

债券简称:19 建集 01

债券代码:155266.SH

债券简称:20 建集 Y1

债券代码:163930.SH

债券简称:20 建集 Y9

债券代码:175379.SH

债券简称:21 建集 Y1

债券代码:175970.SH

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: 兴业证券股份有限公司



(住所: 福州市湖东路 268 号)

二〇二四年六月

## 重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）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（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《厦门建发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

## 目录

第一章 发行人及公司债券概况 .....	1
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	9
第三章 发行人经营与财务状况 .....	11
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	18
第五章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	19
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析 .....	21
第七章 公司债券本息偿付情况 .....	22
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	23
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	24
第十章 公司债券的信用评级情况 .....	25
第十一章 其他情况 .....	26
第十二章 特定品种债券相关情况 .....	29

## 第一章 发行人及公司债券概况

### 一、发行人概况

注册名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	黄文洲
注册资本	900,000.00 万元
实缴资本	900,000.00 万元
住所（注册地）	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及其职位与联系方式	黄文洲，董事长，0592-2263333
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、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2019 年 2 月 22 日印发的“证监许可〔2019〕239 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2019 年 2 月 27 日印发的“证监许可〔2019〕264 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 100 亿元的公司债券。

经中国证监会于 2021 年 2 月 24 日印发的“证监许可〔2021〕570 号”批复核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 130 亿元的公司债券。

### 三、公司债券的主要条款

#### （一）“19 建集 01”的基本情况

- 1、债券名称：厦门建发集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）
- 2、发行规模：15.00 亿元
- 3、债券余额：0.00 亿元
- 4、票面利率：发行票面利率为 4.57%。

- 5、债券期限：5 年期
- 6、起息日：2019 年 3 月 25 日
- 7、本金支付日：2024 年 3 月 25 日
- 8、投资者回售选择权：无
- 9、发行人调整票面利率选择权：无
- 10、发行人赎回选择权：无

## （二）“20 建集 Y1”的基本情况

1、债券名称：厦门建发集团有限公司公开发行 2020 年可续期公司债券（第一期）（品种一）

- 2、发行规模：7.00 亿元
- 3、债券余额：0.00 亿元
- 4、票面利率：发行票面利率为 3.38%。
- 5、债券期限：3+N 年期
- 6、起息日：2020 年 4 月 16 日
- 7、本金支付日：2023 年 4 月 16 日（实际兑付日：2023 年 4 月 17 日）
- 8、投资者回售选择权：无
- 9、发行人调整票面利率选择权：无
- 10、发行人赎回选择权：

### （1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规

规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告)。赎回方案一旦公告不可撤销。

## (2) 发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告)。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

11、递延支付利息条款：本期债券附设发行人延期支付利息条款，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

## 12、强制付息事件及利息递延下的限制事项：

本期债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人

不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

13、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。

14、会计处理：根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，发行人将本期债券分类为权益工具。

15、税务提示：根据 2019 年 4 月 16 日国家税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号），本次永续债按照债券利息适用企业所得税政策，即发行人支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。

### （三）“20 建集 Y9”的基本情况

1、债券名称：厦门建发集团有限公司公开发行 2020 年可续期公司债券（第五期）

2、发行规模：15.00 亿元

3、债券余额：0.00 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.50%。

5、债券期限：3+N 年期

6、起息日：2020 年 11 月 10 日。

7、本金支付日：2023 年 11 月 10 日。

8、投资者回售选择权：无

9、发行人调整票面利率选择权：无

10、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可

避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

#### （2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

11、递延支付利息条款：本期债券附设发行人延期支付利息条款，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照

本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

**12、强制付息事件及利息递延下的限制事项：**

本期债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

**13、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。

**14、会计处理：**根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，发行人将本期债券分类为权益工具。

**15、税务提示：**根据 2019 年 4 月 16 日国家税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号），本次永续债按照债券利息适用企业所得税政策，即发行人支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。

**（四）“21 建集 Y1”的基本情况**

1、债券名称：厦门建发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

2、发行规模：12.00 亿元

3、债券余额：0.00 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.50%。

5、债券期限：3+N

6、起息日：2021 年 4 月 16 日

7、本金支付日：2024 年 4 月 16 日。

8、投资者回售选择权：无

9、发行人调整票面利率选择权：无

10、发行人赎回选择权：

（1）发行人因税务政策变更进行赎回发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2014]23 号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会[2014]13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资

者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

11、递延支付利息条款：本期债券附设发行人延期支付利息条款，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露《递延支付利息公告》。

12、强制付息事件及利息递延下的限制事项：

本期债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

本期债券利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。

13、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其他同类债务。

14、会计处理：根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），发行人将本期债券分类为权益工具。

15、税务提示：根据 2019 年 4 月 16 日国家税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号），本次永续债按照债券利息适用企业所得税政策，即发行人支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的永续债利息收入应当依法纳税。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

### 一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，兴业证券已持续关注发行人资信情况，并就发行人出现的重大事项，及时在上海证券交易所发布受托管理事务临时报告。

### 二、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在各期债券发行前与监管银行、兴业证券签订了《募集资金及偿债资金专户协议》。

存续期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人已及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，发行人各期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

### 三、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《债券受托管理协议》约定，已持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人按照相关法律法规要求针对公司发生的重大投资及其进展、诉讼事项进展、取消监事会和监事等重大事项履行了临时信息披露义务，已督促发行人按时履行定期报告披露义务。

### 四、披露受托管理事务报告

2023 年度，兴业证券作为受托管理人，针对发行人发生的重大事项及时向市场公告了临时受托管理事务报告，在 2023 年 6 月 30 日向市场公告了《厦门建发集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

### 六、督促履约

报告期内，发行人不存在债券兑付兑息违约情况。兴业证券已持续掌握受托

管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 七、其他

无。

### 第三章 发行人经营与财务状况

#### 一、发行人经营情况

发行人主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、家居商场运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域。

表：发行人最近两年主要收入情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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	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	1,164.70	14.63	16.10
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	7.33	25.28	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	<b>7,834.57</b>	<b>7,477.56</b>	<b>4.56</b>	<b>100.00</b>	<b>8,473.74</b>	<b>8,142.22</b>	<b>3.91</b>	<b>100.00</b>

#### 二、发行人财务情况

截至 2023 年末，发行人主要资产及变动情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	1,043.83	1,027.83	1.56	
交易性金融资产	28.88	19.90	45.08	主要是由于报告期公司持有的以公允价值计量的理财产品余额增加所致。
衍生金融资产	4.65	2.30	102.24	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮盈增加所致。
应收票据	0.99	1.83	-45.97	主要是由于报告期供应链运营业务使

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致。
应收账款	275.38	187.33	47.00	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。
应收款项融资	4.88	7.67	-36.39	主要是由于报告期供应链运营业务使用银行承兑汇票结算的销售业务减少所致。
预付款项	377.15	369.50	2.07	
其他应收款	715.41	672.30	6.41	
存货	3,735.68	3,633.85	2.80	
合同资产	21.50	7.10	202.76	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其合同资产纳入合并范围所致。
一年内到期的非流动资产	38.02	24.32	56.34	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其一年内到期的委托贷款及资金拆借纳入合并范围所致。
其他流动资产	224.99	184.53	21.92	
债权投资	7.76	9.93	-21.78	
长期应收款	58.75	24.13	143.45	主要是由于报告期公司房地产分期收款提供劳务以及供应链应收融资租赁款增加所致。
长期股权投资	499.92	364.12	37.30	主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				其联营企业纳入合并范围所致。
其他权益工具投资	17.58	-	-	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权所致。
其他非流动金融资产	191.00	187.70	1.76	
投资性房地产	1,155.44	180.03	541.79	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其投资性房地产纳入合并范围所致。
固定资产	169.14	110.69	52.80	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其固定资产纳入合并范围所致。
在建工程	6.67	36.65	-81.79	主要是由于报告期房地产业务在建的自持物业减少所致。
使用权资产	42.74	13.49	216.78	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其使用权资产纳入合并范围所致。
无形资产	30.11	23.03	30.78	主要是由于报告期供应链运营业务向上下游产业链延伸，购买新投建工厂土地使用权所致。
开发支出	0.16	0.10	52.75	主要是由于报告期信息化研发投入增加所致。
商誉	13.81	12.53	10.21	
长期待摊费用	27.50	18.95	45.14	主要是由于报告期租入固定资产改良支出增加所致。
递延所得税资产	122.59	104.23	17.62	
其他非流动资产	57.96	14.04	312.77	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其相关资产

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				纳入合并范围，以及供应链运营业务向上下游产业链延伸，预付股权款但尚未取得控制权，支付价款在本项目列示所致。

## （二）发行人主要负债及变动情况

截至 2023 末，发行人主要负债及变动情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	135.11	117.91	14.59	
衍生金融负债	2.63	6.16	-57.23	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮亏减少所致。
应付票据	334.79	250.46	33.67	主要是由于报告期供应链运营业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。
应付账款	657.26	463.20	41.89	主要是由于报告期房地产业务应付开发成本款增加所致。
预收款项	9.62	1.03	830.46	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其预收租金纳入合并范围所致。
合同负债	2,377.94	2,280.60	4.27	
应付职工薪酬	48.84	43.53	12.19	
应交税费	86.57	81.35	6.42	
其他应付款	561.69	371.51	51.19	主要是由于报告期房地产业务应付合作方往来款增加所致。
一年内到期的非	275.76	198.18	39.15	主要是由于报告期

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
流动负债				公司收购美凯龙控制权，其一年内到期的非流动负债纳入合并范围所致。
其他流动负债	243.28	209.79	15.97	
长期借款	667.39	595.20	12.13	
应付债券	510.46	428.83	19.04	
租赁负债	39.94	10.78	270.47	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其租赁负债纳入合并范围所致。
长期应付款	7.04	2.76	155.03	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其应付合作方往来款项纳入合并范围所致。
预计负债	4.15	2.99	38.89	主要是由于报告期房地产业务客户关爱基金增加所致。
递延收益	4.15	1.23	238.36	主要是由于报告期与资产相关的政府补助增加所致。
递延所得税负债	158.23	44.29	257.29	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其因固定资产及投资性房地产计税差异产生的递延所得税负债纳入合并范围所致。
其他非流动负债	139.89	125.39	11.56	

### （三）发行人资产受限情况

截至 2023 末，发行人资产受限情况如下：

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	1,043.83	124.70		11.95

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（%）
应收票据	0.99	0.26		26.26
应收账款	275.38	13.30		4.83
应收款项融资	4.88	0.10		2.05
存货	3,735.68	535.13		14.32
固定资产	169.14	30.21		17.86
无形资产	30.11	1.85		6.14
其他流动资产	224.99	0.23		0.1
债权投资	7.76	0.73		9.41
长期股权投资	499.92	1.71		0.34
投资性房地产	1,155.44	920.97		79.71
其他权益工具投资	17.58	5.04		28.67
长期应收款	58.75	0.16		0.27
合计	7,224.45	1,634.39	—	—

#### （四）发行人有息债务及其变动情况

##### 1、发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 152.58 亿元和 198.17 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 29.88%。

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	-	37.94	-	71.89	109.83	55.42%
银行贷款	-	11.01	20.00	57.31	88.32	44.57%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	0.02	0.02	0.01%
合计	-	48.95	20.00	129.22	198.17	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.18 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 68.65 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2、发行人合并口径有息债务结构情况

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 1,476.19 亿元和 1,790.43 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.29%。

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		51.84	22.58	510.47	584.89	32.67%
银行贷款		140.81	150.67	650.92	942.40	52.64%
非银行金融机构贷款		6.64	8.31	116.48	131.42	7.34%
其他有息债务		33.94	31.94	65.83	131.71	7.36%
合计		233.23	213.50	1,343.70	1,790.43	—

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 232.48 亿元，企业债券余额 39.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 312.61 亿元，且共有 66.87 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3、境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 17.59 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、发行人募集资金使用情况及核查情况

“19 建集 01”于 2019 年 3 月 25 日发行完成，募集资金总额为 15 亿元。根据“19 建集 01”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为补充营运资金。截至报告期末，“19 建集 01”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

“20 建集 Y1”于 2020 年 4 月 16 日发行完成，募集资金总额为 7 亿元。根据“20 建集 Y1”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债务。截至报告期末，“20 建集 Y1”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

“20 建集 Y9”于 2020 年 11 月 10 日发行完成，募集资金总额为 15 亿元。根据“20 建集 Y9”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债务。截至报告期末，“20 建集 Y9”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

“21 建集 Y1”于 2021 年 4 月 16 日发行完成，募集资金总额为 12 亿元。根据“21 建集 Y1”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为置换“16 建发 01”赎回部分的自有资金。截至报告期末，“21 建集 Y1”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

### 二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

## 第五章 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，“19 建集 01”于 2023 年 3 月 27 日按时足额付息，并于 2024 年 3 月 25 日到期兑付；“20 建集 Y2”于 2023 年 4 月 17 日到期兑付；“20 建集 Y9”于 2023 年 11 月 10 日到期兑付；“21 建集 Y1”于 2023 年 4 月 17 日按时足额付息，并于 2024 年 4 月 16 日到期兑付。

兴业证券已持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标

指标（合并口径）	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产负债率（%）	70.61	72.32
流动比率	1.37	1.53
速动比率	0.58	0.62
EBITDA 利息倍数	3.13	2.51

从短期偿债指标来看，最近两年发行人流动比率分别为 1.53 和 1.37，速动比率分别为 0.62 和 0.58，较为稳定。速动比率较低与发行人的主营业务的行业特征有关，发行人为供应链运营业务的应付账款和预收款项均较大，同时房地产业务存在大量的预收款项，这三项导致了流动负债数额较大，故速动比率相对较低。

从长期偿债指标来看，最近两年发行人资产负债率分别为 72.32%和 70.61%，由于行业特性，公司资产负债率处于较高水平，但各项偿债财务指标反映公司的整体流动性处于合理水平，长期偿债能力良好。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近两年发行人的 EBITDA 利息保障倍数

分别为 2.51 和 3.13，公司的 EBITDA 利息保障倍数较高，表明发行人有较强的偿债能力。

报告期内，发行人根据募集说明书约定偿还利息，偿债意愿正常，发行人偿债资金来源充足，偿债能力较强。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“19 建集 01”、“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”均无担保，无其他增信措施。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债保障金专项账户，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，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

### 二、增信机制的执行情况及有效性分析

“19 建集 01”、“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”均无担保，无其他增信措施。

### 三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，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，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

### 四、投资者保护条款情况

“19 建集 01”、“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”未设置投资者保护条款。

## 第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，兴业证券已督促发行人按时履行还本付息义务。报告期内，报告期内，“19 建集 01”于 2023 年 3 月 27 日按时足额付息，并于 2024 年 3 月 25 日到期兑付；“20 建集 Y2”于 2023 年 4 月 17 日到期兑付；“20 建集 Y9”于 2023 年 11 月 10 日到期兑付；“21 建集 Y1”于 2023 年 4 月 17 日按时足额付息，并于 2024 年 4 月 16 日到期兑付。

兴业证券已持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“19 建集 01”、“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”募集说明书约定，发行人承诺：

- “1、发行人承诺本次公开发行公司债券不涉及新增地方政府债务。
  - 2、发行人承诺本期债券募集资金扣除发行费用后，不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目。
  - 3、发行人承诺本期债券募集资金不用于地方政府融资平台，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制。
  - 4、发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于房地产业务。
  - 5、发行人承诺本期债券募集资金不用于非生产性支出。
  - 6、发行人承诺，公司作为非金融类企业，本期债券募集资金不转借他人。”
- 截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书约定执行相关承诺。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 20 日出具了《厦门建发集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“19 建集 01”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”的信用等级为 AAA。

## 第十一章 其他情况

### 一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就重大投资、重大投资进展、诉讼事项进展、取消监事会和监事等事项发布了关于重大事项的公告，受托管理人根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定相应公告了临时受托管理事务报告，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
重大投资	2023 年 1 月 19 日，发行人披露了关于进行重大投资的公告	兴业证券知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2023 年 2 月 2 日披露了临时受托管理事务报告	《厦门建发集团有限公司关于进行重大投资的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门建发集团有限公司进行重大投资的临时受托管理事务报告》
重大投资进展	2023 年 6 月 5 日，发行人披露了关于重大投资进展的公告	兴业证券知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2023 年 6 月 12 日披露了临时受托管理事务报告	《厦门建发集团有限公司关于重大投资进展的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门建发集团有限公司重大投资进展的临时受托管理事务报告》
重大投资进展	2023 年 6 月 27 日，发行人披露了关于重大投资进展的公告	兴业证券知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2023 年 6 月 30 日披露了临时受托管理事务报告	《厦门建发集团有限公司关于重大投资进展的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门建发集团有限公司重大投资进展的临时受托管理事务报告》
诉讼事项进展	2023 年 7 月 27 日，发行人披露了关于诉讼事项进展的公告	兴业证券知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2023 年 8 月 1 日披露了临时受托管理事务报告	《厦门建发集团有限公司关于诉讼事项进展的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门建发集团有限公司诉讼事项进展的临时受托管理事务报告》
取消监事会和监事	2023 年 8 月 31 日，发行人披露了关于取消监事会和监事的公告	兴业证券知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并	《厦门建发集团有限公司关于取消监事会和监事的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门建发集团有限公司取消监事会和监

		于 2023 年 9 月 5 日披露了临时受托管理事务报告	事的临时受托管理事务报告》
--	--	-------------------------------	---------------

## 二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，发行人涉及重大未决诉讼或仲裁事项如下：

发行人控股子公司建发股份存在以下未决诉讼：

### （1）建发股份作为原告

建发股份及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2023 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.53 亿元，同时建发股份对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

### （2）建发股份作为被告

截至 2023 年 12 月 31 日，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债为 16,688,358.21 元，具体涉诉事项如下：

子公司建发(新加坡)商事有限公司(简称“新加坡建发”)向 Hengyi Industries International Pte Ltd.销售燃料油。因上游供应商未能按时交货，新加坡建发未能依约向 Hengyi Industries International Pte Ltd.交货。Hengyi Industries International Pte Ltd.提起仲裁要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 14,165,400.00 元。

子公司建发合诚为厦门市市政建设开发有限公司（简称“厦门市政”）代建的厦门市科技中学翔安校区南区建设工程项目的监理单位，双方合作过程中产生侵权纠纷，根据 2021 年 6 月福建省厦门市中级人民法院民事判决书的判决内容，建发合诚应赔偿厦门市政 2,522,958.21 元，建发合诚将预计赔偿款项计入预计负债。根据 2023 年 12 月 23 日福建省高级人民法院（2021）闽民终 1400 号民事裁定书，本案发回福建省厦门市中级人民法院重审。

## 三、中介机构变动情况

2023 年度，“19 建集 01”、“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”的受托管理人和资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所

未发生变更。

#### 四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

无。

## 第十二章 特定品种债券相关情况

报告期内，受托管理人认真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，发行人未行使“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”债券募集说明书约定的发行人续期选择权、递延支付利息权等权利，发行人已行使“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”赎回选择权。

报告期内，“20 建集 Y1”、“20 建集 Y9”和“21 建集 Y1”根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会[2019]2 号）会计处理上分类为权益工具。

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）

（本页无正文，为《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）》之签章页）

