

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：20 建房 01	债券代码：163681.SH
债券简称：21 建房 01	债券代码：149539.SZ
债券简称：22 建房 F1	债券代码：149933.SZ
债券简称：22 建房 F2	债券代码：149934.SZ
债券简称：22 建房 01	债券代码：185453.SH

建发房地产集团有限公司
公司债券受托管理事务报告（2022 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）

二〇二三年六月

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 2022 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 发行人及公司债券概况	1
第二章 受托管理人履行职责情况	14
第三章 发行人经营与财务状况	16
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	20
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	22
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析	25
第七章 公司债券本息偿付情况	32
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	33
第九章 债券持有人会议召开情况	34
第十章 公司债券的信用评级情况	35
第十一章 其他情况	36

第一章 发行人及公司债券概况

一、发行人概况

注册名称	建发房地产集团有限公司
法定代表人	赵呈闽
注册资本	贰拾亿元人民币
实缴资本	贰拾亿元人民币
住所（注册地）	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
邮政编码	361001
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张颜青
经营范围	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。

二、核准文件及核准规模

（一）经中国证监会于 2019 年 5 月 22 日印发的“证监许可[2019]919 号”批复核准，发行人获准公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

（二）经中国证监会于 2020 年 9 月 3 日印发的“证监许可[2020]2107 号”批复核准，发行人获准公开发行面值总额不超过 24.95 亿元的公司债券。

（三）经中国证监会于 2021 年 12 月 21 日印发的“证监许可[2021]4036 号”批复核准，发行人获准公开发行面值总额不超过 15 亿元的住房租赁专项公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）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）（“19 建房 01”）的基本情况

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、发行规模：10 亿元

3、债券余额：10 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.20%；当期票面利率为 4.20%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2019 年 7 月 9 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2026 年 7 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 7 月 9 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 7 月 9 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（二）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）（“19 建房 02”）的基本情况

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、发行规模：10 亿元

3、债券余额：6.4 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.80%；当期票面利率为 3.45%。

5、债券期限：3+3 年

6、起息日：2019 年 7 月 9 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2025 年 7 月 9 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2022 年 7 月 9 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 7 月 9 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 4 年、第 5 年、第 6 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（三）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）（“19 建房 03”）的基本情况

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、发行规模：5 亿元

3、债券余额：5 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.09%；当期票面利率为 4.09%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2019 年 8 月 8 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2026 年 8 月 8 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 8 月 8 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 8 月 8 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第

5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（四）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）（“19 建房 04”）的基本情况

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、发行规模：5 亿元

3、债券余额：0.7 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.71%；当期票面利率为 3.50%。

5、债券期限：3+3 年

6、起息日：2019 年 8 月 8 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2025 年 8 月 8 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2022 年 8 月 8 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 8 月 8 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 4 年、第 5 年、第 6 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（五）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）（“19 建房 05”）的基本情况

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、发行规模：10 亿元

3、债券余额：10 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.18%；当期票面利率为 4.18%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2019 年 9 月 2 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 2 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2024 年 9 月 2 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 9 月 2 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（六）建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（“20 建房 01”）的基本情况

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、发行规模：7 亿元

3、债券余额：7 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.15%；当期票面利率为 4.15%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2020 年 6 月 23 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2027 年 6 月 23 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2025 年 6 月 23 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2025 年 6 月 23 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）。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，在上海证券交易所网站专区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，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

11、担保人及担保方式：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，担保范围为本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。

（七）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）（“21 建房 01”）的基本情况

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、发行规模：6.95 亿元

3、债券余额：6.95 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.38%；当期票面利率为 4.38%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2021 年 7 月 13 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2028 年 7 月 13 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 2026 年 7 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 13 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

8、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将分别于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本

期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、发行人赎回选择权：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。所赎回债券的本金加第 5 年利息在兑付日一起支付。发行人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，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第 6 年、第 7 年存续。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

（八）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）（“22 建房 F1”）的基本情况

1、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）（品种一）

2、发行规模：6 亿元

3、债券余额：6 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.4%；当期票面利率为 3.4%。

5、债券期限：3+3 年

6、起息日：2022 年 6 月 6 日

7、本金支付日：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）。

8、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。

9、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。

10、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。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

（九）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）（“22 建房 F2”）的基本情况

1、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）（品种二）

2、发行规模：12 亿元

3、债券余额：12 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.32%；当期票面利率为 4.32%。

5、债券期限：5+2 年

6、起息日：2022 年 6 月 6 日

7、本金支付日：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）。

8、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。

9、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。

10、发行人赎回选择权：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。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

（十）建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（“22 建房 01”）的基本情况

1、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住房租赁专项公司债券（第一期）

2、发行规模：3.7 亿元

3、债券余额：3.7 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 3.59%；当期票面利率为 3.59%。

5、债券期限：3+3 年

6、起息日：2022 年 7 月 18 日

7、本金支付日：本期债券的兑付日为 2028 年 7 月 18 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2025 年 7 月 18 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 7 月 18 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）。

8、投资者回售选择权：债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期间的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率。

10、发行人赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

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，兴业证券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

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“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，兴业证券持续关注担保人资信情况。截至报告期末，上述债券增信措施及担保人资信情况未发生重大变动。

“21 建房 01”、“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01” 债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行、兴业证券签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》；发行人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行、兴业证券签订了《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与偿债保障金专项账户监管协议》；发行人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行、兴业证券签订了《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》。

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《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。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人严格按照相关法律法规要求针对发行人法人、董事长、董事、总经理发生变动等事项履行临时信息披露义务，督促发行人按时履行定期报告披露义务。

四、披露受托管理事务报告

2022 年度，兴业证券作为受托管理人，针对发行人发生的重大事项及时向市场公告了临时受托管理事务报告，在 2022 年 6 月 20 日向市场公告了《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（2021 年度）》。

六、督促履约

报告期内，发行人不存在债券兑付兑息违约情况。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

七、其他

无

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔—枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目）。

表：发行人最近两年主要收入成本情况

单位：亿元，%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	978.51	831.22	15.05	91.52	659.87	550.33	16.60	91.17
城市更新业务	57.35	39.71	30.76	5.36	40.73	25.25	38.01	5.63
其他业务	33.36	17.83	46.55	3.12	23.18	11.31	51.21	3.20
合计	1,069.22	888.77	16.88	100.00	723.78	586.89	18.91	100.00

二、发行人财务情况

发行人 2022 年度财务数据来源于建发房地产集团有限公司 2022 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 2022 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。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要资产负债情况如下：

单位：亿元、%

项目列示	2022 年末余额	2021 年末余额	同比变动比例	同比变动超过 30%的原因
交易性金融资产	0.05	0.08	-37.50	公司 2022 年末交易性金融资产账面价值 0.05 亿元，较上年同期减少 37.50%，主要原因是报告期内发行认购的次级资产支持证券到期减少导致。
应收票据	0.03	0.00	530.83	公司 2022 年末应收票据账面价值 0.03 亿元，较上年同期增长 530.83%，主要原因是业务规模增长导致商业承兑汇票增加导致。
应收账款	46.08	14.80	211.45	公司 2022 年末应收账款账面价值 46.08 亿元，较上年同期增长 211.45%，主要原因是公司本年度城市更新改造业务产生的应收低价返还款增加导致。
应收款项融资	0.01	-	-	公司 2022 年末应收款项融资账面价值 0.01 亿元，上年同期为 0，主要原因是本年度业务规模增长导致应收银行承兑汇票增加。
预付款项	29.07	64.44	-54.89	公司 2022 年末预付款项账面价值 29.07 亿元，较上年同期减少 54.89%，主要原因是公司期末已拍得但未取得交地确认书的地块同比减少导致。
其他应收款	494.97	378.07	30.92	公司 2022 年末其他应收款账面价值 494.97 亿元，较上年同期增加 30.92%，主要原因是公司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项增加。
一年内到期的非流动资产	0.01	2.74	-99.66	公司 2022 年末一年内到期的非流动资产账面价值 0.01 亿元，较上年同期减少 99.66%，主要原因是一年内到期的次级资产支持证券减少导致。
其他流动资产	125.86	93.68	34.35	公司 2022 年末其他流动资产账面价值 125.86 亿元，较上

				年同期增长 34.35%，主要原因是多缴或预缴的增值税额和预缴土增税等其他税费增加导致。
债权投资	8.26	12.93	-36.12	公司 2022 年末债权投资账面价值 8.26 亿元，较上年同期减少 36.12%，主要原因为公司期限大于一年的发放贷款减少导致。
长期应收款	6.33	31.99	-80.21	公司 2022 年末长期应收款账面价值 6.33 亿元，较上年同期减少 80.21%，主要原因为一级开发项目所发生的成本支出本期结转导致。
长期股权投资	183.46	99.18	84.98	公司 2022 年末长期股权投资账面价值 183.46 亿元，较上年同期增长 84.98%，主要原因是本年度业务规模增长，联营企业投资增加导致。
在建工程	17.66	0.58	2,946.06	公司 2022 年末在建工程账面价值 17.66 亿元，较上年同期增长 2946.06%，主要原因是本年度公司自持住宅和车位从存货重分类至在建工程导致。
递延所得税资产	64.99	49.98	30.03	公司 2022 年末递延所得税资产账面价值 64.99 亿元，较上年同期增长 30.03%，主要原因是预收售房款增加导致可抵扣暂时性差异增加导致。
短期借款	1.38	10.42	-86.79	公司 2022 年末短期借款 1.38 亿元，较上年同期减少 86.79%，主要原因是部分短期借款到期归还导致。
应付票据	0.18	0.38	-51.89	公司 2022 年末应付票据 0.18 亿元，较上年同期减少 51.89%，主要原因是报告期内商业承兑汇票到期兑付导致。
应交税费	57.60	40.24	43.15	公司 2022 年末应交税费 57.60 亿元，较上年同期增长 43.15%，主要原因是期末应交所得税和增值税增加导致。

建发房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）

应付债券	252.50	178.34	41.58	公司 2022 年末应付债券 252.50 亿元，较上年同期增长 41.58%，主要是报告期内中期票据、公司债券增加导致。
长期应付款	-	0.01	-100.00	公司 2022 年末长期应付款余额 0 亿元，较上年同期下降 100%，主要原因是报告期内分期付款购入固定资产的长期应付款重分类至一年内到期的非流动负债导致。
预计负债	2.44	1.63	49.50	公司 2022 年末预计负债 2.44 亿元，较上年同期增长 49.50%，主要原因是年度内竣工项目增加导致计提的客户关爱基金和优改基金增加。
递延收益	0.03	-	-	公司 2022 年末递延收益 0.03 亿元，上年同期数为 0，主要原因是本年度公司收购债权因支付的对价小于债权的公允价值确认为递延收益导致。
递延所得税负债	14.51	10.95	32.50	公司 2022 年末递延所得税负债 14.51 亿元，较上年同期增长 32.50%，主要原因系业务规模增加导致预缴税金和合同取得成本增加导致应纳税暂时实行差异增加导致。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况及核查情况

建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一债券简称“19 建房 01”，品种二债券简称“19 建房 02”）于 2019 年 7 月 9 日发行完成，募集资金总额为 20 亿元。根据“19 建房 01”和“19 建房 02”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还借款。截至报告期末，“19 建房 01”和“19 建房 02”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一债券简称“19 建房 03”，品种二债券简称“19 建房 04”）于 2019 年 8 月 8 日发行完成，募集资金总额为 10 亿元。根据“19 建房 03”和“19 建房 04”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还借款。截至报告期末，“19 建房 03”和“19 建房 04”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一债券简称“19 建房 05”，品种二债券简称“19 建房 06”）于 2019 年 9 月 2 日发行完成，募集资金总额为 13 亿元。根据“19 建房 05”和“19 建房 06”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还借款。截至报告期末，“19 建房 05”和“19 建房 06”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称“20 建房 01”）于 2020 年 6 月 23 日发行完成，募集资金总额为 7 亿元。根据“20 建房 01”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还借款。截至报告期末，“20 建房 01”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

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）（债券简称“21 建房 01”）于 2021 年 7 月 13 日发行完成，募集资金总额为 6.95 亿元。根据“21 建房 01”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债券本金。截至报告期末，“21 建房 01”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

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“22 建房 F1”，品种二债券简称“22 建房 F2”）于 2022 年 6 月 6 日发行完成，募集资金总额为 18 亿元。根据“22 建房 F1”和“22 建房 F2”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还有息债务。截至报告期末，“22 建房 F1”和“22 建房 F2”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（债券简称“22 建房 01”）于 2022 年 7 月 18 日发行完成，募集资金总额为 3.70 亿元。根据“22 建房 01”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为住房租赁项目建设和补充流动资金、偿还公司债务。截至报告期末，“22 建房 01”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

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

报告期内，“19 建房 01”和“19 建房 02”于 2022 年 7 月 9 日足额付息，“19 建房 03”和“19 建房 04”于 2022 年 8 月 8 日足额付息，“19 建房 05”于 2022 年 9 月 2 日足额付息，“20 建房 01”于 2022 年 6 月 23 日足额付息，“21 建房 01”于 2022 年 7 月 13 日足额付息。报告期内，“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01”无兑付兑息事项。

报告期内，“19 建房 02”债券持有人于回售登记期（2022 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 02”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 02”回售金额为 9.70 亿元。本期债券完成转售债券金额 6.10 亿元，注销未转售债券金额 3.60 亿元。

报告期内，“19 建房 04”债券持有人于回售登记期（2022 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 20 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 04”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 04”回售金额为 4.30 亿元。本期债券完成转售债券金额 0.00 亿元，注销未转售债券金额 4.30 亿元。

报告期内，“19 建房 06”债券持有人于回售登记期（2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 06”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 06”回售金额为 3.00 亿元。本期债券完成转售债券金额 0.00 亿元，注销未转售债券金额 3.00 亿元。

兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

（1）主要偿债指标

最近两年发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率	1.58	1.57
速动比率	0.51	0.49
资产负债率（%）	76.05	78.16
扣除预收款项（合同负债）的 资产负债率（%）	36.63	41.82
项目	2022 年度	2021 年度
EBITDA（万元）	1,084,888.26	1,051,517.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.65	2.29

注：扣除预收款项（合同负债）的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

从短期偿债能力指标来看，最近两年，公司流动比率分别为 1.57、1.58，速动比率分别为 0.49、0.51，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近两年，公司资产负债率分别为 78.16%、76.05%，基本保持平稳。最近两年，公司扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 41.82%、36.63%，整体呈现下降趋势。最近两年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.29、2.65。

（2）融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2022 年 12 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 1696 亿元，已使用额度为 869 亿元，尚未使用额度为 827 亿元。

（3）经营活动净现金流波动对偿债能力的影响

2020-2022 年，公司经营性现金净流量金额分别为 592,786.61 万元、282,137.97 万元、648,869.11 万元，近三年公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模存在一定波动。受大环境下房地产行业的“严监管”的调控政策影响，发行人面临一定的去化压力，销售回款速度减慢，经营性现金流入增速放缓，一

定程度上加大了发行人对融资的依赖。未来随着公司储备项目的陆续销售，以及城市更新改造、代建等项目的持续推进，公司经营活动现金流量净额能够进一步改善，并进一步增强发行人偿债能力。总体上看，发行人经营性活动现金净流量波动对偿债能力有一定影响，但考虑到发行人逐年增长的营业收入以及较为畅通的融资渠道，发行人偿债风险较小。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“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。“21 建房 01”、“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01” 均无担保，无其他增信措施。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、增信机制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”、“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。担保人基本情况如下：

1、担保人基本情况介绍

公司名称：厦门建发集团有限公司

英文名称：Xiamen C&D Corporation Limited

法定代表人：黄文洲

注册资本：675,000.00 万元

注册地址：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

办公地址：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 42 楼

邮政编码：361001

公司类型：国有独资企业

统一社会信用代码：91350200154990617T

公司网址：<http://www.chinacdc.com>

联系电话：0592-2263333

传真：0592-2033406

经营范围：根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。

2、业务及财务情况

厦门建发集团有限公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域。

截止 2022 年末，厦门建发集团有限公司资产总额 7,235.63 亿元，较上年末增长 9.82%；净资产 2,002.89 亿元，较上年末增长 15.14%；2022 年末，厦门建发集团有限公司资产负债率为 72.32%。2022 年度，厦门建发集团有限公司营业收入 8,473.74 亿元，较上年增长 17.76%；净利润 103.78 亿元，较上年减少 24.14%。

截至本报告出具日，厦门建发集团有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常，增信措施有效性未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

四、投资者保护条款情况

“22 建房 F1”和“22 建房 F2”在募集说明书中约定了如下投资者保护条款：

“一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金主要来源于发行人的主营业务收入、货币资金、经营活动产生的现金流以及较为充足的银行授信额度。

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人的营业总收入分别为 3,207,298.83 万元、6,197,877.40 万元、7,237,829.40 万元和 565,329.25 万元，归属母公司所有者的净利润分别为 388,352.84 万元、419,874.57 万元、426,304.31 万元和 18,533.40 万元。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 1,799,131.10 万元、3,394,303.08 万元、5,218,836.66 万元和 5,125,407.77 万元；截至 2022 年 3 月末，发行人所有权未受到限制的货币资金总计 230,593.67 万元，发行人可供使用的货币资金余额充足，为本期债券的偿付提供了保障。

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,256,407.79 万元、592,786.61 万元和 282,137.97 万元。2020 年经营性现金净流量较 2019 年减少 663,621.18 万元，2020 年，发行人业务规模增长明显，新获取地块增加，且本期开工的新项目较多，支付的工程款也相比去年同期增加。2021 年经营性现金净流量变动系公司业务规模增加，公司支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人在多家银行获得授信总额度为 1,481.94 亿元，已使用额度为 630.17 亿元，其中尚未使用 851.77 亿元。上述银行授信额度能够为本此债券提供一定的流动性支持，为本次债券的偿付提供充足的保障。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

（三）发行人承诺在债券存续期内及本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）发行人承诺在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（六）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第四条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款

的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

“22 建房 01”在募集说明书中约定了如下投资者保护条款：

“一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金主要来源于发行人的主营业务收入、货币资金、经营活动产生的现金流以及较为充足的银行授信额度。

2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人的营业总收入分别为 3,207,298.83 万元、6,197,877.40 万元、7,237,829.40 万元和 565,329.25 万元，归属母公司所有者的净利润分别为 388,352.84 万元、419,874.57 万元、426,304.31 万元和 18,533.40 万元。

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 1,799,131.10 万元、3,394,303.08 万元、5,218,836.66 万元和 5,125,407.77 万元；截至 2022 年 3 月末，发行人所有权未受到限制的货币资金总计 4,894,814.1 万元，发行人可供使用的货币资金余额充足，为本期债券的偿付提供了保障。

2019 年、2020 年和 2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,256,407.79 万元、592,786.61 万元和 282,137.97 万元。2020 年经营性现金净流量较 2019 年减少 663,621.18 万元，2020 年，发行人业务规模增长明显，新获取地块增加，且本期开工的新项目较多，支付的工程款也相比去年同期增加。2021 年经营性现金净流量变动系公司业务规模增加，公司支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人在多家银行获得授信总额度为 1,481.94 亿元，已使用额度为 630.17 亿元，其中尚未使用 851.77 亿元。上述银行授信额度能够为本此债券提供一定的流动性支持，为本次债券的偿付提供充足的保障。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于

于每次应偿付金额的 100%。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

（三）发行人承诺在债券存续期内及本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）发行人承诺在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（六）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”第四条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障

措施承诺”第三条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

报告期内，发行人未发生触发投资者保护条款的情形。

第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，兴业证券已督促报告期内，“19 建房 01”和“19 建房 02”于 2022 年 7 月 9 日足额付息，“19 建房 03”和“19 建房 04”于 2022 年 8 月 8 日足额付息，“19 建房 05”于 2022 年 9 月 2 日足额付息，“20 建房 01”于 2022 年 6 月 23 日足额付息，“21 建房 01”于 2022 年 7 月 13 日足额付息。报告期内，“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01”无兑付兑息事项。

报告期内，“19 建房 02”债券持有人于回售登记期（2022 年 6 月 20 日至 2022 年 6 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 02”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 02”回售金额为 9.70 亿元。本期债券完成转售债券金额 6.10 亿元，注销未转售债券金额 3.60 亿元。

报告期内，“19 建房 04”债券持有人于回售登记期（2022 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 20 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 04”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 04”回售金额为 4.30 亿元。本期债券完成转售债券金额 0.00 亿元，注销未转售债券金额 4.30 亿元。

报告期内，“19 建房 06”债券持有人于回售登记期（2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 16 日）内对其所持有的全部或部分“19 建房 06”登记回售。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 建房 06”回售金额为 3.00 亿元。本期债券完成转售债券金额 0.00 亿元，注销未转售债券金额 3.00 亿元。

兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据各期债券募集说明书约定，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书约定执行相关承诺。

第九章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 公司债券的信用评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 27 日出具了《建发房地产集团有限公司 2022 年跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“20 建房 01”、“21 建房 01”的债项信用等级为 AAA。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 26 日出具了《建发房地产集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“20 建房 01”、“21 建房 01”、“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01”的债项信用等级为 AAA。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就法人、董事长、董事、总经理发生变动等事项发布了关于重大事项的公告，受托管理人根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定相应公告了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
法定代表人、董事长接受纪律审查和监察调查	2022 年 8 月 23 日，发行人党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法，接受厦门市纪委监委纪律审查和监察调查。	受托管理人已根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定公告了临时受托管理事务报告。经核查，该事件对发行人生产经营、财务状况及偿债能力均无重大影响，不会对发行人之前做出的董事会决议有效性产生重大不利影响。	受托管理人于 2022 年 8 月 30 日公告了《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司法定代表人、董事长接受纪律审查和监察调查以及法定代表人、董事长及董事发生变动的受托管理事务临时报告》。
法定代表人、董事长及董事发生变动	2022 年 8 月 25 日，经发行人股东会及董事会审议通过：庄跃凯不再担任发行人法定代表人、董事长及董事职务，选举郑永达为发行人董事长，并担任发行人法定代表人，补选彭勇为发行人董事，其他董事不变。	受托管理人已根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定公告了临时受托管理事务报告。经核查，本次人员变动符合《公司法》《公司章程》规定，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力均无重大不利影响。	受托管理人于 2022 年 8 月 30 日公告了《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司法定代表人、董事长接受纪律审查和监察调查以及法定代表人、董事长及董事发生变动的受托管理事务临时报告》。
法定代表人、董事长及总经理发生变动	2022 年 12 月 19 日，经发行人董事会审议通过：聘任赵呈闽为公司董事长，郑永达不再担任公司董事长职务；聘任林伟国为公司总经理，赵呈闽不再担任公司总经理职务，发行人法定代表人由赵呈闽担任。	受托管理人已根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定公告了临时受托管理事务报告。经核查，本次人事变动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。	受托管理人于 2022 年 12 月 21 日公告了《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司法定代表人、董事长及总经理发生变动的受托管理事务临时报告》。

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2022 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2022 年度，“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“20 建房 01”、“21 建房 01”、“22 建房 F1”、“22 建房 F2”、“22 建房 01”的受托管理人和资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所未发生变更。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

无。

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

兴业证券股份有限公司

2023年 6月 30日

