



厦门建发集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号：信评委函字[2025]跟踪 1326 号

声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债项的存续期。受评债项存续期内，中诚信国际将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 根据监管要求，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司
2025 年 6 月 26 日

本次跟踪发行人及评级结果	厦门建发集团有限公司	AAA/稳定
本次跟踪债项及评级结果	“21 建发集 MTN001”、“21 建发集 MTN002”、“21 建发集 MTN004（权益出资）”、“23 建发集 MTN001”、“23 建发集 MTN003”、“23 建发集 MTN004”、“24 建发集 MTN001”、“24 建发集 MTN002”、“21 建集 01”、“22 建集 01”、“23 建集 Y1”、“23 建集 Y2”、“23 建集 Y3”、“23 建集 Y4”、“24 建集 Y1”、“24 建集 Y2”、“24 建集 Y3”、“24 建集 Y4”、“25 建集 Y1”	AAA
跟踪评级原因	根据国际惯例和主管部门要求，中诚信国际需对公司存续期内的债券进行跟踪评级，对其风险程度进行跟踪监测。本次评级为定期跟踪评级。	
评级观点	本次跟踪维持主体及债项上次评级结论，主要基于厦门建发集团有限公司（以下简称“厦门建发”或“公司”）跟踪期内供应链运营保持显著的规模优势、房地产业务市场地位稳步上升、股东支持力度大及融资渠道畅通等方面的优势。同时中诚信国际也关注到外部环境变动使供应链管理 & 房地产业务面临一定不确定性、计提减值损失规模扩大、家具管理业务持续亏损及债务规模持续增加等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。	
评级展望	中诚信国际认为，厦门建发集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。	
调级因素	可能触发评级上调因素：不适用。 可能触发评级下调因素：房地产政策调控及大宗商品超预期波动等因素大幅侵蚀经营性业务利润，或资产质量明显恶化、流动性压力明显上升等。	

正 面

- 供应链运营业务规模优势显著，市场竞争力突出
- 房地产业务市场地位稳步上升，品牌认可度高
- 股东支持力度大，跟踪期内继续注入国有资本金
- 公司与金融机构保持良好合作关系，且控股多家上市公司，融资渠道畅通

关 注

- 贸易行业周期性波动以及地产行业环境的变化使得公司业务发展的不确定性增加，跟踪期内公司收入及净利润有所波动
- 房地产业务及家居管理业务计提减值损失规模扩大
- 家居管理业务并表后持续亏损，后续经营业绩改善及业务协同有待关注
- 公司债务规模持续增加

项目负责人：王梦莹 mywang01@ccxi.com.cn

项目组成员：袁悦颖 yyyuan@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

财务概况

厦门建发（合并口径）	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
资产总计（亿元）	7,238.09	8,872.48	8,397.31	9,274.44
所有者权益合计（亿元）	2,002.89	2,607.72	2,686.94	2,660.15
负债合计（亿元）	5,235.20	6,264.76	5,710.37	6,614.29
总债务（亿元）	2,230.86	2,601.19	2,632.03	3,212.61
营业总收入（亿元）	8,473.74	7,834.28	7,238.34	1,497.33
净利润（亿元）	103.78	174.41	62.36	5.83
EBIT（亿元）	178.20	164.39	187.44	--
EBITDA（亿元）	192.92	184.43	214.87	--
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	151.95	282.76	105.55	-39.70
营业毛利率(%)	3.91	4.56	6.06	3.72
总资产收益率(%)	2.58	2.04	2.17	--
EBIT 利润率(%)	2.10	2.10	2.59	--
资产负债率(%)	72.33	70.61	68.00	71.32
总资本化比率(%)	59.72	54.92	54.28	59.44
总债务/EBITDA(X)	11.56	14.10	12.25	--
EBITDA 利息保障倍数(X)	1.86	1.53	1.74	--
FFO/总债务(X)	0.03	0.07	0.05	--
厦门建发（母公司口径）	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
资产总计（亿元）	540.08	594.78	603.93	595.14
所有者权益合计（亿元）	382.42	389.59	429.03	439.94
负债合计（亿元）	157.65	205.19	174.90	155.20
总债务（亿元）	376.14	413.19	420.15	396.75
营业总收入（亿元）	1.08	1.45	1.27	0.26
净利润（亿元）	18.23	26.36	20.19	6.04
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	25.56	-10.69	16.98	31.30
资产负债率(%)	29.19	34.50	28.96	26.08
总资本化比率(%)	70.31	70.30	70.07	68.39

注：1、中诚信国际根据厦门建发提供的其经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2022~2024 年度审计报告及未经审计的 2025 年一季度财务报表整理，其中 2022 年、2023 年财务数据分别采用了 2023 年和 2024 年审计报告期初数，2024 年财务数据采用了 2024 年审计报告期末数；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用或数据不可比，带“*”指标已经年化处理，特此说明；3、合并口径债务统计包含长期应付款、其他非流动负债、衍生金融负债、其他流动负债中的有息部分以及公司及下属子公司发行的永续债。

同行业比较（2024 年数据）

公司名称	主要贸易品种	资产总额 (亿元)	资产负债 率(%)	营业总收入 (亿元)	净利润 (亿元)	应收账款 周转率(X)	存货周转率 (X)
国贸控股	金属及金属矿产 8,305.35 万吨、能源化工 4,173.60 万吨、农林牧渔 2,270.54 万吨	3,449.15	69.64	4,765.04	0.47	28.91	4.26
厦门象屿	金属矿产 13,984 万吨、能源化工 7,020 万吨、农产品 1,390 万吨	3,389.42	73.96	4,164.15	12.57	23.40	4.06
物产中大	钢 7,396.42 万吨、化工产品 1,452.01 万吨、煤炭 6,457.09 万吨	1,758.79	67.07	5,995.20	49.78	36.28	15.31
厦门建发	冶金原材料 11,708.23 万吨、农林产品 4,901.76 万吨	8,397.31	68.00	7,238.34	62.36	26.81	1.93

中诚信国际认为，厦门建发主要从事供应链运营和房地产两大主业，与同行业相比，厦门建发已建立大宗商品至消费品的多品类布局，深耕浆纸、农产品、钢铁等多个细分领域并拥有良好的品牌形象及稳定的供应链网络体系；近年来公司持续国际化布局，进出口贸易规模大于其他可比企业。因为公司地产业务规模较大，使得其资产及盈利规模较大，但债务规模高于行业内其他企业且存货周转率偏低。

注：“国贸控股”为“厦门国贸控股集团有限公司”简称；“厦门象屿”为“厦门象屿集团有限公司”简称；“物产中大”为“物产中大集团股份有限公司”简称。国贸控股主要贸易品种经营出货量仅包含厦门国贸集团股份有限公司数据。

本次跟踪情况

债券简称	本次债项 评级结果	上次债项 评级结果	上次评级 有效期	发行金额/债 项余额(亿 元)	存续期	特殊条款
21 建发集 MTN001	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	5.00/5.00	2021/04/06~2026/04/06	--
21 建发集 MTN002	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	7.00/7.00	2021/04/26~2026/04/26	--
21 建发集 MTN004（权 益出资）	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	5.00/5.00	2021/06/25~2026/06/25	--
23 建发集 MTN001	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	10.00/10.00	2023/04/28~2028/04/28	--
23 建发集 MTN003	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	10.00/10.00	2023/07/17~2028/07/17	--
23 建发集 MTN004	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	10.00/10.00	2023/08/23~2028/08/23	--
24 建发集 MTN001	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	15.00/15.00	2024/02/06~2029/02/06	--
24 建发集 MTN002	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	8.00/8.00	2024/03/20~2029/03/20	--
21 建集 01	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	10.00/10.00	2021/07/29~2026/07/29	--
22 建集 01	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	15.00/15.00	2022/01/25~2027/01/25	偿债保障承诺

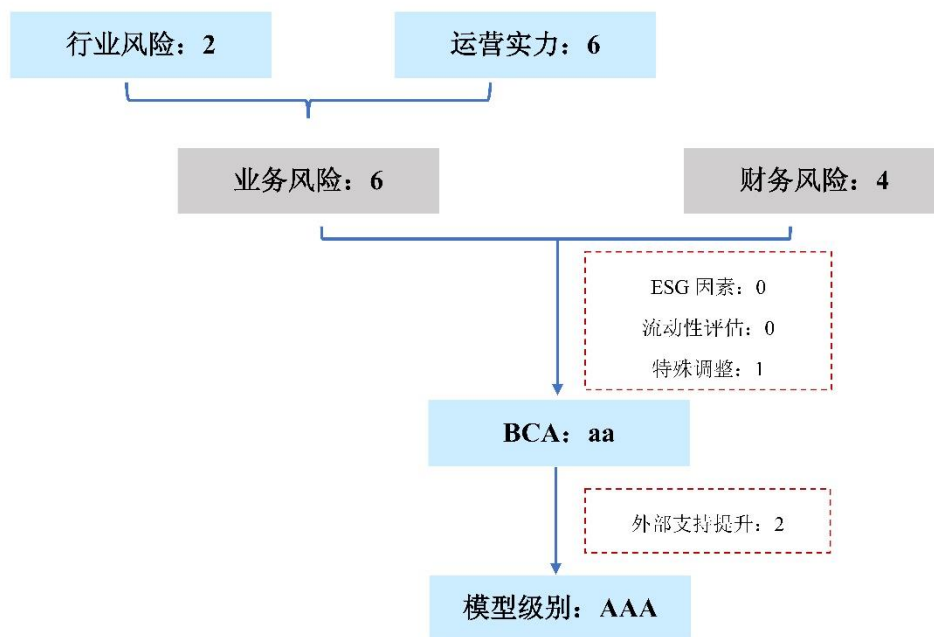
23 建集 Y1	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	9.00/9.00	2023/04/03~2026/04/03(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
23 建集 Y2	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	15.00/15.00	2023/06/12~2026/06/12(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
23 建集 Y3	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	15.00/15.00	2023/07/24~2026/07/24(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
23 建集 Y4	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	12.00/12.00	2023/10/16~2026/10/16(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
24 建集 Y1	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	20.00/20.00	2024/01/25~2027/01/25(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
24 建集 Y2	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	8.00/8.00	2024/06/06~2027/06/06(3+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
24 建集 Y3	AAA	AAA	2024/06/26 至 本报告出具日	12.00/12.00	2024/06/06~2029/06/06 (5+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
24 建集 Y4	AAA	AAA	2024/08/08 至 本报告出具日	8.00/8.00	2024/08/19~2029/08/19 (5+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺
25 建集 Y1	AAA	AAA	2025/02/19 至 本报告出具日	7.00/7.00	2025/03/06~2030/03/06 (5+N)	利息递延条款,调整票面利率 条款,赎回条款,续期选择权, 经营维持承诺

注：债券余额为 2025 年 3 月末数据。

主体简称	本次评级结果	上次评级结果	上次评级有效期
厦门建发	AAA/稳定	AAA/稳定	2025/3/13 至本报告出具日

● 评级模型

厦门建发集团有限公司评级模型打分(C110100_2024_04_2025_1)



注:

调整项: 除供应链运营主业外, 公司还拥有房地产开发、旅游酒店、会展等稳定业务及优质资产, 能够对其产业布局形成有效补充, 分散经营风险。

外部支持: 厦门市国资委的财政实力、偿债能力、政府治理能力以及协调银行等金融机构借入续贷的能力很高。公司是厦门国资委全资企业, 自成立以来, 在供应链、房地产及投资等方面得到很大的支持。厦门市国资委对公司的支持意愿和支持能力均很强, 跟踪期内外部支持无变化。受个体信用状况的支撑, 外部支持提升子级是实际使用的外部支持力度。

方法论: 中诚信国际批发行业评级方法与模型 C110100_2024_04

宏观经济和政策环境

中诚信国际认为，2025 年一季度中国经济开局良好，供需均有结构性亮点，但同时，中国经济持续回升向好的基础还需要进一步稳固，外部冲击影响加大，全年实现 5% 左右的增长目标虽有压力但仍有增量政策支撑。在创新动能不断增强、内需潜力不断释放、政策空间充足及高水平对外开放稳步扩大的支持下，中国经济有望继续保持稳中有进的发展态势。

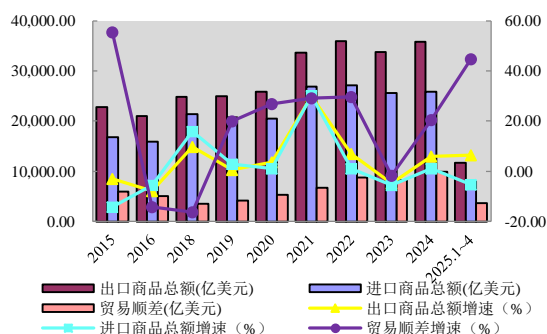
详见《一季度经济表现超预期，为全年打下良好基础》，报告链接 https://mp.weixin.qq.com/s/eLpu_W9CVC0WNLnY7FvBMw

业务风险

中诚信国际认为，2024 年我国进出口总额实现同比增长，贸易顺差创新高，净出口对全年经济增长以及国内制造业投资形成支撑。内贸方面，大宗商品价格波动对流通企业的风险控制能力带来一定挑战。

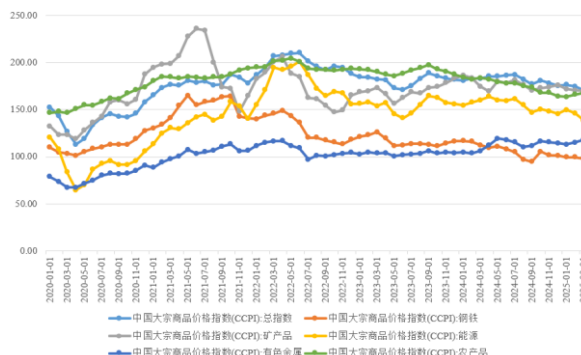
我国对外贸易行业的景气度随着外部经济环境的变化而有所波动。2024 年，我国进出口总额实现 6.16 万亿美元，同比增长 3.8%；其中，货物对外出口总值 3.58 万亿美元，同比增长 5.9%；货物进口总值 2.59 万亿美元，同比增长 1.1%；贸易顺差 9,921.55 亿美元，同比增加 20.7%；净出口对全年经济增长以及国内制造业投资形成支撑。2025 年 1~4 月，我国进出口总额实现 1.97 万亿美元。

图 1：近年来我国进出口商品总额和贸易顺差情况



资料来源：海关总署，中诚信国际整理

图 2：近年来中国大宗商品价格总指数变动情况



资料来源：iFinD，中诚信国际整理

从国内贸易情况来看，2022 年 5 月以来，受地产端风险事件影响，悲观情绪主导黑色系市场走势，钢铁、矿产品及煤炭等能源品价格大幅回调。2023 年第四季度，受发行万亿国债、财政力度加大，以及基建等领域的资本投入对冲了地产需求的滑坡，下游黑色金属需求一定程度保持稳定等因素影响，黑色系价格涨幅明显。2024 年以来，钢铁、矿产品及能源化工等大宗商品价格波动下行。大宗商品价格大幅波动的市场态势，在风险控制方面对国内生产要素和消费品流通企业带来了一定的挑战。

2024 年房地产行业销售规模降幅同比扩大，土地投资及新开工仍处于低位，房企主要偿债指标趋弱，但政策刺激为市场注入信心，各项利好政策密集出台，融资环境持续改善，预计 2025 年行业销售及投资下行压力仍在，但考虑到利好政策深度及广度仍有提升空间，行业基本面仍将以改善修复为主基调。

2024 年房地产行业继续呈调整态势，上半年“517”新政以及下半年“924”新政为市场注入信

心，行业呈阶段性回温态势，高能级核心城市恢复尤为明显；受土地供给量价齐跌、销售持续下滑、库存规模高企等因素影响，2024 年行业土地投资与开发规模仍处于低位。行业融资政策进一步宽松，“白名单”等政策亦不断推进，融资环境持续改善，但需警惕各类舆情对房企公开市场融资的影响。预计 2025 年，在经济恢复缓慢的背景下，居民收入预期未能根本性扭转，购房信心仍不足，市场持续筑底，但在“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”背景下，政策端有望持续发力，托底行业基本面。

详见《中国房地产行业展望，2025 年 1 月》，报告链接 <https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11651?type=1>

中诚信国际认为，跟踪期内，厦门建发供应链业务保持突出的规模优势和很强的市场竞争力，房地产业务结转收入继续增长，保持了较强的市场地位；但贸易行业周期性波动、地产行业下行以及消费不振等外部环境变化使得公司业务发展承压，公司供应链业务风险控制、房地产业务经营策略和财务管理以及家居商场业务盈利等情况仍需关注。

跟踪期内，公司产权结构无变化，部分董事及高级管理人员发生变更，战略规划清晰。

截至 2025 年 3 月末，厦门市国资委持有公司 100% 股权，为公司控股股东及实际控制人。跟踪期内公司部分董事及高级管理人员发生变更¹，系正常职务调整。公司为国有独资企业，上述人员的暂缺及高管变更不会对公司治理和正常经营活动产生实质影响。

跟踪期内，公司战略规划清晰。公司规划在三到五年以内，以国家“一带一路”战略和福建自贸区政策为依托，以国企混改为契机，推动各行业集团创新经营模式，提升核心竞争力，促进核心主业的可持续发展；推动加快培育与主业相关的新兴业务、提高资本运作能力和资产重组力度，推动集团资产进一步证券化，提升集团资产增值幅度；重视互联网的应用，积极探索“互联网+”的商业模式，同时制定海外发展战略，尝试或扩大海外的经营与投资业务。此外，2024 年 11 月，上市子公司厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”，股票代码：600153.SH）申请撤回向原股东配售股份的申请文件，上海证券交易所决定终止对建发股份向原股东配售股份的审核。

跟踪期内，公司供应链运营业务保持显著的规模优势，贸易品种丰富，市场竞争优势突出；已建立稳定的供应链网络体系，并具备完善的供应链集成服务能力，客户质量较优；但在大宗商品价格下行周期及下游需求疲软的背景下，2024 年收入及归母净利润继续下滑，未来公司的风险控制情况需保持关注。

跟踪期内，公司聚焦核心品类和上下游大客户，加快国际市场布局，并持续完善重大风险管控体系建设。2024 年，供应链运营业务经营货量同比增长，保持了显著的规模优势，但受产品价格下降等外部因素影响，该业务收入及归母净利润继续下滑，当前大宗商品价格下行周期及下游需求疲软等因素为公司供应链业务未来发展带来不确定性，需对相关业务风险控制情况保持关注。

¹跟踪期内，公司董事会构成发生较大变更，截至 2025 年 3 月末，公司董事会成员包括：许晓曦（董事长）、苏江萍、陈飞铭（兼职外部董事）、杨清榕（兼职外部董事）、阮悦欣（兼职外部董事）、李常青（兼职外部董事）、郭天赐（专职外部董事）、林毅强（职工董事）。根据本公司章程，公司设立董事会，董事会由 7~11 名董事组成，其中：董事长 1 名，副董事长 1~3 名，职工代表 1 名。董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免。但根据出资人厦门市国资委对本公司董事会成员的批复，公司董事会成员共 9 名，董事长 1 名，董事 8 名，未设副董事长。

表 1：近年来供应链运营业务收入及归母净利润情况（亿元）

产品	2022		2023		2024	
	金额	同比变动	金额	同比变动	金额	同比变动
收入	6,963.19	13.86%	5,933.66	-14.79%	5,089.36	-14.23%
其中：冶金原材料	3,634.00	-0.58%	3,148.03	-13.37%	2,559.72	-18.69%
农林产品	1,935.13	22.87%	1,772.51	-8.40%	1,596.34	-9.94%
归母净利润	40.14	23.07%	39.53	-1.38%	35.06	-11.33%

资料来源：建发股份年报，中诚信国际整理

公司是国内领先的大宗商品集成服务企业，贸易模式以自营为主，代理为辅；跟踪期内，公司贸易业务模式及结算模式未发生显著变化。贸易结构方面，公司仍以内贸为主，2024 年以来继续深耕华东、华南市场，并拓展东北及中西北区域业务规模。海外业务²方面，公司继续加快海外业务布局，截至 2024 年末公司已超过 50 个海外公司和办事处，当年海外业务规模超过 100 亿美元，同比增长约 2%，与东南亚联盟成员国家、RCEP 成员国家、亚太经合组织国家、“一带一路”沿线国家业务规模均实现同比提升。

公司贸易品种丰富，并已初步实现大宗商品至消费品的多品类布局。2024 年，公司经营的黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能源化工产品等主要大宗商品的经营货量超 2.2 亿吨³，同比增速近 8%，多个核心品类继续保持行业领先地位。但受大宗商品价格下行影响，冶金原材料及农林产品两大核心品类收入呈现不同程度下滑。针对大宗商品价格波动较大的特性，公司运用期货及外汇合约等金融衍生工具对冲大宗商品价格波动风险和汇率风险，通过对贸易业务进行套期保值，公司能够锁定一定的利润空间。

上下游方面，公司上下游合作企业具有良好行业知名度并与其建立紧密的战略合作伙伴关系，已建立长期稳定的采购分销体系，客户质量较优。跟踪期内，公司主要贸易品种上下游合作供应商及客户未发生显著变化，同时进一步深化与大客户合作，钢铁贸易业务与上游国际矿山及下游主要国有上市及大型民营钢厂合作货量均实现同比提升，纸浆及农产品贸易与大型供应商合作货量亦有所增长。2024 年，公司主要贸易品种上游前五大供应商和下游前五大客户销售集中度很低，不存在依赖某一单一供应商或单一客户的情况。

此外，公司继续深耕实体产业，提升产业服务能力，跟踪期内梧州不锈钢产业项目，形成从铬矿、铬铁、镍铁到不锈钢及不锈钢加工全产业链运营服务，并依托铜冶炼平台，年内新增签约合作 12 家优质上游原材料供应商，进一步提升了在铜产业链的服务能力。

跟踪期内，公司房地产业务结转收入继续增长，保持了较强的市场地位，但受行业下行因素影响，计提减值损失仍然较大，在房地产市场景气度下行及全行业销售增长乏力背景下，中诚信国际将对房地产业务经营策略和财务管理等情况保持关注。

公司房地产开发业务主要由建发房地产集团有限公司（以下简称为“建发地产”）⁴和联发集团有

² 指海外业务指销售目的地为非中国地区的业务。

³ 其中，钢材经营货量超 7,000 万吨，同比增长超 15%；农产品经营货量超 3,500 万吨，同比增长超 8.5%；纸浆、纸张合计经营货量超 1,500 万吨，同比增长超 10%。

⁴ 截至 2025 年 3 月末，建发地产总资产为 4,508.53 亿元，所有者权益为 1,179.83 亿元；2024 年，建发地产实现营业总收入 1,495.79 亿元，同比增长 7.85%，实现净利润 71.11 亿元，同比增长 0.95%。

限公司（以下简称“联发集团”）⁵两家子公司负责运营，在厦门当地具有很强的区域竞争力与很高的品牌认知度。公司地产项目布局良好，主要区域包括福建省以及上海、北京、杭州、苏州、南京、成都等高能级城市。2024 年，受益于前期地产业务快速扩张期间获取的项目完工交付较多，当年结转收入保持增长，但受公司继续对销售进度不及预期的存货计提减值⁶以及行业景气度尚未出现明显回暖等因素影响，当期房地产业务归母净利润尚未恢复至往年水平。

表 2：近年来房地产业务收入及归母净利润情况（亿元）

产品	2022		2023		2024	
	金额	同比变动	金额	同比变动	金额	同比变动
收入	1,364.93	41.73%	1,664.50	21.95%	1,845.84	10.09%
归母净利润	22.66	-21.23%	1.91	-91.56%	3.43	79.33%

资料来源：建发股份年报，中诚信国际整理

从开发及销售指标来看，2024 年，受行业景气度尚未明显回暖、公司控制拿地节奏的影响，当年新开工面积及竣工面积均同比下降。销售方面，2024 年公司签约销售面积和签约销售金额亦呈下滑态势，全口径销售回款比例保持在 99%左右，回款情况良好。区域方面，2024 年公司在二线城市的全口径销售金额占比达到 82.69%，全口径销售额超 30 亿元的城市数量达到 15 个。根据克而瑞研究中心发布的“2024 年中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，建发房产位列全国第 7 名，保持了较强的市场地位。

表 3：近年来公司房地产业务经营情况（万平方米、亿元）

经营指标	2022	2023	2024
合同销售金额	2,097.25	2,292.20	1,596.97
权益销售金额	1,460.84	1,559.89	1,189.23
合同销售面积	1,010.33	1,056.10	781.69
权益销售面积	740.21	757.19	600.38
账面结算收入	1,254.67	1,570.41	1,718.55
账面结算面积	646.74	1,048.04	858.31
新开工面积（权益口径）	779.19	713.25	556.49
竣工面积（权益口径）	779.19	1,257.80	982.70

资料来源：公司提供

土地储备方面，2024 年，公司拿地节奏有所放缓，进一步聚焦高能级城市的优质地段，以多元化方式获取优质土地 26 宗，其中一、二线城市拿地金额占比接近 97%，新增地块的全口径货值 1,157.31 亿元，重点布局上海、杭州、厦门、成都等核心城市。截至 2024 年末，建发股份共有全口径土地储备 1,832.78 万平方米，其中一、二线城市的全口径土地储备货值占比约 80%，较上年末提高约 6 个百分点，土储结构进一步优化，但公司土储中仍有一定规模的三四线城市项目，其去化情况有待关注。

表 4：近年来公司土地储备变化情况（不包含土地一级开发）（万平方米、亿元）

经营指标	2022	2023	2024
新增计容权益建筑面积	348.95	874.83	298.55
期末土储面积	1,789.12	1,718.20	1,421.22
土地购置支出	651.91	955.31	519.41

注：经营指标口径为权益数据。表中期末土地储备面积包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积。

⁵ 截至 2025 年 3 月末，联发集团总资产为 1,079.49 亿元，所有者权益为 302.96 亿元；2024 年，建发地产实现营业总收入 361.34 亿元，同比增长 25.36%，实现净利润-18.65 亿元，同比降幅较大。

⁶ 2024 年，建发地产及联发集团根据谨慎性原则分别计提存货跌价准备 37.09 亿元和 20.92 亿元。

资料来源：公司提供

持有型物业方面，公司在厦门湖里区、集美区、同安区城南工业园、黄金工业园等地拥有多块商业地产，目前公司可租赁物业面积为超过 100 万平方米。2024 年，公司商业地产运营收入 51.72 亿元，同比保持增长。

中诚信国际认为，行业下滑背景下，我国房地产企业分化加剧，而公司依托国有企业背景保持相对积极的发展态势，保持了较强的市场地位。但考虑到目前房地产市场景气度下行，政策松绑后的销售增长动能不强，房地产销售承压，市场成交量整体转弱，中诚信国际将持续关注地产业务拿地节奏、未来项目利润率水平、项目去化和财务管理情况。

跟踪期内，美凯龙进一步调整经营战略，保持了较强的行业地位，但 2024 年以来收入仍呈下滑态势，已连续两年亏损且亏损幅度扩大，中诚信国际将持续关注美凯龙未来经营管理及盈利情况及业务协同效应发挥情况。

美凯龙为国内家居装饰及家具零售行业市场占有率领先的家居品牌，目前以自营商场和委托管理商场的经营管理为主，其家居商场管理规模为国内最大。美凯龙通过自营模式在一、二线城市核心地区构建行业进入壁垒，并通过委管和特许经营模式对开拓三线及以下城市下沉市场。2024 年以来，美凯龙持续调整门店布局，商场数量和经营面积保持下降态势。同期，受外部环境不佳影响，美凯龙商场出租率整体仍延续下滑态势，加之继续对部分商户减免租金及管理费，并积极调整战略与商场品类布局，2024 年美凯龙收入仍呈下滑态势，但家装、新能源汽车等新品类布局稳步推进⁷；同时，当年美凯龙计提的以合同资产减值准备为主的资产减值准备、信用减值准备及下调投资性房地产公允价值形成的损失保持较大规模，上述因素共同作用下 2024 年美凯龙亏损幅度扩大，当年归母净利润为-5.16 亿元。

表 5：近年来美凯龙经营指标及财务指标情况（家、万平方米、亿元）

指标	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
自营商场及委管商场	378	362	334	--
经营面积	2,250.83	2,172.47	2,032.57	--
总资产	1,260.92	1,210.61	1,162.37	1,165.33
所有者权益	554.81	528.22	495.21	488.79
营业收入	141.38	115.15	78.21	16.15
净利润	6.68	-23.70	-31.90	-5.96

资料来源：美凯龙公告，中诚信国际整理

中诚信国际认为，美凯龙作为家居商场行业龙头，其品牌认可度较高，自营商场区位优势较强，其业务亦可与公司其余业务产生一定协同效应，但受房地产销售承压以及消费不振等多重因素影响，家居商场行业面临较大的经营压力，同时美凯龙自有物业公允价值变动亦造成一定损失，跟踪期内美凯龙仍持续处于亏损状态，需关注美凯龙的经营管理及盈利情况及未来业务协同发挥情况对公司的影响。

公司旅游会展业务保持良好的品牌效应，跟踪期内继续稳健经营；医疗器械流通业务规模扩大亦

⁷ 截至 2024 年末，新业态（含汽车、餐饮等）经营面积为 91 万平方米，同比提升 28.6 万平方米。其中新能源汽车业态方面，美凯龙成立了上海建美智慧汽车服务有限公司，负责新能源汽车的板块的招商和运营，发布汽车业态的“3100 规划”，即 3 年内孵化出汽车业态的新赛道，汽车业态总经营面积突破 100 万平方米的规划。同期末，美凯龙已与 25 家车企品牌合作，布局 26 个城市，经营面积 16.4 万平方米，同比面积增长 6 万平方米。

推动其收入规模进一步上升；新兴股权投资业务平稳运行，但投资业绩实现情况仍需关注。

截至 2025 年 3 月末，公司下属有 23 家酒店（其中 16 家为高星级酒店）和 5 家酒店旅游投资管理公司。酒店整体档次较高，所处区位较好，2024 年以来稳健经营，当年相关收入小幅增长。会展业务方面，公司拥有厦门国际会展中心、厦门国际会议中心和厦门会展音乐厅等大型现代化场馆，场馆经营面积 28 万平方米，受益于 2024 年举办展会数量进一步上升，当年收入保持增长。医疗业务是公司大力发展的新兴业务之一，主要包括医疗流通、医疗服务以及养老服务、健康管理、大型设备融资租赁和药械采购等的配套服务；2024 年，医疗器械流通业务规模进一步扩大，该板块收入保持增长。公司新兴股权投资业务分为直接投资和基金投资两种模式，由厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司（以下简称“建发新兴”）⁸负责运营。2024 年，建发新兴直接投资及基金投资业务规模持续扩大，并进一步扩大外部募资规模，同时部分直投项目退出实现了较好的投资收益及现金回流，但 2024 年以来二级市场波动较大，投资收益相关指标有所下滑，资本市场政策变化等外部因素对后续项目退出、投资业绩及外部募资开展的影响仍有待持续观察。

财务风险

中诚信国际认为，跟踪期内，供应链运营等业务收入及盈利有所波动，同时房地产开发业务计提减值规模扩大，债务规模继续上升，但考虑到公司目前盈利及获现能力和财务杠杆仍处于行业内较好水平，同时良好的银企关系以及多元的融资渠道能够为后续投融资需求提供保障，公司整体偿债能力较强；但需关注房地产资产减值、美凯龙经营业绩及债务规模控制等因素对公司信用水平的影响。

盈利能力

公司收入主要来自供应链运营业务，2024 年虽然其他业务板块收入呈不同幅度增长，但供应链运营业务收入延续下滑态势，营业总收入随之下降。毛利率方面，2024 年供应链运营及房地产开发业务毛利率有所上升，带动当年营业毛利率同比增长，经营性业务利润随之上升。但 2024 年美凯龙全年并表，且当年其确认的投资性房地产公允价值变动损失显著增长⁹；同时，房地产开发业务计提的存货跌价准备规模进一步扩大，加之当年无重组收益令营业外收入减少¹⁰，上述因素共同作用下 2024 年净利润大幅下滑。2025 年一季度，供应链运营及房地产开发业务收入增长、新兴产业投资项目公允价值变动收益由负转正、合联营企业投资收益同步上升共同带动公司收入及利润规模分别同比增长 9.58% 和 91.57%，盈利水平有所恢复。**中诚信国际认为**，受外部环境变化以及美凯龙纳入合并范围影响，跟踪期内公司盈利能力有所波动但仍维持一定水平，未来供应链运营及房地产开发业务稳定性、房地产开发业务计提存货跌价准备及家具商场运营业务确认的公允价值变动损益对整体盈利稳定性的影响需持续关注。

表 6：近年来公司主要板块收入和毛利率构成（亿元、%）

项目	2022		2023		2024		2025.1~3	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
供应链运营	6,962.03	1.68	5,933.30	2.04	5,088.57	2.21	1,292.49	1.88
房地产开发	1,364.35	14.63	1,663.89	11.51	1,844.00	13.82	127.79	9.82

⁸ 截至 2025 年 3 月末，建发新兴总资产为 209.58 亿元，所有者权益为 118.14 亿元；2024 年，建发新兴实现净利润 3.06 亿元。

⁹ 2024 年，美凯龙确认的公允价值变动损失为 20.29 亿元，较上年增长 11.42 亿元。

¹⁰ 2023 年，美凯龙纳入合并范围后确认 95.22 亿元重组收益，使得当年营业外收入规模显著高于往年。

家居商场运营	--	--	38.61	52.68	77.76	57.53	16.15	59.06
旅游餐饮服务	10.15	20.20	15.72	37.60	16.66	31.02	7.72	50.04
会展业务	3.71	15.09	6.29	32.59	6.67	32.32	1.26	49.19
城服业务	9.81	25.38	14.33	19.47	13.39	23.66	3.82	18.03
医疗业务	123.24	7.98	161.89	8.31	189.59	8.13	47.53	8.14
其他业务	0.44	22.73	0.54	37.04	1.71	72.16	0.57	56.64
营业总收入/营业毛利率	8,473.74	3.91	7,834.28	4.56	7,238.34	6.06	1,497.33	3.72

注：各分项加总与合计数存在差异系四舍五入所致。

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

资产质量

2024 年末，公司总资产有所减少。具体来看，货币资金规模基本保持稳定，截至 2024 年末受限货币资金为 105.80 亿元，受限比例较低，主要为押金、保证金等；随着供应链业务规模下降及房地产业务控制发展节奏，2024 年末应收账款、以预付采购货款、预付土地出让金的预付款项以及以开发成本为主的存货¹¹均呈下降态势，投资性房地产亦随美凯龙继续计提公允价值变动损失而有所减少。2025 年 3 月末总资产有所回升，主要系持有的以公允价值计量的理财产品增加令 3 月末交易性金融资产增长，加之应收账款及预付款项随供应链运营业务规模扩大而有所回升，在建房地产项目建设进度进一步推进亦使得存货规模增加所致。此外，其他应收款主要为房地产业务合作项目应收经营性往来款，跟踪期内持续增长，但回收风险相对可控。运营效率方面，跟踪期内公司存货周转率及应收账款周转率均有所下滑，且由于公司存货中房地产和土地储备占比较高，存货周转率仍处于同业企业中偏低水平。

公司总负债中合同负债和有息债务的占比较大。公司合同负债主要为预收售房款和供应链业务预收货款，跟踪期内随项目销售及交付进度变化而有所波动。有息债务方面，2024 年末总债务同比增长，但增速较往年已明显放缓，2025 年 3 月末随供应链业务规模回升等呈较快增速。此外，其他应付款主要为房地产业务应付合作方往来款，跟踪期内有所增长。所有者权益方面，受益于 2024 年收到厦门市国资委 12.80 亿元用于转增国有资本金等，年末资本公积进一步增长，但房地产合作项目的少数股东投入资本有所波动令跟踪期内少数股东权益及所有者权益呈先升后降态势。财务杠杆方面，总债务持续增长令 2024 年以来财务杠杆水平波动上升，目前财务杠杆尚处于行业内适中水平。**中诚信国际关注到**，公司所有者权益中其他权益工具及少数股东权益居多，权益稳定性一般；同时，美凯龙债务压力较大¹²，其纳入合并范围后公司未来债务控制情况亦需持续关注。

现金流及偿债情况

受房地产业务销售回款减少等影响，2024 年经营活动现金净流入规模降幅较大；投资活动现金流由负转正，主要系部分建设项目完工与销售，款项逐步回收，加之当年收回部分理财产品投资所致；2024 年债务增速放缓，加之利息支出等筹资活动流出保持较大规模，当年筹资活动现金流保持净流出态势。2025 年一季度，受贸易业务季节性因素影响，公司采购商品规模增加、资金需求上升，当期经营活动净现金流和筹资活动净现金流随之变化；投资活动现金流保持净流出态势。

¹¹ 截至 2024 年末，存货中开发成本为 2,643.27 亿元，占比为 72.83%，开发产品为 384.01 亿元，占比为 10.58%。

¹² 根据美凯龙 2024 年年报披露，2024 年美凯龙拆入建发股份资金发生额为 161.30 亿元，年末本金余额为 84.27 亿元。

2024 年，由于债务保持较大规模，且经营活动净现金流及 EBITDA 均有所下滑，相关偿债指标表现一般。截至 2024 年末，公司共获得银行授信总额 7,102.20 亿元，未使用的授信额度为 4,273.69 亿元，具备很强的财务弹性。资金管理方面，公司设立资金部负责具体银行账户结算、融资和担保的管理工作，资金部负责非上市行业集团公司资金归集，提高资金使用效率，上市公司资金独立管理。此外，公司下属建发股份、美凯龙、建发国际投资集团有限公司（证券代码：01908.HK）、建发物业管理集团有限公司（股票代码：02156.HK）、建发合诚工程咨询股份有限公司（股票代码：603909.SH）和建发新胜浆纸有限公司（股票代码：00731.HK）等 6 家上市公司，拥有直接股权融资渠道，且公司直接或间接持有的上述上市公司股权均未进行质押；公司亦公开发行债务融资工具，且融资成本处于同行业较低水平。整体来看，多元畅通的融资渠道为公司的偿债能力提供了良好支撑。

表 7：近年来公司主要财务指标（亿元）

项目	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
期间费用合计	147.37	189.99	221.95	45.73
经营性业务利润	174.66	159.18	192.73	9.04
公允价值变动收益	-10.77	-17.34	-30.46	-1.60
资产减值损失	-52.08	-39.33	-64.44	-1.33
信用减值损失	-11.19	-14.38	-14.01	-3.96
营业外损益	4.88	100.73	1.59	0.28
EBIT	178.20	164.39	187.44	9.68
净利润	103.78	174.41	62.36	5.83
货币资金	1,027.83	1,043.83	1,027.97	1,198.17
应收账款	187.33	275.38	264.56	360.64
预付款项	369.50	377.15	243.92	427.46
其他应收款	672.30	715.41	799.90	868.60
存货	3,633.85	3,735.68	3,319.32	3,629.14
长期股权投资	364.12	499.92	526.65	532.45
投资性房地产	180.03	1,155.44	1,145.85	1,142.90
资产总额	7,238.09	8,872.48	8,397.31	9,274.44
存货周转率(X)	2.29	2.03	1.93	1.66*
应收账款周转率(X)	53.16	33.86	26.81	19.16*
合同负债	2,280.60	2,377.94	1,821.81	2,001.31
其他应付款	371.51	561.69	571.85	610.59
短期债务	572.70	785.18	740.91	1,280.90
总债务	2,230.86	2,601.19	2,632.03	3,212.61
负债总额	5,235.20	6,264.76	5,710.37	6,614.29
实收资本	67.50	90.00	90.00	90.00
资本公积	30.39	16.71	34.55	34.65
未分配利润	241.47	297.92	291.09	294.64
少数股东权益	1,405.45	1,949.57	1,979.96	1,942.73
所有者权益合计	2,002.89	2,607.72	2,686.94	2,660.15
资产负债率(%)	72.33	70.61	68.00	71.32
总资本化比率(%)	59.72	54.92	54.28	59.44
经营活动净现金流	151.95	282.76	105.55	-39.70
投资活动净现金流	-65.85	-37.35	55.19	-91.80
筹资活动净现金流	-37.96	-275.36	-160.21	259.55
经调整的经营产生的现金流量净额/总债务(X)	0.02	0.06	-0.01	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数(X)	1.47	2.35	0.86	--
总债务/EBITDA(X)	11.56	14.10	12.25	--
EBITDA 利息保障倍数(X)	1.86	1.53	1.74	--
FFO/总债务(X)	0.03	0.07	0.05	--

注：1、截至 2024 年末，长期股权投资主要包括厦门航空有限公司（66.06 亿元）、厦门国际银行股份有限公司（26.15 亿元）、普洛斯

建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（13.12 亿元）、君龙人寿保险有限公司（10.31 亿元）、厦门国际信托有限公司（7.32 亿元）及房地产业务联营企业等合联营企业股权。2、2022~2024 年，公司对股东分红金额分别为 13.44 亿元、5.70 亿元和 18.60 亿元。

3、带“*”指标已经年化处理。

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

母公司情况

母公司利润主要来自长期股权投资的投资收益，2024 年投资收益有所下滑，但近年来整体较为稳定。母公司总资产主要由其他应收款和长期股权投资构成；其中，其他应收款主要为公司对非上市子公司的应收往来款；长期股权投资主要为公司持有的建发股份、厦门航空有限公司、厦门国际信托有限公司和厦门国际银行股份有限公司等子公司及合联营企业的股权，跟踪期内保持一定规模。2024 年以来，母公司总债务规模进一步上升，目前母公司总资本化比率较高。受母公司与非上市板块主体的资金往来影响，母公司经营活动现金流呈现一定波动。母公司投资活动现金流亦呈波动态势，主要系使用闲置资金进行理财，净收回投资规模变化所致。考虑到母公司融资渠道畅通且成本处于行业内较低水平，母公司偿债能力较强。

表 8：近年来母公司财务情况（亿元）

项目	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
投资收益	27.65	36.34	30.55	7.45
净利润	18.23	26.36	20.19	6.04
总资产	540.08	594.78	603.93	595.14
其中：货币资金	31.70	28.22	30.22	18.41
其他应收款	103.04	113.78	115.29	99.52
长期股权投资	339.05	381.65	391.06	385.28
总负债	157.65	205.19	174.90	155.20
短期债务	3.46	68.95	43.01	12.44
长期债务	372.68	344.24	377.14	384.31
其中：其他权益工具	223.56	215.02	249.60	256.60
总债务	376.14	413.19	420.15	396.75
所有者权益	382.42	389.59	429.03	439.94
资产负债率(%)	29.19	34.50	28.96	26.08
总资本化比率(%)	70.31	70.30	70.07	68.39
经营活动净现金流	25.56	-10.69	16.98	31.30
投资活动净现金流	10.81	-5.26	1.59	-16.57
筹资活动净现金流	-22.54	12.46	-16.56	-26.53

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

其他事项

或有事项方面，截至 2024 年末，公司合并口径对外担保余额为 46.47 亿元，系对参股房地产企业的担保。

截至 2024 年末公司受限资产合计为 1,577.46 亿元，占当期末总资产的 18.79%，主要为存货、货币资金、投资性房地产等，规模较大；其中投资性房地产为 879.54 亿元，主要为美凯龙将所属商场物业收益权质押用于借款和发行资产支持证券所形成；货币资金为 105.80 亿元，主要为各类保证金、工程监管户资金、集采账户资金、中标业务共管账户资金等；此外以土地使用权为主的使用权受限的存货规模为 547.49 亿元。

截至 2024 年末，建发股份及下属子公司作为原告的未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.93 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；同期

末，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债为 0.26 亿元，预计对公司财务无重大影响。

过往债务履约情况：根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，2022 年~2025 年 4 月末，公司所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

假设与预测¹³

假设

——2024 年，预计厦门建发供应链业务和房地产业务将保持现有规模。

——2024 年，预计厦门建发资本支出将保持在一定规模。

——2024 年，预计厦门建发仍将保持稳健的财务政策。

预测

表 9：预测情况表

重要指标	2023 年实际	2024 年实际	2025 年预测
总资本化比率(%)	54.92	54.28	53~54
总债务/EBITDA(X)	14.10	12.25	10~12

资料来源：中诚信国际预测

调整项

ESG¹⁴表现方面，公司各经营主体均不属于环境保护部门公布的重点排污单位，在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》等环保方面的法律法规。公司房地产开发业务面临着建设施工可能发生安全事故及对环境产生损害的问题，对此，公司精准化加强工程项目过程安全管理，持续完善大安全管理体系。公司积极履行作为行业头部企业的社会责任；公司治理结构较优，内控制度较完善。2024 年 4 月，建发股份收到厦门证监局警示函，建发股份相关人员收到监管谈话措施决定，原因系会计核算不规范、内部控制不健全。建发股份及相关人员高度重视上述监督管理措施，将进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量。2025 年 5 月，美凯龙接到公司董事车建兴先生家属的通知，于近日收到云南省监察委员会电话通知，对车建兴先生立案调查并实施留置措施，目前其他董事、监事及高级管理人员均正常履职，董事会运作正常，由董事长李玉鹏先生代行总经理全部职责，上述事项不会对美凯龙日常经营活动产生重大影响。目前公司潜在 ESG 风险较小，与前次 ESG 评估无重大变化。**流动性评估方面**，公司资金流出主要用于供应链管理业务及房地产业务开展和债务的还本付息，由于公司主营业务发展，近年来公司资本开支快速增加，预计未来仍将维持在一定规模。考虑到公司银企关系良好，公开债务发行利率处于同行业较优水平，且拥有一定规模的理财产品，未来一年流动性来源可对流动性需求形成有效覆盖。**特殊调整因素方面**，除供应链运营主业外，公司还拥有房地产开发、旅游酒店、会展等稳定业务及优

¹³ 中诚信国际对发行人的预测性信息是中诚信国际对发行人信用状况进行分析的考量因素之一。在该项预测性信息作出时，中诚信国际考虑了与发行人相关的重要假设，可能存在中诚信国际无法预见或其他事项和假设因素，该等事项和假设因素可能对预测性信息造成影响，因此，前述的预测性信息与发行人的未来实际经营情况可能存在差异。

¹⁴ 中诚信国际的 ESG 因素评估结果以中诚信绿金科技(北京)有限公司的 ESG 评级结果为基础，结合专业判断得到。

质资产，能够对其产业布局形成有效补充，分散经营风险。

外部支持

厦门较好的区位优势对公司主营业务发展构成有力支撑；厦门市国资委对公司的支持意愿和支持能力均很强。

厦门作为经贸港口城市的特殊优势，为公司贸易业务的发展提供了良好的外部条件；同时稀缺的土地资源以及良好的经济环境也为公司在厦门房地产业务的开展奠定了基础。

厦门市国资委的财政实力、偿债能力、政府治理能力以及协调银行等金融机构借入续贷的能力很高。公司是厦门国资委于 1981 年 1 月设立的综合性的国有独资有限公司，自成立以来，在供应链、房地产及投资等方面得到很大的支持，对公司的定位为中国优秀的大型实业投资集团。2024 年，厦门市国资委向公司注入 12.80 亿元用于转增国有资本金，其对公司的支持意愿和支持能力均很强。

跟踪债券信用分析

“21 建集 01”募集资金 10 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于赎回“18 建集 Y1”。

“22 建集 01”募集资金 15 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于置换“18 建集 Y2”兑付的自筹资金。

“23 建集 Y1”募集资金 9 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还有息债务。

“23 建集 Y2”募集资金 15 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还有息债务。

“23 建集 Y3”募集资金 15 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还有息债务。

“23 建集 Y4”募集资金 12 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还公司债券和置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。

“24 建集 Y1”募集资金 20 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还公司债券和置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。

“24 建集 Y2”募集资金 8 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。

“24 建集 Y3”募集资金 12 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。

“24 建集 Y4”募集资金 8 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还“21 聚盈建发 ABN003”。

“25 建集 Y1”募集资金 7 亿元，截至目前，已按照募集说明书约定全部用于偿还公司有息债务。

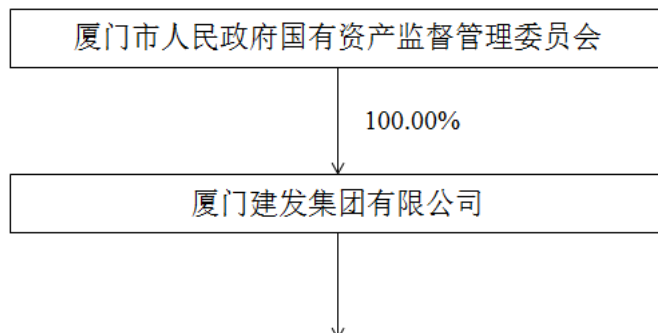
“23 建集 Y1”、“23 建集 Y2”、“23 建集 Y3”、“23 建集 Y4”、“24 建集 Y1”、“24 建集 Y2”、“24 建集 Y3”、“24 建集 Y4”和“25 建集 Y1”均设置续期选择权条款和赎回条款，其中“23 建集 Y1”、“23 建集 Y2”、“23 建集 Y3”、“23 建集 Y4”将于 2026 年进入续期选择权，考虑到公司融资渠道畅通，其不行使赎回权或行使续期选择权的可能性很低，其余债券跟踪期内尚未进入续期选择期限，亦未进行票面利率调整，上述含权条款跟踪期内对债券的信用风险和公司的信用实力无影响。

跟踪债项均未设置担保增信措施，债券信用水平与公司信用实力高度相关。公司经营层面仍保持批发行业头部地位，多元化板块有助于分散风险，虽跟踪期内受外部因素变化影响经营指标出现阶段性下滑，但考虑到公司流动性良好，再融资渠道通畅，债券接续压力不大，跟踪期内信用质量无显著恶化趋势。从债券到期分布来看，集中到期压力不高，且超短期融资券可顺畅滚动发行，目前跟踪债券信用风险极低。

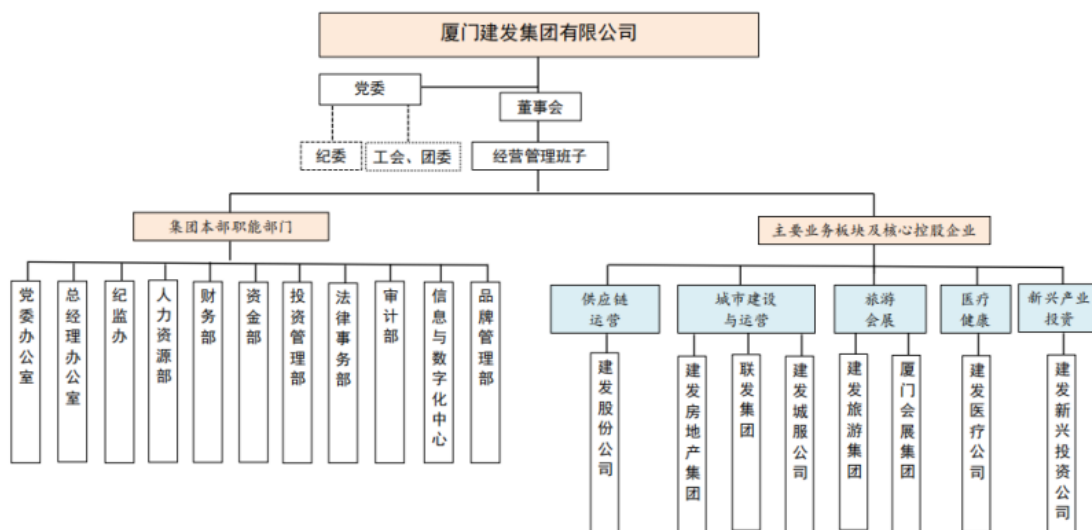
评级结论

综上所述，中诚信国际维持厦门建发集团有限公司主体信用等级为 **AAA**，评级展望为稳定；维持“21 建发集 MTN001”、“21 建发集 MTN002”、“21 建发集 MTN004（权益出资）”、“23 建发集 MTN001”、“23 建发集 MTN003”、“23 建发集 MTN004”、“24 建发集 MTN001”、“24 建发集 MTN002”、“21 建集 01”、“22 建集 01”、“23 建集 Y1”、“23 建集 Y2”、“23 建集 Y3”、“23 建集 Y4”、“24 建集 Y1”、“24 建集 Y2”、“24 建集 Y3”、“24 建集 Y4”和“25 建集 Y1”的债项信用等级为 **AAA**。

附一：厦门建发集团有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2025 年 3 月末）



序号	主要控股子公司	业务范围	实收资本（亿元）	表决权比例
1	厦门建发股份有限公司	实业投资、贸易等	30.05	45.16%
2	厦门建发旅游集团股份有限公司	旅游、酒店业投资管理	16.00	100%
3	厦门建发会展控股有限公司	会展服务	1.50	100%
4	厦门建发医疗健康投资有限公司	医疗	10.00	100%
5	厦门建发城服发展股份有限公司	工程施工、公共服务	2.00	100%
6	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	投资、管理	20.00	100%



资料来源：公司提供

附二：厦门建发集团有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据(单位：亿元)	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
货币资金	1,027.83	1,043.83	1,027.97	1,198.17
应收账款	187.33	275.38	264.56	360.64
其他应收款	672.30	715.41	799.90	868.60
存货	3,633.85	3,735.68	3,319.32	3,629.14
长期投资	561.74	716.26	745.67	759.18
固定资产	110.69	169.14	188.41	200.74
在建工程	36.65	6.67	9.38	10.23
无形资产	23.03	30.11	43.50	46.89
资产总计	7,238.09	8,872.48	8,397.31	9,274.44
其他应付款	371.51	561.69	571.85	610.59
短期债务	572.70	785.18	740.91	1,280.90
长期债务	1,658.16	1,816.01	1,891.12	1,931.71
总债务	2,230.86	2,601.19	2,632.03	3,212.61
净债务	1,281.48	1,682.07	1,709.87	2,014.44
负债合计	5,235.20	6,264.76	5,710.37	6,614.29
所有者权益合计	2,002.89	2,607.72	2,686.94	2,660.15
利息支出	103.46	120.22	123.36	--
营业总收入	8,473.74	7,834.28	7,238.34	1,497.33
经营性业务利润	174.66	159.18	192.73	9.04
投资收益	47.00	28.87	33.13	7.54
净利润	103.78	174.41	62.36	5.83
EBIT	178.20	164.39	187.44	--
EBITDA	192.92	184.43	214.87	--
经营活动产生的现金流量净额	151.95	282.76	105.55	-39.70
投资活动产生的现金流量净额	-65.85	-37.35	55.19	-91.80
筹资活动产生的现金流量净额	-37.96	-275.36	-160.21	259.55
财务指标	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
营业毛利率(%)	3.91	4.56	6.06	3.72
期间费用率(%)	1.74	2.43	3.07	3.05
EBIT 利润率(%)	2.10	2.10	2.59	--
总资产收益率(%)	2.58	2.04	2.17	--
流动比率(X)	1.53	1.37	1.46	1.39
速动比率(X)	0.62	0.58	0.65	0.65
存货周转率(X)	2.29	2.03	1.93	1.66*
应收账款周转率(X)	53.16	33.86	26.81	19.16*
资产负债率(%)	72.33	70.61	68.00	71.32
总资本化比率(%)	59.72	54.92	54.28	59.44
短期债务/总债务(%)	25.67	30.19	28.15	39.87
经调整的经营活动产生的现金流量净额/总债务(X)	0.02	0.06	-0.01	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/短期债务(X)	0.08	0.21	-0.02	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数(X)	1.47	2.35	0.86	--
总债务/EBITDA(X)	11.56	14.10	12.25	--
EBITDA/短期债务(X)	0.34	0.23	0.29	--
EBITDA 利息保障倍数(X)	1.86	1.53	1.74	--
EBIT 利息保障倍数(X)	1.72	1.37	1.52	--
FFO/总债务(X)	0.03	0.07	0.05	--

注：1、2025 年一季报未经审计；2、由于缺乏相关数据，2025 年 1~3 月部分指标无法计算；3、合并口径债务统计包含长期应付款、其他非流动负债、衍生金融负债、其他流动负债中的有息部分以及公司及下属子公司发行的永续债。

附三：厦门建发集团有限公司财务数据及主要指标（母公司口径）

财务数据（单位：亿元）	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
货币资金	31.70	28.22	30.22	18.41
其他应收款	103.04	113.78	115.29	99.52
长期投资	343.25	384.45	391.98	386.20
固定资产	2.25	2.93	28.45	28.47
在建工程	7.00	-	-	-
无形资产	0.79	0.39	0.40	0.40
总资产	540.08	594.78	603.93	595.14
其他应付款	4.16	3.70	2.20	13.51
短期债务	3.46	68.95	43.01	12.44
长期债务	372.68	344.24	377.14	384.31
总债务	376.14	413.19	420.15	396.75
净债务	344.44	384.97	389.94	378.35
总负债	157.65	205.19	174.90	155.20
所有者权益合计	382.42	389.59	429.03	439.94
营业总收入	1.08	1.45	1.27	0.26
经营性业务利润	-5.72	-7.46	-8.48	-1.41
投资收益	27.65	36.34	30.55	7.45
净利润	18.23	26.36	20.19	6.04
经营活动产生现金净流量	25.56	-10.69	16.98	31.30
投资活动产生现金净流量	10.81	-5.26	1.59	-16.57
筹资活动产生现金净流量	-22.54	12.46	-16.56	-26.53
财务指标	2022	2023	2024	2025.3/2025.1~3
营业毛利率(%)	96.69	35.40	99.65	99.58
期间费用率(%)	617.50	537.08	751.95	623.56
总资产收益率(%)	4.80	5.73	4.57	--
流动比率(X)	16.02	1.89	3.11	5.26
资产负债率(%)	29.19	34.50	28.96	26.08
总资本化比率(%)	70.31	70.30	70.07	68.39
短期债务/总债务(%)	0.92	16.69	10.24	3.14

注：1、2025 年一季报未经审计；2、因缺乏相关数据，2025 年 1~3 月部分指标无法计算；3、母公司债务统计包含其他权益工具。

附四：基本财务指标的计算公式

指标	计算公式
资本结构	短期债务 短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务 长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务 长期债务+短期债务
	经调整的所有者权益 所有者权益合计-混合型证券调整
	资产负债率 负债总额/资产总额
	总资本化比率 总债务/(总债务+经调整的所有者权益)
	非受限货币资金 货币资金-受限货币资金
经营效率	利息支出 资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出
	长期投资 债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资
	应收账款周转率 营业收入/(应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)
	存货周转率 营业成本/存货平均净额
盈利能力	现金周转天数 (应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)×360天/营业收入+存货平均净额×360天/营业成本+合同资产平均净额×360天/营业收入-应付账款平均净额×360天/(营业成本+期末存货净额-期初存货净额)
	营业毛利率 (营业收入-营业成本)/营业收入
	期间费用合计 销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
	期间费用率 期间费用合计/营业收入
	经营性业务利润 营业总收入-营业成本-利息支出-手续费及佣金支出-退保金-赔付支出净额-提取保险合同准备金净额-保单红利支出-分保费用-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项
	EBIT (息税前盈余) 利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余) EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
现金流	总资产收益率 EBIT/总资产平均余额
	EBIT 利润率 EBIT/营业收入
	收现比 销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入
	经调整的经营活动产生的现金流量净额 经营活动产生的现金流量净额-购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金中资本化的研发支出-分配股利利润或偿付利息支付的现金中利息支出和混合型证券股利支出
偿债能力	FFO 经调整的经营活动产生的现金流量净额—营运资本的减少(存货的减少+经营性应收项目的减少+经营性应付项目的增加)
	EBIT 利息保障倍数 EBIT/利息支出
	EBITDA 利息保障倍数 EBITDA/利息支出
	经营活动产生的现金流量净额利息保障倍数 经营活动产生的现金流量净额/利息支出

注：1、“利息支出、手续费及佣金支出、退保金、赔付支出净额、提取保险合同准备金净额、保单红利支出、分保费用”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《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》证监会公告[2008]43 号，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。

附五：信用等级的符号及定义

个体信用评估 (BCA) 等级符号	含义
aaa	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低。
aa	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响很小, 违约风险很低。
a	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力较强, 较易受不利经济环境的影响, 违约风险较低。
bbb	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力一般, 受不利经济环境影响较大, 违约风险一般。
bb	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高违约风险。
b	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境, 违约风险很高。
ccc	在无外部特殊支持下, 受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境, 违约风险极高。
cc	在无外部特殊支持下, 受评对象基本不能偿还债务, 违约很可能会发生。
c	在无外部特殊支持下, 受评对象不能偿还债务。

注: 除 aaa 级, ccc 级及以下等级外, 每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调, 表示略高或略低于本等级。

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强, 受不利经济环境的影响较小, 违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强, 较易受不利经济环境的影响, 违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般, 受不利经济环境影响较大, 违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境, 违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境, 违约风险极高。
CC	受评对象基本不能偿还债务, 违约很可能会发生。
C	受评对象不能偿还债务。

注: 除 AAA 级, CCC 级及以下等级外, 每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调, 表示略高或略低于本等级。

中长期债项等级符号	含义
AAA	债券安全性极强, 基本不受不利经济环境的影响, 信用风险极低。
AA	债券安全性很强, 受不利经济环境的影响较小, 信用风险很低。
A	债券安全性较强, 较易受不利经济环境的影响, 信用风险较低。
BBB	债券安全性一般, 受不利经济环境影响较大, 信用风险一般。
BB	债券安全性较弱, 受不利经济环境影响很大, 有较高信用风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境, 信用风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境, 信用风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。
C	不能偿还债券。

注: 除 AAA 级, CCC 级及以下等级外, 每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调, 表示略高或略低于本等级。

短期债券等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券, 还本付息风险很小, 安全性很高。
A-2	还本付息能力较强, 安全性较高。
A-3	还本付息能力一般, 安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低, 有很高的违约风险。
C	还本付息能力极低, 违约风险较高。
D	不能按期还本付息。



独立 客观 专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn