

债券简称：19 建房 01	债券代码：155518.SH
债券简称：19 建房 02	债券代码：155519.SH
债券简称：19 建房 03	债券代码：155586.SH
债券简称：19 建房 04	债券代码：155587.SH
债券简称：19 建房 05	债券代码：155661.SH
债券简称：19 建房 06	债券代码：155662.SH
债券简称：20 建房 01	债券代码：163681.SH
债券简称：21 建房 01	债券代码：149539.SZ

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（2021 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二二年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）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 2021 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 发行人及本期债券概况	1
一、发行人概况	1
二、核准文件及核准规模	1
三、本期债券的主要条款	2
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	14
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	18
一、发行人偿债意愿情况	18
二、发行人偿债能力分析	18
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	19
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	20
一、增信措施的执行情况及有效性分析	20
二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	20
第八章 公司债券本息偿付情况	21
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	22
第十章 债券持有人会议召开情况	23
第十一章 发行人发生重大事项情况	24
第十二章 其他情况	25

第一章 发行人及本期债券概况

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）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。

（二）2020 年 7 月 7 日，发行人召开董事会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币 27.95 亿元（含 27.95 亿元）的公司债券。

2020 年 7 月 23 日，发行人召开股东会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币 27.95 亿元（含 27.95 亿元）的公司债券。

发行人于 2020 年 9 月 3 日获得中国证券监督管理委员会《关于同意建发房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可（2020）2107 号）同意面向专业投资者发行面值不超过 24.95 亿元的公司债券的注册。

三、本期债券的主要条款

（一）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.SH
- 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、债券发行起始日期：2019 年 7 月 5 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

（二）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.SH

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、债券发行起始日期：2019 年 7 月 5 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

（三）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.SH

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、债券起始日期：2019 年 8 月 7

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

（四）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.SH

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 7 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

（五）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 29 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

（六）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.SH

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、债券发行起始日期：2019 年 8 月 29 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

（七）20 建房 01

- 1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
- 2、债券简称：20 建房 01
- 3、债券代码：163681.SH
- 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：4.15%
- 6、债券发行规模：7 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、债券发行起始日期：2020 年 6 月 19 日
- 9、债券到期日：2027 年 6 月 23 日
- 10、债券上市地点：上海证券交易所

（八）21 建房 01

- 1、债券名称：建发房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)
- 2、债券简称：21 建房 01
- 3、债券代码：149539.SZ
- 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：4.38%
- 6、债券发行规模：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、债券发行起始日期：2021 年 7 月 9 日

9、债券到期日：2028 年 7 月 13 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，及时在交易所发布受托管理事务临时报告。

二、持续关注增信措施

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”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。“21 建房 01”债券无担保。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

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”、“20 建房 01”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。

发行人已在“21 建房 01”发行前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 2020 年面向专业投资者公开发行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。

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 2021 年 6 月 30 日披露了《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（2020 年度）》。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”按时足额付息。

“21 建房 01”于 2021 年 7 月 8 日发行，起息日 2021 年 7 月 13 日，2028 年 7 月 13 日到期，首次付息日为 2022 年 7 月 13 日，每年付息一次，到期一次还本付息，因此目前本年度无付息兑付事项，不存在兑付兑息违约情况。

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：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、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（不另附进出口商品目录），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	2021 年度				2020 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	659.87	550.33	16.60	91.17	532.80	436.69	18.04	85.96
城市更新业务	40.73	25.26	37.99	5.63	64.56	24.82	61.55	10.42
其他业务	23.18	11.31	51.21	3.20	22.44	13.74	38.76	3.62
合计	723.78	586.89	18.91	100.00	619.79	475.25	23.32	100.00

二、发行人财务情况

（一）发行人主要财务数据

发行人 2021 年度财务数据来源于建发房地产集团有限公司 2021 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 2021 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 2021 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	2021 年末	2020 年末
	2021 年度	2020 年度

应收账款（亿元）	14.80	6.35
其他应收款（亿元）	378.07	221.08
总资产（亿元）	3,797.39	2,359.56
应付债券（亿元）	178.34	161.16
总负债（亿元）	2,967.89	1,846.57
全部债务（亿元）	699.71	574.33
有息债务（亿元）	829.35	682.31
所有者权益（亿元）	829.50	512.99
营业总收入（亿元）	723.78	619.79
利润总额（亿元）	93.85	77.03
净利润（亿元）	67.37	53.13
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	39.30	38.38
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	42.63	41.99
经营活动产生现金流量净额（亿元）	28.21	59.28
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-68.01	6.55
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	212.10	102.38
流动比率（倍）	1.57	1.73
速动比率（倍）	0.49	0.54
资产负债率（%）	78.16	78.26
债务资本比率（%）	45.76	52.82
营业毛利率（%）	18.91	23.32
平均总资产收益率（%）	2.19	2.63
加权平均净资产收益率（%）	10.04	11.99
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	9.54	10.96
EBITDA（亿元）	105.15	91.98
EBITDA 全部债务比（倍）	0.15	0.16
EBITDA 利息倍数（倍）	2.29	2.45
应收账款周转率（倍）	68.45	30.11
存货周转率（倍）	0.30	0.38

注：上述表格中应收账款周转率（倍）、存货周转率（倍）计算指标未年化

上述财务指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

(4) 资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

(6) 平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；

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 2021 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

1、主要资产变动情况

单位： 币种：

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	521.88	13.74	339.43	53.75
其他应收款	378.07	9.96	221.08	71.01
存货	2,392.85	63.01	1,458.13	64.10
交易性金融资产	0.08	0.00	0.26	-69.23
应收账款	14.80	0.39	6.35	132.89
一年内到期的非流动资产	2.74	0.07	0.24	1,018.71
其他流动资产	93.68	2.47	41.12	127.80
长期股权投资	99.18	2.61	54.25	82.83
投资性房地产	90.97	2.40	63.79	42.61
商誉	8.02	0.21	1.54	421.35

其他非流动资产	7.26	0.19	4.77	52.03
---------	------	------	------	-------

发生变动的原因：

货币资金：公司 2021 年末货币资金账面价值 521.88 亿元，较上年同期增长 53.75%，主要原因是报告期内发行人业务规模扩张、销售规模增大、销售回款增加所致。

其他应收款：公司 2021 年末其他应收款账面价值 378.07 亿元，较上年同期增长 71.01%，主要原因是业务规模增长导致合并范围外关联方及合作方经营往来款增加。

存货：公司 2021 年末存货账面价值 2,392.85 亿元，较上年同期增长 64.10%，主要原因是报告期内公司新增地块项目增加所致。

交易性金融资产：公司 2021 年末交易性金融资产账面价值 0.08 亿元，较上年同期下降 69.23%，主要原因是交易性金融资产主要为债务工具投资，本年末减少主要系公司认购的次级资产支持证券到期兑付减少所致。

应收账款：公司 2021 年末应收账款账面价值 14.80 亿元，较上年同期增长 132.89%，主要原因是公司房地产销售规模增加，以及本年度收购的合诚工程咨询集团股份有限公司应收账款纳入合并范围所致。

一年内到期的非流动资产：公司 2021 年末一年内到期的非流动资产 2.74 亿元，较上年同期增长 1,018.71%，主要原因是一年内到期的次级资产支持证券增加所致；

其他流动资产：公司 2021 年末其他流动资产 93.68 亿元，较上年同期增长 127.80%，主要原因是多缴或预缴的增值税额和预缴其他税费大幅增加所致。

长期股权投资：公司 2021 年末长期股权投资 99.18 亿元，较上年同期增长 82.83%，主要原因是本年度业务规模增长，联营企业投资增加所致。

商誉：公司 2021 年末商誉账面价值 8.02 亿元，较上年同期增长 421.35%，主要原因是本年度公司收购合诚工程咨询集团股份有限公司所致。

其他非流动资产：公司 2021 年末其他非流动资产 7.26 亿元，较上年同期增长 52.03%，主要原因是合同取得成本增加所致

2、主要负债变动情况

单位： 币种：

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	247.73	8.35	149.55	65.65
合同负债	1,378.82	46.46	686.83	100.75
其他应付款	312.99	10.55	195.55	60.06
短期借款	10.42	0.35	4.79	117.76
应付票据	0.38	0.01	1.66	-77.41
预收款项	0.82	0.03	0.58	41.30
其他流动负债	123.39	4.16	62.49	97.47
长期应付款	0.01	0.00	20.00	-99.97
预计负债	1.63	0.05	1.24	31.01
递延收益	-	-	0.31	-100.00
其他非流动负债	136.00	4.58	95.00	43.16

发生变动的原因：

应付账款：公司 2021 年末应付账款 247.73 亿元，较上年同期增加 65.65%，主要原因是公司业务规模快速扩张、开发项目增加导致应付开发成本款和应付工程款增加。

合同负债：公司 2021 年末合同负债 1,378.82 亿元，较上年同期增加 100.75%，主要原因是公司本年度开发项目销售情况较好，售房款大幅增加。

其他应付款：公司 2021 年末其他应付款 312.99 亿元，较上年同期增长 60.06%，主要原因是业务规模增长导致单位往来款项和诚意金增加。

短期借款：公司 2021 年末短期借款 10.42 亿元，较上年同期增长 117.76%，主要是部分项目短期借款增加所致。

应付票据：公司 2021 年末应付票据 0.38 亿元，较上年同期下降 77.41%，主要原因是报告期内商业承兑汇票到期兑付所致。

预收款项：公司 2021 年末预收款项 0.82 亿元，较上年同期增长 41.30%，主要原因是预收租金和预收贷款利息增加所致。

其他流动负债：公司 2021 年末其他流动负债 123.39 亿元，较上年同期增长 97.37%，主要原因是本年度销售回款增加，相应的待转销项税额增加。

长期应付款：公司 2021 年末长期应付款 0.01 亿元，较上年同期下降 99.97%，主要原因系长期应付款于一年内到期重分类至流动负债列示。

预计负债：公司 2021 年末预计负债 1.63 亿元，较上年同期增长 31.01%，主要原因是项目规模增加，客户关爱金增加所致，客户关爱基金系公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。

递延收益：公司 2021 年末递延收益 0.00 亿元，较上年同期下降 100.00%，主要原因是公司产生递延收益相关的债权在本期已结清，由递延收益转为营业外收入。

其他非流动负债：公司 2021 年末其他非流动负债 136.00 亿元，较上年同期增长 43.16%，主要原因是公司业务规模扩张的影响，公司债权投资计划和资产支持计划的规模增加。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、“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

二、“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公司到期债务。

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，全部用于偿还公司到期债务。

19 建房 03、19 建房 04 募集资金使用情况

使用情况	募集资金扣除发行费用后已有 8.05 亿元用于偿还“16 建房 01”回售部分本金，剩余募集资金与建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券
------	---

	（第三期）拟募集资金不超过 15 亿元，共同用于偿还“16 建房 02”。
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 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公司到期债务。

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，全部用于偿还公司到期债务。

19 建房 05、19 建房 06 募集资金使用情况

使用情况	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还“16 建房 02”回售本金。
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	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全

情况	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、“20 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

本期债券募集资金总额 7 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还公司到期债务。

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 7 亿元，全部用于偿还公司到期债务。

20 建房 01 募集资金使用情况

使用情况	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还“17 建房 01”赎回部分自有资金。
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

五、“21 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

本期债券募集资金总额 6.95 亿元，扣除发行费用后全部用于偿还公司到期债务。

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 6.95 亿元，全部用于偿还公司到期债务。

21 建房 01 募集资金使用情况

使用情况	募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还“16 建房 01”
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

发行人偿债意愿正常，已足额支付“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”利息、“20 建房 01”利息；“21 建房 01”于 2021 年度无兑付兑息事项，已按时履行还本付息义务。

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）	2021 年 12 月 31 日/2021 年	2020 年 12 月 31 日/2020 年
资产负债率（%）	78.16	78.26
流动比率	1.57	1.73
速动比率	0.49	0.54
EBITDA 利息倍数	2.29	2.45

从短期指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 1.73、1.57，速动比率分别为 0.54、0.49。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，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 78.26%、78.16%。资产负债率小幅降低，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 2.45 和 2.29，发行人的 EBITDA 利息保障倍数有所降低，但发行人仍有较强的偿债能力。

报告期内，发行人根据募集说明书约定偿还利息，偿债意愿正常，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

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”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。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年度财务报告，截至 2021 年 12 月 31 日，建发集团合并报表口径资产总额为 3,797.39 亿元，负债总额 2,967.88 亿元，股东权益（含少数股东权益）3,797.38 亿元。2021 年度实现合并报表口径营业总收入 723.78 亿元，利润总额 93.85 亿元，归属于母公司股东的净利润为 42.63 亿元。

担保人最近一年主要财务指标统计表

指标（合并口径）	2021 年 12 月 31 日/2021 年	2020 年 12 月 31 日/2020 年
净资产（含少数股东权益）（亿元）	1,739.59	1,195.29
资产负债率	73.60	72.65
净资产收益率	11.66	11.49
流动比率	1.54	1.62
速动比率	0.59	0.63

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

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”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》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在被担保债券存续期限内，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。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 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》。

上述偿债计划及其他偿债保障措施均按约定执行。

第八章 公司债券本息偿付情况

发行人已于 2021 年 7 月 9 日支付了“19 建房 01”和“19 建房 02”2020 年 7 月 9 日至 2021 年 7 月 8 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2021 年 8 月 6 日支付了“19 建房 03”和“19 建房 04”2020 年 8 月 8 日至 2021 年 8 月 7 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2021 年 9 月 2 日支付了“19 建房 05”和“19 建房 06”2020 年 9 月 2 日至 2021 年 9 月 1 日期间的利息，不存在兑付兑息违约的情况。

发行人已于 2021 年 6 月 23 日支付了“20 建房 01”2020 年 6 月 23 日至 2021 年 6 月 22 日期间的利息，不存在兑付兑息违约情况。

“21 建房 01”于 2021 年 7 月 9 日发行，起息日 2021 年 7 月 13 日，2028 年 7 月 13 日到期，每年付息一次，到期一次还本付息，因此报告期内不存在兑付兑息违约情况。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

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”、“20 建房 01”、“21 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。

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
关于变更投资性房地产会计政策	发行人于2021年1月4日发布关于“发行人投资性房地产后续计量方法自2020年10月1日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式”的公告。	本公司于2021年1月7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变更投资性房地产会计政策的公告》、《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》
累计新增借款超过上年末净资产百分之四十	2019年末发行人借款余额为528.41亿元，截至2020年12月末，发行人借款余额为682.7亿元，较上年末累计新增借款154.47亿元，占上年末净资产的41.78%。	本公司于2021年1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当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十公告》、《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》

第十二章 其他情况

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（2021 年度）》之签章页）

