

债券代码：155601.SH  
债券代码：149214.SZ

债券简称：19联发02  
债券简称：20联发01


联发集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022年度)

发行人

 **联发集团**

(住所：厦门市湖里区湖里大道 31 号)

债券受托管理人

 **中银证券**

(住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层)

二〇二三年六月

# 目录

目录 .....	2
重要提示 .....	3
第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况 .....	4
第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况 .....	7
第三章 募集资金使用情况、披露及专项账户运作情况与核查情况 .....	10
第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	12
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 .....	14
第六章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	17
第七章 债券持有人会议召开情况 .....	18
第八章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	19
第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	20
第十章 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 .....	21

## 重要提示

本报告依据联发集团有限公司（以下简称“联发集团”或“发行人”）对外公布的《联发集团有限公司公司债券2022年年度报告》、厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）对外公布的《厦门建发集团有限公司公司债券2022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，由本次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”）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。

# 第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况

## 一、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]1237号文核准，联发集团有限公司获准发行不超过30亿元人民币公司债券，联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)发行规模为15亿元。

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1446号），联发集团有限公司获准面向专业投资者公开发行不超过20亿元人民币公司债券，联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为20亿元。

## 二、各期债券的主要条款

（一）联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)的主要条款

1、债券名称：联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)。

2、债券代码及简称：代码为155601.SH，简称“19联发02”。

3、发行规模：15亿元。

4、债券期限：为5年期固定利率品种。

5、票面利率：本期债券票面利率为4.15%。

6、发行日：2019年8月9日。

7、到期日：2024年8月13日。

8、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一起支付。

9、担保人及担保方式：厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

10、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA。

（二）联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)的主要条款

1、债券名称：联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)。

2、债券代码及简称：代码为149214.SZ，简称“20联发01”。

3、发行规模：20亿元。

4、债券期限：5年期固定利率品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面利率：本期债券票面利率为3.88%。

6、发行日：2020年8月21日。

7、到期日：2025年8月25日。

8、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一起支付。

9、担保人及担保方式：厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

10、信用等级：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA。

### 三、受托管理人履行职责情况

中银证券作为债券的受托管理人，已按照《债券受托管理协议》的相关规定，通过查阅获取发行人相关资料等方式持续对发行人报告期内（2022年度）的财务状况、经营状况、资信状况、偿债保障措施实施情况以及募集资金使用情况等进行监督，履行了受托管理人职责。

#### （一）定期跟踪和监督

发行人聘请中银证券作为“19联发02”、“20联发01”债券受托管理人。2022年度内，中银证券按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定，履行了“19联发02”、“20联发01”的受托管理职责，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并定期督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，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。

#### （二）不定期跟踪和监督

发行人聘请中银证券作为“19联发02”、“20联发01”债券受托管理人。中银证券通过查询发行人财务报告、征信报告以及其他公开渠道，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。发行人报告期内无涉及其他需要披露的重要事项情况。

## 第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况

### 一、 发行人基本情况

公司名称:	联发集团有限公司
公司简称:	联发集团
法定代表人:	赵胜华
成立日期:	1983 年 10 月 18 日
注册资本:	人民币贰拾壹亿元整
实缴资本:	人民币贰拾壹亿元整
住所:	厦门市湖里区湖里大道 31 号
邮政编码:	361006
信息披露负责人:	李鹏
电话:	0592-5691050
传真:	0592-5652050
主营业务:	房地产开发业务、供应链运营业务、物业租赁及管理业务
所属行业:	房地产业
经营范围:	投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资或投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

### 二、 发行人 2022 年度经营状况

发行人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。

发行人2022年各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	2022 年				2021 年			
	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	268.40	5.59%	91.46%	227.09	206.36	9.13%	84.63%

业务板块	2022年				2021年			
	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
供应链运营业务	18.73	18.50	1.23%	6.03%	33.03	32.81	0.66%	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%

### 三、 发行人 2022 年度财务状况

根据发行人2022年年度报告，其主要财务数据如下：

#### （一） 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	变动比例
资产总计	12,749,098.13	12,964,866.24	-1.66%
负债合计	9,513,072.13	9,783,322.83	-2.76%
归属于母公司所有者权益合计	1,346,471.81	1,250,394.18	7.68%
所有者权益合计	3,236,026.00	3,181,543.42	1.71%

#### （二） 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年	2021年	变动比例	变动超过30%原因
营业收入	3,146,610.71	2,729,982.88	15.26%	-
营业成本	2,950,991.54	2,477,497.77	19.11%	-
利润总额	89,385.57	190,517.31	-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及资产减值损失增加的影响所致。
净利润	19,862.58	105,441.57	-81.16%	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资产减值损失增加的影响所致。
归属于母公司所有者的净利润	34,519.54	85,140.52	-59.46%	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



项目	2022年	2021年	变动比例	变动超过30%原因
				涨资产减值损失增加的影响所致。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年	2021年	变动比例	变动超过30%原因
经营活动产生的现金流量净额	567,413.14	-451,826.95	225.58%	主要系售房款资金回笼大于购置土地等资金支出所致
投资活动产生的现金流量净额	-117,769.42	-12,661.38	-830.15%	主要系对联营企业的股权投资支付的现金同比增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-504,103.38	1,115,750.15	-145.18%	主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金同比下降及取得借款收到的现金减少所致
期末现金及现金等价物余额	1,704,869.10	1,757,533.37	-3.00%	-

### 第三章 募集资金使用情况、披露及专项账户运作情况与核查情况

#### 一、 募集资金使用情况

2019年1月7日，发行人董事会审议通过了《关于发行2019年度联发集团有限公司公开发行公司债券方案的议案》，同意公司发行规模不超过人民币30亿元（含人民币30亿元）的公司债券。根据中国证券监督管理委员会的批复，发行人于2019年8月，完成30亿元公司债券的发行。为规范资金使用，发行人设立专门账户用于归集和使用公司债券募集资金。因为本次债券发行时点晚于16联发01的到期日，发行人已使用自有资金偿还16联发01的到期债务，所以本次债券募集资金中7亿元用于置换发行人自有资金偿还到期债券部分，其他募集资金用于偿还16联发02和16联发03到期的偿还本金。上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

2020年1月7日，发行人董事会审议通过了《关于发行联发集团有限公司2020年公开发行公司债券方案的议案》，决定向深圳证券交易所申请公开发行不超过20亿元的公司债券。2020年7月9日，本次面向专业投资者公开发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的公司债券已由深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]1446号）。发行人于2020年8月完成20亿元公司债券的发行。为规范资金使用，发行人设立专门账户用于归集和使用公司债券募集资金。本次债券募集资金已用于偿还15联发02、18联发01。上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

#### 二、 募集资金披露情况

“19联发02”、“20联发01”报告期内不涉及新增募集资金使用及披露事项。

#### 三、 募集资金专项账户运作情况

针对上述各期债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

## 第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 一、19 联发 02、20 联发 01 的担保人厦门建发集团有限公司

#### (一) 担保人基本状况

名称：厦门建发集团有限公司

法定代表人：黄文洲

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

注册资本：人民币 675,000 万元

公司网址：www.chinacdc.com

经营范围：根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。

建发集团系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其出资人和实际控制人，出资比例为 100%。

#### (二) 担保人资信状况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的跟踪评级报告，建发集团主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

#### (三) 担保人主要资产情况及其受限情况

建发集团以供应链运营为主业，还包括房地产开发业务、医疗板块业务、旅游饮食服务业务等。

截至 2022 年 12 月 31 日，建发集团资产权利受限情况如下：

单位：亿元

所有权受到限制的资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类资产账面价值的比例
货币资金	1,027.83	78.45	7.63

应收票据	1.83	0.92	50.27
应收账款	187.33	0.46	0.25
存货	3,633.85	608.94	16.76
固定资产	110.69	8.82	7.97
无形资产	23.03	1.88	8.16
在建工程	36.65	5.90	16.10
其他流动资产	184.53	0.15	0.08
债权投资	9.93	0.71	7.15
长期股权投资	364.12	4.62	1.27
投资性房地产	180.03	69.02	38.84
长期应收款	24.13	0.60	2.49
合计	<b>5,783.95</b>	<b>780.47</b>	

#### （四） 担保人累计对外担保余额

截至 2022 年末，建发集团对外担保余额 1,439.15 亿元。

#### （五） 增信措施的有效性

担保人建发集团经营情况正常，资信情况稳定，对债券偿付的安全性提供较强的增信作用。

## 第五章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、 偿债计划及偿债保障措施执行情况

#### （一） 偿债计划

“19 联发 02”的起息日为 2019 年 8 月 13 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 8 月 13 日为“19 联发 02”上一计息年度的付息日（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 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。“19 联发 02”到期日为 2024 年 8 月 13 日，到期支付本金及最后一期利息。

“20 联发 01”的起息日为 2020 年 8 月 25 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 8 月 25 日为“20 联发 01”上一计息年度的付息日（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 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。“20 联发 01”到期日为 2025 年 8 月 25 日，到期支付本金及最后一期利息。

#### （二） 偿债资金来源有效保障

发行人偿债资金主要来源于日常的盈利积累。2022 年，发行人实现营业收入 314.66 亿元，净利润 1.99 亿元，归属于母公司所有者的净利润 3.45 亿元。

公司日常的盈利积累为本期债券按期兑付提供了一定保证。

#### （三） 银行授信情况

截止 2022 年末，发行人共获得 387.94 亿元的银行授信额度，剩余额度 169.25 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，发行人内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

### 三、 债券的本息偿付情况

根据《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)募集说明书》和《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)募集说明书》约定，2020年至2024年每年的8月13日为

上一个计息年度的付息日（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）。

发行人已于2022年8月15日支付19联发01、19联发02自2021年8月13日至2022年8月12日期间的利息。

“19联发01”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。根据《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中关于调整票面利率选择权的约定，发行人有权决定在“19联发01”存续期的第3个计息年度末调整本期债券存续期后2个计息年度的票面利率。根据发行人实际情况及市场环境，发行人决定将“19联发01”后2年的票面利率下调100个基点，即2022年8月13日至2024年8月12日“19联发01”的票面利率为2.74%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

根据《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中设定的回售条款，“19联发01”债券持有人于回售登记期（2022年7月6日至2022年7月8日）内对其所持有的全部或部分“19联发01”登记回售，回售价格为债券面值（100元/张）。本报告期，“19联发01”年度利息已于2022年8月15日支付，计息期限为2021年8月13日至2022年8月12日。根据《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年债券回售实施结果公告》，“19联发01”回售有效期登记数量为1,469,800手，回售金额为1,469,800,000.00元。回售资金已于2022年8月15日兑付。根据《联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)2022年提前摘牌公告》，“19联发01”剩余未回售债券数量为302,000张，金额为30,200,000.00元。鉴于“19联发01”存续规模较小、流动性大幅下降，为维护债券持有人利益，经存续债券的债券持有人与公司协商并达成一致，发行人于2022年9月19日提前兑付“19联发01”剩余全额本金及2022年8月13日至2022年9月18日期间相应利息。“19联发01”于2022年9月19日在上海证券交易所提前摘牌。

根据《联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》约定，2021年至2025年每年的8月25日为上一个计息年度的付息日（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)。

发行人已于2022年8月25日支付20联发01自2021年8月25日至2022年8月24日期间的利息。



## 第六章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

## 第七章 债券持有人会议召开情况

本报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的情况，未召开债券持有人会议。

## 第八章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、 发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，发行人已按期足额付息兑付，未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、 发行人偿债能力分析

根据发行人2022年年报，其主要偿债能力指标情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
期末现金及现金等价物余额	1,704,869.10	1,757,533.37
资产负债率	74.62%	75.46%
流动比率	1.61	1.80
速动比率	0.52	0.53
EBITDA 利息保障倍数	0.69	1.27

截至2022年末，发行人流动比率和速动比率分别为1.61和0.52，较上年末分别下降10.56%和1.89%。截至2022年末，发行人资产负债率为74.62%，较上年末下降0.84%。

截至2022年末，发行人现金及现金等价物余额为1,704,869.10万元，较上年末同比下降3.00%，主要是因为吸收投资、取得借款等筹资活动收到的现金流入减少所致。EBITDA利息保障倍数较上年末下降45.67%，主要是因为当期公司营业成本增加导致净利润下降所致。

## 第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人于2022年4月29日公告《联发集团有限公司公司债券年度报告(2021年)》；于2022年8月31日公告《联发集团有限公司公司债券半年度报告(2022年)》。除此之外，报告期内发行人无涉及其他需要披露的重要事项情况。

## 第十章 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、 对外担保情况

截至 2022 年末，共计 6.25 亿元。

### 二、 涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

根据发行人年度报告，报告期内发行人不涉及重大未决诉讼、仲裁事项。

### 三、 公司破产重整事项

根据发行人年度报告，报告期内发行人不存在破产重组事项。

### 四、 公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查， 公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

根据发行人年度报告，报告期内发行人不存在控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

### 五、 受托管理人采取的应对措施

中银证券作为公司债券的受托管理人，密切关注发行人债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项。获悉发行人发生《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》规定的重大事项时，及时与发行人沟通了解相关情况，并发布临时受托管理事务报告，履行受托管理人职责。

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

