

厦门建发股份有限公司

（住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层）



厦门建发股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2024 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）

二〇二五年六月

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股份有限公司（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股份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 2024 年度经营和财务情况.....	6
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	10
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	12
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.....	18
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	19
第十章 重大事项.....	20
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	21
第十二章 永续期公司债券特殊发行事项.....	22

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，厦门建发股份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：22 建发 01、22 建发 Y3、24 建发 Y1、24 建发 Y4、24 建发 Y5（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	185248.SH	185929.SH	240650.SH	241265.SH	241266.SH
债券简称	22 建发 01	22 建发 Y3	24 建发 Y1	24 建发 Y4	24 建发 Y5
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公司债券(第一期)	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(第三期)	厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第四期)(品种一)	厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第四期)(品种二)
债券期限(年)	3	3+N	3+N	3+N	5+N
发行规模(亿元)	5.00	10.00	15.00	6.00	9.00
债券余额(亿元)	5.00	10.00	15.00	6.00	9.00
发行时票面利率	3.40%	3.97%	3.06%	2.38%	2.75%
当期票面利率	3.40%	3.97%	3.06%	2.38%	2.75%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

起息日	2022 年 1 月 13 日	2022 年 6 月 21 日	2024 年 3 月 6 日	2024 年 7 月 16 日	2024 年 7 月 16 日
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本
报告期付息日	2024 年 1 月 13 日	2024 年 6 月 21 日	无	无	无
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA	AAA

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	信息披露情况
厦门建发股份有限公司董事长、副董事长、总经理发生变动	根据厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会 2024 年第十二次临时会议审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》和《关于选举第九届董事会董事长、副董事长的议案》，林茂先生因工作调整原因，申请辞去公司总经理职务，其他任职不变。经董事长郑永达先生提名，聘任程东方先生为公司总经理，任期自本次会议审议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。郑永达先生因工作调整原因，申请辞去公司董事长职务，其他任职不变。黄文洲先生因工作调整原因，申请辞去公司副董事长职务，其他任职不变。董事会同意选举林茂先生为公司第九届董事会董事长，选举郑永达先生为公司第九届董事会副董事长，任期自本次会议审议通过之日起至公司第九届董事会届满之日止。	就此事项，受托管理人已于 2024 年 8 月 26 日及时披露了临时受托管理事务报告，具体详见《中国国际金融股份有限公司关于厦门建发股份有限公司董事长、副董事长、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。
厦门建发股份有限公司收到厦门证监局警示函、公司相关人员收到监管谈话措施决定	发行人收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《关于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕7 号）、《关于对郑永达、林茂、魏卓、许加纳采取监管谈话措施的决定》（〔2024〕8 号）。	就此事项，受托管理人已于 2024 年 4 月 19 日及时披露了临时受托管理事务报告，具体详见《中国国际金融股份有限公司关于厦门建发股份有限公司收到厦门证监局警示函、公司相关人员收到监管谈话措施决定的临时报告》。

第三章 发行人 2024 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	厦门建发股份有限公司
英文名称	Xiamen C&D Inc.
法定代表人	林茂
成立日期	1998 年 6 月 10 日
注册资本（万元）	294,709.52 万人民币
实缴资本（万元）	294,709.52 万人民币
注册地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
办公地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
邮政编码	361008
信息披露事务负责人	江桂芝
电话号码	86-592-2132319
传真号码	86-592-2592459
电子邮箱	jgz@chinacond.com
互联网网址	http://www.chinacond.com
统一社会信用代码	91350200260130346B
经营范围	货物进出口;技术进出口;国内贸易代理;进出口代理;国营贸易管理货物的进出口;贸易经纪;销售代理;贸易经纪与代理（不含拍卖）;豆及薯类销售;食用农产品批发;饲料原料销售;食用农产品初加工;非食用农产品初加工;棉、麻销售;林业产品销售;初级农产品收购;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）;食品销售;食品互联网销售;针纺织品及原料销售;针纺织品销售;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;水产品批发;水产品销售;电子元器件批发;电力电子元器件销售;特种设备销售;药品零售;租赁服务（不含许可类租赁服务）;保税仓库经营;海上国际货物运输代

	理;陆路国际货物运输代理;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.
--	--

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

货物进出口;技术进出口;国内贸易代理;进出口代理;国营贸易管理货物的进出口;贸易经纪;销售代理;贸易经纪与代理（不含拍卖）;豆及薯类销售;食用农产品批发;饲料原料销售;食用农产品初加工;非食用农产品初加工;棉,麻销售;林业产品销售;初级农产品收购;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）;食品销售;食品互联网销售;针纺织品及原料销售;针纺织品销售;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;水产品批发;水产品销售;电子元器件批发;电力电子元器件销售;特种设备销售;药品零售;租赁服务（不含许可类租赁服务）;保税仓库经营;海上国际货物运输代理;陆路国际货物运输代理;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.

（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（%）
供应链运营业务	5,089.36	4,977.06	2.21	72.57	5,933.66	5,812.91	2.04	77.70
房地产业务	1,845.84	1,590.91	13.81	26.32	1,664.50	1,472.90	11.51	21.80

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 (%)
家居商场运 营业务	77.76	33.02	57.53	1.11	38.61	18.27	52.7	0.51
合计	7,012.96	6,600.99	5.87	100.00	7,636.77	7,304.08	4.36	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 (%)
冶金原材 料	2,559.72	2,520.64	1.53	-18.69	-18.04	减少 0.78 个百分点
农林产品	1,596.34	1,573.85	1.41	-9.94	-10.16	增加 0.24 个百分点
住宅地产	1,683.60	1,477.32	12.25	9.80	6.87	增加 2.41 个百分点
美凯龙自 营家居商 场租金及 管理费	53.60	18.39	65.69	不适用	不适用	不适用

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	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
总资产	76,786,723.00	82,085,186.89	-6.45
总负债	53,970,941.90	59,621,282.22	-9.48
净资产	22,815,781.09	22,463,904.67	1.57
归属母公司股东的净资产	7,198,590.17	6,951,098.33	3.56
资产负债率 (%)	70.29	72.63	-3.23

流动比率	1.45	1.38	5.57
速动比率	0.63	0.57	10.83
期末现金及现金等价物余额	8,563,047.32	8,593,498.32	-0.35
营业收入	70,129,609.72	76,367,815.48	-8.17
营业成本	66,009,866.97	73,040,774.33	-9.63
利润总额	1,123,895.33	2,079,211.94	-45.95
净利润	581,951.87	1,684,955.68	-65.46
归属母公司股东的净利润	294,580.68	1,310,399.84	-77.52
经营活动产生的现金流净额	1,121,314.24	2,939,496.78	-61.85
投资活动产生的现金流净额	567,576.01	-73,508.09	872.13
筹资活动产生的现金流净额	-1,739,043.10	-3,141,154.25	44.64
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00

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（2023 年修订）》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：22 建发 01 募集资金使用情况

债券代码	185248.SH
债券简称	22 建发 01
发行总额（亿元）	5.00
募集资金约定用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,将全部用于偿还公司债券.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：22 建发 Y3 募集资金使用情况

债券代码	185929.SH
债券简称	22 建发 Y3
发行总额（亿元）	10.00
募集资金约定用途	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补充流动资金.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：24 建发 Y1 募集资金使用情况

债券代码	240650.SH
债券简称	24 建发 Y1
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还到期的公司债券本金.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：24 建发 Y4 募集资金使用情况

债券代码	241265.SH
债券简称	24 建发 Y4
发行总额（亿元）	6.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产

	经营所需流动资金.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：24 建发 Y5 募集资金使用情况

债券代码	241266.SH
债券简称	24 建发 Y5
发行总额（亿元）	9.00
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金.
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，各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。

四、固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

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

各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

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

对于“22 建发 01”，发行人在投资者保护机制中设置了发行人交叉保护承诺及救济措施。对于“22 建发 Y3”、“24 建发 Y1”、“24 建发 Y4”、“24 建发 Y5”，发行人在投资者保护机制中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。

（二）偿债保障措施变动情况

报告期内，各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

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。报告期内，

发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2024 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
185248.SH	22 建发 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	1 月 13 日	3	2025 年 1 月 13 日
185929.SH	22 建发 Y3	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	6 月 21 日	3+N	2025 年 6 月 21 日
240650.SH	24 建发 Y1	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	3 月 6 日	3+N	2027 年 3 月 6 日
241265.SH	24 建发 Y4	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	7 月 16 日	3+N	2027 年 7 月 16 日
241266.SH	24 建发 Y5	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	7 月 16 日	5+N	2029 年 7 月 16 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

185248.SH	22 建发 01	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
185929.SH	22 建发 Y3	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
240650.SH	24 建发 Y1	报告期内无付息安排	不适用	不适用
241265.SH	24 建发 Y4	报告期内无付息安排	不适用	不适用
241266.SH	24 建发 Y5	报告期内无付息安排	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 83,281,200.79 万元、76,367,815.48 万元和 70,129,609.72 万元，净利润分别为 1,126,676.2 万元、1,684,955.68 万元和 581,951.87 万元。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,548,935.39 万元、2,939,496.78 万元和 1,121,314.24 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

二、发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

截至 2024 年末，发行人在银行获得各类综合授信总额 4,544.20 亿元，已使用额度 2,183.17 亿元，尚未使用额度 2,361.03 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

中金公司将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

2024 年 4 月 13 日，厦门建发股份有限公司在《厦门建发股份有限公司关于公司收到厦门证监局警示函、公司相关人员收到监管谈话措施决定的公告》中披露了厦门建发股份有限公司被采取行政监管措施的影响。

2024 年 8 月 21 日，厦门建发股份有限公司在《厦门建发股份有限公司关于董事长、副董事长、总经理发生变动的公告》中披露了厦门建发股份有限公司董事长、副董事长、总经理发生变动的影响。

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。

第十二章 永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永续期公司债券特殊发行事项的持续关注义务。

报告期内，发行人尚未行使“22 建发 Y3”、“24 建发 Y1”、“24 建发 Y4”、“24 建发 Y5”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，上述债券不存在强制付息情况，“22 建发 Y3”已于 2025 年 6 月 21 日兑付。

报告期内，“22 建发 Y3”、“24 建发 Y1”、“24 建发 Y4”、“24 建发 Y5”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）会计处理上分类为权益工具。

（此页无正文，为《厦门建发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

