

厦门建发集团有限公司

（住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼）



厦门建发集团有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及厦门建发集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于厦门建发集团有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明	1
目录	2
第一章 受托管理的公司债券概况	3
第二章 受托管理人履行职责情况	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况	7
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况	12
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	13
第六章 债券持有人会议召开情况	15
第七章 本期债券本息偿付情况	16
第八章 发行人偿债意愿和能力分析	17
第九章 募集说明书中约定的其他义务	18
第十章 重大事项	19
第十一章 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 ...	20

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，厦门建发集团有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：23 建集 Y3（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	115694.SH
债券简称	23 建集 Y3
债券名称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第三期)
债券期限	3+N
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	15.00
发行时票面利率	3.95%
当期票面利率	3.95%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
起息日	2023 年 7 月 24 日
还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
报告期付息日	无
是否担保	无担保

发行时主体评级	AAA
发行时债项评级	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA
跟踪评级情况（债项）	-

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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、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。

报告期内，发行人出现了重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 2 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
厦门建发集团有限公司取消监事会和监事	<p>厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事：</p> <p>（一）职责整合。将内设监事会和监事职责统筹整合到董事会下设审计委员会、内部审计监督部门。</p> <p>（二）机构撤销和人员免职。国有独资、全资及控股公司不再设置监事会和监事，已设置的监事会以及监事会办公室等机构予以撤销，已任命的监事(含监事会主席、监事会副主席、股东监事、职工监事)以及监事会办公室成员按照程序予以免职。</p> <p>建发集团按照以上要求办理监事会的撤销和监事人员免职。</p>	<p>受托管理人经发行人告知，获悉发行人取消监事会和监事事项，通过询问发行人获得解释说明，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>就 此 事 项， 受 托 管 理 人 已 及 时 披 露 了 临 时 受 托 管 理 事 务 报 告</p>	<p>https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/new/2023-09-07/115694_20230907_75SP.pdf</p>

<p>厦门建发集团有限公司诉讼事项进展</p>	<p>建发集团控股子公司厦门建发通讯有限公司（以下简称“建发通讯”）收到该案的二审民事判决书，北京市高级人民法院二审判决驳回建发通讯的上诉请求。该判决书业已生效，建发通讯拟于再审期内提起再审。</p>	<p>受托管理人经发行人告知，获悉发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认发行人涉及的重大诉讼出现最新进展，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露</p>	<p>就 此 事 项， 受 托 管 理 人 已 及 时 披 露 了 临 时 受 托 管 理 事 务 报 告</p>	<p>https://static.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2023-08-03/115694_20230803_L8XN.pdf</p>
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	厦门建发集团有限公司
英文名称	Xiamen C&D Group Co., Ltd.
法定代表人	黄文洲
成立日期	2000-12-06
注册资本（万元）	900,000.00
实缴资本（万元）	900,000.00
注册地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
办公地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
邮政编码	361001
信息披露事务负责人	黄文洲
电话号码	86-592-2263333,86-592-2263399
传真号码	86-592-2033406
电子邮箱	info@chinacdc.com
互联网网址	http://www.chinacdc.com
组织机构代码	91350200154990617T
所属行业	批发业
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)。

二、发行人主要业务经营情况

(一) 公司业务情况

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)。

(二) 经营情况分析

(1) 各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

单位： 亿元 币种： 人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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	5,933.30	5,812.54	2.04	75.73	6,962.03	6,845.20	1.68	82.16
房地产业务	1,663.89	1,472.40	11.51	21.24	1,364.35	1,164.69	14.63	16.1
家居商场运营业务	38.61	18.27	52.68	0.49	-	-	-	-
旅游餐饮服务	15.72	9.81	37.60	0.20	10.15	8.10	20.20	0.12
会展业务	6.29	4.24	32.59	0.08	3.71	3.15	15.09	0.04
城服业务	14.33	11.54	19.47	0.18	9.81	7.32	25.38	0.12
医疗业务	161.89	148.44	8.31	2.07	123.24	113.41	7.98	1.45
其他业务	0.54	0.34	37.04	0.01	0.44	0.34	22.73	0.01
合计	7,834.57	7,477.56	4.56	100.00	8,473.74	8,142.22	3.91	100.00

(2) 各主要产品、服务收入成本情况

表：各主要产品、服务收入成本情况

单位： 亿元 币种： 人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
供应链运营	5,933.30	5,812.54	2.04	-14.78	-15.09	21.43
房地产业务	1,663.89	1,472.40	11.51	21.95	26.42	-21.33
家居商场运营业务	38.61	18.27	52.68	-	-	-
旅游餐饮服务	15.72	9.81	37.60	54.88	21.11	86.14
会展业务	6.29	4.24	32.59	69.54	34.60	115.97
城服业务	14.33	11.54	19.47	46.08	57.65	-
医疗业务	161.89	148.44	8.31	31.36	30.89	4.14

其他业务	0.54	0.34	37.04	22.73	0.00	62.96
合计	7,834.57	7,477.56	4.56	-7.54	-8.16	16.62

三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动比例超过30%的,说明原因
总资产	88,724,752.15	72,356,280.56	22.62	-
总负债	62,647,569.53	52,327,373.82	19.72	-
净资产	26,077,182.62	20,028,906.74	30.20	主要是由于公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权，将美凯龙纳入公司合并报表范围所致
归属母公司股东的净资产	6,581,440.48	5,974,412.71	10.16	-
资产负债率（%）	70.61	72.32	-2.36	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	70.96	72.68	-2.37	-
流动比率	1.37	1.53	-10.39	-
速动比率	0.58	0.62	-7.16	-
期末现金及现金等价物余额	9,191,222.98	9,493,815.70	-3.19	-

项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的,说明原因
营业收入	78,342,821.95	84,737,422.80	-7.55	-
营业成本	74,772,781.25	81,422,228.65	-8.17	-
利润总额	2,175,588.22	1,539,134.27	41.35	主要是由于收购美凯龙控制权，收购对价小于应享有被收购方可辨认净资产公允价

				值产生较大规模重组收益
净利润	1,744,093.31	1,037,846.06	68.05	同上
扣除非经常性损益后净利润	655,700.00	727,400.00	-9.86	-
归属母公司股东的净利润	748,729.60	305,652.76	144.96	主要是由于收购美凯龙控制权，收购对价小于应享有被收购方可辨认净资产公允价值产生较大规模重组收益
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,849,851.05	1,992,122.12	43.06	同上
经营活动产生的现金流净额	2,827,620.81	1,519,455.30	86.09	主要系房地产业务支付地价款金额减少所致
投资活动产生的现金流净额	-373,482.77	-658,483.31	43.28	主要系取得投资收益收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流净额	-2,753,604.97	-379,625.48	-625.35	主要系吸收投资收到的现金减少所致
应收账款周转率	33.86	53.16	-36.31	主要是由于报告期供应链运营业务向上下游延伸，应收账款相应增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，其应收账款纳入合并范围所致
存货周转率	2.02	2.28	-11.49	-
EBITDA 全部债务比	14.54	12.52	16.13	-
EBITDA 利息倍数	3.13	2.51	24.70	-
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，

但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号--非经常性损益(2008)》执行。

说明2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

一、募集资金使用情况

表：23 建集 Y3 募集资金使用情况

债券代码	115694.SH
债券简称	23 建集 Y3
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
募集资金实际用途	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，本期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施及变动情况

（一）偿债保障措施

本期债券的投资者保护机制设置“资信维持承诺”：发行人承诺在本期债券存续期内维护其资信状况。同时，投资者保护机制中针对发行人违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。

（二）偿债保障措施变动情况

报告期内，本期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现上述第（一）条约约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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、发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在“（一）资信维持承诺”之第 3 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：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、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。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
115694.SH	23 建集 Y3	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。	7 月 24 日	3+N	2026 年 7 月 24 日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
115694.SH	23 建集 Y3	报告期内无付息安排	-	-

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 71,957,617.19 万元、84,737,422.80 万元和 78,342,821.95 万元，净利润分别为 1,368,002.10 万元、1,037,846.06 万元和 1,744,093.31 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-27,492.41 万元、1,519,455.30 万元和 2,827,620.81 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付本期债券本息提供保障。

二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至 2023 年末，发行人从各主要金融机构获得综合授信额度为 6,337.05 亿元，已使用 2,514.57 亿元，尚未使用额度有 3,822.48 亿元，未使用授信余额占授信总额的 60.32%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

2023年7月28日，厦门建发集团有限公司在《厦门建发集团有限公司关于诉讼事项进展的公告》中披露了厦门建发通讯有限公司诉讼事项进展情况及本次诉讼对建发集团的影响。

2023年8月31日，厦门建发集团有限公司在《厦门建发集团有限公司关于取消监事会和监事的公告》中披露了办理监事会的撤销和监事人员免职的事项及对建发集团的影响。

除上述事项外，报告期内，发行人未出现其他重大事项。

第十一章 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

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《厦门建发集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2024年6月28日