



建发房地产集团有限公司

建发房地产集团有限公司

（住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼）

建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发
行公司债券（第一期）发行公告



牵头主承销商/受托管理人



（住所：福建省福州市湖东路 268 号）

联席主承销商/簿记管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

2022 年 5 月 20 日

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担相应责任。

重要事项提示

1、建发房地产集团有限公司(以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”)已于2020年9月3日获得中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)“证监许可(2020)2107号”文同意向专业投资者公开发行面值总额不超过24.95亿元(含24.95亿元)的公司债券(以下简称“本次债券”)。

发行人本次债券采取分期发行的方式,其中建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)为首期发行,发行规模为6.96亿元,已于2021年7月8日发行完毕。建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”)为本次债券项下第二期发行,拟发行规模为不超过18亿元(含18亿元),本期债券发行完成后剩余部分自中国证监会注册发行之日起二十四个月内发行完毕。

2、本期债券发行规模为不超过人民币18亿元(含18亿元),每张面值为100元,发行数量共计不超过18,000,000张。

3、根据《证券法》等相关规定,本期债券仅面向专业机构投资者发行,普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅限专业机构投资者参与交易,普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司评定,本期债券信用级别为AAA,主体信用等级为AAA,评级展望为稳定。本期债券上市前,发行人截至2022年3月31日所有者权益合计837.19亿元,发行人合并报表口径资产负债率为79.06%,母公司资产负债率为79.69%;发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为41.48亿元(2019至2021年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值)。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

5、本期债券发行结束后,公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件,交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。但本期债券上市前,公司

财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、本期债券分为两个品种。品种一为 6 年期，在第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，在第 5 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、本期债券无担保。

8、特殊权利条款：

调整票面利率选择权：本期债券设置发行人调整票面利率选择权。发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 2 年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品

种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的转让系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权。发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末是否赎回全部本期债券，发行人将于本期债券存续期的第 3 年付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种一将继续在第 4 年、第 5 年和第 6 年存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末是否赎回全部本期债券，发行人将于本期债券存续期的第 5 年付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种二将继续在第 6 年、第 7 年存续。

9、本期债券品种一的票面利率询价区间为 3.0%-4.0%，品种二的票面利率询价区间为 4.0%-4.8%。本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人与主承销商根据网下询价簿记结果，在票面利率询价区间内协商确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

10、发行人和簿记管理人将于 2022 年 6 月 1 日（T-1 日）向网下专业机构投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人将于

2022年6月2日（T日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

11、本期债券发行采取网下面向《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记机构”）开立合格A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）询价配售的方式。网下申购由发行人和簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体配售原则详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

12、网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的专业机构投资者。专业机构投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。专业机构投资者网下最低申购金额为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是500万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

13、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

14、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

15、本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

16、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。有关本次发行的相关资料，投资者亦登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

17、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

18、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

19、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

20、如遇市场变化或其他特殊情况，发行人、与簿记管理人及投资者等各相关方协商一致，有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

21、发行公告中关于本期债券的表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

发行人/公司/本公司	指	建发房地产集团有限公司
本次债券	指	建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
信用评级报告、评级报告	指	《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
主承销商	指	兴业证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商、簿记管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销团
深交所	指	深圳证券交易所
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》
债券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
网下询价日（T-1 日）	指	2022 年 6 月 1 日，为本期发行接受专业机构投资者网下询价的日期
《配售缴款通知书》	指	《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

一、本期发行基本情况

1、发行全称：建发房地产集团有限公司。

2、债券名称：建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），其中，品种一的债券全称为建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），债券简称为“22建房F1”；品种二的债券全称为建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二），债券简称为“22建房F2”。

3、发行金额：本期债券发行金额为不超过18亿元（含18亿元）。本期债券分为2个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本次债券品种一、品种二总计发行规模不超过18亿元（含18亿元）。

4、债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为6年期，在第3年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二期限为7年期，在第5年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：本期债券设置发行人调整票面利率选择权。发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后3年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后3年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后2年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第5个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的3个交易日内，债券持有人可通过指定的转让系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权。发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第3年末是否赎回全部本期债券，发行人将于本期债券存续期的第3年付息日前的第30个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种一将继续在第4年、第5年和第6年存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末是否赎回全部本期债券，发行人将于本期债券存续期的第5年付息日前的第30个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告，若决定行使赎回权利，本期债券品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种二将继续在第6年、第7年存续。

5、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

6、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

8、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。本期债券的主承销商在履行程序合规且报价公允的情况下也可以参与本期债券的认购。

9、发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

10、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

11、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

12、起息日期：本期债券的起息日为2022年6月6日。

13、付息、兑付方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

14、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

15、付息日期：本期债券品种一的付息日为2023年至2028年每年的6月6日（如

遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。

16、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2028 年 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。本期债券品种二的兑付日为 2029 年 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 6 月 6 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日)。

19、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

20、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

21、增信措施：本期债券无担保。

22、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

23、牵头主承销商、受托管理人：兴业证券股份有限公司。

24、联席主承销商、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

26、募集资金专项账户：根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

本期债券募集资金专项账户信息如下：

账户名称：建发房地产集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司厦门文滨支行

银行账户：129910100100472339

人行支付系统号/行号：309393009916。

27、拟上市场所：深圳证券交易所

28、质押式回购安排：发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

29、本期债券上市安排：本期债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

31、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2022 年 5 月 31 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2022 年 6 月 1 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2022 年 6 月 2 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的专业机构投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2022 年 6 月 6 日)	网下发行截止日 网下专业机构投资者于当日 15:00 之前将认购款划至簿记管理人指定收款账户
T+2 日 (2022 年 6 月 7 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向专业机构投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价的对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格证券账户的，并且符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与本期债券的发行认购。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 3.0%-4.0%，品种二票面利率询价区间为 4.0%-4.8%。本期债券最终票面利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在利率询价区间内协商确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2022 年 6 月 1 日（T-1 日），参与询价的专业机构

投资者必须在 2022 年 6 月 1 日（T-1 日）14:00-17:00 间将《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”，见附件一）传真或邮件发送至簿记管理人处。

经簿记管理人与发行人协商一致，可以延长网下利率询价时间。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的专业机构投资者应从本公告中所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》时应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写申购利率；
- （2）询价可不连续；
- （3）填写申购利率时精确到 0.01%；
- （4）申购利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）网下发行本期债券的申购金额下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 500 万元的整数倍；
- （6）每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，申购人的新增认购需求；
- （7）每家专业机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，簿记管理人另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的专业机构投资者应在 2022 年 6 月 1 日（T-1 日）14:00-17:00 间将以下文件传真或邮件发送至簿记管理人处：

- （1）填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

(2) 加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的资格证明文件复印件；

(3) 加盖证券公司或营业部印章的由开户证券公司出具的有关债券投资者资质审核确认文件（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；

(4) 簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为专业机构投资者的相关证明。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。簿记管理人也有权根据询价情况、与专业机构投资者的历史交易信息以及与参与利率询价的专业机构投资者通过其他方式进行的确认单方面豁免或者降低上述资质证明文件的要求。

申购传真：010-65353036，咨询电话：010-65353021，备用邮箱：ciccdcm4@cicc.com.cn。

每家专业机构投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦发送至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。专业机构投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下询价的结果在预设的利率区间内协商确定本期债券的最终票面利率，并将于 2022 年 6 月 2 日（T 日）在深交所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业机构投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

本次网下发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券账户的，并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者

(法律、法规禁止购买者除外)。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作, 申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料, 不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查, 主承销商有权拒绝向其配售本期债券, 在此情况下, 投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

(二) 发行数量

本期债券发行规模不超过 18 亿元 (含 18 亿元)。发行人和主承销商将根据网下询价情况, 协商一致后决定最终发行规模。

每个专业机构投资者的最低认购单位为 1,000 万元, 超过 1,000 万元的必须是 500 万元的整数倍。每家专业机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

(三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

(四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日, 即 2022 年 6 月 2 日 (T 日)-2022 年 6 月 6 日 (T+1 日)。

(五) 申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下申购的专业机构投资者, 认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券账户。尚未开户的专业机构投资者, 必须在 2022 年 6 月 1 日 (T-1 日) 前办理完毕开户手续。

3、参与网下询价及申购的各专业机构投资者应在 2022 年 6 月 1 日 (T-1 日)

14:00-17:00 间将以下资料传真或邮件发送至簿记管理人处：

(1) 填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

(2) 加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的资格证明文件复印件；

(3) 加盖证券公司或营业部印章的由开户证券公司出具的有关债券投资者资质审核确认文件（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；

(4) 簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为专业机构投资者的相关证明。

（六）配售

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。

配售依照以下原则进行：簿记管理人按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的专业机构投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于 2022 年 6 月 2 日（T 日）向获得配售的专业机构投资者发送《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》，内容包括该专业机构投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与专业机构投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业机构投资者应按《配售缴款通知书》的要求，在 2022 年 6 月 6 日（T+1 日）15:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明专业机构投资

者全称和“证券账户号码+22 建房 F1/22 建房 F2”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

账户名称：中国国际金融股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京国贸支行

银行账户：1100 1085 1000 5600 0400

汇入行人行支付系统号：105100010123

（八）违约认购的处理

获得配售的专业机构投资者如果未能在 2022 年 6 月 6 日（T+1 日）15:00 前向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险提示

主承销商在已知范围内已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》等相关信息披露文件及附件三《债券市场专业机构投资者风险揭示书》。每一专业机构投资者应充分了解认购本期债券的相关风险并就其认购本期公司债券的有关事项咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期公司债券的合法、合规性自行承担责任。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：建发房地产集团有限公司

法定代表人：庄跃凯

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

联系人：张颜青、甘先杨、肖子敏

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2111719

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际中心 6 楼

项目负责人：何焱、张光晶

项目组成员：张振华、倪爱往、余茂华、方宁舟、詹术巍

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

（三）联席主承销商、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：沈如军

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

联系人：宋沐洋、魏炜、陈江、张聪

联系电话：010-65061166

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：建发房地产集团有限公司



2022 年 5 月 20 日

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

牵头主承销商/债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



2022 年 5 月 29 日

(本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)

联席主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司



2022年5月20日

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在本认购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销；

2、申购人的申购资格、本次申购行为及本期申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规
定及其它适用于自身的相关法规或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准，并将在认购本期
债券后依法办理必要的手续；**申购人确认，本次申购资金不存在直接或间接来自于发行人及其利益相
关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发
行人及其利益相关方的财务资助；**

如申购人存在上述情形的，应在此进行披露，否则视为申购人确认不存在上述情形：_____

3、申购人已阅知《专业机构投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附
件二中投资者类型对应的字母）

4、申购人确认：（ ）是（ ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%
的股东及其他关联方；

5、**申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、
违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；**

6、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深
圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规规定的、具备相应风险
识别和承担能力的专业机构投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证
券公司债券专业机构投资者资格认定，具备认购本期债券的专业机构投资者资格，知晓本期债券信息披
露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业机构投资者风险揭示书》
（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意
参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限；

7、主承销商有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并
将如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通
过主承销商对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此
情况下，本申购人承诺赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用；

8、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结
果；簿记管理人向申购人发出《建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第
一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

9、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，
将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申
购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支
付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

10、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记
时间或者取消本期债券发行；

11、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，申购人的新增认购需求，不累
计计算；

12、申购人承诺遵守行业监管要求，本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模；
申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

经办人或其他有权人员签字：

（单位盖章）

年 月 日

附件二：专业机构投资者确认函（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022年修订）》及相关管理办法之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下询价及认购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1. 最近1年末净资产不低于2000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

(E) 同时符合下列条件的个人：

1. 申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；
2. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条（A）项规定专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；

(F) 中国证监会和深圳证券交易所认可的其他投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

前款所称金融资产按照《证券期货投资者适当性管理办法》相关规定予以认定。

附件三：深交所债券市场专业机构投资者风险揭示书（以下内容应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据深圳证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业机构投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、总则：参与债券投资或交易具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者适当性：投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券投资或交易。

三、信用风险：投资者参与债券投资或交易将面临债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、市场风险：投资者参与债券投资或交易将面临由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、流动性风险：投资者参与债券投资或交易将面临在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、放大交易风险：投资人利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、标准券欠库风险：投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、政策风险：由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

九、除上述风险外，投资者还可能面临本金亏损、原始本金损失、因经营机构的业务或者财产状况变化导致本金或者原始本金亏损、因经营机构的业务或者财产状况变化影响投资者判断、限制销售对象权利行使期限、解除合同期限等风险。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书、债券上市说明书（如有）以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

附件四：填表说明：（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次网下利率询价的专业机构投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》。

2、申购利率应在利率询价区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。

3、有关申购利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

4、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为500万元的整数倍；本期债券的申购上限为180,000万元（含180,000万元）。

5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，申购人的新增认购需求，不累计计算。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券期票面利率的询价区间为4.00%-4.50%。某投资者拟在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）
4.10	1,000
4.20	2,000
4.40	5,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于4.40%时，有效申购金额为8,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于4.40%，但高于或等于4.20%时，有效申购金额3,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于4.20%，但高于或等于4.10%时，有效申购金额1,000万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于4.10%时，该申购要约无效。

7、参与网下询价的专业机构投资者请将此表填妥由申购负责人签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，在本认购申请表要求的时间内连同加盖公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的资格证明文件复印件、加盖证券公司或营业部印章由开户证券公司出具的有关债券投资者资质审核确认文件（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老金、社会公益基金、QFII、RQFII）发送至簿记管理人处。本表一经申购人完整填写，且由其申购负责人签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），发送至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因专业机构投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由专业机构投资者自行负责。

8、参与询价与申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

9、投资者须通过以下方式以传真或邮件发送的方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。专业机构投资者发送后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-65353036，咨询电话：010-65353021，备用邮箱：ciccdcm4@cicc.com.cn。