

债券简称：22 建发 Y4

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
(2024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)

2025 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”、“受托管理人”）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”）对外披露的《厦门建发股份有限公司 2024 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 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	1
第二节 公司债券受托管理人履职情况	2
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	5
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	9
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六节 公司债券本息偿付情况	11
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	12
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
第九节 债券持有人会议召开情况	14
第十节 公司债券的信用评级情况	15
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	16
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	17
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	18
第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项	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：Xiamen C&D Inc.

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

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	22 建发 Y4
债券代码	137601.SH
起息日	2022 年 8 月 8 日
到期日	2025 年 8 月 8 日
截至报告期末债券余额	10.00
截至报告期末的利率（%）	3.50
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，本期债券到期一次性偿还本金。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	续期选择权、递延支付利息选择权、赎回选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	2025 年 8 月 8 日

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《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(第四期)受托管理协议》(以下简称《受托管理协议》)的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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，发行人出现了 4 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 28 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（2023 年度）》；于 2024 年 4 月 18 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就厦门建发股份有限公司收到厦门证监局警示函及公司相关人员收到监管谈话措施决定事项公告了《中信证券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及公司相关人员收到监管谈话措施决定的临时受托管理事务报告》；于 2024 年 7 月 11 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就厦门建发股份有限公司股权激励限制性股票回购注销事项公告了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司股权激励限制性股票回购注销之临时受托管理事务报告》；于

2024 年 7 月 19 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就厦门建发股份有限公司变更注册资本并修订《公司章程》事项公告了《中信证券股份有限公司关于厦门建发股份有限公司变更注册资本并修订<公司章程>之临时受托管理事务报告》；于 2024 年 8 月 26 日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）就厦门建发股份有限公司董事长、副董事长、总经理发生变动事项公告了《中信证券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、总经理发生变动之临时受托管理事务报告》。

三、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。

四、持续关注增信措施

无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，22 建发 Y4 不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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（第四期）债券持有人会议规则》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 Y4 发行人存在触发召开持有人会议的情形，22 建发 Y4 不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促 22 建发 Y4 按期足额付息，受托管理人将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。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 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开发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、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等供应链服务。

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：住宅地产开发、商业地产开发、土地一级开发、工程代建、物业租赁和物业管理等。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 30 多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、南宁、漳州、杭州、南京、长沙、莆田、福州、鄂州、苏州、重庆、上海、无锡、武汉等城市，项目布局合理。

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

（1）供应链运营行业情况

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，这个行业将从政策扶持、营商环境等诸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。

对于国内最早提出供应链运营战略的企业并成功转型的公司而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务将面临广阔的发展空间。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）房地产行业情况

2024年，房地产行业在复杂多变的环境中持续调整，中央加强政策预期管理，提出“止跌回稳”的清晰定调，持续推出一系列宽松的财政、货币等刺激政策，以及一系列稳楼市、促消费的政策，市场在第四季度开始呈现出止跌回稳的态势，但市场回稳的基础尚未牢固，预计仍将在震荡中逐步调整企稳。国家统计局数据显示，2024年全年，商品房销售面积97,385万平方米，同比下降12.9%，销售额96,750亿元，下降17.1%；全国房地产开发投资100,280亿元，同比下降10.6%；其中，住宅投资76,040亿元，下降10.5%；房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，同比下降12.7%。

发行人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，发行人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。

3. 经营业绩

单位：亿元、%

业务板块	2024年度				2023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	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
家居商场运营业务	77.76	33.02	57.54	1.11	38.61	18.27	52.7	0.51
合计	7,012.96	6,600.99	5.87	100.00	7,636.78	7,304.08	4.36	100.00

2023-2024年，发行人的营业收入分别为7,636.78亿元和7,012.96亿元，营业成本分别为7,304.08亿元和6,600.99亿元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。2023-2024年，发行人的毛利润分别为332.69亿元和411.97亿元，综合毛利

率分别为 4.36% 和 5.87%。

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
1	总资产	7,678.67	8,208.52	-6.45	-
2	总负债	5,397.09	5,962.13	-9.48	-
3	净资产	2,281.58	2,246.39	1.57	-
4	归属母公司股东的净资产	719.86	695.11	3.56	-
5	资产负债率 (%)	70.29	72.63	-3.23	-
6	流动比率	1.45	1.38	5.07	-
7	速动比率	0.63	0.57	10.53	-
8	期末现金及现金等价物余额	856.30	859.35	-0.35	-

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
1	营业收入	7,012.96	7,636.78	-8.17	-
2	营业成本	6,600.99	7,304.08	-9.63	-
3	利润总额	112.39	207.92	-45.95	主要系发行人上年取得美凯龙控制权，确认重组收益96.19亿元，本年无此项，因而净利润下降所致
4	净利润	58.20	168.50	-65.46	主要系发行人上年取得美凯龙控制权，确认重组收益96.19亿元，本年无此项，因而净利润下降所致
5	归属母公司股东的净利润	29.46	131.04	-77.52	主要系发行人上年取得美凯龙控制权，确认重组收益96.19亿元，本年无此项，因而净利润下降所致

6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	192.23	273.5	-29.35	-
7	经营活动产生的现金流净额	112.13	293.95	-61.85	主要系报告期房地产业务销售回款减少以及供应链业务使用票据结算的采购业务减少所致
8	投资活动产生的现金流净额	56.76	-7.35	+872.24	主要系报告期公司支付的联营企业股权投资款较上年同期减少，以及收回理财产品金额较上年同期增加所致
9	筹资活动产生的现金流净额	-173.90	-314.12	44.64	主要系报告期公司取得借款、发行债券金额增加所致
10	应收账款周转率	35.04	44.74	-21.68	-
11	存货周转率	1.89	2.00	-5.50	-
12	EBITDA全部债务比	0.12	0.16	-25.00	-
13	利息保障倍数	1.84	2.98	-38.26	主要系发行人上年取得美凯龙控制权，确认重组收益96.19亿元，本年无此项，因而净利润下降；本年增加美凯龙利息支出；综合影响导致利息保障倍数下降
14	EBITDA利息倍数	2.03	3.07	-33.88	主要系2024年净利润有所降低所致

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

报告期内，22 建发 Y4 不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将本期债券募集资金用于补充流动资金，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了 22 建发 Y4 的募集资金专项账户，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，不涉及从专户转入一般户或公司债券募集资金及偿债资金以外的其他资金转入专户的情况，募集资金专项账户运作规范。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024年4月16日	《厦门建发股份有限公司2023年度报告》	上海证券交易所
2	2024年8月30日	《厦门建发股份有限公司2024年上半年度报告》	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上交所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024年4月16日	《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》	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事项
2	2024年7月6日	厦门建发股份有限公司关于股权激励限制性股票回购注销实施公告	股权激励限制性股票回购注销事项
3	2024年7月16日	厦门建发股份有限公司关于变更注册资本并修订《公司章程》的公告	变更注册资本并修订《公司章程》事项
4	2024年8月21日	《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》	董事长、副董事长、总经理发生变动事项

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、披露不及时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，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

22 建发 Y4 已于 2024 年 8 月 8 日足额付息。

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 Y4 已按期足额兑付利息，未出现债券兑付兑息违约情形，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.45	1.38
速动比率	0.63	0.57
资产负债率（%）	70.29	72.63
EBITDA利息倍数	2.03	3.07

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.38 和 1.45，速动比率分别为 0.57 和 0.63，最近一年末，发行人流动比率及速动比率均有所增长，短期偿债能力有所上升。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 72.63% 和 70.29%，发行人资产负债率稳中有降。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 3.07 和 2.03，仍处于较高水平。

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 Y4 无增信机制。

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

发行人根据约定设立专项偿债账户，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，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现 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，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，22 建发 Y4 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，厦门建发股份有限公司公司债券的信用评级机构联合资信评估有限公司（以下简称为联合资信）。联合资信于 2024 年 6 月 13 日披露了《厦门建发股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，22 建发 Y4 的信用等级为 AAA。

作为 22 建发 Y4 的债券受托管理人，中信证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

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

一、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。

二、其他事项

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》中披露如下投资者保护条款：

“一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 10%或 1 亿；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 5 亿。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

(三) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

(四) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(五) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

(一) 发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

(1) 金钱给付义务的种类：

除本期债券外的公司信用类债券。

(2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反交叉保护条款且未在第(二)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

(一) 如发行人违反本节“一、发行人偿债保障措施承诺”、“二、交叉保护承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第(三)条第2款、“二、交叉保护承诺”之第(二)条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

(二) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。”

报告期内，发行人未触发上述投资者保护机制。

第十四节 专项品种公司债券应当披露的事项

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。报告期内，发行人未涉及行使 22 建发 Y4 募集说明书约定的发行人续期选择权、递延支付利息选择权、赎回选择权等权利。截至 2024 年末，22 建发 Y4 根据相关会计准则在会计处理上仍分类为权益工具。报告期内，22 建发 Y4 于 2024 年 8 月 8 日支付 2023 年 8 月 8 日至 2024 年 8 月 7 日期间的利息，不存在兑付事项，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（2024年度)》之盖章页)

