产开发经营主体均取得了相应的房地产开发资质。报告期内，发行人不存在土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

发行人作为电建集团的下属子公司和并表上市公司南国置业的母公司,严格按照法律法规的规定履行信息披露义务,不存在未披露或者失实披露违法违规行为,不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人诚信合法经营,不存在重大违法违规行为,具体如下:

1) 发行人各开发项目所涉土地使用权不存在违反供地政策(限制用地目录或禁止用地目录)用地的情形。

2) 发行人及相关项目公司通过“招拍挂”或通过项目转让的方式取得的开发建设项目的土地使用权合法合规,不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿取得土地使用权、应当通过“招拍挂”方式但通过协议出让的方式取得土地使用权、未达到法定土地使用权转让条件而转让的情形,不存在分割出让情形;发行人及相关项目公司取得的土地使用权的出让主体为国土资源管理部门,非开发区管委会。

3) 发行人各房地产开发项目已缴纳了土地价款,发行人及相关项目公司不存在未按合同约定时间缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情形。

4) 发行人各房地产项目所涉土地使用权权属清晰,不存在权属纠纷。

5) 发行人已完工且取得竣工备案文件的项目不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。

6) 发行人及相关项目公司其他项目用地不存在违反闲置用地规定的情形,不存在“项目超过出让合同约定动工日满一年,完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等不合规情形。

7) 发行人所开发的项目不存在相关批文不齐全或先建设后办证、自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形。

8) 发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等情形。发行人合并报表范围内的中国水电建设集团房地产(成都)有限公司、山东洛悦置业有限公司等部分子公司在经营过程中曾受到主管部

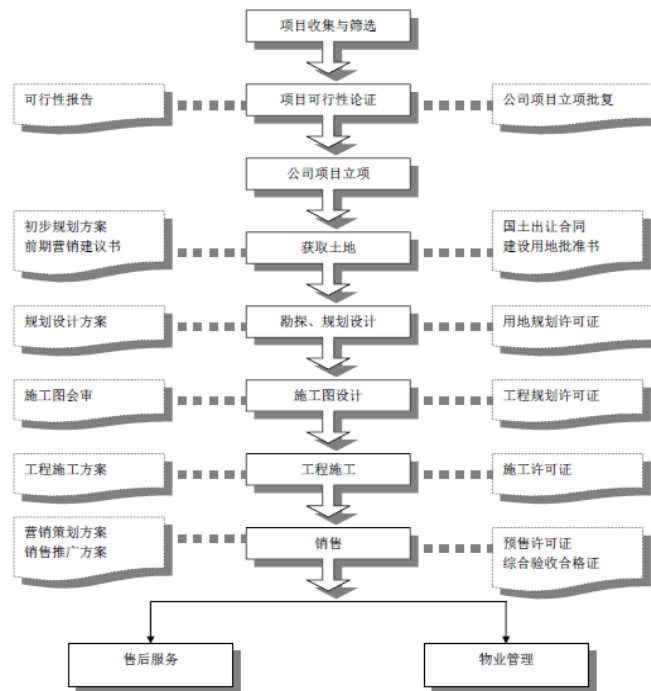
门的行政处罚，但不属于因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”的重大违法违规行受到主管部门处罚的情形，且该等行政处罚事项均已处理完毕，相关项目的开发未受到实质性影响。

(2) 业务模式

发行人住宅地产项目采取自主开发+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、报集团公司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。具体的业务流程如下：

图：发行人住宅业务流程图



1) 土地获取

发行人对拟开发的土地先进行内部投资决策，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、报股份公司审批或备案等投资决策流程，发行人决定投资开发相应的住宅地产项目拟使用土地后，主要通过如下方式取得相关土地的使用权：

- a. 发行人依法经“招拍挂”程序取得土地使用权；
- b. 发行人通过获取相关子公司的股权而获得相关土地使用权，从而开发或建设住宅地产项目；
- c. 其他方式，除以上两种方式以外的其他方式，占比较小。

2) 产品研发与定位

发行人开发的住宅项目主要为普通住宅和保障性住房。发行人切实贯彻落实国家房地产宏观调控政策，心系国计民生，践行“良品+民生”的产品战略，主要开发满足民生需求的刚需和改善性普通住宅项目。其中，在投资比例上，刚需和改善性项目占 70-80%，高端项目占 20-30%。

发行人设有专门的设计管理团队全程参与每个开发项目的设计工作,根据项目定位和项目所处的产品线负责总体设计和概念设计,并与国内知名的建筑、装饰、园林等设计单位合作,完成项目具体的规划设计和施工图设计,提交相关主管部门审核。

3) 住宅地产的开发与销售

通过规范的招投标程序确定项目施工团队,对工程质量和工程进度进行明确约定。发行人通常要求施工单位提交详细的施工方案,同时对施工人员进行全面的岗前培训,确保工程质量。

发行人在获取项目时即制定前期营销方案建议书。通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究,营销部门与设计团队、施工管理团队共同确定项目总体规划以及项目定位。

在开发项目的区域布局上,发行人经过对全国房地产市场的深入研究,发行人已在北京、上海、武汉、南京、成都、长沙等一线及二线核心城市,并进入广州、深圳,同时实现在北京、武汉、南京等城市的深耕。发行人在全国的项目区域布局合理,分布相对均衡,重点聚焦明确。

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。

(3) 施工方、收入确认、工程款支付及结算方式

发行人项目施工方主要包括中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第三工程局有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司等。

发行人项目收入确认方式为:对于房地产开发产品销售收入在房地产完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)时确认销售收入的实现。公司采用权责发生制原则进行财务核算。收入在项目竣工备案

结算后确认，具体来讲，项目在取得总包及项目方双方认可的结算通知书且通过相关部门的竣工验收取得竣工备案通知书，并且办理完产权交付给购房者后方可确认收入。

发行人工程款支付及结算方式：项目承包人与发包人双方经过协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。工程进度款按照工程进度的一定比例进行支付。达到合同约定结算节点后，承包人提供进度结算资料发包人审核无误后进行结算确认；工程竣工验收合格后，承包人向发包人提交竣工结算资料，发包人复核，双方确认后办理竣工结算。

2、商业地产开发板块

2013 年，发行人通过收购南国置业股份有限公司积极拓展商业地产领域，商业地产业务在发行人收入和利润中占比大幅提升。

目前，发行人商业地产板块的业务主要由子公司南国置业负责，具体情况如下：

(1) 业务范围及资质

发行人商业地产板块业务的经营主体是子公司南国置业股份有限公司。南国置业具有住房和城乡建设部批准的一级房地产开发资质。南国置业是一家以商业地产为主、涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。经过二十三年的业务发展，南国置业形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。南国置业坚持以商业物业为引导的开发策略，涵盖多种类型物业，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元，持续提升地块价值。

根据整体定位不同，南国置业开发的商业地产已形成“南国大家装、泛悦 Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条成熟的产品线，具备快速复制扩张能力；“南国大家装”为家居建材专业卖场，泛悦 mall 为区域型城市广场，泛悦汇为街区型 Lifestyle 商业，泛悦坊为社区型城市广场，公司城市广场类产品位于城市中心或副中心，凭借丰富的商业运营经验及团队，品牌形象较好。

(2) 业务模式

南国置业开发商业地产项目采取自主开发+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。

南国置业自主开发模式下主要的业务流程如下：

1) 土地获取

南国置业开发商业地产项目，首先要获得合适的、具有开发价值的商业性质的土地。在获取拟开发土地之前，南国置业一般聘请专业的外部评估机构对土地进行综合评估，经过评估后选出符合标准的土地。土地评估一般分为四个工作流程步骤，即地块入围筛选、地块实地勘探并分级、投资分析测算和可行性研究。

南国置业决定投资相应商业地产项目拟使用土地后，依法经“招拍挂”程序取得土地使用权并建设商业地产项目。

2) 产品研发与定位

南国置业通过宏观经济形势与政策研究、区域及城市发展研究、城市居民需求研究、公共空间研究，并综合考虑公司城市进入、区域选择和地块评估等因素对拟开发的商业物业进行产品研发、选择产品定位。通过商业物业市场研究、写字楼物业市场研究及其它公建类物业研究、住宅市场研究、规划设计研究、商业运营研究等，以及同国内外领先的顾问公司、咨询公司等紧密合作，对目标地块挖掘其最大价值，并提出具体的《地块价值评估报告》、《产品定位及概念性方案报告》、《商户及品牌组合研究报告》等。就商业物业，南国置业还将根据有关评估结果决定有关物业是以自持商业物业租赁模式或商业物业出售模式运营，并结合市场及客户的特殊需求进行定制。

3) 商业地产的开发与建设

经过多年的商业地产开发经验积累，南国置业形成了高效的商业地产开发模式。南国置业在完成对地块价值、地段和周边经济发展水平以及城市居民不同需求的分析基础上，确定不同位置的商业体的类型，首先根据运营经验和对终端消费者的调查，对品类和品牌进行优化调整，以定点招标的方式完成招商，再按照签约客户的定制要求制定项目的空间布局和动线规划，然后开始项目施工。

南国置业具有住房和城乡建设部批准的一级房地产开发资质，但是主要采取公开招标的方式聘用独立承包商为项目提供策划、勘察、设计、施工、监理等各项服务。在长期的业务发展过程中，南国置业和参与项目的外部单位形成了良好的协作关系，并建立了较完善的质量管理体系。在选择施工单位时，南国置业注重考察施工单位的资质、信誉和实力，特别是质量保证能力；在签订施工合同时，南国置业都与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，并要求施工单位根据需要随时提供有关工程质量的技术资料等。南国置业在采用新技术、新工艺、新材料、新设备时，根据操作规范在施工现场做样板，组织有关人员对样板进行验收，提出施工中应注意的事项，再根据样板将新技术、新工艺、新材料、新设备在施工现场推广，并由南国置业、施工方、监理方和厂家进行质量检查。

南国置业对开发建设完工的项目，经过验收并取得预售许可证之后可以对外销售。

4) 销售回款

对于以购置方式从事经营的商户，南国置业与其签订销售合同，商户可以选择银行按揭或一次性付清的方式支付购房款。

(3) 会计处理方式

土地取得：按照取得成本计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

项目投入：按照发生的项目投入（包括资本化利息）计入“存货”中的“开发成本”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。项目竣工后由“开发成本”转为“开发产品”。

项目预售：借记“货币资金”，贷记“合同负债”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

项目收入结转：借记“合同负债”或“货币资金”，贷记“主营业务收入”；同时将存货中的“开发产品”结转主营业务成本。如果确认收入的同时收到销售款项，则现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

3、各主要板块经营情况

(1) 销售区域情况

2025 年度和 2026 年 1-3 月，发行人房地产业务分区域签约情况如下：

表：发行人分区域签约情况

单位：万平方米、亿元

区域	2026 年 1-3 月		2025 年度	
	签约金额	签约面积	签约金额	签约面积
华北区域	10.75	3.79	41.68	13.64
华中区域	3.26	4.12	16.71	14.50
华东区域	3.67	1.63	9.31	3.86
华南区域	1.69	1.46	32.25	19.39
西南区域	0.89	0.99	26.41	15.93
中南区域	3.70	3.56	17.62	16.16
华西区域	4.22	3.53	19.15	17.19
其他	10.27	0.55	10.63	4.87
合计	38.46	19.64	173.77	105.54

注：从区域分布上来看，2025 年度，发行人销售主要集中在华北、华南、西南、华西四个区域，发行人四个区域的签约金额和签约面积占比分别为 68.76% 和 62.68%。2026 年 1-3 月，发行人销售主要集中在华北、其他地区、华西、中南四个区域，发行人四个区域的签约金额和签约面积占比分别为 75.25% 和 58.20%。

(2) 在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下：

表：发行人在建项目情况表

单位：%、万 m²、亿元

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建筑面积	项目建设期 ²	计划总投资额	累计总投资额	开发进度	去化率	未来 3 年投资计划	资金来源	后续销售安排	资金回笼计划
1	北京中电建科创园	北京海赋置业有限公司	北京	商业、写字楼	100	20.92	2020-2026	103.63	90.15	86.99	42.31	13.48	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
2	北京长安华曦府	北京海赋锦业置业有限公司	北京	住宅	72	13.03	2024-2026	29.18	21.84	74.84	87.01	7.34	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
3	北京长安华曦府·金安	北京海赋永业置业有限公司	北京	住宅	80	6.31	2025-2027	16.46	10.55	64.06	35.67	5.92	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
4	武汉泛悦城	武汉谏悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业（含写字楼）、车位	51	92.39	2017.5-2029	136.62	113.73	83.25	73.93	22.89	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
5	武汉谏悦华府二期	武汉临江荣城房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业、车位	80	22.19	2019.12-2031	15.01	12.83	85.47	25.71	2.18	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
6	武汉汉阳公馆	武汉远悦置业有限公司	武汉	住宅、商业、车位	92.25	33.54	2021.11-2029.6	55.20	26.62	48.23	15.44	28.57	销售回款	按营销计划推售	按计划回笼资金
7	南京仙林华曦府	南京泓盛置业有限公司	南京	住宅、车位	100	8.39	2025-2027	11.14	6.02	54.06	17.08	5.12	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金

²此处仅为预计建设起止时间，部分项目未按照预计起止时间完工主要系根据实际施工进度延长了建设期。

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建筑面积	项目建设期 ²	计划总投资额	累计总投资额	开发进度	去化率	未来3年投资计划	资金来源	后续销售安排	资金回笼计划
8	重庆清韵阶庭	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	电建地产66康田34	15.54	2021-2027	16.95	16.31	96.22	72.06	0.64	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
9	重庆西永洺悦长安	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	南国66康田34	14.14	2023-2026	15.94	10.37	65.05	59.56	5.57	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
10	重庆之丘	重庆洺兴房地产开发有限公司	重庆	小高层、四代宅、合院	100	60.12	2024-2027	77.92	26.95	34.59	26.21	50.97	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
11	广州洺悦玉府	广州洺悦置业有限公司	广州	住宅、商业、写字楼、车位	70.00	15.25	2019-2028	44.89	38.27	85.24	66.06	6.62	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
12	广州都汇府	中电建（广州）城市投资发展有限公司	广州	住宅、商业、写字楼、车位	100	27.46	2021-2026	47.18	33.78	71.59	100.00	13.40	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
13	佛山岭南华曦府	佛山滌晟房地产开发有限公司	佛山	住宅、商业、车位	100	15.98	2024-2026	22.17	9.29	41.89	50.17	12.89	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
14	晋中洺悦宸苑	山西中电建置业有限公司	晋中	住宅、商业	80	36.26	2020-2027	23.06	16.55	71.75	64.01	6.52	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
15	郑州高新华曦府	河南泛高悦诚置业有限公司	郑州	住宅	70	28.41	2025-2029	26.63	12.43	46.69	10.04	14.20	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	建筑面积	项目建设期 ²	计划总投资额	累计总投资额	开发进度	去化率	未来3年投资计划	资金来源	后续销售安排	资金回笼计划
16	郑州中原华曦府	河南泛悦置业有限公司	郑州	住宅、公寓、底商、车位	70	79.56	2023-2028	68.14	11.61	17.04	29.39	56.53	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
17	贵阳云岩赋	贵阳和悦置业有限公司	贵阳	住宅、商业	70	52.76	2021-2027	45.68	32.84	71.89	57.35	12.84	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
18	成都国宾华曦府	成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	成都	住宅、车位	100	17.60	2023-2026	29.08	14.83	50.98	100.00	14.26	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金
19	兴隆北京山谷	兴隆电德悦谷文旅开发有限公司	兴陇	住宅、商业	82	27.49	2022-2027	32.65	10.56	32.35	22.19	22.09	银行借款、自有资金	按营销计划推售	按计划回笼资金

续表：发行人在建项目情况表

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
1	北京中电建科创园	北京海赋置业有限公司	京发改（核）【2021 年】35 号	京（2021）海不动产权第 0014122 号、京（2021）海不动产权第 0014124 号、京（2021）海不动产权第 0014126 号	2021 规自（海）建字 0053 号、2021 规自（海）建字 0054 号	110108202202250101、110108202203020101	2021 规自（海）建字 0053 号、2021 规自（海）建字 0054 号	京房售证字（2023）96 号
2	北京长安华曦府	北京海赋锦业置业有限公司	京门头沟发改（核）（2024）13 号	京（2024）门不动产权第 0010044 号，京（2024）门不动产权第 0010045	2024 规自（门）建字 0005 号，2024 规自（门）建字 0008 号，2024 规自（门）建字 0009 号	[2024]施[门]建字 0049 号，[2024]施[门]建字 0050	-	京房售证字（2024）125 号，京房售证字（2025）2 号，京房售证字（2025）45 号

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
				号，京（2024）门不动产权第 0010048 号		号，[2024]施[门]建字 0053 号		
3	北京长安华曦府•金安	北京海赋永业置业有限公司	京门头沟发改(核)[2025]33 号	京（2025）门不动产权第 0040514 号	2025 规自(门)建字 0011 号、2025 规自（门）建字 0010 号	[2025]施[门]建字 0050 号、[2025]施[门]建字 0051 号	-	京房售证字(2025) 149 号
4	武汉泛悦城	武汉洛悦房地产有限公司	2015010072100473	鄂（2016）武汉市东开不动产权第 0040356 号	武规（东开）建（2017）040 号、武规（东开）建（2017）101 号	4201982016060300114BJ4002、4201982016060300114BJ4001、4201982016060300114BJ4003、42019820160300114BJ4001、4201982016060300114BJ4004	武规（东开）地（2016）124 号	武房开预售[2017]342 号、武房开预售[2017]393 号、武房开预售[2017]229 号、武房开预售[2018]381 号、武房开预售[2018]626 号、武房开预售[2018]663 号、武房开预售[2019]232 号、武房开预售[2019]320 号、武房开预售[2019]516 号
5	武汉洛悦华府二期	武汉临江荣城房地产开发有限公司	2018-420117-70-03-080354	鄂（2018）武汉市新洲不动产权第 0025862 号	武规（新）建（2019）191 号	4201172019102200214BJ4001	武规（新）地（2019）052 号	武房开预售[2020]086 号、武房开预售[2020]473 号、武房开预售[2020]731 号
6	武汉汉阳公馆	武汉远悦置业有限公司	2106-420105-04-01-273344	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000258 号	武自规（阳）建（2021）058	420105202201260101	武自规（阳）地（2021）033 号	武房开预售【2024】045 号、武房开预售【2025】198 号、武房开预售【2026】060 号
7	南京仙林华曦府	南京泓盛置业有限公司	宁开委行审备（2025）153 号	苏（2025）宁栖不动产权第 0035002 号	建字第 3201132025GG0322538 号	320193202511141101	地字第 3201132025YG0034537 号	2025100118、2026100010、2026100043、2026100047、2026100019、2026100026

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
8	重庆清韵阶庭	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2102-500356-04-05-401512	渝(2021)高新区不动产权第 000645288 号	建字第 500138202100043 号	建字第 500138202100043 号	地字第 500138202100014 号	渝住建委(2021)预字第(1796)号、渝住建委(2021)预字第(1796)号、渝住建委(2021)预字第(1796)号、渝住建委(2022)预字第(386)号、渝住建委(2022)预字第(540)号、渝住建委(2022)预字第(700)号、渝住建委(2023)预字第(61)号、渝住建委(2023)预字第(110)号、渝住建委(2023)预字第(230)号、渝住建委(2023)预字第(537)号、渝住建委(2024)预字第(50)号、渝住建委(2022)预字第(92)号、渝住建委(2022)预字第(92)号、渝住建委(2023)预字第(231)号、渝住建委(2023)预字第(396)号
9	重庆西永洺悦长安	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2305-500356-04-05-257015	渝(2023)高新区不动产权第 000863139 号; 渝(2025)高新区不动产权第 000135279 号; 渝	建字第 500138202300034 号; 建字第 500138202500010 号	建字第 500115202308310 101 号; 500115202504240 101	地字第 500138202300031 号	渝住建委(2023)预字第(491)号; 渝住建委(2024)预字第(85)号; 渝住建委(2024)预字第(277)号等

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
				(2025) 高新区不动产权第 000135003 号				
10	重庆之丘	重庆洺兴房地产开发有限公司	2312-500112-04-05-503842	渝(2025)两江新区不动产权第 000352047 号、000361080 号、000360541 号、000360951 号、000289153 号	建字第 500141202400106 号、500141202400132 号、500141202500037 号；	建字第 500123202409140201 号、500123202411200101 号、500123202505060101 号	地字号 500141202500023、地字号 500141202500021、地字号 500141202500025、地字号 500141202500024、地字号 500141202500022	渝住建委(2024)预字第(339)号附 2 号、渝住建委(2025)预字第(3)号附 1 号、渝住建委(2024)预字第(449)号附 1 号、渝住建委(2025)预字第(68)号、渝住建委(2025)预字第(118)号等
11	广州洺悦玉府	广州洺悦置业有限公司	番发改建备[2019]8 号	粤(2019)广州市不动产权第 07800306 号	穗规划资源建证[2019]4641、4647、4644、4618、4640、4531、4643、4642、4226 号；	440113201909290201	穗规划资源地证[2019]296 号	穗房预(网)字第 20220258 号-1、穗房预(网)字第 20210326 号、穗房预(网)字第 20200457 号、穗房预(网)字第 20201126 号
12	广州都汇府	中电建(广州)城市投资发展有限公司	2109-440114-04-01-586498	粤(2022)广州市不动产权第 08011029 号	穗规划资源建证[2022]2843、5369、号	440114202304260101、440114202304130401、440114202112310	穗规划资源地证[2021]532 号	穗房预(网)字第 20220459 号、穗房预(网)字第 20230042 号、穗房预(网)字第 20230272 号、穗房预(网)字第 20240097 号

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
						201、 440114202112310 101、 440114202112150 201、 440114202112230 201、 440114202208300 101、 440114202206220 201		
13	佛山岭南华曦府	佛山璟晟房地产开发有限公司	2310-440606-04-01-936837	粤（2024）佛顺不动产权第 0042999 号	建字第 4406062024GG0501475 号、 建字第 4406062024GG0500444 号、 建字第 4406062024GG1545418 号、 建字第 4406062024GG2179479 号	440606202312200 101、 440606202401260 201、 440606202402050 101、 440606202404110 101	地字第 4406062023 YG0028385 号	顺房预字第 2024007303 号、 顺房预字第 2024005203 号、 顺房预字第 2024011303 号、 顺房预字第 2024014003 号、 顺房预字第 2025001703 号、 顺房预字第 2025008203 号、 顺房预字第 2025008103 号、 顺房预字第 2026003803 号、 顺房预字第 2025002703 号、 顺房预字第 2026006503 号
14	晋中铭悦宸苑	山西中电建置业有限公司	2020-140702-70-03-017879、 2020-140702-70-03-017881	晋（2020）晋中市不动产权第 0013829 号、晋（2020）晋中市不动产权第 0013828 号	建字第 140700202100002 号、建字第 140700202100038 号	编号 140702202101260 101、编号 140702202108180 101、编号	无	市审批（商品房）准字（2023）22025 号、市审批（商品房）准字（2022）21046 号、市审批（商品房）准字（2023）21018 号、

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
						140702202205310101		
15	郑州高新华曦府	河南泛高悦诚置业有限公司	2504-410172-04-01-466178	豫(2025)郑州市0126983号	字第4101022025GG0055551(建筑)号	410172202507090201	地字第[4101022025YG0014516]号	(2025)郑房预字第GX2025013号、(2025)郑房预字第GX2025018号、(2025)郑房预字第GX2025020号、(2025)郑房预字第GX2025024号、(2026)郑房预字第GX2026002号、(2026)郑房预字第GX2026003号、(2026)郑房预字第GX2026014号、(2026)郑房预字第GX2026015号
16	郑州中原华曦府	河南泛悦置业有限公司	2019-110102-70-03-006847	豫(2023)郑州市不动产权第0409772号、豫(2024)郑州市不动产权第0053977号	建字第4101022023GG0010332(建筑)号、建字第4101022023GG0008370(建筑)号	编号410100202310090101	地字第410102202300039号	(2023)郑房预字第5765号、(2023)郑房预字第5769号、(2024)郑房预字第5817号、(2025)郑房预字第5944号、(2025)郑房预字第5967号、(2025)郑房预字第5968号、(2025)郑房预字第6013号、(2026)郑房预字第6059号

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
17	贵阳云岩赋	贵阳和悦置业有限公司	2104-520103-04-01-411862	黔（2021）贵阳市不动产权第 0116826 号	筑规建字 2021-0409 号	5201032111190001-SX-0015201032111190001-SX-002	地字第 520103202100074 号；地字第 520103202100076 号	筑房(2024)现售字第(0064)号、筑房预字（2024）第 142 号、筑房预字（2025）第 076 号
18	成都国宾华曦府	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	川投资备【2311-510100-04-01-286596】FGOB-0118 号	川(2024 成都市不动产权第 0113834 号	建字第 510106202331289 号	510106202312080901-2	地字第 510106202322009 号	蓉预售字第 510106202472729 号/蓉预售字第 510106202472728 号/蓉预售字第 510106202472941 号/蓉预售字第 510106202473519 号/蓉预售字第 510106202473846 号/蓉预售字第 510106202474159 号/蓉预售字第 510106202474616 号/蓉预售字第 510106202475447 号/蓉预售字第 510106202576816/蓉预售字第 510106202576935 号/蓉预售字第 510106202577818 号/蓉预售字第 510106202577929 号/蓉预售字第 510106202578518 号/蓉预售字第 510106202578812 号/蓉预售字第 510106202581014 号
19	兴隆北京山谷	兴隆电德悦谷文旅	兴审批投字(2023)81 号、兴	冀（2022）兴隆县不动产权第 0004776 号、冀（2022）兴隆县不动产权	建字第 130822202300001 号 建字第 130822202300002 号 建字第 130822202300003 号	编号 130822202303220101	地字第 130822202300009 号、地	（兴）房预售证第 2023007 号 （兴）房预售证第 2023011 号 （兴）房预售证第 2023014 号

序号	项目名称	开发主体	项目批文情况					
			项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		开发有限公司	数政投字 [2025]264 号	第 0004775 号、冀 (2023) 兴隆县不动产权 第 0001417 号、冀 (2023) 兴隆县不动产权 第 0001418 号、冀 (2022) 兴隆县不动产权 第 0004774 号	建字第 1308222025GG0006515 号 建字第 1308222025GG0008547 号 建字第 1308222025GG0007591 号	编号 130822202304280 101 编号 130822202310260 301 编号 130822202507170 101 编号 130822202511050 101	字第 1308222025 YG0003571 号	(兴) 房预售证第 2024001 号 (兴) 房预售证第 2024004 号 (兴) 房预售证第 2024005 号 (兴) 房预售证第 2024008 号 (兴) 房预售证第 2024009 号 (兴) 房预售证第 2024010 号 (兴) 房预售证第 2024013 号 (兴) 房预售证第 2024014 号 (兴) 房预售证第 2024015 号 (兴) 房预售证第 2024016 号 (兴) 房预售证第 2024017 号 (兴) 房预售证第 2025007 号 (兴) 房预售证第 2025012 号 (兴) 房预售证第 2026002 号 (兴) 房预售证第 2026003 号 (兴) 房预售证第 2026004 号

(3) 已建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要已建项目情况：

表：发行人已建项目情况表

单位：亿元，%

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	整体竣工备案日期	总投资额	去化率
1	北京洺悦长安	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	北京	住宅	100	2018/11/26	57.63	99.98
2	北京洺悦苑	北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京	住宅	100	2020/9/30	24.06	68.49
3	济南洺悦府	山东洺悦置业有限公司	济南	住宅	100	2021/11/1	21.41	100.00
4	唐山首郡	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	唐山	住宅	100	2014/11/1	25.23	82.44
5	北京西山艺境	北京金水房地产开发有限公司	北京	住宅、商业	50	2017/12/29	75.87	100.00
6	北京橡树澜湾	北京洺润置业有限公司	北京	住宅、商业	50	2021/12/31	84.25	100.00
7	北京长安九里	北京洺润置业有限公司	北京	住宅、商业、写字楼	50	2023/12/31	112.49	77.13
8	武汉盛世江城	湖北鼎汉投资有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2018/11/30	43.35	100.00
9	武汉漂悦苑	武汉漂悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2019/10/16	29.39	99.73
10	武汉洺悦御府	武汉市洺悦房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业（含公寓）、车位	100	2021/5/30	25.88	78.72
11	武汉洺悦江湾	武汉洺悦领江房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2024/11/30	46.65	96.92
12	武汉洺悦天玺	武汉电德悦谷置业有限公司	武汉	住宅、商业、车位	50	2024/7/22	28.05	68.97
13	武汉洺悦府	武汉南国融汇商业有限责任公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2018/12/20	36.08	100.00
14	武汉洺悦芳华	武汉南国商业发展有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2020/6/23	13.72	92.86
15	武汉洺悦华府	武汉熙悦房地产有限公司	武汉	住宅、商业（含写字楼）、车位	100	2021/12/31	29.42	64.71

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	整体竣工备案日期	总投资额	去化率
16	武汉谏悦华府一期	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业、车位	80	2022/4/26	15.16	83.17
17	武汉珑悦长安	武汉谏悦领江房地产有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2024/9/16	20.11	60.48
18	武汉汉口公馆	武汉悦楚置业有限公司	武汉	住宅、商业、车位	100	2025/1/20	1.92	83.32
19	上海海赋尚品	上海海赋置业有限公司	上海	住宅、商业、车位	100	2016/10/28	11.06	96.23
20	上海珑悦和苑	上海珑临置业有限公司	上海	住宅、车位	100	2023/2/3	19.51	100.00
21	太仓谏悦府	苏州溧谏置业有限公司	苏州	住宅、车位	100	2021/12/11	6.48	100.00
22	长沙星湖湾	湖南京宁置业有限公司	长沙	住宅、商业、车位	60	2021/9/20	17.72	83.20
23	南京海赋尚城	南京中水电星湖湾房地产有限公司	南京	住宅、公寓、商铺、车位	70	2019/10/30	41.60	95.52
24	南京谏悦府	南京金羚房地产开发有限公司	南京	住宅、公寓、商铺、车位	100	2020/5/19	40.09	100.00
25	南京谏悦华府	南京泓通置业有限公司	南京	住宅、商业、车位	80	2021/12/24	54.16	99.79
26	上海珑悦景轩	上海珑港置业有限公司	上海	住宅、车位、自持住宅	51	2023/12/31	15.84	100.00
27	上海珑悦蓝湾	上海漕宜置业有限公司	上海	住宅、车位、自持住宅	50	2022/12/31	14.62	100.00
28	南京雍澜和府	南京十心房地产有限公司	南京	住宅、商铺、车位	51	2023/3/20	21.72	72.82
29	南京平良上府珑园	南京珑茂置业有限公司	南京	住宅、车位	50	2020/12/28	54.79	99.41
30	南京珑悦雅颂	南京泓盛置业有限公司	南京	住宅、车位	100	2024/10/31	14.05	81.12
31	南京兰亭和颂	南京灏盛置业有限公司	南京	住宅、车位	60	2024/8/25	25.55	82.94
32	重庆谏悦城公园里	重庆溧悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	100	2024/12/30	63.79	95.67

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	整体竣工备案日期	总投资额	去化率
33	重庆洺悦府	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	100	2023/5/20	25.59	79.16
34	重庆洺悦华府	重庆六真房地产开发有限公司	重庆	住宅、车位	100	2021/12/24	14.66	71.04
35	重庆洺悦芳华	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	66	2022/8/30	18.65	99.53
36	重庆高新洺悦长安	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业、车位	66	2025/1/7	19.98	94.92
37	佛山洺悦华府	佛山泛悦置业有限公司	佛山	住宅、商业、车位	100	2021/11/30	39.86	100.00
38	深圳光明洺悦府	电建地产（深圳）有限公司	深圳	住宅、商业	100	2022/5/10	27.59	97.20
39	深圳洺悦鹏著	深圳市福粤置业有限公司	深圳	住宅、商业、车位	100	2023/12/31	35.17	90.17
40	安康洺悦府	安康中电建置业有限公司	安康	住宅	51	2023/5/21	4.27	95.60
41	西安洺悦府	西安泛悦置业有限公司	西安	住宅、车位	100	2022/10/10	25.28	100.00
42	郑州洺悦华筑	郑州悦恒置业有限公司	郑州	住宅	85	2024/3/10	29.04	99.91
43	郑州中牟洺悦苑	郑州中电建文博置业有限公司	郑州	住宅	100	2021/11/22	12.08	99.93
44	西安泛悦城	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安	住宅、商业、酒店	100	2025/5/31	26.30	98.39
45	郑州洺悦天玺	河南洺通置业有限责任公司	郑州	住宅	57	2023/10/31	7.21	95.61
46	西安洺悦长安	西安洺悦泰恒置业有限公司	西安	住宅	100	2023/12/20	14.61	96.65
47	成都美立方	成都东华房地产开发有限公司	成都	住宅、商业	100	2015.12.15	11.36	75.92

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	整体竣工备案日期	总投资额	去化率
48	成都云立方	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅、商业	100	2014/12/24（二期）	20.02	77.52
49	成都云立方 II	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	成都	住宅、商业	100	2020/9/28（三期二标段）	13.05	82.04
50	成都洺悦府	成都岷江海赋投资有限责任公司	成都	住宅、商业	60	2021/12/25	42.42	78.22
51	成都洺悦锦园	成都洺悦锦府房地产开发有限公司	成都	住宅	100	2020/12/14	4.75	74.08
52	成都长运东安	成都金洺华府房地产开发有限公司	成都	住宅、商业	100	2023/4/20	43.13	100.00
53	成都洺悦玺	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	成都	住宅	100	2021/12/30	28.42	97.60
54	贵阳观府壹号	中国电建地产集团贵阳有限公司	贵阳	住宅、商业	70	2020/9/19	55.93	79.14
55	成都洺悦天玺洺院	成都德川成悦置业有限公司	成都	住宅	85	2023/6/15	26.54	55.26
56	成都洺悦天玺玺园	成都德川嘉悦置业有限公司	成都	住宅	85	2023/6/15	8.97	78.77
57	成都泛悦国际	成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都	商业	100	2015/12/14	26.06	76.31
58	成都泛悦城市广场	成都泛悦北城房地产开发有限公司	成都	住宅、商业	80	2020/1/5	43.44	85.92
59	长沙湘熙水郡	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司	长沙	住宅、商业、车位	100	2019/12/20	42.33	100.00
60	长沙卢浮原著	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	长沙	住宅、商业、车位	60	2021/12/31	23.81	100.00

序号	项目名称	开发主体	坐落地	业态	权益比例	整体竣工备案日期	总投资额	去化率
61	长沙江山悦	长沙兆泽房地产有限公司	长沙	住宅、商业、车位	51	2024/1/7	51.82	99.98
62	长沙珑悦长安	长沙悦汉房地产有限公司	长沙	住宅、商业、车位	100	2023/7/8	12.91	69.89
63	武汉南国中心二期	湖北南国创新置业有限公司	武汉	住宅、写字楼、商业、车位	80	2019/12/27	48.67	68.04
64	深圳光明区新湖项目	深圳铭悦房地产有限公司	深圳	住宅、车位	51	2022/10/30	33.09	99.94

续表 1：发行人已建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	已销售总额	回款金额	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
1	北京珑悦长安	70.00	70.09	项目已清盘	-	-
2	北京铭悦苑	23.42	23.14	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
3	济南铭悦府	17.49	17.49	部分未开盘，车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
4	唐山首郡	26.13	26.20	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
5	北京西山艺境	123.31	123.31	住宅已清盘	-	-
6	北京橡树澜湾	81.07	80.25	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
7	北京长安九里	100.48	100.76	车位、商业、写字楼未去化	按计划销售	视销售情况回笼
8	武汉盛世江城	60.88	60.94	项目已清盘	-	-
9	武汉璟悦苑	27.94	27.94	车位未去化	暂缓销售	-
10	武汉铭悦御府	16.20	16.10	市场下行	按计划销售	视销售情况回笼
11	武汉铭悦江湾	35.74	35.61	市场下行	按计划销售	视销售情况回笼
12	武汉铭悦天玺	19.88	20.03	市场下行	开盘楼栋加速去化中	视销售情况回笼

序号	项目名称	已销售总额	回款金额	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
13	武汉谕悦府	33.41	33.44	车位、商业未去化	暂缓销售	-
14	武汉谕悦芳华	14.14	14.13	车位未去化	暂缓销售	-
15	武汉谕悦华府	25.09	25.10	写字楼未去化	以租待售	视销售情况回笼
16	武汉谕悦华府一期	9.22	9.15	商业、车位、部分住宅未去化	按计划销售	视销售情况回笼
17	武汉谕悦长安	6.84	6.77	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
18	武汉汉口公馆	9.98	9.81	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
19	上海海赋尚品	13.83	13.87	项目已清盘	-	-
20	上海谕悦和苑	18.79	18.83	车位需竣备后销售	通过中介渠道、供应链营销方式加快去化	视销售情况回笼
21	太仓谕悦府	3.82	3.81	部分住宅、车位未去化	通过中介渠道、供应链营销方式加快去化	视销售情况回笼
22	长沙星湖湾	19.17	19.17	项目已清盘	-	-
23	南京海赋尚城	56.47	56.46	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
24	南京谕悦府	60.65	60.73	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
25	南京谕悦华府	43.41	42.85	市场下行	通过中介渠道、供应链营销方式加快去化	视销售情况回笼
26	上海谕悦景轩	20.08	15.38	市场下行	通过中介渠道、供应链营销方式加快去化	视销售情况回笼
27	上海谕悦蓝湾	15.05	15.10	车位需竣备后销售	按计划销售	视销售情况回笼
28	南京雍澜和府	23.47	23.35	商业未去化、车位未达预售条件	按计划销售	视销售情况回笼
29	南京平良上府珑园	51.17	51.19	市场下行	按计划销售	视销售情况回笼

序号	项目名称	已销售总额	回款金额	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
30	南京珑悦雅颂	12.41	11.88	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
31	南京兰亭和颂	21.12	20.88	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
32	重庆珑悦城公园里	50.16	47.95	洋房、车位、商业去化慢	按计划销售	视销售情况回笼
33	重庆珑悦府	21.73	21.72	市场下行	按计划销售	视销售情况回笼
34	重庆珑悦华府	12.79	12.79	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
35	重庆珑悦芳华	18.91	18.91	住宅全部去化，剩余商业及车位未开盘	按计划销售	视销售情况回笼
36	重庆高新珑悦长安	16.19	16.23	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
37	佛山珑悦华府	24.20	24.43	市场容量有限	按计划销售	视销售情况回笼
38	深圳光明珑悦府	28.37	28.49	商业未去化	推出租赁方案	视销售情况回笼
39	深圳珑悦鹏著	28.54	28.62	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
40	安康珑悦府	2.96	3.04	市场持续下滑	优化价格策略，加速去化回款	视销售情况回笼
41	西安珑悦府	27.60	27.59	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
42	郑州珑悦华筑	21.42	21.62	市场下行	按计划销售	视销售情况回笼
43	郑州中牟珑悦苑	11.60	11.61	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
44	西安泛悦城	27.68	25.09	车位未去化	优化价格策略，加速去化回款	视销售情况回笼
45	郑州珑悦天玺	5.96	5.95	市场下行	开盘楼栋加速去化中	视销售情况回笼
46	西安珑悦长安	16.79	17.04	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
47	成都美立方	9.71	9.71	商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
48	成都云立方	15.97	15.98	商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼

序号	项目名称	已销售 总额	回款金额	未完成销售原因	后续销售安排	资金回笼计划
49	成都云立方 II	11.73	11.61	商业、车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
50	成都洛悦府	50.39	50.41	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
51	成都洛悦锦园	5.63	5.64	车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
52	成都长运东安	35.02	35.12	市场容量有限	按计划销售	视销售情况回笼
53	成都洛悦玺	23.74	20.46	少量住宅、车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
54	贵阳观府壹号	63.05	63.06	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
55	成都珑悦天玺珑院	15.03	15.21	部分住宅、车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
56	成都珑悦天玺玺园	6.62	6.61	部分住宅、车位未去化	按计划销售	视销售情况回笼
57	成都泛悦国际	26.08	26.02	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
58	成都泛悦城市广场	31.53	31.21	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
59	长沙湘熙水郡	45.71	0.88	商业未去化	按计划推售	视销售情况回笼
60	长沙卢浮原著	24.75	24.76	商业、车位未去化	按计划推售	视销售情况回笼
61	长沙江山悦	58.84	58.42	车位、商业未去化	按计划销售	视销售情况回笼
62	长沙珑悦长安	8.64	8.65	尾盘在售	按计划销售	视销售情况回笼
63	武汉南国中心二期	25.89	23.53	车位、商业未去化	以租待售	视销售情况回笼
64	深圳光明区新湖项目	44.83	44.83	市场下行	价格调整	视销售情况回笼

续表 2：发行人已建项目情况表

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
1	北京泷悦长安	京发改[2014]1660 号	京门国用(2015 出)第 00009 号; 京门国用(2015 出)第 00010 号; 京门国用(2014 出)第 00068 号; 京门国用(2014 出)第 00084 号	建字第 110109201500019 号; 建字第 110109201500005 号; 建字第 110109201500061 号; 建字第 110109201600039 号; 建字第 110109201400068 号; 建字第 110109201400047 号; 建字第 110109201400067 号; 建字第 110109201400059 号; 建字第 110109201400066 号	编号 110100201504240301; 编号 110100201504240201; 编号 110100201504200301; 编号 110100201504240401; 编号 110100201603110201; 编号 110100201603110101; 编号 110100201703070101; 编号[2014]施建字 0746 号; 编号 110100201502050501; 编号[2014]施建字 0878 号	地字第 110109201400020 号	京房售证字(2014)302 号; 京房售证字(2015)165 号; 京房售证字(2015)42 号; 京房售证字(2015)207 号; 京房售证字(2015)133 号; 京房售证字(2016) 155 号; 京房售证字(2016) 181 号; 京房售证字(2017) 105 号; 京房售证字(2017) 86 号; 京房售证字(2017) 144 号
2	北京洺悦苑	京丰台发改(核)[2018]39 号	京(2018)丰不动产权第 0000204 号、京(2018)丰不动产权第 0000203 号	[2019]施[丰]建字 0066 号、[2018]施[丰]建字 0069 号、[2018]施[丰]建字 0070 号	[2019]施[丰]建字 0066 号、[2018]施[丰]建字 0069 号、[2018]施[丰]建字 0070 号	2018 规土(丰)地字 0004 号	京房售证字(2018) 93 号、京房售证字(2018) 150 号
3	济南洺悦府	济历城发改投资[2018]95 号	鲁(2019)济南市不动产权第 0005310 号	建字第 370112201900086	370105201903250101	地字第 370112201800416 号	济建预许 2021021;济建预许 2019876;济建预许 2020814;济建预许 2020219;济建预许 2021429;济建预许 2019875;济建预许 2020815;济建预许 2021430;济建现备 20220923046;济建现备 20221021050;济建现备 20220923047;济建现备 20221021051
4	唐山首郡	唐发改投资核字【2012】2 号	冀唐国用(2011)第 5418 号、冀唐国用(2011)第 5419 号	建字第 130201201105538 号、建字第 130201201202473 号、建字第 130201201204949 号	房 2012036 号、房 2012037 号、房 2012048 号、房 2013009 号、房 2013024	地字第 130201201004678 号、地字第	(唐)房预售证第 917 号、(唐)房预售证第 930 号、(唐)房预售证第 961 号、(唐)房预售证第 1038 号、(唐)房预售证第 1095 号、(唐)房

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
					号、房 2013025 号、房 2013006 号	130201201004677 号	预售证第 1234 号、（唐）房预售证第 1406 号、（唐）房预售证第 1437 号
5	北京西山艺境	京发改〔2013〕1393 号、京发改〔2013〕1392 号	京门国用（2014 出）第 00049 号、京门国用（2013 出）第 00021 号、京门国用（2014 出）第 00006 号、京门国用（2014 出）第 00008 号、京门国用（2014 出）第 00005 号、京门国用（2014 出）第 00001 号、京门国用（2015 出）第 00110 号、京门国用（2015 出）第 00109 号、京门国用（2014 出）第 00080 号、京门国用（2013 出）第 00069 号	建字第 110109201400023 号 2014 规自(门)建字 0023 号、建字第 110109201400034 号 2014 规自(门)建字 0031 号、建字第 110109201400062 号 2014 规自(门)建字 0059 号、建字第 110109201300037 号 2013 规自(门)建字 0031 号、建字第 110109201300041 号 2013 规自(门)建字 0035 号、建字第 110109201400010 号 2014 规自(门)建字 0010 号、建字第 110109201300048 号 2013 规自(门)建字 0042 号、建字第 110109201500079 号 2015 规自(门)建字 0058 号、建字第 110109201500039 号 2015 规自(门)建字 0031 号、建字第 110109202100039 号 2021 规自(门)建字 0017 号、建字第 110109201400044 号 2013 规自(门)建字 0038 号、建字第 110109201300038 号 2013 规自	[2015]施建字 0108 号、[2014]施建字 0471 号、[2015]施建字 0446 号、[2014]施建字 0023 号、[2013]施建字 0742 号、[2013]施建字 0232 号、[2014]施建字 0492 号、[2016]施建字 0249 号、[2014]施建字 0134 号、[2015]施建字 0032 号、[2013]施建字 0743 号、[2015]施建字 0320 号、[2016]施建字 0251 号、[2014]施建字 0695 号、[2014]施建字 0730 号	地字筌 110109201300012 号 2013 规(门)地字 0010 号、地字第 110109201300011 号 2013 规(门)地字 0009 号	京房售证字(2017)94 号、京房售证字(2015)35 号、京房售证字(2014)186 号、京房售证字(2014)30 号、京房售证字(2013)220 号、京房售证字(2014)211 号、京房售证字(2016)61 号、京房售证字(2013)221 号、京房售证字(2014)29 号、京房售证字(2015)113 号、京房售证字(2014)30 号、京房售证字(2014)98 号、京房售证字(2015)2 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
				(门)建字 0032 号、建字第 110109201500035 号 2015 规自(门)建字 0029 号、110109201600003 号建字第 16 规(门)建字 0002 号、建字第 110109201500033 号 2015 规自(门)建字 0027 号、建字第 110109201400001 号 2014 规自(门)建字 0001 号			
6	北京橡树澜湾	京发改(核)[2018]459 号	京(2018)丰不动产权第 0000460 号、京(2019)丰不动产权第 0002730 号	2018 规土(丰)建字 0073 号、2019 规自(丰)建字 0003 号、2019 规自(丰)建字 0007 号、2019 规自(丰)建字 0008 号、2019 规自(丰)建字 0027 号	[2019]施[丰]建字 0020 号、[2019]施[丰]建字 0026 号、[2019]施[丰]建字 0027 号、[2019]施[丰]建字 0065 号、[2020]施[丰]建字 0006 号	2018 规土(丰)地字 0029 号	京房售证字(2019)23 号、京房售证字(2019)52 号、京房售证字(2019)148 号、京房售证字(2020)37 号
7	北京长安九里	京发改(核)(2019)254 号	京(2020)石不动产权第 0002073 号、京(2020)石不动产权第 0002074 号、京(2020)石不动产权第 0016879 号	建字第 110107202000007 号 2020 规自(石)建字 0001 号、建字第 110107202000008 号 2020 规自(石)建字 0002 号、建字第 110107202000009 号 2020 规自(石)建字 0003 号、建字第 110107202000040 号 2020 规自(石)建字 0013 号、建字第 110107202000092 号 2020 规自(石)建字 0028 号	[2020]施[石]建字 0001 号、[2020]施[石]建字 0009 号、[2020]施[石]建字 0010 号、[2020]施[石]建字 0071 号、[2020]施[石]建字 0022 号	无	京房售证字(2020)58 号、京房售证字(2020)164 号、京房售证字(2020)151 号、京房售证字(2020)164 号、京房售证字(2020)190 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
8	武汉盛世江城	江发改文(2013) 61 号; 江发改文(2012) 12 号	武国用(2012) 第 338 号	武规建(2013)353 号; 武规建(2015)026 号; 武规建(2015)073 号	4201032013080800114BJ4001; 4201032013080800114BJ4002; 4201032013080800114BJ4003; 4201032013080800114BJ4004	武规地(2012) 297 号	武房开预售(2015) 124 号; 武房开预售(2014) 269 号; 武房开预售(2015) 253 号; 武房开预售(2014) 526 号; 武房开预售(2015) 378 号; 武房开预售(2015) 712 号; 武房开预售(2016) 639 号; 武房开预售(2016) 577 号; 武房开预售(2017) 532 号; 武房开预售(2016) 130 号; 武房开预售(2017) 175 号; 武房开预售(2017) 245 号; 武房开预售(2016) 386 号
9	武汉璟悦苑	2017-420104-47-03-110891	鄂(2017) 武汉市市不动产权第 0001158 号	鄂规工程 420104201600021 号	4201042017091200114BJ4001	鄂规用地 420104201500007 号	武房开预售(2018) 218 号
10	武汉洺悦御府	2017-420112-70-03-129694	鄂(2017) 武汉市东西湖不动产权第 0037594 号	武规(东) 建(2018) 025 号	4201122018012200114BJ4001	武规(东) 地(2017) 094 号	武房开预售(2019) 820 号
11	武汉洺悦江湾	2018-420105-70-03-077010	鄂(2019) 武汉市市不动产权第 0000795 号	武规(阳) 建(2019) 029 号	4201052019031900214BJ4001、 4201052019031900214BJ4002	武规地(2019) 042 号	武房开预售(2019) 973 号、武房开预售(2020) 217 号、武房开预售(2021) 319 号、武房开预售(2021) 849 号、武房开预售(2022) 136 号
12	武汉洺悦天玺	2103-420118-89-05-862163	鄂(2021) 武汉市东开不动产权第 0127750	武自规(东开) 建(2021) 084 号	4201982021042900114BJ4001	武自规(东开)	武房开预售[2019]202 号、武房开预售[2019]344 号、武房开预售[2019]455

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
						地 (2021) 026 号	号、武房开预售[2019]454 号、武房开 预售[2019]752 号、武房开预售 [2020]293 号
13	武汉洺悦府	201501047210 0022	鄂(2016)武汉市市 不动产权第 0000016 号	武规地【2016】066 号	4201042016010700114BJ400 1; 4201042016010700114BJ400 2	武规地 [2017] 066 号	武房开预售【2017】369 号; 武房开预 售【2017】634 号; 武房开预售 【2017】209 号; 武房开预售【2018】 074 号
14	武汉洺悦 芳华	2017-420113- 70-13-140836	鄂(2017)武汉市经 开不动产权第 0025101 号	武规(武开)建(2018) 022 号	4201972018031600114BJ400 1	武规(武 开)地 (2017) 62 号	武房开预售(2018) 702 号
15	武汉洺悦 华府	201601007210 0007	鄂(2015)武汉市市 不动产权第 00010803 号	武规(东开)地(2016) 014 号	4201982016030300314BJ400 2	武规(东 开)地 (2016) 014 号	武房开预售[2017]124 号; 武房开预售 [2017]392 号; 武房开预售[2018]320 号
16	武汉洺悦 华府一期	2018-420117- 70-03-029909	鄂(2021)武汉市新 洲不动产权第 0037564 号	武规(新)建[2018]191 号	4201172018091100114BJ400 1	武规 (新)地 [2018]075 号	武房开预售[2019]202 号; 武房开预售 [2019]344 号; 武房开预售[2019]455 号; 武房开预售[2019]454 号; 武房开 预售[2019]752 号; 武房开预售 [2020]293 号
17	武汉洺悦 长安	2107-420105- 04-01-643605	鄂(2022)武汉市汉 阳不动产第 0005386 号	武自规(阳)建(2021) 055 号	4201052021101800114BJ400 1	武自规 (阳)地 (2021) 027 号	武房开预售(2022) 338 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
18	武汉汉口公馆	2302-420102-04-01-322279	鄂 (2023)武汉市市不动产权第 0000848 号	武自规建(2023)013 号	420102202308310201	武自规地[2023]013号	武房开预售[2023]410 号, 武房开预售[2024]092 号, 武房开预售[2024]063 号
19	上海海赋尚品	项目备案意见号(闽发改产备[2014]63 号); 项目代码 310112312374 87X20141D31 01001	沪(2017)闽字不动产权第 024108 号;沪(2017)闽字不动产权第 024110 号	沪闵建 (2015)FA31011220155161	编号 1402MH0310D013101122014 11190219	沪闵地 (2014)EA 31011220 145259	闵行房管(2015)预备字 000750 号
20	上海洸悦和苑	项目代码:(上海代 码:310120MA1 HUQRQ32020 1D2203001,国 家代码:2020- 310120-70-03- 000388)	沪 (2020) 奉字不动 产权第 005182 号	沪临港建 (2020)FA310035202000928	20LGFX0002D01	沪临港地 (2020) EA310035 20200004 3	自贸临港房管:(2021)预字 0000175 号; 自贸临港房管(2021)预字 0000261 号
21	太仓洺悦府	沙政经投核 (2017)7 号	苏 2017 太仓市不动 产权第 0026250 号	建字第太住建建许(2017)235 号	施工许可编号 320585201809210201	地字第太 住建规许 (2017)042 号	太(2020)预准字第 065 号、太(2021)预 准字第 082 号、太现交备 2022 第 016 号
22	长沙星湖湾	长县发改备: (2013) 85 号、长县投 (2015) 1	长国用 (2014) 第 1241 号、长国用 (2015) 第 4760 号、 长国用 (2015) 第	建规 (建) 字第星建 201310004-1 号、建规 (建) 字 第星建 201412001 号、 430121202116053 号	430108201312040101、 430108201401090101、 430108201505270201、	星规正证 20130500 2 号	长县房售许字 (2014) 第 0246 号、长 县房售许字 (2015) 第 0066 号、长县 房售许字 (2014) 第 0112 号、长县房 售许字 (2014) 第 0218 号、长县房售

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		号、长县发改备：（2013）37 号	4761 号、长国用（2015）第 4762 号		430108201601270101、430108201604270401		许字（2014）第 0004 号、长县房售许字（2014）第 0005 号、长县房售许字（2014）第 0010 号、长县房售许字（2014）第 0129 号、长县房售许字（2015）第 0195 号变更、长县房售许字（2016）第 0126 号变更、长县房售许字（2016）第 0127 号变更、长县房售许字（2020）第 0212 号、长县房售许字（2021）第 0034 号、长县房售许字（2021）第 0035 号、长县房售许字（2018）第 0020 号、长县房售许字（2016）第 0112 号变更、长县房售许字（2016）第 0146 号变更、长县房售许字（2015）第 0213 号变更
23	南京海赋尚城	宁栖发改字（2014）148 号、宁栖发改字（2014）164 号	宁栖国用（2014）17136 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0009979 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0138360 号	建字第 320113201410693 号、建字第 320113201610608 号、建字第 320113201510511	320100920140013、320100920140014、320113201601070101、320113201612020101	地字第 320113201410295	宁房销第 2015100024 号、宁房销第 2015100005 号、宁房销第 2016100201 号、宁房销第 2017100022 号、宁房销第 2015100101 号、宁房销第 2016100169 号、宁房销第 2017100094 号、宁房销第 2018100019 号、宁房销第 2017100152 号、，宁房销第 2018100004 号、宁房销第 2018100033 号、宁房销第 2018100070 号
24	南京洺悦府	宁发改投资字（2009）947	宁栖（2009）第 14431 号、苏（2017）宁栖	建字第 320113201610778 号、建字第 320113201510686 号	320113201708230101、320113201703130101、宁基	地字第 320113201310422	宁房销第 2016100132 号、宁房销第 2015100226 号、宁房销第 2017100072

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		号、宁发改投资字(2012)554号、宁栖发改字(2015)175号、宁栖发改字(2015)176号	不动产权第 0009763 号、宁栖国用(2013)第 17900 号、宁栖国用(2014)第 03921 号、宁栖国用(2014)第 03070 号、宁栖国用(2009)第 14507 号、宁栖国用(2014)第 03065 号、宁栖国用(2014)第 03922 号		建许(2009)367号、320113201512100101	号、地字第 320113201410025 号	号、宁房销第 2018100076 号、宁房销第 2018100084 号、宁房销第 2018100112 号、宁房销第 2017100155 号、宁房销第 2018100029 号、宁房销第 2019100033 号、宁房销第 2019100043 号、宁房销第 2018100042 号
25	南京洛悦华府	2018-320114-70-03-535984	苏(2019)宁雨不动产权第 0003597 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0003546 号	建字第 320114201920005 号、建字第 320114201920027 号	320114201904251101、320114201904161101、320114201902031101	地字第 320114201890009 号	宁房销第 2019100079 号、宁房销第 2020100009 号、宁房销第 2020100028 号、宁房销第 2020100126 号、宁房销第 2021100114 号、宁房销第 2021100171 号、宁房销第 2022100077 号、宁房销第 2022100120 号、20231015
26	上海珑悦景轩	项目代码:(上海代)码:310120MA1H3GU1320211D2203001,国家代码:2103-	沪(2021)奉字不动产权第 012587 号	沪临港建(2021)FA310035202100669	编号 310120202107060101	沪临港地(2021)EA310035202100139	自贸临管房管:(2022)预字 0000091 号;自贸临管房管(2022)预字 0000172 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		310120-04-05-335775)					
27	上海珑悦蓝湾	项目代码:(上海代 码:310120MA1HQEHC020191D2203001; 国家代 码:2019-310000-70-03-001041)	沪(2019)奉字不动产权第 008446 号	沪临港建(2020)FA310035202000308	编号: 19LGFX0001D01	沪临港地(2019)EA31003520195610	编号:自贸临管房管(2020)字 00000373 号; 自贸临管房管(2021)预字 0000174 号
28	南京雍澜和府	3201952010230104-JX-001; 3201952010230104-JX-002; 3201952010230104-JX-003; 3201952010230104-JX-004; 3201952010230104-JX-005; 3201952010230104-JX-006; 3201952010230104-JX-007; 3201952010230104-JX-008;	苏(2020)宁浦不动产权第 0058379 号	建字第 320111202050059 号; 建字第 320111202050077 号; 建字第 320111202050048 号;	1-6#、8#、B1: 320195202101081201; B 分 区: 320195202103241401; 7#、B1#配电房: 320195202207081301	地字第 320111202010153 号	2021700009; 2021700030; 2021700046; 2021700065; 20227012

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		3201952010230104-JX-009; 3201952010230104-JX-010					
29	南京平良上府珑园	2016-320105-70-03-513816, 建发改(2016)056号	苏(2016)宁建不动产权第0011698	建字第320105201710416	编号320105201708300201	地字第320105201610484	2020100138W、2020100014W、2020100059W、2020100172W、2019100147W、2020100036W、20211017W
30	南京洮悦雅颂	2205-320193-89-01-846769	苏(2022)宁栖不动产权第0032558号	建字第320113202200413号	320193202208051101	地字第320113202200021号	2022100184、2023100054、2023100090、2023100065
31	南京兰亭和颂	2205-320193-89-01-225632	苏(2022)宁栖不动产权第0040119号	建字第320113202200519号	320113202209151101/320193202208251101	地字第320113202200020号	2023100020/2023100032/2023100129
32	重庆洮悦城公园里	2018-500113-70-03-017806	渝(2018)巴南区不动产权第000955015号(1#地块); 渝(2018)巴南区不动产权第000755262号(2#地块); 渝(2018)巴南区不动产权第00075S417号;(3#地块); 渝	建字第5001132020012号(1#地块)、建字第500113202100017号(2#地块)、建字第500113201900089号(3#地块)、建字第500113201900088号(4#地块)、建字第500113201800172号(5#地块)、建字第500113201800070(6#地块)	编号00113201807130101(6#地块)、编号500113201904020101(5#地块)、编号500年13202004260103(3、4#地块)编号500113202106070101(2#地块)、编号	地字第500113201800027号	渝国土房管(2018)预字第1840号; 渝住建委(2019)预字第1997号; 渝住建委(2020)预字第540号; 渝住建委(2021)预字第938号; 渝(2020)巴南区不动产权第001178081号等

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
			(2018) 巴南区不动产权第 000755343 号 (4#地块) ; 渝 (2018) 巴南区不动产权第 000498129 号 (5#地块) ; 渝 (2018) 巴南区不动产权第 000498020 号 (6#地块)		500113202207140101 (1#地块)		
33	重庆洺悦府	2017-500105-70-03-009413	渝 (2017) 江北区不动产权第 001147212 号	建字第 500105201800001 号	编号 500105201801310201 号	地字第 500105201800002 号	现房销售, 无预售许可证
34	重庆洺悦华府	2018-500106-70-03-052420	渝 (2018) 沙坪坝区不动产权第 001283111 号	建字第 500106201900009 号	编号 500106201904190101 号	地字第 500106201800061 号	渝住建委 (2020) 预字第 (1086) 号
35	重庆洺悦芳华	2019-500356-70-03-101803	渝 (2020) 沙坪坝区不动产权第 000148808 号	建字第 500138202000006 号	编号 500115202005210101	地字第 500138202000002 号	渝住建委 (2020) 预字第 (673) 号
36	重庆高新洺悦长安	2112-500356-04-05-123670	渝 (2022) 高新区不动产权第 000155198 号、渝 (2022) 高新区不动产权第 000972366 号	建字第 500138202200007 号、建字第 500138202200015 号	建字第 500115202204270101 号	地字第 500138202200005 号	渝住建委 (2023) 预字第 (21) 号、渝住建委 (2022) 预字第 (677) 号、渝住建委 (2023) 预字第 (142) 号、渝住建委 (2022) 预字第 (412) 号、渝住建委 (2023) 预字第 (360) 号、渝

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							住建委（2023）预字第（273）号等 11 个
37	佛山洺悦华府	2017-440606-70-03-010958 号	粤（2017）顺德区不动产权第 2217001680 号	建字第 440606201804817 号、 建字第 440606201804818 号、 建字第 440606201804819 号、 建字第 440606201804820 号、 建字第 440606201804821 号、 建字第 440606201804843 号、 建字第 440606201804840 号	440606201805230101	地字第 440606201701656 号	顺预许字第 2019004103、 2020003603、2020019803、 2021009903、2021005503 号
38	深圳光明洺悦府	深光明发改备案(2019)0138 号	粤（2019）深圳市不动产权第 091658 号	深规划资源建许字 GM-2019-0049；深规划资源建许字 GM-2019-0050	2019-440309-70-03-10378203	深规划资源许 GM-2019-0049 号	深房许字(2020)光明 007 号
39	深圳洺悦鹏著	深光明发改备案(2021)0061 号	粤(2021)深圳市不动产权第 0023098 号	深规划资源建许字 GM-2021-0011 号；深规划资源建许字 GM-2021-0012 号	2020-440309-70-03-01718303	地字第 440311202000033 号	深房许字（2021）光明 015 号
40	安康洺悦府	2018-610902-47-03-006151	陕（2017）安康市不动产权第 0006320 号	建字第（610924201900091）号	2019-34	地字第 610924201900023	AK2020012305、AK20200420007、 AK2022093015、AK2020072015
41	西安洺悦府	2018-611203-70-03-071071	陕（2019）西咸新区不动产权第 51 号	西咸规建地字第 00-2018-016 号	610151201907230201, 610151201907230101	西咸规建地字第 00-2018-016 号	西咸房预售字第 2019156 号，西咸房预售字第 2019260 号，西咸房预售字第 2021051 号，西咸房预售字第 2020049 号，西咸房预售字第 2020164 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
42	郑州珑悦华筑	2019-410155-47-03-003955	豫（2019）郑州市不动产权第 0114724 号	郑规建(建筑)字第 410100201929032 号	410171201906250101	郑规地字第 410100201929011 号	2022 郑房预字第 J2220208 号、2023 郑房预字第 J230267 号、2021 郑房预字第 J210621 号
43	郑州中牟铭悦苑	2017-410122-70-03-045052; 2017-410122-70-03-045048	豫(2018)中牟县不动产权第 0001943 号; 豫(2018)中牟县不动产权第 0001944 号	牟规建字第（2019）006 号; 牟规建字第（2018）076 号	410122201903150301410122201903150401410122201903150501	牟规地字第（2018）001 号牟规地字第（2018）002 号	（2019）郑房预字第 ZM190167 号; （2019）郑房预字第 ZM190145 号; （2019）郑房预字第 ZM190146 号; （2019）郑房预字第 ZM190168 号; （2019）郑房预字第 ZM190138 号
44	西安泛悦城	2020-610166-70-03-002706、2019-610166-70-03-069845	陕（2020）西安市不动产权第 0128202 号、陕（2020）西安市不动产权 0070017 号	西规国际港建字第（2020）039 号、西规国际港建字第（2020）013 号、	610149202005150101、610149202009250201、610149202009190101、610149202005130101、610149202006010101	西规国际港建字第（2020）008 号、	港务预售字第 2020315 号、港务预售字第 2020395 号、港务预售字第 2021273 号、港务预售字第 2021371 号、港务预售字第 2021200 号、港务预售字第 2022038 号
45	郑州铭悦天玺	2012-410103-04-01-729259	豫（2021）郑州市不动产权第 0020857	建字第 410103202109006 号（建筑）	编号 410100202104290104 号	地字第 410103202109004 号	（2021）郑房预字第 5426 号、（2023）郑房预字第 5697 号、（2023）郑房预字第 5732 号
46	西安珑悦长安	2111-610166-04-01-868576	陕 2022 西安市不动产权第 0027706 号	建字第 610111202230074GW 号	610149202210270201, 610149202205110101	地字第 610111202220002GW 号	港务预售字第 2023326 号, 港务预售字第 2023233 号, 港务预售字第 2023141 号, 港务预售字第 2022356 号, 港务预售字第 2022401 号, 港务预售字第

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							2023076 号，港务预售字第 2023050 号，港务预售字第 2022200 号
47	成都美立方	/	成 283 号国用(2013)第 283 号	建字第 510108201330201 号	编号 510101201308210401-2	地字第 510108201320070 号	成房预售中心城区第 11047 号、成房预售中心城区第 10409 号、成房预售中心城区第 10565 号、成房预售中心城区第 9999 号、成房预售中心城区第 10092 号（5 个）等合计 9 个预售许可证。
48	成都云立方	备案号:川投资备 [51011211011901]0006 号、备案号:川投资备 [51011212031901]0013 号、备案号:川投资备 [51011212091901]0070 号	龙国用（2011）第 2181 号	建字第 510112201130040 号、建字第 510112201230020 号、建字第 510112201330027 号、	编号 510112201203300101、编号 510112201209290301、编号 510112201702210101、编号 510112201607290401	地字第 510112201120003 号、地字第 510112201230020 号	成房预售龙泉字第 599 号、成房预售龙泉字第 599 号、成房预售龙泉字第 587 号、成房预售龙泉字第 560 号、成房预售龙泉字第 511 号、成房预售龙泉字第 649 号、成房预售龙泉字第 708 号、龙泉字第 921 号、龙泉字第 1097 号、龙泉字第 1079 号、龙泉字第 1135 号、成房预售中心城区字第 101195 号、成房预售中心城区字第 101329 号
49	成都云立方 II	备案号:川投资备 [51011211011901]0006 号、备案号:川投资备 [510112120319	龙国用（2011）第 2181 号	建字第 510112201130040 号、建字第 510112201230020 号、建字第 510112201330027 号、	编号 510112201203300101、编号 510112201209290301、编号 510112201702210101、编号 510112201607290401	地字第 510112201120003 号、地字第 51011220	成房预售龙泉字第 599 号；成房预售龙泉字第 599 号；成房预售龙泉字第 587 号；成房预售龙泉字第 560 号；成房预售龙泉字第 511 号；成房预售龙泉字第 649 号；成房预售龙泉字第 708 号；龙泉字第 921 号；龙泉字第 1097 号；龙泉字第 1079 号；龙泉字第 1135 号；成

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		01]0013 号、 备案号:川投资 备 [510112120919 01]0070 号				1230020 号	房预售中心城区字第 101195 号; 成房 预售中心城区字第 101329 号
50	成都洛悦府	川投资备 (2019- 510106-70-03- 346002) FGQB-0048 号、川投资备 (2020- 510106-70-03- 419253) FGQB-0004 号	成国用 (2016) 第 228 号	建字第 510106201630344 号	编号 510101201612050101、 编号 510101201804231101、 编号 510101201701240401、 编号 510101201804231201、 编号 510101201703310401、 编号 510101201711160401、 编号 510101201809180101、 编号 510101201904170501、 编号 510101201802110501、 编号 510101201808160401、 编号 510101202006050601	地字第 51010620 1420158 号	成房预售中心城区字第 101386 号、成 房预售中心城区字第 101660 号、成房 预售中心城区字第 11635 号、成房预售 中心城区字第 11635 号、成房预售中心 城区字第 101087 号、等 9 个预售证
51	成都洛悦锦园	川投资备 (2017- 510100-70-03- 240111) FGQB-0177 号	川 (2018) 成都市不 动产权第 0047674 号	建字第 510108201830081 号	编号 51010120180327030 号、编号 510101201806080601 号	地字第 51010820 1720106 号	蓉预售字第 51010820195974 号
52	成都长运 东安	川投资备 (2018- 510112-70-03- 271069) FGQB-0271	川(2018) 龙泉驿区不 动产权第 (0014528) 号	建字第 510112201830287 号	编号 510112201806150201、 510112201906190801、 51011220202270501、 510112202108260801、	建字第 51011220 1820060 号	蓉预售字第 21011220194130 号、蓉预 售字第 51011220204208 号、蓉预售字 第 510112202139512 号、蓉预售字第 510112202252611 号、蓉预售字第

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		号、川投资备 (2018- 510112-70-03- 271078) FGQB-0272 号					510112202257720 号、蓉预售字第 510112202264923 号
53	成都洛悦玺	川投资备 (2018- 510100-70-03- 242065) FGQB-0015 号	川(2018)成都市不动产权第 0273654 号	建字第 510106201830164 号、 建字第 510106201830221 号、 建字第 510106201830328 号	510106201806140201、 510106201905230601、 510106201902280901	地字第 51010620 1820070 号、地字 第 51010620 1820071 号、地字 第 51010620 1820072 号	蓉预售字第 51010620196573 号、蓉预 售字第 51010620203922 号、蓉现售字 第 510106202253814 号
54	贵阳观府壹号	筑金经发改通 02012) 57 号、筑金经发 改通 02012) 59 号、筑金经 发改通 02012) 67 号、筑金经发	观国用(2015)第 41 号、观国用(2015) 第 42 号、观国用 (2015)第 43 号、观 国用(2015)第 44 号、观国用(2015) 第 45 号	建字第 520000201701479 号; 建字第 520000201701481 号; 建字第 520000201503167 号; 建字第 520000201432798 号	520101201204190201、 520115201502030101、 520115201506300101、 520115201510150101、 5201151602249908-SX-002、 5201151605060109-SX-001、 5201151605100113-SX-002、 5201151612280122-SX-002	筑规地字 2010(金 阳)025 号	(2013)筑商品房预字第 054 号、 (2014)筑商品房预字第 141 号、 (2016)筑商品房预字第 046 号、 (2016)筑商品房预字第 046 号、 (2018)筑商品房预字第 131 号等合计 26 个

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		改通 02012) 60 号					
55	成都浣悦天玺浣院	川投资备 (2106-510108-17-01-712988) FGQB-0149 号	川 (2021) 成都市不动产权第 0414560 号	建字第 510108202131661	编号 510108202110150501	地字第 510108202120690	蓉预售字第 510108202259818 号、蓉预售字第 510108202260311 号、蓉预售字第 510108202367534 号、蓉预售字第 510108202370312 号、蓉预售字第 510108202472219 号、蓉预售字第 510108202472129 号
56	成都浣悦天玺玺园	川投资备 (2106-510108-04-01-772245) FGQB-0146 号	川 (2021) 成都市不动产权第 0414550 号	建字第 510108202131662	编号 510108202110150901	地字第 510108202120685	第 510108202264452 号、第 510108202368164 号、第 510108202367322 号
57	成都泛悦国际	川投资备【51010014091901】0130 号、川投资备【51010015040301】0040 号、川投资备【51010015040701】0043 号	成国用 (2014) 第 419 号；成国用 (2015) 第 118 号	建字第 510107201330194 号；建字第 510107201430180 号 (地下室)；建字第 510108201730387 号	编号 510101201401100101-1；编号 510101201401100101-2；编号 510101201308090101；编号 510101201604280401；编号 510101201509150101；编号 510101201602160101；编号 510101201805140301；编号 510101201805280401	地字第 510107201320039 号、地字第 510108201520074 号	成房预售中心城区字第 10729 号；成房预售中心城区字第 9880 号；成房预售中心城区字第 9946 号；成房预售中心城区字第 11030 号；成房预售中心城区字第 10709 号；成房预售中心城区字第 10708 号；成房预售中心城区字第 10524 号；成房预售中心城区字第 11029 号；成房预售中心城区字第 11084 号、成房预售中心城区字第 11546 号；成房预售中心城区字第 101750 号；成房预售中心城区字第 11328 号；成房预售中心城区字第

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							11040 号；成房预售中心城区字第 11139 号；成房预售中心城区字第 11646 号；成房预售中心城区字第 100085 号；成房预售中心城区字第 100168 号；成房预售中心城区字第 11622 号；蓉预售字第 51010820208192；成房预售中心城区字第 102106
58	成都泛悦城市广场	川投资备（51010015040301）0040 号、川投资备（51010015040701）0043 号	成国用（2015）第 118 号	建字第 510108201730387 号	编号 510101201604280401、编 510101201509150101、编号 510101201602160101、编号 510101201805140301、编号 510101201805280401	地字第 510108201520074 号	成房预售中心城区字第 11546 号；成房预售中心城区字第 101750 号；成房预售中心城区字第 11328 号；成房预售中心城区字第 11040 号；成房预售中心城区字第 11139 号；成房预售中心城区字第 11646 号；成房预售中心城区字第 100085 号；成房预售中心城区字第 100168 号；成房预售中心城区字第 11622 号；蓉预售字第 51010820208192；成房预售中心城区字第 102106
59	长沙湘熙水郡	2013096、2013098、备案编号（2016）052 号	长国用（2013）第 074031 号	建规[建]字第长先建 1[2013]0135 号、建规[建]字第长先建 1[2013]0013 号、建规[建]字第湘新建 1[2016]0089 号、建规[建]字第湘新建 1[2017]0014 号、建规[建]字第	430112201401270101、430112201402270101、430112201405230301、430112201702100101、430112201706010101、	建规[地]字第长先出[2013]0017 号	湘新住建委售许字（XX18）第 0175 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0176 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0209 号、湘新住建委售许字（XX18）第 0177 号、湘新住建委售许

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
				湘新建 1[2017]0049 号、建规[建]字第湘新建 1[2018]0044 号	430112201707250101、430112201807310101		字（XX20）第 0501 号，等 24 个预售证
60	长沙卢浮原著	[2011]78 号、长县发改备[2014]40 号、长县发改备[2014]59 号	长国用（2012）第 0141 号、长国用（2012）第 0142 号、长国用（2012）第 0143 号、长国用（2012）第 0144 号、长国用（2012）第 0145 号、长国用（2012）第 0146 号；长国用（2014）第 0032 号；长国用（2014）第 010406 号；	长建 201205005 号、长建正 201507006 号、长建正 201507007 号、长建 201207007 号、长建 201206001 号、长建正 201506001 号、长建 201309001-1 号、长建字 201409007、长建 201506002 号、长建正 201512012 号、长建证 201604011 号	430108201411270101、430108201507170301、430108201507170201、430108201507310101、430108201207060101、430108201208100101、430108201310310201、430108201601200101、430108201704300101	长规正证 201111007 号	1#长县房售许字（2014）第 0121 号、2#长县房售许字（2014）第 0091 号、3#长县房售许字（2014）第 0330 号、10#长住建委售许字（2015）第 0597 号、80#长住建委售许字（2015）第 0393 号、81#长县房售许字（2014）第 0090 号、82#长县房售许字（2014）第 0092 号、56#长住建委售许字（2017）第 0467 号、57#长住建委售许字（2017）第 0466 号、58#长住建委售许字（2016）第 0218 号、59#长住建委售许字（2016）第 0219 号、60#长住建委售许字（2016）第 0220 号、61#长住建委售许字（2015）第 0627 号、62#长住建委售许字（2015）第 0711 号、24#长县房售许字（2012）第 0175 号、27#长县房售许字（2012）第 0174 号、28#长县房售许字（2012）第 0173 号、29#长县房售许字（2012）第 0172 号、30#长县房售许字（2012）第 0188 号、33#长县房售许字（2012）第 0171 号、34#长县房售许字（2012）第 0186 号、35#长县房售许字（2012）第 0170 号、36#长

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							县房售许字（2012）第 0185 号、B#长住建委售许字（2013）第 0063 号变更、C#长县房售许字（2013）第 0062 号、会所#长县房售许字（2014）第 0331 号、12#长县房售许字（2012）第 0243 号、13#长县房售许字（2012）第 0242 号、14#长县房售许字（2012）第 0241 号、15#长县房售许字（2012）第 0240 号、16#长县房售许字（2012）第 0239 号、17#长县房售许字（2012）第 0238 号、18#长县房售许字（2012）第 0237 号、22#长县房售许字（2012）第 0218 号、26#长县房售许字（2012）第 0217 号、32#长县房售许字（2012）第 0229 号、38#长县房售许字（2012）第 0230 号、39#长县房售许字（2012）第 0231 号、40#长县房售许字（2012）第 0232 号、44#长县房售许字（2012）第 0233 号、45#长县房售许字（2012）第 0234 号、49#长县房售许字（2012）第 0235 号、50#长县房售许字（2012）第 0244 号、53#长县房售许字（2012）第 0236 号、21#长住建委售许字（2015）第 0283 号变更、25#长住建委售许字（2015）第 0284 号变更、34#长住建委

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							售许字（2015）第 0285 号变更、37#长住建委售许字（2015）第 0286 号变更、41#长住建委售许字（2015）第 0124 号变更、42#长住建委售许字（2015）第 0251 号变更、43#长住建委售许字（2015）第 0287 号变更、46#长住建委售许字（2015）第 0123 号变更、47#长住建委售许字（2015）第 0190 号变更、48#长住建委售许字（2015）第 0191 号变更、商业 A#长住建委售许字（2015）第 0712 号、商业 D#长住建委售许字（2015）第 0713 号、51#长住建委售许字（2017）第 0357 号、52#长住建委售许字（2017）第 0358 号、54#长住建委售许字（2017）第 0359 号、地下室商业#长住建委售许字（2017）第 0154 号、4#长住建委售许字（2021）第 0214 号、5#长住建委售许字（2021）第 0575 号、6#长住建委售许字（2021）第 0576 号、7#长住建委售许字（2021）第 0577 号、8#长住建委售许字（2021）第 0486 号、9#长住建委售许字（2021）第 0487 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
61	长沙江山悦	(2020)005、 (2020)006、 (2020)007	湘（2020）长沙市不动产权第 0012412 号	建字第 430101202020159 号、 建字第 430101202020155 号、 建字第 430101202020158 号、 建字第 430101202020156 号、 建字第 430101202020157 号、 建字第 430101202020160 号、 建字第 430101202020161 号	430191202006100201、 430191202006100101、 430191202009180101、 430191202007030101	建规[地]字第湘新出[2019]0043 号	XX20-0287、XX20-0296、XX21-0229、XX21-0100、XX21-0101、XX21-0074、XX21-0156、XX21-0157、XX20-0355、XX20-0288、XX20-0289、XX20-0297、XX20-0365、XX20-0505、XX21-0055、XX21-0056、XX21-0042、XX21-0032、XX20-0298、XX21-0102、XX20-0424、XX20-0399、XX20-0274、XX20-0275、XX20-0276、XX20-0356、XX20-0506、XX20-0507、XX20-0425、XX20-0485、XX20-0401、XX20-0248、XX20-0400、XX20-0249、XX20-0250、XX20-0402、XX20-0486、XX20-0366、XX20-0367、XX21-0302、XX21-0361、XX21-0362
62	长沙珑悦长安	湖南湘江新区编号：〔2021〕077	湘（2021）长沙市不动产权第 0430069	430101202120340、 430101202120339、 430101202120338	430191202203220201	430101202120111	湘新住建售许字（XX22）第 0253 号、第 0254 号、第 0255 号，湘新住建售许字（XX23）第 0143 号、第 0144 号、第 0145 号、第 0146 号、第 0147 号、第 0148 号、第 0149 号，湘新住建售许字（XX23）第 0106 号、第 0107 号、第 0108 号

序号	项目名称	项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
63	武汉南国中心二期	江发改批(2015)64号	江国用(2015)第13692号	鄂规工程 420100201600254号	4201032015082500114B14001、 4201032015082500114BJ4002	鄂规用地 420100201400191号	武房开预售[2017]1520号、武房开预售[2018]234号、武房开预售[2019]803号
64	深圳光明区新潮项目	深光明发改备案(2020)0009号	粤(2020)深圳市不动产权第0079916号	深规划资源建许可字 GM-2020-0012号、深规划资源建许可字 GM-2020-0013号	2020-440309-70-03-01003404、2020-440309-70-03-01003403	深规划资源许 GM-2020-0004号	深房许(2020)光明005号

(4) 拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无拟建项目。

(5) 发行人土地储备情况

1) 发行人土地储备情况

截至本募集说明书签署日，发行人无已拿地尚未开发的土地储备（全口径）。

2) 发行人通过招拍挂、股权收购等方式获取土地的情况

2023 年至本募集说明书签署日，发行人及其下属公司通过招拍挂、股权收购等方式获取的土地如下：

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面 积	出让金额	电建地 产股权 比例	地块 所在 地	已付土 地出 让金	后续出 让金 计划	资金 来源	建设项目类别
1	重庆市高新区西永 L63 地块	2023/5/19	7.69	10.39	7.37	66.00%	重庆	7.37	0.00	自有	住宅
2	郑州市中原区西十里铺项目 B1 地块	2023/7/7	7.75	29.45	15.20	100.00%	郑州	15.20	0.00	自有	住宅+商业
3	佛山市顺德区大良智谷公园西侧地块	2023/10/12	4.79	11.86	9.84	100.00%	佛山	9.84	0.00	自有	住宅
4	成都市金牛区国宾 92 亩地块	2023/10/26	6.11	12.21	16.49	100.00%	成都	16.49	0.00	自有	住宅
5	重庆市渝北区王家庄 TOD 项目地块	2023/10/30	23.21	44.65	33.98	100.00%	重庆	33.98	0.00	自有	住宅
6	郑州市中原区西十里铺项目 B2 地块	2023/11/24	1.94	11.23	3.83	100.00%	郑州	3.83	0.00	自有	住宅
7	北京市门头沟曹各庄 B 地块	2024/8/29	4.60	8.55	16.36	100.00%	北京	16.36	0.00	自有	住宅
8	郑州市高新区中原制药厂城市更新配套住宅项目	2025/4/7	7.69	21.52	9.34	70.00%	郑州	9.34	0.00	自有	住宅
9	南京市栖霞区仙林湖弘祖路以东、经天路以北地块	2025/8/15	3.61	5.42	4.90	100.00%	南京	4.90	0.00	自有	住宅

序号	地块名称	获取时间	土地面积	计容建筑面 积	出让金额	电建地 产股权 比例	地块 所在 地	已付土 地出 让金	后续出 让金 计划	资金 来源	建设项目类别
10	北京市门头沟区 四道桥 0006 地块	2025/9/30	2.04	4.07	9.57	80.00%	北京	9.57	0.00	自有	住宅
11	成都市金牛区国 宾 45 亩地块	2025/12/2	3.00	6.00	7.80	50.00%	成都	1.7	6.10	自有	住宅
合计			72.42	165.35	134.67	-	-	128.58	-	-	-

截至本募集说明书签署日，上述项目均已办理土地成交确认手续。

九、发行人在建工程与拟建项目情况

发行人在建项目与拟建项目情况见“八、发行人业务范围及主营业务情况”相关部分。

发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。

十、发行人发展战略

电建地产依托电建集团强大的资源优势、技术力量、资本支持和信用平台，以房地产开发与经营为核心业务，大力实施跨地域发展战略。涉及土地开发、房地产开发、物业管理、园林景观。产品业态覆盖住宅、写字楼、商业、酒店等多种类型。目前已在北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、西安、济南、南京、杭州、武汉、长沙、成都、郑州、佛山、安康、三亚等多个城市进行房地产开发，并控股上市公司南国置业（股票代码 002305）。借助母公司中国电力建设集团在规划、设计、施工、制造一体化的能力，在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。

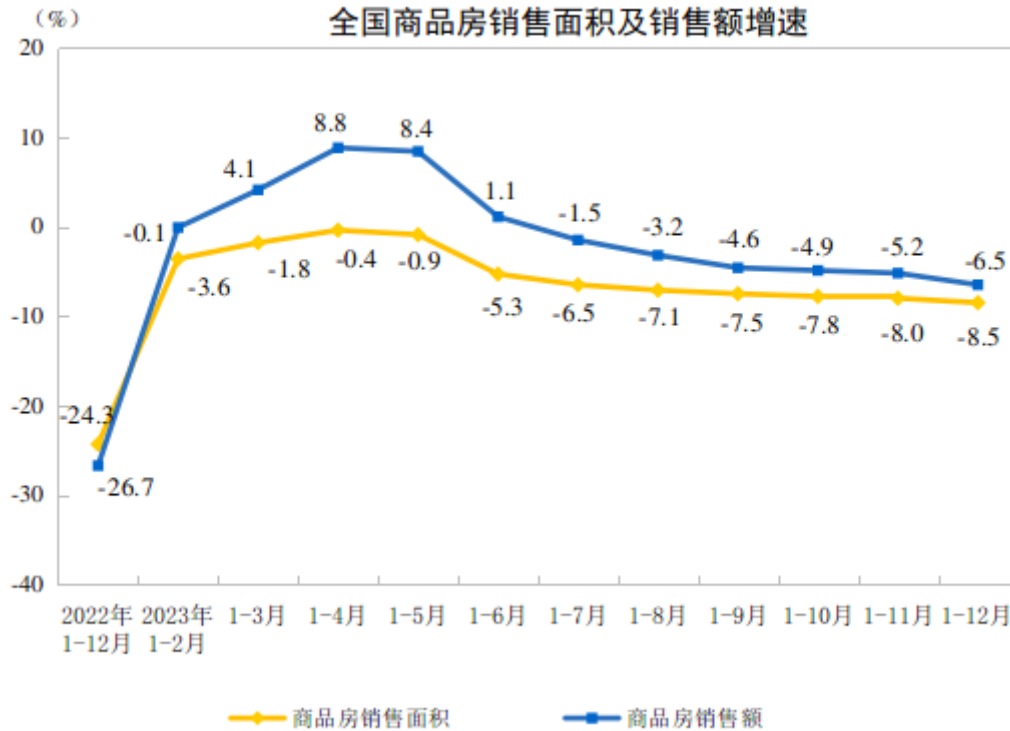
未来 5 年，电建地产将践行中国电建产业聚焦“水、能、城、数”，经营集成“投、建、营”全产业链一体化战略，抢抓国家新型城镇化、区域协调发展、推动绿色发展等重大战略机遇，通过持续推动转型升级，不断深化改革创新，坚持以“赋能智慧城市+打造幸福人居”为核心业务组合、以“产业经营+资本运作”为主要驱动力的“两核两驱”发展模式，聚焦绿色住宅、智慧城市、开发代建、物业服务、产业运营五个赛道，打造“产品力、成本力、交付力、服务力、品牌力”五个核心竞争力，努力做好以“好房子、好服务、好社群”为特色的“三好”城市发展运营商，实现高质量发展。

十一、发行人所在的行业状况及发展前景

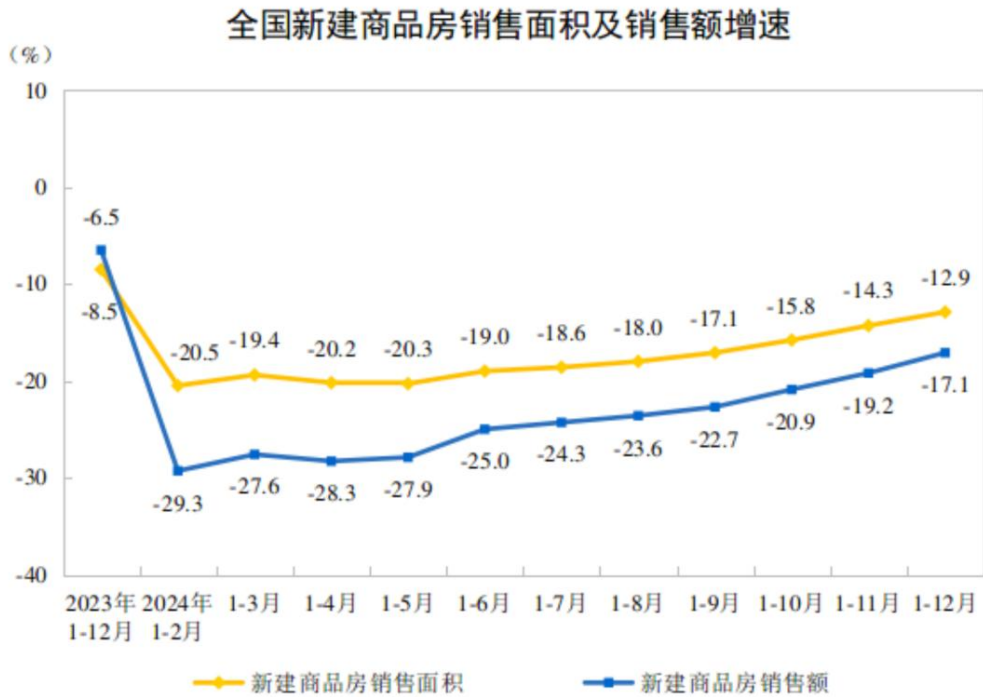
（一）我国房地产开发行业发展概况

1、房地产销售

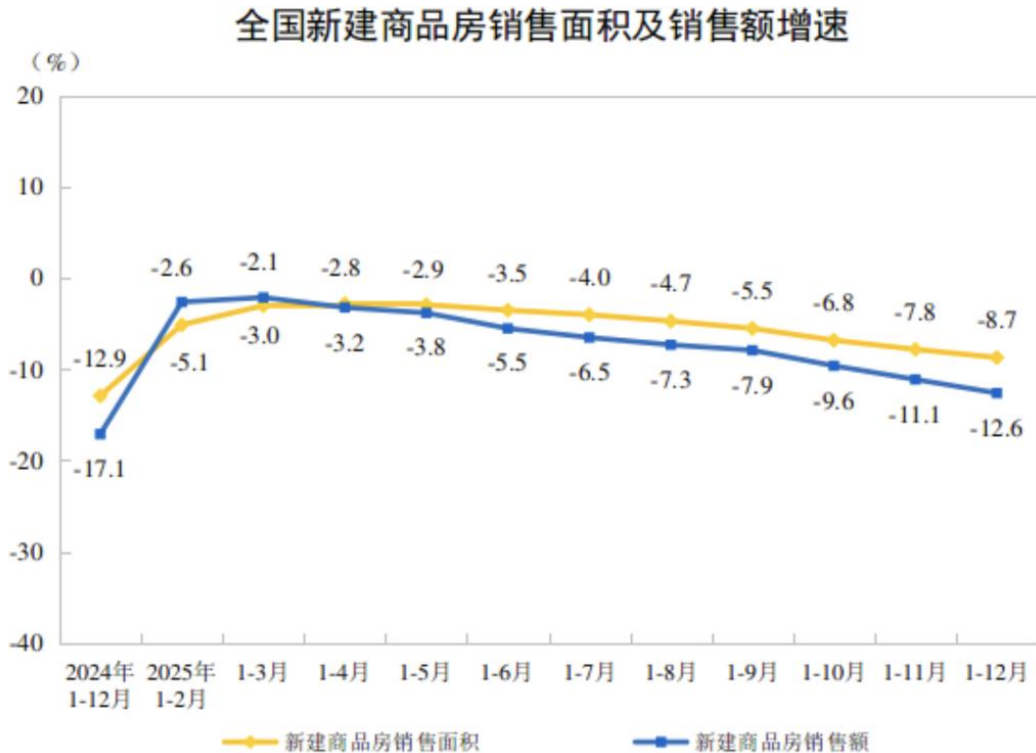
2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。



2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

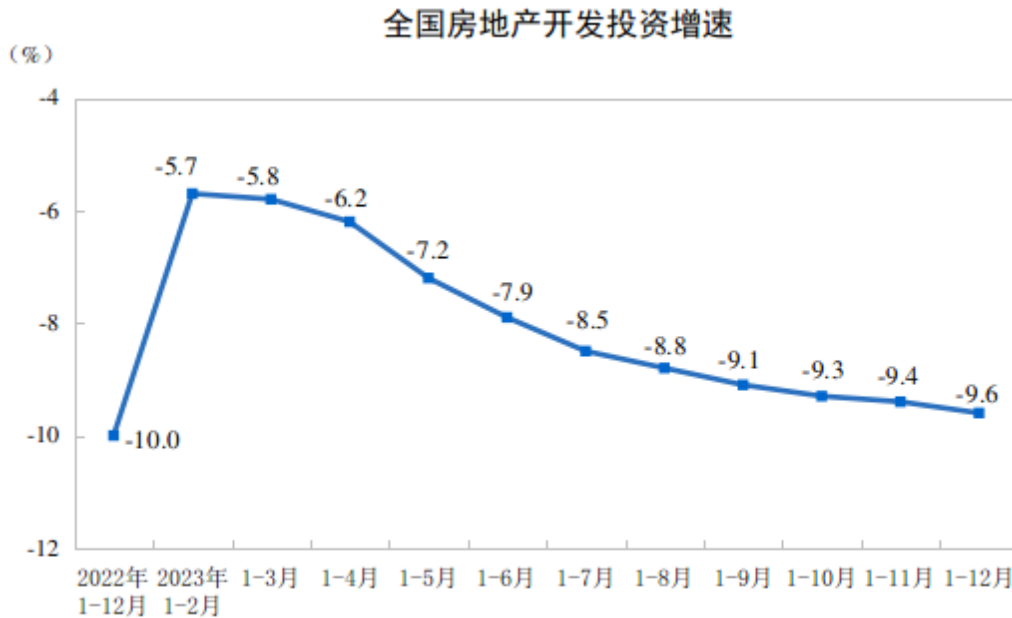


2025 年，新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；其中住宅销售额下降 13.0%。2025 年末，商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%，比 11 月末回落 1.0 个百分点。其中，住宅待售面积增长 2.8%。

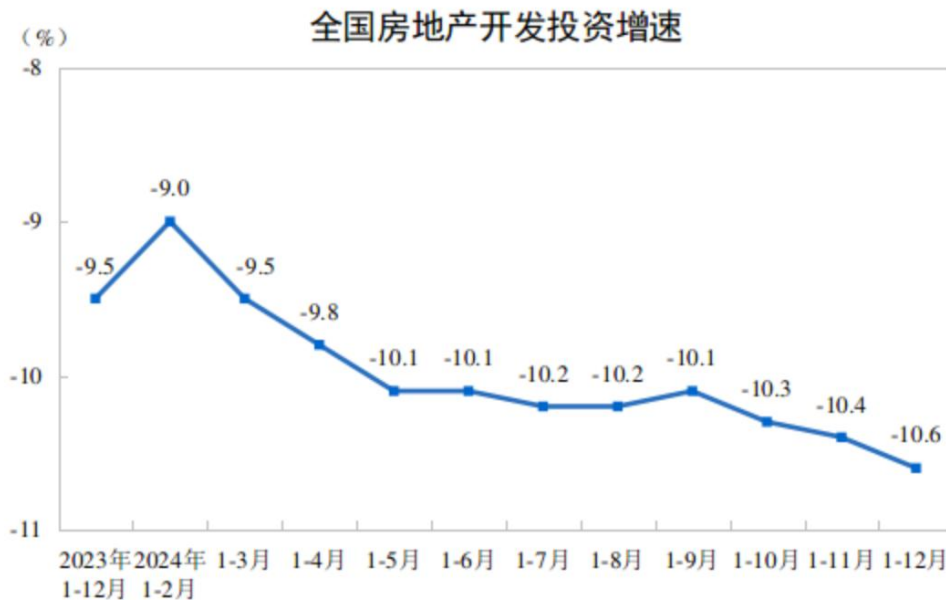


2、房地产投资和施工

2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。

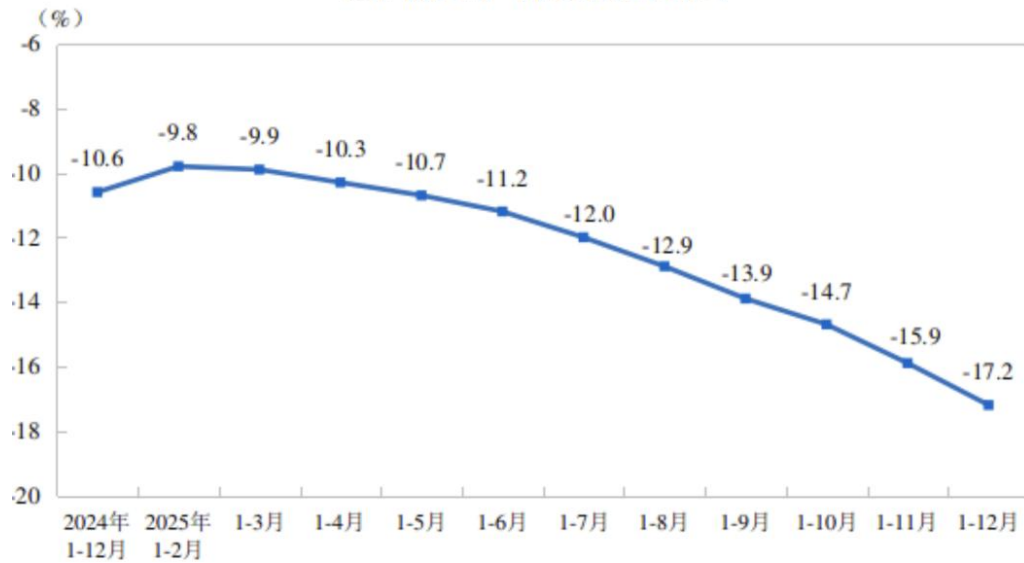


2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。



2025 年，全国房地产开发投资 82788 亿元，比上年下降 17.2%（按可比口径计算，详见附注 6）；其中，住宅投资 63514 亿元，下降 16.3%。

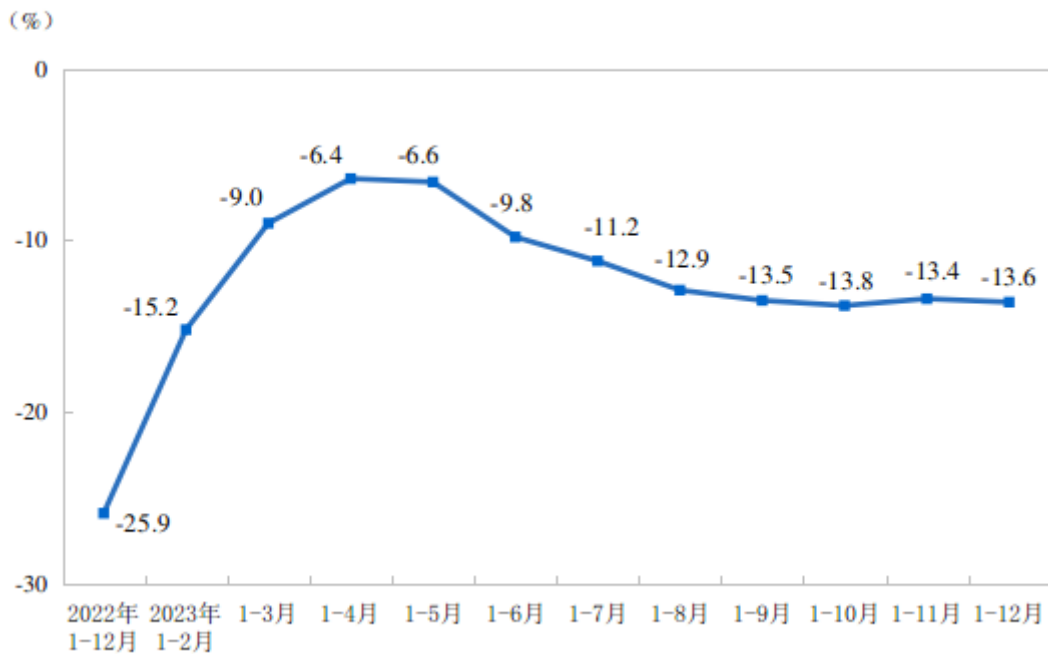
全国房地产开发投资增速



3、房地产融资

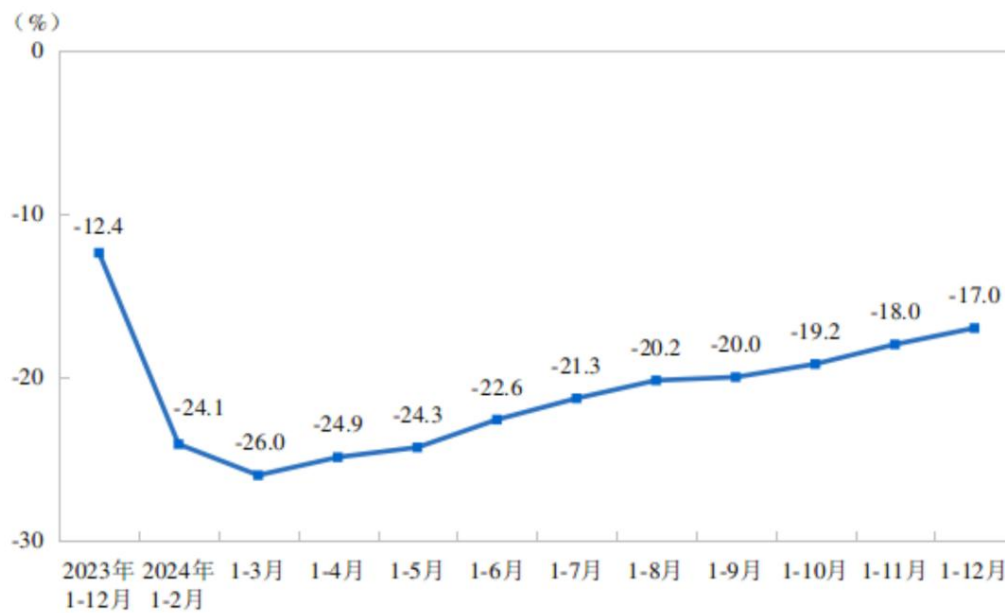
2023 年,房地产开发企业到位资金 127,459 亿元,比上年下降 13.6%。其中,国内贷款 15,595 亿元,下降 9.9%;利用外资 47 亿元,下降 39.1%;自筹资金 41,989 亿元,下降 19.1%;定金及预收款 43,202 亿元,下降 11.9%;个人按揭贷款 21,489 亿元,下降 9.1%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



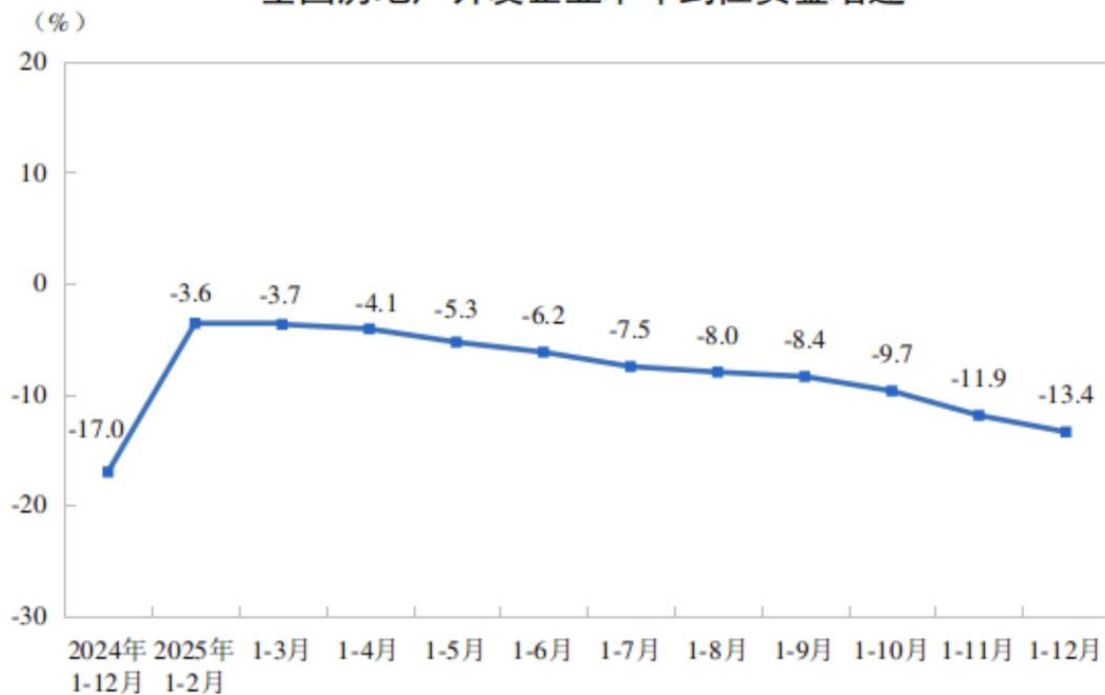
2024 年,房地产开发企业到位资金 107,661 亿元,比上年下降 17.0%。其中,国内贷款 15,217 亿元,下降 6.1%;利用外资 32 亿元,下降 26.7%;自筹资金 37,746 亿元,下降 11.6%;定金及预收款 33,571 亿元,下降 23.0%;个人按揭贷款 15,661 亿元,下降 27.9%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



2025 年,房地产开发企业到位资金 93117 亿元,比上年下降 13.4%。其中,国内贷款 14094 亿元,下降 7.3%;利用外资 25 亿元,下降 20.8%;自筹资金 33149 亿元,下降 12.2%;定金及预收款 28089 亿元,下降 16.2%;个人按揭贷款 12852 亿元,下降 17.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



(二) 我国房地产行业的发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

1、房地产行业长期稳定发展

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2023 年-2025 年全国 GDP 增长率分别为 5.20%、5.0%和 5.0%，虽然未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期我国经济仍能够维持稳定的发展趋势，从而为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

2、城镇化及改善性需求继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2025 年末我国城镇化率为 68%，比上年末提高 0.89 个百分点，但是与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。预计未来我国城镇化会进一步推进，持续的新增

住房需求仍客观存在。因此，随着我国城市化进程继续深化开展，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

3、房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

4、房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

（三）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来出台对未来房地产行业发展影响较大的房地产政策或文件如下：

表：房地产行业相关政策和文件

序号	发布时间	主要政策	核心内容
1	2022 年 1 月	财联社	针对出险企业项目的承债式收购，相关并购贷款不再计入“三条红线”相关指标
2	2022 年 2 月	中国人民银行、中国银保监会	明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理
3	2022 年 2 月	相关部门	预售资金迎全国统一规定。明确预售资金监管额度由市、县级住房城乡建设部门根据项目合同、工程

序号	发布时间	主要政策	核心内容
			造价等核定，以确保项目竣工所需资金，达到监管额度之后的剩余资金则可以由房企提取使用
4	2022 年 3 月	全国两会政府工作报告	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
5	2022 年 11 月	交易商协会《“第二支箭”延期并扩容支持民营企业债券融资再加力》	交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。
6	2022 年 11 月	银保监会《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》	监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。商业银行可按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。
7	2022 年 11 月	人民银行、银保监会《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	人民银行、银保监会出台十六条措施，支持房地产市场平稳健康发展，具体包括：1、稳定房地产开发贷款投放；2、支持个人住房贷款合理需求；3、稳定建筑企业信贷投放；4、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；5、保持债券融资基本稳定；6、保持信托等资管产品融资稳定；7、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；8、鼓励金融机构提供配套融资支持；9、做好房地产项目并购金融支持；10、积极探索市场化支持方式；11、鼓励依法自主协商延期还本付息；12、切实保护延期贷款的个人征信权益；13、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；14、阶段性优化房地产项目并购融资政策；15、优化租房租赁信贷服务；16、拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。
8	2023 年 3 月	全国两会政府工作报告	对于 2023 年的房地产工作，政府工作报告从政策方向上进行了定调：在供给端，“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”；在需求端，“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”。
9	2024 年 5 月	国务院政策例行吹风会	住建部:打好商品住房项目保交房攻坚战:进一步发挥城市房地产融资协调机制作用:推动消化存量商品住房;妥善处置盘活存量土地。央行:设立 3000 亿元保障性住房再贷款:降低个人住房贷款最低首付比例:取

序号	发布时间	主要政策	核心内容
			消个人住房贷款利率政策下限:下调住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。自然资源部:允许合理调整规划条件和设计要求:促进市场流通转让:以合理价格收回闲置土地,用于保障性住房建设
10	2024 年 9 月	中共中央政治局会议	促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。
11	2024 年 9 月	国务院新闻办公室新闻发布会	9 月 24 日,央行、金融监管总局、证监会介绍金融支持经济高质量发展有关情况,宣布降准 0.5 个百分点,下调 7 天期逆回购操作利率 0.2 个百分点。降低存量房贷利率,二套房首付比例由 25%下调到 15%,将“金融 16 条”和经营性物业贷款两项政策延长至 2026 年底。将 3000 亿元保障性住房再贷款中 央行出资的比例由 60%提高至 100%。允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地。政策在 9 月底集中落地。
12	2025 年 3 月	全国两会政府工作报告	定调持续用力推动房地产市场止跌回稳、稳住楼市股市,首次写入建设高品质“好房子”;因城施策下调限购等限制性政策,加码城中村与危旧房改造释放刚需与改善需求;严控新增商品房用地、盘活存量商住用地;扩大存量商品房收购用作保障房,下放地方收购定价、主体自主权;扩容 3000 亿保障性住房再贷款适用范围,持续落地保交楼与房企风险化解、房企融资协调机制落地中国政府网。
13	2025 年 4 月 25 日	中共中央政治局会议	持续巩固地产企稳态势,加快落地房地产发展新模式;优化存量商品房收购配套政策,完善房企融资白名单投放机制;加大优质住房供给,统筹存量房产消化与新增住房优化,细化土地财税配套政策,推进闲置土地盘活用于保障房建设。
14	2025 年 5 月	国务院新闻办发布会(央行+金融监管总局+证监会)	落地八项金融配套新政:加快出台适配地产新模式的全链条融资制度;拓宽保险资金入市投资存量地产项目;持续延长房企纾困、经营性物业贷相关政策期限;优化房企并购融资,放宽房企存量项目重组信贷条件;细化保障性住房再贷款落地细则,支持地方国企市场化收购存量商品房、闲置房企土地中国政府网。
15	2025 年 12 月	中央经济工作会议	明确着力稳定房地产市场,延续存量盘活+保交楼双主线;深化城中村改造与城市更新配套资金落地;完善商品房收储制度,细化税费、土地配套支持;

序号	发布时间	主要政策	核心内容
			健全房企长效风险处置机制，持续优化居民住房信贷环境中国新闻网。
16	2026 年 4 月 28 日	中共中央政治局 会议	定调努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新；统筹存量商品房消化、增量住房提质；扩容中央财政城市更新补助范围至全国地级市；持续优化收购存量房源转化保障房政策，完善房企并购融资、存量闲置土地处置规则。

十二、发行人行业地位及竞争优势

（一）发行人行业地位

发行人作为电建集团旗下唯一的房地产运营平台，近年来在业务发展和资金安排等方面获得了股东的有力支持。借助母公司电建集团在规划、设计、施工、制造一体化的能力，在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。报告期内，借助母公司电建集团在规划、设计、施工、制造一体化的能力，公司在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。2025 年位列克而瑞中国房地产企业操盘销售金额榜第 23 位，经营业绩保持稳健发展态势。

（二）发行人竞争优势

在清晰化战略的指引下，公司依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，以市场、客户、股东为导向，持续提升效率，优化管理，在销售和开发稳步增长的同时，进一步巩固和提升专业化的运营管理能力，形成了公司的核心竞争优势。主要体现在：

1、区域布局合理，重点聚焦明确

在开发项目的区域布局上，公司经过对全国房地产市场的深入研究，公司已在北京、上海、广州、深圳、郑州、南京、长沙、武汉、重庆、成都、雄安等 32 个城市（新区）开发运营了 150 余个项目。

2、两核两驱的发展模式，推动五大业务融合发展

中国电建地产坚持以“赋能智慧城市+打造幸福人居”为核心业务和以“产业经营+资本运作”为主要驱动力的“两核两驱”发展模式，业务聚焦绿色住宅、智慧城市、开发代建、物业服务、产业运营五个赛道，产品业态覆盖住宅、商业、写字楼、产业地产、酒店、长租公寓等多种类型。“绿色住宅”赛道，立足党中央决

策部署、人民美好生活和城市高质量发展所需、中国电建所能所长，着力构建“绿（现代轻奢产品“华曦府”）水（风雅宋式产品“泷悦长安”）青（城市更新产品“公馆系”）山（文旅康养产品“山谷系”）”产品品牌体系，打造了北京长安华曦府、南京仙林华曦府、成都国宾华曦府、郑州高新华曦府等爆款项目。“智慧城市”赛道，雄安·电建智汇城项目在开发建设进度、质量、安全以及运营上创造了多项“第一”，连续多年荣获“雄安新区高质量建设发展突出贡献奖”。“开发代建”赛道，落地了北京航柴书院、郑州电建臻河府、贵阳雲蘭颂等市场化代建项目。“物业服务”赛道，物业公司荣膺“2025 年中国物业服务百强企业”第 34 名，成都云立方项目荣获“2025 年度四川省物业服务品牌项目”称号。“产业运营”赛道，华中小龟山金融文化公园焕新为城市更新标杆项目，获得央视专题报导，“悦生活”长租公寓荣获“2025-2026 中国长租公寓优秀项目”等荣誉。

3、大型央企全资子公司，资金来源充沛

发行人作为电建集团旗下房地产业务的唯一运营平台，在资源整合、资金等方面能够获得股东方的较大支持。发行人注册资本 90 亿元，在地产行业内排名前列，资本实力十分雄厚。

4、土地获取的优势

发行人依托电建集团成员企业丰富的土地储备资源，肩负整合集团内部土地资源的历史使命，积极探索和尝试土地拓展的创新模式。发行人已经通过挖潜内部土地资源取得三亚天涯度假村升级改造项目、小龟山文化金融公园等项目。在成员企业内部有大量的可开发土地，且大部分土地项目均处于经济发达地区的核心地带。因此，充足的土地资源将为发行人房地产业务的持续发展提供充足后劲。

5、集团产业链协同的优势

发行人股东电建集团是中国规模最大、最具实力、行业品牌影响力最强的建设类企业之一，目前已成为全国乃至全球特大型综合建设集团。电建集团旗下拥有从设计到施工以及装备制造的完整的产业链，拥有设计和施工方面十几项特级资质和丰富的开发建设经验。发行人在房地产项目的开发中能够依托电建集团的先天优势，充分利用集团内部的丰富资源，加强集团内部兄弟公司之间的协同合作，利用集团全产业链的优势降低项目的开发成本，提升项目建设的质量和品质，不断巩固现有优势和扩大市场份额。

十三、其他事项

截至报告期末，发行人不存在需要披露的其他事项。

第六章 发行人财务状况分析

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的天职业字[2024]31005 号审计报告。立信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2024 年 12 月 31 日和 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度和 2025 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的信会师报字[2025]第 ZG217055 号审计报告和信会师报字[2026]第 ZG216720 号。发行人截至 2026 年 3 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2026 年 1-3 月的合并及母公司利润表和合并及母公司现金流量表未经审计。

鉴于原聘任的会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）聘期已满，为充分保障发行人审计工作安排，基于发行人业务发展及对审计服务的需求，经综合评估和审慎研究，发行人聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2024 年度和 2025 年度年报审计机构。

未经特别说明，本募集说明书中 2023 年、2024 年和 2025 年的财务数据引自发行人 2023 年至 2025 年经审计的财务报告，2026 年 3 月末及 1-3 月财务数据引自发行人 2026 年 3 月末及 1-3 月未经审计的财务报表。

投资者在阅读财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、最近三年及一期财务报表

（一）财务报告编制基础

发行人以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并基于财务报表附注所述的重要会计政策、会计估计编制财务报告。

根据企业会计准则的相关规定，发行人的会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重大会计政策变更

1、主要会计政策变更说明

（1）2026 年 1-3 月会计政策变更

无。

（2）2025 年会计政策变更

1) 执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定
财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答,明确规定,根据金融工具确认计量准则,企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的,通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例,企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具,并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的,不应确认销售收入,而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益;企业期末持有尚未出售的标准仓单的,应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求,企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的,应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）2024 年会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”)。

① 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③ 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 2023 年会计政策变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）之“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，根据累积影响数，对财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司对资产负债表相关项目调整如下：

单位：元

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2021 年 12 月 31 日	企业会计准则解释第 16 号	递延所得税资产	805,118,662.26	843,100,389.16	37,981,726.90
		递延所得税负债		86,522.39	86,522.39
		盈余公积	363,898,970.64	363,921,684.75	22,714.11
		未分配利润	-285,449,671.24	-270,428,528.17	15,021,143.07
		少数股东权益	28,045,412,519.73	28,068,263,867.06	22,851,347.33

接上表：

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2022 年 12 月 31 日	企业会计准则解释第 16 号	递延所得税资产	835,220,926.42	917,037,986.71	81,817,060.29

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2022 年度		递延所得税负债		842,216.61	842,216.61
		盈余公积	383,725,853.65	383,673,340.14	-52,513.51
		未分配利润	-719,085,125.78	-687,262,594.14	31,822,531.64
		少数股东权益	32,241,392,130.12	32,290,596,955.67	49,204,825.55
		所得税费用	955,838,690.03	912,759,050.86	-43,079,639.17
		净利润	904,332,991.01	947,412,630.18	43,079,639.17
		归属于母公司所有者的净利润	134,011,384.34	150,737,545.29	16,726,160.95
		少数股东损益	770,321,606.67	796,675,084.89	26,353,478.22

2、主要会计估计变更说明

报告期内，发行人未发生会计估计变更事项。

3、前期会计差错更正

报告期内，发行人未发生前期会计差错更正事项。

（三）合并报表范围变化情况

1、截至 2026 年 3 月末财务报表合并范围

截至 2026 年 3 月末，发行人纳入合并范围的控股子公司情况详见本募集说明书“第五章企业基本情况/五、发行人重要权益投资情况”。

2、发行人财务报表合并范围变动情况

（1）2026 年 1-3 月合并范围变动

表：发行人 2026 年 1-3 月发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
郑州中电建文博置业有限公司	减少	注销

（2）2025 年合并范围变动

表：发行人 2025 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
成都德泰高悦置业有限公司	减少	注销
成都德昶高悦置业有限责任公司	减少	注销
中电建五兴物业管理有限公司	减少	股权转让
武汉赋能企业管理咨询有限公司	减少	注销
深圳市正悦实业有限公司	减少	股权转让
河南沅悦吉通产业运营服务有限公司	减少	注销
重庆沅悦建投房地产开发有限公司	减少	注销
北京海赋永业置业有限公司	新增	投资设立
河南泛高悦诚置业有限公司	新增	投资设立

(3) 2024 年合并范围变动

表：发行人 2024 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
武汉明涛房地产有限公司	减少	清算、注销、破产
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	减少	清算、注销、破产
武汉三型企业管理咨询有限公司	减少	清算、注销、破产
南京求真装饰工程有限公司	减少	清算、注销、破产
佛山福粤城市更新有限公司	减少	清算、注销、破产
中电建长沙智汇城建设发展有限公司	减少	清算、注销、破产
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	减少	清算、注销、破产
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	减少	协议转让
中文发集团文化有限公司	新增	新纳入合并

(4) 2023 年合并范围变动

表：发行人 2023 年发生变动的子公司情况

公司名称	变动情况	变动原因
重庆沅兴房地产开发有限公司	新增合并	投资设立
湖南京宁置业有限公司	减少	股权转让
北京金水永业房地产开发有限公司	减少	股权转让
中电建长沙城市更新有限公司	减少	注销

3、持股比例超过 50%但未纳入合并报表和或持股比例不高于 50%但纳入合并报表的公司情况

(1) 湖南金光华海赋房地产开发有限公司

发行人对湖南金光华海赋房地产开发有限公司持股比例为 48%，但发行人在上述子公司的董事会占有多数席位，能够主导上述子公司的经营决策，能对上述子公司形成实际控制，故将其纳入合并范围。

(2) 三亚天涯投资发展有限公司

发行人对三亚天涯投资发展有限公司持股比例为 27.01%，但发行人在上述子公司的董事会占有多数席位，能够主导上述子公司的经营决策，能对上述子公司形成实际控制，故将其纳入合并范围。

(3) 南国置业股份有限公司

截至 2025 年末，发行人对南国置业股份有限公司直接及间接持股比例达到 40.49%，发行人在南国置业董事会占有多数席位，并选派代表担任南国置业董事长，对南国置业的经营决策权具有主导性，能够对南国置业进行实际控制，故将其纳入合并范围。

(4) 南京电建中储房地产有限公司

发行人对南京电建中储房地产有限公司（以下简称“南京中储”）直接持股 24.99%，发行人所属子公司南国置业对南京中储持股 26.01%，合计持股 51.00%；按照投资协议以及公司章程约定，南京中储股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过，因此发行人无法对其实施控制，故未纳入合并范围。

(5) 龙赫置业（北京）有限公司

发行人对龙赫置业（北京）有限公司直接持股 63.00%，按照合作协议约定，股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过，发行人不能实际控制该企业，故未纳入合并报表范围。

(6) 重庆启润房地产开发有限公司

发行人对重庆启润直接持股 35.76%，发行人所属子公司上海洸临置业有限公司对重庆启润持股 35.76%，发行人直接或间接持股比例为 71.52%；按照投资协议以及公司章程约定，股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过，因此发行人无法对其实施控制，故未纳入合并范围。

（7）江西悦玺青控管理有限公司

发行人所属子公司武汉洺悦领江房地产有限公司对江西悦玺青控管理有限公司持股 51.00%，按照合作协议约定，股东会职权范围内的全部事项，经代表三分之二以上表决权的股东表决通过方为有效，发行人不能实际控制该企业，故未纳入合并报表范围。

（四）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	420,967.06	519,289.65	814,039.95	1,001,746.91
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	294.00	-
应收账款	60,055.50	58,896.94	66,362.97	121,075.69
应收款项融资	759.98	1,561.59	1,109.51	3,659.52
预付款项	35,586.28	24,668.79	30,844.59	25,757.43
应收资金集中管理款	-	-	-	-
其他应收款	1,081,843.35	1,072,349.03	1,318,716.27	2,099,240.41
存货	7,845,176.60	7,735,000.51	7,681,327.42	8,169,415.22
合同资产	1,621.87	376.68	430.41	1,888.57
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	253,400.00	253,400.00	-	-
其他流动资产	590,899.30	592,756.91	490,517.65	254,740.16
流动资产合计	10,290,309.93	10,258,300.11	10,403,642.77	11,677,523.91
非流动资产：				
长期应收款	1,084,611.82	1,070,766.58	1,260,275.64	795,923.64

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
长期股权投资	1,517,439.21	1,520,143.14	1,718,090.03	1,780,049.18
其他权益工具投资	53.14	53.14	53.14	53.14
投资性房地产	1,035,437.58	1,042,995.38	1,036,801.39	389,233.24
固定资产	165,875.56	167,163.80	188,545.77	197,071.21
在建工程	-	-	119.43	-
使用权资产	104,575.22	113,167.89	173,305.21	203,187.70
无形资产	41,959.04	42,902.41	44,869.60	47,446.85
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	26,072.38	27,368.56	29,842.75	29,186.86
递延所得税资产	74,255.98	80,238.46	79,929.98	98,863.04
其他非流动资产	479,768.30	471,796.49	486,271.47	45,193.80
非流动资产合计	4,530,048.23	4,536,595.84	5,018,104.41	3,586,208.65
资产总计	14,820,358.17	14,794,895.96	15,421,747.18	15,263,732.56
流动负债:				
短期借款	17,000.00	14,000.92	141,624.47	43,445.37
应付票据	51,543.35	48,083.79	45,868.91	15,729.39
应付账款	576,289.39	688,815.18	723,430.71	723,743.88
预收款项	6,288.92	8,671.76	7,220.06	9,366.58
合同负债	3,118,271.03	2,949,759.44	2,459,670.89	2,140,024.51
应付职工薪酬	4,762.92	6,376.76	2,625.86	5,862.52
应交税费	223,405.54	231,693.17	194,539.01	1,759.37
其他应付款	2,068,283.27	2,051,098.02	2,987,712.82	2,998,402.70
一年内到期的非流动负债	1,196,741.16	1,160,377.47	887,041.08	919,631.01
其他流动负债	224,035.96	218,091.46	190,651.07	187,982.13
流动负债合计	7,486,621.54	7,376,967.99	7,640,384.89	7,045,947.46
非流动负债:				
长期借款	1,230,010.58	1,165,623.53	1,381,219.32	1,677,173.11
应付债券	1,784,297.54	1,874,865.96	2,308,620.44	2,339,108.29
租赁负债	144,719.99	141,019.44	214,037.20	185,282.72
长期应付款	24,300.00	42,750.00	95,000.00	107,000.00
预计负债	4,590.00	4,590.00	446.76	6.71
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	57.44	57.44

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他非流动负债	25,788.27	25,691.09	7,316.74	-
非流动负债合计	3,213,706.37	3,254,540.01	4,006,697.90	4,308,628.27
负债合计	10,700,327.91	10,631,508.00	11,647,082.79	11,354,575.73
所有者权益：				-
实收资本（或股本）	900,000.00	900,000.00	900,000.00	899,999.90
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	893,543.03	893,543.03	216,552.63	16,552.72
盈余公积	42,988.10	42,988.10	42,988.10	42,988.10
未分配利润	-495,446.52	-462,631.40	-292,770.06	-149,331.12
归属于母公司股东权益合计	1,341,084.61	1,373,899.73	866,770.67	810,209.60
少数股东权益	2,778,945.65	2,789,488.22	2,907,893.72	3,098,947.23
所有者权益合计	4,120,030.26	4,163,387.95	3,774,664.38	3,909,156.83
负债和所有者权益总计	14,820,358.17	14,794,895.96	15,421,747.18	15,263,732.56

2、合并利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	51,401.83	936,045.49	1,233,502.64	1,736,629.13
其中：营业收入	51,401.83	936,045.49	1,233,502.64	1,736,629.13
二、营业总成本	83,241.78	1,119,781.47	1,371,402.42	1,770,938.06
其中：营业成本	56,171.19	942,957.56	1,202,465.84	1,704,504.63
税金及附加	1,289.74	35,679.97	4,499.26	16,183.11
销售费用	4,170.08	46,209.54	62,340.50	56,788.35
管理费用	12,184.58	54,417.43	58,192.02	61,369.34
研发费用	-	507.77	154.97	13.91
财务费用	9,426.20	40,009.20	43,749.83	-67,921.26
加：其他收益	128.48	890.08	216.64	1,357.73
投资收益（损失以“-”号填列）	10,173.31	-25,512.96	69,651.89	29,185.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-55,665.29	20,526.37	-17,271.04

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-12,563.00
信用减值损失	-870.93	-12,040.95	10,211.26	-68,088.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4.19	-37,493.49	-141,526.08	-35,636.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	28,643.12	192.23	1,405.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-22,413.29	-229,250.18	-199,153.84	-118,647.23
加：营业外收入	172.25	3,164.57	6,801.28	1,731.80
减：营业外支出	62.00	4,533.46	3,008.24	2,418.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-22,303.03	-230,619.08	-195,360.79	-119,334.23
减：所得税费用	562.64	8,990.80	35,307.52	5,205.20
五、净利润（净亏损以“-”填列）	-22,865.67	-239,609.88	-230,668.31	-124,539.43
1、归属于母公司股东的净利润	-32,815.13	-169,861.33	-143,438.94	-67,074.24
2、少数股东损益	9,949.46	-69,748.54	-87,229.38	-57,465.19
六、综合收益总额	-	-239,609.88	-230,668.31	-124,539.43

3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
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	216,487.05	1,592,754.32	1,775,430.22	2,219,308.97
收到的税费返还	3,302.43	21,938.58	16,595.47	45,147.95
收到其他与经营活动有关的现金	127,810.01	578,997.35	684,873.65	904,628.29
经营活动现金流入小计	347,599.48	2,193,690.25	2,476,899.35	3,169,085.21
购买商品、接受劳务支付的现金	262,080.24	1,060,732.23	1,438,929.06	1,699,195.40
支付给职工及为职工支付的现金	23,268.29	80,365.27	87,139.45	85,145.64
支付的各项税费	19,235.16	137,427.18	131,830.44	177,907.60
支付其他与经营活动有关的现金	103,711.77	587,986.19	719,186.23	972,034.17

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流出小计	408,295.46	1,866,510.87	2,377,085.18	2,934,282.81
经营活动产生的现金流量净额	-60,695.98	327,179.37	99,814.17	234,802.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	51,004.88	7,951.48	97,253.18
取得投资收益收到的现金	312.37	6,504.86	2,498.85	2,950.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.62	24.30	5.39	3.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,302.33	1,670.22	-	5,273.86
收到其他与投资活动有关的现金	10,475.03	104,369.37	423,522.65	491,212.52
投资活动现金流入小计	13,091.35	163,573.64	433,978.37	596,692.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	158.47	2,495.19	3,956.46	5,576.58
投资支付的现金	3,757.42	11,180.10	10,356.48	147,554.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	118,319.55	456,197.98	277,140.55
投资活动现金流出小计	3,915.89	131,994.83	470,510.92	430,271.13
投资活动产生的现金流量净额	9,175.46	31,578.81	-36,532.55	166,421.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	8,891.67	204,004.90	191,880.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	4,004.90	125,000.00
取得借款收到的现金	191,965.14	2,191,922.55	1,566,145.46	2,696,370.17
发行债券收到的现金	209,158.60	-	764,678.19	-
收到其他与筹资活动有关的现金	65,056.50	317,918.50	79,685.65	243,754.99
筹资活动现金流入小计	466,180.24	2,518,732.72	2,614,514.20	3,132,005.16
偿还债务支付的现金	371,192.82	2,755,706.22	2,400,134.37	2,427,609.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,606.22	233,821.05	272,061.94	357,906.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,714.42	50,649.90	49,160.53	50,057.26
支付其他与筹资活动有关的现金	90,085.48	206,251.57	191,715.30	583,226.17
筹资活动现金流出小计	511,884.52	3,195,778.84	2,863,911.61	3,368,741.93
筹资活动产生的现金流量净额	-45,704.28	-677,046.12	-249,397.41	-236,736.77

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
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	-97,224.80	-318,287.94	-186,115.79	164,487.32
加：期初现金及现金等价物余额	488,573.50	806,861.44	992,977.24	828,489.92
六、期末现金及现金等价物余额	391,348.71	488,573.50	806,861.44	992,977.24

（五）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产				
货币资金	19,958.08	75,188.48	69,430.66	115,829.44
应收账款	-	-	-	-
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	68.28	67.87	47.87	648.53
应收资金集中管理款	-	-	-	-
其他应收款	5,081,270.84	5,024,269.74	5,242,801.89	5,471,476.93
存货	15,742.25	15,722.10	14,506.50	14,141.90
其他流动资产	136,859.10	136,859.10	144,240.68	184,140.68
流动资产合计	5,253,898.54	5,252,107.29	5,471,027.60	5,786,237.48
非流动资产：				-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	785,178.10	777,346.06	739,490.19	253,696.13
长期股权投资	3,332,770.79	3,335,610.18	3,353,498.47	3,373,825.45
投资性房地产	12,288.28	12,417.35	12,933.60	13,449.84
固定资产	710.36	770.37	949.94	801.85
使用权资产	-	-	-	2,365.15
无形资产	1,132.33	1,676.65	1,915.15	2,626.91
长期待摊费用	949.08	977.27	1,090.03	1,660.01
递延所得税资产	23,659.76	23,659.41	18,214.56	22,543.82
其他非流动资产	164,899.94	164,899.94	164,899.94	-
非流动资产合计	4,321,588.66	4,317,357.22	4,292,991.89	3,670,969.17

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产总计	9,575,487.20	9,569,464.51	9,764,019.50	9,457,206.65
流动负债：				-
短期借款	15,000.00	12,000.00	140,624.47	25,000.00
应付账款	2,529.02	2,461.32	2,183.50	1,913.09
预收款项	101.89	101.89	124.62	22.73
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	119.21	9.27	9.27	928.62
应交税费	39,526.24	37,949.77	29,992.41	23,379.51
其他应付款	4,702,708.31	4,659,156.27	5,595,052.16	5,436,386.78
一年内到期的非流动负债	927,043.74	804,037.84	352,935.82	365,555.56
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	5,687,028.40	5,515,716.35	6,120,922.24	5,853,186.29
非流动负债：				-
长期借款	75,886.25	123,396.25	61,755.55	141,848.99
应付债券	1,784,297.54	1,874,865.96	2,308,620.44	2,339,108.29
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	24,300.00	42,750.00	95,000.00	107,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	52.51	52.51
非流动负债合计	1,884,483.79	2,041,012.21	2,465,428.50	2,588,009.79
负债合计	7,571,512.19	7,556,728.56	8,586,350.75	8,441,196.08
所有者权益：				
实收资本	900,000.00	900,000.00	900,000.00	899,999.90
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,109,008.19	1,109,008.19	209,008.19	802.29
盈余公积	47,025.79	47,025.79	47,025.79	47,025.79
未分配利润	-52,058.97	-43,298.04	21,634.76	68,182.59
归属于母公司所有者权益合计	2,003,975.01	2,012,735.95	1,177,668.75	1,016,010.58
所有者权益合计	2,003,975.01	2,012,735.95	1,177,668.75	1,016,010.58
负债及所有者权益合计	9,575,487.20	9,569,464.51	9,764,019.50	9,457,206.65

2、母公司利润表

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	-	1,183.62	1,995.60	5,970.07
二、营业总成本	8,734.15	-4,793.05	35,205.48	-61,402.12
其中：营业成本	-	522.76	999.79	6,324.70
税金及附加	13.94	614.20	680.20	1,364.54
销售费用	176.59	589.97	842.36	909.50
管理费用	5,825.84	18,366.36	21,490.34	24,924.70
研发费用	-	257.14	154.97	13.91
财务费用	2,717.79	-25,143.49	11,037.83	-94,939.46
加：其他收益	16.28	0.01	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-41.99	-54,423.55	-19,886.29	9,352.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-56,282.24	-24,335.93	-8,698.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.42	-21,989.44	17,317.03	-42,866.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-6,666.63	1,723.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	6.14	227.21	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,761.29	-70,430.16	-42,218.56	35,581.64
加：营业外收入	-	0.00	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,761.29	-70,430.16	-42,218.56	35,581.64
减：所得税费用	-0.36	-5,497.36	4,329.27	-10,285.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,760.93	-64,932.80	-46,547.83	45,867.48

3、母公司现金流量表

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
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	-	33.50	1,509.89	5,384.46
收到的税费返还	-	-	56.31	
收到其他与经营活动有关的现金	117,341.02	848,641.86	1,298,054.25	2,066,911.99
经营活动现金流入小计	117,341.02	848,675.36	1,299,620.45	2,072,296.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,434.35	4,906.20	3,469.73	193.29
支付给职工及为职工支付的现金	4,761.98	15,055.83	13,349.69	13,512.34
支付的各项税费	13.86	5,408.46	5,629.55	10,749.96

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付其他与经营活动有关的现金	139,395.60	745,602.62	1,374,438.57	2,618,092.89
经营活动现金流出小计	145,605.80	770,973.11	1,396,887.53	2,642,548.49
经营活动产生的现金流量净额	-28,264.78	77,702.24	-97,267.09	-570,252.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	49,000.00	-	77,469.71
取得投资收益收到的现金	-	1,214.93	2,467.67	18,474.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7.89	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,302.33	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,250.00	83,119.14	283,925.54
投资活动现金流入小计	2,302.33	54,472.82	85,586.80	379,869.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24.88	2,214.70	1,331.35	1,634.52
投资支付的现金	1,757.42	28,100.00	-	89,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	9,100.00	181,299.94	43,481.00
投资活动现金流出小计	1,782.30	39,414.70	182,631.29	134,415.52
投资活动产生的现金流量净额	520.02	15,058.12	-97,044.49	245,454.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	200,000.00	66,880.00
取得借款收到的现金	97,000.00	1,603,441.78	880,100.00	1,952,114.66
发行债券收到的现金	209,158.60	-	764,678.19	-
收到其他与筹资活动有关的现金	42,400.00	233,548.18	44,400.24	118,043.04
筹资活动现金流入小计	348,558.60	1,836,989.96	1,889,178.43	2,137,037.70
偿还债务支付的现金	308,210.00	1,738,880.86	1,584,982.59	1,413,462.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,818.94	126,644.47	156,283.04	207,015.10
支付其他与筹资活动有关的现金	41,015.30	58,467.18	-	220,400.00
筹资活动现金流出小计	376,044.24	1,923,992.50	1,741,265.63	1,840,877.58
筹资活动产生的现金流量净额	-27,485.64	-87,002.55	147,912.80	296,160.12
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	-55,230.39	5,757.82	-46,398.78	-28,637.61

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
加：期初现金及现金等价物余额	75,188.48	69,430.66	115,829.44	144,467.05
六、期末现金及现金等价物余额	19,958.08	75,188.48	69,430.66	115,829.44

二、财务科目和指标分析

（一）资产负债表主要项目分析

1、资产结构分析

（1）资产构成及变动情况

近三年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	10,290,309.93	69.43	10,258,300.11	69.34	10,403,642.77	67.46	11,677,523.91	76.51
非流动资产	4,530,048.23	30.57	4,536,595.84	30.66	5,018,104.41	32.54	3,586,208.65	23.49
资产总计	14,820,358.17	100.00	14,794,895.96	100.00	15,421,747.18	100.00	15,263,732.56	100.00

截至近三年及一期末，发行人总资产分别为 15,263,732.56 万元、15,421,747.18 万元、14,794,895.96 万元及 14,820,358.17 万元。报告期内，发行人的资产规模保持稳定。

从资产的流动性结构来看，发行人流动资产占比较大，报告期内均保持在 65% 以上，资产结构稳定，流动性较好。截至近三年及一期末，发行人的流动资产分别为 11,677,523.91 万元、10,403,642.77 万元、10,258,300.11 万元和 10,290,309.93 万元，占发行人总资产的比例分别为 76.51%、67.46%、69.34%和 69.43%；发行人的非流动资产分别为 3,586,208.65 万元、5,018,104.41 万元、4,536,595.84 万元和 4,530,048.23 万元，占总资产比例分别为 23.49%、32.54%、30.66%和 30.57%。公司的流动资产主要由存货、货币资金及其他应收款等构成，非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉及递延所得税资产等构成。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

(2) 流动资产结构分析

近三年及一期末，发行人的流动资产构成情况如下：

表：发行人近三年及一期末流动资产明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	420,967.06	4.09	519,289.65	5.06	814,039.95	7.82	1,001,746.91	8.58
交易性金融资产	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应收票据	0.00	0.00	-	-	294.00	0.00	-	-
应收账款	60,055.50	0.58	58,896.94	0.57	66,362.97	0.64	121,075.69	1.04
应收款项融资	759.98	0.01	1,561.59	0.02	1,109.51	0.01	3,659.52	0.03
预付款项	35,586.28	0.35	24,668.79	0.24	30,844.59	0.30	25,757.43	0.22
应收资金集中管理款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	1,081,843.35	10.51	1,072,349.03	10.45	1,318,716.27	12.68	2,099,240.41	17.98
存货	7,845,176.60	76.24	7,735,000.51	75.40	7,681,327.42	73.83	8,169,415.22	69.96
合同资产	1,621.87	0.02	376.68	0.00	430.41	0.00	1,888.57	0.02
其他流动资产	590,899.30	5.74	592,756.91	5.78	490,517.65	4.71	254,740.16	2.18
流动资产合计	10,290,309.93	100.00	10,258,300.11	100.00	10,403,642.77	100.00	11,677,523.91	100.00

近三年及一期末，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货等构成。

1) 货币资金

截至近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 1,001,746.91 万元、814,039.95 万元、519,289.65 万元和 420,967.06 万元，占流动资产比例分别为 8.58%、7.82%、5.06%和 4.09%。公司的财务政策较为稳健，始终保持有一定数量的货币资金，为日常经营所需准备，主要由银行存款构成。

发行人 2024 年末货币资金相比 2023 年末减少 187,706.96 万元，降幅为 18.74%。发行人 2025 年末货币资金较 2024 年末减少 294,750.30 万元，降幅为 36.21%，主要系归还外部借款减少货币资金。2026 年 3 月末较 2025 年末发行人货币资金变化不大。

截至 2025 年末，发行人受限货币资金为 30,716.14 万元，受限原因为保证金。截至 2025 年末，发行人存放在境外的货币资金余额为 9,295.38 万元，不存在存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2) 应收账款

截至近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 121,075.69 万元、66,362.97 万元、58,896.94 万元和 60,055.50 万元，占流动资产的比例分别为 1.04%、0.64%、0.57%和 0.58%，整体占比相对较小。报告期内，公司的应收账款主要为各开发项目对客户的应收账款。

2024 年末，应收账款较 2023 年末减少 54,712.72 万元，降幅 45.19%，主要系收回应收账款所致，2023 年以来发行人现房或准现房销售比例增加，项目交付周期减少，项目交付后确认收入，尚未收到的购房款项计入应收账款；此前预售比例较高，项目交付周期长，当项目完成交付时一般已完成收款。2025 年末，应收账款较 2024 年末减少 7,466.03 万元，降幅 11.25%。2026 年 3 月末，发行人应收账款余额较 2025 年末增加 1,158.56 万元，增幅 1.97%。发行人不存在替政府融资行为，相应应收款项具有相应业务背景。

表：发行人按账龄分析法计提应收账款的账龄分布情况

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
1 年以内	38,960.77	66.15	47,233.72	71.17	112,714.09	93.09
1-2 年	4,887.68	8.30	16,811.36	25.33	5,432.93	4.49
2-3 年	13,426.78	22.80	1,855.60	2.80	2,678.86	2.21
3 年以上	1,621.72	2.75	462.29	0.70	249.81	0.20
合计	58,896.94	100.00	66,362.97	100.00	121,075.69	100.00

3) 预付款项

截至近三年及一期末，发行人预付款项余额分别为 25,757.43 万元、30,844.59 万元、24,668.79 万元和 35,586.28 万元，占流动资产的比例分别为 0.22%、0.30%、0.24%和 0.35%，占比较小。发行人预付款主要为对各供应商预付款，账龄均较短。

2024 年末预付款项较 2023 年末增加 5,087.16 万元，增幅 19.75%。2025 年末，预付款项较 2024 年末减少 6,175.80 万元，降幅 20.02%，2026 年 3 月末预付款项较 2025 年末增加 10,917.49 万元，增幅 44.26%，主要系北京领筑公司采购存货预付款增加 0.49 亿元。报告期内，发行人预付款项整体呈增加趋势。

近三年末发行人预付款项账龄分布情况如下：

表：发行人近两年末预付款项账龄分析

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	16,727.79	67.25	22,507.78	72.86
1 至 2 年	5,064.52	20.36	6,165.82	19.96
2 至 3 年	1,311.70	5.27	1,874.93	6.07
3 年以上	1,770.59	7.12	343.51	1.11
小计	24,874.60	100.00	30,892.05	100.00
减：减值准备	205.81		47.46	
合计	24,668.79		30,844.59	

表：发行人 2023 年末预付款项账龄分析

单位：万元、%

账龄	2023 年末		
	金额	占比	坏账准备
1 年以内	19,164.22	74.37	9.58
1 至 2 年	2,872.37	11.15	0.06
2 至 3 年	2,639.90	10.25	-
3 年以上	1,090.57	4.23	-
合计	25,767.06	100.00	9.64

4) 其他应收款

截至近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 2,099,240.41 万元、1,318,716.27 万元、1,072,349.03 万元和 1,081,843.35 万元，占流动资产的比例分别为 17.98%、12.68%、10.45%和 10.51%。公司的其他应收款主要由各项保证金、往来款、代收代垫款和押金构成，账龄较短，基本在 2 年以内。

截至 2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 780,524.14 万元，降幅为 37.18%。截至 2025 年末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 246,367.24 万元，降幅 18.68%。截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款较 2025 年末增加 9,494.32 万元，增幅为 0.89%。最近三年，发行人其他应收款余额整体呈下降趋势，主要系发行人逐步收回款项所致。

发行人其他应收款的账龄分析如下：

表：发行人 2025 年末按照账龄分类其他应收款

单位：万元、%

账龄	2025 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	722,720.36	67.40
1 至 2 年	82,315.17	7.68
2 至 3 年	128,477.14	11.98
3 年以上	138,836.35	12.95
合计	1,072,349.03	100.00

发行人其他应收款中存在对关联方的往来款，主要系发行人作为项目公司股东对下属单位的股东借款，用于项目开发运营，具有业务合理性。

表：发行人 2025 年末其他应收款前五大情况

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备	是否为关联方
华润置地控股有限公司	代收代垫款、其他	239,754.58	20.07	8,949.96	否
隆泰实业（北京）有限公司	往来款	175,802.27	14.72	22,017.73	否
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	资金融通、其他	160,990.73	13.48	-	是
上海兴洸置业有限公司	合作开发款、其他	152,256.14	12.75	45,098.22	是
南京泰茂置业有限公司	保证金	101,900.00	8.53	2,038.00	否
合计		830,703.72	69.55	78,103.91	

5) 存货

截至近三年及一期末,发行人存货净额分别为 8,169,415.22 万元、7,681,327.42 万元、7,735,000.51 万元和 7,845,176.60 万元,占流动资产比例分别为 69.96%、73.83%、75.40%和 76.24%。

存货是发行人资产的最重要组成部分,其中开发成本是指在建、拟建房地产项目的投入;开发产品是指已完工的房地产项目。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。存货主要由各项目的房地产开发成本及房地产开发产品构成,占比较高。

截至 2024 年末,发行人存货较 2023 年末减少 488,087.80 万元,降幅为 5.97%。截至 2025 年末,发行人存货较 2024 年末增加 53,673.09 万元,增幅为 0.70%。截至 2026 年 3 月末,发行人存货较 2025 年末增加 110,176.09 万元,增幅为 1.42%。报告期内,发行人存货变动比例不大。

发行人存货分类明细如下:

表:近两年末发行人存货分类明细

单位:万元、%

项目	2025 年末		2024 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	99.70	0.00	132.34	0.00
自制半成品及在产品	3,099,870.44	40.08	3,681,287.42	47.93
其中:开发成本	3,099,870.44	40.08	3,681,287.42	47.93
库存商品(产成品)	4,359,074.23	56.36	3,733,716.04	48.61
其中:开发产品	4,329,438.55	55.97	3,718,778.53	48.41
周转材料	326.50	0.00	326.98	0.00
合同履约成本	386.54	0.00	91.79	0.00
其他	275,243.10	3.56	265,772.85	3.46
合计	7,735,000.51	100.00	7,681,327.42	100.00

根据发行人会计政策,存货跌价准备按照成本高于可变现净值的差额计提。具体而言,开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的可变现净值低于账面价值的差额;开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的可变现净值低于账面价值的差额。

表:近两年末发行人的存货跌价准备计提情况

单位:万元

项目	2025 年末			2024 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	99.70	-	99.70	132.34	-	132.34
自制半成品及在产品	3,115,624.33	15,753.89	3,099,870.44	3,697,041.32	15,753.89	3,681,287.42
其中：开发成本	3,115,624.33	15,753.89	3,099,870.44	3,697,041.32	15,753.89	3,681,287.42
库存商品（产成品）	4,442,960.03	83,885.81	4,359,074.23	3,820,511.87	86,795.83	3,733,716.04
其中：开发产品	4,413,324.36	83,885.81	4,329,438.55	3,805,574.37	86,795.83	3,718,778.53
周转材料	326.50	-	326.50	326.98	-	326.98
合同履约成本	386.54	-	386.54	91.79	-	91.79
其他	275,243.10	-	275,243.10	265,772.85	-	265,772.85
其中：尚未开发的土地储备	275,243.10	-	275,243.10	263,925.05	-	263,925.05
合计	7,834,640.21	99,639.70	7,735,000.51	7,783,877.15	102,549.72	7,681,327.42

截至 2025 年末，发行人计提的存货跌价准备金额合计 99,639.70 万元，资产负债表日，公司对存在减值迹象的存货进行减值测试，并按照成本与可变现净值孰低原则对期末存货进行计量。

表：2025 年末发行人开发成本明细

单位：万元

单位名称	开发成本
武汉璟悦房地产有限公司	671,884.82
重庆洺兴房地产开发有限公司	452,290.02
河南泛悦置业有限公司	340,739.05
北京海赋丰业房地产开发有限公司	329,560.06
南京金羚房地产开发有限公司	315,510.16
上海洺临置业有限公司	164,475.46
佛山泛悦置业有限公司	154,187.55
成都洺悦房地产开发有限公司	150,844.87
电建地产（深圳）有限公司	150,196.56
武汉洺悦房地产有限公司	22,634.39
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	87,163.09
西安中电建置业有限公司	81,122.28
兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	80,924.95
北京海赋置业有限公司	44,972.39
广州中电建地产有限公司	29,902.17
其他	23,462.62
合计	3,099,870.44

表：2025 年末发行人开发产品明细

单位：万元

单位名称	开发产品
上海珑临置业有限公司	712,652.70
武汉璟悦房地产有限公司	633,180.24
南京金羚房地产开发有限公司	417,040.98
电建地产（深圳）有限公司	414,696.43
广州中电建地产有限公司	311,853.77
成都铭悦房地产开发有限公司	280,283.34
郑州绿博文创置业有限公司	233,398.40
北京海赋丰业房地产开发有限公司	204,366.88
重庆璟悦房地产开发有限公司	167,224.80
成都铭悦蓉城房地产开发有限公司	144,341.95
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	130,843.77
湖北鼎汉投资有限公司	75,939.40
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	67,438.23
佛山泛悦置业有限公司	57,324.01
武汉铭悦房地产有限公司	50,693.82
中电建产业投资有限公司	48,453.04
中国电建地产集团贵阳有限公司	47,707.70
成都岷江海赋投资有限责任公司	45,987.46
苏州璟铭置业有限公司	39,959.08
中国电建地产长沙有限公司	37,658.00
西安中电建置业有限公司	36,246.20
南京中水电星湖湾房地产有限公司	34,251.36
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	32,159.33
上海珑港置业有限公司	30,582.43
山东铭悦置业有限公司	23,508.01
兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	16,238.41
安康中电建置业有限公司	14,861.69
其他	20,547.12
合计	4,329,438.55

6) 其他流动资产

截至近三年及一期末，发行人其他流动资产账面价值分别为 254,740.16 万元、490,517.65 万元、592,756.91 万元和 590,899.30 万元，占流动资产的比例分别为 2.18%、4.71%、5.78%和 5.74%。

截至 2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末增加 235,777.49 万元，增幅为 92.56%，主要系发行人预缴税金及待认证进项税增加所致。截至 2025 年末，发行人其他流动资产较 2024 年末增加 102,239.26 万元，增幅为 20.84%，主要系预缴增值税及待认证进项税增加所致。截至 2026 年 3 月末，发行人其他流动资产较 2025 年末减少 1,857.61 万元，降幅为 0.31%，变动较小。

公司的其他流动资产主要由一年内委托贷款和预缴税金及待认证进项税组成，具体分类如下：

表：发行人近三年末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
预缴税金及待认证进项税	496,135.33	426,208.35
合同取得成本	46,219.58	37,070.20
委托贷款	27,239.10	27,239.10
预付的采购款或收到的物权	23,162.89	-
合计	592,756.91	490,517.65

表：发行人 2023 年末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2023 年末
预缴税金及待认证进项税	184,015.86
委托贷款	27,239.10
其他	43,485.20
合计	254,740.16

(3) 非流动资产

截至近三年及一期末，发行人非流动资产项目如下表：

表：发行人近三年及一期末非流动资产项目

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	1,084,611.82	23.94	1,070,766.58	23.60	1,260,275.64	25.11	795,923.64	22.19
长期股权投资	1,517,439.21	33.50	1,520,143.14	33.51	1,718,090.03	34.24	1,780,049.18	49.64
其他权益工具投资	53.14	0.00	53.14	0.00	53.14	0.00	53.14	0.00

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	1,035,437.58	22.86	1,042,995.38	22.99	1,036,801.39	20.66	389,233.24	10.85
固定资产	165,875.56	3.66	167,163.80	3.68	188,545.77	3.76	197,071.21	5.50
在建工程	-	-	-	-	119.43	0.00	-	-
使用权资产	104,575.22	2.31	113,167.89	2.49	173,305.21	3.45	203,187.70	5.67
无形资产	41,959.04	0.93	42,902.41	0.95	44,869.60	0.89	47,446.85	1.32
长期待摊费用	26,072.38	0.58	27,368.56	0.60	29,842.75	0.59	29,186.86	0.81
递延所得税资产	74,255.98	1.64	80,238.46	1.77	79,929.98	1.59	98,863.04	2.76
其他非流动资产	479,768.30	10.59	471,796.49	10.40	486,271.47	9.69	45,193.80	1.26
非流动资产合计	4,530,048.23	100.00	4,536,595.84	100.00	5,018,104.41	100.00	3,586,208.65	100.00

近三年及一期末,发行人的非流动资产分别为 3,586,208.65 万元、5,018,104.41 万元、4,536,595.84 万元和 4,530,048.23 万元, 占总资产的比例分别为 23.49%、32.54%、30.66%和 30.57%。发行人非流动资产以长期应收款、长期股权投资、投资性房地产为主。发行人主要的非流动资产具体情况如下:

1) 长期应收款

截至近三年及一期末, 公司长期应收款账面价值分别为 795,923.64 万元、1,260,275.64 万元、1,070,766.58 万元和 1,084,611.82 万元, 占非流动资产的比例分别为 22.19%、25.11%、23.60%和 23.94%。

截至 2024 年末, 发行人长期应收款较 2023 年末增加 464,352.00 万元, 增幅为 58.34%, 主要系项目合作款增加所致。截至 2025 年末, 发行人长期应收款较 2024 年末减少 189,509.06 万元, 降幅为 15.04%。截至 2026 年 3 月末, 发行人长期应收款较 2025 年末增加 13,845.24 万元, 增幅为 1.29%, 增幅较小。

表: 发行人近三年末长期应收款情况

单位: 万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
BT 合同	35,298.57	35,298.57	31,500.65
其他	1,035,468.01	1,224,977.08	764,423.00
合计	1,070,766.58	1,260,275.64	795,923.64

表: 发行人 2025 年末长期应收款前五大情况

单位：万元

长期应收款对手方	账面价值	款项性质	是否关联方
对手方 1	409,460.46	股权合作款	否
对手方 2	117,601.73	股权合作款	否
对手方 3	72,141.72	股权合作款	否
对手方 4	55,418.16	股权合作款	否
对手方 5	53,739.23	股权合作款	否
合计	708,361.31		

2) 长期股权投资

截至近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 1,780,049.18 万元、1,718,090.03 万元、1,520,143.14 万元和 1,517,439.21 万元，占非流动资产的比例分别为 49.64%、34.24%、33.51%和 33.50%。公司长期股权投资为对联营、合营企业的长期股权投资。

截至 2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 61,959.15 万元，降幅为 3.48%。截至 2025 年末，发行人长期股权投资较 2024 年末减少 197,946.89 万元，降幅为 11.52%。截至 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资较 2025 年末减少 2,703.93 万元，降幅为 0.18%。报告期内，发行人长期股权投资变动较小。

截至 2025 年末，发行人长期股权投资明细如下：

表：发行人 2025 年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	
合计	1,786,709.88	1,718,090.03	11,175.00	141,000.00	-55,187.48	12,722.61	211.79	1,520,143.14
一、合营企业	598,821.50	612,353.07	-	139,000.00	-495.41	5,000.00	-	467,857.66
重庆启润房地产开发有限公司	11,300.00	17,289.05	-	-	-3,500.43	-	-	13,688.62
南京电建中储房地产有限公司	2,499.00	513.27	-	-	-513.27	-	-	-
龙赫置业（北京）有限公司	1,260.00	-	-	-	-	-	-	-
南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	300,000.00	300,048.34	-	49,000.00	-0.28	-	-	251,048.06
重庆启润房地产开发有限公司	11,300.00	17,148.78	-	-	-3,289.45	-	-	13,859.34

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准 备	
武汉双联创置业有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-
济南金地宏远房地产开发有限公司	3,500.00	9,835.22	-	-	-231.1	-	-	9,604.13
南京悦茂房地产开发有限公司	118,250.00	122,353.58	-	90,000.00	580.12	-	-	32,933.69
江西悦玺青控管理有限公司	2,550.00	2,366.72	-	-	2,189.89	-	-	4,556.61
郑州王榭堂乾置业有限公司	13,593.65	13,593.65	-	-	3,050.29	5,000.00	-	11,643.95
北京首钢海赋置业有限公司	2,450.00	11,534.91	-	-	3,401.09	-	-	14,936.00
北京金水慧业房地产开发有限公司	40,000.00	56,869.54	-	-	539.9	-	-	57,409.44
广州招赢房地产有限责任公司	91,118.85	60,800.00	-	-	-2,522.17	-	-	58,177.83
二、联营企业	1,187,888.38	1,105,736.96	11,175.00	2,000.00	-54,692.07	7,722.61	211.79	1,052,285.48
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	1,800.00	2,454.12	-	-	178.71	-	-	2,632.83
中电建（台山）绿色建材有限公司	9,876.87	9,876.87	-	-	-	-	-	9,876.87
中电建成都蓉欧城市建设开发有限公司	2,000.00	2,000.00	-	2,000.00	232.35	232.35	-	-
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	36,000.00	41,573.31	-	-	933.91	-	-	42,507.22
中电建河北雄安智慧能源有限公司	277.64	279.13	-	-	5.86	-	-	284.98
中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	1,000.00	1,006.21	-	-	0.94	-	-	1,007.15
中电建兴隆新能源开发有限公司	8,100.00	-	8,100.00	-	-8.79	-	-	8,091.21
中电建（北京）综合能源服务有限公司	457.08	457.08	75.00	-	67.21	-	-	599.29
中电建昆智创城生态建设开发（温州）有限公司	3,000.00	3,338.14	-	-	170.55	-	-	3,508.69
重庆武地谄悦房地产开发有限公司	35,700.00	24,011.21	-	-	-3,344.51	-	-	20,666.70
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	147,000.00	146,985.84	-	-	1.62	-	-	146,987.46
北京泽腾致远房地产开发有限公司	98,000.00	97,980.11	-	-	1.24	-	-	97,981.34
中国水电建设集团房地产（浙江城）有限公司	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-
天津嵩高际远企业管理合伙企业（有限合伙）	39,200.00	39,969.34	-	-	-79.24	-	-	39,890.09
广州市保瑞房地产开发有限公司	5,263.00	9,025.94			-1.97	-	-	9,023.97
深圳悦茂置业有限公司	50,000.00	4,436.20			-75.81	-	-	4,360.40
诚通房地产投资有限公司	175,000.00	172,844.99			-43,122.13	-	-	129,722.86

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准 备	
武汉城开房地产开发有限公司	113,910.30	103,459.51			-2,228.34	963.36	-	100,467.81
武汉统建城市开发有限责任公司	144,600.00	104,029.93	-	-	-4,586.35	85.69	-	99,357.89
北京京能海赋置业有限公司	4,900.00	10,232.06	-	-	269.73	-	-	10,501.79
北京海赋私募基金管理有限公司		341.52	-	-	76.52	21.6	-	396.44
北京海赋人力资源服务有限公司	118.94	116.78	-	-	5.01	9.61	-	112.18
成都德川成悦物业服务服务有限公司	22.06	78.04	-	-	161.09	-	-	239.13
济南稳能房地产开发有限公司	3,400.00	1,761.98	-	-	-593.05	-	-	1,168.93
成都交投谄悦国宾善成实业有限公司	4,900.00	17,064.10	-	-	-2,040.89	-	-	15,023.21
成都交投谄悦兴善成实业有限公司	35,000.00	40,432.15	-	-	142.81	2,000.00	-	38,574.96
成都德川成悦物业服务服务有限公司	10.00	10.00	-	-	-	-	-	10
成都交投谄悦善成地产有限公司	3,000.00	-	3,000.00	-	-	-		3,000.00
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-	
西安悦达悦睿置业有限公司	1,921.57	728.13	-	-	-728.13	-	-	
广州市天河区顺京房地产有限公司	147,000.00	146,988.44	-	-	-0.55	-	-	146,987.90
深圳市国润金海房地产有限公司	56,000.00	58,452.01	-	-	-142.07	-	-	58,309.94
南京聚盛房地产开发有限公司	2,043.24	-	-	-	-	-	-	
长沙京蓉房地产开发有限公司	1,536.68	1,980.14	-	-	87.62	-	-	2,067.76
南京悦霖房地产开发有限公司	1,200.00	4,028.51	-	-	261.71	-	-	4,290.22
南京锦华置业有限公司	7,950.00	9,849.59	-	-	24.20	-	--	9,873.79
南京智盛房地产开发有限公司	44,100.00	49,311.78	-	-	-139.31	4,410.00	--	44,762.47
南京中建中储房地产有限公司	2,601.00	633.80	-	-	-422.01	-	-	-

3) 投资性房地产

截至近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 389,233.24 万元、1,036,801.39 万元、1,042,995.38 万元和 1,035,437.58 万元，占非流动资产的比例分别为 10.85%、20.66%、22.99%和 22.86%。截至 2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 647,568.15 万元，增幅为 166.37%，主要系运营商业资产大幅增加所致。截至 2025 年末，发行人投资性房地产较 2024 年末增加 6,193.99

万元，增幅为 0.60%。截至 2026 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2025 年末减少 7,557.80 万元，降幅为 0.72%。报告期内，发行人投资性房地产变动较小。

公司投资性房地产主要为公司对外出租的房屋及建筑物，采用成本法核算。

表：发行人 2025 年末投资性房地产明细

单位：万元

单位名称	账面价值
中国电建地产集团有限公司(汇总)	12,417.35
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	13,578.20
南国置业股份有限公司	1,442.31
中电建西元（河北）产业投资管理有限公司	5,874.31
武汉谏悦房地产有限公司	12,050.31
上海海赋置业有限公司	22,973.69
南京金羚房地产开发有限公司	4,851.01
武汉璟悦房地产有限公司	20,278.80
中电建产业投资有限公司	15,585.89
北京海赋置业有限公司	622,415.88
上海泷港置业有限公司	21,955.31
上海泷临置业有限公司	289,572.32
合计	1,042,995.38

4) 固定资产

发行人固定资产主要系自用的房屋及建筑物、办公设备和运输设备构成。截至近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 197,071.21 万元、188,545.77 万元、167,163.80 万元和 165,875.56 万元，占非流动资产比例分别为 5.50%、3.76%、3.68%和 3.66%。截至 2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 8,525.44 万元，降幅为 4.33%。截至 2025 年末，发行人固定资产较 2024 年末减少 21,381.97 万元，降幅为 11.34%。截至 2026 年 3 月末，发行人固定资产较 2025 年末减少 1,288.24 万元，降幅为 0.77%。报告期内，发行人固定资产整体变动幅度不大。

表：发行人近三年末固定资产明细

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	164,866.99	98.63	185,592.03	98.43	192,591.33	97.73
机器设备	248.45	0.15	700.63	0.37	1070.32	0.54
运输设备	194.50	0.12	348.23	0.18	425.49	0.22
电气设备	101.73	0.06	200.71	0.11	300.57	0.15
办公设备	1,432.15	0.86	1412.62	0.75	2228.85	1.13
仪器仪表及实验设备	-	-	-	-	-	-
电力工业专用设备	-	-	-	-	-	-
其他设备	319.98	0.19	291.56	0.15	454.65	0.23
合计	167,163.80	100.00	188,545.77	100.00	197,071.21	100.00

5) 使用权资产

截至近三年及一期末，发行人使用权资产余额分别为 203,187.70 万元、173,305.21 万元、113,167.89 万元和 104,575.22 万元，占非流动资产比例分别为 5.67%、3.45%、2.49%和 2.31%。发行人使用权资产主要由房屋及建筑物组成。

截至 2024 年末，发行人使用权资产较 2023 年末减少 29,882.49 万元，降幅 14.71%。截至 2025 年末，发行人使用权资产较 2024 年末减少 60,137.32 万元，降幅为 34.70%，主要系使用权租赁到期导致。截至 2026 年 3 月末，发行人使用权资产较 2025 年末减少 8,592.67 万元，降幅为 7.59%，变动不大。

表：发行人 2025 年末使用权资产明细表

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
房屋及建筑物	113,167.89	100.00
合计	113,167.89	100.00

6) 无形资产

截至近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 47,446.85 万元、44,869.60 万元、42,902.41 万元和 41,959.04 万元，占非流动资产比例分别为 1.32%、0.89%、0.95%和 0.93%。报告期内，发行人无形资产变动幅度不大。

表：发行人 2025 年末无形资产余额情况明细表

单位：万元、%

项目	2025 年末	
	金额	占比
软件	2,086.54	4.86
土地使用权	40,793.25	95.08
专利权	8.44	0.02
非专利技术	13.62	0.03
著作权	0.56	0.00
其他	-	-
合计	42,902.41	100.00

7) 长期待摊费用

截至近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 29,186.86 万元、29,842.75 万元、27,368.56 万元和 26,072.38 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.81%、0.59%、0.60%和 0.58%。发行人长期待摊费用主要是由装修费构成。

截至 2024 年末，发行人长期待摊费用较 2023 年末增加 655.89 万元，增幅为 2.25%。截至 2025 年末，发行人长期待摊费用较 2024 年末减少 2,474.19 万元，降幅为 8.29%。截至 2026 年 3 月末，发行人长期待摊费用较 2025 年末减少 1,296.18 万元，降幅为 4.74%，变动较小。

8) 递延所得税资产

截至近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 98,863.04 万元、79,929.98 万元、80,238.46 万元和 74,255.98 万元，占非流动资产的比例分别为 2.76%、1.59%、1.77%和 1.64%。截至 2024 年末，发行人递延所得税资产较 2023 年末减少 18,933.06 万元，降幅为 19.15%。截至 2025 年末，发行人递延所得税资产较 2024 年末增加 308.48 万元，增幅为 0.39%。截至 2026 年 3 月末，发行人递延所得税资产较 2025 年末减少 5,982.48 万元，降幅为 7.46%。报告期内发行人递延所得税资产科目规模变动幅度不大。

9) 其他非流动资产

截至近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 45,193.80 万元、486,271.47 万元、471,796.49 万元和 479,768.30 万元，占非流动资产的比例分别

为 1.26%、9.69%、10.40%和 10.59%，占比较小。2024 年末，发行人其他非流动资产增长 441,077.67 万元，增幅 975.97%，主要系发行人预付股权款，且 2023 年末基数较小，规模变动带来较大变动幅度。

2、负债结构分析

表：发行人近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	7,486,621.54	69.97	7,376,967.99	69.39	7,640,384.89	65.60	7,045,947.46	62.05
非流动负债	3,213,706.37	30.03	3,254,540.01	30.61	4,006,697.90	34.40	4,308,628.27	37.95
负债合计	10,700,327.91	100.00	10,631,508.00	100.00	11,647,082.79	100.00	11,354,575.73	100

截至近三年及一期末，发行人负债总额分别为 11,354,575.73 万元、11,647,082.79 万元、10,631,508.00 万元和 10,700,327.91 万元。从负债结构看，公司的流动负债占比较高，近三年及一期末，流动负债分别为 7,045,947.46 万元、7,640,384.89 万元、7,376,967.99 万元和 7,486,621.54 万元，占同期负债总额的比重分别为 62.05%、65.6%、69.4%和 69.97%。截至 2026 年 3 月末，公司的流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债等构成，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。同期末，发行人非流动负债合计分别为 4,308,628.27 万元、4,006,697.90 万元、3,254,540.01 万元和 3,213,706.37 万元。总体来看，发行人负债结构较为稳定，同时呈现出流动负债占比略高的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

(1) 流动负债

截至近三年及一期末，发行人流动负债构成如下：

表：发行人近三年及一期流动负债构成

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,000.00	0.23	14,000.92	0.19	141,624.47	1.85	43,445.37	0.62
应付票据	51,543.35	0.69	48,083.79	0.65	45,868.91	0.60	15,729.39	0.22
应付账款	576,289.39	7.70	688,815.18	9.34	723,430.71	9.47	723,743.88	10.27

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	6,288.92	0.08	8,671.76	0.12	7,220.06	0.09	9,366.58	0.13
合同负债	3,118,271.03	41.65	2,949,759.44	39.99	2,459,670.89	32.19	2,140,024.51	30.37
应付职工薪酬	4,762.92	0.06	6,376.76	0.09	2,625.86	0.03	5,862.52	0.08
应交税费	223,405.54	2.98	231,693.17	3.14	194,539.01	2.55	1,759.37	0.02
其他应付款	2,068,283.27	27.63	2,051,098.02	27.80	2,987,712.82	39.10	2,998,402.70	42.55
一年内到期的非流动负债	1,196,741.16	15.99	1,160,377.47	15.73	887,041.08	11.61	919,631.01	13.05
其他流动负债	224,035.96	2.99	218,091.46	2.96	190,651.07	2.50	187,982.13	2.67
流动负债合计	7,486,621.54	100.00	7,376,967.99	100.00	7,640,384.89	100.00	7,045,947.46	100.00

截至近三年及一期末，发行人的流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等构成。

1) 短期借款

截至近三年及一期末，发行人短期借款分别为 43,445.37 万元、141,624.47 万元、14,000.92 万元和 17,000.00 万元，占流动负债比例分别为 0.62%、1.85%、0.19%和 0.23%。截至 2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 98,179.10 万元，增幅为 225.98%，主要系发行人新增借款所致。截至 2025 年末，发行人短期借款较 2024 年末减少 127,623.55 万元，降幅为 90.11%，主要系归还借款。2026 年 3 月末，发行人短期借款较 2025 年末增加 2,999.08 万元，增幅 21.42%，主要系发行人新增借款所致。发行人不存在短期借款短贷长用情况。

2) 应付账款

截至近三年及一期末，发行人应付账款的账面价值分别为 723,743.88 万元、723,430.71 万元、688,815.18 万元和 576,289.39 万元，占流动负债比例分别为 10.27%、9.47%、9.34%和 7.70%。公司的应付账款主要为各开发项目的应付工程款，账龄方面来看，公司的应付账款期限较短，以一年以内的应付账款为主。发行人应付账款账龄分析情况如下：

表：发行人近三年末应付账款账龄分类明细

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	477,017.57	69.25	543,460.17	75.12	472,990.15	65.35
1-2 年	118,198.66	17.16	101,464.10	14.03	131,562.32	18.18
2-3 年	34,860.38	5.06	21,924.29	3.03	55,274.59	7.64
3 年以上	58,738.57	8.53	56,582.15	7.82	63,916.82	8.83
合计	688,815.18	100.00	723,430.71	100.00	723,743.88	100.00

3) 预收款项

截至近三年及一期末,发行人预收款项分别为 9,366.58 万元、7,220.06 万元、8,671.76 万元和 6,288.92 万元,占流动负债的比例分别为 0.13%、0.09%、0.12% 和 0.08%。公司为房地产开发企业,预收款项主要为各商业项目的预收租金。

截至 2024 年末,发行人预收款项较 2023 年末减少 2,146.52 万元,降幅为 22.92%。截至 2025 年末,发行人预收款项较 2024 年末增加 1,451.70 万元,增幅为 20.11%。截至 2026 年 3 月末发行人预收款项较 2025 年末减少 2,382.84 万元,降幅为 27.48%。

4) 合同负债

截至近三年及一期末,发行人合同负债分别为 2,140,024.51 万元、2,459,670.89 万元、2,949,759.44 万元和 3,118,271.03 万元,占流动负债的比例分别为 30.37%、32.19%、39.99%和 41.65%。发行人合同负债主要为预收的工程款、物业费和房屋销售款。

截至 2024 年末,发行人合同负债较 2023 年末增加 319,646.38 万元,增幅 14.94%。截至 2025 年末,发行人合同负债较 2024 年末增加 490,088.55 万元,增幅 19.93%。截至 2026 年 3 月末,发行人合同负债较 2025 年末增加 168,511.59 万元,增幅 5.71%,变化不大。

5) 应交税费

截至近三年及一期末,发行人应交税费分别为 1,759.37 万元、194,539.01 万元、231,693.17 万元和 223,405.54 万元,占发行人流动负债比例分别为 0.02%、2.55%、3.14%和 2.98%。截至 2024 年末,发行人应交税费较 2023 年末增加

192,779.64 万元，主要系发行人预缴税金重分类所致。截至 2025 年末，发行人应交税费较 2024 年末增加 37,154.16 万元，增幅 19.10%。

6) 其他应付款

截至近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 2,998,402.70 万元、2,987,712.82 万元、2,051,098.02 万元和 2,068,283.27 万元，占流动负债的比例分别为 42.55%、39.10%、27.80%和 27.63%。公司的其他应付款主要为各项目的关联方往来款、代扣代缴款和集团外部股东融资等，账龄较短，以一年以内的为主，资金中心资金融通主要系发行人与股东方的资金往来。

截至 2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末减少 10,689.88 万元，降幅 0.36%。截至 2025 年末，发行人其他应付款较 2024 年末减少 936,614.80 万元，降幅为 31.35%，主要系母公司债转股 90 亿元，导致其他应付款减少。截至 2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末增加 17,185.24 万元，增幅为 0.84%。

表：截至 2025 年末发行人其他应付款（二级科目）明细

单位：万元、%

项目	期末余额
应付普通股股利	4,846.39
开户单位存款	11,947.76
资金中心资金融通	1,131,618.94
保证金	24,815.06
代扣代缴款	69,470.16
押金	7,711.82
住房维修基金	142.26
风险抵押金	1,400.71
党组织工作经费	708.09
集团外部股东融资	163,219.91
供应链金融	-
其他	635,216.92
合计	2,051,098.02

7) 一年内到期的非流动负债

截至近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 919,631.01 万元、887,041.08 万元、1,160,377.47 万元和 1,196,741.16 万元，占流动负债比例分别为 13.05%、11.61%、15.73%和 15.99%。公司一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券组成。

2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 32,589.93 万元，降幅 3.54%。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 273,336.39 万元，增幅 30.81%，主要系一年内到期的应付债券增加。2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2025 年末增加 36,363.68 万元，增幅为 3.13%。

表：近三年末发行人一年内到期的非流动负债科目构成情况

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	296,740.95	478,377.55	544,804.96
一年内到期的应付债券	769,037.84	321,143.69	257,584.30
一年内到期的长期应付款	-	-	58,494.63
1 年内到期的租赁负债	94,598.69	87,519.85	58,747.12
合计	1,160,377.47	887,041.08	919,631.01

8) 其他流动负债

截至近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 187,982.13 万元、190,651.07 万元、218,091.46 万元和 224,035.96 万元，占流动负债的比例分别为 2.67%、2.50%、2.96%和 2.99%，占比较小。

截至 2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年末增加 2,668.94 万元，增幅为 1.42%。截至 2025 年末，发行人其他流动负债较 2024 年末增加 27,440.39 万元，增幅为 14.39%。截至 2026 年 3 月末，发行人其他流动负债较 2025 年末增加 5,944.50 万元，增幅为 2.73%。

(2) 非流动负债

表：发行人近三年及一期末非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,230,010.58	38.27	1,165,623.53	35.82	1,381,219.32	34.47	1,677,173.11	38.93
应付债券	1,784,297.54	55.52	1,874,865.96	57.61	2,308,620.44	57.62	2,339,108.29	54.29
租赁负债	144,719.99	4.50	141,019.44	4.33	214,037.20	5.34	185,282.72	4.30
长期应付款	24,300.00	0.76	42,750.00	1.31	95,000.00	2.37	107,000.00	2.48
预计负债	4,590.00	0.14	4,590.00	0.14	446.76	0.01	6.71	0.00
递延所得税负债	-	-	-	-	57.44	0.00	57.44	0.00
其他非流动负债	25,788.27	0.80	25,691.09	0.79	7,316.74	0.18	-	-
非流动负债合计	3,213,706.37	100.00	3,254,540.01	100.00	4,006,697.90	100.00	4,308,628.27	100.00

发行人非流动负债主要系长期借款、应付债券等。截至近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 4,308,628.27 万元、4,006,697.90 万元、3,254,540.01 万元和 3,213,706.37 万元，占总负债比例分别为 37.95%、34.40%、30.61%和 30.03%。

1) 长期借款

截至近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,677,173.11 万元、1,381,219.32 万元、1,165,623.53 万元和 1,230,010.58 万元，占非流动负债比例分别为 38.93%、34.47%、35.82%和 38.27%。报告期内为支持业务发展，公司长期借款的金额及占比保持较高水平。从借款类型上看，公司的长期借款以抵押借款和保证借款为主。

表：发行人近三年长期借款结构

单位：万元、%

借款类别	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	826,944.85	70.94	1,025,251.07	74.23	838,672.52	50.01
保证借款	124,582.43	10.69	249,412.70	18.06	523,051.60	31.19
信用借款	214,096.25	18.37	106,555.55	7.71	315,448.99	18.81
合计	1,165,623.53	100.00	1,381,219.32	100.00	1,677,173.11	100.00

2) 应付债券

截至近三年及一期末,发行人应付债券分别为 2,339,108.29 万元、2,308,620.44 万元、1,874,865.96 万元和 1,784,297.54 万元,占非流动负债的比例分别为 54.29%、57.62%、57.61%和 55.52%。截至 2025 年末,发行人应付债券科目包含公司债及债务融资工具,将于一年内支付的应付债券在一年内到期的非流动负债列示,具体情况如下:

表:截至 2025 年末发行人应付债券情况(包含一年内到期的部分)

单位:万元

项目	期末余额
22 电建 01	100,000.00
22 电建 02	118,000.00
22 电建 03	70,000.00
22 电建 04	90,000.00
22 电建 05	99,983.02
22 电建 06	89,978.45
23 电建 F3	109,500.00
23 电建 F2	100,000.00
23 电建 01	49,933.45
23 电建 04	191,466.33
24 电建 F1	75,946.88
24 电建 F2	99,820.07
24 电建地产 MTN001	149,808.93
21 电建地产 MTN003	46,000.00
22 电建地产 MTN003	110,000.00
23 电建地产 MTN001	124,761.91
23 电建地产 MTN002	124,756.79
23 电建地产 MTN003	49,902.93
23 电建地产 MTN004	59,870.75
24 电建地产 PPN001	102,895.45
24 电建地产 PPN002	49,942.93
24 电建地产 MTN002	53,910.50
24 电建地产 MTN003	179,540.43
25 电建地产 MTN001	115,915.09

项目	期末余额
25 电建地产 MTN002	103,849.21
25 电建地产 MTN003	69,893.58
25 电建地产 MTN004	79,861.97
合计	2,615,538.67

3) 长期应付款

截至近三年及一期末，发行人长期应付款分别 107,000.00 万元、95,000.00 万元、42,750.00 万元和 24,300.00 万元，占非流动负债的比例分别为 2.48%、2.37%、1.31%和 0.76%。截至 2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末减少 12,000.00 万元，降幅为 11.22%，变动不大。2025 年末，发行人长期应付款余额较 2024 年末减少 52,250.00 万元，降幅为 55.00%，主要系国新商业保理有限公司、建信信托有限责任公司长期应付款减少 12 亿元所致。截至 2026 年 3 月末，发行人长期应付款较 2025 年末减少 18,450.00 万元，降幅为 43.16%，主要系地产本部归还中水电融通租赁公司 18,450.00 万元。

3、所有者权益结构分析

表：发行人近三年及一期末所有者权益项目构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	900,000.00	21.84	900,000.00	21.62	900,000.00	23.84	899,999.90	23.02
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-
资本公积	893,543.03	21.69	893,543.03	21.46	216,552.63	5.74	16,552.72	0.42
盈余公积	42,988.10	1.04	42,988.10	1.03	42,988.10	1.14	42,988.10	1.10
未分配利润	-495,446.52	-12.03	-462,631.40	-11.11	-292,770.06	-7.76	-149,331.12	-3.82
归属于母公司所有者权益合计	1,341,084.61	32.55	1,373,899.73	33.00	866,770.67	22.96	810,209.60	20.73
少数股东权益	2,778,945.65	67.45	2,789,488.22	67.00	2,907,893.72	77.04	3,098,947.23	79.27
所有者权益合计	4,120,030.26	100.00	4,163,387.95	100.00	3,774,664.38	100.00	3,909,156.83	100.00

发行人的所有者权益主要由实收资本、资本公积、其他综合收益、未分配利润等科目构成。近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 3,909,156.83 万元、3,774,664.38 万元、4,163,387.95 万元和 4,120,030.26 万元。

1) 实收资本

截至近三年及一期末，发行人实收资本分别为 899,999.90 万元、900,000.00 万元、900,000.00 万元和 900,000.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 23.02%、23.84%、21.62%和 21.84%。

2) 资本公积

截至近三年及一期末，发行人的资本公积分别为 16,552.72 万元、216,552.63 万元、893,543.03 万元和 893,543.03 万元，占所有者权益的比例分别为 0.42%、5.74%、21.46%和 21.69%。2024 年末发行人资本公积较 2023 年末增加 199,999.91 万元，增幅 1,208.26%，主要系集团公司对发行人增资所致。2025 年末发行人资本公积较 2024 年末增加 676,990.40 万元，增幅 312.62%，主要系股东债转股增加 90 亿元资本公积，同时南国置业资产重组减少公司 22.30 亿元资本公积所致。

3) 盈余公积

截至近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 42,988.10 万元、42,988.10 万元、42,988.10 万元和 42,988.10 万元，占所有者权益总额的比重分别为 1.10%、1.14%、1.03%和 1.04%。截至报告期末，发行人盈余公积均为法定盈余公积。

4) 未分配利润

截至近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 -149,331.12 万元、-292,770.06 万元、-462,631.40 万元和 -495,446.52 万元，占所有者权益总额的比重分别为 -3.82%、-7.76%、-11.11%和 -12.03%。截至 2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末减少 143,438.94 万元，降幅为 96.05%，主要系经营亏损增加所致。截至 2025 年末，发行人未分配利润较 2024 年末减少 169,861.34 万元，降幅为 58.02%，主要系经营亏损增加所致。截至 2026 年 3 月末，发行人未分配利润较 2025 年末减少 32,815.13 万元，降幅为 7.09%，变化不大。

5) 少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益期末余额分别为 3,098,947.23 万元、2,907,893.72 万元、2,789,488.22 万元和 2,778,945.65 万元，占所有者权益总额的

比重分别为 79.27%、77.04%、67.00%和 67.45%。截至报告期末，公司少数股东权益中不存在“名股实债”的情形。

（二）利润表主要项目分析

表：发行人近三年及一期利润表主要项目

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	51,401.83	936,045.49	1,233,502.64	1,736,629.13
营业成本	56,171.19	942,957.56	1,202,465.84	1,704,504.63
税金及附加	1,289.74	35,679.97	4,499.26	16,183.11
销售费用	4,170.08	46,209.54	62,340.50	56,788.35
管理费用	12,184.58	54,417.43	58,192.02	61,369.34
研发费用	0.00	507.77	154.97	13.91
财务费用	9,426.20	40,009.20	43,749.83	-67,921.26
信用减值损失	-870.93	-12,040.95	10,211.26	-68,088.57
资产减值损失	-4.19	-37,493.49	-141,526.08	-35,636.30
营业利润	-22,413.29	-229,250.18	-199,153.84	-118,647.23
利润总额	-22,303.03	-230,619.08	-195,360.79	-119,334.23
净利润	-22,865.67	-239,609.88	-230,668.31	-124,539.43
营业毛利率	-9.28	-0.74	2.52	1.85
总资产收益率	-0.15	-1.59	-1.50	-0.82
净资产收益率	-0.55	-6.04	-6.00	-3.04

注：2026 年 1-3 月，发行人总资产收益率和净资产收益率未经年化。

1、营业收入分析

发行人主营业务由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售构成。从营业收入分析，发行人营业收入主要由住宅地产的开发与销售构成，近三年及一期，发行人的营业收入分别为 1,736,629.13 万元、1,233,502.64 万元、936,045.49 万元和 51,401.83 万元。2023 年以来受房地产调控政策和行业环境的影响，营业收入有所减少。公司近年来营业收入整体呈波动态势，主要原因系近年来发行人业务规模扩大，受房地产调控政策和行业环境的影响，且子公司南国置业部分商业项目处于调改和培育期，结转收入呈现周期性所致。

2、营业成本分析

发行人主营业务成本由住宅地产的开发与销售、商业地产的开发与销售业务的成本构成。近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,704,504.63 万元、1,202,465.84 万元、942,957.56 万元和 56,171.19 万元。随着营业收入的波动，发行人的营业成本也相应波动。

3、期间费用分析

表：发行人近三年及一期期间费用分析

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
销售费用	4,170.08	8.11	46,209.54	4.94	62,340.50	5.05	56,788.35	3.27
管理费用	12,184.58	23.70	54,417.43	5.81	58,192.02	4.72	61,369.34	3.53
研发费用	-	-	507.77	0.05	154.97	0.01	13.91	0.00
财务费用	9,426.20	18.34	40,009.20	4.27	43,749.83	3.55	-67,921.26	-3.91
合计	25,780.86	50.16	141,143.94	15.08	164,437.32	13.33	50,250.34	2.89

报告期内发行人的期间费用总体规模呈先升后降态势，近三年及一期发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用总计分别为 50,250.34 万元、164,437.32 万元、141,143.94 万元和 25,780.86 万元。其中销售费用分别为 56,788.35 万元、62,340.50 万元、46,209.54 万元和 4,170.08 万元；管理费用分别为 61,369.34 万元、58,192.02 万元、54,417.43 万元和 12,184.58 万元；财务费用分别为-67,921.26 万元、43,749.83 万元、40,009.20 万元和 9,426.20 万元。2024 年度，发行人期间费用总规模较 2023 年度增加 114,186.98 万元，主要系利息费用支出增加以及参股项目利息收入减少所致。2025 年度，发行人期间费用总规模较 2024 年度减少 23,293.38 万元，降幅 14.17%。

公司销售费用主要包括销售人员的薪酬、业务推广、商业推广及广告费用等。近三年，销售费用占营业收入的比例整体呈上升趋势。

公司管理费用主要包括职工薪酬、折旧及摊销、咨询及中介服务费用等。近三年，公司管理费用与营业收入的比例整体呈波动趋势。

公司的研发费用主要用于装配式建筑全产业链关键技术研究及夏热冬冷气候区超低能耗居住建筑关键技术及标准体系研究。

公司财务费用主要为费用化的利息净支出、利息收入和手续费。2023 年度财务费用转负，原因在于利息收入增加。2024 年度财务费用增加主要系参股项目借款利息收入减少导致。

4、资产减值损失

近三年及一期，公司资产减值损失分别为-35,636.30 万元、-141,526.08 万元、-37,493.49 万元和-4.19 万元。发行人资产减值损失主要由存货跌价损失、合同资产减值损失和使用权减值损失组成。2024 年度发行人资产减值损失较 2023 年度增加 105,889.78 万元，主要系南国置业使用权、存货等资产计提减值增加所致。2025 年度发行人资产减值损失金额较 2024 年度减少 104,032.59 万元，主要系发行人 2024 年下属子公司南国置业出于谨慎性一次性大额计提使用权、存货等资产减值，导致 2024 年减值损失计提金额大额增加，进而导致发行人 2025 年损失所示计提金额较 2024 年有所下降。

表：近三年度发行人资产减值损失情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-6,206.83	-31,078.34	-24,812.62
商誉减值损失	-	-	-
合同资产减值损失	-27.55	3.21	-1.00
使用权资产减值损失	-29,426.23	-70,942.40	-10,813.13
长期股权投资减值损失	-211.79	-38,745.19	-
投资性房地产减值损失	-1,101.37	-	-
固定资产减值损失	-361.38	-	-
其他	-158.34	-763.36	-9.55
合计	-37,493.49	-141,526.08	-35,636.30

5、营业外收入

近三年及一期，公司营业外收入分别为 1,731.80 万元、6,801.28 万元、3,164.57 万元和 172.25 万元。2023-2025 年度，发行人营业外收入主要由违约赔偿收入及政府补助构成。

6、营业外支出

近三年及一期,公司营业外支出分别为 2,418.80 万元、3,008.24 万元、4,533.46 万元和 62.00 万元。2023-2025 年度,发行人营业外支出主要由非流动资产处置损失和赔偿金、违约金和罚款支出构成。

7、盈利能力指标分析

近三年及一期,发行人营业毛利率分别为 1.85%、2.52%、-0.74%和-9.28%,营业毛利率有所波动;发行人的总资产收益率分别为-0.82%、-1.50%、-1.59%和-0.15%,净资产收益率分别为-3.04%、-6.00%、-6.04%和-0.55%,报告期内盈利能力有所波动。最近两年及一期,发行人出现亏损主要系:(1)由于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同比减少,对业绩造成较大影响;(2)发行人下属上市子公司南国置业净利润大额为负,对发行人整体净利润影响较大。未来,随着发行人项目的逐渐完工,未来发行人的盈利能力将得到逐步改善。

(三) 现金流量表主要项目分析

表: 发行人近三年及一期现金流量表主要项目

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	347,599.48	2,193,690.25	2,476,899.35	3,169,085.21
经营活动现金流出小计	408,295.46	1,866,510.87	2,377,085.18	2,934,282.81
经营活动产生的现金流量净额	-60,695.98	327,179.37	99,814.17	234,802.40
投资活动现金流入小计	13,091.35	163,573.64	433,978.37	596,692.82
投资活动现金流出小计	3,915.89	131,994.83	470,510.92	430,271.13
投资活动产生的现金流量净额	9,175.46	31,578.81	-36,532.55	166,421.69
筹资活动现金流入小计	466,180.24	2,518,732.72	2,614,514.20	3,132,005.16
筹资活动现金流出小计	511,884.52	3,195,778.84	2,863,911.61	3,368,741.93
筹资活动产生的现金流量净额	-45,704.28	-677,046.12	-249,397.41	-236,736.77

1、经营性现金流量分析

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金,现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 234,802.40 万元、99,814.17 万元、327,179.37 万元和-60,695.98 万元，呈现波动趋势。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度减少 134,988.23 万元，降幅 57.49%，主要系销售回款减少所致。2025 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增加 227,365.20 万元，增幅为 227.79%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少。2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流入为 347,599.48 万元，经营活动产生的现金流出为 408,295.46 万元，经营活动产生的现金流量净额为-60,695.98 万元。

报告期内，公司正处在业务扩展阶段，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，经营活动产生的现金流量净额波动较大。随着项目逐渐完工，项目销售回款会逐渐增加，发行人经营活动现金流将会有所改善。

2、投资性现金流量分析

发行人投资活动产生的现金流入主要为收回投资所收到的现金，发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资所支付的现金。近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为 166,421.69 万元、-36,532.55 万元、31,578.81 万元和 9,175.46 万元，投资活动的现金流入主要为收回投资收到的现金，投资活动的现金流出主要为取得子公司及其他营业单位支付的现金，以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。因报告期内公司正处于扩展阶段，故存在投资活动产生的现金流量净额为负的情况。

3、筹资性现金流量分析

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。近三年及一期发行人筹资活动现金流量净额分别为-236,736.77 万元、-249,397.41 万元、-677,046.12 万元和-45,704.28 万元。2023 年，发行人筹资活动现金流量净额转负，主要系 2023 年发行人取得借款规模大幅减少。2024 年度发行人筹资活动现金流量净额较 2023 年度不存在较大变化。2025 年发行人筹资活动现金流量净额较 2024 年度降低 427,648.71 万元，降幅为 171.47%，主要系偿还债务支付的现金增

加，报告期内，公司筹资活动的现金流入主要由取得借款所收到的现金及发行债券收到的现金组成；筹资活动的现金流出主要为归还关联企业融资款项和其他融通资金。因公司筹资金额的增长，故报告期内偿还债务支付的现金也随之增加。

（四）财务指标分析

表：发行人偿债能力指标分析

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率	1.37	1.39	1.36	1.66
速动比率	0.33	0.34	0.36	0.50
资产负债率（%）	72.20	71.86	75.52	74.39
扣除预收款项及合同负债的 资产负债率（%）	51.11	51.86	59.53	60.31
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
EBITDA（亿元）	-	1.14	6.66	13.84
EBITDA 利息保障倍数	-	0.05	0.19	0.42

1、短期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.66、1.36、1.39 和 1.37，速动比率分别为 0.50、0.36、0.34 和 0.33。因公司为房地产开发企业，存货在流动资产中占比较大，故公司的速动比率与流动比率差异较大，发行人短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力分析

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.39%、75.52%、71.86%和 72.20%，报告期内呈波动趋势，但资产负债率水平整体较高，主要系发行人为房地产开发企业，存在较多的商品房销售预收款项。报告期内随着公司业务的扩张，债务水平增长较快，但侧面反映了公司融资渠道较为畅通，金融机构对公司的偿债能力认可度较高。

3、EBITDA 利息保障倍数

近三年，发行人的 EBITDA 分别为 13.84 亿元、6.66 亿元和 1.14 亿元。近三年，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 0.42、0.19 和 0.05。EBITDA 利息倍数反

映企业能够保障所需支付的债务利息的安全程度。2023 年以来，受房地产调控政策和行业环境的影响，发行人营业收入和利润水平有所降低，EBITDA 利息倍数呈波动趋势。

表：发行人营运能力指标分析

指标	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
存货周转率	0.01	0.12	0.15	0.20
应收账款周转率	0.86	14.95	13.16	22.41
总资产周转率	0.00	0.06	0.08	0.11

注：2026 年 1-3 月指标未进行年化

4、存货周转率

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.20、0.15、0.12 和 0.01。近三年发行人存货周转率较低，大体稳定，但总体周转较慢，主要因为公司房地产项目开发周期较长，因此存货周转较慢。

5、应收账款周转率

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 22.41、13.16、14.95 和 0.86，发行人应收账款周转率保持在较高水平但有较大波动，发行人应收账款周转情况较好，应收账款保持在较低水平。

6、总资产周转率

最近三年及一期，发行人的总资产周转率分别为 0.11、0.08、0.06 和 0.00，总体较低，与发行人所处的行业特征吻合，主要是因为发行人主营业务多为房地产项目，周期较长，实现收入的时间较长，因此总资产周转率数值相对较低。

三、发行人有息负债情况

（一）有息负债基本情况

截至近一年及一期末，发行人有息负债总额分别为 4,163,019.20 万元和 4,165,902.95 万元，占同期末负债总额的比重分别为 39.16%和 38.93%。近一年及一期末，发行人有息负债结构如下：

表：发行人近一年及一期末有息负债结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,000.00	0.16	14,000.92	0.13
一年内到期的非流动负债（付息项）	1,110,294.84	10.38	1,065,778.79	10.02
其他流动负债有息部分	-	-	-	-
短期有息负债小计	1,127,294.84	10.54	1,079,779.71	10.16
长期借款	1,230,010.58	11.50	1,165,623.53	10.96
应付债券	1,784,297.54	16.68	1,874,865.96	17.63
长期应付款（付息项）	24,300.00	0.23	42,750.00	0.40
长期有息负债小计	3,038,608.11	28.40	3,083,239.49	29.00
有息负债合计	4,165,902.95	38.93	4,163,019.20	39.16
负债合计	10,700,327.91	100.00	10,631,508.00	100.00

2026 年 3 月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元、%

借款类别	金额	占比
信用借款	2,820,709.19	67.71
保证借款	281,343.20	6.75
抵押借款	1,063,850.57	25.54
质押借款	-	-
合计	4,165,902.95	100.00

（二）有息负债期限结构

以公司 2026 年 3 月末有息债务为基础，在债券不提前回售的情况下，公司将于未来 1 年以内、1~2 年、2~3 年和 3 年以上到期的有息债务分别为 1,127,294.84 万元、1,823,777.19 万元、470,725.00 万元及 744,105.92 万元。债务期限结构分布相对分散。

表：发行人有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	
	金额	占比
1 年内	1,127,294.84	27.06

项目	2026 年 3 月末	
	金额	占比
1-2 年	1,823,777.19	43.78
2-3 年	470,725.00	11.30
3 年以上	744,105.92	17.86
合计	4,165,902.95	100.00

(三) 有息负债主要明细

表：截至 2026 年 3 月末发行人有息负债构成情况（按融资来源）

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	
	金额	占比
银行借款	1,249,931.68	30.00
债务融资工具	1,435,871.64	34.47
公司债券	1,199,219.64	28.79
非标融资	280,880.00	6.74
合计	4,165,902.95	100.00

发行人主要有息负债明细情况如下：

1、传统融资（银行借款）情况

表：截至 2026 年 3 月末发行人及下属子公司主要银行借款情况

单位：万元

序号	借款人	借款金融机构	借款起始日	借款终止日	利率	借款性质	余额
1	北京海赋置业有限公司	兴业银行北京首体支行	2023/3/31	2035/3/30	3.25%	抵押借款	236,284.15
2	三亚天涯投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司三亚分行	2023/12/18	2033-12-18	2.80%	抵押借款	105,000.00
3	河南泛悦置业有限公司	交行铁道路支行	2023/10/24	2027-04-16	3.00%	信用借款	81,750.00
4	河南泛高悦诚置业有限公司	交行铁道支行	2025/7/30	2030-07-16	2.60%	信用借款	77,900.00
5	北京海赋永业置业有限公司	中国建设银行股份有限公司北京宣武支行	2025/12/5	2028/12/4	2.34%	抵押借款	71,000.00
6	中电建（广州）城市投资发展有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2025/3/27	2028/3/21	3.10%	抵押借款	59,525.00

7	南京泓盛置业有限公司	中国银行南京城东支行、交通银行南京秦淮支行	2025/11/24	2029/10/21	2.43%	抵押借款	48,700.00
8	武汉熙悦房地产有限公司	工商银行武汉江岸支行	2025/10/27	2040/10/10	2.95%	抵押借款	44,990.00
9	佛山滢晟房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2025/11/10	2028/9/21	2.56%	抵押借款	44,010.00
10	重庆浣兴房地产开发有限公司	工行重庆南岸支行	2025/1/27	2030/1/26	2.67%	抵押借款	41,060.00
合计							810,219.15

2、非传统融资情况

表：截至 2026 年 3 月末发行人及下属子公司主要非传统融资情况

单位：元、%

序号	借款人	借款金融机构	借款起始日	借款终止日	利率	借款性质	余额
1	中国电建地产集团有限公司	中铁信托有限责任公司	2025/7/10	2027/1/18	6.50%	抵押借款	40,000.00
2	中国电建地产集团有限公司	诚通融资租赁有限公司	2025/11/28	2027/11/27	5.50%	信用借款	30,000.00
3	中国电建地产集团有限公司	中铁信托有限责任公司	2025/4/18	2026/10/17	6.50%	信用借款	25,000.00
4	北京海赋丰业房地产开发有限公司	中意资产管理有限责任公司	2023/3/2	2028/3/1	5.50%	保证借款	14,000.00
5	中国电建地产集团有限公司	中水电融通租赁有限公司	2022/9/20	2026/9/20	5.57%	信用借款	13,230.00
合计							122,230.00

3、发行人直接债务融资情况

表：截至本募集说明书出具日发行人及下属子公司直接债务融资情况（境内，不含结构化融资产品）

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	主体评级	债项评级	发行金额	期限	起息日	到期日	票面利率	余额
1	22 电建 01	AAA	AAA	10.00	3+2	2022-01-21	2027-01-21	2.75	10.00
2	22 电建 02	AAA	AAA	11.80	3+2	2022-04-06	2027-04-06	2.80	11.80
3	22 电建 03	AAA	AAA	7.00	3+2	2022-06-16	2027-06-16	2.60	7.00
4	22 电建 04	AAA	AAA	9.00	3+2	2022-07-28	2027-07-28	2.45	9.00
5	22 电建地产 MTN003	AAA	-	11.00	3+2	2022-08-24	2027-08-24	2.40	11.00
6	22 电建 05	AAA	-	10.00	3+2	2022-09-27	2027-09-27	2.50	10.00

序号	债券简称	主体 评级	债项 评级	发行 金额	期限	起息日	到期日	票面 利率	余额
7	22 电建 06	AAA	-	9.00	3+2	2022-11-03	2027-11-03	2.55	9.00
8	23 电建 01	AAA	-	5.00	3+2	2023-04-17	2028-04-17	2.98	5.00
9	23 电建地产 MTN001	AAA	-	12.50	3+2	2023-07-21	2028-07-21	3.65	12.50
10	23 电建地产 MTN002	AAA	-	12.50	3+2	2023-08-04	2028-08-04	3.68	12.50
11	23 电建地产 MTN003	AAA	-	5.00	3+2	2023-08-31	2028-08-31	3.70	5.00
12	23 电建地产 MTN004	AAA	-	6.00	3+2	2023-10-26	2028-10-26	4.50	6.00
13	23 电建 04	AAA	-	19.20	3+2	2023-12-07	2028-12-07	4.30	19.20
14	24 电建地产 PPN001	AAA	-	10.30	3+2	2024-01-10	2029-01-10	3.89	10.30
15	24 电建地产 PPN002	AAA	-	5.00	3+2	2024-03-04	2029-03-04	3.38	5.00
16	24 电建 F1	AAA	-	7.60	2+1	2024-03-28	2027-03-28	2.95	7.60
17	24 电建 F2	AAA	-	10.00	3+2	2024-03-28	2029-03-28	3.54	10.00
18	24 电建地产 MTN001	AAA	-	15.00	3+2	2024-04-18	2029-04-18	3.49	15.00
19	24 电建地产 MTN002	AAA	-	5.40	3+2	2024-07-15	2029-07-15	2.68	5.40
20	24 电建地产 MTN003	AAA	-	17.98	3+2	2024-08-27	2029-08-27	2.76	17.98
21	25 电建地产 MTN001	AAA	-	11.62	3+2	2025-04-11	2030-04-11	2.80	11.62
22	25 电建地产 MTN002	AAA	-	10.40	2+1	2025-09-16	2028-09-16	2.58	10.40
23	25 电建地产 MTN003	AAA	-	7.00	2+1	2025-10-16	2028-10-16	2.63	7.00
24	25 电建地产 MTN004	AAA	-	8.00	2+1	2025-10-30	2028-10-30	2.52	8.00
25	26 电建 F1	AAA	-	5.00	1+1	2026-03-04	2028-03-04	2.70	5.00
26	26 电建 F2	AAA	-	5.00	2+2	2026-03-04	2030-03-04	3.00	5.00
27	26 电建 F3	AAA	-	5.95	1+1	2026-03-19	2028-03-19	2.65	5.95
28	26 电建 F4	AAA	-	5.00	2+2	2026-03-19	2030-03-19	3.35	5.00
29	26 电建地产 MTN001	AAA	-	6.00	2+2	2026-04-10	2030-04-10	2.99	6.00
	总计			263.25					263.25

四、关联方及关联交易情况

（一）发行人的控股股东

发行人控股股东为中国电力建设集团有限公司，目前直接持有发行人 100.00% 的股权。基本情况如下：

表：发行人控股股东情况

单位：亿元

控股股东名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例
中国电力建设集团有限公司	有限责任公司（国有独资）	北京	丁焰章	建筑业	321.64	100.00%

（二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国资委。国务院国资委主要职责是根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，指导推进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的保值增值进行监督，加强国有资产管理的工作；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推动国有经济结构和布局的战略性调整。

（三）发行人的子公司

关于发行人子公司情况，详见本募集说明书“第五章企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人子公司情况”。

（四）发行人参股的公司

关于发行人参股的公司情况，详见本募集说明书“第五章企业基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（二）发行人主要参股公司情况”。

（五）关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

2025 年度，发行人与关联方交易情况如下：

单位：万元

交易内容	企业名称	交易金额	定价政策
一、采购商品、接受劳务的关联交易			
利息支出	中国电力建设集团有限公司	47,748.09	协议价
采购商品	中电建建筑集团有限公司	26,614.23	协议价
采购商品	中国水利水电第十工程局有限公司	37,978.58	协议价
采购商品	中国水利水电第五工程局有限公司	46,166.45	协议价
采购商品	中国电建集团河南工程有限公司	26,094.20	协议价
采购商品	中国水利水电第九工程局有限公司	176.99	协议价
采购商品	中国电建市政建设集团有限公司	2,462.48	协议价

交易内容	企业名称	交易金额	定价政策
采购商品	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,875.33	协议价
利息支出	天津海赋房地产开发有限公司	3,564.62	协议价
采购商品	中电建建筑装饰工程有限公司	823.81	协议价
接受劳务	中国水利水电第八工程局有限公司	7,747.57	协议价
采购商品	中国水利水电第三工程局有限公司	3,133.30	协议价
接受劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	59.9	协议价
利息支出	中水电融通租赁有限公司	540.37	协议价
采购商品	福建闽能咨询有限公司	645.65	协议价
采购商品	湖北省电力装备有限公司	269.48	协议价
接受劳务	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	228.13	协议价
接受劳务	中电建建筑集团有限公司	167.63	协议价
采购商品	中电建智享云数据有限公司	66.04	协议价
采购商品	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	224.4	协议价
采购商品	中国水利水电第十四工程局有限公司	1.98	协议价
采购商品	贵州天韵石尚有限公司	0.93	协议价
采购商品	中国水利水电第一工程局有限公司	12,688.18	协议价
采购商品	中国电建集团湖北工程有限公司	113.16	协议价
利息支出	中电建商业保理有限公司	1.87	协议价
利息收入	中国电建集团财务有限责任公司	51.52	协议价
利息支出	中电建五兴物业管理有限公司	23.28	协议价
利息支出	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	3,869.96	协议价
接受劳务	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	105.27	协议价
接受劳务	湖北环宇工程建设监理有限公司	2.94	协议价
接受劳务	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	9.54	协议价
接受劳务	中国电建集团河北工程有限公司	41.75	协议价
采购商品	中国水利水电第一工程局有限公司	381.67	协议价
采购商品	贵州绿能科技工程建设有限公司	241.63	协议价
采购商品	青岛颂康泰国际旅行社有限公司	38.6	协议价
采购商品	水电九局贵州建设工程有限公司	12,534.41	协议价
采购商品	武汉汉源既济电力有限公司	31.1	协议价
采购商品	云南明都大酒店有限公司	5.49	协议价

交易内容	企业名称	交易金额	定价政策
采购商品	中电建十一局工程有限公司	3,795.26	协议价
采购商品	中电建水电开发集团有限公司	35.13	协议价
采购商品	中电建江水能源科技（江西）有限公司	126.14	协议价
采购商品	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	6,278.41	协议价
采购商品	中国电建集团华中电力设计研究院有限公司	4,139.54	协议价
采购商品	中国电建集团上海能源装备有限公司	95.88	协议价
采购商品	中国电建集团重庆工程有限公司	1,010.39	协议价
采购商品	中国水利水电第七工程局有限公司	13,841.69	协议价
采购商品	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	71.32	协议价
采购商品	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	4,339.74	协议价
二、销售商品、提供劳务的关联交易			
利息收入	中国电力建设集团有限公司	38,763.29	协议价
利息收入	中国电力建设股份有限公司	10,262.70	协议价
利息收入	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	606.73	协议价
利息收入	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	96.37	协议价
提供劳务	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	6,300.40	协议价
提供劳务	中电建建筑集团有限公司	1,116.55	协议价
提供劳务	中国电力建设股份有限公司	2,054.59	协议价
出售商品	中国电力建设股份有限公司	445.57	协议价
出售商品	中国水利水电第八工程局有限公司	694.97	协议价
出售商品	中国水利水电第七工程局有限公司	75.11	协议价
提供劳务	电建智汇（北京）运营管理有限公司	667.43	协议价
提供劳务	中国水电建集团国际工程有限公司	1,211.19	协议价
提供劳务	中国水利水电第四工程局有限公司	22.51	协议价
提供劳务	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	1,424.25	协议价
提供劳务	中电建（北京）基金管理有限公司	146.62	协议价
提供劳务	水电水利规划设计总院	332.26	协议价
出售商品	中国水利水电第六工程局有限公司	12.96	协议价

交易内容	企业名称	交易金额	定价政策
提供劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	275.68	协议价
提供劳务	中国水利水电第十二工程局有限公司	7.95	协议价
提供劳务	中国电生态环境集团有限公司	580.46	协议价
提供劳务	中国电建集团河南工程有限公司	170.83	协议价
提供劳务	中电建重庆生态环境建设有限公司	53.29	协议价
提供劳务	佛山泛漂置业有限公司	794.78	协议价
利息收入	中国电建集团财务有限责任公司	329.68	协议价
提供劳务	中国电建集团财务有限责任公司	287.75	协议价
出售商品	中国水利水电第三工程局有限公司	160.47	协议价
提供劳务	中电建湖北电力建设有限公司	196.03	协议价
提供劳务	中国电建集团湖北工程有限公司	295.29	协议价
提供劳务	杭州浣悦置业有限公司	420.85	协议价
提供劳务	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	176.08	协议价
提供劳务	中国电建集团海外投资有限公司	657.21	协议价
提供劳务	中电建安徽长九新材料股份有限公司	123.21	协议价
提供劳务	中电铁建设投资集团有限公司	105.99	协议价
提供劳务	郑州悦宸置业有限公司	8.47	协议价
提供劳务	中电建路桥集团有限公司	133.07	协议价
提供劳务	中电建华东投资有限公司	66.37	协议价
提供劳务	南京泛悦建设管理有限公司	78.09	协议价
提供劳务	中电建江苏勘测设计研究院有限公司	8	协议价
提供劳务	北京华科软科技有限公司	139.2	协议价
提供劳务	中电建智享云数据有限公司	151.81	协议价
提供劳务	中国电建集团北方投资有限公司	50.81	协议价
提供劳务	中国电建集团南方投资有限公司	84.61	协议价
出售商品	中国电力建设集团有限公司	16.98	协议价
提供劳务	中电建长峡（浠水）新材料有限公司	39.36	协议价
提供劳务	中电建商业保理有限公司	121.73	协议价
提供劳务	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	4.23	协议价
提供劳务	北京智慧金源信息科技有限公司	56.71	协议价
提供劳务	中国电建集团租赁有限公司	13.6	协议价

交易内容	企业名称	交易金额	定价政策
提供劳务	中电建国际贸易服务有限公司	8.58	协议价
提供劳务	中国水利水电第十一工程局有限公司	270.42	协议价
提供劳务	中电建（台山）绿色建材有限公司	13.73	协议价
提供劳务	中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	237.84	协议价
提供劳务	中国水电基础局有限公司	6.48	协议价
提供劳务	上海电力设计院有限公司	1.03	协议价
提供劳务	贵州水电九局物资供应有限责任公司	0.24	协议价
提供劳务	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	31.24	协议价
提供劳务	河南电力职业培训学校有限公司	35.68	协议价
提供劳务	若羌电建睿达新能源有限公司	24.79	协议价
提供劳务	托克逊电建睿达新能源有限公司	13.9	协议价
提供劳务	中电建（阜康）新能源有限公司	12.48	协议价
提供劳务	中电建（重庆）城市建设发展有限公司	280.47	协议价
提供劳务	中电建巴里坤新能源有限公司	13.89	协议价
提供劳务	中电建江水（广东）建设有限公司	0.8	协议价
提供劳务	中电建江水能碳科技（江西）有限公司	3.05	协议价
提供劳务	中电建七局（雄安）建设有限公司	24.01	协议价
提供劳务	中电建万安绿色建材有限公司	0.8	协议价
提供劳务	中电建新能源集团股份有限公司	34.33	协议价
提供劳务	中电建兴隆新能源开发有限公司	1,360.51	协议价
提供劳务	中电建珠海生态环境有限公司	10.37	协议价
提供劳务	中国电建集团国际工程有限公司	893.26	协议价
提供劳务	中国电建集团华中电力设计研究院有限公司	7.78	协议价
提供劳务	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	317.71	协议价
提供劳务	中国水利水电第十二工程局有限公司	6.16	协议价
出售商品	中电建生态环境集团有限公司	44.3	协议价
出售商品	中国水利水电第十一工程局有限公司	317.37	协议价

（六）关联方应收、应付款项

1、关联方应收项目

报告期内，发行人与关联方存在正常的资金往来，截至最近一年末，发行人与关联方的应收关联方款项情况如下表所示：

表：发行人与关联方的应收款项科目余额情况

单位：万元

项目名称	关联方名称	期末余额	坏账准备余额
货币资金	中国电建集团财务有限责任公司	105,408.86	
货币资金	中国电建集团财务有限责任公司	105,408.86	
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	4,377.59	
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	2,950.98	
应收账款	中国水利水电第十一工程局有限公司	2,651.88	
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	2,213.35	
应收账款	中国水利水电第九工程局有限公司	1,643.78	
应收账款	中国水电基础局有限公司	1,639.00	
应收账款	中电建建筑集团有限公司	1,358.89	
应收账款	中国水利水电第十二工程局有限公司	826.65	
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	693.88	13.88
应收账款	佛山泛漂置业有限公司	693.26	
应收账款	中国水利水电第七工程局有限公司	640.24	
应收账款	中国水利水电第十四工程局有限公司	558.99	
应收账款	中国水利水电第四工程局有限公司	521.89	
应收账款	中国电建集团国际工程有限公司	498.74	
应收账款	中国电建集团河南工程有限公司	462.72	
应收账款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	397.98	
应收账款	中国水利水电第十二工程局有限公司	266.09	
应收账款	中电建（北京）综合能源服务有限公司	224	
应收账款	中电建十一局工程有限公司	218.01	
应收账款	中国电建市政建设集团有限公司	191.48	
应收账款	中国水电建设集团十五工程局有限公司	165.93	
应收账款	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	125.57	
应收账款	中电建九局重庆工程建设有限公司	113.25	
应收账款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	112.24	2.24
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	102.41	
应收账款	中电建兴隆新能源开发有限公司	95.27	

项目名称	关联方名称	期末余额	坏账准备余额
应收账款	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	84.86	
应收账款	杭州浣悦置业有限公司	67.82	
应收账款	中国水利水电第六工程局有限公司	20.63	
应收账款	中电建铁路建设投资集团有限公司	16.51	
应收账款	中电建长峡（浠水）新材料有限公司	8.99	
应收账款	中电建智享云数据有限公司	5.54	
应收账款	北京海赋人力资源服务有限公司	0.91	0.14
应收账款	中国电建集团湖北工程有限公司	0.68	
应收账款	中电建华东投资有限公司	0.64	
预付款项	北京海赋人力资源服务有限公司	974.36	
预付款项	成都市诚佳馨实业有限责任公司	11.95	
预付款项	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	2.7	
预付款项	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	1,562.17	
预付款项	中国水利水电第七工程局有限公司	252.52	
预付款项	中电建十一局工程有限公司	380.05	
预付款项	中国电建集团河南工程有限公司	6,500.00	
预付款项	中国水利水电第十二工程局有限公司	688.37	
预付款项	中国水利水电第五工程局有限公司	363.24	
其他应收款	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	160,990.73	
其他应收款	北京海赋人力资源服务有限公司	132.06	10.71
其他应收款	北京海赋私募基金管理有限公司	2.71	0.05
其他应收款	北京华科软科技有限公司	12	
其他应收款	北京京能海赋置业有限公司	78.4	1.57
其他应收款	成都交投浠悦兴善成实业有限公司	28.21	4.23
其他应收款	诚通建投有限公司	2,000.00	40
其他应收款	佛山泛漂置业有限公司	1,313.46	
其他应收款	杭州泛悦置业有限公司	397.89	
其他应收款	湖南京宁置业有限公司	40	12
其他应收款	华润置地控股有限公司	239,754.58	8,949.96
其他应收款	济南稳胜房地产开发有限公司	138.68	14.04
其他应收款	龙赫置业（北京）有限公司	6.85	1.03
其他应收款	隆泰实业（北京）有限公司	175,802.27	22,017.73
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	164.86	21.39

项目名称	关联方名称	期末余额	坏账准备余额
其他应收款	南京泛悦建设管理有限公司	64.84	
其他应收款	南京秦茂置业有限公司	101,900.00	2,038.00
其他应收款	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	743.71	39.85
其他应收款	仁寿和骏金铭房地产开发有限公司	0.04	0
其他应收款	厦门益悦置业有限公司	55,967.10	1,119.34
其他应收款	陕西省水电工程物资有限公司	1.08	
其他应收款	上海临港奉贤置业有限公司	1,500.00	30
其他应收款	上海兴洸置业有限公司	152,256.14	45,098.22
其他应收款	沈阳金地图远置业有限公司	26,500.00	530
其他应收款	水电九局贵州建设工程有限公司	952.48	
其他应收款	武汉地产控股有限公司	3,149.70	2,519.76
其他应收款	郑州王榭堂乾置业有限公司	18.78	5.63
其他应收款	郑州悦宸置业有限公司	5,669.42	
其他应收款	中电建（湖南）拓海实业有限公司	3	
其他应收款	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	13,735.88	
其他应收款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	582.32	
其他应收款	中电建华东投资有限公司	13.56	
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	1,583.05	
其他应收款	中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	3,133.53	
其他应收款	中电建路桥集团霞浦建设发展有限公司	5	
其他应收款	中电建十一局工程有限公司	5,000.00	
其他应收款	中电建五兴物业管理有限公司	1,584.73	
其他应收款	中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	3	
其他应收款	中国电建集团河南工程有限公司	1,000.00	
其他应收款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	10	
其他应收款	中国电力建设集团有限公司	56,187.02	
其他应收款	中国水利水电第八工程局有限公司	150.36	
其他应收款	中国水利水电第七工程局有限公司	2,558.42	
其他应收款	中国水利水电第三工程局有限公司	1,862.00	
其他应收款	中国水利水电第十工程局有限公司	10,000.00	
其他应收款	中国水利水电第十四工程局有限公司	1.24	
其他应收款	中国水利水电第五工程局有限公司	1,670.22	

项目名称	关联方名称	期末余额	坏账准备余额
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	343.18	79.99
其他应收款	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	6.65	1
其他应收款	绿地集团都江堰无舍置业有限公司	170.89	64.46
长期应收款	北京首钢海赋置业有限公司	11,902.83	238.06
长期应收款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	43,001.29	997.6
长期应收款	成都德川嘉悦置业有限公司	1,036.70	100.78
长期应收款	广州招赢房地产有限责任公司	55,593.28	175.12
长期应收款	济南稳胜房地产开发有限公司	31,177.26	1,900.40
长期应收款	龙赫置业（北京）有限公司	432,648.04	20,357.21
长期应收款	绿地集团都江堰无舍置业有限公司	12,914.26	6,327.36
长期应收款	南京电建中储房地产有限公司	28,350.90	77.79
长期应收款	南京金中阳投资发展有限公司	21,000.00	63
长期应收款	南京聚盛房地产开发有限公司	19,941.50	321.26
长期应收款	天津金保银房置业有限公司	73,552.45	1,410.73
长期应收款	武汉城开房地产开发有限公司	57,257.88	3,518.65
长期应收款	武汉统建城市开发有限责任公司	35,850.93	634.34
长期应收款	西安悦达悦睿置业有限公司	49,575.93	584.31
长期应收款	重庆启润房地产开发有限公司	120,481.18	2,879.44
其他流动资产	南京电建中储房地产有限公司	27,239.10	

2、关联方应付项目

报告期内，发行人与关联方存在正常的资金往来，截至最近一年末，发行人与关联方的应付关联方款项情况如下表所示：

表：发行人与关联方的应付款项科目余额情况

单位：万元

应付项目	关联方名称	期末余额
应付票据	中电建建筑集团有限公司	1,549.33
应付票据	中国水利水电第七工程局有限公司	538.35
应付票据	中国水利水电第十工程局有限公司	16,300.20
应付票据	中国水利水电第五工程局有限公司	19,025.21
应付账款	中国水利水电第三工程局有限公司	31,728.27
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	30,984.95
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	27,173.32

应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	26,627.77
应付账款	中电建建筑集团有限公司	23,143.41
应付账款	中国水利水电第七工程局有限公司	20,956.93
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	10,447.44
应付账款	中国电建集团河南工程有限公司	9,209.03
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司	9,016.60
应付账款	水电九局贵州建设工程有限公司	9,010.19
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	8,655.67
应付账款	中国水利水电第十一工程局有限公司	4,236.67
应付账款	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	3,454.48
应付账款	中国水利水电第一工程局有限公司	3,143.32
应付账款	中电建十一局工程有限公司	2,559.25
应付账款	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	2,006.36
应付账款	中国电建集团湖北工程有限公司	1,652.12
应付账款	中电建铁路第七工程有限公司	1,317.43
应付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,233.81
应付账款	湖北省电力装备有限公司	1,196.68
应付账款	中电建江水能源科技（江西）有限公司	939.33
应付账款	中国水电基础局有限公司	698.17
应付账款	河南省华隆电力技术开发有限公司	608.35
应付账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	525.15
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	511.08
应付账款	福建闽能咨询有限公司	457.18
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	350.23
应付账款	中国电建集团重庆工程有限公司	285.7
应付账款	中国水利水电第四工程局有限公司	206.14
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	161.61
应付账款	深圳百业达机械设备租赁有限公司	126.13
应付账款	中国电建集团华中电力设计研究院有限公司	112.6
应付账款	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	103.5
应付账款	江西中电建工程造价咨询有限公司	86.51
应付账款	中国水利水电第十四工程局有限公司	83.74
应付账款	北京海赋人力资源服务有限公司	72.64
应付账款	中电建市政建设集团北方国际工程有限公司	65.06

应付账款	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	63.45
应付账款	中国电建集团上海能源装备有限公司	57.66
应付账款	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	56.75
应付账款	中电建（北京）综合能源服务有限公司	50
应付账款	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	32.11
应付账款	河北兴源工程建设监理有限公司	28.97
应付账款	浙江华东工程咨询有限公司	19.93
应付账款	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	4
应付账款	中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	2.9
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	0.67
预收账款	中国电力建设集团有限公司	101.89
预收账款	中电建九局重庆工程建设有限公司	7.1
预收账款	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	35.55
预收账款	中国电建地产集团抚顺有限公司	124.49
预收账款	中电建建筑集团有限公司	33.68
合同负债	中电建华东勘测设计院（深圳）有限公司	3,457.00
合同负债	中国水利水电第十二工程局有限公司	13.3
合同负债	中国水利水电第三工程局有限公司	4,167.00
合同负债	水电九局贵州建设工程有限公司	154.2
合同负债	中国水利水电第八工程局有限公司	50.05
合同负债	中国水利水电第五工程局有限公司	3,500.00
合同负债	中国电建集团海外投资有限公司	1,022.31
合同负债	中电建宁夏工程有限公司	450
合同负债	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	1,000.00
合同负债	中国水利水电第九工程局有限公司	65.06
其他应付款	中国电力建设集团有限公司	1,043,334.56
其他应付款	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	113,400.79
其他应付款	成都德臻置业有限公司	53,622.56
其他应付款	武汉地产控股有限公司	48,075.59
其他应付款	中国电建集团南方投资有限公司	29,612.88
其他应付款	南京悦茂房地产开发有限公司	28,250.00
其他应付款	诚通建投有限公司	23,755.00
其他应付款	南京兆祥房地产开发有限公司	23,520.00

其他应付款	重庆康田置业（集团）有限公司	18,610.45
其他应付款	郑州王榭堂乾置业有限公司	10,500.00
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	7,220.26
其他应付款	成都德商文商旅实业集团有限公司	7,094.93
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	6,295.43
其他应付款	中储发展股份有限公司	5,588.42
其他应付款	济南金地宏远房地产开发有限公司	3,300.00
其他应付款	北京京能海赋置业有限公司	2,450.00
其他应付款	重庆启润房地产开发有限公司	1,376.78
其他应付款	盛世（兴隆）艺术文化旅游开发有限公司	1,335.98
其他应付款	中国电力建设股份有限公司	1,024.70
其他应付款	中电建宁夏工程有限公司	750
其他应付款	中国电建集团国际工程有限公司	723.01
其他应付款	中电建五兴物业管理有限公司	618.13
其他应付款	长沙金光华置业有限公司	600
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	498.52
其他应付款	中国电建集团财务有限责任公司	488.35
其他应付款	中国电建集团海外投资有限公司	354
其他应付款	佛山泛漂置业有限公司	353.84
其他应付款	中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	321.71
其他应付款	杭州珑悦置业有限公司	300
其他应付款	中电建（北京）基金管理有限公司	252.46
其他应付款	南京泛悦建设管理有限公司	230.25
其他应付款	华润置地控股有限公司	204
其他应付款	中电建商业保理有限公司	193.76
其他应付款	北京智慧金源信息科技有限公司	123.59
其他应付款	中电建铁路建设投资集团有限公司	100
其他应付款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	96.71
其他应付款	北京华科软科技有限公司	78.07
其他应付款	华润置地（北京）股份有限公司	69.39
其他应付款	南京电建中储房地产有限公司	51.45
其他应付款	中国水利水电第七工程局有限公司	33.59
其他应付款	郑州悦宸置业有限公司	22.45
其他应付款	中电建路桥集团有限公司	9.45

其他应付款	中电建西部建设投资发展有限公司	9.35
其他应付款	中国水利水电第十工程局有限公司	8.58
其他应付款	北京海赋人力资源服务有限公司	5.57
其他应付款	中国水电基础局有限公司	5.08
其他应付款	中国水利水电第九工程局有限公司	4.32
其他应付款	中电建十一局西部建设有限公司	3.32
其他应付款	中国水利水电第一工程局有限公司	2.99
其他应付款	中国水利水电第六工程局有限公司	2.99
其他应付款	中国水利水电第十一工程局有限公司	2.11
其他应付款	中国电建集团华中电力设计研究院有限公司	2.11
其他应付款	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	1.54
其他应付款	中国水利水电第八工程局有限公司	1.28
其他应付款	湖北省电力装备有限公司	1.23
其他应付款	绿地集团都江堰无舍置业有限公司	0.94
其他应付款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	0.03
其他应付款	龙赫置业（北京）有限公司	0.02
其他应付款	中国水利水电第十六工程局有限公司	0.00

五、发行人主要或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保的余额为 22.25 亿元，占发行人净资产的 5.40%。截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保全部为对关联方提供的担保，具体情况如下：

表：发行人对外担保的情况

单位：万元

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	担保类型	担保余额	担保开始日	被担保债务到期时间	担保是否已经履行完毕
武汉城开房地产开发有限公司	参股公司	保证担保	56,284.84	2022/12/30	2028/9/29	否
西安悦达悦睿置业有限公司	参股公司	保证担保	13,720.00	2022/4/7	2027/4/6	否
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	其他关联方	保证担保	99,998.00	2022/7/15	2029/7/14	否

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	担保类型	担保余额	担保开始日	被担保债务到期时间	担保是否已经履行完毕
武汉统建统百置业有限公司	参股公司	保证担保	52,528.95	2023/1/17	2028/12/20	否
合计			222,531.79			

（二）重大承诺事项

截至 2026 年 3 月末，发行人无其他重大承诺事项。

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

1、发行人作为原告：

发行人子公司武汉大本营商业管理有限公司于 2024 年 10 月 16 日因地块收储款事项向武汉市硚口区住房和城乡建设局提起诉讼，截至 2025 年 6 月末，一审已开庭审理，目前已形成一审判决并在二审审理进程中，涉诉标的为 2.02 亿元。该案件 2025 年 8 月收到二审判决，二审撤销一审判决并裁定驳回大本营起诉。公司已于 2026 年 5 月申请再审。

2、发行人作为被告：

发行人子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司于 2023 年 11 月 20 日因建设工程施工合同纠纷与中建三局第一建设工程有限责任公司产生诉讼，截至 2025 年 6 月末，一审已审理并形成判决，目前已形成二审判决，涉诉标的为 2.21 亿元。本案目前处于强制执行阶段，已支付三局 8000 万元。

3、发行人既作为原告又作为被告：

发行人子公司武汉漂悦房地产有限公司与北京远东新地置业有限公司、Smart Team Creation Limited 駿盟創建有限公司(HK)、远洋控股集团(中国)有限公司三方因股权转让事项产生纠纷，涉案金额 3.18 亿，反诉案件远洋于 2025 年 3 月撤诉。2025 年 11 月收到一审判决：驳回武汉漂悦的全部诉讼请求。同年 12 月提起上诉，目前已分配法官，尚未开庭。

截至 2026 年 3 月末，发行人不存在占公司最近一期未经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上的未决或者可预见的对本期债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁。

六、受限资产

截至 2025 年末,发行人受限资产为 1,504,902.70 万元,占总资产的 10.17%,占净资产的比重为 36.15%,发行人受限资产主要由存货、固定资产、货币资金和投资性房地产构成。发行人受限的存货 694,020.04 万元,受限固定资产 86,720.19 万元,受限投资性房地产 693,446.32 万元,为公司部分下属子公司以自有的房屋建筑物及土地使用权等为抵押分别向各金融机构借款,笔数较多,抵押物较分散;受限货币资金 30,716.14 万元,受限原因为公司售楼资金监管、项目资本金监管、保证金等。截至近一年末,发行人受限资产的分类情况如下:

表: 发行人近一年末受限资产的分类情况

单位: 万元

项目	2025 年末账面价值	受限原因
货币资金	30,716.14	保证金、诉讼等
存货	694,020.04	抵押借款
固定资产	86,720.19	经营性物业贷
投资性房地产	693,446.32	抵押借款
合计	1,504,902.70	

截至 2025 年末,发行人受限资产具体情况如下:

抵押/质权人	期限	抵押/质押资产种类	账面价值	是否已经履行完毕
中国银行四川省分行	2013/3/14	货币资金	11.95	否
中国建设银行北京宣武支行营业部	2022.10-2026.01	货币资金	100.00	否
招行循礼门支行; 建行武汉城建支行	2025.3.14-2026/5/20	货币资金	24.18	否
中信银行成都武阳大道支行; 贵阳银行世纪城支行; 建行抚顺中央大街支行	2025.12.18	货币资金	471.64	否
建行上海闵行支行	2025/6/10-2026/1/16	货币资金	32.59	否
交通银行上海自贸试验区新片区分行	2025/1/24-2026/1/5	货币资金	49.60	否
中国银行南京中央门支行、兴业银行南京北京东路支行等	2025/11/20-2026/4/3	货币资金	6,699.53	否
中国建设银行股份有限公司成都第二支行	2025/3/27	货币资金	978.42	否

抵押/质权人	期限	抵押/质押资产种类	账面价值	是否已经履行完毕
中国建设银行股份有限公司成都第二支行	2021/12/14-2026/12/14	存货	19,500.00	否
中国银行安康分行营业部	-	货币资金	39.24	否
光大银行武汉分行	2025/11/27	货币资金	320.15	否
浙商银行武汉分行	2023-9-21-2026/4/30	货币资金	0.16	否
中国银行湖南省分行营业部	2025/12/1-2026/12/31	货币资金	51.60	否
工行武汉汉阳支行	2024/4/19-2029/3/28	存货	8,017.50	否
建设银行武汉江岸支行	2021/11/30-2026/11/29	存货	9,932.17	否
招商证券资产管理有限公司	2024/3/26-2027/3/25	投资性房地产	11,480.75	否
晋中市土地整治有限公司	-	货币资金	19,029.19	否
招行临港蓝湾支行	2025/1/24-2026/1/19	货币资金	170.19	否
建行上海闵行开发区支行	2025/2/20-2026/2/2	货币资金	116.00	否
中国银行四川省分行	2012/9/20-2028/12/30	货币资金	6.93	否
招商银行循礼门支行	2025/4/5-2026/2/10	货币资金	582.06	否
浦发银行沿江支行；中国建设银行股份有限公司武汉城建支行	2011/2/10	货币资金	2,022.95	否
中国工商银行武汉江岸支行	2025/10/27-2040/10/10	货币资金	4.61	否
建设银行武汉江岸支行	2025/8/20-2026/2/15	货币资金	3.05	否
建设银行武汉江岸支行	2023/12/20-2027/12/20	货币资金	2.10	否
湖北银行股份有限公司武汉硚口支行	2024/4/28-2034/4/28 2025/1/21-2040/1/21	存货	214,974.52	否
浙商银行股份有限公司成都青羊支行	2025/6/16-2040/8/31	存货	109,974.27	
交通银行重庆市九龙坡支行；民生银行重庆市巴南支行；中国银行重庆市大渡口支行；中信银行重庆市渝中支行	2021/12/24- 2031/6/15;2023/3/31- 2026/3/31;2023/11/2- 2027/10/16;2025/6/26- 2030/6/16;2026/3/25- 2031/3/25	存货	62,775.56	否
建设银行武汉江岸支行	2025/4/30-2028/6/21	存货	63,573.39	否
招商证券资产管理有限公司	2024/3/26-2036/3/25	投资性房地产	9,821.22	否
招商证券资产管理有限公司	2023/4/26- 2025/4/252024/3/20-	投资性房地产	49,728.47	否

抵押/质权人	期限	抵押/质押资产种类	账面价值	是否已经履行完毕
	2036/3/19-2024/4/30-2032/4/29			
浙商银行重庆分行	2024/8/29-2029/8/27	存货	28,145.94	否
兴业银行北京首体支行	2023 年 4 月 21 日-2038 年 4 月 20 日	存货	44,972.39	否
兴业银行北京首体支行	2023 年 4 月 21 日-2038 年 4 月 20 日	投资性房地产	622,415.88	否
中信银行广州科技园支行	2025/10/17-2028/10/17	存货	856.93	否
建设银行重庆大渡口支行、工商银行重庆南岸支行	2025/1/27-2030/1/27; 2025/7/31-2030/7/31; 2026/3/29-2031/3/29	存货	131,297.36	否
建行三亚分行营业部	2023/12/14-2033/12/18	固定资产	86,720.19	否

除上述事项外，发行人还存在应收账款收益权转让、融资租赁和发行 ABN/ABS 等导致的权益受限的情况，相关情况如下：

表：截至 2025 年末发行人应收账款收益权转让、融资租赁等导致的权益受限情况

单位：万元

抵押/质权人	期限	抵押/质押资产种类	价值	是否已经履行完毕
广州工控万宝融资租赁有限公司	2025.1.3-2028.1.3	设备	12,000.00	否
泸州银行股份有限公司	2025.12.11-2026.12.10	政府收费权	80,000.00	否
诚通融资租赁有限公司	2023.8.21-2027.11.27	设备及车位	54,225.00	否
诚通商业保理有限公司	2025.12.16-2026.12.15	按揭尾款	100,000.00	否

七、重大资产重组事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大资产重组事项。

八、衍生品、大宗商品期货、理财产品等金融产品的投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人未投资理财产品、金融衍生产品及大宗商品期货等金融产品。

九、海外投资

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资计划。

十、直接融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他直接融资计划。

十一、其他重要事项

无。

第七章 企业资信状况

一、发行人银行授信情况

公司母公司中国电建与中国银行、工商银行、农业银行、建设银行等多家银行机构建立了良好的合作关系，公司可以便捷地在中国电建与银行机构的总授信额度内获取银行贷款，融资渠道较为通畅。此外，多年来发行人及其子公司与中国建设银行、中信银行、民生银行、浙商银行和交通银行等多家银行机构建立了稳固的战略合作关系，备用流动性较充裕，也可对公司整体偿债能力形成一定补充。良好的银企关系为公司经营性资金需求和债务本息支付提供了较有力的保障。截至 2026 年 3 月末，发行人获得银行授信总额为 881.10 亿元，其中已用额度为 328.31 亿元，剩余授信额度为 552.80 亿元。

表：截至 2026 年 3 月末发行人授信情况

单位：万元

序号	银行名称	授信总额	已提取金额	剩余授信额
1	北京银行	201,000.00	50,000.00	151,000.00
2	渤海银行	120,000.00	42,500.00	77,500.00
3	电建财务公司	119,700.00	13.41	119,686.59
4	工商银行	275,700.00	125,726.00	149,974.00
5	光大银行	229,200.00	99,200.00	130,000.00
6	广发银行	19,300.00	17,990.00	1,310.00
7	汉口银行	19,990.00	19,990.00	0.00
8	恒丰银行	40,000.00	0.00	40,000.00
9	湖北银行	57,250.00	57,250.00	0.00
10	华夏银行	200,000.00	182,000.00	18,000.00
11	建设银行	1,447,300.00	1,052,099.00	395,201.00
12	江苏银行	1,000.00	0.00	1,000.00
13	交通银行	519,800.00	308,552.10	211,247.90
14	泸州银行	130,000.00	100,000.00	30,000.00
15	民生银行	1,050,000.00	12,900.00	1,037,100.00
16	宁波银行	305,000.00	0.00	305,000.00
17	农业银行	250,000.00	169,000.00	81,000.00
18	平安银行	168,350.00	118,182.31	50,167.70

序号	银行名称	授信总额	已提取金额	剩余授信额
19	浦发银行	328,091.00	0.00	328,091.00
20	上海银行	30,000.00	20,000.00	10,000.00
21	兴业银行	331,000.00	308,999.00	22,001.00
22	邮储银行	0.00	0.00	0.00
23	招商银行	224,000.00	60,000.00	164,000.00
24	浙商银行	805,940.00	56,531.38	749,408.62
25	郑州银行	150,000.00	10,700.00	139,300.00
26	中国银行	258,198.10	186,376.62	71,821.48
27	中国邮政储蓄银行	300.00	0.00	300.00
28	中信银行	1,529,900.00	285,052.00	1,244,848.00
合计		8,811,019.10	3,283,061.81	5,527,957.29

二、发行人债务违约情况

截至近一期末，发行人未发生债务违约的情况。近三年及一期，发行人的各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行的境内一般直接债务融资工具情况如下：

表：发行人及下属子公司境内一般直接债务融资工具发行及偿付情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券类别	偿付情况
1	15 南国置业 MTN001	2015-04-28	2018-04-30	10.00	0.00	6.80	中期票据	已到期
2	15 南国置业 PPN001	2015-10-28	2018-10-29	10.00	0.00	6.30	定向工具(PPN)	已到期
3	15 南国 01	2015-11-02	2018-11-02	10.00	0.00	6.38	私募公司债	已到期
4	15 南国 02	2015-11-03	2018-11-05	5.00	0.00	6.35	私募公司债	已到期
5	16 电建 01	2016-01-22	2021-01-26	20.00	0.00	3.70	一般公司债	已到期
6	16 电建地产 MTN001	2016-04-21	2021-04-25	20.00	0.00	4.10	中期票据	已到期

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券类别	偿付情况
7	16 电建 02	2016-06-08	2019-06-08	10.70	0.00	4.80	私募公司债	已到期
8	16 电建地产 MTN002	2016-12-14	2021-12-16	15.00	0.00	5.50	中期票据	已到期
9	17 电建地产 MTN001	2017-05-03	2020-05-05	15.00	0.00	6.00	中期票据	已到期
10	17 电建地产 SCP001	2017-06-06	2018-03-05	10.00	0.00	5.40	超短期融资券	已到期
11	17 电建地产 SCP002	2017-08-23	2018-05-22	10.00	0.00	5.05	超短期融资券	已到期
12	17 电建债	2017-09-22	2022-09-25	10.00	0.00	5.58	一般公司债	已到期
13	18 电建地产 SCP001	2018-01-24	2018-10-23	10.00	0.00	5.50	超短期融资券	已到期
14	18 电建地产 SCP002	2018-03-28	2018-12-24	10.00	0.00	5.27	超短期融资券	已到期
15	18 电建地产 SCP003	2018-04-19	2019-01-18	10.00	0.00	4.80	超短期融资券	已到期
16	18 电建地产 MTN001	2018-05-04	2021-05-08	10.00	0.00	6.80	中期票据	已到期
17	18 电建地产 SCP004	2018-07-11	2019-04-09	5.00	0.00	5.55	超短期融资券	已到期
18	18 电建 01	2018-08-22	2020-08-24	20.00	0.00	6.20	私募公司债	已到期
19	18 南国置业 SCP001	2018-10-23	2019-07-22	9.00	0.00	5.50	超短期融资券	已到期
20	19 电建地产 SCP001	2019-01-14	2019-10-13	10.00	0.00	3.70	超短期融资券	已到期
21	19 南国债	2019-01-23	2021-01-25	7.00	0.00	5.70	私募公司债	已到期
22	19 电建债	2019-01-30	2022-02-07	10.00	0.00	5.18	私募公司债	已到期
23	19 电建地产 SCP002	2019-04-03	2019-12-30	10.00	0.00	3.48	超短期融资券	已到期
24	19 南国置业 MTN001	2019-06-19	2022-06-21	6.00	0.00	5.50	中期票据	已到期
25	19 南国置业 MTN002	2019-07-15	2022-07-17	9.00	0.00	5.30	中期票据	已到期
26	19 电建 01	2019-07-24	2022-07-25	8.60	0.00	4.27	一般公司债	已到期
27	19 电建地产 MTN001	2019-08-29	2022-09-02	10.00	0.00	4.00	中期票据	已到期
28	19 电建地产 SCP003	2019-12-23	2020-09-20	10.00	0.00	3.38	超短期融资券	已到期
29	20 电建地产 SCP001	2020-04-01	2020-08-01	15.00	0.00	2.50	超短期融资券	已到期

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券类别	偿付情况
30	20 南国置业 SCP001	2020-04-15	2021-01-12	2.50	0.00	2.82	超短期融资券	已到期
31	20 电建地产 MTN001	2020-07-28	2023-07-30	12.00	0.00	5.80	中期票据	已到期
32	20 电建地产 PPN001	2020-08-06	2023-08-10	12.00	0.00	4.39	定向工具(PPN)	已到期
33	20 电建地产 PPN002	2020-09-14	2023-09-16	10.00	0.00	4.58	定向工具(PPN)	已到期
34	20 电建 01	2020-11-24	2025-11-25	20.00	0.00	4.50	一般公司债	已到期
35	21 南国债	2021-01-22	2023-01-26	5.95	0.00	5.18	私募公司债	已到期
36	21 电建 01	2021-04-06	2024-04-08	17.60	0.00	4.20	一般公司债	已到期
37	21 电建地产 MTN001	2021-04-12	2024-04-14	10.00	0.00	4.18	中期票据	已到期
38	21 电建地产 MTN002	2021-04-16	2024-04-20	10.00	0.00	4.18	中期票据	已到期
39	21 电建地产 MTN003	2021-04-22	2026-04-26	10.00	0.00	4.18	中期票据	已到期
40	21 电建地产 MTN004	2021-11-24	2024-11-26	15.00	0.00	4.00	中期票据	已到期
41	22 电建地产 PPN001	2022-01-12	2025-01-14	10.00	0.00	3.65	定向工具(PPN)	已到期
42	22 电建 01	2022-01-20	2027-01-21	10.00	10.00	3.42	一般公司债	未到期
43	22 电建地产 PPN002	2022-03-09	2025-03-11	10.00	0.00	3.88	定向工具(PPN)	已到期
44	22 电建 02	2022-03-31	2027-04-06	11.80	11.80	3.83	一般公司债	未到期
45	22 电建地产 MTN001	2022-06-09	2025-06-13	7.50	0.00	3.30	中期票据	已到期
46	22 电建 03	2022-06-14	2027-06-16	7.00	7.00	3.39	一般公司债	未到期
47	22 电建地产 MTN002	2022-07-08	2025-07-12	10.00	0.00	3.48	中期票据	已到期
48	22 电建 04	2022-07-26	2027-07-28	9.00	9.00	3.34	一般公司债	未到期
49	22 电建地产 MTN003	2022-08-23	2027-08-24	11.00	11.00	3.50	中期票据	未到期
50	22 电建 05	2022-09-26	2027-09-27	10.00	10.00	3.60	一般公司债	未到期
51	22 电建 06	2022-11-02	2027-11-03	9.00	9.00	3.79	一般公司债	未到期
52	23 电建 F2	2023-03-03	2026-03-07	10.00	0.00	4.20	私募公司债	已到期
53	23 电建 F3	2023-03-24	2026-03-27	10.95	0.00	3.90	私募公司债	已到期
54	23 电建 01	2023-04-14	2028-04-17	5.00	5.00	3.57	一般公司债	未到期

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券类别	偿付情况
55	23 电建地产 PPN001	2023-04-26	2025-04-27	4.70	0.00	3.63	定向工具(PPN)	已到期
56	23 电建地产 MTN001	2023-07-19	2028-07-21	12.50	12.50	3.65	中期票据	未到期
57	23 电建地产 MTN002	2023-08-03	2028-08-04	12.50	12.50	3.68	中期票据	未到期
58	23 电建地产 MTN003	2023-08-30	2028-08-31	5.00	5.00	3.70	中期票据	未到期
59	23 电建地产 MTN004	2023-10-25	2028-10-26	6.00	6.00	4.50	中期票据	未到期
60	23 电建 04	2023-12-05	2028-12-07	19.20	19.20	4.30	一般公司债	未到期
61	24 电建地产 PPN001	2024-01-09	2029-01-10	10.30	10.30	3.89	定向工具(PPN)	未到期
62	24 电建地产 PPN002	2024-03-01	2029-03-04	5.00	5.00	3.38	定向工具(PPN)	未到期
63	24 电建 F1	2024-03-26	2027-03-28	7.60	7.60	3.48	私募公司债	未到期
64	24 电建 F2	2024-03-26	2029-03-28	10.00	10.00	3.54	私募公司债	未到期
65	24 电建地产 MTN001	2024-04-17	2029-04-18	15.00	15.00	3.49	中期票据	未到期
66	24 电建地产 SCP001	2024-04-22	2024-07-22	5.40	0.00	2.20	超短期融资券	已到期
67	24 电建地产 MTN002	2024-07-12	2029-07-15	5.40	5.40	2.68	中期票据	未到期
68	24 电建地产 MTN003	2024-08-26	2029-08-27	17.98	17.98	2.76	中期票据	未到期
69	25 电建地产 SCP001	2025-03-05	2025-06-04	11.62	0.00	2.38	超短期融资券	已到期
70	25 电建地产 MTN001	2025-04-10	2030-04-11	11.62	11.62	2.80	中期票据	未到期
71	25 电建地产 SCP002	2025-04-22	2025-09-20	5.00	0.00	2.05	超短期融资券	已到期
72	25 电建地产 SCP003	2025-06-10	2025-11-07	8.00	0.00	1.89	超短期融资券	已到期
73	25 电建地产 SCP004	2025-07-04	2025-10-30	7.00	0.00	1.75	超短期融资券	已到期
74	25 电建地产 MTN002	2025-09-15	2028-09-16	10.40	10.40	2.58	中期票据	未到期
75	25 电建地产 MTN003	2025-10-15	2028-10-16	7.00	7.00	2.63	中期票据	未到期
76	25 电建地产 MTN004	2025-10-29	2028-10-30	8.00	8.00	2.52	中期票据	未到期

序号	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	债券类别	偿付情况
77	26 电建 F1	2026-03-03	2028-03-04	5.00	5.00	2.70	私募公司债	未到期
78	26 电建 F2	2026-03-03	2030-03-04	5.00	5.00	3.00	私募公司债	未到期
79	26 电建 F3	2026-03-17	2028-03-19	5.95	5.95	2.65	私募公司债	未到期
80	26 电建 F4	2026-03-17	2030-03-19	5.00	5.00	3.35	私募公司债	未到期
81	26 电建地产 MTN001	2026-04-09	2030-04-10	6.00	6.00	2.99	中期票据	未到期
合计		-	-	803.77	263.25	-	-	-

发行人于 2018 年 12 月 6 日，在境外发行美元债 3 亿美元，期限 3 年，
2021 年 12 月 6 日已到期，票面利率 4.50%。

第八章 增信情况

本期中期票据未设置信用增进安排。

第九章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议、纳税依据，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产(以下称应税交易)，以及进口货物的单位和个人(包括个体工商户)，为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及相关法规或公告，一般企业投资者持有债券取得的利息收入属于企业所得税的应税收入，应并入当期应纳税所得额，计算缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割等所书立的产权转移书据，应当缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》将随《中华人民共和国印花税法》的施行同时废止。对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前尚无具体规定。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日期间应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4. 同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

发行人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《公司信用类债券信息披露事务管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、信息披露机制

发行人根据《中华人民共和国中国人民银行法》《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规，结合《中国电力建设股份有限公司信用类债券信息披露事务管理制度》，制定了《中国电建地产集团有限公司信用类债券信息披露事务管理办法》。

公司董事长为债券信息披露工作第一责任人；全体董事负有连带责任。

公司总会计师是债券信息披露事务负责人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

发行人信息披露事务负责人相关信息如下：

信息披露事务负责人：廖红云

信息披露事务负责人职务：总会计师

信息披露事务负责人联系方式：010-88987979

公司财务资金部为公司债券信息披露事务管理部门,在债券信息披露事务负责人的领导下,统一负责公司的债券信息披露事务。

债券信息披露事务管理部门承担如下职责:

(一)负责公司债券信息披露事务,保证公司信息披露程序符合相关法律法规的相关要求;

(二)负责牵头起草、编制公司债券相关信息披露文件;

(三)负责接待来访、回答咨询、联系债权人、向债权人及相关投资者提供公司已披露信息的备查文件,保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时;

(四)负责公司债券相关重大信息的保密工作,采取保密措施;

(五)负责保管公司债券信息披露文件。

二、信息披露安排

(一) 本期中期票据发行前的信息披露安排

发行人在本期中期票据发行日 1 个工作日前,通过交易商协会认可的渠道披露如下文件:

- 1、中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书;
- 2、中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据的法律意见书;
- 3、中国电建地产集团有限公司 2023、2024 年、2025 年经审计的财务报告、2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表;
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

(二) 本期中期票据存续期间的信息披露安排

发行人将按照交易商协会及相关主管部门的相关规定,通过交易商协会认可的渠道按时对下述信息进行披露。

1、发行人应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、发行人应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间。

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（三）存续期内重大事项的信息披露

在本期中期票据存续期内，公司发生可能影响中期票据投资人实现其债权的重大事项时，公司将及时向市场披露。

下列情况为前款所称重大事项：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本期中期票据本息兑付前的信息披露安排

发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信建投证券股份有限公司

联络人姓名：陈凯鑫、张文杰、付浩洋

联系方式：010-56051994

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
- 2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
- 3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
- 4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8. 发行人进行重大债务重组；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 chenkaixin@csc.com.cn 或寄送至北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层、陈凯鑫、010-56051994 或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他方式提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 投资者保护条款

本期债务融资工具不设置投资人保护条款。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

1.1 【宽限期条款】：

发行人在上述情形发生之后有【10】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【0】BP 计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2. 因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付

资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过生效；

2. 注销方案表决生效后，**发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；**注销协议应明确注销流程和时间安排；**不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；**

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；
3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集本期债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 本期中期票据发行的有关机构

一、发行人

名称：中国电建地产集团有限公司

注册地址：北京市海淀区玲珑巷路 1 号院 5 号楼 1 层 108

法定代表人：王海波

联系地址：北京市石景山区古城南里东街 33 号院 3 号楼 14 层中国电建地产集团有限公司

联系人：李少楠、王志昆

联系电话：010-88987999

传真：/

邮编：100043

二、牵头主承销商、簿记管理人、存续期管理机构

单位名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系人：王雯雯、赵业、张海虹、陈凯鑫、张文杰、付浩洋

联系电话：010-56051948

传真：010-56160130

邮编：100020

三、联席主承销商

单位名称：东方证券股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

法定代表人：周磊

联系地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际北翼 15 层

联系人：李辉雨、张新琦、马泽瑜、王琚璞

联系电话：021-23153888

传真：021-23153500

邮编：200010

四、律师事务所

名称：北京卓纬律师事务所

负责人：朱宁

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东方经贸城东二办公楼 21 层
1,2,3,7,8,9,10,11,12A,12C 室

联系人：罗文慧、林敏

联系电话：010-85419666

传真：010-85870079

邮编：100738

五、审计机构

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：邱靖之

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

联系人：张琮

联系电话：18612686388

传真：010-88018737

邮编：100048

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：杨志国、朱建弟

地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

联系人：宋晓妮、崔云刚

联系电话：021-23281358

传真：021-63392558

邮编：200002

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮编：200010

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件及查询地址

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2025〕MTN788 号）；
- 2、中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；
- 3、中国电建地产集团有限公司发行 2026 年度第二期中期票据之法律意见书；
- 4、中国电建地产集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告、2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国电建地产集团有限公司有权机构决议；
- 6、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、查询地址

发行人：中国电建地产集团有限公司

地址：北京市石景山区古城南里东街 33 号院 3 号楼 14 层中国电建地产集团有限公司

联系人：李少楠、王志昆

联系电话：010-88987999

传真：/

邮编：100043

牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系人：王雯雯、赵业、张海虹、陈凯鑫、张文杰、付浩洋

联系电话：010-56051948

传真：010-56160130

邮编：100020

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

三、查询网站

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

投资者可通过发行人在交易商协会认可的网站披露的《接受注册通知书》（中市协注〔2025〕MTN788号）项下的募集说明书查阅历史信息。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

附录 主要财务指标计算公式

营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

营业利润率 = 营业利润 / 营业收入

净利润率 = 净利润 / 营业收入

总资产收益率 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / 总资产平均余额

净资产收益率 = 净利润 / 平均所有者权益

资产负债率 = 负债总额 / 资产总额

流动比率 (倍) = 流动资产 / 流动负债

速动比率 (倍) = (流动资产 - 存货) / 流动负债

EBITDA 利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息支出)

EBITDA 债务保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) / 全部债务

总资产周转率 (倍) = 主营业务收入 / 总资产平均余额

应收账款周转率 (倍) = 主营业务收入 / 应收账款平均余额

存货周转率 (倍) = 主营业务成本 / 存货平均余额

收入现金比率 = 经营活动产生的现金流量净额 / 主营业务收入

(本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页)

