

股票简称：建发股份
债券简称：22 建发 Y4

股票代码：600153
债券代码：137601.SH

厦门建发股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023年度)

发行人

厦门建发股份有限公司



(福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

2024 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《厦门建发股份有限公司 2023 年年度报告》《厦门建发股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》等相关公开信息披露文件、厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”、“发行人”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

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信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	4
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	6
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	11
第六节 公司债券本息偿付情况	12
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	13
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	14
第九节 债券持有人会议召开情况	15
第十节 公司债券的信用评级情况	16
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十二节 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	18
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	19
第十四节 可续期公司债券特殊发行事项	22

第一节 公司债券概况

截至报告期末存续且截至本报告签署日前尚未兑付摘牌的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）
债券简称	22 建发 Y4
债券代码	137601.SH
起息日	2022 年 8 月 8 日
到期日	2025 年 8 月 8 日
债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.50
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券首个周期的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 8 月 8 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，顺延期间不另计息）。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	续期选择权、递延支付利息选择权、赎回选择权、票面利率调整机制
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，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、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

22 建发 Y4 无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，报告期内 22 建发 Y4 不涉及募集资金使用。22 建发 Y4 债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查

发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 2 月 6 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就建发股份预计将成为美凯龙的控股股东等事项公告了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司重大资产重组进展暨预计成为美凯龙控股股东的临时受托管理事务报告》；于 2023 年 6 月 7 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就发行人董事会审议通过《关于<厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》等事项公告了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司重大资产重组进展之临时受托管理事务报告》；于 2023 年 6 月 30 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告了《厦门建发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》；于 2023 年 8 月 3 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就建发股份子公司建发通讯与联通华盛买卖合同纠纷案件进展事项公告了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司诉讼事项进展的临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）债券持有人会议规则》（以下简称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 22 建发 Y4 发行人存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 22 建发 Y4 按期足额付息，督促已兑付摘牌的债券 22 建发 Y1 足额付息、21 建发 Y2 足额兑付。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

（一）发行人业务情况及经营模式

发行人是一家以供应链运营和房地产业务为主业的现代服务型企业。

发行人的供应链运营业务致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。发行人的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务。

发行人的房地产业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。发行人的房地产业务主要包括：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营和关联产业投资等。发行人开展房地产业务已有数十年历史，项目区域已由厦门扩展至全国 60 多个城市。目前，发行人开发类项目储备主要分布在厦门、上海、深圳、广州、珠海、苏州、南京、长沙、成都、武汉等城市，项目布局合理。

（二）发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

（1）供应链运营行业情况

供应链服务作为一个新的业态，已经成为新时期国家经济和社会发展的的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，这个行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天，重点产业的供应链竞争力将进入世界前列，中国将成为全球供应链创新与应用的重要中心。

发行人所属供应链运营业务在行业内处于较为领先位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业 500 强”前列和“福建省第三产业 300 大企业”中进出口业类别首位。

近年来，发行人供应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，发行人供应链业务继续维持快速发展的势头。

（2）房地产业务情况

2023年，国内外经济下行压力持续加大，中国房地产市场经历了前所未有的挑战。下半年，房地产行业政策环境进入宽松周期，各地政府因城施策，旨在稳妥化解房地产领域风险，提振购房信心，保障房地产行业平稳发展。国家统计局数据显示，全国房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83820亿元，下降9.3%。比下降7.2%。房地产开发企业房屋施工面积838364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72433万平方米，增长17.2%。

发行人下属控股房地产子公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，发行人下属控股房地产子公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。

（三）2023年度经营业绩

单位：亿元、%

业务板块	2023年度				2022年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
供应链运营业务	5,933.66	5,812.91	2.04	77.70	6,963.19	6,846.36	1.68	83.61
房地产业务	1,664.50	1,472.90	11.51	21.80	1,364.93	1,165.10	14.64	16.39
家居商场运营业务	38.61	18.27	52.7	0.51	-	-	-	-
合计	7,636.78	7,304.08	4.36	100.00	8,328.12	8,011.46	3.80	100.00

2022-2023年，发行人的营业收入分别为83,281,200.79万元和76,367,815.48万元，营业成本分别为80,114,655.08万元和73,040,774.33万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。2022-2023年，发行人的毛利润分别为3,166,545.71万元和3,327,041.15万元，综合毛利率分别为3.80%和4.36%。

二、发行人 2023 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：亿元

序号	项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	8,208.52	6,647.54	23.48	-
2	总负债	5,962.13	4,994.11	19.38	-
3	净资产	2,246.39	1,653.44	35.86	主要系 2023 年度合并美凯龙所致
4	归属母公司股东的净资产	695.11	584.80	18.86	-
5	资产负债率 (%)	72.63	75.13	-3.33	-
6	流动比率 (倍)	1.38	1.53	-9.80	-
7	速动比率 (倍)	0.57	0.61	-6.56	-
8	期末现金及现金等价物余额	859.35	887.45	-3.17	-

单位：亿元

序号	项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	7,636.78	8,328.12	-8.30	-
2	营业成本	7,304.08	8,011.47	-8.83	-
3	利润总额	207.92	161.74	28.55	-
4	净利润	168.50	112.67	49.55	报告期内完成美凯龙控制权收购并将其纳入合并报表所产生的重组收益，计入营业外收入
5	扣除非经常性损益后净利润	60.74	86.91	-30.11	营业利润下降、财务费用因融资规模变化有所上升等
6	归属母公司股东的净利润	131.04	62.82	108.60	随净利润变动
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	273.50	205.06	33.38	随净利润变动
8	经营活动产生的现金流净额	293.95	154.89	89.78	报告期房地产业务支付地价款金额减少
9	投资活动产生的现金流净额	-7.35	-86.07	91.46	报告期房地产业务支付合作项目往来款净额较上年同期减少
10	筹资活动产生的	-314.12	-31.02	-912.64	债券到期集中兑付

序号	项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
	现金流净额				
11	应收账款周转率 (次/年)	44.74	77.70	-42.42	报告期房地产业务一级土地开发项目应收款增加, 以及供应链业务规模扩大, 赊销业务增加导致应收账款增加所致
12	存货周转率 (次/年)	2.00	2.26	-11.50	-
13	EBITDA 全部债务比	0.16	0.15	6.67	-
14	EBITDA 利息倍数	3.07	2.63	16.73	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

经核查，报告期内 22 建发 Y4 不涉及募集资金使用且募集资金已经全部使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定及定期报告披露内容一致，募集资金专户规范使用。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券对发行人信息披露义务履行情况的核查手段包括：

- 1、每月重大事项排查发行人的反馈情况；
- 2、舆情监测；
- 3、发现触发重大事项，及时督促发行人履行信息披露义务；
- 4、发行人定期报告披露情况的核查。

报告期内，发行人定期及临时信息披露情况如下所示：

2023年1月29日，就发行人预计将成为美凯龙的控股股东等事项，发行人披露了《厦门建发股份有限公司关于重大资产重组进展暨预计成为美凯龙控股股东的公告》；2023年3月30日，发行人披露了《厦门建发股份有限公司2022年年度报告》；2023年4月28日，发行人披露了《厦门建发股份有限公司2023年第一季度报告》；2023年6月6日，就发行人董事会审议通过《关于〈厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》等事项，发行人披露了《厦门建发股份有限公司关于重大资产重组的一般风险提示公告》；2023年7月21日，就发行人子公司建发通讯与联通华盛买卖合同纠纷案件进展事项，发行人披露了《厦门建发股份有限公司诉讼事项进展公告》；2023年8月30日，发行人披露了《厦门建发股份有限公司2023年半年度报告》；2023年10月30日，发行人披露了《厦门建发股份有限公司2023年第三季度报告》。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，发行人已于 2023 年 8 月 8 日足额支付“22 建发 Y4”当期利息。发行人已于 2023 年 4 月 21 日足额支付已兑付摘牌债券“22 建发 Y1”当期利息；于 2023 年 4 月 21 日足额支付已兑付摘牌债券“21 建发 Y2”到期本金及当期利息。

受托管理人已督促 22 建发 Y4 按期足额付息，督促已兑付摘牌的债券 22 建发 Y1 足额付息、21 建发 Y2 足额兑付。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已足额兑付 22 建发 Y4 当期利息；报告期内上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023年12月31日 /2023年度	2022年12月31日 /2022年度
流动比率（倍）	1.38	1.53
速动比率（倍）	0.57	0.61
资产负债率（%）	72.63	75.13
EBITDA利息倍数	3.07	2.63

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.38 和 1.53，速动比率分别为 0.57 和 0.61，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别减少 0.15 和 0.04，短期偿债能力有所下降。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 72.63%和 75.13%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 3.07 和 2.63。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

22 建发 Y4 无增信措施。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 22 建发 Y4 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 22 建发 Y4 发行人存在触发召开持有人会议的情形，22 建发 Y4 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估有限公司于 2023 年 5 月 18 日出具了《厦门建发股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，22 建发 Y4 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为上述公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注上述公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 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

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、其他义务的执行情况

发行人在《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）募集说明书》中承诺如下：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不会用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺：本期债券不直接或间接用于购置土地；本期债券不涉及新增地方政府债；本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。”

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

发行人在《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）募集说明书》中披露如下投资者保护条款：

“一、发行人偿债保障措施承诺

（一）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。

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 10%或 1 亿；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 50%或 5 亿。

（二）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：发行人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。

（三）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%。

（四）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。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第2款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人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：

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5,000万元，或占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产10%以上。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）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。

（四）发行人违反交叉保护条款且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

（一）如发行人违反本节“一、发行人偿债保障措施承诺”、“二、交叉保护承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第2款、“二、交叉保护承诺”之第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

报告期内，发行人未触发上述投资者保护机制。

第十四节 永续期公司债券特殊发行事项

报告期内，受托管理人积极履行对永续期公司债券特殊发行事项的持续关注义务。截至本报告出具日，发行人尚不涉及行使 22 建发 Y4 募集说明书约定的发行人续期选择权、递延支付利息选择权、赎回选择权等权利。截至 2023 年末，22 建发 Y4 根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）会计处理上分类为权益工具。报告期内，22 建发 Y4 于 2023 年 8 月 8 日支付 2022 年 8 月 8 日至 2023 年 8 月 7 日期间的利息，不存在兑付事项，不存在递延当期利息情形，未发生强制付息事件。

（本页无正文，为《厦门建发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

