



建发房地产集团有限公司

建发房地产集团有限公司

2025 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、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）

联席主承销商



华福证券有限责任公司

（住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层）

签署日期： 2024 年 6 月 11 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责任。

重要事项提示

1、建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”或“发行人”或“公司”）已于 2025 年 4 月 23 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕900 号”文注册公开发行面值不超过 24.95 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

本期债券为上述批文下第一期发行。

2、本期债券发行规模为不超过人民币 5.90 亿元（含 5.90 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为 590 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和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，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和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、联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期债券债项评级为 AAA。本期债券发行上市前，公司最近一期末净资产为 1,179.83 亿元（2025 年 3 月 31 日合并财务报表中的所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 43.56 亿元（2022-2024 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 44.19 亿元、44.68 亿元和 41.81 亿元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍，符合《证券法》第十五条第（三）项“最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息”的规定。

截至本发行公告签署日，发行人具备健全且运行良好的组织机构、具有合理的资产负债结构和正常的现金流量；不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实、不存在违反《证券法》规定，改变公开发行人公司债券所募集资金用途。

5、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。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、期限：本期债券期限为6年期，附第3年末发行人赎回选择权、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、本期债券的簿记建档场所为簿记管理人自有专门场所。本期债券网下利率询价的时间为2025年6月20日（T-1日）15:00-18:00，本期债券簿记建档工作通过债券簿记建档系统（<https://biz.szse.cn/cbb>，以下简称簿记系统）开展。如遇特殊情况，经发行人与簿记管理人协商一致，本期债券簿记建档截止时间可经履行信息披露义务后延时一次，延长后簿记建档截止时间不得晚于当日19:00。具体以相关信息披露公告为准

9、本期债券期限为6年期，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率询价区间为2.30%-3.10%。发行人和主承销商将于2025年6月20日（T-1日）向网下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。发行人和主承销商将于2025年6月20日（T-1日）在深圳证券交易所（以下简称“深交所”）网站（<http://www.szse.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券面向拥有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）发行，采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“四、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

11、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。网下发行通过簿记建档系统进行，投资者通过簿记系统提交认购订单，未通过簿记系统参与利率询价的投资者将《网下利率询价及申购申请表》等文件提交至簿记管理人。投资者网下最低申购单位为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

13、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

14、发行人主体信用等级为 AAA，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。发行人认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

15、在本期债券发行环节，发行人不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人承诺合规发行，不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为。

16、本期债券要求投资者向承销机构承诺审慎合理投资，不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三款规定的行为。

17、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。

18、投资者参与本期债券认购应在认购环节向承销机构承诺审慎合理投资，

承诺不从事监管明确禁止的情形：协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为；通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不直接或间接参与前述行为。

19、投资者不得非法利用他人账户或资金进行申购，也不得违规融资或替他人违规融资申购。投资者申购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

20、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。

本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本期发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查询。

有关本期债券发行的其他事宜，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>）上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

发行人/本公司/公司	指	建发房地产集团有限公司
本次债券/本次公司债券	指	拟面向专业投资者公开发行的不超过 24.95 亿元（含 24.95 亿元）的公司债券，即“建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	本次债券项下发行规模为不超过 5.90 亿元（含 5.90 亿元）的建发房地产集团有限公司 2025 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
本期发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/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/华福证券	指	华福证券有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《募集说明书》	指	《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期/最近三年及一期		2022 年度、2023 年度和 2024 年度及 2025 年 1-3 月
工作日	指	深圳证券交易所的正常交易日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
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（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

一、本期债券的发行条款

（一）本期债券的主要条款

发行主体：建发房地产集团有限公司

债券名称：建发房地产集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“25建房01”，债券代码为“524335.SZ”。

发行规模：不超过5.90亿元（含5.90亿元）。

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

本期债券设置投资者回售选择权，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。

本期债券设置赎回选择权，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。

债券票面金额：100元

发行价格：本期债券按面值平价发行

增信措施：本期债券无担保

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。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率可为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定，债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券采取线上簿记建档系统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。

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）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为2025年6月24日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前1个交易日，在债权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。

付息方式：按年付息。

付息日：本期债券付息日为2026年至2031年间每年的6月24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，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为2026年至2028年间每年的6月24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，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2026年至2028年间每年的6月24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，顺延期间不另计息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券的兑付日为2031年6月24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，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为2028年6月24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，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2028年6月24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，顺延期间不另计息）。

支付金额：本期债券于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期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

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。

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。

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，公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；本期债券的信用等级为AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金或置换用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金的自有资金。

募集资金专项账户：本公司根据《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。募集资金专户信息将在发行结果公告中披露。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

联席主承销商：华福证券有限责任公司。

通用质押式回购安排：本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（二）本期债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

(2) 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

(3) 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

(4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

(1) 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。

(2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期为 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券的持有人全部选择回售的, 发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满(如有)后, 及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施, 本期债券的持有人承诺履行如下义务:

1) 本期债券的持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销, 且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的, 视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的, 从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后, 本期债券的持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益, 发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期, 或者新增回售登记期¹。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日, 或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告², 并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券的持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的, 可以与发行人沟通协商。发行人同意的, 根据前款约定及时披露相关公告。

3、发行人赎回选择权

(1) 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。

(2) 发行人决定行使赎回选择权的, 承诺履行如下义务:

¹ 仅限本次回售实施期间。如拟在本次回售实施期之外新增回售登记的, 需由发行人和债券持有人根据募集说明书或持有人会议规则的相关约定予以实施。

² 紧急情况下, 可以短于该约定, 视个案具体情况决定。

1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券的未偿本息。

2) 发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 15 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

(3) 发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

二、与本期债券发行有关的时间安排

日期	发行安排
T-2 日 (2025 年 6 月 19 日)	刊登募集说明书、发行公告、更名公告、评级报告
T-1 日 (2025 年 6 月 20 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率 公告最终票面利率
T 日 (2025 年 6 月 23 日)	网下认购起始日
T+1 日 (2025 年 6 月 24 日)	网下认购截止日 投资者于当日 17:00 之前将认购款划至簿记管理人 专用收款账户 发行结果公告日

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。

三、网下向专业机构投资者利率询价

(一) 网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户的专

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。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券期限为 6 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。票面利率询价区间为 2.3%-3.1%，本期债券最终票面利率将由发行人和主承销商根据簿记建档结果确定。

（三）询价时间

本期债券簿记建档时间为 2025 年 6 月 20 日 15:00 至 18:00。

本期债券簿记建档工作通过深圳证券交易所债券簿记建档系统（以下简称簿记系统）开展。在网下询价时间内，经深圳证券交易所认定的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者原则上通过簿记系统进行申购。除债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者以外的专业机构投资者，及因特殊不可抗力导致无法通过深圳证券交易所债券簿记建档系统进行申购的债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者，可通过传真或邮件等方式向簿记管理人提交《建发房地产集团有限公司 2025 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），并由簿记管理人在簿记系统中录入认购订单。

簿记建档截止时间原则上不得晚于簿记建档当日 18:00。经发行人与簿记管理人协商一致，可以在原定的截止时间前延时一次并予以披露，延长后的簿记建档截止时间不得晚于簿记建档当日 19:00。具体以相关信息披露公告为准。

（四）询价办法

1、填制簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的专业机构投资者应按要求正确填写簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》。

经深圳证券交易所认定的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以通过簿记系统填写认购单，其他投资者、因不可抗力等特殊情况下

的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》。使用交易所簿记建档系统提交系统认购单的投资人视为同意附件一《网下利率询价及认购申请表》中的申购人承诺相关内容，确认自身属于符合附件二《专业投资者确认函》条件的专业投资者，已知悉附件三《债券市场专业投资者风险揭示书》的全部内容并自行承担相应风险。若存在附件一第 13 条中申购资金来源于或部分来源于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方，投资人需于簿记当天向主承销商提供相关主体的认购信息以供披露。

填写簿记系统认购单/《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询价利率；
- （2）填写认购利率时精确到 0.01%；
- （3）每个询价利率上的认购总金额不得少于 1000 万元（含 1000 万元），并为 1000 万元（100,000 张）的整数倍；
- （4）每一询价利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求。投资者的有效申购量为低于和等于最终确定的票面利率的所有标位的累计申购量；
- （5）如对于获得配售总量占最终发行量的比例有限制性要求，应按照实际情况填写比例。

2、提交

参与利率询价的投资者应在 2025 年 6 月 20 日（T-1 日）15:00-18:00 提交簿记系统认购单/《网下利率询价及认购申请表》，其中，通过簿记系统直接参与利率询价的投资者应在簿记系统提交认购订单及相关申购文件；通过传真、邮件等方式向簿记管理人发送《网下利率询价及认购申请表》的投资人，将以下资料传真或邮件至簿记管理人处，并电话确认：

- （1）填妥并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（附件一）；

(2) 正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《专业投资者确认函》（附件二）；

(3) 加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《债券专业投资者风险揭示书》（附件三）；

(4) 加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效企业法人营业执照（副本）复印件或者其他有效的法人资格证明文件；

(5) 若符合《专业投资者确认函》（附件二）中一至四项条件的专业投资者或产品需要完成私募基金备案或其他相关备案，需提供“私募基金管理人登记证明”和“私募投资基金备案证明”或其他相关备案证明材料并加盖公章（或部门章或业务专用章）；

(6) 若上述文件加盖的是部门章或业务专用章请一并提交授权委托书（如有）；

(7) 主承销商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；

如投资者未在规定时间内按要求提交材料或出现不符合投资者适当性要求的情况，簿记管理人可认定该投资者报价为无效报价。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至簿记管理人处，即构成投资者发出的、对投资者具有法律约束力的要约，未经与簿记管理人协商一致，《网下利率询价及认购申请表》不可撤销。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》。

传真：021-68982572

咨询电话：021-38565727

邮箱：xyzqbuji@xyzq.com.cn

簿记建档场所：簿记管理人自有专门场所

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2025 年 6 月 20 日（T-1 日）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>）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

（五）应急处置方式

簿记建档过程中，出现人为操作失误、系统故障等情形导致簿记建档无法继续的，发行人和簿记管理人应当按照应急预案采取变更簿记建档场所、变更簿记建档时间、应急认购、取消发行等应急处置措施。发行人和簿记管理人应当及时披露应急处置的相关情况。

本期债券采取通过线上簿记系统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。簿记建档过程中，若发生簿记系统故障，经发行人与簿记管理人协商一致，本期债券发行将按如下方式处理：

如投资者端出现接入故障，投资者应当通过线下传真、邮件等方式向主承销商发送申购单，由簿记管理人代为录入认购订单。

如簿记管理人出现接入故障或系统本身故障，将根据深圳证券交易所的安排，后续公告是否采用线下簿记和簿记系统恢复时间。如采用线下簿记的，故障发生前的线上认购有效，投资者无需线下再次申购。

四、网下发行

（一）发行对象

本期债券网下发行对象为符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法（2023 年修订）》《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》及《证券期货投资者适当性管理办法》相关规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 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）。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规

定，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购，其认购或买入的交易行为无效。专业机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券网下发行规模为不超过 5.90 亿元（含 5.90 亿元）。参与本期债券网下发行的每个专业机构投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 10,000 手（1,000 万元）的整数倍。

（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，即发行首日 2025 年 6 月 23 日（T 日）至 2025 年 6 月 24 日（T+1 日）。

（五）认购办法

1、凡参与本期债券网下申购的专业机构投资者，申购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的专业机构投资者，必须在 2025 年 6 月 20 日（T-1 日）前开立证券账户。

2、欲参与网下认购的专业投资者须参与网下询价，具体文件清单详见本公告之“三、网下向专业机构投资者利率询价”之“（四）询价办法”。

（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，当累计金额超过或等于本期债券网下发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；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；如遇到在发行利率水平上的投标量超过可分配额度的情况，则按各投资者的投标量占总投标量的比例配售可分配额度，簿记管理人可根据实际情况进行合理调整。

（七）缴款

获得配售的专业机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在 2025 年 6 月 24 日（T+1 日）17:00 前足额划至簿记管理人指定的收款银行账户。划款时应注明专业机构投资者全称和“25 建房 01 认购资金”字样。

户名：兴业证券股份有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司福州广达支行

账号：35050187000700002881

大额号：105391004019

（八）违约的处理

对未能在 2025 年 6 月 24 日（T+1 日）17:00 前缴足认购款的专业机构投资者将被视为违约申购，簿记管理人有权处置该违约投资者认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。

五、风险揭示

发行人和主承销商在已知范围内已充分揭示本期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2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

六、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

七、发行人和主承销商

（一）发行人：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：赵呈闽

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

信息披露经办人员：郑捷

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系电话：021-68982502

传真：021-38565905

有关经办人员：张光晶、张振华、陈博樯、方宁舟

（三）联席主承销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：苏军良

联系电话：0591-87856503

传真：0591-87827350

有关经办人员：刘华志、卢熠、谢东霖、李锦强、何琛

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2025 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）



(本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2025 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)



（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2025 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）



华福证券有限责任公司

2025年6月11日

附件一:建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券(第一期)网下利率询价及认购申请表(非累计)

重要说明

- 1、 填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。
- 2、 本表一经申购人完整填写，且加盖单位公章，送达至簿记管理人处后，即对申购人具有法律约束力，未经与簿记管理人协商一致，本表不可撤销。
- 3、 申购若修改报价和申购金额的，须征得簿记管理人同意，方可进行修改。请重新填写此表或在修改处由经办人签字确认，并在规定时间内送达至簿记管理人处。
- 4、 此表的有效性由本期债券簿记管理人核定。

基本信息

机构名称		经办人姓名	
统一社会信用代码		经办人身份证号码	
法定代表人姓名		证券账户号码（深圳）	
联系电话		证券账户名称（深圳）	
传真号码			

利率询价及认购申请信息（如有获配比例限制请在表中注明）

利率区间: 2.30%-3.10%

(每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额, 不累计计算)

申购利率（%）	申购金额（万元）
牵头主承销商、簿记管理人 兴业证券	联席主承销商 华福证券

重要提示:

1、填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明；2、此表的有效性由本期债券簿记管理人核定；3、债券简称/代码：25 建房 01/2424335.SZ；询价利率区间：2.30%-3.10%；发行规模：不超过 5.90 亿元（含 5.90 亿元）；期限：3+3 年；债项/主体评级：AAA/AAA；起息日：2025 年 6 月 24 日；缴款日：2025 年 6 月 24 日；4、投资者将本表填妥（加盖单位公章（或部门章或业务专用章））后，请于 2025 年 6 月 20 日 15:00 点至 18:00 点间传真或邮件至主承销商处；申购邮箱：xyzbuij@xyzq.com.cn；申购传真：021-68982572；咨询电话：021-38565727；

5、深交所债券交易参与人以及承销机构认可的其他专业机构投资者可通过簿记建档系统投标，无需填写或发送此表；其余专业机构投资者应将以下资料通过传真或邮件等通讯方式发送至簿记管理人处：（1）正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《专业投资者确认函》（附件二）；（2）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的《债券专业投资者风险揭示书》（附件三）；（3）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效企业法人营业执照（副本）复印件或者其他有效的法人资格证明文件；（4）若符合《专业投资者确认函》（附件二）中一至四项条件的专业投资者或产品需要完成私募基金备案或其他相关备案，需提供“私募基金管理人登记证明”和“私募投资基金备案证明”或其他相关备案证明材料并加盖公章（或部门章或业务专用章）；（5）若上述文件加盖的是部门章或业务专用章请一并提交授权委托书（如有）；（6）主承销商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投资者的相关证明；

* 如投资者未在规定时间内按要求提交材料或出现不符合投资者适当性要求的情况，簿记管理人可认定该投资者报价为无效报价。

申购人在此承诺:

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；2、申购人的申购资格、本次申购行为及本次申购资金来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其他适用于自身的相关法定或合同约定要求，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；且本次申购的经办人已取得内部授权或已履行相关审批；3、本次最终

申购金额为网下利率询价表中不高于最终票面利率的询价利率对应的最大有效的申购金额；4、申购人在此承诺接受发行人与簿记管理人制定的本次网下发行申购规则；申购人同意簿记管理人按照《网下利率询价及认购申请表》的申购金额最终确定其具体配售金额，并接受簿记管理人所确定的最终配售结果和相关费用的安排；5、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《债券配售缴款通知书》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；6、**申购人理解并接受，如遇不可抗力、监管机构要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，发行人及簿记管理人与主管机关协商后，有权延长簿记时间、暂停或终止本次发行；**7、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，具体文件清单详见本公告之“三、网下向专业机构投资者利率询价”之“（四）询价办法”；8、申购人确认已知晓并理解本申请表中《债券市场专业投资者风险揭示书》的全部内容，承诺具备专业投资者资格；且若以产品参与本次申购，申购人承诺已完成必要的备案登记手续，具备专业投资者资格，愿意承担投资仅限专业投资者参与认购及交易债券的风险和损失；9、申购人承诺遵守行业监管要求，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，承诺参与本次申购的资金来源合法合规，且不涉及洗钱及恐怖融资活动。10、申购人确认，本次申购资金无直接或者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，直接或通过其他利益相关方向接受发行人提供财务资助等行为。11、申购人承诺审慎合理投资，不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。12、资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。13、申购人理解并确认，自身不属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方等任意一种情形。如是，请打勾确认所属类别：

☐ 发行人的董事、监事、高级管理人员

☐ 持股比例超过5%的股东

☐ 发行人的其他关联方。

14、申购人理解并确认，自身不是本期债券的承销机构及其关联方。如是，请打勾确认所属类别，并做到参与本期债券认购的报价公允、程序合规：☐ 本期债券的承销机构；☐ 本期债券承销机构的关联方。

15、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。

单位盖章：

（经办人签字）：

年 月 日

附件二

专业投资者确认函

根据《证券期货投资者适当性管理办法》第八条及交易所关于投资者适当性管理办法之规定，本机构为：请在（ ）中勾选

（一）（ ）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；

（二）（ ）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；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）

（三）（ ）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）；

（四）（ ）同时符合下列条件的法人或者其他组织（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时勾选★项）：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；

★如理财产品、合伙企业拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则核查确认最终投资者是否为符合基金业协会标准所规定的专业投资者。是（ ）否（ ）

特别提示：

本期债券为面向专业机构投资者发行的债券，仅限专业投资者中的机构投资者认购。

投资者 确认	单位公章（或部门章或业务专用章） 年 月 日
证券经 营机构复核	（ ）符合本函（一）、（二）、（三）条件的专业投资者 （ ）符合本函（四）条件的专业投资者 评估人：

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书

尊敬的投资者：

为使您更好地了解面向专业投资者发行公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

在参与面向专业投资者发行公司债券的认购及转让前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解面向专业投资者发行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】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、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、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、【信用风险】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】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、【质押券价值变动风险】投资者在参与质押式回购业务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，融资方将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。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、【操作风险】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【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。对于交易所制定、修改业务规则或根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【不可抗力风险】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购与交易的所有风险。投资者在参与债券认购与交易前，应认真阅读本《风险揭示书》、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解本《风险揭示书》的全部内容，承诺其具备专业投资者资格，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，并自行承担参与认购及交易的相应风险，避免因参与债券认购及交易而遭受难以承受的损失。

机构名称：

单位公章（或部门章或业务专用章）

年 月 日

附件四：填表说明：（以下内容不必传真或邮件至簿记管理人处，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

- 1、参与本次网下利率询价发行的专业投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》。
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容；
- 3、票面利率最小变动单位为 0.01%；
- 4、每个询价利率上的申购总金额不得少于 1000 万元（含 1000 万元），超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍；
- 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，投资者的新增认购需求；
- 6、票面利率及申购金额填写示例（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）。

假设本期债券票面利率的询价区间为【3.90%-4.05%】。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率	申购金额（万元）
3.90%	8000
3.95%	3000
4.00%	5000
4.05%	1000

上述报价的含义如下：

当最终确定的发行利率高于或等于 4.05%时，有效申购金额为 17,000 万元（即 8000 万元+3000 万元+5000 万元+1000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 4.05%，但高于或等于 4.00%时，有效申购金额为 16,000 万元（即 8000 万元+3000 万元+5000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 4.00%，但高于或等于 3.95%时，有效申购金额为 11,000 万元（即 8000 万元+3000 万元）；

当最终确定的发行利率低于 3.95%，但高于或等于 3.90%时，有效申购金额为 8000 万元；

当最终确定的发行利率低于 3.90%，有效申购金额为 0 万元。