

债券简称：22 建发 Y1

债券简称：22 建发 Y4

债券代码：185678.SH

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
(2022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



(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)

2023 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”）编制本报告的内容及信息均来源于厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”、“发行人”或“公司”）对外公布的《厦门建发股份有限公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、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 2022 年 4 月 21 日至 2022 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	13
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	15
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	19
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	21
第六节 公司债券本息偿付情况	22
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	23
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	24
第九节 债券持有人会议召开情况	25
第十节 公司债券的信用评级情况	26
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	27
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	28
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	29
第十四节 其他情况	30
第十五节 可续期公司债券特殊发行事项	31

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

厦门建发股份有限公司。

二、注册文件及注册规模

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会（证监许可【2021】305号文）注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过100亿元（含100亿元）的可续期公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）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（第一期）

1. 发行主体：厦门建发股份有限公司。
2. 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（第一期），债券简称为“22建发Y1”、债券代码“185678.SH”。
3. 当前票面利率：3.53%。
4. 债券余额：10亿元。
5. 本期债券发行总额：10亿元。
6. 本期债券期限：本期债券的基础期限为2年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。
7. 发行时票面利率：3.53%。
8. 债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利

率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

9. 续期选择权：本期债券以每2个计息年度为1个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长不超过2年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

10. 递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，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或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。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本

次利息的付息期间，本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

11. 强制付息及递延支付利息的限制：

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；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，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；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

12. 赎回选择权:除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，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。

情形 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）由发行人授权代表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情况说明，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。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形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〔2017〕14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) 由发行人授权代表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。

13. 债券票面金额及发行价格: 本期债券票面金额为100元, 按面值平价发行。
14. 起息日: 2022年4月21日。
15. 付息日: 本期债券的付息日为每年的4月21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。
16. 到期日: 本期债券附设发行人续期选择权, 没有固定到期日。根据条款约定, 在约定的基础期限末及每个续期的周期末, 发行人有权行使续期选择权,

于发行人行使续期选择权时延长1个周期；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

17. 付息、兑付方式：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的兑付一起支付。

18. 担保情况：本期债券为无担保债券。

19. 上市交易场所：上海证券交易所。

20. 公司债券的付息兑付情况：报告期内本期债券不涉及付息兑付。

21. 票面利率调整机制：重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前5个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

22. 投资者回售权及行权情况：本期债券不设投资者回售权。

23. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券不设发行人调整票面利率选择权。

24. 投资者保护条款及触发情况：本期债券设置了发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺及救济措施等投资者保护机制。报告期内，未触发上述条款。

25. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二）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）

1. 发行主体：厦门建发股份有限公司。

2. 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），债券简称为“22建发Y4”、债券代码“137601.SH”。

3. 当前票面利率：3.50%。

4. 债券余额：10亿元。

5. 本期债券发行总额：10亿元。

6. 本期债券期限：本期债券的基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

7. 发行时票面利率：3.50%。

8. 债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

9. 续期选择权：本期债券以每3个计息年度为1个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长不超过3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少30个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利

率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

10. 递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，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或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。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：(1) 本期债券的基本情况；(2) 本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；(3) 发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；(4) 受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；(5) 律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

11. 强制付息及递延支付利息的限制：

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；(2) 减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，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；(2) 减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

12. 赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，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。

情形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) 由发行人授权代表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情况说明，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。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 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〔2017〕14 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) 由发行人授权代表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。

13. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

14. 起息日：2022年8月8日。

15. 付息日：本期债券的付息日为每年的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；每次付息款项不另计利息。

16. 到期日：本期债券附设发行人续期选择权，没有固定到期日。根据条款约定，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

17. 付息、兑付方式：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的兑付一起支付。

18. 担保情况：本期债券为无担保债券。

19. 上市交易场所：上海证券交易所。

20. 公司债券的付息兑付情况：报告期内本期债券不涉及付息兑付。

21. 票面利率调整机制：重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前5个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

22. 投资者回售权及行权情况：本期债券不设投资者回售权。

23. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券不设发行人调整票面利率选择权。

24. 投资者保护条款及触发情况：本期债券设置了发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺及救济措施等投资者保护机制。报告期内，未触发上述条款。

25. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为 22 建发 Y1、22 建发 Y4 的债券受托管理人，报告期内依据《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可续期公司债券（第一期）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可续期公司债券（第四期）受托管理协议》（以下合称《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。

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，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行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，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。

二、持续关注增信措施

22 建发 Y1 和 22 建发 Y4 无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，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，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。22 建发 Y1、22 建发 Y4 募集资金实际用途与约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 29 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(2021 年度)》。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应当按照《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可续期公司债券（第一期）债券持有人会议规则》、《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）债券持有人会议规则》的约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 22 建发 Y1 和 22 建发 Y4 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

六、督促履约

报告期内，22 建发 Y1 和 22 建发 Y4 不涉及兑付兑息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 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

公司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。

公司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。公司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。

公司的房地产业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。公司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。公司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，公司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）供应链运营业务情况

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重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，行业将从政策扶持、营商环境等众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。

公司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，公司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，公司供应链业务继续维持快速发展的势头。

（2）房地产业务情况

2022 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，2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，销售额 133,308 亿元，下降 26.7%；全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%；房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，同比下降 7.2%。

公司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，公司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）2022 年度经营业绩

单位：万元、%

业务板块	2022年度				2021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	69,631,949.72	68,463,619.06	1.68	83.61	61,153,905.45	60,241,516.15	1.49	86.39
房地产业务	13,649,251.06	11,651,036.02	14.64	16.39	9,630,544.15	8,016,940.13	16.76	13.61
合计	83,281,200.79	80,114,655.08	3.80	100.00	70,784,449.60	68,258,456.28	3.57	100.00

2021-2022 年，发行人的营业收入分别为 70,784,449.60 万元和 83,281,200.79 万元，营业成本分别为 68,258,456.28 万元和 80,114,655.08 万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。2021-2022 年，发行人的毛利润分别为 2,525,993.32 万元和 3,166,545.70 万元，综合毛利率分别为 3.57% 和 3.80%。

二、发行人 2022 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2022年末	2021年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的原因
1	总资产	66,475,442.90	60,245,913.17	10.34	
2	总负债	49,941,050.68	46,554,117.63	7.28	
3	净资产	16,534,392.22	13,691,795.54	20.76	
4	归属母公司股东的净资产	5,847,978.26	5,084,369.98	15.02	
5	资产负债率(%)	75.13	77.27	-2.77	
6	流动比率(倍)	1.53	1.55	-1.29	
7	速动比率(倍)	0.61	0.57	7.02	
8	期末现金及现金等价物余额	8,874,453.76	8,491,441.11	4.51	

单位：万元

序号	项目	2022年度	2021年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的原因
1	营业收入	83,281,200.79	70,784,449.60	17.65	
2	营业成本	80,114,655.08	68,258,456.28	17.37	
3	利润总额	1,617,414.95	1,580,205.10	2.35	
4	净利润	1,126,676.20	1,096,310.29	2.77	
5	扣除非经常性损益后净利润	722,304.25	784,653.87	-7.95	
6	归属母公司股东的净利润	628,155.97	609,809.03	3.01	
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	1,897,973.42	1,846,808.22	2.77	
8	经营活动产生的现金流净额	1,548,935.39	40,894.13	3,687.67	房地产业务支付地价款金额减少，导致经营活动净现金流量较上年同期大幅增加
9	投资活动产生的现金流净额	-860,678.50	-947,651.72	9.18	
10	筹资活动产生的现金流净额	-310,167.26	4,326,904.05	-107.17	发行人有息债务融资增加额较上年同期下降，以及房地产业务偿还合作方往来款增加，导致筹资活动产生的现金流量净额为负
11	应收账款周转率(次/年)	77.70	110.72	-29.82	
12	存货周转率(次/年)	2.26	2.40	-5.83	
13	EBITDA全部债务比	0.15	0.16	-6.25	
14	利息保障倍数	2.56	2.49	2.81	

15	EBITDA利息倍数	2.63	2.55	3.14
----	------------	------	------	------

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

一、公司债券募集资金情况

经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会（证监许可【2021】305号）注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过100亿元的可续期公司债券。

（一）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（第一期）

2022年4月19日，发行人发行了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（第一期），发行规模10亿元，本期债券的基础期限为2年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期，票面利率为3.53%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元），本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券。

（二）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）

2022年8月4日，发行人发行了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），发行规模10亿元，本期债券的基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期，票面利率为3.50%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，本期债券的募集资金将用于补充流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，22建发Y1、22建发Y4债券募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用与募集说明书约定一致。发行人按照相关规定开立募集资金专户，相关账户正常使用并按照有关规定规范运作。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，于中国银行股份有限公司厦门市分行（专项账户账号：423474489630）设立了 22 建发 Y1、22 建发 Y4 的公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，未发现募集资金违规使用情况。

经核查，上述债券募集资金使用情况、专户运行情况与发行人披露的年度报告内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券针对发行人信息披露义务的履行情况执行了如下核查程序：（1）核查发行人每月重大事项排查的反馈情况；（2）对发行人网络舆情进行监测；（3）发现触发重大事项时，及时督促发行人履行信息披露义务；（4）核查发行人定期报告的披露情况。

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，22 建发 Y1 和 22 建发 Y4 不涉及兑付兑息。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回等事项的资金安排，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，22 建发 Y1 和 22 建发 Y4 不涉及兑付兑息，发行人偿债意愿正常。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

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）	2022年12月31日 /2022年	2021年12月31日 /2021年
流动比率	1.53	1.55
速动比率	0.61	0.57
资产负债率（%）	75.13	77.27
EBITDA利息倍数	2.63	2.55

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.53、1.55，速动比率分别为 0.61、0.57，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别减少 0.02、增加 0.04，短期偿债能力较为稳定。

从长期偿债指标来看，2022 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 75.13%、77.27%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2021 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.63、2.55。

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 Y1 和 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、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《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（第一期）债券持有人会议规则》、《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，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 22 建发 Y1 和 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 Y1 和 22 建发 Y4 存在触发召开持有人会议的情形，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 2022 年 6 月 10 日出具了《厦门建发股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》，22 建发 Y1 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2022 年 8 月 3 日出具了《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）信用评级报告》，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

2022 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。

中信证券将持续跟踪发行人的资信状况、偿债能力情况、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。

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

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（第一期）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。”

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。

第十四节 其他情况

报告期内，发行人未涉及应披露而未披露的其他重大事项。

第十五节 可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可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 Y1、22 建发 Y4 募集说明书约定的发行人续期选择权、递延支付利息权、发行人赎回选择权等权利。截至 2022 年末，22 建发 Y1、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 Y1、22 建发 Y4 未涉及付息兑付事项，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（2022年度)》之盖章页)



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2023 年 6 月 30 日