

# 信用评级公告

联合〔2023〕4528号

联合资信评估股份有限公司通过对联发集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持联发集团有限公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>，维持“19联发02”“20联发01”“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二三年六月二十七日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel) : (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email) :lianhe@lhratings.com

# 联发集团有限公司

## 2023 年跟踪评级报告

### 评级结果：

项目	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
联发集团有限公司	AA+	稳定	AA+	稳定
担保方 厦门建发集团有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定
担保方 厦门建发股份有限公司	AAA	稳定	AAA	稳定
23 联发 03	AAA	稳定	AAA	稳定
23 联发 02	AAA	稳定	AAA	稳定
23 联发 01	AAA	稳定	AAA	稳定
23 联发集 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
23 联发集 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
22 联发 03	AAA	稳定	AAA	稳定
22 联发 01	AAA	稳定	AAA	稳定
22 联发集 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
22 联发集 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
21 联发集 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
21 联发集 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
20 联发集 MTN003	AAA	稳定	AAA	稳定
20 联发集 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
20 联发集 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定
20 联发 01	AAA	稳定	AAA	稳定
19 联发 02	AAA	稳定	AAA	稳定

### 跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	到期兑付日
23 联发 03	5.00	5.00	2029/5/4
23 联发 02	5.00	5.00	2029/3/20
23 联发 01	10.00	10.00	2029/3/20
23 联发集 MTN002	8.20	8.20	2030/3/1
23 联发集 MTN001	8.20	8.20	2029/2/16
22 联发 03	10.80	10.80	2028/11/1
22 联发 01	5.00	5.00	2028/8/26
22 联发集 MTN002	7.50	7.50	2028/8/10
22 联发集 MTN001	5.00	5.00	2029/2/25
21 联发集 MTN002	4.30	4.30	2027/9/24
21 联发集 MTN001	9.00	9.00	2028/9/3
20 联发集 MTN003	9.00	9.00	2023/11/27
20 联发集 MTN002	8.00	8.00	2023/11/17

### 评级观点

跟踪期内，联发集团有限公司（以下简称“公司”）作为厦门地区知名房地产企业，在股东背景、开发经验等方面仍具备一定优势。同时，国有企业的背景保障了公司融资渠道的通畅。2022 年，公司债务结构较好、债务负担处于合理水平，融资成本较低。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到房地产业务毛利率下降明显；部分项目存在去化及跌价压力；公司存在一定的资金支出压力；合作开发比例有所增加，在项目运营和资源管控上难度有所增加等因素可能对公司信用水平带来的不利影响。

未来随着公司在建项目竣工、在售项目实现销售结转，公司有望保持良好的经营状况。

厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）为“19 联发 02”和“20 联发 01”债项提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。建发集团资产规模较大，业务发展稳定，其担保对于保障公司债券的到期还本付息具有显著的积极作用。

厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）为“20 联发集 MTN001”“20 联发集 MTN002”“20 联发集 MTN003”“21 联发集 MTN001”“21 联发集 MTN002”“22 联发集 MTN001”“22 联发集 MTN002”“23 联发集 MTN001”“23 联发集 MTN002”“22 联发 01”“22 联发 03”“23 联发 01”“23 联发 02”和“23 联发 03”债项提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。建发股份是建发集团旗下的核心上市公司，其担保对于保障公司债券的到期还本付息具有显著的积极作用。

综合评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA+，“19 联发 02”“20 联发 01”“20 联发集 MTN001”“20 联发集 MTN002”“20 联发集 MTN003”“21 联发集 MTN001”“21 联发集 MTN002”“22 联发集 MTN001”“22 联发集 MTN002”“23 联发集 MTN001”“23 联发集 MTN002”“22 联发 01”“22 联发 03”“23 联发 01”“23 联发 02”和“23 联发 03”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

20 联发集 MTN001	5.00	5.00	2023/11/2
20 联发 01	20.00	20.00	2025/8/25
19 联发 02	15.00	15.00	2024/8/13

注：上述债券仅包括由联合资信评级、且截至评级时点尚处于存续期的债券；23 联发 03 回售日为 2026/5/4，23 联发 02 回售日为 2026/3/20，23 联发 01 回售日为 2025/3/20，23 联发集 MTN002 回售日为 2026/3/1，23 联发集 MTN001 回售日为 2026/2/16，22 联发 03 回售日为 2025/11/1，22 联发 01 回售日为 2025/8/26，22 联发集 MTN002 回售日为 2025/8/10，22 联发集 MTN001 回售日为 2025/2/25，21 联发集 MTN002 回售日为 2024/9/24，21 联发集 MTN001 回售日为 2024/9/3，20 联发 01 回售日为 2023/8/25。

评级时间：2023 年 6 月 27 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V4.0.202208
房地产企业主体信用评级模型（打分表）	V4.0.202208

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	2
			企业管理	2
			经营分析	3
财务风险	F2	现金流	资产质量	2
			盈利能力	3
			现金流量	1
		资本结构	1	
		偿债能力	3	
指示评级				aa <sup>+</sup>
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aa <sup>+</sup>
外部支持调整因素：--				
评级结果				AA <sup>+</sup>

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

## 优势

1. 公司房地产开发经验丰富，市场竞争力有所增强。公司经过 30 多年的发展，项目开发区域已覆盖上海、深圳、厦门、杭州、桂林、南昌、南宁、重庆等城市。2022 年，公司克而瑞全口径销售排名上升至 43 位。

2. 公司债务结构以长期债务为主，债务指标处于合理水平且融资成本较低。截至 2023 年 3 月底，公司长期债务占全部债务的比例为 70.82%，债务结构以长期债务为主；公司全部债务资本化比率为 53.99%，债务负担处于合理水平，且平均融资成本为 4.5%~4.8%，融资成本较低。

3. 控股股东为公司提供一定支持。公司公开市场债务融资能获得控股股东的担保。

## 关注

1. 行业下行压力加大。2021 年下半年开始，房地产行业下行压力加大，需求端萎缩，部分房企信用风险事件以及债券二级市场价格大幅波动对房企再融资产生较大负面影响，叠加较为严格的预售资金监管，房企流动性大幅承压。

2. 公司地产业务毛利率下滑明显，盈利能力有所下降，部分项目跌价风险；需关注三线及以下城市项目去化风险。2022 年，公司毛利率下滑幅度较大，且处于较低水平，利润总额有所下降；部分项目获取成本较高，未来公司毛利率或持续收窄。公司部分区域项目因获取成本较高计提跌价准备，需持续关注该部分项目跌价风险。截至 2023 年 3 月底，公司剩余可售面积中三线及以下城市占 29.85%，存在一定去化压力。

3. 公司存在一定资本支出压力，同时，公司合作开发规模大，项目运营及资源管控难度有所增加，少数股东权益占比高。公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。2022 年，随着公司合作开发项目增长，资源管控的难度有所增加，对公司运营能力提出更高要求。截至 2023 年 3 月底，公司少数股东权益占 58.05%，权益稳定性弱。

同业比较:

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AA <sup>+</sup>	AA <sup>+</sup>	AA <sup>+</sup>	AA <sup>+</sup>
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
资产总额 (亿元)	1274.91	1373.07	884.06	453.45
所有者权益 (亿元)	323.60	190.41	250.97	110.10
营业总收入 (亿元)	314.66	384.67	182.48	52.48
营业利润率 (%)	6.12	12.18	21.80	15.09
利润总额 (亿元)	8.94	21.83	14.71	2.76
调整后资产负债率 (%)	63.77	82.61	68.96	71.06
全部债务资本化比率 (%)	53.05	77.89	61.93	55.87
全部债务/EBITDA	28.73	22.16	13.77	22.05
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.69	0.54	1.43	0.81

注: 公司 1 为中交地产股份有限公司 2 为信达地产股份有限公司, 公司 3 为上海实业发展股份有限公司  
资料来源: 公开资料

主要财务数据:

合并口径				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产 (亿元)	117.26	180.55	188.06	207.25
资产总额 (亿元)	964.11	1296.49	1274.91	1315.55
所有者权益 (亿元)	202.50	318.15	323.60	320.62
短期债务 (亿元)	58.33	62.65	136.29	109.79
长期债务 (亿元)	231.88	315.38	229.39	266.51
全部债务 (亿元)	290.21	378.03	365.68	376.30
营业总收入 (亿元)	239.04	273.00	314.66	37.85
利润总额 (亿元)	19.64	19.05	8.94	0.41
EBITDA (亿元)	22.24	24.03	12.73	--
经营性净现金流 (亿元)	51.19	-45.18	56.74	25.54
营业利润率 (%)	10.27	8.79	6.12	5.92
净资产收益率 (%)	5.58	3.39	0.61	--
资产负债率 (%)	79.00	75.46	74.62	75.63
调整后资产负债率 (%)	69.33	64.94	63.77	64.09
全部债务资本化比率 (%)	58.90	54.30	53.05	53.99
流动比率 (%)	164.67	180.30	160.63	162.76
经营现金流动负债比 (%)	9.80	-6.90	7.97	--
现金短期债务比 (倍)	2.01	2.88	1.38	1.89
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.42	1.27	0.69	--
全部债务/EBITDA (倍)	13.05	15.73	28.73	--

公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额 (亿元)	374.21	442.56	459.26	469.74
所有者权益 (亿元)	88.54	103.48	129.87	127.64
全部债务 (亿元)	131.42	132.00	142.45	142.99
营业总收入 (亿元)	6.98	8.73	4.31	0.44
利润总额 (亿元)	5.81	13.36	20.66	-1.96
资产负债率 (%)	76.34	76.62	71.72	72.83
全部债务资本化比率 (%)	59.75	56.06	52.31	52.84
流动比率 (%)	206.91	167.93	119.60	134.93
经营现金流动负债比 (%)	1.88	14.04	32.10	--

注: 1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币, 均为合并口径; 2. 公司合并报表中其他流动负债中的债务已调整至短期债务; 公司长期应付款和其他非流动负债中债务部分调整至长期债务; 3. 公司及公司本部 2023 年一季度财务报表未经审计, 相关指标未予年化; 4. 公司本部财务报表债务数据未经调整; 5. "--" 代表计算无意义的数字

资料来源: 公司提供, 联合资信整理

分析师: 曹梦茹 卢瑞

邮箱: lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号  
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

网址: www.lhratings.com

债项评级历史:

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
23 联发 03	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/04/23	曹梦茹 卢瑞	房地产企业信用评级方法 V4.0.202208 房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208	<a href="#">阅读原文</a>
23 联发 02	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/03/02	曹梦茹 卢瑞	房地产企业信用评级方法 V4.0.202208 房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208	<a href="#">阅读原文</a>
23 联发 01	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/03/02	曹梦茹 卢瑞	房地产企业信用评级方法 V4.0.202208 房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208	<a href="#">阅读原文</a>

23 联发集 MTN002	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/02/06	曹梦茹 卢瑞	<a href="#">房地产企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读原文</a>
23 联发集 MTN001	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2023/01/05	曹梦茹 卢瑞	<a href="#">房地产企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读原文</a>
22 联发 03	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/09/22	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法 V4.0.202208</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型 V4.0.202208</a>	<a href="#">阅读原文</a>
22 联发 01	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/08/02	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.1.202205）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
22 联发集 MTN002	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/07/13	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.1.202205）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
19 联发 02 20 联发 01 20 联发集 MTN001 20 联发集 MTN002 20 联发集 MTN003 21 联发集 MTN001 21 联发集 MTN002	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/06/27	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.1.202205）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
22 联发集 MTN001	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2022/02/08	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
21 联发集 MTN002	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2021/09/16	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
21 联发集 MTN001	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2021/08/23	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
19 联发 02、20 联发 01、20 联发集 MTN001、20 联发集 MTN002、20 联发集 MTN003	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2021/06/28	曹梦茹 张文韬	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）</a> <a href="#">房地产企业主体信用评级模型（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
20 联发集 MTN003	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2020/10/21	刘艳婷 王爽	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
20 联发集 MTN002	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2020/10/21	刘艳婷 王爽	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
20 联发集 MTN001	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2020/10/21	刘艳婷 王爽	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
20 联发 01	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2020/06/05	曹梦茹 罗星驰	<a href="#">原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法（2018年）</a>	<a href="#">阅读原文</a>
19 联发 02	AAA	AA <sup>+</sup>	稳定	2019/07/19	罗星驰 卢瑞	<a href="#">原联合信用评级有限公司房地产行业企业信用评级方法（2018年）</a>	<a href="#">阅读原文</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

## 声 明

一、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

二、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

五、本报告系联合资信接受联发集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

六、除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

八、本报告所列示的主体评级及相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

分析师：

联合资信评估股份有限公司

# 联发集团有限公司

## 2023 年跟踪评级报告

### 一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于联发集团有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

### 二、主体概况

公司于 1983 年成立，经增资和股权转让，截至 2023 年 3 月底，公司注册资本 21.00 亿元，控股股东建发股份持股比例 95.00%，公司实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）。

截至 2023 年 3 月底，公司内设客户研究部、产品研发部、营销管理部、运营管理部、地产拓展部以及成本管理部等职能部门（详见附件 1—2）。

公司主营业务为房地产开发、供应链运营、物业及租赁管理。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 1274.91 亿元，所有者权益 323.60 亿元（含少数股东权益 188.96 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 314.66 亿元，利润总额 8.94 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 1315.55 亿元，所有者权益 320.62 亿元（含少数股东权益 186.11 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 37.85 亿元，利润总额 0.41 亿元。

公司注册地址：福建省厦门市湖里区湖里大道 31 号；法定代表人：赵胜华。

### 三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2023 年 6 月 13 日，公司由联合资信评级的存续债券见下表。截至报告出具日，除

“23 联发集 MTN001”“23 联发集 MTN002”“23 联发 01”“23 联发 02”“23 联发 03”“22 联发集 MTN002”“22 联发 01”和“22 联发 03”尚未到付息日，其他债券均正常付息。

表 1 跟踪评级债券概况

债券名称	发行金额（亿元）	债券余额（亿元）	起息日	期限（年）
23 联发 03	5.00	5.00	2023/5/4	6（3+3）
23 联发 02	5.00	5.00	2023/3/20	6（3+3）
23 联发 01	10.00	10.00	2023/3/20	6 (2+2+2)
23 联发集 MTN002	8.20	8.20	2023/3/1	(3+2+2)
23 联发集 MTN001	8.20	8.20	2023/2/16	6（3+3）
22 联发 03	10.80	10.80	2022/11/1	6（3+3）
22 联发 01	5.00	5.00	2022/8/26	6（3+3）
22 联发集 MTN002	7.50	7.50	2022/8/10	6（3+3）
22 联发集 MTN001	5.00	5.00	2022/2/25	7 (3+2+2)
21 联发集 MTN002	4.30	4.30	2021/9/24	6（3+3）
21 联发集 MTN001	9.00	9.00	2021/9/3	7 (3+2+2)
20 联发集 MTN003	9.00	9.00	2020/11/27	3
20 联发集 MTN002	8.00	8.00	2020/11/17	3
20 联发集 MTN001	5.00	5.00	2020/11/2	3
20 联发 01	20.00	20.00	2020/8/25	5（3+2）
19 联发 02	15.00	15.00	2019/8/13	5

资料来源：联合资信根据 Wind 整理

### 四、宏观经济与政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不

变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见 [《宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）》](#)。

## 五、行业分析

2022 年，在多重因素影响下，国内房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，商品房销售萎靡，全国土地市场热度不高，供求规模齐跌，房企新开工意愿和房地产开发投资均持续下降，市场信心有待恢复。面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保持房地产市场平稳健康发展，供需两端调控政策逐步松绑转向宽松；2022 年 11 月，融资端政策利好集中释放，“四箭齐发”等政策将有助于行业信用端困难纾解和流动性整体优化，但政策传导速度及落地效果仍有待观察。在政策宽松预期及前期需求释放下，2023 年国内房地产市场会有阶段性回暖，但长期不确定性仍大。

完整版行业分析详见 [《2023 年房地产行业分析》](#)。

## 六、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至 2023 年 3 月底，公司注册资本 21.00 亿元，控股股东建发股份持股比例 95.00%，公司实际控制人为厦门市国资委。

### 2. 企业规模和竞争力

**公司房地产开发经验较为丰富，在项目开发地具有较好的影响力，市场竞争实力有所增强。**

公司是一家以房地产开发与销售、物业租赁为主业的房地产运营商，经过 30 多年的发展，项目开发区域已覆盖上海、深圳、厦门、杭州、南昌、南宁、重庆、武汉、天津、扬州、桂林、鄂州和漳州等一二三线重要城市。

公司拥有房地产开发一级资质。截至 2023 年 3 月底，公司期末在建项目建筑面积 809.68 万平方米。2022 年，公司克而瑞全口径销售排名上升至 43 位；2023 年 1-5 月，排名 25 位。

### 3. 企业信用记录

**公司过往债务履约情况良好。**

根据公司提供的企业信用报告（统一社会信用代码：913502006120000284），截至 2023 年 5 月 29 日，公司未结清信贷信息和已结清信贷信息中，无关注类、不良/违约类贷款。整体看，公司过往信用记录良好。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2023 年 6 月 13 日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

## 七、管理分析

**跟踪期内，公司人员、治理与管理情况稳定。**

跟踪期内，公司董事、监事和高级管理人员无变动，法人治理结构及主要管理制度未发生变化。

## 八、经营分析

### 1. 经营概况

跟踪期内，公司主营业务包括房地产开发、供应链运营和物业租赁及管理。受益于房地产板块结转收入增长，公司营业总收入有所增长；受结转项目毛利率下降影响，公司房地产开发业务毛利率大幅下降，且处于较低水平。

跟踪期内，公司收入仍主要来源于房地产销售收入。2022年，公司房地产开发业务收入占营业总收入比超过90.00%。

2022年，公司实现营业总收入同比增长15.26%，主要系房地产结转规模稳步增长所致；公司房地产开发业务收入同比增长，主要系公

司建设进度较为平稳所致；供应链运营业务规模有所下降主要系审计师要求核算方法由总额法改为净额法所致。公司物业及租赁管理和其他业务板块规模较小，对公司营业总收入影响较小。

2022年，公司综合毛利率下降至6.22%，主要受房地产业务毛利率下降影响。因结转项目成本较高且销售时受限价影响，2022年，毛利率较低的项目结转比例增加，公司房地产开发业务毛利率下降明显，且处于较低水平。

2023年1-3月，公司实现营业总收入37.85亿元，同比增长37.50%；综合毛利率为6.54%，较上年小幅回升，但仍处于较低水平。

表2 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务类别	2020年			2021年			2022年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	195.31	81.71%	12.17%	227.09	83.18%	9.13%	284.29	90.35%	5.59%
供应链运营	34.60	14.47%	0.64%	33.03	12.10%	0.66%	18.73	5.95%	1.21%
物业及租赁管理	6.02	2.52%	48.17%	8.21	3.01%	37.55%	7.83	2.49%	39.25%
其他业务	3.11	1.30%	31.51%	4.67	1.71%	26.09%	3.81	1.21%	9.68%
合计	239.04	100.00%	11.65%	273.00	100.00%	9.25%	314.66	100.00%	6.22%

注：部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成  
资料来源：公司提供

### 2. 房地产开发业务

#### (1) 土地储备情况

2022年，受行业景气度大幅下降影响，公司获取土地规模有所收缩；受拿地区域有所变动的影响，公司拿地均价持续提升；截至2022年底，公司土地储备中三线及以下城市占比较高；公司部分城市拿地楼面均价较高，需关注后续公司盈利空间。

2022年，从公司土地获取情况来看，公司结合房地产市场变化和自身战略情况，全口径拿地金额同比下降21.68%。随着公司逐年加大合作力度，权益土地投资额占比有所下降，在资源管控上难度有所增加，对公司运营能力提出更高要求。

2022年，公司新进入上海区域，并战略性回归一二线城市，获取项目主要位于上海、莆田、厦门、杭州和深圳等区域，获取项目楼面价受项目区域影响大幅上升。2023年1-3月，公司无新增获取土地。

表3 公司新增土地及项目情况  
(单位：块、万平方米、亿元、万元/平方米)

获取时间	2020年	2021年	2022年
新增项目数量	17	25	13
全口径新增土地储备建筑面积	179.36	214.08	79.59
权益口径新增土地储备建筑面积	107.70	137.32	32.61
全口径新增土地储备金额	190.78	275.85	216.04
权益口径新增土地储备金额	123.31	152.17	78.02
新增土地储备金额权益比例	64.63%	55.17%	36.12%
全口径新增土地储备楼面地价	1.06	1.29	2.71

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司未开工土地储备的全口径计容建筑面积为 118.10 万平方米。从布局来看，主要位于鄂州、南昌、广州等区域，公司土地储备中三线及以下城市全口径计容建筑面积（占 80.29%）占比较高。公司未开工土地储备中鄂州（占未开工计容建筑面积的 73.55%）单个项目体量较大，考虑到地产行业下行以及当地市场容量有限，该区域项目难以快速去化。

### （2）项目开发建设

受前期开工力度大及新增项目储备相对不足的影响，2022 年公司新开工规模下降；公司房屋竣工面积变化不大。截至 2023 年 3 月底，公司在建项目后续投资规模较大，面临一定的资本支出压力。

2022 年以来地产行业下行，公司把控开工力度，新开工面积大幅下降。2022 年，公司竣工面积同比变化不大。

2023 年 1—3 月，公司竣工规模较小，期末在建面积保持较大规模。

表 4 公司项目开发建设情况

（单位：万平方米）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
新开工面积	364.84	488.09	147.00	5.06
房屋竣工面积	299.90	324.34	329.75	--
期末在建面积	823.61	987.37	804.62	809.68

注：统计口径为全口径  
资料来源：公开提供

截至 2023 年 3 月底，公司并表在建项目全口径计划总投资额 928.52 亿元，尚需投资 180.92 亿元，并表项目权益尚需投资 118.73 亿元，考虑到公司拟建项目支出及后续补充获取项目支出，未来存在一定的资本支出压力。

### （3）项目销售情况

2022 年，受房地产行业下行影响，公司协议销售金额大幅下降。公司剩余可售项目规模一般，且有一定规模的三线及以下城市项目，未来其销售去化或将存在一定的不确定性。

2022 年，受行业下行影响，公司协议销售面积和协议销售金额分别同比下降 35.86%和 25.26%。

2022 年，受公司销售项目中一二线城市占比增加影响，公司协议销售均价金额有所增长。2023 年 1—3 月，受益于房地产市场小阳春，公司协议销售面积同比增长 64.38%，协议销售金额同比增长 139.76%。

表 5 公司房地产销售情况

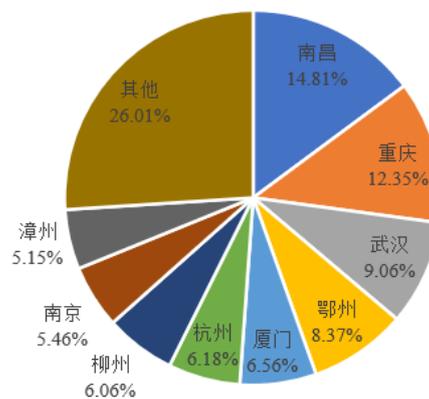
（单位：万平方米、元/平方米、亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
协议销售面积	233.59	266.36	170.85	55.71
协议销售金额	340.48	421.80	315.26	135.50
协议销售均价	1.46	1.58	1.85	2.43

注：协议销售面积、协议销售金额及协议销售均价为全口径  
资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司并表全口径尚余可售面积（在建总可售+完工总可售）为 384.43 万平方米，区域分布如下图所示。

图 1 截至 2023 年 3 月底公司并表尚余可售项目全口径规划建筑面积区域占比情况



注：其他区域占比小于 5%，包括桂林、南宁、莆田、上海、福州、江门、晋江、徐州、深圳、合肥、九江、天津、西安、新余、赣州、苏州、泉州和南安  
资料来源：公司提供

从公司近两年销售情况看，截至 2023 年 3 月底，公司并表项目尚余可售规模可满足公司 2 年左右的销售需要。

截至 2023 年 3 月底，公司剩余可售项目中有一定规模的三线及以下城市项目（尚余可售

面积占 29.85%)，未来其销售去化或将存在一定的不确定性。

### 3. 经营效率

公司经营效率有所波动但在同行业中处于较好水平。

2022 年，公司存货周转次数由上年度的 0.34 次上升至 0.37 次；总资产周转次数无变化。与同行业公司比较，公司经营效率指标处于中上等水平。

表 6 房地产开发类公司 2022 年经营效率指标

公司名称	流动资产周转次数 (次)	存货周转次数 (次)	总资产周转次数 (次)
中交地产股份有限公司	0.30	0.31	0.28
信达地产股份有限公司	0.27	0.32	0.21
厦门安居控股集团有限公司	0.29	0.29	0.21
上海实业发展股份有限公司	0.15	0.23	0.12
<b>联发集团</b>	<b>0.27</b>	<b>0.37</b>	<b>0.24</b>

注：对比企业数据引自 Wind，联合资信与 Wind 计算公式存在少许差异数据来源于：Wind

### 4. 未来发展

公司未来发展规划较为清晰，符合其自身发展特点。

未来，区域拓展方面，公司目前的主要业务集中在厦门、南昌、桂林、南宁、武汉、重庆、天津等地，公司计划通过在现有及未来住宅项目设计和开发中运用标准化运营程序的方式，深耕已有城市房地产市场，并扩展到长三角具有高增长潜力的城市。

土地储备方面，公司将通过多种形式获取土地储备，探索文化创意和产业用地等新业态，关注海外房地产发展机会。海外项目方面，在做好现有项目的基础上，公司考虑继续拓展其他好的项目；文化创意和产业用地等业务规模争取年均增幅达到 15%以上。

## 九、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供了 2022 年度财务报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2023 年一季度财务报表未经审计。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 1274.91 亿元，所有者权益 323.60 亿元（含少数股东权益 188.96 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 314.66 亿元，利润总额 8.94 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 1315.55 亿元，所有者权益 320.62 亿元（含少数股东权益 186.11 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 37.85 亿元，利润总额 0.41 亿元。

### 2. 资产质量

2022 年，公司资产总额小幅下降。资产构成以存货为主，存货的变现能力受房地产市场波动影响明显，部分城市项目存在一定的去化及跌价风险。

表 7 2020 - 2022 年及 2023 年 3 月末公司资产主要构成

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
<b>流动资产</b>	<b>860.11</b>	<b>89.21</b>	<b>1180.19</b>	<b>91.03</b>	<b>1143.36</b>	<b>89.68</b>	<b>1168.81</b>	<b>88.85</b>
货币资金	115.59	11.99	180.21	13.90	177.40	13.91	191.51	14.56
其他应收款 (合计)	54.45	5.65	112.85	8.70	131.91	10.35	132.35	10.06
存货	605.05	62.76	833.96	64.32	771.42	60.51	775.44	58.94
<b>非流动资产</b>	<b>104.00</b>	<b>10.79</b>	<b>116.30</b>	<b>8.97</b>	<b>131.55</b>	<b>10.32</b>	<b>146.74</b>	<b>11.15</b>
长期股权投资	22.29	2.31	31.74	2.45	41.54	3.26	51.96	3.95
投资性房地产	52.51	5.45	49.86	3.85	50.26	3.94	50.29	3.82

在建工程	0.46	0.05	0.93	0.07	9.03	0.71	9.19	0.70
递延所得税资产	13.87	1.44	14.72	1.14	11.82	0.93	12.96	0.99
<b>资产总额</b>	<b>964.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1296.49</b>	<b>100.00</b>	<b>1274.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1315.55</b>	<b>100.00</b>

注：占比为占总资产比例

资料来源：公司财务报告、联合资信整理

截至2022年底，公司合并资产较年初变化不大。公司资产以流动资产为主。

#### (1) 流动资产

截至2022年底，公司流动资产较年初下降3.12%。

截至2022年底，公司货币资金较年初变化不大。货币资金中有6.92亿元受限资金，受限比例较小，主要为项目监管资金、按揭贷款保证金、保函保证金和其他保证金。

截至2022年底，公司其他应收款（合计）较年初增长16.89%，主要系建发股份合并范围外及合作方经营往来款项增加所致。公司其他应收款主要为建发股份合并范围外及合作方经营往来款项（占比为93.12%），往来款为合作项目经营性往来，回收风险不大。

截至2022年底，公司存货较年初下降7.50%，主要系当期拿地规模下降所致。从存货构成来看，主要由开发成本（占比为88.06%）和开发产品（占比为11.50%）构成。截至2022年底，公司累计计提存货跌价准备14.91亿元，主要针对天

津荣颂庭院、重庆西城首府和南京翡翠方山项目计提。考虑到公司存货中仍有一定规模的三四线城市项目，且一二线城市项目获取成本较高，在房地产行业下行的背景下，公司仍将面临一定的存货去化压力及减值风险。

#### (2) 非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产较年初增长13.11%，主要系在建工程增加所致。

截至2022年底，公司长期股权投资较年初增长30.90%，主要系对外投资项目增加所致。2022年，公司权益法下确认的长期股权投资收益为0.17亿元。

截至2022年底，公司在建工程较年初增长866.25%，主要系公司自持物业增加所致。

截至2023年3月底，公司合并资产总额较上年底增长3.19%，资产结构较上年底变化不大。

截至2023年3月底，公司所有权或使用权受限的资产见下表，资产受限比例13.00%，主要系存货的贷款抵押所致。

表8 截至2023年3月底公司所有权或使用权受限的资产明细（单位：亿元）

项目	金额	占比
货币资金	7.63	0.58%
存货	149.38	11.36%
投资性房地产	11.49	0.87%
固定资产	0.12	0.01%
应收账款	0.00	--
长期股权投资	2.37	0.18%
<b>合计</b>	<b>171.00</b>	<b>13.00%</b>

注：小数尾差系四舍五入计算影响

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

### 3. 资本结构

#### (1) 所有者权益

**2022年末，公司所有者权益规模有所增长；未分配利润和少数股东权益占比高，所有者权**

#### 益稳定性弱。

截至2022年底，公司所有者权益323.60亿元，较年初增长1.71%。其中，归属于母公司所有者权益占比为41.61%，少数股东权益占比为

58.39%。在所有者权益中，实收资本占 6.49%、其他权益工具占 5.50%、资本公积占 0.23%、盈余公积占 3.35%、其他综合收益占 1.07%和未分配利润占 24.96%。公司所有者权益中未分配利润和少数股东权益占比高，所有者权益结构稳定性弱。

截至 2023 年 3 月底，公司所有者权益 320.62 亿元，较上年底下降 0.92%。其中，归属于母公

司所有者权益占比为 41.95%，少数股东权益占比为 58.05%。所有者权益结构较年初变化不大。

## (2) 负债

2022 年末，公司负债规模小幅下降，负债结构以流动负债为主；公司债务指标有所下降，债务负担较为合理且以长期债务为主，但 2024 年债务到期规模较大，届时公司存在一定集中偿付压力。

表 9 2020 - 2022 年及 2023 年 3 月末公司负债主要构成

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)						
<b>流动负债</b>	<b>522.31</b>	<b>68.58</b>	<b>654.56</b>	<b>66.91</b>	<b>711.78</b>	<b>74.82</b>	<b>718.13</b>	<b>72.18</b>
应付账款	49.70	6.53	66.71	6.82	74.89	7.87	58.77	5.91
其他应付款 (合计)	64.08	8.41	83.92	8.58	78.57	8.26	83.17	8.36
一年内到期的非流动负债	53.17	6.98	54.29	5.55	118.55	12.46	83.93	8.44
合同负债	303.64	39.87	388.80	39.74	381.61	40.11	422.62	42.48
<b>非流动负债</b>	<b>239.30</b>	<b>31.42</b>	<b>323.78</b>	<b>33.09</b>	<b>239.53</b>	<b>25.18</b>	<b>276.80</b>	<b>27.82</b>
长期借款	102.67	13.48	185.17	18.93	147.65	15.52	153.44	15.42
应付债券	101.75	13.36	102.08	10.43	76.46	8.04	107.77	10.83
<b>负债总额</b>	<b>761.61</b>	<b>100.00</b>	<b>978.33</b>	<b>100.00</b>	<b>951.31</b>	<b>100.00</b>	<b>994.93</b>	<b>100.00</b>

注：占比为占总负债比例

资料来源：公司财务报告、联合资信整理

截至 2022 年底，公司负债较年初下降 2.76%，公司负债以流动负债为主。

截至 2022 年底，公司流动负债较年初增长 8.74%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

截至 2022 年底，公司应付账款较年初增长 12.26%，主要系应付开发成本款增加所致。其中应付开发成本款及应付货款占比分别为 94.06% 和 3.59%。

截至 2022 年底，公司其他应付款（合计）较年初下降 6.37%，主要系往来款增加所致。公司其他应付款主要为合作项目往来款（占比为 94.42%）。

截至 2022 年底，公司一年内到期的非流动负债较年初增长 118.36%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。

公司合同负债主要为预收售房款。截至 2022 年底，公司合同负债较年初下降 1.85%。

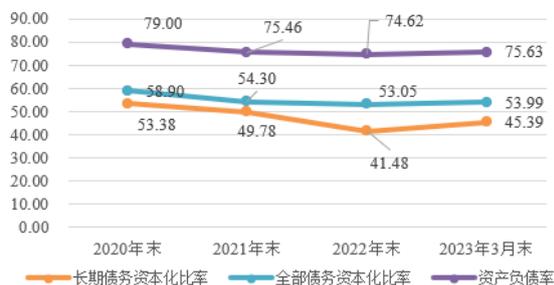
截至 2022 年底，公司长期借款较年初下降 20.26%，主要系转入一年内到期的非流动负债所致。

截至 2022 年底，公司应付债券较年初下降 25.10%，主要系转入一年内到期的非流动负债所致。

本评级报告将其他流动负债、长期应付款及其他非流动负债中的有息部分调整至全部债务及相关指标核算。有息债务方面，截至 2022 年底，公司全部债务 365.68 亿元，较上年底下降 3.27%。债务结构方面，短期债务占 37.27%，长期债务占 62.73%，以长期债务为主。从债务指标来看，2022 年，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均有所下降。

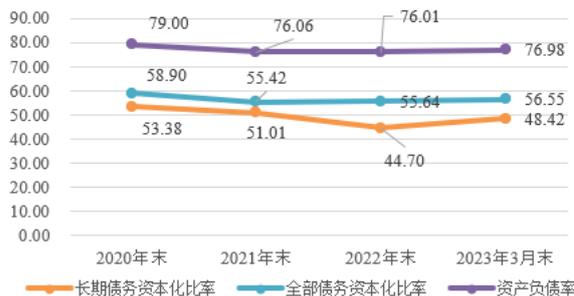
截至 2023 年 3 月底，公司全部债务 376.30 亿元，较上年底增长 2.90%。债务结构仍以长期债务为主。

图2 公司债务指标情况(单位: %)



资料来源: 公司财务报告, 联合资信整理

图3 公司债务指标包含永续债情况(单位: %)



资料来源: 公司财务报告, 联合资信整理

如将永续债调入长期债务, 截至2022年底, 公司全部债务增至383.49亿元。如将永续债调入长期债务, 截至2023年3月底, 公司全部债务增至394.11亿元。调整后债务指标如下所示。

截至2023年3月底, 公司债务中银行借款占61.88%, 债券融资占37.05%, 非标融资占1.07%。截至2023年3月底, 公司平均融资成本为4.5%~4.8%, 融资成本较低。

从债务期限来看, 公司2024年到期债务规模较大, 届时公司存在一定集中偿付压力。

表10 截至2023年3月底公司债务期限分布(单位: 亿元)

项目	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	合计
2023年	11.55	7.00	41.66	--	--	--	60.20
2024年	7.19	--	42.15	76.07	18.07	4.00	147.48
2025年	--	--	--	50.35	20.00	-	70.35
2026年及以后	--	--	--	27.02	69.70	-	96.72
合计	18.73	7.00	83.81	153.44	107.77	4.00	374.75

注: 表中债务金额与联合资信全部债务统计口径存在一定差异, 上表不包括应付票据及租赁负债; 小数尾差系四舍五入计算影响  
资料来源: 公司提供

#### 4. 盈利能力

2022年, 受益于结转面积增加, 公司营业总收入有所增加; 营业利润率因结转项目成本上升有所下降, 整体盈利能力下滑; 公司投资收益及资产减值损失对公司利润影响大。

营业总收入分析见经营概况。2022年, 公司营业利润率下降至6.12%, 主要系结转项目成本上升所致。

从期间费用看, 2022年, 公司费用总额为13.34亿元, 同比变化不大。从构成看, 公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用占比分别为77.39%、10.30%、2.13%和10.19%, 以销售费用为主。其中, 销售费用为10.32亿元, 同比增长13.58%, 主要系市场下行, 营销端增加代理销售所致; 管理费用为1.37亿元, 同比增长100.05%, 主要系股份支付和职工薪酬增加所

致; 财务费用为1.36亿元, 同比下降63.84%, 主要系利息支出减少所致。

非经常性损益方面, 2022年, 公司投资收益14.79亿元, 占营业利润比例为166.25%; 2022年公司投资收益小幅下降, 主要系处置长期股权投资产生的收益减少所致。公司处置长期股权投资获得投资收益规模较大, 该类投资收益不可持续, 未来存在一定波动风险。2022年, 公司资产减值损失10.15亿元, 同比增长35.12%, 主要为存货跌价损失, 对公司利润影响大。

盈利指标方面, 2022年, 公司营业利润率、总资产收益率和净资产收益率均有所下降。

图4 公司盈利指标情况



资料来源：联合资信根据公司审计报告计算

从同行业对比来看，2022 年公司盈利指标在行业中处于较低水平。

表 11 2022 年同行业公司盈利能力对比情况  
(单位：%)

企业名称	销售毛利率	总资产报酬率	净资产收益率
中交地产股份有限公司	13.43	1.77	1.04

表 12 公司现金流量情况 (单位：亿元)

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	382.13	445.68	341.74	80.34
经营活动现金流出小计	330.94	490.86	285.00	54.80
<b>经营现金流量净额</b>	<b>51.19</b>	<b>-45.18</b>	<b>56.74</b>	<b>25.54</b>
投资活动现金流入小计	45.84	36.04	37.88	19.04
投资活动现金流出小计	62.48	37.31	49.66	20.45
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-16.64</b>	<b>-1.27</b>	<b>-11.78</b>	<b>-1.41</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>34.55</b>	<b>-46.45</b>	<b>44.96</b>	<b>24.13</b>
筹资活动现金流入小计	295.37	490.63	275.64	62.19
筹资活动现金流出小计	289.64	379.06	326.05	72.93
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>5.73</b>	<b>111.58</b>	<b>-50.41</b>	<b>-10.74</b>

资料来源：公司财务报表

从经营活动来看，2022 年，公司经营活动现金流入同比下降 23.32%，主要系当期销售规模下降所致；经营活动现金流出同比下降 41.94%，主要系公司根据市场行情采取谨慎拿地策略所致。2022 年，公司经营活动现金净额由上年净流出转为净流入。

从投资活动来看，2022 年，公司投资活动现金流入同比增长 5.11%。2022 年，投资活动现金流出同比增长 33.11%，主要系对外投资支付现金增加所致。2022 年，公司投资活动现金净额持续为负。

信达地产股份有限公司	25.20	3.19	2.29
厦门安居控股集团有限公司	26.56	2.19	0.45
上海实业发展股份有限公司	21.45	0.91	1.23
<b>联发集团</b>	<b>6.22</b>	<b>0.74</b>	<b>2.66</b>

注：对比企业数据引自 Wind，联合资信与 Wind 计算公式存在少许差异  
资料来源：Wind

## 5. 现金流

2022 年，公司经营活动现金净额转为净流入；投资活动现金流量净额仍为负；筹资活动现金流量净额随 2022 年偿还借款增加而转为净流出。2023 年 1-3 月，公司销售回款增加且无新增拿地，经营活动现金流净额持续净流入。未来，随着房产项目开发维持较大规模投入，公司仍有较大的对外融资需求。

从筹资活动来看，2022 年，公司筹资活动现金流入同比下降 43.82%，主要系借款及吸收投资收到的现金减少所致。2022 年，公司筹资活动现金流出同比下降 13.98%，主要系 2022 年回笼下降，公司富余资金分出至非关联合作方金额降低所致。减少所致。2022 年筹资活动现金净额转为净流出。

2023 年 1-3 月，从经营活动来看，受销售规模增加及公司无新增拿地影响，公司经营活动现金流净额为净流入；投资活动现金净额持续净流出；受偿还债务规模较大影响，公司筹资活动现金流量净额为净流出。

## 6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现较强，长期偿债指标较弱，公司融资渠道较为畅通。

从短期偿债指标看，截至2022年底，公司流动比率和速动比率均小幅下降。截至2023年3月底，公司流动比率与速动比率较上年底均有所提高，公司流动资产对流动负债的保障程度尚可。截至2022年底，公司现金短期债务比有所下降。截至2023年3月底，公司现金短期债务比较上年底提高至1.89倍。公司现金类资产

对短期债务的保障程度增强。整体看，公司短期偿债指标较强。

从长期偿债指标看，2022年，公司EBITDA为12.73亿元，同比下降47.03%，主要系利润总额减少所致。从构成看，公司EBITDA主要由计入财务费用的利息支出（占23.39%）、利润总额（占70.22%）构成。2022年，EBITDA对利息的覆盖程度一般，EBITDA对全部债务的覆盖程度偏弱。整体看，公司长期债务偿债指标较弱。

表13 公司偿债能力指标

项目	项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-3月
短期偿债指标	流动比率（%）	164.67	180.30	160.63	162.76
	速动比率（%）	48.83	52.89	52.25	54.78
	经营现金/流动负债（%）	9.80	-6.90	7.97	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.88	-0.72	0.42	--
	现金短期债务比（倍）	2.01	2.88	1.38	1.89
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	22.24	24.03	12.73	--
	全部债务/EBITDA（倍）	13.05	15.73	28.73	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.18	-0.12	0.16	--
	EBITDA/利息支出（倍）	1.42	1.27	0.69	--
	经营现金/利息支出（倍）	3.26	-2.40	3.06	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至2023年3月底，公司共获得各银行授信额度383.70亿元，未使用额度157.81亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2023年3月底，除为商品房承购人提供抵押贷款担保外，公司对外实际担保金额为2.36亿元，主要系合作开发产生的对联营企业的担保，或有负债风险可控。

截至2023年3月底，公司无重大未决诉讼。

## 7. 公司本部财务分析

2022年末，公司本部资产主要由其他应收款和货币资金构成，利润主要来自投资收益；公司本部层面债务负担尚可，权益稳定性较弱。

截至2022年底，公司本部资产总额459.26亿元，较上年底增长3.77%。其中，流动资产278.07亿元（占比60.55%），非流动资产181.20亿元（占比39.45%）。从构成看，流动资产主要由货币资金（占14.61%）和其他应收款（合计）（占78.57%）

构成。截至2022年底，公司本部货币资金为40.62亿元。

截至2022年底，公司本部负债总额329.39亿元，较上年底下降2.86%。其中，流动负债232.51亿元（占比70.59%），非流动负债96.89亿元（占比29.41%）。从构成看，流动负债主要由其他应付款（合计）（占73.74%）和一年内到期的非流动负债（占23.70%）构成。截至2022年底，公司本部全部债务142.45亿元。其中，短期债务占38.72%、长期债务占61.28%。截至2022年底，公司本部全部债务资本化比率52.31%，公司本部债务负担尚可。

截至2022年底，公司本部所有者权益为129.87亿元，较上年底增长25.51%，主要系未分配利润和其他权益工具增加所致。在所有者权益中，实收资本为21.00亿元（占16.17%）、资本公积合计0.91亿元（占0.70%）、其他权益工具

17.81亿元(占13.71%)、未分配利润合计79.63亿元(占61.31%)、盈余公积合计10.50亿元(占8.08%)。所有者权益稳定性较弱。

2022年,公司本部营业总收入为4.31亿元,利润总额为20.66亿元。同期,公司本部投资收益为27.50亿元。

现金流方面,2022年,公司本部经营活动现金流净额为74.63亿元,投资活动现金流净额-73.67亿元,筹资活动现金流净额-3.36亿元。

截至2023年3月底,公司本部资产总额469.74亿元,所有者权益为127.64亿元,负债总额342.10亿元;公司本部资产负债率72.83%;全部债务142.99亿元,全部债务资本化比率52.84%。2023年1-3月,公司本部营业收入0.44亿元,利润总额-1.96亿元,投资收益0.22亿元。2023年1-3月,公司本部经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为5.17亿元、4.68亿元和5.84亿元。

## 十、外部支持

### 1. 支持能力

公司控股股东建发股份为股份制上市公司(股票名称:建发股份,股票代码:600153.SH),截至2023年3月底,建发集团持有控股股东建发股份45.15%股份。厦门国资委持有建发集团100%股权。

建发股份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,地产业务主体为建发房地产集团有限公司(以下简称“建发房地产”)和公司。建发集团的供应链运营业务由建发股份负责经营。

截至2022年底,建发集团合并资产总额7235.63亿元,所有者权益2002.89亿元(含少数股东权益1405.45亿元);2022年,建发集团实现营业总收入8473.74亿元,利润总额153.91亿元。

截至2022年底,建发股份合并资产总额6647.54亿元,所有者权益1653.44亿元(含少数股东权益1068.64亿元);2022年,建发股份实现营业总收入8328.12亿元,利润总额161.74亿元。

### 2. 支持可能性

公司目前公开市场债务融资由建发股份及建发集团提供担保。股东对其融资方面具有一定支持。

## 十一、权保障条款

### 1. 建发集团

**建发集团资产规模较大,业务发展稳定,建发集团对“19联发02”和“20联发01”还本付息的保障能力极强。**

“19联发02”和“20联发01”由建发集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### (1) 企业概况

建发集团前身系厦门建设发展公司,是经厦门市人民政府厦政〔1981〕第12号文,福建省厦门经济特区管委会厦特管字〔1981〕002号文批准,于1981年1月设立的厦门市综合性国有独资有限公司。建发集团的经营宗旨:根据厦门经济特区和厦门市的总体规划,吸收和利用侨资、外资,搞好特区和厦门市国有企业的经济技术引进工作。截至2023年3月底,建发集团持有上市公司建发股份45.15%股权(无质押)。

截至2023年3月底,建发集团注册资本为67.50亿元,厦门市国资委为其唯一出资人和实际控制人。

注册地址:厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼;法定代表人:黄文洲。

经在证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统、国家税务总局(重大税收违法失信案件信息公布栏)、中国

执行信息公开网等公示平台查询，截至2023年5月18日，未查询到建发集团相关重大违法失信事项的披露。

## (2) 重大事项

**子公司建发股份拟收购红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）29.95%的股份，本次交易完成后，建发股份预计将成为美凯龙控股股东。本次交易具有重大不确定性，标的股份存在无法过户的风险，若交易完成，将对建发集团经营及财务产生重大影响。**

建发集团重要子公司建发股份于2023年1月17日与红星控股、车建兴先生共同签署股份转让协议，建发股份拟以62.86亿元人民币的交易对价（每股价格定为4.82元/股），通过协议方式受让红星控股所持有的美凯龙的1304242436股A股股份，占美凯龙总股本的29.95%。2023年4月26日，建发股份、建发股份控股子公司联发集团与“红星控股、车建兴共同签署《股份转让补充协议》，标的股份受让方由“建发股份”变更为“建发股份、公司”，受让股比分别为23.95%和6.00%。本次股份转让完成后，建发股份预计将成为美凯龙控股股东，对建发股份预计构成重大资产重组。如果建发股份不能管理好业务板块协同、有效发掘业务价值、管理好多重目标和企业有限资源之间的冲突，将可能对建发股份的经营产生不利影响。本次股份转让安排、定价、对价支付及股份交割安排、交割后事项等主要条款目前尚未生效，且本次股份转让尚需建发集团内部程序决策通过、取得上海证券交易所合规性确认、履行中国证券登记结算有限责任公司上海分公司股份转让过户登记等程序，具有重大不确定性。

截至2022年底，美凯龙合并资产总额1281.11亿元（相当于建发股份同期末资产总额19.27%），所有者权益569.95亿元（相当于建发股份同期末所有者权益34.47%）。有息债

务方面，截至2022年底，美凯龙全部债务为356.88亿元（相当于建发股份同期末全部债务22.84%），规模较大，本次交易完成后，建发股份有息债务规模将进一步增加。

本次重大资产重组尚具备不确定性，联合资信将对本次重大资产重组相关事宜及其对建发集团信用水平可能带来的影响保持关注。

## (3) 经营分析

**建发集团以供应链运营、房地产开发、旅游为主业，以会展服务、物业租赁及信托投资等服务业务为辅。其中，供应链业务为收入核心来源，房地产业务为利润核心来源。2020—2022年，建发集团营业总收入持续增长，供应链业务经营稳健，房地产业务受存货跌价及结转节奏等因素影响，2022年利润下滑明显；综合毛利率波动下降。**

2020—2022年，建发集团供应链运营和房地产开发板块对建发集团收入的合计贡献度保持在96%以上，业务结构稳定。2022年，建发集团实现营业总收入8473.74亿元，同比增长17.76%；其中，供应链运营业务实现收入6962.03亿元，同比增长13.99%，主要系冶金原材料和农林产品等主要经营品种经营规模大幅增加所致；房地产板块实现收入1364.35亿元，同比增长41.72%，主要系销售结算规模增加所致。2023年1—3月，建发集团实现营业总收入1713.87亿元，同比增长11.40%。

毛利率方面，2020—2022年，建发集团综合毛利率波动下降，2022年为3.91%，较上年增加0.23个百分点，其中，供应链业务毛利率为1.68%，较上年增加0.24个百分点；房地产业务毛利率为14.63%，较上年减少2.12个百分点，主要系当期结转项目的成本（土地成本、开发前期和后期成本等）增加所致。

2023年1—3月，建发集团综合毛利率为2.71%，同比下降0.49个百分点。

表14 建发集团营业总收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

板块	2020年			2021年			2022年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
供应链运营	3505.25	79.24	1.80	6107.49	84.88	1.44	6962.03	82.16	1.68
房地产业务	823.64	18.62	20.85	962.73	13.38	16.75	1364.35	16.10	14.63
旅游饮食业务	8.95	0.2	80.52	11.22	0.16	24.15	10.15	0.12	20.20
会展业务	2.77	0.06	67.37	3.71	0.05	7.76	3.71	0.04	15.09
城服业务	7.02	0.16	25.90	8.13	0.11	26.13	9.81	0.12	25.28
医疗业务	75.52	1.71	5.32	101.94	1.42	10.06	123.24	1.45	7.98
其他业务	0.57	0.01	19.80	0.53	0.01	69.19	0.44	0.01	22.73
合计	4423.72	100.00	5.65	7195.76	100.00	3.68	8473.74	100.00	3.91

资料来源：联合资信根据公开资料整理

建发集团供应链运营业务的主要运营主体为子公司建发股份及其控股子公司。建发集团供应链运营业务涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。主要品种为冶金原材料和农林产品，具备极强的上下游资源整合能力。2020—2022年，建发集团供应链业务收入逐年增长；2022年，建发股份下属供应链业务经营主体净利润同比基本呈增长趋势。

建发集团房地产业务的主要运营主体主要为建发股份控股的建发房地产和公司，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资等业务。建发集团房地产业务主要布局海西、长三角、长江中游、粤港澳大湾区等核心城市群，包括厦门、上海、杭州、苏州、无锡、武汉、长沙、成都等一二线城市和漳州、莆田等公司在当地具备品牌优势的三线城市。

2020—2022年，建发集团房地产业务收入持续增长，但2022年合同销售金额和合同销售面积同比有所下降；受季节性波动及竣工交付项目下降影响，2023年一季度收入同比下降，合同销售额增幅较大。截至2022年底，建发房地产和联发集团权益口径土地储备面积分别为1285.27万平方米和503.85万平方米，充足的土

地储备保障了房地产业务的可持续发展。同时，联合资信关注到，建发集团房地产存货中仍有一定规模的三四线城市（如宿迁、南宁等）项目，且获取成本较高，在房地产市场景气度低位运行，区域市场持续分化背景下，仍将面临一定的存货去化压力及减值风险。截至2022年底，建发房地产与联发集团合计总投资规模为5750.97亿元（并表项目按100%列示，且含非并表项目），已投资规模为4642.2亿元，尚需投资规模较大。

#### （4）财务分析

##### 财务概况

建发集团2020—2022年财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计结论均为标准无保留意见。建发集团2023年一季度财务报表未经审计。

截至2022年底，建发集团合并资产总额7235.63亿元，所有者权益2002.89亿元（含少数股东权益1405.45亿元）；2022年，建发集团实现营业总收入8473.74亿元，利润总额153.91亿元。

截至2023年3月底，建发集团合并资产总额8330.90亿元，所有者权益2007.47亿元（含少数股东权益1395.37亿元）；2023年1—3月，建发集团实现营业总收入1713.87亿元，利润总额13.86亿元。

##### 资产质量

随着供应链业务经营规模扩大及地产板块投入持续加大，建发集团资产规模持续增长，以流动资产为主，流动资产中货币资金及存货

(地产类存货为主)占比高,需关注存货跌价风险;资产受限比例较高。总体看,建发集团资产质量及流动性良好。

截至2022年底,建发集团合并资产总额7235.63亿元,较上年底增长9.82%。其中,流动资产占84.84%,非流动资产占15.16%。建发集团资产以流动资产为主,资产结构较上年底变化不大。

截至2022年底,建发集团流动资产6138.46亿元,较上年底增长8.76%。建发集团流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。建发集团其他应收款基本为房地产业务产生,主要是对非并表项目按照同比进行的资金拆借;建发集团存货主要由开发成本、开发产品和库存商品构成;存货累计计提跌价准备66.67亿元(2021年末为30.37亿元),计提比例为1.80%。建发集团房地产业务在宿迁、南宁等三四线城市区域项目获取均价较高,在房地产市场景气度低位运行背景下,存货存在一定的跌价风险。

截至2022年底,建发集团非流动资产1097.16亿元,较上年底增长16.19%,主要系房地产业务对联营企业的投资增加使得长期股权投资增加所致。

截至2022年底,建发集团受限资产金额为5783.95亿元,以用于抵押的存货等为主,资产受限比例较高。

截至2023年3月底,建发集团合并资产总额8330.90亿元,较上年底增长15.14%。其中,流动资产占86.18%,非流动资产占13.82%。建发集团资产以流动资产为主,资产结构较上年底变化不大。

### 资本结构

建发集团所有者权益规模持续增长,权益稳定性较弱。为支撑主要业务板块发展,建发集团债务规模快速增长,资产负债率保持在较高水平,整体债务负担较重。

截至2022年底,建发集团所有者权益2002.89亿元,较上年底增长15.14%,主要系少数股东权益增加所致。其中,归属于母公司所有

者权益占比为29.83%,少数股东权益占比为70.17%。在所有者权益中,实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占3.37%、1.52%、0.30%和12.06%。截至2022年底,建发集团其他权益工具(永续债)223.56亿元,占所有者权益的11.16%。所有者权益结构稳定性较弱。

截至2023年3月底,建发集团所有者权益2007.47亿元,较上年底增长0.23%。

截至2022年底,建发集团负债总额5232.74亿元,较上年底增长7.92%,主要系供应链业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加、建发集团及子公司发行债券、房地产业务预收售房款及供应链业务预收商品款增加所致。

截至2022年底,建发集团全部债务1601.35亿元,较上年底增长8.11%。债务结构方面,短期债务占35.38%,长期债务占64.62%,以长期债务为主。从债务指标来看,截至2022年底,建发集团资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为72.32%、44.43%和34.07%,较上年底分别下降1.28个百分点、下降1.56个百分点和下降2.21个百分点。

截至2023年3月底,建发集团负债总额6323.43亿元,较上年底增长20.84%,主要系短期借款和合同负债增加所致。其中,流动负债占80.67%,非流动负债占19.33%。建发集团以流动负债为主,负债结构较上年底变化不大。截至2023年3月底,建发集团全部债务2033.01亿元,较上年底增长26.96%。从债务指标来看,截至2023年3月底,建发集团资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为75.90%、50.32%和34.29%,较上年底分别提高3.58个百分点、提高5.89个百分点和提高0.22个百分点。建发集团债务负担较重。

### 盈利能力

建发集团营业总收入持续增长,费用控制能力良好,整体盈利能力很强,但利润总额受投资收益影响有所波动,地产业务存货跌价准备对利润侵蚀较大。

2022年，建发集团实现营业总收入8473.74亿元，同比增长17.76%，营业利润率为3.69%，同比提高0.14个百分点。2022年，建发集团费用总额为147.37亿元，以管理费用为主，同比增长18.47%，主要系管理费用增加所致；2022年，建发集团期间费用率为1.74%，费用控制能力良好。

2022年，建发集团实现投资收益47.00亿元，同比下降24.60%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益较上年同期减少所致，投资收益占营业利润比重为31.54%，对营业利润影响较大；其他收益9.63亿元，同比增长86.47%，主要系政府补助增加所致；建发集团信用减值损失为11.19亿元，同比增加402.63%，主要系建发集团应收款项增加，按会计政策计提坏账准备相应增加所致；建发集团资产减值损失为52.08亿元，同比增加261.35%，主要为房地产业务计提的存货跌价准备。建发集团信用减值和资产减值对利润侵蚀较大。

2022年，建发集团总资本收益率和净资产收益率分别为3.73%、5.18%，同比分别下降1.39个百分点、下降2.68个百分点。建发集团各盈利指标表现良好。

2023年1—3月，建发集团实现营业总收入1713.87亿元，同比增长11.40%；营业利润率为2.55%，同比变化不大。

### 现金流量

**受房地产业务支付地价款及工程款波动的影响，建发集团经营活动现金净额波动较大；受房地产业务持续投资影响，投资活动现金流量持续净流出。考虑到建发集团房地产业务未来仍需较大规模投资，建发集团对外融资需求大。**

随着建发集团经营规模扩大，建发集团经营活动现金流入及流出持续增长；2022年，建发集团经营活动现金净额为151.95亿元，同比净流出转为净流入，主要系房地产业务支付地价款金额减少所致。2022年，建发集团现金收入比为112.76%，收入实现质量较好。

从投资活动来看，2022年，建发集团投资活动现金流入及流出持续增长；2022年，建发集团投资活动现金持续净流出，净流出额为65.85亿元，较上年有所收窄，主要系房地产业务支付合作项目往来款净额较上年同期减少所致。

受房地产业务投资波动影响，建发集团筹资活动前现金流量净额波动较大，2022年为净流出37.96亿元，同比净流入转为净流出。考虑到建发集团房地产业务未来仍需较大规模投资，建发集团对外融资需求大。

2022年1—3月，建发集团实现经营活动现金净流出124.42亿元，现金收入比为144.86%；投资活动现金净流出83.11亿元；筹资活动现金净流入344.77亿元。

### 偿债指标

**建发集团偿债指标均尚可，融资渠道畅通。**

从短期偿债指标看，截至2022年底，建发集团流动比率与速动比率分别由上年底的154.38%和59.17%分别下降至152.56%和提高至62.25%；由于经营活动现金流量净额大幅增加，2022年（末），建发集团经营现金/流动负债及经营现金/短期债务大幅增加，分别为3.78%和0.27倍；建发集团现金类资产对短期债务的保障程度高。

从长期偿债指标看，2022年，建发集团EBITDA为199.21亿元，同比下降13.28%；建发集团EBITDA利息倍数由上年的8.19倍下降至6.51倍，EBITDA对利息的覆盖程度较高；建发集团全部债务/EBITDA由上年的6.45倍上升至8.04倍，EBITDA对全部债务的覆盖程度一般。

对外担保方面，截至2022年底，建发集团（合并）对外提供担保1439.15亿元，对外担保中为关联方提供担保的金额为67.01亿元。

未决诉讼方面，截至2022年底，建发集团控股子公司建发股份及其下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿；未决诉讼涉及的预计可能最大损失为5.39亿元，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。

截至2023年3月底，建发集团从各主要金融机构获得综合授信额度为5010.86亿元，已使用2593.08亿元，尚未使用额度2417.78亿元，间接融资渠道畅通。下属子公司建发股份为A股上市公司（股票代码：600153.SH），具备直接融资渠道。

#### 建发集团本部（母公司）

截至2022年底，建发集团本部资产总额540.08亿元，主要为应收子公司往来款、长期股权投资和投资性房地产。截至2022年底，建发集团本部所有者权益为382.42亿元；建发集团本部负债总额157.65亿元，主要为长期借款和应付债券；资产负债率和全部债务资本化比率分别为29.19%和28.52%，建发集团本部债务负担轻。

2022年，建发集团本部营业总收入为1.08亿元，营业收入为1.08亿元，利润总额为18.23亿元。同期，建发集团本部投资收益为27.65亿元。

现金流方面，截至2022年底，建发集团本部经营活动现金流净额为25.56亿元，投资活动现金流净额10.81亿元，筹资活动现金流净额-22.54亿元。

#### （5）担保效果

以2022年底财务数据测算，“19联发02”和“20联发01”余额（35.00亿元）占建发集团所有者权益总额（2002.89亿元）的1.75%，占比小；2022年，建发集团经营活动现金流入量10302.32亿元，为“19联发02”和“20联发01”余额的294.35倍；EBITDA为159.78亿元，为“19联发02”和“20联发01”余额的4.57倍；建发集团经营活动现金流入量对“19联发02”和“20联发01”余额的保障程度极强，EBITDA对“19联发02”和“20联发01”余额的保障程度较好，综合考虑建发集团经营实力及发展前景，其对“19联发02”和“20联发01”的保障能力极强。

#### 2. 建发股份

**建发股份资产规模较大，业务发展稳定，建发股份对“20联发集MTN001”“20联发集**  
www.lhratings.com

**MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”还本付息的保障能力极强。**

“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”由建发股份提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经联合资信评定，建发股份主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定。（详见《[厦门建发股份有限公司2023年度第一期中期票据信用评级报告](#)》）

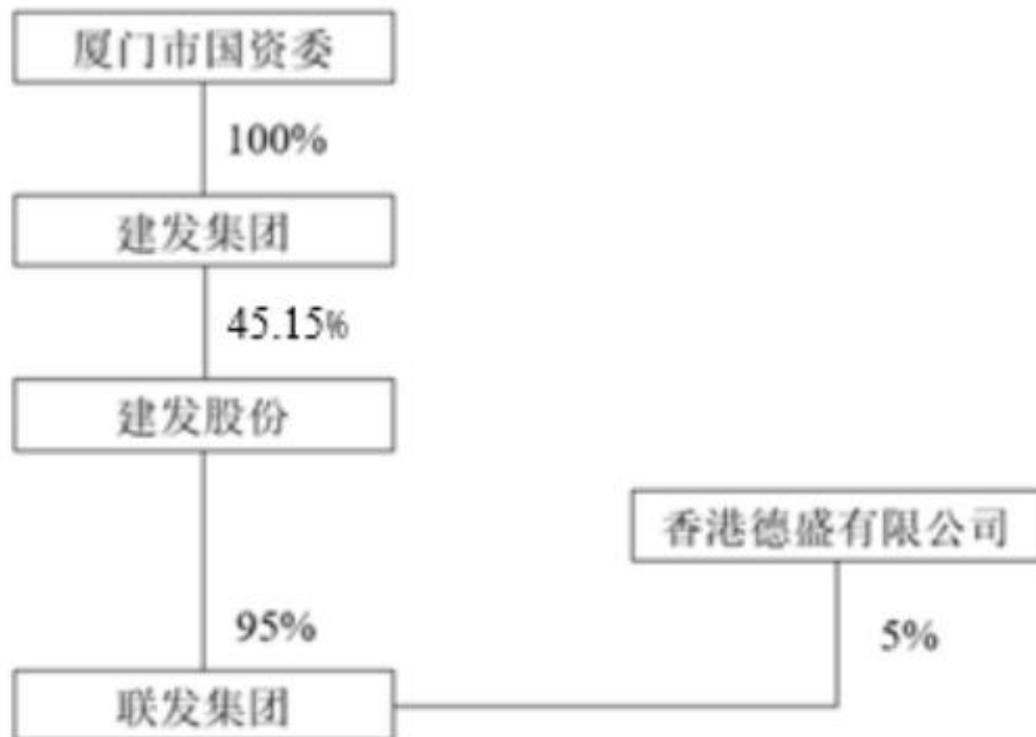
以2022年底财务数据测算，“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”余额（100.00亿元）占建发股份所有者权益总额（1653.44亿元）的6.05%，占比小；2022年，建发股份经营活动现金流入量10135.23亿元，为“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”余额的101.35倍；EBITDA为193.03亿元，为“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”余额的1.93倍；

建发股份经营活动现金流入量对“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”余额的保障程度极强,EBITDA对“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”余额的保障程度较好,综合考虑建发股份经营实力及发展前景,其对“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”的保障能力极强。

## 十二、结论

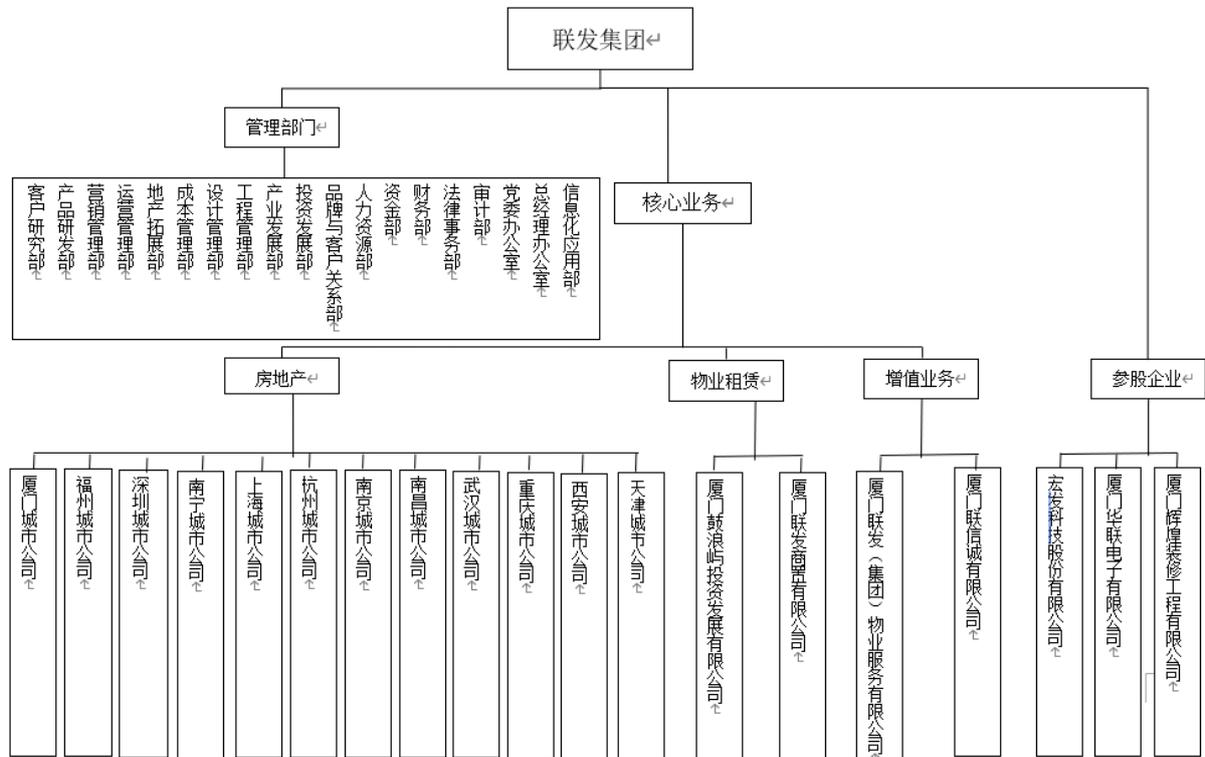
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估,联合资信确定维持公司主体长期信用等级为AA<sup>+</sup>,维持“19联发02”“20联发01”“20联发集MTN001”“20联发集MTN002”“20联发集MTN003”“21联发集MTN001”“21联发集MTN002”“22联发集MTN001”“22联发集MTN002”“23联发集MTN001”“23联发集MTN002”“22联发01”“22联发03”“23联发01”“23联发02”和“23联发03”的信用等级为AAA,评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底联发集团有限公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底联发集团有限公司组织结构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-3 截至 2023 年 3 月底联发集团有限公司主要子公司情况

序号	企业名称	实收资本（或股本）（亿元）	并表比例（%）
1	合肥联荣房地产开发有限公司	28.00	51.00
2	厦门联正悦投资有限公司	26.60	100.00
3	厦门联荣悦置业有限公司	26.60	49.00
4	南昌联雅红诚房地产开发有限公司	25.00	50.00
5	莆田联融盛置业有限公司	22.40	49.00
6	合肥联辉房地产开发有限公司	20.00	100.00
7	杭州联阳房地产开发经营有限公司	15.80	51.00
8	南京新劲联房地产开发有限公司	15.24	50.00
9	联发集团南京房地产开发有限公司	15.00	100.00
10	南昌联盈置业有限公司	15.00	55.00
11	沧釜（厦门）置业有限公司	14.55	25.00
12	杭州联保发置业有限公司	12.00	51.00
13	上海锦宝发置业有限公司	11.00	51.00
14	武汉联瑞发房地产开发有限公司	10.50	100.00
15	深圳联粤房地产开发有限公司	10.50	100.00
16	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	10.30	100.00
17	厦门联发（集团）房地产有限公司_房产公司	10.20	100.00
18	柳州联泰置业有限公司	10.00	55.00
19	福建闽西南城市协作开发集团有限公司	10.00	20.00
20	联发集团天津联和房地产开发有限公司	8.30	100.00
21	厦门联发城铁置业有限公司	8.00	70.00
22	南昌联旅置业有限公司	8.00	51.00
23	鄂州联诚房地产开发有限公司	7.70	100.00
24	厦门联保和悦房地产开发有限公司	7.40	60.00
25	莆田联中百置业有限公司	6.98	34.00
26	漳州联宸置业有限公司	6.30	100.00
27	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	6.00	100.00
28	莆田联正宏置业有限公司	6.00	45.00
29	新余市永越置业有限公司	6.00	51.00
30	南京旭江置业发展有限公司	5.80	34.00

注：上表为公司注册资本前 30 子公司

资料来源：公司提供

附件 1-4 截至 2023 年 3 月底联发集团有限公司未开工土地储备情况

项目名称	位置	用途	成交价 (亿元)	计容建筑面积 (万平方米)	获取方式	权益比例	楼面价 (元/ 平方米)
鄂州红墅东方 (5、7-12#)	鄂州	住宅、商业、 服务业	5.11	62.20	招拍挂	100%	618.44
阅山湖	鄂州	住宅、商业	6.40	24.66	招拍挂	100%	2594.24
南昌 027 地块 (悦玺府)	南昌	住宅	6.14	10.67	招拍挂	50%	5592.00
山水间 9 号地	柳州	住宅	2.10	7.96	招拍挂	100%	2687.58
悦璞园	广州	住宅	10.18	12.61	招拍挂	49%	8072.00
鄂州红墅东方 (5、7-12#)	鄂州	住宅、商业、 服务业	5.11	62.20	招拍挂	100%	618.44
阅山湖	鄂州	住宅、商业	6.40	24.66	招拍挂	100%	2594.24
南昌 027 地块 (悦玺府)	南昌	住宅	6.14	10.67	招拍挂	50%	5592.00
山水间 9 号地	柳州	住宅	2.10	7.96	招拍挂	100%	2687.58
悦璞园	广州	住宅	10.18	12.61	招拍挂	49%	8072.00
合计			<b>29.93</b>	<b>118.10</b>	--	--	--

资料来源：公司提供

## 附件 1-5 截至 2023 年 3 月底联发集团有限公司并表在建项目情况

项目名称	用途	位置	权益占比	可销售面积 (万平方米)	待销售面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	剩余投资 (亿元)
漳州君领壹号	住宅、商业	漳州	100%	26.01	10.40	21.32	2.70
泉州晋江云城	住宅、商业	晋江	31%	33.26	6.46	18.36	18.36
厦门君领学府	住宅	厦门	100%	7.73	2.06	18.87	1.97
厦门臻华府	住宅	厦门	49%	13.23	11.99	33.43	4.35
泉州都会之光	住宅	泉州	50%	6.77	0.30	5.72	0.83
漳州君樾西湖	住宅	漳州	100%	10.89	5.41	13.05	2.21
厦门悦鹭湾	住宅、商业	厦门	51%	6.86	5.82	13.93	2.21
漳州和園	住宅	漳州	100%	2.28	2.28	11.04	3.88
厦门臻樾	住宅、商业	厦门	60%	1.94	1.40	8.94	1.11
莆田龙德井壹号	住宅	莆田	49%	20.58	4.98	32.60	3.39
福州君樾府	住宅	福州	100%	6.05	3.49	13.54	1.30
福州臻榕府	住宅	福州	100%	5.52	3.06	9.03	0.80
福州臻品	住宅	福州	100%	1.47	0.79	3.37	0.25
莆田玉湖天境	住宅	莆田	45%	6.57	0.57	9.43	2.08
莆田禧悦	住宅	莆田	34%	9.51	0.45	12.19	2.10
南昌时代天阶	住宅、商业	南昌	80%	14.99	12.05	13.14	10.64
新余状元府西地块	住宅、商业	新余	51%	11.95	2.46	9.50	1.52
新余状元府东地块	住宅、商业	新余	51%	8.17	0.25	6.15	0.70
合肥君悦风华	住宅、商业	合肥	100%	13.29	2.81	15.17	1.87
南昌悦玺台	住宅、商业、 办公	南昌	50%	13.28	11.49	13.23	4.90
南昌藏珑府	住宅	南昌	50%	14.72	9.31	20.82	4.52
南昌藏珑大境	住宅	南昌	50%	14.98	4.12	20.94	3.82
合肥滨语听湖	住宅、商业	合肥	51%	18.80	1.89	41.09	8.49
南昌四季光年	住宅、商业	南昌	50%	9.93	7.75	8.13	2.80
南昌悦禧府	住宅	南昌	100%	8.17	5.87	7.62	2.27
鄂州红墅东方 1 号地	住宅、商业	鄂州	100%	27.14	26.71	10.11	6.10
武汉璞悦府	住宅、商业	武汉	100%	16.83	7.97	15.41	2.10
武汉云璟	住宅、商业	武汉	100%	26.87	17.07	22.37	3.63
武汉悦文华	住宅	武汉	100%	9.80	9.80	8.77	2.52
南京云启	住宅、商业	南京	100%	17.94	8.91	34.18	4.25

项目名称	用途	位置	权益占比	可销售面积 (万平方米)	待销售面积 (万平方米)	总投资 (亿元)	剩余投资 (亿元)
南京云樾观山府	住宅	南京	50%	15.36	6.29	50.54	7.24
南京都会江来府	住宅	南京	34%	12.97	5.61	23.83	5.62
徐州翠屏风华	住宅	徐州	34%	8.98	5.76	12.60	2.74
杭州檀境里	住宅、商业	杭州	51%	16.86	11.56	27.09	5.05
杭州春来雅庭	住宅、商业	杭州	34%	11.66	1.18	39.80	2.51
杭州臻和雅颂	住宅	杭州	33%	7.21	5.59	28.38	4.84
杭州悦望荟	住宅	杭州	51%	5.38	3.31	15.73	2.80
上海光合臻园	住宅	上海	51%	8.46	7.40	28.94	6.11
南宁臻境	住宅、商业	南宁	100%	25.98	7.19	23.95	2.24
柳州山水间(6、7、10号地)	住宅、商业	柳州	55%	28.94	12.95	16.28	3.44
柳州悦都荟	住宅、商业	柳州	100%	3.82	3.82	2.29	1.47
桂林春天颂	住宅	桂林	50%	22.65	11.20	13.90	3.16
桂林沁园春	住宅、商业	桂林	45%	5.31	2.18	3.62	0.91
深圳天境雅居	住宅	深圳	100%	5.35	0.63	32.11	2.25
深圳悦尚居	住宅	深圳	100%	6.79	1.82	22.01	3.33
深圳臻著雅居	住宅	深圳	100%	3.13	3.13	17.92	4.32
江门悦澜山	住宅、商业	江门	100%	21.92	6.52	20.28	1.17
西安悦春山	住宅、商业	西安	100%	3.75	3.75	4.33	2.02
重庆龙洲湾1号	住宅、商业	重庆	100%	49.39	8.00	30.61	1.56
重庆南山山晓	住宅、商业	重庆	80%	12.13	8.87	14.18	6.00
重庆玺悦	住宅、商业	重庆	100%	16.14	4.85	15.38	0.88
重庆黛山璟悦	住宅	重庆	100%	22.24	18.10	13.30	3.60
<b>合计</b>			--	<b>699.95</b>	<b>327.63</b>	<b>928.52</b>	<b>180.92</b>

资料来源：公司提供

**附件 2-1 主要财务数据及指标 (合并口径)**

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产 (亿元)	117.26	180.55	188.06	207.25
资产总额 (亿元)	964.11	1296.49	1274.91	1315.55
所有者权益 (亿元)	202.50	318.15	323.60	320.62
短期债务 (亿元)	58.33	62.65	136.29	109.79
长期债务 (亿元)	231.88	315.38	229.39	266.51
全部债务 (亿元)	290.21	378.03	365.68	376.30
营业收入 (亿元)	239.04	273.00	314.66	37.85
利润总额 (亿元)	19.64	19.05	8.94	0.41
EBITDA (亿元)	22.24	24.03	12.73	--
经营性净现金流 (亿元)	51.19	-45.18	56.74	25.54
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数 (次)	40.68	50.30	56.46	--
存货周转次数 (次)	0.36	0.34	0.37	--
总资产周转次数 (次)	0.26	0.24	0.24	--
现金收入比 (%)	140.79	148.32	100.42	208.48
营业利润率 (%)	10.27	8.79	6.12	5.92
总资本收益率 (%)	2.74	2.18	0.72	--
净资产收益率 (%)	5.58	3.39	0.61	--
长期债务资本化比率 (%)	53.38	49.78	41.48	45.39
全部债务资本化比率 (%)	58.90	54.30	53.05	53.99
资产负债率 (%)	79.00	75.46	74.62	75.63
调整后资产负债率 (%)	69.33	64.94	63.77	64.09
流动比率 (%)	164.67	180.30	160.63	162.76
速动比率 (%)	48.83	52.89	52.25	54.78
经营现金流动负债比 (%)	9.80	-6.90	7.97	--
现金短债比 (倍)	2.01	2.88	1.38	1.89
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.42	1.27	0.69	--
全部债务/EBITDA (倍)	13.05	15.73	28.73	--

注: 1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币, 均为合并口径; 2. 公司合并报表中其他流动负债中的债务已调整至短期债务; 公司长期应付款和其他非流动负债中债务部分调整至长期债务; 3. 公司 2023 年一季度财务报表未经审计, 相关指标未予年化; 4. "--" 代表计算无意义的数字

资料来源: 公司提供, 联合资信整理

附件 2-2 主要财务数据及指标 (公司本部/母公司口径)

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产 (亿元)	17.74	43.34	51.14	66.57
资产总额 (亿元)	374.21	442.56	459.26	469.74
所有者权益 (亿元)	88.54	103.48	129.87	127.64
短期债务 (亿元)	18.50	19.69	55.15	24.37
长期债务 (亿元)	112.93	112.31	87.30	118.61
全部债务 (亿元)	131.42	132.00	142.45	142.99
营业收入 (亿元)	6.98	8.73	4.31	0.44
利润总额 (亿元)	5.81	13.36	20.66	-1.96
EBITDA (亿元)	5.81	13.36	20.66	--
经营性净现金流 (亿元)	2.67	27.59	74.63	5.17
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数 (次)	6.70	25.81	18.75	--
存货周转次数 (次)	221.66	599.38	/	--
总资产周转次数 (次)	0.02	0.02	0.01	--
现金收入比 (%)	142.44	37.77	85.70	94.34
营业利润率 (%)	15.84	17.63	28.96	85.20
总资本收益率 (%)	2.06	4.25	7.28	--
净资产收益率 (%)	5.12	9.67	15.27	--
长期债务资本化比率 (%)	56.05	52.05	40.20	48.17
全部债务资本化比率 (%)	59.75	56.06	52.31	52.84
资产负债率 (%)	76.34	76.62	71.72	72.83
流动比率 (%)	206.91	167.93	119.60	134.93
速动比率 (%)	206.90	167.93	119.60	134.93
经营现金流动负债比 (%)	1.88	14.04	32.10	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	/	/	/	--
全部债务/EBITDA (倍)	/	/	/	--

注: 1. 公司本部有息债务未经调整, 2023 年一季度财务报表未经审计, 相关指标未予年化; 2. 公司本部未提供资本化利息、费用化利息、折旧、摊销等数据, 相关指标未进行计算; 3. 表格中“/”表示未能获取的数据, “--”表示计算后无意义的数字

资料来源: 公司财务报告, 联合资信整理

### 附件 3 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加) / 营业总收入×100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	(负债总额-预收款项-合同负债) / (资产总额-预收款项-合同负债) ×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持