

债券简称：21 建发 Y1

债券代码：175878.SH

债券简称：23 建发 Y1

债券代码：115755.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

债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

签署日期：2024 年 6 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”）等相关规定和公开信息披露文件及厦门建发股份有限公司（以下简称“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。由本次公司债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

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	6
第三节 发行人报告期内经营情况和财务状况	9
第四节 发行人债券募集资金使用和披露的核查情况	13
第五节 公司债券本息偿付情况	15
第六节 发行人信息披露义务履行的核查情况	15
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	16
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	17
第九节 债券持有人会议召开情况	18
第十节 公司债券的信用评级情况	19
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	20
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	21

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：厦门建发股份有限公司

英文名称：XIAMENC&DINC.

二、公司债券注册文件及注册规模

（一）21 建发 Y1

中国证监会 2021 年 1 月 27 日签发“证监许可[2021]305 号”《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行永续期公司债券注册的批复》，同意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。

厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）已于 2021 年 3 月 25 日发行“厦门建发股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）”，发行规模 15.70 亿元，债券简称“21 建发 Y1”，债券代码“175878.SH”。

（二）23 建发 Y1

发行人于 2023 年 6 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行永续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕1291 号），注册规模为不超过 90 亿元。

厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）已于 2023 年 8 月 11 日发行“厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）”，发行规模 10 亿元，债券简称“23 建发 Y1”，债券代码“115755.SH”。

截至本报告出具日，21 建发 Y1 已到期并全额兑付，23 建发 Y1 尚在存续期内。

三、公司债券基本情况

（一）21 建发 Y1

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

2、债券简称：21 建发 Y1

3、债券代码：175878.SH

4、发行总额：本期债券的发行规模为 15.70 亿元。

5、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。

6、担保情况：本期债券为无担保债券。

7、债券票面利率：本期债券的票面利率为 4.37%。

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 3 月 25 日。

10、付息日：从发行日起，每年的 3 月 25 日为上一计息年度的付息日（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）。

11、本金支付日（兑付日）：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人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（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

12、付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

（二）23 建发 Y1

1、债券名称：厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

2、债券简称：23 建发 Y1

3、债券代码：115755.SH

4、发行总额：本期债券的发行规模为 10 亿元。

5、债券期限：本期债券基础期限为 3 年。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，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一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

6、担保情况：本期债券为无担保债券。

7、债券票面利率：本期债券的票面利率为 3.87%。

8、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。

9、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 8 月 11 日。

10、付息日：本期债券在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 8 月 11 日；在发行人行使递延支付利息选择权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

（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）

11、本金支付日（兑付日）：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人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（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

12、付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

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《管理办法》、《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《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、发行后辅导与提示

报告期内，受托管理人已按要求对发行人开展发行后辅导，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、舆情、债券价格波动等发生情况，持续关注发行人披露的各项信息。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

本期债券无增信。

四、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规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。发行人“21 建发 Y1”和“23 建发 Y1”募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

五、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

（一）年度受托报告

2023 年度，受托管理人国泰君安证券股份有限公司暂无需披露的年度受托报告。

（二）临时受托报告

报告期内，债券受托管理人尽职履职，依据发行人重大事项公告，披露相关受托管理事务报告，具体情况如下：

序号	公告标题	公告时间
1	国泰君安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签署附生效条件的股份转让协议的临时受托管理事务报告	2023-01-31
2	国泰君安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事项的临时受托管理事务报告	2023-01-17

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

报告期内，本期债券不涉及召开持有人会议。

七、偿债资金落实情况督导

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额付息，受托管理人将持续掌握本期债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

八、对发行人的回访或现场排查

报告期内，受托管理人定期对发行人进行回访，了解发行人生产经营、财务状况等情况，并监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况。

九、特殊品种债券的专项履职工作

“21 建发 Y1”和“23 建发 Y1”为永续期公司债券，已按要求在定期报告中披露特殊条款事项，具体如下：

单位：亿元

债券代码	175878.SH
债券简称	21 建发 Y1
债券余额	0
续期情况	发行人不行使续期选择权
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	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）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	-

单位：亿元

债券代码	115755.SH
债券简称	23 建发 Y1
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	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）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	-

第三节 发行人报告期内经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门建发股份有限公司
法定代表人	郑永达
注册资本	300,407.134万元
实缴资本	300,407.134万元
设立（工商注册）日期	1998年6月10日
统一社会信用代码	91350200260130346B
住所（注册地）	福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
邮政编码	361001
所属行业	F51批发业
经营范围	一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；豆及薯类销售；食用农产品批发；饲料原料销售；初级农产品收购；水产品批发；水产品零售；林业产品销售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；棉、麻销售；服装辅料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装制造；鞋帽批发；鞋帽零售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通讯设备销售；广播影视设备销售；机械设备销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；特种设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息系统集成服务；软件开发；科技推广和应用服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
电话及传真号码	联系电话：86-0592-2132319 传真：86-0592-2592459
信息披露事务负责人及其职位与联系	江桂芝，董事会秘书

系方式	联系方式：86-0592-2132319
网址	http://www.chinacnd.com/

二、发行人报告期内经营情况

报告期内，发行人实现营业收入 7,636.77 亿元，较去年同期减少 8.30%。

最近两年，发行人营业收入构成情况如下：

公司主营业务收入情况				
单位：亿元、%				
行业	2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,933.66	77.70	6,963.19	83.61
房地产业务	1,664.50	21.80	1,364.93	16.39
家居商场运营业务	38.61	0.51	-	-
合计	7,636.77	100	8,328.12	100

公司主营业务成本情况				
单位：亿元、%				
行业	2023 年度		2022 年度	
	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,812.91	79.58	6,846.36	85.46
房地产业务	1,472.90	20.17	1,165.10	14.54
家居商场运营业务	18.27	0.25	-	-
合计	7,304.08	100	8,011.46	100

公司主营业务毛利率情况		
单位：%		
行业	2023 年度	2021 年度
供应链运营业务	2.04	1.49
房地产业务	11.51	16.76
家居商场运营业务	52.7	-
综合毛利率	4.36	3.57

三、发行人报告期内财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币 亿元

项目	2023 年末	2022 年末	增减率 (%)
资产总额	8,208.52	6,647.54	23.48
负债总额	5,962.13	4,994.11	19.38
归属于母公司股东权益	695.11	584.80	18.86
股东权益	2,246.39	1,653.44	35.86

报告期内，发行人股东权益较去年大幅上升，主要系发行人并表红星美凯龙所致。

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币 亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
营业总收入	7,636.78	8,328.12	-8.30
利润总额	207.92	161.74	28.55
净利润	168.50	112.67	49.55
归属于母公司所有者的净利润	131.04	62.82	108.60

报告期内，发行人净利润、归属于母公司所有者的净利润较去年大幅上升，主要系发行人并购红星美凯龙获得重组利得所致。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币 亿元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	293.95	154.89	89.78
投资活动产生的现金流量净额	-7.35	-86.07	-91.46
筹资活动产生的现金流量净额	-314.12	-31.02	912.64
期末现金及现金等价物余额	859.35	887.45	-3.17

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额大幅上升，主要系发行人业务经营资金加速流入所致。

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额流出减缓，主要系发行人投资回款加速所致。

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额较去年大幅下降，主要系发行人外部融资规模增加所致。

（四）主要财务数据和财务指标

单位：人民币 亿元

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
总资产	8,208.52	6,647.54	23.48
总负债	5,962.13	4,994.11	19.38
归属于母公司股东的净资产	695.11	584.80	18.86
净资产	2,246.39	1,653.44	35.86
资产负债率 (%)	72.63	75.13	-3.33
流动比率	1.38	1.53	-9.80
速动比率	0.57	0.61	-6.56

单位：人民币 亿元

项目	报告期内	2021 年度	变动比例 (%)
营业收入	7,636.78	8,328.12	-8.30
归属于母公司股东的净利润	131.04	62.82	108.60
EBITDA	273.50	205.06	33.38
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	3.07	2.63	16.73

报告期内，发行人净资产较去年大幅上升，主要系发行人并表红星美凯龙所致。

报告期内，发行人归属于母公司股东的净利润、EBITDA 较去年大幅上升，主要系发行人并购红星美凯龙获得重组利得所致。

第四节 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、公司债券募集资金情况

（一）21 建发 Y1

发行人已在中国银行股份有限公司厦门市分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国银行股份有限公司厦门市分行已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户监管协议。

根据“21 建发 Y1”募集说明书中募集资金运用计划，“21 建发 Y1”募集资金拟全部用于偿还公司债务。

（二）23 建发 Y1

发行人已在中国银行股份有限公司厦门市分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国银行股份有限公司厦门市分行已按照相关规定签署了本期债券募集资金账户监管协议。

根据“23 建发 Y1”募集说明书中募集资金运用计划，“23 建发 Y1”募集资金拟全部用于补充流动资金。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）21 建发 Y1

本期债券募集资金已于 2021 年使用完毕，本报告期不涉及募集资金使用。发行人严格按照“23 建发 Y1”募集说明书中约定的用途、使用计划使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致，不涉及用途变更调整，募集资金专户运作情况正常，不涉及募集资金违规使用及其整改。

（二）23 建发 Y1

报告期内，本期债券募集资金使用 10 亿元，截至本报告期末募集资金已使用完毕。发行人严格按照“23 建发 Y1”募集说明书中约定的用途、使用计划使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致，不涉及用途变更调整，募集资金专户运作情况正常，不涉及募集资金违规使用及其整改。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人已制定募集资金管理制度，就各期债券建立了切实有效的募集资金监管机制，确保募集资金用于披露的用途，本期债券募集资金专项账户运作规范。截至报告期末，“21 建发 Y1”、“23 建发 Y1”募集资金均已使用完毕，与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

四、发行人公司债券募集资金使用的披露情况

发行人已按照要求在定期报告中披露募集资金的使用情况，报告期内发行人不涉及募集资金用途变更，不涉及披露用途变更公告。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期信息披露

报告期内，发行人已履行定期信息披露义务，具体情况如下：

序号	公告标题	公告时间
1	厦门建发股份有限公司 2022 年年度报告	2023-04-18
2	厦门建发股份有限公司 2023 年半年度报告	2023-08-31

二、临时信息披露

报告期内，发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规对相关重大事项进行临时信息披露，具体情况如下：

序号	公告标题	公告时间
1	厦门建发股份有限公司关于重大资产重组进展暨签署股份转让框架协议的公告	2023-01-13
2	厦门建发股份有限公司关于重大资产重组进展暨签署附生效条件的股份转让协议的公告	2023-01-18

第六节 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

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例（%）
流动比率	1.38	1.53	-9.80
速动比率	0.57	0.61	-6.56
资产负债率（%）	72.63	75.13	-3.33
EBITDA 利息保障倍数	3.07	2.63	16.73

从短期指标来看，截至报告期末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.38 和 0.57。

从长期指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率 72.63%，较上年末小幅下降。

从利息倍数来看，报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.63 和 3.07。

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。

第七节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制及变动情况

本期债券无增信措施。

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《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。自本期债券起息日至报告期末，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况

“21 建发 Y1”未设置投资者保护机制，23 建发 Y1 已设置“发行人偿债保障措施承诺”、“交叉保护承诺”和“救济措施”等投资者保护机制。

报告期内，发行人本期债券偿债保障措施、投资者权益保护措施未发生重大变化。

截至目前，上述内外部增信机制、偿债保障措施、均有效执行，正常运作。在上述内外部增信机制、偿债保障措施保障下，发行人已足额支付“21 建发 Y1”当期本息，“23 建发 Y1”暂不涉及还本付息。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第十一节 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。国泰君安将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

（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）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

