

2015 年建发房地产集团有限公司公司债券

2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、 发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2015 年建发房地产集团有限公司公司债券（简称“15 建发房产债”）募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2015 年 5 月 29 日于银行间债券市场上市，简称“15 建发房产债”，证券代码为“1580153”；于 2015 年 7 月 27 日在上海证券交易所上市，证券简称“15 建发债”，证券代码为“127214”。

(二) 付息情况

“15 建发房产债”在存续期限内每年付息一次，付息日为 2016 年至 2022 年每年的 5 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。截至本报告日，发行人已按期支付本报告期内的应付债券利息。

(三) 募集资金使用情况

本期债券募集资金 10.00 亿元,全部用于“后埔—枋湖片区旧村改造项目”薛岭片区二期旧村改造及安置房项目。

(四) 发行人信息披露情况

发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露。

(五) 发行人最新债券发行情况

截至本报告日，除本期债券外，发行人于 2016 年 3 月 8 日在

境内公开发行人人民币 11.5 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 3.80%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日，该中期票据余额为 11.5 亿元。

发行人于 2016 年 7 月 19 日在境内非公开发行人民币 15 亿元的公司债券。该债券期限为 5 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.6%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日，该债券余额为 6.95 亿元。

发行人于 2017 年 5 月 26 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据，由厦门建发股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.69%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2017 年 6 月 9 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.88%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2017 年 6 月 23 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的公司债券。该债券品种一发行总额 10 亿元，期限为 5 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 5.70%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日，该债券余额为 10 亿元。

发行人于 2017 年 9 月 15 日在境内公开发行人民币 7 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.53%，每年付息一次，

到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 7 亿元。

发行人于 2017 年 10 月 26 日在境内公开发行人民币 7 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.67%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 7 亿元。

发行人于 2017 年 10 月 31 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据，由厦门建发股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。该债券期限为 5 年，票面年利率为 6.00%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 10 亿元。

发行人于 2018 年 3 月 19 日在境内公开发行人民币 4.5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.50%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 4.5 亿元。

发行人于 2018 年 4 月 13 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.05%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2018 年 5 月 4 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 6.50%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2018 年 6 月 19 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 2 年，票面年利率为 6.30%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2018 年 10 月 12 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.00%，每年付息一次，

到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2019 年 1 月 4 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券期限为 3 年，票面年利率为 4.30%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 10 亿元。

发行人于 2019 年 4 月 15 日在境内公开发行人民币 11.5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 4.75%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 11.5 亿元。

发行人于 2019 年 7 月 4 日在境内非公开发行人民币 20 亿元的公司债券。由厦门建发集团有限公司提供不可撤销连带责任担保,担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年。该债券品种一发行总额 10 亿元，期限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权赎回选择权，票面年利率为 4.20%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日，该债券余额为 10 亿元。该债券品种二发行总额 10 亿元，期限为 6 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.8%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日，该债券余额为 10 亿元。

发行人于 2019 年 8 月 2 日在境内公开发行人民币 8 亿元的一般短期融资券。该债券期限为 1 年，票面年利率为 3.38%，到期一次还本付息。截至本报告出具之日，该债券余额为 8 亿元。

发行人于 2019 年 8 月 8 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的

公司债券。由厦门建发集团有限公司提供不可撤销连带责任担保,担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年。该债券品种一发行总额 5 亿元,期限为 7 年,在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权赎回选择权,票面年利率为 4.09%,每年付息一次,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日,该债券余额为 5 亿元。该债券品种二发行总额 5 亿元,期限为 6 年,在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面年利率为 3.71%,每年付息一次,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日,该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2019 年 9 月 2 日在境内非公开发行人民币 13 亿元的公司债券。由厦门建发集团有限公司提供不可撤销连带责任担保,担保人承担保证责任的期间为本期公司债券存续期间及到期之日起两年。该债券品种一发行总额 10 亿元,期限为 7 年,在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权赎回选择权,票面年利率为 4.18%,每年付息一次,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日,该债券余额为 10 亿元。该债券品种二发行总额 3 亿元,期限为 6 年,在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面年利率为 3.70%,每年付息一次,到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本报告出具之日,该债券余额为 3 亿元。

发行人于 2019 年 9 月 16 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定

向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.15%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 5 亿元。

发行人于 2019 年 9 月 25 日在境内公开发行人民币 8 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.28%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 8 亿元。

发行人于 2020 年 3 月 11 日在境内公开发行人民币 7 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 3.66%，每年付息一次，到期一次还本。截至本报告出具之日，该债券余额为 7 亿元。

二、 发行人偿债能力

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年度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（会审字[2020]361Z0202 号）。以下财务数据均引自上述审计报告。

（一） 偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	同比增减
资产总计	16,803,304.27	11,287,766.77	48.86%
负债合计	13,106,102.87	8,505,126.71	54.10%
所有者权益合计	3,697,201.40	2,782,640.06	32.87%
归属于母公司所有者权益合计	1,901,764.73	1,622,956.34	17.18%
流动比率	1.7	2.13	-20.19%
速动比率	0.54	0.44	22.73%
资产负债率	78%	75.35%	3.52%

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债合计/总资产*100%

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 16,803,304.27 万元，

较 2018 年底增加 48.86%；归属于母公司的所有者权益为 1,901,764.73 万元，较 2018 年底增加 17.18%。公司整体经营比较稳健，抗风险能力较强。

1. 短期偿债能力分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的流动比率为 1.7，较上年末的 2.13 下降了 20.19%，速动比率为 0.54，较上年末的 0.44 上涨了 22.73%，存货占比下降，短期偿债能力稳中向好。

2. 长期偿债能力分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人的资产负债率为 78%，较 2018 年的 75.35%增加了 2.65%，主要是预收账款大幅增长，公司盈利能力加强。随着发行人的进一步发展，公司稳定的资产规模和收入来源将增强其长期偿债能力。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
营业收入	3,207,298.83	2,735,069.13	17.27%
净利润	480,250.15	424,364.21	13.17%
归属于母公司所有者的净利润	388,352.84	344,271.23	12.80%
经营活动产生的现金流量净额	1,256,407.79	58,368.17	2052.56%
投资活动产生的现金流量净额	-940,909.71	384,666.52	-344.60%
筹资活动产生的现金流量净额	588,150.67	-128,887.00	-556.33%
现金及现金等价物净增加额	904,966.83	318,593.81	184.05%

2019 年度，公司实现营业收入 3,207,298.83 万元，比 2018 年增加 17.27%；实现归属于母公司所有者的净利润 388,352.84 万元，比 2018 年增加 12.80%。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为 1,256,407.79 万元，比 2018 年度增加 2052.56%，主要是企业主营业

务带来的现金收入大幅增长；2019 年公司投资活动产生的现金流量净额转为负数，为-940,909.71 万元，主要系当年收回投资现金流入减少所致；2019 年筹资活动产生的现金流量净额为 588,150.67 万元，主要原因是企业取得借款有所增加所致。

(三) 发行人新发行公司债券对其偿债能力的影响

除“15 建发房产债”外，发行人于 2019 年发行多笔中期票据、定向工具和一般公司债。上述债券发行后，公司 2019 年年末的资产负债率为 78%，比 2018 年略有上升；与 2018 年末相比，2019 年发行人的流动比率有所下降，但仍然维持在 1.5 以上，速动比率略有上升。总体而言，发行人业务规模有所扩张，短期和长期偿债能力较为稳定。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《2015 年建发房地产集团有限公司公司债券
2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页）



兴业证券股份有限公司

2020 年 0 月 30 日