建业住宅集团（中国）有限公司

建业住宅集团(中国)有限公司

(住所:郑州市建业路建业城市花园88号)

2016年面对合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书摘要

主承销商

(住所:上海市浦东银城中路200号中银大厦39层)

募集说明书签署日期:2016年4月8日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《关于发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺在责任积募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责，发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判、提起民事诉讼或申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证，任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或主体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

发行人提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、发行人债券评级为AA1，截至2015年9月30日，发行人未经审计净资产为75.37亿元（合并报表中所有者权益），资产负债率为77.09%，母公司资产负债率为72.50%，截至2014年12月31日发行人经审计的净资产为81.03亿元（合并报表中所有者权益），合并报表资产负债率为75.10%，母公司资产负债率为70.86%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为9.17亿元（发行人2012年、2013年、2014年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍，本期债券发行及挂牌上市安排请参见本期债券发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、截至2012年末、2013年末、2014年末及2015年9月末，公司负债余额分别为158.79亿元、207.72亿元、244.42亿元和253.53亿元，其中流动负债分别为135.34亿元、156.39亿元、220.52亿元和223.22亿元，流动负债占负债总额的比重分别为85.24%、75.29%、90.22%和88.04%。公司负债结构中大部分为采取子公司注来款和预售房款等无息负债，有息负债占总负债的比例仅为25.48%、34.56%、18.90%和12.15%，有息负债占比较低，公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但即便随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司面临资本、负债压力上升的风险。

五、截至2012年末、2013年末、2014年末及2015年9月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为115.50亿元、136.06亿元、152.38亿元和146.51亿元，占总资产的比重分别为49.53%、46.05%、46.82%和44.55%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本、已建成尚未出售的开发产品和拟开发的土地构成。公司存货的占比较大主要是因为公司房地产业务的特点决定的，公司的存货规模及结构变动属于正常情况，但若公司对存货的管理不当，则可能会对公司的资金使用效率产生不利影响，进而影响公司的经营状况，行业政策等因素的影响亦发生波动，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临一定程度的价值减值风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至2015年9月末，公司土地储备建筑面积合计2,042.50万平方米，公司所持有的商品房土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但长远项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持，因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

七、发行人的房地产开发项目主要位于河南省，西南土地储备体量大，34%的土地储备位于省会城市郑州，66%的土地储备位于省内其他二、四线城市。截至2015年9月30日，河南省转售商品房面积3,565.64万平方米，此外在长江两大、未来如果河南省房地产库存持续增加，且发行人不能按计划完成销售目标，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利的影响，进而影响本期债券的偿债能力。

八、经大公国际资信评估有限公司评级，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较不大，违约风险很低。在本期债券存续期内，大公国际每年对发行人的主体信用评级和本期债券的信用评级进行一次定期跟踪评级，并在有关情况进行不定期跟踪评级。本期债券存续期内，若公司评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

九、债券持有人会议规则《债券持有人会议规则》对以通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该债券期债券的持有人）均具有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于社会债券受托管理人的决议和主张，债券持有人通过债券持有人会议所做出的决议对全体债券持有人均具有同等效力。对于本期债券的投资人而言，在决定是否通过债券持有人会议决议时，应当充分考虑债券持有人会议决议可能给自己带来的不利影响。

十、本期债券的交易场所为上海证券交易所；本期债券发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，本期债券在面向合格投资者公开发行，不面向公众投资者公开发行，根据《公司债券发行与交易管理办法》，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的投资条件。

十一、公司2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月的经营活动现金流量净额分别为-487,249.76千元、-1,724,221.03千元和-608,851.35千元和-227,704.87，近三年及一期公司的经营活动现金流量持续净流出，主要是由于公司近三年及一期土地储备增长较快，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了期内资产的流动性及现金流量净额，公司经营性净现金流对债务保障程度较弱。

十二、截至2015年9月30日，发行人对内对外担保总额为67.44亿元，包括对合营并按表的子公司的担保，占当期净资产的比例为89.48%，对合并报表外的公司对外担保金额为30.96亿元，占当期净资产的比例为41.08%，担保对象主要为同一母公司控制的子公司，联营及合营企业等关联方。发行人的担保金额占净资产的比重较大，未来若被担保方出现违约，发行人负有一定的偿还责任，进而可能增加发行人的偿债压力，对本期债券的偿付产生不利影响。

十三、截至2015年9月30日，发行人受限资产的账面价值为58.32亿元，占当期净资产的77.38%，发行人受限资产的构成主要为货币资金、存货和固定资产，其中，货币资金主要为用于为期间借款提供的质押按揭保证金和银行承兑汇票保证金，存货和固定资产主要是为获得借款而抵押的土地、房屋等非流动资产，虽然发行人受限资产规模较高，但受限资产的主要来源，由于房地产的开发特点，公司的存货、固定资产一般会用于抵押借款，因此受限资产的规模一定程度上会影响发行人的偿债能力，但考虑到公司在建项目开发规模较大，若发行人的经营情况良好，则公司可以通过新增抵押物来保证公司的资金来源，进而影响本期债券的偿债能力。

十四、2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月的经营活动现金流量净额分别为-487,249.76千元、-1,724,221.03千元和-608,851.35千元和-227,704.87，近三年及一期公司的经营活动现金流量持续净流出，主要是由于公司近三年及一期土地储备增长较快，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了期内资产的流动性及现金流量净额，公司经营性净现金流对债务保障程度较弱。

十五、2012年末至2015年9月末，公司的可供出售金融资产余额分别为105,846.00千元、147,394.51千元、329,268.01千元和1,083,202.88千元，占非流动资产的比例分别为3.86%、3.36%、6.64%和22.75%，其中，2015年9月末较2014年末增加753,934.87千元，增幅228.97%，主要增加为持有对建业实业集团有限公司40%股权770,667千元，根据公司的战略安排，该股权计划短期内出售，未来若可供出售金融资产的出售价格低于公允价值，可能会使公司遭受一定损失，进而影响公司的盈利能力。

十六、因起息日在2016年1月1日以后，本期债务名称应为建业住宅集团（中国）有限公司2016年公开发行公司债券（第一期），发行人提交的建业住宅集团（中国）有限公司2015年公开发行公司债券可报材料与本期债券相对应，签署的相关文件、协议、承诺对本期债券继续有效。

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下简简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、建业住宅	指	建业住宅集团（中国）有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《建业住宅集团（中国）有限公司章程》
本期债券	指	建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）
本次发行	指	公司本次向合格投资者公开发行的总金额不超过30亿元、票面金额为100元的公司债券的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）债券的投资人
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、中银国际	指	中银国际证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市君致律师事务所
审计机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
上证所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
建业投资	指	建业地产投资股份有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建业住宅集团（中国）有限公司公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建业住宅集团（中国）有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	大公国际出具的《建业住宅集团（中国）有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级分析报告》
《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》
企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	上海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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
报告期	指	报告期内发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
元	指	人民币元

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：建业住宅集团（中国）有限公司

住所：郑州市建业路建业城市花园88号

法定代表人：胡葆森

注册资本：23.6亿元人民币

设立时间：1992年05月09日

二、本次债券发行核准情况

本次发行经公司于2015年10月20日召开的董事会会议审议通过，并于2015年11月18日经股东建业地产投资股份有限公司作出股东决议同意。

2016年3月15日，经中国证监会证监许可【2016】509号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元（含）的公司债券。

三、本次发行的基本情况及发行条款

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）。

2、发行规模及分期发行安排：本期债券基础发行规模为5亿元，设规模不超过20亿元的超额配售权。

3、债券形式：实名制记账式公司债券。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值发行。

5、债券品种和期限：本期债券期限为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。

6、债券票面年利率确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券的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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

7、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的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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，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。

9、回售登记日：自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人应回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券额面金额将被冻结交易，回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并按变上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

10、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。

11、发行金额：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。票面金额为100元。

12、发行首日：2016年4月12日

13、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。

14、计息期限：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，被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。

15、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

16、付息日：本期债券的付息日为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、兑付登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

18、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。

19、支付方式：本期债券本息的支付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

20、担保情况：无担保。

21、募集资金专项账户

开户银行：中国银行郑州天韵街支行

账户户名：建业住宅集团（中国）有限公司

收款账号：250742760988

22、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

23、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司。

24、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，具体的发行方式及配售规则视发行当时交易所具体发行上市规则而最终确定。

25、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）。

26、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

27、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

28、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告，经监管部门批准，本期债券亦可在证所进行交易流通。

四、本期债券发行上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年4月8日

发行首日：2016年4月12日

发行期限：2016年4月12日至2016年4月13日

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

五、本次发行的有关机构

（一）发行人：建业住宅集团（中国）有限公司

住所：郑州市建业路建业城市花园88号

法定代表人：胡葆森

联系人：张训轩、李梦歌

电话：0371-86517037

传真：0371-86515003

（二）主承销商：

中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：王宁洋

电话：010-66556186

传真：010-66229086

（三）分销商：东兴证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街7号（新盛大厦B座12、15层）

法定代表人：王元

联系人：王宁洋

电话：010-66555186

传真：010-66555190

（四）发行人律师：通商律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建外大街甲12号新华保险大厦6层

负责人：李洪彬

经办律师：陈艳慧、袁成

电话：010-85693399

传真：010-85693838

（五）审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界A座24层

负责人：姚庆春

经办注册会计师：杨海龙、郭力群

电话：010-82805656

传真：010-82598247

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联系人：郭聪、孙福

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：021-20328556

传真：021-50372641

（八）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国银行郑州天韵街支行

账户户名：建业住宅集团（中国）有限公司

收款账号：250742760988

联系地址：郑州市郑东新区九如路与天韵街交叉口

邮政编码：450046

传真号码：0371-86517037

联系人：袁慧

电话号码：0371-86517036

传真号码：0371-87028112

（九）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

上市地点：上海证券交易所

（十）发行人：建业住宅集团（中国）有限公司

住所：郑州市建业路建业城市花园88号

法定代表人：胡葆森

联系人：张训轩、李梦歌

电话：0371-86517037

传真：0371-86515003

（十一）主承销商：

中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：王宁洋

电话：010-66229086

传真：010-66228972

（十二）分销商：东兴证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街7号（新盛大厦B座12、15层）

法定代表人：王元

联系人：王宁洋

电话：010-66555186

传真：010-66555190

（十三）发行人律师：通商律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建外大街甲12号新华保险大厦6层

负责人：李洪彬

经办律师：陈艳慧、袁成

电话：010-85693399

传真：010-85693838

（十四）审计机构：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界A座24层

负责人：姚庆春

经办注册会计师：杨海龙、郭力群

电话：010-82805656

传真：010-82598247

（十五）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

法定代表人：关建中

联系人：郭聪、孙福

电话：010-85172818

传真：010-85171273

（十六）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：何银辉

电话：021-20328556

传真：021-50372641

（十七）募集资金专项账户开户银行

开户银行：中国银行郑州天韵街支行

账户户名：建业住宅集团（中国）有限公司

收款账号：250742760988

联系地址：郑州市郑东新区九如路与天韵街交叉口

邮政编码：450046

传真号码：0371-86517036

联系人：袁慧

电话号码：0371-86517037

传真号码：0371-87028102

（十八）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所

上市地点：上海证券交易所

（十九）发行人律师：北京市君致律师事务所

经办律师：陈艳慧、袁成

电话：010-85693399

传真：010-85693838

（二十）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街7号（新盛大厦B座12、15层）

法定代表人：王元

联系人：王宁洋

电话：010-66555186

传真：010-66555190

（二十一）债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司

办公地址：上海市浦东新区银城中路200号中银大厦39层

法定代表人：钱卫

联系人：王宁洋

电话：010-66556186

传真：010-66229086

（二十二）发行人律师：北京市君致律师事务所

经办律师：陈艳慧、袁成

电话：010-85693399

传真：010-85693838

（二十三）发行人会计师事务所：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

经办注册会计师：杨海龙、郭力群

电话：010-82805656

传真：010-82598247

（二十四）发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，评级机构为大公国际资信评估有限公司。

（二十五）发行人本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购方法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

（二十六）发行人本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间将另行公告。

（二十七）本期债券向合格投资者发行，发行完成后，本期债券可同时在上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

（二十八）在公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，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《建业住宅集团（中国）有限公司公开发行2016年公司债券募集说明书（第一期）面向合格投资者》及募集说明书摘要已刊登在2016年4月8日的《上海证券报》上，有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)查询。

（二十九）因起息日在2016年1月1日以后，本期债券名称定为建业住宅集团（中国）有限公司2016年公开发行公司债券（第一期），本公司提交的建业住宅集团（中国）有限公司2015年公开发行公司债券申报材料与本期债券相对应，签署的相关文件、协议、承诺对本期债券继续有效。

（三十）有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《上海证券报》及上海证券交易所网站(http://www.sse.com.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：

本公司、公司、发行人、建业住宅	指	建业住宅集团（中国）有限公司
本次债券	指	根据公司2015年10月20日的董事会决议，公司拟向中国证监会申请面向合格投资者公开发行的总金额不超过30亿元、票面金额为100元的公司债券
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券公开发行
中银国际证券、主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中银国际证券有限责任公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的承销团
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
上证所、交易所	指	上海证券交易所
登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
发行首日	指	即2016年4月12日，本期公司债券的发行起始日
合格投资者	指	在登记公司开立合格证券账户的合格投资者《法律、法规禁止购买者除外）
《网下询价及申购申请表》	指	《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）网下利率询价及申购申请表》
《配售缴款通知书》	指	《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）配售缴款通知书》

一、本期发行基本情况

1、发行主体：建业住宅集团（中国）有限公司。

2、本期债券名称：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）。（债券简称为“16建业01”）

3、发行规模：本期债券基础发行规模为5亿元，可超额配售不超过20亿元。

4、超额配售选择权：发行人和主承销商根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模10亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过5亿元的发行额度。

5、票面金额：本期债券面值人民币100元。

6、发行价格：按面值平价发行。

7、债券品种和期限：本期债券期限为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、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的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率维持原有票面利率不变。

9、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，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。

10、回售登记日：自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券额面金额将被冻结交易，回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并按受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、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登记机构开立的托管账户托管记账，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。

12、债券利率或其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定。

本期债券的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，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后3年固定不变。

13、还本付息的期限和方式：本次公司债券按年付息、不计复利、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

14、起息日：2016年4月12日。

15、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。

16、兑付日：本期债券的兑付日期为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个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

17、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积；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所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积加上应计利息。

19、担保人及担保方式：无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。大公国际将在本期债券存续期内对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中银国际证券有限责任公司。

22、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定制定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

23、发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

24、本次发行对象：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者发行。

25、网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额，公司将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申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券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）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

26、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

27、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

28、上市地：上海证券交易所。

29、上市安排：本期债券发行结束后，发行人将向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、新质押式回购：发行人主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等宜按登记公司的相关规定执行。

31、募集资金用途：本期债券发行募集资金全部用于偿还金融机构借款及补充流动资金。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担

34、与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2日 2016年4月8日）	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1日 2016年4月11日）	网下簿记建档询价 确定票面利率及各品种最终发行规模
T日 2016年4月12日）	刊登票面利率公告 网下认购起始日 主承销商向获得网下配售的合格投资者发送《配售缴款通知书》或《网下认购协议》
T+1日 2016年4月13日）	网下认购截止日 网下认购的合格投资者在当日16:00前将认购款划至牵头主承销商指定的收款账户
T+2日 2016年4月14日）	刊登发行结果公告 主承销商向发行人划款、发行结束

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。

二、网下同合格投资者利率询价

（一）合格投资者

本期债券网下利率询价对象/网下投资者为在登记公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规的合格投资者法律、法规禁止购买者除外。合格投资者认购债券的认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

本期债券票面利率询价区间为5.0%-6.5%，最终票面利率由发行人和簿记管理人、主承销商根据簿记建档结果确定。

（三）簿记建档申购时间

本期债券簿记建档的时间为2016年4月11日（T-1日）9:30-11:30，参与申购的投资者必须在2016年4月11日（T-1日）9:30-11:30之间将《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）网下利率询价及申购申请表》以下简称“《网下询价及申购申请表》”）见附件一）传真至簿记管理人处。

（四）申购办法

1、填制《网下询价及申购申请表》

拟参与网下询价的投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下询价及申购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下询价及申购申请表》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）每一份《网下询价及申购申请表》最多可填写5个询价利率，询价利率可不连续；

（3）填写询价利率时精确到0.01%；

（4）询价利率应由低到高，按顺序填写；

（5）每个询价利率上的申购总金额不得少于1,000万元（含1,000万元），并为1,000万元的整数倍；

（6）每一询价利率对应的申购金额，是指当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。

2、提交

参与利率询价的合格投资者应在2016年4月11日（T-1日）9:30-11:30之间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）附件一《网下询价及申购申请表》由法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章；

（2）法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件；

（3）有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下询价及申购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤回。

咨询电话：010-66229372/3729373

传真：010-66578980/81/82/83/84/85/86/87）

投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及申购申请表》进行修改，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及申购申请表》。

3、利率确定

发行人和簿记管理人、主承销商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2016年4月12日（T日）在上交所网站(http://www.sse.com.cn)上