

债券简称：22 联发 01  
债券简称：22 联发 03

债券代码：137691.SH  
债券代码：137876.SH

联发集团有限公司  
公开发行人公司债券受托管理事务报告  
(2022 年度)

发行人：联发集团有限公司



(福建省厦门市 湖里区湖里大道 31 号)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司



(广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

2023 年 6 月

## 重要声明

依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定，招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”或“受托管理人”）作为相关债券的受托管理人编制本报告。招商证券编制本报告的内容及信息均来源于公开信息、联发集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外发布的《联发集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等公开信息披露文件、发行人提供的相关资料或出具的相关说明以及第三方中介机构出具的专业意见。

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招商证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

如无特别说明，本报告中相关用语具有与《募集说明书》中相同的含义。

## 目 录

第一节	公司债券概况 .....	4
第二节	债券受托管理人履职情况 .....	7
第三节	发行人 2022 年度经营情况和财务状况 .....	9
第四节	募集资金的使用及专项账户运作的核查情况 .....	12
第五节	发行人偿债能力和意愿分析 .....	15
第六节	增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析 .....	18
第七节	债券本息偿付情况 .....	21
第八节	发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有） .....	22
第九节	债券持有人会议召开的情况 .....	24
第十节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .....	25
第十一节	对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有） .....	26

## 第一节 公司债券概况

### 一、核准文件和核准规模

2022 年 2 月 28 日，发行人召开董事会并作出决议，同意发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

发行人于 2022 年 7 月 19 日获得中国证券监督管理委员会同意面向专业投资者发行面值不超过（含）40 亿元的公司债券的注册，采取分期发行，本期债券发行金额为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

注册文件：发行人获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意联发集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1560 号），注册规模为不超过 40 亿元。

### 二、本次债券基本条款

（一）联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

发行人全称：联发集团有限公司。

债券全称：联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

债券简称：22 联发 01

债券代码：137691

发行金额：5 亿元。

债券期限：6（3+3）年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券利率及其确定方式：3.9%。票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 3 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 26 日。

付息方式：单利计息，付息频率为按年付息。

付息日期：付息日期为 2023 年至 2028 年每年的 8 月 26 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 26 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 26 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；每次付息款项不另计利息）。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本金兑付日：兑付日期为 2028 年 8 月 26 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 26 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 26 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由厦门建发股份有限公司提供连带责任保证担保。

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，发行人主体信用评级为 AA+，担保人主体信用评级为 AAA，本期债券债项评级 AAA，评级展望为稳定。

（二）联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

发行人全称：联发集团有限公司。

债券全称：联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）。

债券简称：22 联发 03

债券代码：137876

发行金额：10.8 亿元。

债券期限：6（3+3）年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 8 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：4.2%，票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 3 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 11 月 1 日。

付息方式：单利计息，付息频率为按年付息。

付息日期：付息日期为 2023 年至 2028 年每年的 11 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 1 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；每次付息款项不另计利息）。

本金兑付日：品种一的兑付日期为 2028 年 11 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 11 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 11 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由厦门建发股份有限公司提供连带责任保证担保。

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，发行人主体信用评级为 AA+，担保人主体信用评级为 AAA，本期债券债项评级 AAA，评级展望为稳定。

## 第二节 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、对发行人经营、资信情况的持续跟踪情况

作为受托管理人，招商证券依据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露管理办法》”）等监管规定及《募集说明书》、《受托管理协议》等文件的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》及《每月信用风险尽调清单》，于每月月初通过邮件发送至发行人，核实发行人当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券查询发行人财务报告、征信报告以及公开渠道，定期及不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人未涉及被列为失信被执行人情况，未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、对增信机构、担保物及投资者权益保护机制实施情况的核查

作为受托管理人，招商证券通过公开渠道，定期监测担保人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。报告期内，担保人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

报告期内，招商证券根据募集说明书的约定，持续关注并监测“22 联发 01”和“22 联发 03”投资者权益保护机制的实施情况。

### 三、监督专项账户及募集资金使用的情况

作为受托管理人，招商证券于项目存续期内、募集资金使用完毕前，向发行人获取募集资金专项账户的银行流水及相关凭证，并检查并持续督导发行人按照募集说明书约定的用途使用募集资金，详见“第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况”。

### 四、督促发行人履行信息披露义务

2022 年度，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

#### **五、 督促发行人履行债券偿还义务的情况**

报告期内，“22 联发 01”和“22 联发 03”未涉及兑付兑息。招商证券将按照《执业行为准则》的规定于“22 联发 01”和“22 联发 03”付息前二十个工作日，向发行人发送付息提醒邮件及偿付资金排查邮件，及时掌握发行人债券付息的资金安排，督促发行人按时履约。

#### **六、 受托管理人执行信用风险管理工作的情况**

招商证券已按照监管机构要求，于 2022 年度对“22 联发 01”和“22 联发 03”开展定期信用风险排查工作。

#### **七、 其他（如有）**

无。

### 第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

#### 一、 发行人 2022 年度经营情况

##### （一） 发行人基本情况

中文名称	联发集团有限公司
中文简称	联发集团
外文名称（如有）	LIANFA GROUP CO.,LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵胜华
注册资本（万元）	210,000
实缴资本（万元）	210,000
注册地址	福建省厦门市 湖里区湖里大道 31 号
办公地址	福建省厦门市 湖里区湖里大道 31 号
办公地址的邮政编码	361006
公司网址（如有）	www.xudc.com
电子信箱	info@xudc.com

##### （二） 发行人 2022 年度经营情况

公司是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，同时参与、投资核心业务相关上下游配套产业。房地产开发业务产品以住宅为主，辅以商业店面、写字楼等多种物业，主要用于出售，部分自持出租；物业租赁业务围绕持有物业的升级、改造、运营管理进行开展。

面对 2022 年复杂多变的行业环境，公司积极应对变化，结合国有企业背景和市场化经营机制优势，优化组织管理架构，搭建数字化管理平台，提升管理效率和市场应变能力。公司持续夯实产品力和服务力，严格把控品质关口，坚持在产品力和服务力上构建核心竞争力，稳步扩大竞争优势；在把控运营安全及效率的前提下制定合理的销售策略和拿地策略，保持了业务发展的韧性。

##### 1、 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	284.29	268.4	5.59	91.46	227.09	206.36	9.13	84.63

供应链运营业务	18.73	18.5	1.23	6.03	33.03	32.81	0.67	12.31
物业及租赁管理业务	7.83	4.76	39.21	2.52	8.21	5.12	37.64	3.06
合计	310.85	291.65	6.18	100	268.33	244.29	8.96	100

## 2、收入和成本分析

房地产开发业务营业成本变动超过 30%，主要系公司新获土地偏向一二线城市，土地成本有所上升；供应链运营业务营业收入和营业成本变动超过 30%，主要系市场供需波动影响。

## 二、 发行人 2022 年度财务状况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，发行人2021年度、2022年度合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

### （一）财务数据

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	变动比例	负向变动超 30%的原因
存货	77,142,162,826.27	83,396,044,612.80	-7.50%	-
流动资产	114,336,249,041.23	118,018,753,938.34	-3.12%	-
总资产	127,490,981,345.34	129,648,662,417.43	-1.66%	-
流动负债	71,178,218,066.97	65,455,555,540.59	8.74%	-
总负债	95,130,721,311.32	97,833,228,255.84	-2.76%	-
净资产	32,360,260,034.02	31,815,434,161.59	1.71%	-
营业总收入	31,466,107,144.52	27,299,828,751.09	15.26%	-
营业总成本	30,873,215,837.75	26,262,670,555.86	17.56%	-
利润总额	893,855,667.67	1,905,173,110.22	-53.08%	主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响所致
净利润	198,625,845.00	1,077,988,508.68	-81.57%	主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响所致
经营活动产生的现金流量净额	5,674,131,428.77	-4,518,269,519.97	-225.58%	售房款资金回笼大于购置土地等资金支出

投资活动产生的现金流量净额	-1,177,694,192.91	-126,613,832.53	830.15%	对联营企业的股权投资支付的现金同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-5,041,033,836.36	11,157,501,485.71	-145.18%	子公司吸收少数股东投资收到的现金同比下降

（二）偿债指标

单位：倍

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	变动比例	负向变动超 30%的原因
流动比率	1.61	1.80	-10.91%	-
速动比率	0.52	0.53	-1.21%	-
资产负债表	74.62%	75.46%	-1.12%	-
EBITDA 利息保障倍数	0.67	1.27	-47.24%	主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响，导致 EBITDA 同比下降所致

## 第四节 募集资金的使用及专项账户运作的核查情况

### 一、 各期债券募集资金情况及运用计划

（一）联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司有息债务等的具体金额或调整具体的募投项目。本次债券最终偿还回售公司债券本金不少于 15 亿元（含）。

本期债券募集资金拟用于偿还有息债务。拟偿还具体明细如下：

表：拟偿付有息债务明细

单位：亿元、年、%

序号	借款人	债权人	期限	到期日	余额	利率	拟使用募集资金金额上限
1	厦门联发城铁置业有限公司	中国银行	4	2024-11-30	4.50	4.28	4.21
2	南宁联发置业有限公司	建设银行	3	2023-1-14	4.16	4.99	4.16
3	南宁联发置业有限公司	建设银行	3	2023-1-14	5.20	4.99	5.20
4	柳州联泰置业有限公司	中行柳州	3	2023-9-10	1.92	4.84	1.92
5	江苏联辰置业有限公司	建设银行/邮储银行	3	2022-10-12	7.93	4.20	7.93
6	江门联粤房地产开发有限公司	中国银行	3	2023-3-30	1.18	5.70	1.18
7	武汉联瑞发房地产开发有限公司	平安银行	3	2022-9-15	5.58	4.70	5.58
8	柳州联发置业有限公司	中国银行	3	2023-9-30	0.65	4.75	0.65
9	厦门联永盛置业有限公司	兴业银行	3	2023-7-28	2.72	4.28	2.72
10	厦门联永盛置业有限公司	建设银行	3	2023-7-28	1.18	4.28	1.18
11	杭州绿城浙芷置业有限公司	中国银行/交通银行/ 工商银行/浦发银行	3	2023-12-29	2.24	4.75	0.76
12	联发集团有限公司	兴业银行	5	2022-9-21	0.37	5.46	0.15
合计					<b>37.63</b>		<b>35.64</b>

（二）联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换已偿付的“19 联发 01”本金所使用的自有资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、

公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司有息债务等的具体金额或调整具体的募投项目。本次债券最终偿还回售公司债券本金不少于 15 亿元（含）。

本期债券募集资金不超过 15 亿元（含 15 亿元）拟用于置换已偿付的“19 联发 01”本金所使用的自有资金。拟偿还具体明细如下：

单位：亿元、年、%

借款人	期限	到期日/回售日	余额	利率	到期本金	已偿付本金	本金合计
19 联发 01	3+2	2022-8-13	15.00	3.74	-	15.00	15.00

## 二、 各期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

（一）联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司与招商证券股份有限公司、募集资金监管银行签订公司债券账户及资金三方监管协议，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理。本期债券专项账户相关信息如下：

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：中国银行厦门湖里支行

银行账户：418277849109

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司厦门松柏支行

银行账户：129480100100387040

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司厦门分行营业部

银行账户：592902063110801

报告期内，公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序，截至 2022 年 9 月 13 日，22 联发 01 募集资金已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金全部用于偿还公司有息债务。

（二）联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将与招商证券股份有限公司、募集资金监管银行签订公司债券账户及资金三方监管协议，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理。本期债券专项账户相关信息如下：

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：厦门银行股份有限公司自贸试验区象屿支行

银行账户：8011270000180

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：农行厦门市分行营业部

银行账户：40379001040045131

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司厦门松柏支行

银行账户：129480100100387040

报告期内，公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序，截至 2022 年 11 月 4 日，22 联发 03 募集资金使用完毕，募集资金置换已偿付的 19 联发 01 本金所使用的自有资金。

### 三、 各期债券募集资金使用核查情况

经受托管理人核查，发行人已在募集说明书中披露募集资金的用途、使用计划和专项账户管理安排，截至本报告出具日，“22 联发 01”和“22 联发 03”募集资金均按募集说明书的约定使用，使用情况与发行人披露的公司债券 2022 年年度报告一致。

## 第五节 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人有息负债情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 374.38 亿元和 363.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.94%。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 50.80 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 64.80 亿元，且共有 59.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	17	22	76.6	115.6	31.81%
银行贷款	-	11.33	69.33	147.65	228.32	62.84%
非银行金融机构贷款	-	-	-	4	4	1.10%
其他有息债务	-	14.08	0.08	1.28	15.44	4.25%

截至报告期末，发行人未有历史逾期债务。

### 二、偿债指标

单位：倍、%

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	变动比例	变动超 30%的原因
流动比率	1.61	1.80	-10.91	-
速动比率	0.52	0.53	-1.21	-
资产负债表	74.62%	75.46%	-1.12	-
EBITDA 利息保障倍数	0.67	1.27	-47.24%	主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响，导致 EBITDA 同比下降所致

短期偿债能力方面，2022 年发行人流动比率为 1.61，速动比率 0.52，与去年相比有所下降。总体来看，报告期内发行人保持着较高的流动资产水平，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，2022 年发行人资产负债率为 74.62%，与去年相比有所下降，资产负债结构总体稳定。2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数为 0.67，对负债利息的保障同比有所下降，主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响。

总体上发行人负债保持着适中的水平，流动比率较高，资产负债率稳定适中，具有较强的偿债能力，发行人偿债意愿正常。

### 三、受限资产情况

截至 2022 年末公司受限资产情况如下：

单位：亿元，币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	177.4	6.92	-	3.9
存货	771.42	158.11	-	20.5
投资性房地产	50.26	11.49	11.49	22.85
固定资产	3.71	0.12	-	3.17
长期股权投资	41.54	2.37	-	5.71
合计	1,044.34	179	—	—

截至报告期末，发行人直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况：

单位：亿元，币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
莆田联中百置业有限公司	20.87	6.89	-	34	100	质押借款
南昌联誉房地产开发有限公司	9.76	-0.25	-	27.55	100	质押借款
合计	30.63	6.64	-	—	—	—

### 四、对外担保情况

报告期初，发行人对外担保的余额为 5.75 亿元，报告期末对外担保的余额为 6.25 亿元，报告期对外担保的增减变动 0.5 亿元，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 6.25 亿元，报告期末发行人尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额未超过报告期末净资产 10%。

#### **五、实际控制人变更情况**

报告期内，发行人的实际控制人未发生变更。

#### **六、最新主体信用评级**

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 4 月 23 日出具《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合[2023]跟踪 2192 号），经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

## 第六节 增信机制、偿债保障措施的重大变化、执行情况及有效性分析

报告期内，“22 联发 01”和“22 联发 03”的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。本期债券由厦门建发股份有限公司提供连带责任保证担保。除保证担保外，公司还设立了具体的偿债计划及相应的保障措施。

### 一、增信机构

#### （一）担保人基本情况

1. 注册名称：厦门建发股份有限公司
2. 法定代表人：郑永达
3. 注册资本：300517.103 万元人民币
4. 实缴资本：300517.1 万元人民币
5. 成立日期：1986 年 6 月 10 日
6. 统一社会信用代码：91350200260130346B
7. 注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
8. 邮政编码：361001
9. 电话：0592-2132319
10. 传真：0592-2112185-3616

经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零

售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

担保人承担保证责任的方式为无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## （二）担保人财务情况

厦门建发股份有限公司（以下简称：“建发股份”或“担保人”）2022 年度财务数据已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

截至报告期末，担保人的总资产为 6647.54 亿元，总负债为 4994.11 亿元，净资产为 1653.44 亿元，资产负债率为 75.13%，资产负债结构较为稳定，截至报告期末，担保人流动比率为 1.53，速动比率为 0.61，短期偿债能力良好。2022 年度，担保人 EBITDA 利息保障倍数为 2.63，对负债利息的保障较好。报告期内，担保人实现营业收入 8328.12 亿元，较上年同期同比增长 17.65%，担保人 2020-2022 年经营活动产生的净现金流分别为 971,850.56 万元、40,894.13 万元和 1,548,935.39 万元，担保人经营性现金流波动较大，主要受供应链业务规模增长、房地产土地储备资金占用影响较大。

## （三）担保人授信和评级情况

截至 2022 年末，担保人获得各银行授信总额度 3,260.92 亿元，未使用额度为 1,861.96 亿元，充足的银行授信保证了正常的资金需求，提高了担保人公司财务管理的灵活性。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 5 月 18 日出具《厦门建发股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕3057 号），联合资信评估股份有限公司通过对厦门建发股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持厦门建发股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

## 二、偿债保障措施

### （一）发行人偿债保障措施承诺

1. 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20% 或 2 亿元；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20% 或 2 亿元。

2. 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3. 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4. 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5. 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

报告期内，“22 联发 01”和“22 联发 03”未涉及兑付兑息。“22 联发 01”和“22 联发 03”偿债计划及其他偿债保障措施未发生对债券持有人利益可能产生重大不利影响的变化，能够有效执行。

## 第七节 债券本息偿付情况

报告期内，“22 联发 01”和“22 联发 03”未涉及兑付兑息。招商证券将按照《执业行为准则》的规定于 22 联发 01”和“22 联发 03”付息前二十个工作日，向发行人发送付息提醒邮件及偿付资金排查邮件，及时掌握发行人债券付息的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第八节 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

### 一、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- a.银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- b.委托贷款；
- c.承兑汇票；
- d.金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- e.资产管理计划融资；
- f.理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- g.除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

报告期内，招商证券通过查询发行人披露或提供的财务报告、征信报告以及公开渠道定期及不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告与

情等方式核查上述交叉保护条款实施情况，经核查，报告期内，发行人未发生上述情况。

## 第九节 债券持有人会议召开的情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开本次受托债券（指招商证券受托管理的“22 联发 01”和“22 联发 03”）持有人会议。

## 第十节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

### 一、 发行人重大事项的披露情况

报告期内，发行人未发生《证券法》《管理办法》等规定的和本期债券《募集说明书》及《受托管理协议》约定的重大事项及其他可能对发行人偿债能力和债权人权益产生重大影响的事项。

### 二、 受托管理人采取的应对措施

作为受托管理人，招商证券依据《中华人民共和国证券法（2019 修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露管理办法》”）等监管规定及《募集说明书》、《受托管理协议》等文件的约定，编制《公司债券月度重大事项排查表》及《每月信用风险尽调清单》，于每月月初通过邮件发送至发行人，核实发行人当月是否存在相关指标触发的情形，了解发行人是否涉及重大事项及信用风险。同时，招商证券查询发行人财务报告、征信报告以及公开渠道，定期及不定期监测发行人经营情况、财务情况、资信情况及相关公告舆情。经核查，报告期内，发行人未涉及被列为失信被执行人情况，未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 第十一节 对债券持有人权益有重大影响的其他事项（如有）

报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《联发集团有限公司公开发行公司债券公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

2023 年 6 月 26 日

