

债券代码：136374

债券简称：16 建业 01

中银国际证券股份有限公司

关于

建业住宅集团（中国）有限公司

2016 年公开发行公司债券（第一期）

重大事项临时受托管理事务报告

债券受托管理人：



（住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39F）

2020 年 7 月

债券代码：136374

债券简称：16 建业 01

中银国际证券股份有限公司

关于建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）重大事项临时受托管理事务报告

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、本期债券《受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、建业住宅集团（中国）有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料、统计数据等，由本期公司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”或“受托管理人”）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做承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中银证券不承担任何责任。

中银国际证券股份有限公司（以下简称“中银证券”）作为建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就本期债券重大事项报告如下：

根据建业住宅集团（中国）有限公司近期公告的《建业住宅集团(中国)有限公司关于主体及债券信用评级上调的公告》，发行人就主体及债券信用评级上调的情况予以公告。具体情况如下：

一、评级变化的基本情况

（一）债券名称、简称和代码

债券全称	债券简称	债券代码	发行时间
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）	16 建业 01	136374	2016 年 4 月 11 日
建业住宅集团（中国）有限公司非公	19 建业 02	151848	2019 年 7 月 18 日

公开发行 2019 年公司债券（第一期）			
----------------------	--	--	--

（二）进行评级调整的评级机构的名称

“16 建业 01”的评级机构为大公国际资信评估有限公司、“19 建业 02”的评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。

（三）评级调整的时间

大公国际对发行人主体及“16 建业 01”债项评级调整的时间为 2020 年 6 月 29 日。中诚信国际对发行人主体及“19 建业 02”债项评级调整的时间为 2020 年 6 月 30 日。

（四）前次评级结论

根据大公国际于 2019 年 6 月 25 日出具的《建业住宅集团（中国）有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，大公国际通过对发行人及“16 建业 01”的信用状况进行跟踪评级，确定发行人的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“16 建业 01”的信用等级维持 AA。

根据中诚信国际于 2019 年 6 月 27 日出具的《建业住宅集团（中国）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，中诚信国际通过对发行人及“19 建业 02”的信用状况进行评级，确定发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望维持稳定，“19 建业 02”的信用等级为 AA。

（五）调整后的具体信用级别

根据大公国际于 2020 年 6 月 29 日出具的《建业住宅集团（中国）有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》，大公国际通过对发行人及“16 建业 01”的信用状况进行跟踪评级，确定发行人的主体长期信用等级调整为 AA+，评级展望维持稳定，“16 建业 01”的信用等级调整为 AA+。

根据中诚信国际于 2020 年 6 月 30 日出具的《建业住宅集团（中国）有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，中诚信国际通过对发行人及“19 建业 02”的信用状况进行跟踪评级，确定发行人的主体长期信用等级调整为 AA+，评级展望维持稳定，“19 建业 02”的信用等级调整为 AA+。

（六）评级机构进行评级调整的原因

大公国际认为：发行人作为建业地产股份有限公司境内主要房地产运营平台，能够在资金及业务上获得控股股东的有力支持，发行人仍主要从事房地产开发和销售业务，业务规模和盈利能力逐渐趋于稳定，发行人坚持实施省域聚焦战略，深耕河南多年，在河南房地产市场仍处于领先地位，土地成本较低，仍具备较强的市场竞争力。2019年，营业收入及利润均大幅提升，经营性净现金流对债务及利息保障程度较好，发行人仍存在较大土地储备，且多布局于三四线城市，未来仍存在一定去库存压力，同时，对外担保规模较大，发行人在建项目较多，随着项目开工建设规模的增长，发行人仍将对资金有较大的需求。预计未来1~2年，随着在建项目逐步结转，发行人收入和利润规模将保持增长。

中诚信国际认为，跟踪期内，发行人区域市场龙头地位进一步巩固，销售业绩快速提升，盈利规模显著增长并且具有丰富的待结算资源，同时保持了谨慎的拿地策略和稳健的财务结构。同时，中诚信国际关注到发行人业务区域集中度高一级对关联方的担保金额较大等因素对发行人经营及信用状况造成的影响。

二、影响分析及应对措施

（一）此次评级调整不会对发行人偿债能力产生影响。

（二）此次评级调整不会对债券投资者适当性管理、债券质押式回购资格等造成影响。

中银证券作为本期债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求出具本临时受托管理事务报告，并就发行人发生的重大事项提醒投资者注意相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中银国际证券股份有限公司关于建业住宅集团（中国）有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）重大事项临时受托管理事务报告》之盖章页）



中银国际证券股份有限公司

2020年7月8日