债券简称：16 建房 01	债券代码：135631
债券简称：17 建房 01	债券代码：145584
债券简称：19 建房 01	债券代码：155518
债券简称：19 建房 02	债券代码：155519
债券简称：19 建房 03	债券代码：155586
债券简称：19 建房 04	债券代码：155587
债券简称：19 建房 05	债券代码：155661
债券简称：19 建房 06	债券代码：155662

建发房地产集团有限公司发行公司债券

受托管理事务报告（2019 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

兴业证券股份有限公司
CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO.,LTD.

（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二〇年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”、“本公司”）编制本报告的内容及信息均来源于建发房地产集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《建发房地产集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况.....1
一、发行人概况.....1
二、核准文件及核准规模.....1
三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款.....1
第二章 受托管理人履行职责情况.....7
一、持续关注发行人资信情况.....7
二、持续关注增信措施.....7
三、监督专项账户及募集资金使用情况.....7
四、督促发行人信息披露.....7
五、披露受托管理事务报告.....8
六、督促履约.....8
第三章 发行人经营与财务状况.....9
一、发行人经营情况.....9
二、发行人财务情况.....9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....13
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....17
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....18
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....19
一、增信措施的执行情况及有效性分析.....19
二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....19
第八章 债券本息偿付情况.....20
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....21
第十章 债券持有人会议召开情况.....22
第十一章 发行人发生重大事项情况.....23
第十二章 其他可能影响发行人偿债能力的情形.....24

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况

一、发行人概况

注册名称：建发房地产集团有限公司

中文名称简称：建发房产

英文名称：C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

英文名称缩写：C&D REAL ESTATE CO., LTD.

法定代表人：庄跃凯

信息披露负责人：张颜青

联系电话：0592-2263366

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼

传真：0592-2111719

电子邮箱：zhangyq@cndrealty.com

注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

公司网址：www.cndrealty.com

公司电子邮箱：xiaozm@cndrealty.com

联系电话：0592-2263366

邮政编码：361001

发行人聘请的境内会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二、核准文件及核准规模

（一）2016 年 4 月 22 日，公司召开董事会会议，审议同意发行人申请非公

开发行不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。

2016 年 5 月 9 日，公司召开股东会会议，审议同意发行人申请非公开发行不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。

2016 年 6 月 27 日，公司本次非公开发行公司债券获得上海证券交易所出具的挂牌无异议函。公司本次非公开发行公司债券规模为不超过 60 亿元，拟分期发行。

（二）2018 年 12 月 17 日，公司召开董事会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

2019 年 2 月 13 日，公司召开股东会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 5 月 22 日签发的“证监许可【2019】919 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款

（一）16 建房 01

1、债券名称：建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）

2、债券简称：16 建房 01

3、债券代码：135631

4、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：发行时为 3.85%，报告期内触发发行人调整票面利率选择权，发行人调整票面利率至 4.60%。

6、债券发行规模：发行规模为 15 亿元，报告期内触发投资者回售选择权，投资者回售 8.05 亿元，发行人已足额兑付回售部分，债券余额为 6.95 亿元。

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2016 年 7 月 15 日

9、债券到期日：2021 年 7 月 19 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（二）17 建房 01

1、债券名称：建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）品种一

2、债券简称：17 建房 01

3、债券代码：145584

4、债券期限：5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：5.70%

6、债券发行规模：10 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2017 年 6 月 22 日

9、债券到期日：2022 年 6 月 23 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（三）19 建房 01

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）

2、债券简称：19 建房 01

3、债券代码：155518

4、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：4.20%

6、债券发行规模：10 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 7 月 4 日

9、债券到期日：2026 年 7 月 9 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（四）19 建房 02

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）

2、债券简称：19 建房 02

3、债券代码：155519

4、债券期限：6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：3.80%

6、债券发行规模：10 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 7 月 4 日

9、债券到期日：2025 年 7 月 9 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（五）19 建房 03

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）

2、债券简称：19 建房 03

3、债券代码：155586

4、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：4.09%

6、债券发行规模：5 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 8 月 6 日

9、债券到期日：2026 年 8 月 8 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（六）19 建房 04

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）

2、债券简称：19 建房 04

3、债券代码：155587

4、债券期限：6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：3.71%

6、债券发行规模：5 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 8 月 6 日

9、债券到期日：2025 年 8 月 8 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（七）19 建房 05

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）

2、债券简称：19 建房 05

3、债券代码：155661

4、债券期限：7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：4.18%

6、债券发行规模：10 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 8 月 28 日

9、债券到期日：2026 年 9 月 2 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

（八）19 建房 06

1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种二）

2、债券简称：19 建房 06

3、债券代码：155662

4、债券期限：6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

5、债券利率：3.70%

6、债券发行规模：3 亿元

7、债券还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本付息

8、债券发行首日：2019 年 8 月 28 日

9、债券到期日：2025 年 9 月 2 日

10、债券上市地点：上海证券交易所

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，本公司持续关注发行人资信情况，并就发行人出现的重大事项，及时在上海证券交易所发布受托管理事务临时报告。

二、持续关注增信措施

本期债券由厦门建发集团有限公司提供不可撤销连带责任担保，本公司持续关注担保人资信情况。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在“16 建房 01”、“17 建房 01”发行前与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行、兴业证券股份有限公司签署《建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，开立了募集资金及偿债资金专项账户。本期债券募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。

发行人已在“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”发行前与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行、兴业证券股份有限公司签署《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，开立了募集资金及偿债资金专项账户。本期债券募集资金已按照约定，及时划入专项账户，并在募集资金专户中储存、使用。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，本公司依照《债券受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，本期债券已于 2019 年 4 月 30 日披露了 2018 年年度报告，于 2019 年 8 月 30 日披露了 2019 年半年度报告。本公司已于 2019 年 6 月 13 日发布了《建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）和（第二期）、非公开发行 2017 年公司债券（第一期）（品种一）和（品种二）受托管理事务报告（2018 年度）》。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促“16 建房 01”、“17 建房 01”按期足额付息，已督促“16 建房 01”按期足额兑付回售部分，“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、 “19 建房 05”、 “19 建房 06”无兑付兑息事项，本公司将持续掌握本期债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

公司的经营范围主要是房地产开发与经营及管理；房地产咨询；批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；装修、装饰；经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

发行人最近两年主要收入构成情况表

单位：亿元、%

业务板块	2019 年度				2018 年度			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发业务	290.84	193.76	33.38	90.68	248.19	152.88	38.4	90.74
其他业务	29.89	21.83	26.95	9.32	25.32	17.41	31.24	9.26
合计	320.73	215.59	32.78	100.00	273.51	170.29	37.74	100.00

二、发行人财务情况

（一）发行人主要财务数据

发行人 2019 年度财务数据来源于建发房地产集团有限公司 2019 年经审计的合并财务报表。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告、注释以及发行人 2019 年年度报告。

发行人最近两年主要财务指标

单位：亿元　币种：人民币

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	1,680.33	1,128.78	48.86	注 1
总负债	1,310.61	850.51	54.10	注 2

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
净资产	369.72	278.26	32.87	注 3
归属母公司股东的净资产	190.18	162.30	17.18	-
资产负债率（%）	78.00	75.35	3.52	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	78.14	75.55	3.43	-
流动比率	1.70	2.13	-20.07	-
速动比率	0.54	0.44	23.61	-
期末现金及现金等价物余额	1,039.04	793.57	30.93	注 4
营业收入	320.73	273.51	17.27	-
营业成本	215.59	170.29	26.60	-
利润总额	66.48	57.95	14.73	-
净利润	48.03	42.44	13.17	-
扣除非经常性损益后净利润	44.36	40.38	9.84	-
归属母公司股东的净利润	38.84	34.43	12.80	-
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	75.84	70.31	7.87	-
经营活动产生的现金流净额	125.64	5.84	2,052.56	注 5
投资活动产生的现金流净额	-94.09	38.47	-344.60	注 6
筹资活动产生的现金流净额	58.82	-12.89	-556.33	注 7
应收账款周转率	8.94	7.40	20.78	注 8
存货周转率	0.24	0.21	14.29	-
EBITDA 全部债务比	0.16	0.21	-23.39	-
利息保障倍数	2.47	2.41	2.47	-
现金利息保障倍数	5.27	1.71	208.34	注 9
EBITDA 利息倍数	2.55	2.50	2.29	-
贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
利息偿付率（%）	100	100	0.00	-

主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：主要为货币资金、存货和其他应收款的增加。

注 2：主要为预收账款、其他应付款和长期借款增加。

注 3：主要为未分配利润和少数股东权益增加。

注 4：经营活动和筹资活动现金流净增加所致。

注 5：报告期销售回款增加所致。

注 6：报告期内收回投资现金流入减少所致。

注 7：报告期内吸收投资和取得借款收到现金增加所致。

注 8：报告期末公司应收账款余额较高所致。

注 9：报告期销售回款增加，公司经营活动产生的现金流净额大幅增加所致。

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（二）发行人主要资产及负债变动情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

主要资产及负债变动情况

单位：亿元　币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	179.91	83.81	114.66	注 1
交易金融资产	2.25	-	-	注 2
应收账款	34.81	36.96	-5.81	-
预付款项	20.84	2.56	714.60	注 3
其他应收款	218.83	68.18	220.95	注 4
存货	1,039.04	793.57	30.93	注 5
其他流动资产	31.57	15.63	101.91	注 6
债权投资	9.81	-	-	注 7
可供出售金融资产	-	5.46	-100.00	注 8
长期应收款	21.21	26.11	-18.74	-
长期股权投资	28.36	11.03	157.05	注 9
其他非流动金融资产	3.99	-	-	注 10
投资性房地产	50.56	53.49	-5.48	-
固定资产	1.36	1.51	-10.30	-
在建工程	2.64	1.74	51.55	注 11
无形资产	1.50	1.48	0.79	-
商誉	1.53	1.53	0.00	-
长期待摊费用	1.13	1.48	-23.42	-
递延所得税资产	28.67	21.65	32.42	注 12
其他非流动资产	1.27	2.57	-50.60	注 13
短期借款	21.81	14.31	52.40	注 14
应付票据	1.08	0.57	89.18	注 15
应付账款	101.66	70.42	44.35	注 16
预收款项	459.86	186.30	146.84	注 17
应付职工薪酬	8.98	8.14	10.41	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应交税费	26.01	18.11	43.63	注 18
应付利息	-	4.94	-100.00	注 19
其他应付款	178.83	151.80	17.81	-
一年内到期的非流动负债	92.51	20.76	345.69	注 20
其他流动负债	8.11	-	-	注 21
长期借款	236.72	184.34	28.41	-
应付债券	135.12	130.62	3.45	-
长期应付款	9.29	35.45	-73.79	注 22
预计负债	0.89	0.63	40.68	注 23
递延收益	0.31	0.31	0.00	-
递延所得税负债	4.45	3.77	17.99	-
其他非流动负债	25.00	25.00	0.00	-

主要资产和负债变动的原因

注 1：主要原因是本年度销售回款增加所致。

注 2：主要是本年度购买理财产品所致。

注 3：主要为当期新拍得地块支付的地价款，由于尚未取得交地确认书因此于预付账款中核算。

注 4：系合并范围外关联方及合作方经营往来款项增加所致。

注 5：主要是本期新增地块项目导致。

注 6：主要为进项税额、预缴其他税费和多交或预缴的增值税额较多所致。

注 7：主要为公司旗下小贷公司发放贷款形成。

注 8：执行新金融工具准则调整所致。

注 9：主要为本年度合作项目投资增多所致。

注 10：执行新金融工具准则调整所致。

注 11：主要为本年度工程建设投入增加。

注 12：预收售房款增加导致相应的递延所得税资产增加。

注 13：执行新金融工具准则调整所致。

注 14：主要是短期融资的增加导致。

注 15：主要为应付开发成本款增加。

注 16：主要为应付开发成本款增加。

注 17：主要原因为预收售房款增幅较大。

注 18：主要为应交企业所得税增加。

注 19：执行新金融工具准则调整所致。

注 20：一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

注 21：公司 2019 年度发行短期融资券所致。

注 22：主要为重分类 26.02 亿元平安-建发购房尾款资产支持专项计划预计一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债中。

注 23：主要为客户关爱基金增加所致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、“16 建房 01”募集资金使用及专项账户运作情况

1、募集资金情况

本期债券募集资金 15 亿元，已于 2016 年 7 月 20 日全部到位。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 15 亿元，全部用于补充营运资金。

16 建房 01 募集资金使用情况

使用情况	募集资金 15 亿元全部用于补充营运资金。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与 本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
是否与约定用途一致	与约定用途一致

二、“17 建房 01”募集资金使用及专项账户运作情况

1、募集资金情况

本期债券募集资金 10 亿元，已于 2017 年 6 月 23 日全部到位。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 10 亿元，全部用于偿还借款。

17 建房 01 募集资金使用情况

使用情况	募集资金 10 亿元全部用于偿还借款。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保

	障金专户协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与 本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
是否与约定用途一致	与约定用途一致

三、“19 建房 01”、“19 建房 02”募集资金使用及专项账户运作情况

1、募集资金情况

本期债券募集资金总额 20 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还借款。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 20 亿元，全部用于偿还借款。

19 建房 01、19 建房 02 募集资金使用情况

使用情况	募集资金 20 亿元全部用于偿还借款。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与 本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
是否与约定用途一致	与约定用途一致

四、“19 建房 03”、“19 建房 04”募集资金使用及专项账户运作情况

1、募集资金情况

本期债券募集资金总额 10 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还借款。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 10 亿元，全部用于偿还借款。

19 建房 03、19 建房 04 募集资金使用情况

使用情况	募集资金 10 亿元全部用于偿还借款。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
是否与约定用途一致	与约定用途一致

五、“19 建房 05”、“19 建房 06”募集资金使用及专项账户运作情况

1、募集资金情况

本期债券募集资金总额 13 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还借款。

2、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金 13 亿元，全部用于偿还借款。

19 建房 05、19 建房 06 募集资金使用情况

使用情况	募集资金 13 亿元全部用于偿还借款。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保障金专户协议》的约定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序。
年末余额	0 亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。

是否与约定用途一致	与约定用途一致

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人偿债意愿积极，已足额支付“16 建房 01”、“17 建房 01”当期利息，已足额兑付“16 建房 01”回售部分，报告期内“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”无兑付兑息事项，不存在兑付兑息违约的情况。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日/2019 年	2018 年 12 月 31 日/2018 年
资产负债率（%）	78.00	75.35
流动比率	1.70	2.13
速动比率	0.54	0.44
EBITDA 利息倍数	2.55	2.50

从短期指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 2.13、1.70，速动比率分别为 0.44、0.54。流动比率和速动比率差别较大，主要是受行业特性的影响，存货在整个流动资产中占比较大。

从长期指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 75.35%、78.00%。资产负债率保持稳定，在合理范围之内。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.50 和 2.55，发行人的 EBITDA 利息保障倍数较高，表明发行人有较强的偿债能力。

报告期内，发行人根据募集说明书约定偿还利息，偿债意愿积极，发行人偿债资金来源充足，偿债能力较强。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

本期债券由厦门建发集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年度财务报告，截至 2019 年 12 月 31 日，建发集团合并报表口径资产总额为 3413.45 亿元，负债总额 2447.33 亿元，股东权益（含少数股东权益）966.12 亿元。2019 年度实现合并报表口径营业总收入 3396.90 亿元，利润总额 118.45 亿元，归属于母公司股东的净利润为 46.10 亿元。

担保人最近一年主要财务指标统计表

指标（合并口径）	2019 年 12 月 31 日/2019 年	2018 年 12 月 31 日/2018 年
净资产（含少数股东权益）（亿元）	966.12	780.19
资产负债率	71.70%	69.18%
净资产收益率	8.90%	9.77%
流动比率	1.64	1.71
速动比率	0.64	0.57

注：
1、资产负债率=负债合计/资产总计×100%
2、净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益×100%
3、流动比率＝流动资产/流动负债
4、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债

第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信措施的执行情况及有效性分析

本期债券由厦门建发集团有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

本期债券除由建发集团保证担保外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了设立募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。发行人与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行签订了《建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人与中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。发行人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

上述偿债计划及其他偿债保障措施执行情况与募集说明书一致。

第八章 债券本息偿付情况

发行人已于 2019 年 7 月 19 日支付了“16 建房 01” 2018 年 7 月 19 日至 2019 年 7 月 18 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2019 年 6 月 24 日（23 日为休息日，顺延至 24 日）支付了“17 建房 01”2018 年 6 月 23 日至 2019 年 6 月 22 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2019 年 7 月 19 日兑付了“16 建房 01”回售部分。

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”报告期内无兑付兑息事项。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“16 建房 01”募集说明书，发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于地方政府融资平台公司，不转借地方政府融资平台公司子公司。

根据“17 建房 01”募集说明书，发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于购置土地。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于地方政府融资平台公司，不转借地方政府融资平台公司子公司。

根据“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”募集说明书，发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于购置土地。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于地方政府融资平台公司，不转借地方政府融资平台公司子公司。

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书约定执行相关承诺。

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 发行人发生重大事项情况

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
公司高管变动的公告	2019年3月25日发行人公告了总经理发生变动的公告	本公司于2019年3月25日发布了临时受托管理事务公告	《建发房地产集团有限公司总经理发生变动的公告》、《兴业证券有限公司关于建发房地产集团有限公司非公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》
累计新增借款的公告	2019年5月10日发行人公告了当年累计新增借款超过上年末净资产20%的公告	本公司于2019年5月13日发布了临时受托管理事务公告	《建发房地产集团有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》、《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司非公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》
评级发生变化的公告	2019年6月4日发行人公告了主体信用评级发生变化的公告	本公司于2019年6月5日发布了临时受托管理事务公告	《建发房地产集团有限公司关于主体信用评级发生变化的公告》、《兴业证券有限公司关于建发房地产集团有限公司非公开发行公司债券重大事项受托管理事务临时报告》

第十二章 其他可能影响发行人偿债能力的情形

无。

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司发行公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》之签章页）

兴业证券股份有限公司

2020 年 6 月 30 日