

债券简称：16建业01

债券代码：136374.SH

建业住宅集团（中国）有限公司  
2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告  
（2019年度）

发行人



（住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）农业东路与如意西路建业  
总部港E座）

债券受托管理人



（住所：上海市浦东银城中路200号中银大厦39层）

2020年6月

## 重要提示

本报告依据建业住宅集团（中国）有限公司（以下简称“公司”、“建业中国”或“发行人”）对外公布的《建业住宅集团（中国）有限公司公司债券2019年年度报告》等相关公开信息披露文件或发行人提供的证明文件或第三方中介机构出具的专业意见等，由本期债券的债券受托管理人中银国际证券股份有限公司（以下简称“中银证券”）编制。

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中银证券所作的承诺或声明。

# 目录

重要提示.....	1
目录.....	2
第一章 本期债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2019 年度经营和财务状况.....	7
第四章 募集资金使用情况.....	10
第五章 本期公司债券担保人资信情况.....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	12
第七章 偿债计划及偿债保障措施执行、变化情况.....	13
第八章 本期债券付息情况.....	15
第九章 本期债券跟踪评级情况.....	16
第十章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况.....	17
第十一章 其他事项.....	18

## 第一章 本期债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：建业住宅集团（中国）有限公司

英文名称：CENTRAL CHINA REAL ESTATE GROUP(CHINA)CO.,LTD.

### 二、 核准情况及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]509号”文核准，建业住宅集团（中国）有限公司获准公开发行不超过人民币30亿元（含30亿元）。

### 三、 本期债券的主要条款

1. 债券名称：建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）。
2. 债券简称：16建业01。
3. 债券代码：136374.SH。
4. 发行规模：30亿元。
5. 债券形式：实名制记账式公司债券。
6. 票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值发行。
7. 债券品种和期限：5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
8. 债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为6.00%，票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，发行人决定上调本期债券后续存续期限的票面利率120个基点，即在债券存续期后2年票面利率为7.20%并固定不变。
9. 发行人调整票面利率选择权及执行情况：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；在本期债券存续期的第3年末，

发行人决定上调本期债券后续存续期限的票面利率120个基点，即在债券存续期后2年票面利率为7.20%并固定不变。

10. 投资者回售选择权及执行情况：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，持有的投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。16建业01债券持有人于回售登记期（2019年2月28日至2019年3月4日）内对其所持有的全部或部分本期债券登记回售，回售有效登记数量为2,771,609手（1手=10张，每张面额为100元）。

11. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12. 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

13. 发行首日：2016年4月12日。

14. 起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券计息期限内每年的4月12日为该计息年度的起息日。

15. 计息期限（存续期间）：本期债券的计息期限为自2016年4月12日至2021年4月11日止。若投资者行使回售权，回售部分债券的计息期限为自2016年4月12日至2019年4月11日止。

16. 付息日：本期债券的付息日期为2017年至2021年每年的4月12日，如投资者行使回售选择权，则被回售部分付息日期为2017年至2019年每年的4月12日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计利息。

17. 兑付日：2021年4月12日，如投资者行使回售选择权，则被回售部分兑付日期为2019年4月12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）。

18. 担保情况：本期债券无担保。

19. 信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券发行时发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

20. 主承销商、债券受托管理人：中银国际证券股份有限公司。

21. 发行方式、配售规则：本期债券发行的对象为合格投资者，不向发行人原有股东进行配售。

22. 发行对象：在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

23. 上市交易场所：上海证券交易所。

#### 四、 本期债券的行权情况

##### （一）调整票面利率选择权的触发及执行情况

发行人于2019年2月28日发布《建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）票面利率调整公告》，决定上调本期债券后续存续期限的票面利率120个基点，即在债券存续期后2年票面利率为7.20%并固定不变。

##### （二）投资者回售选择权的触发及执行情况

债券持有人于回售登记期（2019年2月28日、2019年3月1日、2019年3月4日）内对其所持有的全部或部分本期债券登记回售，回售有效登记数量为2,771,609手（1手=10张，每张面额为100元）。发行人可对回售债券进行转售，转售期为回售资金发放日次1日起20个交易日（2019年4月13日至2019年5月15日），转售数量为不超过2,771,609手（含）。经发行人最终确认，本次回售部分债券转售数量1,271,609手，本期债券最终存续金额为15亿元。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，中银证券作为本期债券的受托管理人履行职责情况主要如下：

（一）中银证券按照相关规定每月定时给发行人发送邮件，提醒发行人对是否发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条中所列示的重大事项进行自查，发行人于2019年8月5日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团（中国）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，中银证券就发行人披露的重大事项于2019年8月12日在上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。发行人于2019年9月6日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团（中国）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》，中银证券就发行人披露的重大事项于2019年9月12日在上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。发行人于2019年11月7日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团（中国）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十公告》。中银证券就发行人披露的重大事项于2019年11月13日在上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。

（二）中银证券于2019年6月28日在上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))披露了《建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018年度）》。

上述事项不涉及债券本息兑付等实质风险，未对项目造成实质影响。中银证券将继续积极履行受托管理职责，要求发行人在信息披露等事务上履行规定义务，切实保障债券持有人的合法权益。

### 第三章 发行人 2019 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本信息

中文名称	建业住宅集团（中国）有限公司
中文简称	建业中国
外文名称	CENTRAL CHINA REAL ESTATE GROUP (CHINA) CO., LTD.
外文缩写	CENTRAL CHINA
法定代表人	刘卫星
注册资本	236000.000000 万人民币
成立日期	1992 年 05 月 22 日
注册地址	河南自贸试验区郑州片区（郑东）农业东路与如意西路建业总部港 E 座
办公地址	郑州市农业东路与如意西路交叉口建业总部港 E 座
邮政编码	450000
公司网址	<a href="http://www.jianye.com.cn/">http://www.jianye.com.cn/</a>
电子信箱	ir@centralchina.com
信息披露事务负责人	陈瑛
电话	(0371) 86586788
传真	(0371) 66515003
电子信箱	CHENY@centralchina.com
经营范围	房地产开发与经营（濮示范区 2016-24 号宗地项目、濮示范区 2016-30 号宗地项目、濮示范区 2016-31 号宗地项目、濮示范区 2017-05 号宗地项目）；房地产配套投资、咨询与服务；建筑、装饰材料销售（涉及资质证的凭证经营）。

#### 二、发行人 2019 年度经营情况

2019年，发行人主要从事房地产开发业务，扎根河南28年，坚守“让河南人民都住上好房子”的企业理想与使命，并逐渐形成了“森林半岛”、“联盟新城”、“壹号城邦”、“桂园”及“建业十八城”等产品系列，提升了河南各城市的人居水平，为河南城镇化进程的推进做出了重要贡献。与此同时，发行人把旗下业务整合为房地产、酒店、文化旅游、商业和现代农业等业务联动板块，进一步完善整体布局。

商品房销售是发行人的主要收入和盈利来源。2019年发行人商品房销售板块营业收入为2,152,171.53万元，比上期增加328.01%；酒店经营板块营业收入33,149.76万元，比上期增加11.80%；商贸公司经营板块营业收入38,465.61万元，比上年增加15.77%；农产品销售板块营业收入1,586.34万元，比上年减少13.71%；轻资产板块营业收入100,719.09万元，比上年增加50.53%；服务板块营业收入837.55万元，比上年减少68.08%。

2019年度发行人实现营业收入2,386,065.32万元，较上年增加246.73%；归属于母公司所有者的净利润319,223.14万元，较上年增加627.32%；经营活动产生的现金流量净额587,429.39万元，较上年增加60.80%。

### 三、发行人2019年度财务状况

根据发行人2019年年度报告，其主要财务数据如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
资产总计	11,470,328.89	8,356,489.19
负债合计	10,131,630.65	7,447,594.63
所有者权益合计	1,338,698.24	908,894.55
归属于母公司所有者权益合计	1,118,803.38	817,844.55

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,386,065.32	688,170.93
营业成本	1,631,885.75	396,212.78
营业利润	466,900.68	72,068.34
利润总额	458,481.68	73,123.52
净利润	342,646.56	53,928.00
归属于母公司所有者的净利润	319,223.14	43,890.10

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	587,429.39	365,324.38
投资活动产生的现金流量净额	-315,493.93	-169,282.06
筹资活动产生的现金流量净额	414,516.98	72,855.51
现金及现金等价物净增加额	686,452.43	268,897.83
期末现金及现金等价物余额	2,019,918.98	1,333,466.55

## 第四章 募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2016]509号”文核准，建业住宅集团（中国）有限公司获准公开发行不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券。根据《建业住宅集团（中国）有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）发行结果公告》，建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券实际发行总额为人民币30亿元，发行工作于2016年4月13日结束。本期债券募集资金总额扣除承销费用后的募集资金净额已按约定汇入发行人指定的银行账户（开户银行：中国银行股份有限公司郑州天韵街支行，账号：250742760988）。

根据发行人公告的《建业住宅集团（中国）有限公司2016年面对合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》相关内容约定，本期债券扣除发行费用后的募集资金用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

### 二、本期债券募集资金实际使用状况

根据募集说明书公开披露，本期债券募集资金拟用于偿还银行贷款和补充营运资金。发行人收到募集资金后，从专户打入自有资金账户进行使用，最终已按约定用途使用完毕。

本报告期内不涉及募集资金使用事宜。

## 第五章 本期公司债券担保人资信情况

本期债券无担保。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第七章 偿债计划及偿债保障措施执行、变化情况

### 一、偿债计划及偿债保障措施执行情况

#### （一）偿债计划

本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，最后一年的利息随本金一起支付。本期债券的起息日为2016年4月12日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017年至2021年间每年的4月12日为本期债券上一计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自2017年至2019年间每年的4月12日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第1个工作日）。本期债券到期日为2021年4月12日，若投资者行使回售选择权，则回售部分的本期债券的到期日为2019年4月12日。到期支付本金及最后一期利息。

第一年利息18,000万元已于2017年4月12日支付，第二年利息18,000万元已于2018年4月12日支付，第三年利息18,000万元及投资者回售部分的本金2,771,609,000元已于2019年4月12日支付。第四年利息10,800万元已于2020年4月13日支付。

#### （二）偿债资金来源有效保障

公司偿债资金主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动产生的现金流。2019年，公司实现营业总收入2,386,065.32万元，净利润342,646.56万元，归属于母公司所有者的净利润319,223.14万元。

报告期末，公司累计未分配利润763,162.28万元。公司具有较强的持续盈利能力，为本期债券按期兑付提供了一定保证。

#### （三）银行授信情况

报告期内，公司共获得430.15亿元的银行授信额度，全部授信共使用了127.7亿元，剩余额度302.45亿元，授信额度充足。

## 二、偿债计划及偿债保障措施变化情况

报告期内，公司内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## 三、发行人在募集说明书中约定的其它义务的执行情况

根据发行人公告的《建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年面对合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》相关内容，发行人在募集说明书中约定在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司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、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

发行人已于 2017 年 4 月 12 日支付第一年利息，于 2018 年 4 月 12 日支付第二年利息，于 2019 年 4 月 12 日支付第三年利息及投资者回售部分的本金，于 2020 年 4 月 13 日支付第四年利息，无需执行上述约定事项。

## 第八章 本期债券付息情况

本期债券的起息日为2016年4月12日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2017年至2021年间每年的4月12日为本期债券上一计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自2017年至2019年间每年的4月12日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第1个工作日）。本期债券到期日为2021年4月12日，若投资者行使回售选择权，则回售部分的本期债券的到期日为2019年4月12日。到期支付本金及最后一期利息。

发行人已于2017年4月12日按时支付本期债券从2016年4月12日至2017年4月11日期间的利息，共计18,000万元；已于2018年4月12日按时支付本期债券从2017年4月12日至2018年4月11日期间的利息，共计18,000万元；已于2019年4月12日按时支付本期债券从2018年4月12日至2019年4月11日期间的利息，共计18,000万元，并全额兑付投资者回售部分本金2,771,609,000元；已于2020年4月13日按时支付本期债券从2019年4月12日至2020年4月11日期间的利息，共计10,800万元。

## 第九章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券的存续期内，大公国际资信评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。2019年度，本期债券的跟踪评级情况如下：

根据大公国际资信评估有限公司于2019年6月25日出具的信用评级报告（大公报SD【2019】409号），“16建业01”债项信用等级为AA级，公司主体信用等级为AA级，评级展望为稳定。上述评级报告全文详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)），提醒投资者关注。

## 第十章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人指定的负责本期债券事务的专人为公司副总裁陈瑛。

## 第十一章 其他事项

### 一、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、相关当事人

2019 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

### 三、重大事项披露情况

根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条，2019 年度公司重大事项情况如下所示：

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

发行人于 2019 年 8 月 5 日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团(中国)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，中银证券就发行人披露的重大事项于 2019 年 8 月 12 日在上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。发行人于 2019 年 9 月 6 日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团(中国)有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十公告》，中银证券就发行人披露的重大事项于 2019 年 9 月 12 日在

上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。发行人于 2019 年 11 月 7 日在上海证券交易所网站披露了《建业住宅集团（中国）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十公告》。中银证券就发行人披露的重大事项于 2019 年 11 月 13 日在上海证券交易所网站公告了重大事项受托管理事务临时报告。

#### **四、对债券持有人权益有重大影响的事项**

报告期内，除上述重大事项外，未发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

（本页无正文，为《建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公司债券（第一期）  
受托管理事务报告（2019 年度）》盖章页）

