



建发房地产集团有限公司

建发房地产集团有限公司

(住所: 福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
(第一期) 募集说明书



牵头主承销商/债券受托管理人



(住所: 福建省福州市湖东路 268 号)

联席主承销商



(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)

签署日期: 2021 年 7 月 5 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、建发房地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”、“建发房产”）于 2020 年 9 月 3 日获得中国证券监督管理委员会证监许可(2020)2017 号文同意向专业投资者公开发行面值不超过人民币 24.95 亿元公司债券的注册。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》。参与本期债券申购的专业投资者应确认其具备相关申购资格，应就其认购本期债券的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债券的合法、合规性自行承担 responsibility。

二、本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 3,061,404.87 万元（截至 2021 年 3 月末未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 387,495.89 万元（2018 年至 2020 年度合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），预计不少于公司债券一年利息。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人母公司资产负债率 77.74%，合并口径资产负债率为 79.17%，扣除合同负债后合并口径资产负债率为 45.72%。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

三、本期债券为无担保债券。经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明本期债券安全性极高，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

联合资信评估股份有限公司将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

四、发行人主体信用评级 AAA，本次公司债券信用等级 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

五、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

六、发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 4,411,525.67 万元，占 2021 年 3 月末资产总额的 15.71%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

七、发行人房地产开发业务分布在福建、湖南、上海、四川、江苏、广西等多个省市，业务区域主要集中在南方。2018 年，发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏分别实现营业收入 992,420.24 万元、97,646.25 万元、11,091.69 万元、102,890.94 万元、587.90 万元和 469,368.02 万元；2019 年，发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏地区分别实现营业收入 767,683.56 万元、405,943.55 万元、14,407.37 万元、55,270.22 万元、48,939.04 万元和 992,400.12 万元；2020 年，发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏分别实现营业收入 2,653,983.34 万元、280,548.04 万元、496,686.75 万元、302,393.93 万元、19,233.22 万元和 1,522,895.51 万元。截至 2021 年 3 月末，发行人房地产项目总可售面积 3,779.17 万平方米，累计签约销售面积 2,002.21 万平方米，待售面积 1,776.96 万平方米，待售面积占总可售面积之比为 47.02%，去库存压力较小。

作为福建省房地产龙头企业，2018 年发行人在中国房企综合发展 10 强中位列第 5 位，在 2019 年中国房地产开发企业五百强中排列第 39 位，在 2020 年中国房地产开发企业五百强中排列第 37 位。依赖公司精心打造的“钻石”品牌，定

位于高品质的开发,发行人在房地产市场尤其是福建市场获得较高的市场认可度,在上海、苏州、长沙、成都等外省城市还面临万科、保利等大型房地产集团的竞争。按照目前房地产市场行业去库存情况来看,一二线城市去库存压力较小,三四线城市去库存压力较大。受到去库存政策的影响,发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响。

八、根据联合资信评估股份有限公司出具的《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》的关注点,房地产行业政策波动及项目利润空间可能收窄;土地一级开发业务投资规模大,资金占用较多;合作开发规模大,少数股东权益占比较高;债务规模持续增长、存在一定资本支出压力。

九、本期债券发行结束后,公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请,并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌(以下简称“双边挂牌”)。目前本期债券符合在深交所双边挂牌的上市条件,但本期债券上市前,公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化,公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意,若届时本期债券无法进行双边挂牌上市,投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险,由债券投资者自行承担。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月,发行人合并口径营业收入分别为 273.51 亿元、320.73 亿元、619.79 亿元和 34.00 亿元;归属于母公司所有者的净利润分别为 34.43 亿元、39.83 亿元、41.99 亿元和 1.24 亿元;经营活动产生的现金流净额分别为 5.84 亿元、125.64 亿元、59.28 亿元和 -96.83 亿元,受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响,发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业,存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好,但在本期债券存续期内,若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本,将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

十一、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2018-2020 年及 2021 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 75.35%、77.87%、78.26% 和 79.17%；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 58.84%、50.57%、49.13% 和 45.70%，资产负债率处于较高水平。2018-2020 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.50、2.55 和 2.45。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

十二、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十三、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了兴业证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

十四、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十五、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受到国家政策法规变化影响，或者行业及市场环境发生重大不利变化，本公司经营状况受到重大不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除本公司外的第三方处获得偿付。

十六、本期债券面向专业投资者公开发行，认购本期债券的投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者条件。本期债券仅面向专业投资者发行，不向公司股东优先配售，普通投资者不得参与发行认购。

十七、发行人全体董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东厦门建发股份有限公司承诺关于发行人房地产业务的自查报告已真实、准确、完整地披露了发行人在报告期内的房地产开发项目情况，发行人在自查范围内不存在因土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如发行人在自查范围内因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

十八、封卷募集说明书中本次债券名称为“建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”，本期债券为本次债券的第一次发行，公告募集说明书中明确债券名称为建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本次债券名称变更不改变原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与兴业证券签订的《建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》和《建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。

十九、封卷募集说明书中约定“本次债券的发行规模不超过人民币 24.95 亿元（含 24.95 亿元），采用分期发行方式。具体发行规模根据公司资金需求和发行市场情况，在前述范围内确定。”。本期债券为本次债券的首次发行，公告募

集说明书中明确“本期债券的发行规模为不超过人民币 6.95 亿元（含 6.95 亿元）。”。

二十、封卷募集说明书中约定债券期限为“本次债券期限不超过 7 年（含 7 年），可以为单一品种或数个不同的品种。可附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本次债券的具体品种、各品种的期限和发行规模将由发行人和主承销商根据市场情况确定。”在此范围内公告募集说明书中对本期债券期限进行了明确，“本期债券为 7 年期，在第 5 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。”。

二十一、发行人 2020 年 1-9 月累计新增借款 162.21 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 43.85%。上述新增借款主要用于支持主营业务发展，随着发行人业务规模持续增长（近三年销售额复合增长率近 80%），发行人风险抵御能力得以持续提高，对偿债能力无不利影响。上述事项已于 2020 年 11 月 9 日公开披露。

发行人 2020 年 1-12 月累计新增借款 154.47 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 41.78%。上述新增借款主要用于支持主营业务发展，随着发行人业务规模持续增长（近三年销售额复合增长率近 80%），发行人风险抵御能力得以持续提高，对偿债能力无不利影响。上述事项已于 2021 年 1 月 8 日公开披露。

二十二、2020 年一季度和 2021 年一季度，发行人营业收入分别为 64.28 亿元和 34.00 亿元，净利润分别为 20.39 亿元和 1.20 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 21.07 亿元和 1.24 亿元，营业收入、净利润和归属于母公司股东的净利润同比下降，主要是 2021 年第一季度发行人城市旧村改造更新业务实现收入同比下降所致。2020 年一季度和 2021 年一季度发行人房地产开发业务分别实现收入 6.09 亿元和 28.54 亿元，房地产开发业务稳定增长。发行人城市旧村改造更新业务收入的波动将影响发行人盈利情况，敬请投资者关注。

目录

重大事项提示	1
释义	11
第一节 发行概况	14
一、本次发行的基本情况	14
二、本期债券发行的有关机构	18
三、认购人承诺	21
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	22
第二节 风险因素	23
一、与本期债券相关的投资风险	23
二、发行人的相关风险	24
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	37
一、本期债券的信用评级情况	37
二、信用评级报告的主要事项	37
三、公司的历史主体评级情况	39
四、发行人的资信情况	40
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	50
一、增信机制	50
二、偿债计划	50
三、偿债基础	51

四、偿债保障措施	51
五、违约责任	54
第五节 发行人基本情况	56
一、发行人概况	56
二、发行人设立情况及历史沿革	57
三、发行人股东及出资额情况	59
四、发行人的组织结构和对外投资情况	61
五、发行人控股股东、实际控制人	77
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	79
七、公司主营业务情况	82
八、发行人公司治理情况	140
九、发行人违法违规情况	143
十、发行人的独立性情况	143
十一、关联方及关联交易情况	144
十二、发行人内部控制制度情况	156
十三、信息披露事务及投资者关系管理制度	158
第六节 财务会计信息	159
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	159
二、报告期内会计政策调整对财务报表的影响	169
三、合并报表范围的变化	175
四、最近三年及一期主要财务指标	192
五、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表	193

六、管理层讨论与分析	194
七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	235
八、重大或有事项或承诺事项	236
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	239
第七节 募集资金运用	240
一、本期债券募集资金数额	240
二、募集资金运用计划	240
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	241
四、募集资金专项账户管理安排	242
五、本期公司债券的前期发行及募集资金的使用情况	242
第八节 债券持有人会议	246
一、债券持有人行使权利的形式	246
二、债券持有人会议规则主要条款	246
第九节 债券受托管理人	256
一、债券受托管理人	256
二、《债券受托管理协议》主要内容	256
三、受托管理事务报告	267
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	269
一、发行人声明	270
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	271
三、主承销商声明	277

四、主承销商声明	278
五、发行人律师声明	282
六、承担审计业务的会计师事务所声明	283
七、评级机构声明	287
第十一节 备查文件	289
一、备查文件内容	289
二、备查文件查阅地点	289
三、备查文件查阅时间	290

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
本期债券	指	发行规模不超过人民币 6.95 亿元（含 6.95 亿元）的建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
本次债券	指	建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
深交所	指	深圳证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
投资人、债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
主承销商	指	兴业证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司

联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
发行人律师	指	福建天衡联合律师事务所
审计机构、致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构、容诚会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期、最近三年及一期	指	2018年度、2019年度和2020年度及2021年1-3月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：建发房地产集团有限公司

英文名称：C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

法定代表人：庄跃凯

注册资本：贰拾亿元人民币

成立日期：1998 年 7 月 28 日

注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

工商登记号：91350200260129927P

公司网址：www.cndrealty.com

联系电话：0592-2263366

邮政编码：361001

经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

（二）核准情况及核准规模

2020 年 7 月 7 日，本公司召开董事会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币 27.95 亿元（含 27.95 亿元）的公司债券。

2020年7月23日，本公司召开股东会会议，审议同意发行人申请公开发行不超过人民币27.95亿元（含27.95亿元）的公司债券。

2020年9月3日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，公司获批在中国境内公开发行不超过24.95亿元（含24.95亿元）的公司债券，其中首期将自中国证监会同意注册之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会同意注册之日起二十四个月内发行完毕。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：建发房地产集团有限公司。

2、债券名称：建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券的发行规模为不超过人民币6.95亿元（含6.95亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券为7年期，在第5年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券利率及确定方式：本期发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、发行人赎回选择权：发行人将于本期债券存续期的第5年付息日前的第30个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。所赎回债券的本金加第5年利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第6年、第7年存续。

8、调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期限的第5年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将分别于本期债券第5个计息年度付息日前的第30

个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，本期债券未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、回售登记期：自发行人向投资者披露是否调整本期债券票面利率及调整幅度之日起的 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的转让系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后，相应的债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、担保方式：本期债券无担保。

12、募集资金及偿债保障金专户银行：兴业银行股份有限公司厦门文滨支行。

13、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

14、主承销商：兴业证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司。

15、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

16、联席主承销商：中国国际金融股份有限公司。

17、发行方式和发行对象：面向专业投资者公开发行，具体参见发行公告。

18、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

19、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照主管部门的规定进行债券的交易、质押等操作。

20、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

22、发行首日及起息日：本期债券发行首日为 2021 年 7 月 9 日，起息日为 2021 年 7 月 13 日。

23、利息登记日：本期债券的利息登记日将按照深交所和中证登的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

24、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 13 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

25、兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照深交所和中证登的相关规定执行。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

26、兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 7 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 7 月 13 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金。

28、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

29、上市交易安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、质押式回购：发行人主体信用等级 AAA，本期公司债券信用等级 AAA，本期债券符合质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券等级机构的相关规定执行。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市交易安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年7月7日。

发行首日：2021年7月9日。

预计发行期限：2021年7月9日至2021年7月13日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快就本期债券向深交所提出上市交易的申请。具体上市交易时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：庄跃凯

联系人：张颜青、甘先杨、肖子敏

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2111719

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际中心 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张光晶、张振华、吴妍妍、倪爱往、方宁舟

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：宋沐洋、李鸣宇、邢艺凡、魏桢邦、王英杰

联系电话：010-65061166

传真：010-65051156

（四）发行人律师：福建天衡联合律师事务所

住所：福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-17 层

办公地址：福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 层

负责人：孙卫星

联系人：曾招文、黄臻臻

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5881668

（五）会计师事务所：

1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

办公地址：中国北京朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人：李惠琦

联系人：李仕谦、杜宝娟

联系电话：0592-2528237

传真：0592-2528237

2、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

办公地址：厦门市湖里区环岛干道万科云玺 2 号楼 B 区领域 8F

法定代表人：肖厚发

联系人：杜宝娟

联系电话：0592-2218833

传真：0592-2217555

（六）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：曹梦茹、戴彤羽

联系电话：010-85172818

传真：010-85679228

（七）募集资金专项账户开户银行：兴业银行股份有限公司厦门文滨支行

住所：厦门市思明区莲岳路 116 号中烟工业大厦一、二层裙楼

办公地址：厦门市思明区莲岳路 116 号中烟工业大厦一、二层裙楼

负责人：郑敏明

联系人：陈绍钦

联系电话：18650160909

传真：0592-5854504

（八）申请上市或交易的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

总经理：周宁

电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

邮政编码：518038

三、认购人承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人和以其他方式合法取得本期债券的人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他方式取得本期债券，均视作同意由兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月 31 日，本次债券牵头主承销商兴业证券股份有限公司持有建发房地产集团有限公司已发行的债券“15 建发债”80 万张。

截至 2021 年 3 月 31 日，中国国际金融股份有限公司及子公司共持有建发股份（600153.SH）2,440,789 股股票。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在深交所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时出现困难。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司所处房地产行业的资产负债率普遍较高，随着公司经营规模的不断扩大，公司2021年3月末负债总额较2020年末增长20.40%。最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为75.35%、77.87%、78.26%和79.17%；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为58.84%、50.57%、49.13%和45.70%，资产负债率处于较高水平。未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

2、提供按揭贷款担保的风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房承购人发放个人住房贷款的必要条件。如果客户在本公司担保期间丧失还款能力，本公司将承担连带责任，在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

3、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大。本公司进行房地产开发的所需资金，除自有资金外，主要来源于项目开发积累资金、银行贷款和资本性融资。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。

4、短期偿债压力较大的风险

发行人的短期债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债。最近三年及一期末，发行人短期债务期末余额分别为 35.07 亿元、114.32 亿元、76.63 亿元和 84.88 亿元，短期债务占有息负债的比例分别为 8.54%、21.63%、11.23%和 11.33%。尽管得益于发行人稳健的财务政策，短期债务占有息负债的比例始终处于较低水平，同时留存有较为充裕的货币资金，但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。

5、经营性净现金流波动较大风险

最近三年及一期末，发行人经营性净现金流分别为 58,368.17 万元、1,256,407.79 万元、592,786.61 万元和-968,268.68 万元。2018 年加大回款力度，经营性现金净流量由负转正。2019 年度公司房地产销售回款增加，经营性现金净流入同比增加较多。2020 年经营性现金净流量较 2019 年减少 663,621.18 万元，主要系虽然 2020 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金同比增加 295.81 亿元，但 2020 年度发行人购买商品、接受劳务支付的现金同比增加 494.59 亿元，主要原因系 2020 年发行人共取得土地 55 宗（并表口径），取得成本合计 786.60 亿元，去年同期发行人共取得土地 34 宗（并表口径），取得成本合计 383.68 亿元，导致发行人 2020 年支付的土地价款相比去年同期大幅增加，同时，本期开工的新项目较多，支付的工程款也相比去年同期增加。2021 年 1-3 月经营性现金净流量较去年同期减少 795,912.51 万元，主要系虽然 2021 年 1-3 月发行人销售商品、提供劳务收到的现金同比增加 147.08 亿元，但 2021 年 1-3 月发行人购买商品、接受劳务支付的现金同比增加 243.95 亿元，主要原因系 2021 年 1-3 月发行人共取得土地 19 宗（并表口径），取得成本合计 265.79 亿元，去年同期发行人共取得土地 5 宗（并表口径），取得成本合计 139.63 亿元，导致发行人同期支付的土地价款相比去年

同期大幅增加，同时，本期开工的新项目较多，支付的工程款也相比去年同期增加。若未来经营活动净现金流持续紧张或波动较大可能对发行人生产经营活动产生不利影响。

6、投资性房地产公允价值变动的风险

最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 534,934.23 万元、547,294.23 万元、637,895.13 万元和 637,895.13 万元，发行人投资性房地产后续计量模式为公允价值模式，本公司未来仍可能新增陆续竣工的投资性房地产，投资性房地产公允价值将依据项目市场价值情况而发生波动，发行人存在投资性房地产公允价值变动的风险。

7、存货跌价风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 7,935,657.26 万元、10,390,419.50 万元、14,581,320.98 万元和 17,264,816.51 万元，占资产总额的比重分别为 70.30%、61.68%、61.80%和 61.48%，为发行人最主要的资产。存货主要为已完工商品房和在建商品房，其价值主要取决于房产市场行情，考虑到土地和项目建设成本上升以及近期房价的变动，发行人的存货资产存在跌价的风险。

8、受限资产规模较大风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 4,411,525.67 万元，占 2021 年 3 月末资产总额的 15.71%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

9、应交税费余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 181,066.85 万元、260,071.94 万元、410,426.83 万元和 444,417.58 万元。发行人应交税费主要为应缴纳的企业所得税、增值

税及土地增值税,虽然发行人均按期缴纳相关税费,但仍存在应交税费金额较大的风险,对公司资金管理水平提出较高的要求。

10、合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求,发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司,待项目完工清算后注销相应的项目公司,为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险。

11、所有者权益不稳定风险

最近三年及一期末,发行人未分配利润分别为 1,221,746.40 万元、1,522,625.64 万元、1,836,281.00 万元和 1,845,004.04 万元, 占所有者权益的比重分别为 43.91%、40.84%、35.80%和 31.55%, 占比较大。发行人近期无大规模利润分配计划,但未分配利润占比较大,发行人存在所有者权益结构不稳定风险。

12、速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低的风险

发行人近三年及一期末的速动比率分别为 0.44、0.54、0.54 和 0.54,最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.50、2.55 和 2.45,速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低。发行人目前经营状况良好,融资渠道畅通,若发行人未来经营状况出现波动或融资能力下降,将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

13、城市更新业务回款不确定性风险

发行人城市更新业务的主要对手方为地方政府,截至 2021 年 3 月末,发行人城市更新业务已投资 194.82 亿元,但 2016-2017 年并未产生业务收入,主要因为开发土地未到出让进度。发行人 2018 年实现城市更新业务收入 80.79 亿元,主要为薛岭 B 地块、枋湖 A3 地块的土地一级开发收入。发行人 2019 年实现城市更新业务收入 50.49 亿元,主要为后埔-枋湖旧村改造项目的土地一级开发收入。未来公司开发的地块出让后且符合收入确认条件,公司将形成城市更新业务收入。由于土地出让计划由厦门市政府根据厦门市土地规划确定,对发行人城市更新业务收入回款造成一定的不确定性。

14、营业收入波动风险

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 2,735,069.13 万元、3,207,298.83 万元、6,197,877.40 万元和 339,960.82 万元，发行人房地产开发业务收入占营业收入比重分别为 61.21%、75.10%、85.96%和 83.95%。若未来房地产政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临营业收入波动的风险。

15、净利润/净资产为负风险

受项目进度和结转影响，公司下属子公司已有亏损情况出现，因此公司下属子公司可能继续出现净利润或所有者权益为负的风险。

16、母公司盈利依赖投资收益风险

最近三年及一期，发行人母公司营业收入分别为 11.93 亿元、16.72 亿元、7.51 亿元以及 0.03 亿元，实现营业利润 16.20 亿元、17.29 亿元、5.49 亿元以及 0.50 亿元，主要来自于投资收益，最近三年及一期投资收益分别为 34.80 亿元、22.32 亿元、13.99 亿元以及 2.11 亿元。发行人母公司作为统借统还的债务融资主体，有息债务规模大，债务负担较重，同时母公司收入及利润主要来源于投资收益，发行人母公司的现金流和盈利情况存在依赖投资收益的风险。

17、其他应收款增长的风险

最近三年及一期末，公司其他应收款账面净额分别为 680,640.93 万元、2,188,302.94 万元、2,210,810.99 万元以及 3,089,356.83 万元。2021 年 3 月末，公司其他应收款净额 3,089,356.83 万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。其他应收账款的回款速度和土地储备区域、合营及联营企业项目开发进度和开发节奏有关。发行人存在其他应收账款增长较快和回款时间依赖项目开发进度的风险。

18、汇率风险

随着汇率市场化改革的深入，人民币与其它可兑换货币之间的汇率波动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起企业一定期间收益或现金流量的变化。公司目前有从事海外投资业务，汇率变动将使其面临在外汇结算过程中的汇兑风险。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战。这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

3、土地、原材料及劳动成本上升影响公司盈利能力的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响公司未来的盈利能力。

4、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响，维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

6、销售风险

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

7、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产

开发项目的动工开发和销售,但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发,将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

8、业务区域集中和去库存风险

发行人的房地产开发业务主要集中在福建、湖南、上海、四川、江苏、广西等地,业务区域较为集中。2018年,发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏分别实现营业收入992,420.24万元、97,646.25万元、11,091.69万元、102,890.94万元、587.90万元和469,368.02万元;2019年,发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏地区分别实现营业收入767,683.56万元、405,943.55万元、14,407.37万元、55,270.22万元、48,939.04万元和992,400.12万元。2020年,发行人在福建、湖南、上海、四川、广西、江苏地区分别实现营业收入2,653,983.34万元、280,548.04万元、496,686.75万元、302,393.93万元、19,233.22万元和1,522,895.51万元。截至2021年3月末,发行人房地产项目总可售面积3,779.17万平方米,累计签约销售面积2,002.21万平方米,待售面积1,776.96万平方米,待售面积占总可售面积之比为47.02%,宁波、温州、济南、重庆以及福建省内等地因项目未全部开盘,故整体销售比例相对较低,其他项目整体去化情况较好。作为福建省房地产龙头企业,2018年发行人在中国房企综合发展10强中位列第5位,在2019年中国房地产开发企业五百强中排列第39位,在2020年中国房地产开发企业五百强中排列第37位。依赖公司精心打造的“钻石”品牌,定位于高品质的开发,发行人在房地产市场尤其是福建市场获得较高的市场认可度,在上海、苏州、长沙、成都等外省城市还面临万科、保利等大型房地产集团的竞争。按照目前房地产市场行业去库存情况来看,一二线城市的去库存压力较小,三四线城市的去库存压力较大。受到去库存政策的影响,发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响。

9、突发事件引发的经营风险

如遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他高级管理人员丧失民事行为能力或涉及违法违规,或者引发负面新闻等情况,会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响,最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人公司债券发行、兑付等事项。

10、安全生产风险

发行人项目工程质量和土地、原材料等生产要素都有严格细致的管理流程，但是在项目开发过程中仍无法完全排除安全意外的可能，因此存在一定的安全生产的风险。

11、海外投资风险

截至2021年3月末，发行人合并报表范围境外直接持股或全资控股的境外子公司19家。公司未来可能存在进一步的海外投资，如果海外投资因国家、地区、政策等发生变化，将对公司的经营产生不利的影响。同时，海外投资受汇率、利率和政策的影响较大，若出现金融风波、政策限制等突发事件，可能会对公司的海外投资收益产生不利影响。

（三）管理风险

1、业务扩张和管理半径增大带来的风险

公司主要业务是从事房地产开发、城市更新及物业管理业务，有全资和直接控股及间接控股的主要子公司逾三百家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大。

2、自持物业所产生的管理风险

目前，发行人实施物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、南平、苏州、合肥、永安、南京、南宁、珠海、广州等多个地区，物业管理面积3,000多万平方米，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、公园、医院和综合性物业等多种类型。未来如果物业管理出现负面事件，可能存在一定的自持物业管理风险。

3、跨区域管理风险

发行人目前在福建、湖南、上海、四川、江苏、广东等多个省市从事房地产开发业务，所开发的项目在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，发行人存在如何适应当地开发环境的风险。此外，发行人在跨地区进行房地产开发时有一些项目可能采取合资或合作的模式，由此产生合作双方在具体的合作事项中意见和行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，进而给公司经营带来不利影响。

4、人才流失的风险

公司在职的高层管理人员均具有丰富的国内房地产开发行业经验，而现有高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。

5、同业竞争的风险

与公司同属于同一控股股东控股的联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，现注册资本 21 亿元人民币，总资产超过 600 亿元人民币，拥有房地产开发一级资质，现位列 2020 年中国房地产百强企业第 56 位、福建省纳税百强、厦门企业百强。为避免同业竞争，公司与联发集团仅在福建省存在项目重叠，公司的项目主要分布在福建、湖南、上海、四川、江苏等省市，联发集团的项目主要分布在福建、浙江、湖北、江西、重庆和天津，随着外地项目逐渐增多，两家公司在福建省内项目的占比会逐步减小。尽管建发股份已采取多项措施避免同业竞争，但发行人与联发集团仍存在同业竞争，可能对公司的经营产生一定的影响。

6、关联交易的风险

发行人目前存在的关联交易主要包括关联销售及采购、获得关联方提供的担保等。发行人一贯坚持从实际需要出发，严格遵循公司《关联交易管理规定》，管理和规范各项关联交易。在公司董事会和股东会审议通过的日常关联交易及其上限下合理开展必要的关联交易。关联交易价格按照框架协议约定的定价原则确定，公平合理。尽管公司已采取多项措施以规范关联交易，但如出现关联交易定价不公允等情形，则可能会对公司的生产经营产生一定影响。

7、项目质量管理风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，拥有完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。如果产品质量

不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；如果发生重大质量事故，则不但严重影响建设与销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损失。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

发行人的房地产开发业务受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2017年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019年中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

2、土地政策的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

3、金融信贷政策变动的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，房地产业（含商业运营）和物业管理均纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于公司开工日期在2016年4月30日后的房地产项目将适用11%的征收率计征增值税。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，本集团发生增值税应税销售行为或进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%和10%。由于增值税=销项税额-进项税额，进项税额的取得比例对企业的税负影响重大。另外，原营业税的征税机构为地税局，营改增后将变更为国税局，不同的征管部门和不同的征管规定可能会增加发行人的税收不确定性。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010年4月17日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010年4月30日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010年9月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策。2016年以来，一线城市继续实行严格的限购政策。限购政策直接影响到市场需求，对于企业影响较大。

6、严格执行节能环保政策的风险

目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。联合评级出具了《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，本期债券违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）公司区域品牌优势明显。公司作为厦门市大型房地产开发商，开发资质齐全，行业经验丰富，产品品质良好，区域性品牌优势较强。

（2）控股股东支持力度较大。公司承担了部分土地一级开发和大型公建项目的代建工作，上述业务对公司收入及利润形成有效补充。国有控股股东的支持力度较大。

（3）公司签约销售面积和金额均快速增长。2018-2020，公司签约销售面积及签约销售金额快速增长，签约销售金额年均复合增长 63.90%，签约销售面积年均复合增长 43.95%。

（4）公司资产质量较好，债务结构合理。公司资产受限比例一般，整体资产质量较好；公司全部债务以长期债务为主，债务结构合理。

（5）公司经营活动现金流量和 EBITDA 对本期债券拟发行额度的保障能力很强。2020 年，公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期债券的保障倍数分别为 196.79 倍和 14.19 倍。

2、关注

(1) 房地产行业政策波动及项目利润空间可能收窄。目前房地产行业仍处调控周期，公司房地产业务的发展面临一定的政策调控压力。2020 年及 2021 年一季度，公司房地产开发业务毛利率已下降至较低水平；同时公司于部分热点城市拿地价格较高，未来项目销售利润空间可能进一步收窄。

(2) 土地一级开发业务投资规模大，资金占用较多。公司现有土地一级开发业务未来仍存在较大规模的投资需求，该业务收入受政府土地出让政策影响较大，回款波动性大。

(3) 合作开发规模大，少数股东权益占比较高。近年来随着公司并表合作开发项目增长较多，少数股东权益持续增长，截至 2021 年 3 月底，公司少数股东权益占比 46.70%，权益稳定性较弱。

(4) 债务规模持续增长，存在一定资本支出压力。近年来公司债务规模持续增长，且公司 2020 年以来土储购置规模较大，在建及拟建项目未来投资规模较大，存在一定的资本支出压力。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年建发房地产集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

建发房地产集团有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。建发房地产集团有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对建发房地产集团有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的重大事项，建发房地产集团有限公司应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注建发房地产集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，如发现建发房地产集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对建发房地产集团有限公司或本次（期）债券信用等级产生较大影响的

事项时，联合评级将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如建发房地产集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合评级无法对建发房地产集团有限公司或本次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合评级可以终止评级。

联合评级对本次（期）债券的跟踪评级报告将在联合评级网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在联合评级网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送建发房地产集团有限公司、监管部门等。

三、公司的历史主体评级情况

2013年7月31日，联合资信评估有限公司公告了《建发房地产集团有限公司跟踪评级报告》（联合[2013]1201号），维持公司主体长期信用等级为AA-，评级展望为稳定。

2014年5月27日，联合资信评估有限公司公告了《建发房地产集团有限公司跟踪评级报告》（联合[2014]684号），建发房地产集团有限公司跟踪评级报告》，确定将公司主体长期信用等级由AA-调整为AA，评级展望为稳定。本次调整系由于公司股东进一步增资，公司资产和权益大幅增长；房产销售面积持续的增加和土地一级开发等代建项目稳步推进使经营规模持续扩大，并带动营业收入和利润水平大幅度上升，公司抗风险能力显著增强。未来随着公司房产销售规模的进一步扩大、后埔-枋湖旧村改造项目土地出让返还增加、洋唐保障性安居工程的竣工及销售，公司营业收入和现金流情况有望得到进一步提升。

2015年5月12日，联合资信评估有限公司公告了《2015年建发房地产集团有限公司公司债券信用评级报告》（联合[2015]567号），确定公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。根据联合资信评估有限公司发布的《联合资信关于2015年建发房地产集团有限公司级别调整的说明》，本次调整系厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司共同对公司增资10亿元，增资后公司的注册资本为20亿元，公司资产和权益大幅增长；2014年以来，央行多次降息降准，释放流动性，房企资金压力有所缓解，金融信贷、公积金政策跟进调整、首付比例下调等，房地产行业呈现回暖趋势；

同时公司 2014 年房地产业务收入、板块毛利率、投资额、施工面积及销售均价等均同比快速提升；同行业信用等级对比，公司盈利能力处于行业内较强水平。由于未来随着鹭洲国际、建发上郡、锦城鹭洲等项目的持续销售，公司房产销售规模和收入规模有望进一步扩大；此外，随着代建项目以及土地一级开发的持续推进，公司收入规模及利润水平有望进一步提升。

2018 年 9 月 25 日，联合资信评估有限公司信用等级报告（联合[2018]757 号）确定建发房地产集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。建发房地产集团有限公司发行的 2018 年度第一期中期票据信用等级为 AA+。

2019 年 6 月 12 日，联合信用评级有限公司出具的《建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，将发行人的主体级别由 AA+调整至 AAA，本次调整主要基于：（1）建发房地产股东背景雄厚，且与股东关系紧密，能得到股东持续稳定的支持。（2）公司自身经营和财务状况不断提升。2016~2018 年，公司营业收入波动增长，年均复合增长 15.75%。2016~2018 年，公司签约销售面积和金额持续增长，签约销售的增长为未来结转收入和利润的进一步增长奠定了良好基础。（3）公司短期和长期偿债能力较强。

2020 年 6 月 19 日，联合信用评级有限公司出具的《建发房地产集团有限公司发行公司债券 2020 年跟踪评级报告》确定建发房地产集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 817.55 亿元，已使用额度为 493.5 亿元，尚未使用额度为 324.1 亿元。

发行人银行授信情况表

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国银行	147.7	100.4	47.3
兴业银行	142.3	85.3	57
建设银行	151.9	79.4	72.5
农业银行	100.6	67.3	33.3
工商银行	51.7	40.2	11.5
农发行	26.5	26.5	0
招商银行	20.75	8.1	12.65
交通银行	51.3	29.3	22
中信银行	44	8	36
平安银行	15.5	8	7.5
国开行	8.2	0	8.2
江苏银行	3.3	3.3	0
邮储银行	33.7	19.6	14.1
浦发银行	17	15	2
浙商银行	1.9	1.9	0
厦门银行	1	1	0
澳洲国家银行	0.2	0.2	0
合计	817.55	493.5	324.1

(二) 最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约情况。

(三) 已发行的债券或其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司已发行尚未兑付的债券或其他债务融资工具情况如下：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况统计表

债券名称	债券类型	起息日期	债券期限	发行规模	兑付情况
2015 年建发房地产集团有限公司公司债券	企业债	2015 年 5 月 27 日	7 年	10 亿元	已兑付 1000 元
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016	公司债	2016 年 7 月 19 日	5 年	15 亿元	已兑付 8.05 亿元

债券名称	债券类型	起息日期	债券期限	发行规模	兑付情况
年公司债券（第一期）					
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	中期票据	2017 年 10 月 31 日	5+N 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	中期票据	2018 年 10 月 12 日	3 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	中期票据	2019 年 1 月 4 日	3 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	定向工具	2019 年 4 月 17 日	3 年	11.5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)	公司债	2019 年 7 月 9 日	7 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)	公司债	2019 年 7 月 9 日	6 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)	公司债	2019 年 8 月 8 日	6 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种二)	公司债	2019 年 8 月 8 日	7 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)(品种一)	公司债	2019 年 9 月 2 日	7 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第三期)(品种二)	公司债	2019 年 9 月 2 日	6 年	3 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	定向工具	2019 年 9 月 16 日	5 年	5 亿元	存续期内尚未兑付

债券名称	债券类型	起息日期	债券期限	发行规模	兑付情况
建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	定向工具	2019 年 9 月 25 日	5 年	8 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 3 月 11 日	5 年	7 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	中期票据	2020 年 5 月 22 日	5 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	中期票据	2020 年 6 月 17 日	5 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)	公司债	2020 年 6 月 23 日	7 年	7 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	中期票据	2020 年 7 月 30 日	5 年	8 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 8 月 27 日	5 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	中期票据	2020 年 9 月 3 日	5 年	7 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 10 月 14 日	5 年	3 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	中期票据	2020 年 10 月 21 日	5 年	7 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 11 月 13 日	5 年	10 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	定向工具	2021 年 3 月 2 日	3 年	4.2 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	中期票据	2021 年 3 月 26 日	5 年	5.1 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	中期票据	2021 年 4 月 16 日	5 年	5 亿元	存续期内尚未兑付

债券名称	债券类型	起息日期	债券期限	发行规模	兑付情况
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期 中期票据	中期票据	2021 年 5 月 6 日	5 年	10 亿元	存续期内 尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期 中期票据	中期票据	2021 年 5 月 28 日	5 年	3 亿元	存续期内 尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期 定向债务融资工具	定向工具	2021 年 6 月 1 日	5 年	5 亿元	存续期内 尚未兑付

本公司于 2015 年 5 月 27 日在境内公开发行人民币 10 亿元的企业债券，由厦门建发集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。该债券期限为 7 年，票面年利率为 4.28%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。在第 5 年末设置投资者回售权，公司有权在本期债券存续期限内第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面年利率，投资者有权选择将债权回售给本公司。截至本募集说明书出具之日，该债券已回售兑付 1000 元，余额为 9.99 亿元。

本公司于 2016 年 7 月 19 日在境内非公开发行人民币 15 亿元的公司债券。该债券期限为 5 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.85%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券已兑付 8.05 亿元，余额为 6.95 亿元。

本公司于 2017 年 10 月 31 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据，由厦门建发股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。该债券期限为 5 年，票面年利率为 6.00%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2018 年 10 月 12 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据。该债券期限为 3 年，票面年利率为 5.00%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2019 年 1 月 4 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券期限为 3 年，票面年利率为 4.30%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2019 年 4 月 17 日在境内非公开发行人民币 11.5 亿元的定向工具。该债券期限为 3 年，票面年利率为 4.75%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 11.5 亿元。

本公司于 2019 年 7 月 9 日在境内公开发行人民币 20 亿元的公司债券。该债券品种一发行总额 10 亿元，期限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.20%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。该债券品种二发行总额 10 亿元，期限为 5 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.80%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 20 亿元。

本公司于 2019 年 8 月 8 日在境内公开发行人民币 10 亿元的公司债券。该债券品种一发行总额 5 亿元，期限为 6 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.71%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。该债券品种二发行总额 5 亿元，期限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.09%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2019 年 9 月 2 日在境内公开发行人民币 13 亿元的公司债券。该债券品种一发行总额 10 亿元，期限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.18%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。该债券品种二发行总额 3 亿元，期限为 6 年，在第 3 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.70%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 3 亿元。

本公司于 2019 年 9 月 16 日在境内非公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.15%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2019 年 9 月 25 日在境内非公开发行人民币 8 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.28%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 8 亿元。

本公司于 2020 年 3 月 11 日在境内非公开发行人民币 7 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 3.66%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 5 月 22 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 3.88%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2020 年 6 月 17 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.19%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2020 年 6 月 23 日在境内公开发行人民币 7 亿元的公司债券，该债券期限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.15%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 7 月 30 日在境内公开发行人民币 8 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.30%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 8 亿元。

本公司于 2020 年 8 月 25 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.14%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2020 年 9 月 1 日在境内公开发行人民币 7 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.49%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 10 月 15 日在境内非公开发行人民币 3 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.70%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 3 亿元。

本公司于 2020 年 10 月 19 日在境内公开发行人民币 7 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.46%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 11 月 11 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.27%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 2 月 26 日在境内非公开发行人民币 4.20 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.38%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 3 月 24 日在境内公开发行人民币 5.1 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.88%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5.1 亿元。

本公司于 2021 年 4 月 14 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.65%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2021 年 4 月 30 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.64%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 5 月 26 日在境内公开发行人民币 3 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.50%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 3 亿元。

本公司于 2021 年 5 月 28 日在境内非公开发行人民币 5 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 3.97%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述债券均已按期足额向投资者支付了债券本金或利息。最近三年及一期，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 50 亿元，如本公司本期申请的不超过 6.95 亿元公司债券全部发行完毕，本公司的累计最高公司债券余额为 56.95 亿元，占本公司截至 2021 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 9.74%。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

表：发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.65	1.73	1.70	2.13
速动比率	0.54	0.54	0.54	0.44
资产负债率 (%)	79.17	78.26	77.87	75.35
EBITDA 利息保障倍数	-	2.45	2.55	2.50
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（六）最近三年及一期权益性证券发行情况

2017年1月,发行人收到中国银行间市场交易商协会下发的中市注协[2017]MTN27号《接受注册通知书》,交易商协会已接受发行人中期票据的注册,注册金额为10亿元人民币。2017年10月30日,发行人在中国银行间市场发行了2017年度第二期中期票据(债券简称“17建发地产MTN002”)10亿元人民币,本期中期票据于发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续,并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期,募集资金已于2017年10月31日到账。本期中期票据计入“其他权益工具”科目,截至2021年3月末账面价值10亿元。

除此之外,发行人无其他权益性证券发行情况。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

截至本募集说明书签署之日，本公司不存在已经作出的、可能对本期债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本期债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本期债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2028年每年的7月13日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月13日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月13日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、债券利息的支付通过本期债券的登记托管机构办理。利息支付的具体事项将依据法律、法规的规定，由本公司在监管部门指定的媒体上发布付息公告予以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券的兑付日为2028年7月13日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年7月13日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2026年7月13日。（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、偿债基础

（一）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营性活动现金流入。

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月营业总收入分别为 273.51 亿元、320.73 亿元、619.79 亿元和 34.00 亿元，归属母公司所有者的净利润分别为 34.43 亿元、39.83 亿元、41.99 亿元和 1.24 亿元。2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人经营活动收到的现金分别为 468.47 亿元、1,038.08 亿元、1,367.71 亿元和 374.22 亿元。

发行人日常经营产生的稳定的利润及现金流入将为偿还债券本息提供保障。

（二）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 3 月 31 日，公司的流动资产合计为 2,555.82 亿元。

2、外部融资渠道

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。在直接融资方面，发行人已发行多期短融、中票、PPN、企业债等债务融资工具，融资渠道畅通，通过资本市场直接融资能力较强；同时，公司资信水平良好，与商业银行保持良好合作关系，具有较强的间接融资能力。若未来本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，公司可通过外部融资渠道融入资金予以解决。

四、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

（一）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《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、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，并与兴业证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（三）设立募集资金及偿债保障金专户

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

1、开立募集资金账户专款专用

发行人开立募集资金账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订了《建发房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、设立偿债保障金账户

（1）资金来源

如本节“二、（一）偿债资金来源”所述，偿债资金主要来源于发行人的营业收入、净利润和经营性活动现金流入。

（2）提取时间、频率及金额

①发行人应在本期债券每次付息日前五个交易日将应付的利息资金全额划付至募集资金及偿债保障金专户。

②发行人应在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）五个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）管理方式

①发行人指定资金中心负责募集资金及偿债保障金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合资金中心在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①发行人与债券受托管理人、兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订《建发房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人和兴业银行股份有限公司厦门文滨支行对偿债资金的存入、使用和支取进行监督管理。募集资金及偿债保障金专户用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（四）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人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。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（六）发行人承诺

根据发行人董事会决议，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

五、违约责任

（一）本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）违约责任及承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管

理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）争议解决方式

发行人及投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，任何一方当事人均有权向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：建发房地产集团有限公司

英文名称：C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED

法定代表人：庄跃凯

成立日期：1998 年 7 月 28 日

注册资金：贰拾亿元人民币

实收资本：贰拾亿元人民币

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

邮政编码：361001

信息披露事务负责人：张颜青

信息披露事务联络人：肖子敏

信息披露事务人联系方式：0592-2263366

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

邮政编码：361001

营业执照号：91350200260129927P

公司类型：有限责任公司

所属行业：房地产（《上市公司行业分类指引》之 K70）

经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

作为建发集团的核心组成部分，建发房产是福建省最早与外商合资、合作开发房地产的企业之一。依托建发集团的雄厚实力，凭借专业化的操作、科学化的管理和稳健务实的经营，建发房产从中国最宜居的城市厦门出发，精耕福建，已逐步拓展至上海、长沙、成都、苏州、南宁等城市，成功开发了数十个高品质房地产项目，产品涉及城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、商业地产、高端写字楼、城市综合体、大型公建等。建发房产还积极承建城市安居保障工程、构筑绿色节能建筑，并以房地产开发为核心在上、下游行业开拓出区域内领先的物业管理和城市更新业务，形成了旗下拥有近三百家全资及控股企业的专业房地产开发集团，连续多年位居中国房地产百强榜的专业房地产开发集团。

二、发行人设立情况及历史沿革

发行人是经厦国资产权〔1998〕119号批准，由厦门建发集团有限公司及其下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资，于1998年7月28日在厦门市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司。目前，发行人的股东为厦门建发集团有限公司和厦门建发股份有限公司（建发集团为建发股份大股东）。建发集团是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省大型国有企业集团之一。

（一）建发房地产集团有限公司设立后历次变动情况

1998年7月28日，根据厦国资产权〔1998〕119号文批准，厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立厦门建发集团房地产有限公司，注册资本为1,200.00万元，该出资已经厦门大学会计师事务所审验，并于1998年6月8日出具厦大所验（98）NZ字第4025号《验资报告》。其中建发集团出资1,140.00万元人民币，持有95%股权；建发物业出资60.00万元，持有5%股权。

2000年9月2日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资1,380.00万元，增资后公司注册资本为2,580.00万元，该增资已经福州闽都有限责任会计师事务所审验，并于2000年9月8日出具福州闽都所（2000）验字第NY2003号《验资报告》。

2001年8月8日，发行人股东会决议同意建发物业将其持有的公司5%股权转让给厦门建发集团有限公司工会委员会。

2002年8月8日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资5,420.00万元，增资后公司注册资本为8,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2002年8月21日出具福州闽都所（厦门）验字（2002）第NY1013号《验资报告》。

2003年1月28日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资2,088.00万元，增资后公司注册资本为10,088.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2003年2月11日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第NY1001号《验资报告》。

2003年12月19日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司注资9,912.00万元，增资后公司注册资本为20,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2003年12月24日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第NY1012号《验资报告》。

2004年12月10日，发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资15,000.00万元，增资后公司注册资本为35,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2004年12月14日出具福州闽都所（厦门）验字（2004）第NY1026号《验资报告》。

2005年3月15日，发行人股东会决议同意公司股东厦门建发集团有限公司工会委员会将其持有的公司4%股权转让给建发集团，将剩余1%股权转让给厦门华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”），股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持有发行人99%股权，厦门华益持有发行人1%股权。

2006年7月13日，发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。根据2009年3月2日发行人股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将持有的发行人44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展集团有限公司（以下简称“厦门会展”）95%的股权进行等价置换；除上述置换外，建发集团将持有的发行人10%的股权转让给建发股份。上述股权等价置

换及转让后，建发股份持有发行人 54.654%的股权；建发集团持有 44.346%的股权；厦门华益持有 1%的股权。

根据 2009 年 4 月 28 日股东会决议的规定，公司增资 65,000.00 万元，各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为 100,000.00 万元，其中建发股份出资 54,654.00 万元，占注册资本 54.654%；建发集团出资 44,346.00 万元，占注册资本的 44.346%；厦门华益出资 1,000.00 万元，占注册资本的 1%。

根据 2009 年 5 月 13 日《股权转让协议》的约定，厦门华益将持有公司 1%的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司 54.654%的股权；建发集团持有公司 45.346%的股权。

根据 2013 年 1 月 24 日股东会决议的规定，公司增资 100,000 万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为 200,000 万元，其中建发股份出资 109,308 万元，占注册资本的 54.654%，建发集团出资 90,692 万元，占注册资本的 45.346%。

未来经营中，公司将坚持既定的战略规划，努力把各核心主业做强、做大。

（二）发行人实际控制人情况及变化

发行人的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内发行人的实际控制人未发生变更。

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

发行人在报告期内无重大资产重组情况。

三、发行人股东及出资额情况

（一）发行人股东情况

公司股东为厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司。

建发股份（股票代码 600153）是建发集团的控股子公司，于 1998 年在上海证券交易所上市。经过多年的发展，建发股份确立了“供应链运营+房地产”双主业格局，形成了金属行业、浆纸行业、矿产业、农产业、轻纺业、化工行业、机电行业、汽车行业、酒业、物流行业、金融行业、新兴行业等业务领域形成优势，与 170 多个国家和地区建

立了业务关系。截至 2020 年 12 月 31 日，建发股份资产总额为 3,871.57 亿元，所有者权益 860.58 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 383.87 元；2020 年，建发股份实现营业收入 4,329.49 亿元，净利润 81.82 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 45.04 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，建发股份合并报表口径资产总额为 5,028.53 亿元，负债总额 4052.82 亿元，股东权益总额 975.71 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 407.10 亿元。2021 年 1-3 月，建发股份实现合并报表口径营业总收入 1,070.92 亿元，利润总额 11.45 亿元，归属于母公司股东的净利润为 7.77 亿元。截至募集说明书签署日，厦门建发集团有限公司对建发股份持股比例为 47.38%。

建发集团成立于 2000 年 12 月，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化集团公司。建发集团担负着吸收和利用侨资和外资、执行市政府社会经济发展和产业结构调整部署、保证国有资产安全和保值增值的重要职责，其各项投资建设得到了福建省各级政府的大力支持。目前建发集团注册资本为 67.50 亿元，位列 2020 年度"《财富》世界 500 强"第 234 位、"中国企业 500 强"第 62 位、"中国服务业企业 500 强"第 34 位。截至 2020 年末，建发集团资产总额为 4,369.68 亿元，负债总额 3,174.39 亿元，所有者权益 1,195.29 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 572.26 亿元。2019 年度实现营业收入 4,423.72 亿元，净利润 108.01 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 65.73 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，建发集团合并报表口径资产总额为 5,517.98 亿元，负债总额 4,210.04 亿元，所有者权益 1,307.94 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 573.59 亿元。2021 年 1-3 月，建发集团实现合并报表口径营业总收入 1,093.67 亿元，净利润 6.94 亿元，归属于母公司股东的净利润为 2.25 亿元。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有建发集团 100%的股份。

（二）出资额情况

截至 2021 年 3 月 31 日，本公司股东持股情况如下：

表：发行人股东持股情况统计表

单位：万元

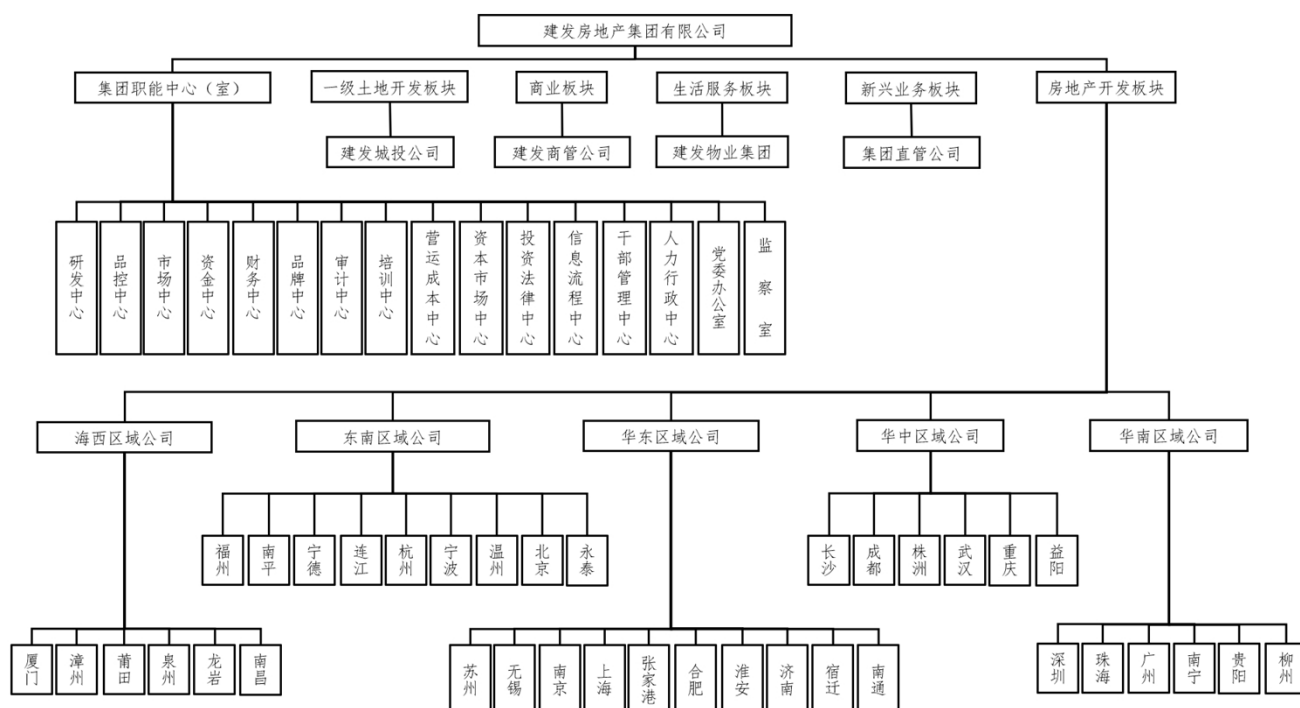
序号	股东名称	持股比例（%）	出资额
1	厦门建发股份有限公司	54.654	109,308
2	厦门建发集团有限公司	45.346	90,692

四、发行人的组织结构和对外投资情况

（一）发行人管理架构

发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了十六大中心、一个职能部门以及管理全国各城市公司的五大区域，形成了职能保障部门和业务执行部门两大组织板块，各组织板块之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

图：发行人管理架构图



1、职能保障部门

研发中心：负责集团建筑技术、景观的研发及项目管理、条线管理工作；

品控中心：负责集团土建、精装、景观等的施工管理及售后、集采工作；

市场中心：负责把控集团营销及土地拓展方向，研究行业及市场政策，分解动态指标，指导重难点项目；

资金中心：负责集团资金管理、融资、金融机构关系维护工作；

财务中心：负责集团财务管理、核算管理、税务筹划工作；

品牌中心：负责集团品牌建设、宣传和推广，提升公司品牌价值和影响力；

审计中心：负责集团业绩考核、内部审计，配合外部审计工作；

培训中心：负责搭建并完善集团的人才培养体系，开展干部专业培训；

营运成本中心：负责集团经营计划及完成跟踪评价、成本标准化及大运营平台维护；

资本市场中心：负责执行、协调开展集团资本市场相关业务，披露上市公司信息，维护投资者关系；

投资法律中心：负责集团的并购/合作工作，做好投后及合规管理，同时负责管控集团法律风险；

信息流程中心：负责集团信息化的投资、建设、优化及日常运维管理；

干部管理中心：负责集团聘任干部的考评、选拔、推荐，建立选拔标准并实施；

人力行政中心：负责集团员工关系、招聘、绩效、日常后勤保障工作；

党委办公室：负责集团党务、纪检、信访、出入境管理工作；

监察室：负责协助纪检、信访、监察工作。

2、业务板块

（1）房地产开发板块设立五大区域公司，主要负责所辖区域内开发项目全过程的管理，包括新项目拓展、项目设计、招标及成本管理、工程施工管理及营销策划等工作，是确保公司项目管理目标顺利完成的责任机构。

（2）城市更新板块（一级土地开发板块）由建发城投公司负责厦门地区旧村改造、城市更新、老旧小区改造等城市服务业务。

（3）商业板块由建发商业管理公司负责集团持有型及轻资产商业项目。

（4）建发物业管理板块由建发物业管理公司负责集团物业管理业务。

（5）新兴业务板块由建发国际及集团发展需要的其他新兴业务。

（二）控股子（孙）公司的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，本公司控股子（孙）公司的情况如下：

表：发行人控股子（孙）公司

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	
					直接	间接
1	厦门嘉御房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	93.25	6.75
2	厦门品传置业顾问有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95	5
3	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95	5
4	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5
5	厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100	
6	利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	厦门	厦门	投资管理	80	20
7	厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	2	98
8	福建兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75	
9	建发房地产集团福州有限公司	福州	福州	房地产业	95	5
10	福州兆兴房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	51	49
11	成都建发置业有限公司	成都	成都	房地产业	51	
12	建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5
13	永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95	5
14	泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30	25
15	兆益发展有限公司	香港	香港	投资管理	100	
16	益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100	
17	福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	94.4	5.6
18	建发房地产集团成都有限公司	成都	成都	房地产业	95	5
19	成都华翊龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业		100
20	汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95	5
21	泉州建汇房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产业		52
22	汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
23	厦门建发峰道商业资产管理有限公司	厦门	厦门	资产物业管理		100
24	厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	96.84	3.16
25	厦门兆蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
26	厦门兆嘉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
27	厦门兆投房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
28	厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
29	厦门兆尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
30	厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29
31	福建兆丰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		100
32	长沙兆盛房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100

33	苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
34	龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	70	
35	龙岩利联房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		80
36	建发房地产集团上海有限公司	上海	上海	房地产业	95	5
37	上海山溪地房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20	80
38	上海中悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
39	上海兆发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
40	苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
41	上海兆升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
42	怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理		100
43	长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理		100
44	上海怡祥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100
45	成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		100
46	建发房地产集团长沙有限公司	长沙	长沙	房地产业	95	5
47	上海兆瑞投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	99	1
48	厦门兆鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	10	90
49	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	31	69
50	成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业		70
51	福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95	5
52	福建龙城时代广场经营管理有限公司	漳州	漳州	物业管理		100
53	建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5
54	南平悦城中心商业管理有限公司	南平	南平	物业管理		100
55	益能国际有限公司	香港	香港	投资管理		100
56	厦门在家怡居信息科技有限公司	厦门	厦门	咨询服务、 零售		100
57	成都峰尚睿诚商业管理有限公司	成都	成都	咨询服务		100
58	福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		100
59	厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理		100
60	厦门利承企业管理有限公司	厦门	厦门	投资管理		100
61	厦门建呈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
62	厦门建汇房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
63	连江兆润房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业		78
64	建发房地产集团合肥有限公司	合肥	合肥	房地产业	95	5
65	建瓯发云房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业		75
66	建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95	5
67	南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	南京	房地产业	60	
68	嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理		100
69	建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	95	5
70	厦门建珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100

71	厦门建瑞房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
72	长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100
73	广州建信小额贷款有限公司	广州	广州	金融保险行业	42	34
74	建发房地产集团杭州置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	95	5
75	厦门市品传珑置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
76	厦门市品传阔置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
77	厦门市品传鉴置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
78	厦门市品传慧置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
79	厦门市品传鸿置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
80	厦门市品传衡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
81	厦门市品传恒置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
82	厦门市品传浩置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
83	厦门市品传豪置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
84	厦门市品传行置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
85	厦门市品传贵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
86	厦门市品传冠置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
87	厦门市品传格置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
88	厦门市品传锋置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
89	厦门市品传凡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
90	厦门市品传发置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
91	厦门市品传蒂置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
92	厦门市品传第置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
93	厦门市品传德置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
94	厦门市品传道置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
95	厦门市品传聪置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
96	厦门市品传博置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
97	厦门市品传斌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
98	厦门市品传彬置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
99	厦门市品传清置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
100	厦门市品传致置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
101	厦门市品传质置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
102	厦门市品传正置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
103	厦门市品传臻置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
104	厦门市品传甄置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
105	厦门市品传兆置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
106	厦门市品传泽置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
107	厦门市品传韵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
108	厦门市品传悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
109	厦门市品传全置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
110	厦门市品传裕置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100

111	厦门市品传昱置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
112	厦门市品传瑜置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
113	厦门市品传愉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
114	厦门市品传优置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
115	厦门市品传毅置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
116	厦门市品传逸置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
117	厦门市品传益置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
118	厦门市品传轶置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
119	厦门市品传艺置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
120	厦门市品传颐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
121	厦门市品传怡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
122	厦门市品传耀置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
123	厦门市品传雅置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
124	厦门市品传轩置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
125	厦门市品传旭置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
126	厦门市品传秀置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
127	厦门市品传兴置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
128	厦门市品传鑫置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
129	厦门市品传新置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
130	厦门市品传贤置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
131	厦门市品传玺置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
132	厦门市品传文置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
133	厦门市品传维置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
134	厦门市品传威置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
135	厦门市品传腾置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
136	厦门市品传舒置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
137	厦门市品传仕置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
138	厦门市品传胜置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
139	厦门市品传圣置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
140	厦门市品传升置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
141	厦门市品传尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
142	厦门市品传上置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
143	厦门市品传善置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
144	厦门市品传森置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
145	厦门市品传睿置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
146	厦门市品传锐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
147	厦门市品传铨置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
148	厦门市品传强置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
149	厦门市品传目置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
150	厦门市品传茗置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
151	厦门市品传明置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
152	厦门市品传美置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100

153	厦门市品传露置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
154	厦门市品传璐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
155	厦门市品传禄置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
156	厦门市品传灵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
157	厦门市品传乐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
158	厦门市品传蓝置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
159	厦门市品传兰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
160	厦门市品传科置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
161	厦门市品传骏置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
162	厦门市品传精置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
163	厦门市品传晶置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
164	厦门市品传京置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
165	厦门市品传杰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
166	厦门市品传建置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
167	厦门市品传佳置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
168	厦门市品传极置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
169	厦门市品传汇置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
170	厦门市品传晖置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
171	厦门市品传华置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
172	厦门市品传宏置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
173	厦门市品传和置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
174	厦门市品传驰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
175	厦门市品传凌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
176	厦门市品传呈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
177	厦门市品传昌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
178	福州北纬 25 度项目	福州	福州	房地产业		51
179	Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资		100
180	New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资		100
181	宝石置业有限公司	香港	香港	投资		100
182	广西南宁百益商贸有限公司	南宁	南宁	房地产开发及物业租赁		87.52
183	厦门利柏商务服务有限公司	南宁	南宁	投资		100
184	利百（荷兰）有限公司	香港	香港	投资		100
185	利百控股有限公司	香港	香港	投资及物业租赁		100
186	南宁金裕丰物业服务有限公司	南宁	南宁	物业租赁及管理		100
187	南宁威特斯房地产开发投资有限公司	南宁	南宁	房地产业		100
188	南宁裕丰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100

189	泉州兆悦置业有限公司	泉州	泉州	房地产业		40
190	厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资		100
191	厦门兆慧网络科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件		100
192	长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产的开发经营		100
193	益悦（香港）有限公司	香港	香港	投资		100
194	厦门建发兆诚建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
195	上海建发兆昱资产管理有限公司	上海	上海	资产管理		55
196	厦门益睿投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理		100
197	厦门利融投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理		100
198	上海兆祥商业经营管理有限公司	上海	上海	商业项目管理		100
199	上海兆屹企业管理有限公司	上海	上海	资产管理		85
200	福建兆嘉房地产有限公司	漳州	漳州	房地产的开发经营		60
201	漳州泛华实业有限公司	漳州	漳州	房地产的开发经营		60
202	建发国际投资集团有限公司	香港	香港	投资管理		64.87
203	利驰(香港)有限公司	香港	香港	投资		100
204	利杰(香港)有限公司	香港	香港	投资		100
205	Li Chi International Limited	香港	BVI	投资		100
206	Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资		100
207	泉州利龙教育投资有限公司	泉州	泉州	教育行业投资；房地产开发经营		100
208	建发置业（香港）集团有限公司	香港	香港	投资		100
209	厦门兆赫企业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
210	厦门兆泉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
211	厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
212	厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	99.5	0.5
213	厦门和兆建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
214	福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		70
215	成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业		100
216	建瓯中恒房地产有限公司	南平	建阳	房地产业		75
217	张家港建丰房地产开发有限公司	苏州	张家港	房地产业		70

218	太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
219	龙岩恒富房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		40
220	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		100
221	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业		49
222	建发房地产集团南宁有限公司	南宁	南宁	房地产业	95	5
223	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁	南宁	房地产业		51
224	南宁市庆和房地产开发有限责任公司	南宁	南宁	房地产业		51
225	TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited	香港	香港	房地产业		100
226	Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	悉尼	悉尼	房地产业		60
227	上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		40.53
228	上海兆化房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
229	南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业		50
230	永安天和房地产开发有限公司	永安	永安	房地产业		70
231	无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业		100
232	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	南平	南平	房地产业		50
233	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
234	永泰开成房地产开发有限公司	永泰	永泰	房地产业		65
235	永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司	永泰	永泰	房地产业		65
236	福州兆汇房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		51
237	厦门澳头建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业		60
238	建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业		70
239	建悦控股有限公司	香港	香港	投资管理		100
240	广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		64
241	广州建融房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		64
242	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		51
243	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业		30
244	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		55
245	张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业		100
246	杭州唯祥房地产管理有限公司	杭州	杭州	投资管理		82
247	福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业		51.6
248	励德置业（福州）有限公司	福州	福州	房地产业		70

249	深圳市盛毅投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理		51.6
250	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业		46.15
251	连江兆融投资有限公司	连江	连江	投资管理		46.15
252	连江兆昌投资有限公司	连江	连江	投资管理		71
253	厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理		51
254	厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
255	厦门兆淳置业有限公司	厦门	厦门	投资管理		50
256	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
257	沙县天辰房地产开发有限公司	沙县	沙县	房地产业		51
258	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业		100
259	珠海斗门益发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业		100
260	上海普陀悦达置业有限公司	上海	上海	商业管理		55
261	厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰		100
262	厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司		100
263	南平汇嘉物业管理有限公司	南平	南平	物业管理		100
264	广州怡家园物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100
265	武汉怡然物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100
266	厦门怡悦新管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理		100
267	漳州怡平物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100
268	珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理		100
269	建发物业服务集团有限公司	厦门	厦门	物业管理		100
270	厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理		100
271	厦门建发一品文化发展有限公司	厦门	厦门	文化服务		100
272	莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业		100
273	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		95
274	南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业		70
275	莆田市怡信物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理		100
276	湖州市怡晟物业管理有限公司	湖州	湖州	物业管理		100
277	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产业		51
278	深圳市名巨南庄房地产有限公司	深圳	深圳	房地产业		51
279	厦门兆禧珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
280	上海益坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
281	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	51	49
282	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
283	常熟建尚房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		100
284	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		100
285	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产		100

286	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	张家港	房地产		100
287	福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		100
288	厦门益春置业有限公司	厦门	厦门	房地产		95
289	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产		51
290	深圳市盛锦投资管理有限公司	厦门	深圳	房地产		51
291	宁德兆投房地产有限公司	宁德	宁德	房地产		100
292	宁德兆行房地产有限公司	宁德	宁德	房地产		50
293	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	宁德	房地产		100
294	仙游兆挺置业有限公司	仙游	仙游	房地产业		55
295	福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		100
296	福建兆睿房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		70
297	南平市兆荣房地产有限公司	南平	南平	房地产		75
298	珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产		100
299	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		60
300	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100
301	厦门利悦企业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业		100
302	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
303	厦门建发广悦商业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业		100
304	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理		100
305	永泰怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理		100
306	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德	宁德	物业管理		100
307	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理		100
308	漳州怡家园月港物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		50
309	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山	武夷山	物业管理		100
310	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	南平	南平	物业管理		100
311	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理		100
312	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理		100
313	上杭怡诚物业管理有限公司	上杭	上杭	物业管理		100
314	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发及物业租赁	95	5
315	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发及物业租赁		100
316	连江兆裕房地产开发有限公司	连江	连江	房地产开发及物业租赁		100

317	连江兆悦房地产开发有限公司	连江	连江	房地产开发及物业租赁		100
318	福建兆发房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发及物业租赁		70
319	漳州怡家园物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100
320	厦门建益融房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发及物业租赁		51
321	福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		70
322	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		70
323	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		55
324	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
325	北京兆丰建融置业有限公司	北京	北京	房地产业		100
326	福建兆驰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业		100
327	连江兆汇沅置业有限公司	连江	连江	房地产业		40
328	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100
329	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100
330	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
331	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5
332	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业		100
333	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯	建瓯	商业管理		100
334	杭州兆欣房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业		100
335	无锡建新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业		100
336	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		60
337	南京兆祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100
338	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
339	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
340	苏州欣吉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
341	南平嘉达房地产有限公司	南平	南平	房地产业		100
342	苏州友运房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100
343	上海兆闵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
344	上海兆仁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100
345	莆田品悦装饰工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰		100
346	桐庐银悦商业发展有限公司	杭州	杭州	商业管理		60
347	桐庐兆银建设发展有限公司	杭州	杭州	房地产业		80
348	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
349	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
350	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业		80
351	厦门益华圆投资有限公司	厦门	厦门	房地产业		70
352	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业		90
353	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		80

354	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门	厦门	养老机构		100
355	闽侯怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理		100
356	南安汇嘉物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理		100
357	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	管理咨询		51
358	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100
359	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业		60
360	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5
361	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5
362	上海建发盛高企业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100
363	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
364	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
365	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业		100
366	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业		100
367	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	厦门	厦门	商业管理		100
368	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
369	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业		49
370	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业		100
371	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100
372	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100
373	宁德兆恒房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	60	40
374	厦门利永管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理		100
375	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳	贵阳	物业管理		100
376	北京怡创物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		100
377	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
378	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
379	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
380	石狮兆裕置业有限公司	石狮	石狮	房地产业		100
381	泉州兆源置业有限公司	泉州	泉州	房地产业		100
382	宁德兆全房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		71.4
383	宁德兆茂房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		70
384	宁德兆荣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		70
385	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业		100
386	福州兆金房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100
387	厦门兆尊投资有限公司	厦门	厦门	房地产业		80
388	株洲悦发房地产有限公司	株洲	株洲	房地产业	100	
389	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨	诸暨	房地产业		100
390	济南兆泉房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业		100
391	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100
392	莆田兆鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业		51
393	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业		100

394	淮安市建合企业管理有限公司	淮安	淮安	房地产业		78.5
395	南京品悦盛装饰工程有限公司	南京	南京	房地产业		100
396	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		100
397	南京兆盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100
398	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业		100
399	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业		100
400	宁德兆诚房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		100
401	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
402	宁德兆臻房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		60
403	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
404	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
405	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
406	宁德兆汇房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		70
407	上海兆颢企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		49
408	益阳悦发房地产有限公司	益阳	益阳	房地产业		100
409	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业		100
410	长沙兆荣房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		95
411	南通兆发房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100
412	福州品悦行装饰工程有限公司	福州	福州	房地产业		100
413	莆田兆融置业有限公司	莆田	莆田	房地产业		51
414	南京兆坤房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100
415	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山	佛山	物业管理		100
416	温州兆瓯房地产有限公司	温州	温州	房地产业		100
417	温州兆家房地产有限公司	温州	温州	房地产业		100
418	厦门悦发商业管理有限公司	厦门	厦门	商业管理		100
419	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
420	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
421	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100
422	上海兆钊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		49
423	莆田利臻建筑工程有限公司	莆田	莆田	房地产业		51
424	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	100	
425	南通兆祥房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100
426	泉州兆磊置业有限公司	泉州	泉州	房地产业		100
427	南通兆坤企业管理有限公司	南通	南通	房地产业		51
428	温州兆津企业管理有限公司	温州	温州	房地产业		65
429	温州兆发恒企业管理有限公司	温州	温州	房地产业		51
430	杭州兆汇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业		100
431	杭州兆润房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业		100
432	杭州兆泽房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业		100
433	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		80
434	宁波兆汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业		80

435	宁德兆悦房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业		51
436	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		51

注：发行人持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、连江兆汇沅置业有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、上海兆钊房地产开发有限公司的股权比例未超过 50%，但由于发行人拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

（三）合营公司的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人拥有 29 家联营企业。

表：发行人联营企业情况表

联营企业	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)
上海众承房地产开发有限公司	2016 年 9 月 23 日	10000	上海	房地产开发	37.5
张家港众合房地产开发有限公司	2017 年 1 月 17 日	2000	张家港	房地产开发	25
龙岩利荣房地产开发有限公司	2017 年 1 月 19 日	5000	龙岩	房地产开发	30
连江融建房地产开发有限公司	2018 年 3 月 19 日	20000	连江	房地产开发	65
福州市鸿腾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 10 日	1000	福州	房地产开发	33
杭州锦祥房地产有限公司	2017 年 7 月 25 日	13265	杭州	房地产开发	49
南京德建置业有限公司	2019 年 10 月 8 日	55000	南京	房地产开发	49
南京嘉阳房地产开发有限公司	2017 年 11 月 9 日	20000	南京	房地产开发	40
宁德嘉行房地产开发有限公司	2019 年 1 月 24 日	5000	宁德	房地产开发	50
厦门益武地置业有限公司	2018 年 7 月 10 日	50000	厦门	房地产开发	49
无锡嘉合置业有限公司	2019 年 7 月 9 日	100000	无锡	房地产开发	49
武汉兆悦城房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	5000	武汉	房地产开发	49
长沙芙茂置业有限公司	2019 年 4 月 15 日	90000	长沙	房地产开发	49

联营企业	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)
长沙天海易企业管理有限公司	2019年11月14日	130000	长沙	企业管理服务	49
武夷山嘉恒房地产有限公司	2018年8月16日	2000	武夷山	房地产开发	50
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2018年9月29日	5000	南平	房地产开发	45
无锡建源房地产开发有限公司	2019年10月24日	10000	无锡	房地产开发	21.42
杭州致烁投资有限公司	2016年12月2日	10000	杭州	投资管理	26
厦门利盛中泰房地产有限公司	2017年8月2日	3000	厦门	房地产开发	25
J-Bridge Investment Co., Ltd.	2016年5月13日	50,000 张股票	BVI	投资公司	50
长沙楚茂企业管理有限公司	2018年8月27日	50000	长沙	咨询服务	49
杭州绿城凤起置业有限公司	2016年4月18日	5000	杭州	房地产开发	30
厦门兆特置业有限公司	2019年12月6日	60000	厦门	房地产开发	49.5
上海铨铷房地产开发有限公司	2019年8月26日	130000	上海	房地产开发	49
福建厦门高铁综合开发有限公司	2018年7月20日	7000	厦门	房地产开发	30
厦门建发家居有限公司	2016年3月22日	1000	厦门	批发零售业务	30
南平市汇禾物业管理有限公司	2019年10月16日	500	南平	物业管理	49
中交(长沙)置业有限公司	2019年6月11日	40000	长沙	房地产开发	49
南京荟宏置业有限公司	2016年10月10日	70000	南京	房地产开发	49

(四) 主要子公司、联营企业分析

1、厦门市禾山建设发展有限公司

该公司成立于1999年3月26日，注册资本为35,000.00万元。发行人持股比例为100%。该公司经营范围为：其他工程准备活动（不含爆破）；未列明的其他建筑业；五金产品批发；房地产开发经营；物业管理；建筑物拆除活动（不含爆破）；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；接受房屋征收部门委托从事房屋征收与补偿具体服务工作。该公司原名为厦门禾山建设发展有限公司，2018年6月20日更名为“厦门市禾山建设发展有限公司”。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 1,749,366.71 万元，所有者权益为 841,114.45 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 644,467.45 万元，净利润 253,095.58 万元。

2、厦门益悦置业有限公司

该公司成立于 2015 年 5 月 18 日，注册资本为 200,000 万元。发行人持股比例为 100%。该公司经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；物业管理；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；房屋建筑业；建筑装饰业；其他工程准备活动（不含爆破）；市政道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；五金零售；涂料零售；卫生洁具零售；木质装饰材料零售；陶瓷、石材装饰材料零售；其他室内装饰材料零售；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额 7,540,543.37 万元，所有者权益合计 1,213,267.10 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 53,903.54 万元，净利润 131,975.38 万元。

3、建发物业服务集团有限公司

该公司成立于 2018 年 3 月 1 日，注册资本为 5,000 万元。发行人持股比例为 100%。该公司经营范围为：物业管理；房地产中介服务（不含评估）；房地产租赁经营；自有房地产经营活动；市场管理；投资管理咨询（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司的资产总额为 86,947.41 万元，所有者权益为 23,395.20 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 99,828.44 万元，净利润 11,601.78 万元。

五、发行人控股股东、实际控制人

（一）控股股东

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人控股股东为厦门建发股份有限公司。建发股份（股票代码 600153）成立于 1998 年 6 月 10 日，注册资本 2,835,200,530 元，是建发集团的控股子公司，于 1998 年在上海证券交易所上市。经过多年的发展，建发股份确立了“供应链运营+房地产”双主业格局，形成了金属行业、浆纸行业、矿产业、农产业、轻纺业、化工行业、机电行业、汽车行业、酒业、物流行业、金融行业、新兴行业等业务领域形成优势，与 170 多个国家和地区建立了业务关系。根据建发股份经审计的 2019 年度财务报告，截至 2020 年 12 月 31 日，建发股份资产总额为 3,871.57 亿元，所有者权益 860.58 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 383.87 元；2020 年，建发股份实现营业收入 4,329.49 亿元，净利润 81.82 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 45.04 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，建发股份合并报表口径资产总额为 5,028.53 亿元，负债总额 4052.82 亿元，股东权益总额 975.71 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 407.10 亿元。2021 年 1-3 月，建发股份实现合并报表口径营业总收入 1,070.92 亿元，利润总额 11.45 亿元，归属于母公司股东的净利润为 7.77 亿元。截至募集说明书签署日，厦门建发集团有限公司对建发股份持股比例为 47.38%。

截至本募集说明书签署日，建发股份所持有的本公司股权不存在被质押、冻结情况和权属纠纷。

（二）实际控制人

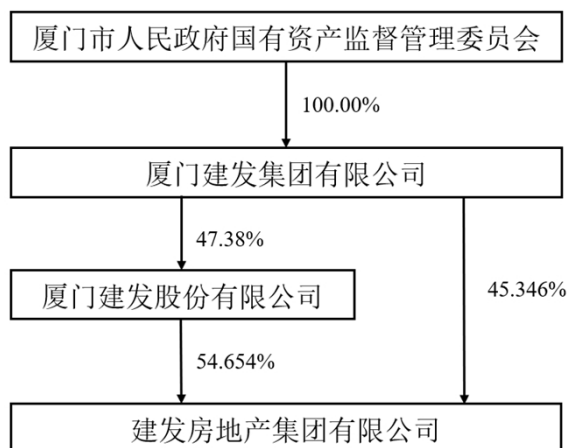
截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况。

（三）报告期内发行人股东及实际控制人变动情况

发行人报告期内股东及实际控制人未发生变化。

（四）公司与实际控制人之间的股权及控制关系图



六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职情况如下：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员的任职情况表

姓名	职务	任职状态	性别	出生年月	任期起始日期	任期终止日期
庄跃凯	董事长	现任	男	1965 年 5 月	2002 年 1 月 16 日	2023 年 1 月 31 日
黄文洲	董事	现任	男	1965 年 2 月	2009 年 3 月 3 日	2023 年 1 月 31 日
赵呈闽	董事、总经理	现任	女	1969 年 8 月	2019 年 3 月 20 日	2022 年 1 月 31 日
郑永达	董事	现任	男	1971 年 11 月	2020 年 5 月 15 日	2023 年 5 月 15 日
叶衍榴	董事	现任	女	1972 年 10 月	2017 年 2 月 17 日	2023 年 1 月 31 日
王文怀	董事	现任	男	1972 年 7 月	2017 年 2 月 17 日	2023 年 1 月 31 日
林伟国	董事、副总经理	现任	男	1978 年 9 月	2019 年 3 月 18 日	2022 年 3 月 17 日
林芳	监事	现任	女	1970 年 1 月	2014 年 3 月 30 日	2023 年 1 月 31 日
刘静	副总经理	现任	女	1976 年 12 月	2008 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日
彭勇	副总经理	现任	男	1973 年 9 月	2020 年 3 月 10 日	2023 年 1 月 31 日
曹馨予	党委专职副书记	现任	女	1976 年 7 月	2020 年 3 月 10 日	2023 年 1 月 31 日
张颜青	财务总监	现任	男	1978 年 10 月	2016 年 2 月 1 日	2023 年 1 月 31 日

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

1、董事会成员

董事长：庄跃凯先生，1965年5月出生，本科学历，高级工程师，企业法律顾问。曾任厦门建发公司房产二部经理，厦门建发集团有限公司总经理助理，建发房地产集团有限公司总经理等职。现任公司董事长，兼任厦门建发集团有限公司副总经理。

董事：黄文洲先生，1965年2月出生，工商管理硕士，会计师。曾任厦门建发财务部副经理、经理，厦门建发集团公司总经理助理兼财务部经理、副总经理，厦门建发股份公司副总经理、董事长等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司董事长、厦门建发股份有限公司副董事长等职。

董事：赵呈闽女士，1969年8月出生，硕士学历，高级会计师。曾任厦门建发股份有限公司财务部副经理、厦门华侨电子股份公司副总经理、建发房地产集团有限公司副总经理等职。现任公司董事、总经理，兼任厦门建发集团有限公司董事。

董事：郑永达先生，1971年11月出生，本科学历，助理经济师。曾任厦门建发股份有限公司总经理。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理，厦门建发股份有限公司董事长等职。

董事：叶衍榴女士，1972年10月出生，本科学历。曾任厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、监事会主席等职。现任公司董事，兼任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司副总经理等职。

董事：王文怀先生，1972年7月出生，硕士研究生学历，经济师，曾任厦门建发集团有限公司投资部总经理、投资总监等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理。

董事：林伟国先生，1978年9月出生，本科学历，高级会计师。曾任厦华电子股份有限公司分公司总经理，片区业务总监，建发房地产集团有限公司财务部总经理、财务总监等职。现任公司董事、副总经理。

2、监事

监事：林芳女士，1970年1月出生，硕士学历，会计师。曾任联发集团有限公司审计部经理，厦门建发集团有限公司审计总监、董事会秘书等职。现任公司监事，兼任厦门建发股份有限公司监事会主席。

3、其他高级管理人员

总经理：赵呈闽女士，详见“董事会成员”介绍。

副总经理：林伟国先生，详见“董事会成员”介绍。

副总经理：刘静女士，1976年12月出生，本科学历，工程师。曾任设计研发中心总经理、开发管理中心总经理，集团总经理助理等职。现任公司副总经理。

副总经理：彭勇先生，1973年9月出生，本科学历，高级工程师。曾任禾山公司总经理、龙岩事业部总经理、漳龙区域公司总经理、福建南区域公司总经理等职。现任公司副总经理。

党委专职副书记：曹馨予女士，1976年7月出生，本科学历，经济师。曾任人力资源部总经理、商业地产事业部副总经理、集团人力总监、副总经理等职。现任公司党委专职副书记。

财务总监：张颜青先生，1978年10月出生，硕士学历，注册会计师、国际内部审计师、高级会计师。曾任公司稽核部总经理、财务部总经理等职，现任公司财务总监。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在控股股东及其关联单位任职情况

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员在控股股东及其关联单位任职情况表

任职人员姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
庄跃凯	厦门建发集团有限公司	副总经理	2001年8月	长期	否
黄文洲	厦门建发集团有限公司	党委书记、董事长	2017年3月	长期	是
	厦门建发股份有限公司	副董事长	2014年5月23日	2022年5月23日	否
郑永达	厦门建发集团有限公司	党委委员、副总经理	2015年12月	长期	否

任职人员姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
	厦门建发股份有限公司	党委书记、董事长	2020年4月23日	2022年5月23日	是
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011年12月	长期	是
	厦门建发股份有限公司	董事	2016年5月24日	2022年5月23日	否
王文怀	厦门建发集团有限公司	党委委员、副总经理	2015年12月	长期	是
赵呈闽	厦门建发集团有限公司	董事	2019年3月	长期	否
林芳	厦门建发股份有限公司	监事会主席	2013年1月	2022年5月23日	否

（四）在其他单位任职情况

本公司现任董事、监事和高级管理人员并无在其他单位任职的情况。

（五）公司董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券情况

本公司董事、监事及高级管理人员均不持有公司股份或债券。

七、公司主营业务情况

（一）主营业务概况

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、泉州、漳州、龙岩、南平、三明、香港、澳洲等二十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发和城市更新业务为核心，物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔—枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中

心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

表：发行人最近三年及一期收入构成情况表

单位：万元

	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)
房地产开发业务	285,403.40	83.95	5,327,956.41	85.96	2,408,809.23	75.10	1,674,005.05	61.21
城市旧村改造更新	33.47	0.01	645,564.48	10.42	504,900.00	15.74	807,925.00	29.54
其他业务	54,523.95	16.04	224,356.50	3.62	293,589.60	9.15	253,139.08	9.26
合计	339,960.82	100.00	6,197,877.40	100.00	3,207,298.83	100.00	2,735,069.13	100.00

注：其他业务收入中包含商业运营及物业管理、公建配套代建业务收入。

公司的收入主要由房地产开发业务收入和城市旧村改造更新收入构成，最近三年及一期，公司营业收入分别为 2,735,069.13 万元、3,207,298.83 万元、6,197,877.40 万元和 339,960.82 万元。其中，房地产开发业务 2020 年实现收入 5,327,956.41 万元，占营业收入的比例为 85.96%，主业地位突出。近三年及一期，房地产开发业务逐步增长，主要得益于发行人不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，福建、四川、湖南、江苏和上海等地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大。公司城市旧村改造更新业务主要系公司从事后埔-枋湖旧村改造，2018 年-2020 年度及 2021 年 1-3 月实现城市旧村改造更新收入分别为 807,925.00 万元、504,900.00 万元、645,564.48 万元和 33.47 万元。

（二）主要板块经营情况

1、房地产开发业务

房地产开发是发行人的核心业务板块。发行人具备国家一级房地产开发业务资质，在业内树立了享有盛誉的“打造钻石人生”品牌，并获得福建省著名商标、“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“金融资信 AAA 级企业”、“中国房地产 50 强”、“中国房地产百强之星”、“中国房地产地方公司品牌价值 TOP10（华南地区）”、“福建省建设厅首批房

地产品牌企业”等多项殊荣，公司连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心三家单位联合主办的 2020 年中国房地产开发企业五百强中排列第 37 位。

(1) 房地产项目的开发资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。其中，发行人本部具备房地产开发一级资质。

表：发行人下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
建开企[2007]644 号	建发房地产集团有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
建开企[2021]2246 号	苏州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
FDCA350201697	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
QZ-21850000000018	泉州利龙置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
FDCA350201460	厦门市禾山建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
苏州 KF15173	苏州兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
ND-16080000208000	宁德兆投房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
510104DI342413370Z	成都兆欣麟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
NPJY-01050000000105	建阳兆阳房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
NPJY-00480000000048	建阳嘉盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部

证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
NPJO-01490000000149	建瓯发云房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
SMYA-02480000000248	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
ZZ-17130000273000	福建兆和房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
ZZ-16680000264000	福建兆润房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
ZZYX-00430000000032	福建兆福房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
LY-12020001202000	龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
湘建房开（长）字第 0531700 号	建发房地产集团长沙有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
湘建房开（长）字第 0332181 号	长沙兆禧房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
510100AA2432350	建发房地产集团成都有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
510109AWG3433727	成都华翊龙房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
510122AL4432375	成都兆城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
510122DL4433069Z	成都盛和城置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
4501L1968	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
SMYA-02040000000204	永安天和房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部

证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
SMYA-02480000000248	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
FZ-09420000529000	福州兆兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
FZ-60100000714000	福州平晋房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
FZLJ-02010000000074	励德置业（福州）有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
QZ-28210000000027	泉州兆悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
ND-16170000215000	宁德兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部

（2）经营模式

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行等金融机构抵押取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，发行人无自有的建筑公司。发行人与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括江苏南通二建集团有限公司、长业建设集团有限公司、中铁建设集团有限公司长沙分公司、福建建工集团有限责任公司厦门分公司和中亿丰建设集团股份有限公司等。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。质保期一般为 1~3 年。

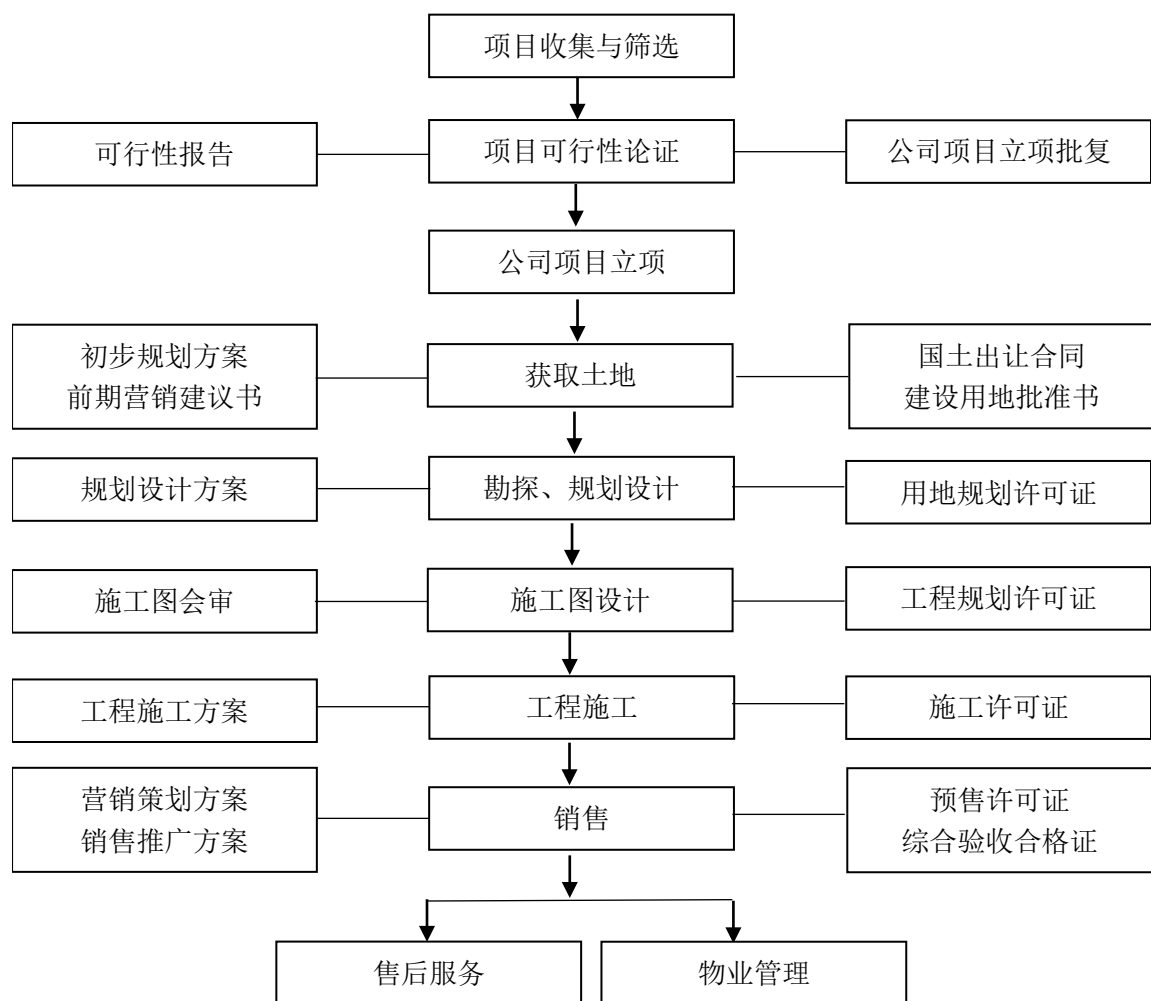
发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、代理+自销”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过销售代理+自销的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业和城市综合体项目；同时积极参与保障性住房建设及城市更新建设，履行企业社会责任。发行人一直坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

（3）业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

图：发行人房地产开发业务流程图



（4）经营情况

发行人业务主要立足厦门市场，在巩固和扩大福建区域市场的基础上，适时向全国重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。公司目前在国内厦门、福州、上海、长沙、成都、漳州、泉州、龙岩、建阳、建瓯、三明、苏州、南京、杭州、武汉、合肥、珠海、广州和深圳等城市开展房地产业务。

表：发行人最近三年及一期房地产开发经营情况表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积（万平方米）	212.13	721.71	522.08	592.25
竣工面积（万平方米）	34.60	356.76	265.01	143.17
签约销售面积（万平方米）	161.23	531.03	404.75	256.27
签约销售金额（亿元）	370.27	1,038.82	721.97	386.71

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
结算面积（万平方米）	15.30	325.55	206.06	132.17
结算收入（亿元）	29.80	531.72	239.56	167.4

最近三年及一期，公司新开工面积分别 592.25 万平方米、522.08 万平方米、721.71 万平方米和 212.13 万平方米；竣工面积分别为 143.17 万平方米、265.01 万平方米、356.76 万平方米和 34.60 万平方米；签约销售面积分别为 256.27 万平方米、404.75 万平方米、531.03 万平方米和 161.23 万平方米；签约销售金额分别为 386.71 亿元、721.97 亿元、1,038.82 亿元和 370.27 亿元；结算面积分别为 132.17 万平方米、206.06 万平方米、325.55 万平方米和 15.30 万平方米；结算收入分别为 167.40 亿元、240.88 亿元、531.72 亿元和 29.80 亿元，业绩稳步上扬。

表：发行人最近三年及一期分地区收入构成情况表

单位：万元

地区名称	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建	110,985.78	86,839.37	2,653,983.34	2,145,712.17	767,683.56	496,615.19	992,420.24	616,412.04
湖南	7,024.23	6,511.81	280,548.04	233,317.40	405,943.55	269,284.19	97,646.25	55,899.48
上海	131.19	-	496,686.75	463,199.36	14,407.37	4,424.47	11,091.69	2,879.15
四川	708.77	591.73	302,393.93	198,449.66	55,270.22	47,553.05	102,890.94	91,739.43
广西	143.30	4.84	19,233.22	14,046.29	48,939.04	40,593.31	587.90	479.51
江苏	163,204.72	157,357.37	1,522,895.51	1,262,337.51	992,400.12	777,016.79	469,368.02	380,448.88
安徽	3,205.40	3,371.81	51,956.95	49,551.92	124,165.37	115,158.77	-	-
其他	-	-	258.68	296.36	-	-	-	-
合计	285,403.40	254,676.93	5,327,956.41	4,366,910.67	2,408,809.23	1,750,645.76	1,674,005.05	1,147,858.49

① 已完工项目情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司共有 109 个已完工项目，位于厦门、漳州、福州、泉州、长沙、上海、成都、龙岩、南宁、三明、南平、莆田、杭州、苏州和无锡等城市，合计总可售面积达 1,294.14 万平方米，累计签约销售面积达 1,210.94 万平方米。

表：发行人已完工房地产项目情况

单位：万平方米

序号	项目名称	位置	用途	总可售面积	已销售面积	项目批文情况
----	------	----	----	-------	-------	--------

1	云霄半山御园二期	漳州	住宅	9.60	9.59	A+B+C+D+E+F
2	福州山外山一期	福州	住宅	4.61	3.14	A+B+C+D+E+F
3	福州央玺	福州	住宅	1.51	0.80	A+B+C+D+E+F
4	南宁玺院	南宁	住宅、商业	14.24	11.50	A+B+C+D+E+F
5	长沙中央公园二期	长沙	住宅、商业	8.07	7.73	A+B+C+D+E+F
6	长沙央著一期	长沙	住宅、商业	8.94	7.99	A+B+C+D+E+F
7	龙岩尚悦居	龙岩	住宅	13.34	12.96	A+B+C+D+E+F
8	龙岩玺院 B 标段	龙岩	住宅、商业	8.19	8.13	A+B+C+D+E+F
9	建瓯悦城二区	建瓯	住宅、商业	10.66	9.69	A+B+C+D+E+F
10	建阳悦府	建阳	住宅、商业	12.30	11.58	A+B+C+D+E+F
11	泉州珑玥湾二期	泉州	住宅、商业	18.40	18.39	A+B+C+D+E+F
12	三明观邸	三明	住宅、商业	11.09	-	A+B+C+D+E
13	三明玺院一期	三明	住宅、商业	6.93	6.93	A+B+C+D+E+F
14	三明玺院二期	三明	住宅、商业	8.52	8.52	A+B+C+D+E+F
15	苏州泱誉二期	苏州	住宅、商业	11.61	11.61	A+B+C+D+E+F
16	苏州璞悦	苏州	住宅、商业	4.82	4.41	A+B+C+D+E+F
17	御珑湾一期	张家港	住宅、商业	16.03	16.03	A+B+C+D+E+F
18	御珑湾二期	张家港	住宅、商业	5.41	5.41	A+B+C+D+E+F
19	张家港天玺	张家港	住宅、商业	21.43	21.42	A+B+C+D+E+F
20	无锡玖里湾一期	无锡	住宅、商业	10.40	10.40	A+B+C+D+E+F
21	爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	A+B+C+D+E+F
22	时尚国际	厦门	住宅、商业	4.90	4.90	A+B+C+D+E+F
23	上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	A+B+C+D+E+F
24	书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	A+B+C+D+E+F
25	山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	A+B+C+D+E+F
26	中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	A+B+C+D+E+F
27	半山御景 A04/B03	厦门	住宅、商业	13.42	13.42	A+B+C+D+E+F
28	翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	A+B+C+D+E+F
29	中央湾区·珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.60	17.60	A+B+C+D+E+F
30	厦门央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	A+B+C+D+E+F
31	中央湾区·琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.86	A+B+C+D+E+F
32	厦门央座	厦门	住宅	3.96	3.95	A+B+C+D+E+F
33	中央湾区 SOHO	厦门	住宅、商业	8.37	8.36	A+B+C+D+E+F
34	中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	17.44	A+B+C+D+E+F
35	中央天悦	厦门	住宅、商业	9.99	9.99	A+B+C+D+E+F
36	厦门央玺	厦门	住宅、商业	11.67	10.69	A+B+C+D+E+F
37	圣地亚哥	漳州	住宅、商业	50.88	47.02	A+B+C+D+E+F
38	半山墅	漳州	住宅	7.90	7.29	A+B+C+D+E+F
39	美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	A+B+C+D+E+F
40	云霄半山御园一期	漳州	住宅、商业	14.75	14.03	A+B+C+D+E+F
41	碧湖壹号	漳州	住宅	15.51	15.51	A+B+C+D+E+F

42	碧湖双玺	漳州	住宅、商业	18.16	17.71	A+B+C+D+E+F
43	长泰山外山一期	漳州	住宅、商业	5.35	5.35	A+B+C+D+E+F
44	领域	福州	住宅	10.01	10.01	A+B+C+D+E+F
45	福州领第四区	福州	住宅	5.46	5.46	A+B+C+D+E+F
46	福州领第一区	福州	住宅	5.61	5.59	A+B+C+D+E+F
47	福州领第二区	福州	住宅	9.82	9.82	A+B+C+D+E+F
48	福州领第三区	福州	住宅、商业	20.12	19.04	A+B+C+D+E+F
49	连江领郡	连江	住宅	16.46	16.43	A+B+C+D+E+F
50	湘江北尚	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	A+B+C+D+E+F
51	西山汇景苑	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	A+B+C+D+E+F
52	长沙汇金国际	长沙	住宅、商业	24.79	24.42	A+B+C+D+E+F
53	中央悦府	长沙	住宅、商业	11.73	11.68	A+B+C+D+E+F
54	中央公园一期	长沙	住宅	17.75	17.30	A+B+C+D+E+F
55	珺邸	上海	住宅	4.13	4.00	A+B+C+D+E+F
56	璟墅	上海	住宅	8.51	8.29	A+B+C+D+E+F
57	珑庭	上海	住宅、商业	6.60	5.69	A+B+C+D+E+F
58	华苑	上海	住宅、商业	3.51	1.79	A+B+C+D+E+F
59	玖珑湾	上海	住宅、商业	7.75	7.73	A+B+C+D+E+F
60	上海公园首府	上海	住宅	4.61	2.88	A+B+C+D+E+F
61	上海新湾景	上海	商业	7.44	4.53	A+B+C+D+E+F
62	成都天府鹭洲	成都	住宅、商业	25.85	24.66	A+B+C+D+E+F
63	成都金沙里	成都	住宅、商业	15.33	15.18	A+B+C+D+E+F
64	成都中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.15	8.15	A+B+C+D+E+F
65	浅水湾一期	成都	住宅	11.63	11.63	A+B+C+D+E+F
66	成都浅水湾二期	成都	住宅	4.27	3.97	A+B+C+D+E+F
67	成都鹭洲国际	成都	住宅、商业	22.05	21.30	A+B+C+D+E+F
68	成都翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.82	15.63	A+B+C+D+E+F
69	成都麓岭汇一期	成都	住宅、商业	11.37	9.96	A+B+C+D+E+F
70	龙岩上郡一期	龙岩	住宅、商业	11.58	11.58	A+B+C+D+E+F
71	龙岩上郡二期	龙岩	住宅、商业	21.39	21.39	A+B+C+D+E+F
72	龙岩上郡三期	龙岩	住宅、商业	10.85	10.63	A+B+C+D+E+F
73	龙岩玺院 A 标段	龙岩	住宅	9.16	8.99	A+B+C+D+E+F
74	龙岩央郡	龙岩	住宅、商业	8.27	8.27	A+B+C+D+E+F
75	建阳悦城中心	建阳	商业	6.29	6.29	A+B+C+D+E+F
76	建阳悦城一区	建阳	住宅、商业	11.52	11.52	A+B+C+D+E+F
77	建阳悦城二区	建阳	住宅、商业	25.11	25.11	A+B+C+D+E+F
78	建瓯悦城一区	建瓯	住宅、商业	11.68	10.80	A+B+C+D+E+F
79	三明永郡一期	三明	住宅	10.59	10.59	A+B+C+D+E+F
80	三明永郡二期	三明	住宅、商业	8.79	8.79	A+B+C+D+E+F
81	三明燕郡 A 标段	三明	住宅、商业	8.67	8.67	A+B+C+D+E+F
82	燕郡二期安置房	三明	住宅、商业	1.70	1.70	A+B+C+D+F

83	三明央墅	三明	住宅、商业	2.73	2.71	A+B+C+D+E+F
84	泉州珑璟湾一期	泉州	住宅、商业	17.71	17.71	A+B+C+D+E+F
85	泉州珑璟湾二期	泉州	住宅、商业	5.47	5.47	A+B+C+D+E+F
86	泉州珑璟湾一期	泉州	住宅	8.05	8.03	A+B+C+D+E+F
87	泉州中泱天成	泉州	住宅、商业	6.02	5.63	A+B+C+D+E+F
88	苏州中泱天成	苏州	住宅、商业	16.09	16.09	A+B+C+D+E+F
89	苏州独墅湾一期	苏州	住宅、商业	14.55	14.38	A+B+C+D+E+F
90	苏州独墅湾二期	苏州	住宅、商业	14.86	13.70	A+B+C+D+E+F
91	苏州泱誉一期	苏州	住宅、商业	11.56	11.56	A+B+C+D+E+F
92	龙岩泱著	龙岩	住宅	10.64	10.64	A+B+C+D+E+F
93	漳州央著	漳州	住宅	11.38	10.57	A+B+C+D+E+F
94	长沙央著二期	长沙	住宅、商业	16.74	13.39	A+B+C+D+E+F
95	长沙央玺	长沙	住宅、商业	15.67	13.03	A+B+C+D+E+F
96	龙岩建发首院	龙岩	住宅、商服	24.62	22.93	A+B+C+D+E+F
97	建瓯悦城三区	建瓯	商业	15.34	12.03	A+B+C+D+E+F
98	建阳央著	建阳	住宅、商业	14.67	13.92	A+B+C+D+E+F
99	建瓯玺院	建瓯	住宅、商业	16.37	15.14	A+B+C+D+E+F
100	莆田央著	莆田	住宅	15.47	15.16	A+B+C+D+E+F
101	三明央著二期	三明	住宅、商业	5.87	5.87	A+B+C+D+E+F
102	御珑湾四期	张家港	住宅、商业	15.34	15.34	A+B+C+D+E+F
103	太仓泱著	太仓	住宅、商业	13.09	10.81	A+B+C+D+E+F
104	太仓都会之光	太仓	住宅	11.30	7.12	A+B+C+D+E+F
105	无锡玖里湾二期	无锡	住宅、商业	15.04	15.04	A+B+C+D+E+F
106	无锡玖里湾三期	无锡	住宅、商业	8.91	8.82	A+B+C+D+E+F
107	杭州庆隆	杭州	住宅	4.38	4.12	A+B+C+D+E+F
108	杭州三墩北	杭州	住宅	20.33	4.05	A+B+C+D+E+F
109	福州悦府	福州	住宅	7.52	6.50	A+B+C+D+E+F
	合计			1,294.14	1,210.94	

备注：项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书。

② 在建项目情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司共有 129 个在建项目，位于厦门、漳州、福州、上海、成都、南平、三明、龙岩、苏州、泉州、长沙、合肥、深圳、杭州、无锡、广州、珠海等城市，总可售面积达 1,939.27 万平方米，总投资金额达 3,154.44 亿元。

表：发行人在建房地产项目情况

单位：万平方米/亿元

序号	项目名称	地理位置	用途	建设期	可售面积	总投资金额	已完成投资	项目批准情况 (五证获取情况)
1	五缘映月	厦门	住宅	2020 年-2023 年	6.41	34.17	29.01	A+B+C +D
2	厦门和玺	厦门	住宅	2020 年-2023 年	11.53	33.34	28.99	A+B+C +D
3	连江书香府	连江	住宅	2020 年-2023 年	15.71	15.15	9.47	A+B+C +D
4	长安和玺	北京	住宅	2020 年-2023 年	9.21	46.91	39.75	A+B+C +D
5	杭州书香印翠	杭州	住宅	2020 年-2022 年	6.30	27.67	23.09	A+B+C +D
6	建阳和玺	建阳	住宅	2020 年-2023 年	9.55	8.87	4.91	A+B+C +D
7	杭州桐庐天悦	杭州	住宅	2020 年-2022 年	19.79	25.63	15.03	A+B+C +D
8	宁德和玺二期	宁德	住宅	2020 年-2023 年	11.22	12.69	7.37	A+B+C +D
9	宁德和玺一期	宁德	住宅	2020 年-2022 年	8.76	9.71	6.20	A+B+C +D
10	龙海珑玺台	漳州	商住	2020 年-2022 年	3.11	3.76	2.91	A+B+C +D
11	云霄南湖印	漳州	住宅	2020 年-2023 年	25.16	17.51	8.11	A+B+C +D
12	厦门缦云	厦门	商住	2020 年-2024 年	13.74	50.00	38.70	A+B+C +D
13	厦门书香府邸一期	厦门	商住	2020 年-2023 年	3.77	9.05	7.07	A+B+C +D

14	厦门书香府邸二期	厦门	商住	2020 年-2023 年	7.42	17.68	13.63	A+B+C +D
15	漳州和著	漳州	住宅、商业	2020 年-2022 年	7.94	9.11	5.80	A+B+C +D
16	石狮泱著	泉州	住宅	2020 年-2023 年	20.39	11.21	4.39	A+B+C +D
17	无锡泊月湾一期	无锡	住宅	2020 年-2022 年	22.28	16.36	12.38	A+B+C +D
18	苏州园玺	苏州	住宅	2020 年-2024 年	18.91	39.14	27.70	A+B+C +D
19	南京珞和府	南京	住宅	2020 年-2022 年	11.06	37.43	30.35	A+B+C +D
20	云锦湾	上海	住宅	2020 年-2022 年	13.00	38.77	28.35	A+B+C +D
21	浦上湾	上海	住宅	2020 年-2022 年	7.17	19.26	13.56	A+B+C +D
22	张家港和玺	张家港	住宅	2020 年-2023 年	24.89	33.33	20.97	A+B+C +D
23	无锡上院	无锡	住宅	2020 年-2022 年	29.81	54.02	36.72	A+B+C +D
24	南宁央著	南宁	商住	2020 年-2023 年	7.35	12.02	8.91	A+B+C +D
25	上海泗水和鸣	上海	住宅、商业	2020 年-2023 年	15.10	44.21	33.89	A+B+C +D

26	厦门养云	厦门	城镇住宅、零售商业、公共设施用地	2020年-2023年	22.81	101.33	84.69	A+B+C+D
27	成都麓岭汇四期	成都	住宅	2019年-2021年	10.33	9.87	4.54	A+B+C+D
28	漳浦玺院二期	漳州	商服、住宅	2020年-2023年	18.46	10.90	4.41	A+B+C+D
29	南宁央玺	南宁	住宅、商业	2019年-2022年	26.87	44.65	34.69	A+B+C+D
30	无锡和玺	无锡	住宅、教育	2019年-2022年	24.17	60.20	46.16	A+B+C+D
31	张地 2018-B32-A 地块	张家港	商住	2020年-2021年	34.38	24.49	10.58	A+B+C+D
32	苏州悦江南	苏州	住宅	2020年-2021年	18.51	31.83	24.25	A+B+C+D
33	厦门和鸣	厦门	住宅	2020年-2022年	10.34	22.97	18.28	A+B+C+D
34	长沙松雅院	长沙	住宅	2019年-2021年	29.56	31.02	20.34	A+B+C+D
35	莆田玉湖壹号	莆田	住宅、商服	2020年-2021年	9.19	12.98	9.55	A+B+C+D
36	长沙江山悦	长沙	住宅用地	2020年-2023年	49.66	51.16	32.63	A+B+C+D
37	苏州春江泊月	苏州	住宅、商服	2020年-2022年	8.19	11.88	8.79	A+B+C+D

38	长泰山湖院项目	漳州	住宅、商服	2020年-2023年	7.52	9.66	1.69	A+B+C+D
39	漳州文昌府	漳州	二类居住用地	2020年-2021年	9.12	11.65	9.11	A+B+C+D
40	厦门和著一期	厦门	住宅、商服	2020年-2022年	6.30	15.32	12.05	A+B+C+D
41	厦门和著二期	厦门	住宅、商服	2020年-2022年	7.35	17.96	13.40	A+B+C+D
42	南宁五象印月	南宁	住宅、商服	2020年-2022年	21.41	38.35	28.25	A+B+C+D
43	龙岩津湖印	龙岩	住宅、商服	2020年-2021年	5.99	4.14	4.06	A+B+C+D
44	南京玖熙府	南京	住宅	2020年-2022年	21.11	28.46	15.75	A+B+C+D
45	漳州玺院	漳州	住宅	2018年-2020年	11.94	22.94	21.84	A+B+C+D
46	漳州玖龙台	漳州	住宅	2017年-2020年	14.58	15.17	14.86	A+B+C+D
47	长泰山外山二期	漳州	住宅	2019年-2020年	11.94	10.86	5.64	A+B+C+D
48	厦门央著	厦门	住宅、商业	2018年-2020年	8.22	26.36	25.60	A+B+C+D
49	厦门央著二期	厦门	住宅、商业	2018年-2020年	11.91	33.92	33.14	A+B+C+D
50	厦门玺樾	厦门	住宅、商业	2019年-2020年	19.61	81.36	74.57	A+B+C+D
51	福州山外山酒店	福州	商业	2013年-2019年	-	4.27	3.34	A+B+C+D
52	福州山外山二期	福州	商服用地	2018年-2020年	8.42	12.16	5.73	A+B+C+D

53	福州领墅	福州	住宅、商业	2018 年-2019 年	3.03	12.17	11.69	A+B+C+D
54	福州榕墅湾	福州	住宅、商业	2018 年-2020 年	14.76	42.28	41.14	A+B+C+D
55	福州央著	福州	住宅、商业	2018 年-2020 年	16.49	30.42	28.20	A+B+C+D
56	福州天空之城	福州	住宅、商业	2018 年-2020 年	43.09	85.23	76.93	A+B+C+D
57	连江山海大观一区	连江	住宅用地	2018 年-2020 年	16.98	12.28	8.09	A+B+C+D
58	连江山海大观四区	连江	商业用地	2018 年-2020 年	0.75	0.80	0.78	A+B+C+D
59	连江玺院	连江	商住用地	2018 年-2020 年	8.96	4.39	4.16	A+B+C+D
60	上海西郊金茂府	上海	住宅	2017 年-2020 年	19.56	69.90	64.60	A+B+C+D
61	上海央玺	上海	住宅、商业	2017 年-2020 年	15.49	110.20	105.36	A+B+C+D
62	长沙央著三期	长沙	住宅	2018 年-2021 年	13.28	17.71	16.32	A+B+C+D
63	成都浅水湾三期	成都	住宅	2018 年-2021 年	36.68	27.23	19.89	A+B+C+D
64	成都麓岭汇二期	成都	商业	2018 年-2020 年	12.07	8.19	7.08	A+B+C+D
65	成都麓岭汇三期	成都	商业	2018 年-2021 年	13.76	10.20	6.77	A+B+C+D

66	武汉玺悦	武汉	住宅	2019 年-2022 年	25.27	23.74	18.51	A+B+C +D
67	龙岩玺院 C 标段	龙岩	住宅、 商服	2018 年-2020 年	6.36	4.02	3.56	A+B+C +D
68	武夷山外山	武夷 山	住宅、 商业	2019 年-2020 年	9.39	8.96	7.21	A+B+C +D
69	泉州珑璟湾 三期	泉州	商业	2017 年-2019 年	10.57	5.52	4.86	A+B+C +D
70	南京央誉一 期	南京	住宅、 商业	2018 年-2020 年	7.84	12.19	9.99	A+B+C +D
71	南京央誉二 期	南京	住宅、 商业	2018 年-2020 年	7.91	11.95	11.11	A+B+C +D
72	南京润锦园	南京	住宅、 商业	2018 年-2020 年	7.27	21.53	20.60	A+B+C +D
73	三明央著一 期	三明	住宅、 商业	2018 年-2020 年	8.64	5.58	5.43	A+B+C +D
74	苏州独墅湾 三期	苏州	住宅、 商业	2017 年-2019 年	15.15	25.29	23.19	A+B+C +D
75	御珑湾三期	张家 港	住宅、 商业	2018 年-2019 年	8.45	11.81	11.21	A+B+C +D
76	张家港泱誉	张家 港	住宅	2018 年-2019 年	15.07	26.74	25.51	A+B+C +D
77	太仓泱誉	太仓	住宅、 商业	2017 年-2019 年	9.36	13.93	13.25	A+B+C +D
78	无锡玖里湾 四期	无锡	住宅、 商业	2019 年-2020 年	4.57	6.84	5.91	A+B+C +D

79	合肥雍龙府一期	合肥	住宅、商业	2017年-2019年	9.01	20.28	20.08	A+B+C+D
80	合肥雍龙府二期	合肥	住宅、商业	2019年-2021年	11.33	28.31	25.44	A+B+C+D
81	凤起潮鸣	杭州	住宅、商业	2017年-2020年	8.89	62.17	60.40	A+B+C+D
82	杭州留下西溪云庐	杭州	住宅	2017年-2020年	7.64	24.86	22.16	A+B+C+D
83	塘北沁园	杭州	住宅	2017年-2021年	10.32	45.75	43.98	A+B+C+D
84	建发九龙仓央玺	广州	住宅	2018年-2020年	18.29	60.37	59.15	A+B+C+D
85	深圳玺园	深圳	住宅	2017年-2020年	0.00	11.25	10.98	A+B+C+D
86	深圳璟悦轩	深圳	商业	2018年-2020年	3.64	13.91	10.23	A+B+C+D
87	珠海悦玺	珠海	住宅、商业	2018年-2020年	10.34	21.60	19.48	A+B+C+D
88	珠海玺园	珠海	住宅、商业	2019年-2020年	5.62	8.16	8.00	A+B+C+D
89	武汉玺院	武汉	住宅	2019年-2020年	12.87	19.88	16.44	A+B+C+D
90	建阳玺院	建阳	住宅、商业	2019年-2021年	17.05	12.62	10.50	A+B+C+D
91	莆田央誉	莆田	住宅	2019年-2021年	13.09	14.78	13.11	A+B+C+D

92	宁德天行泐著	宁德	住宅、商业	2019年-2021年	12.29	11.85	9.55	A+B+C+D
93	仙游玺院一期	仙游	住宅、商业	2019年-2021年	13.59	10.83	7.50	A+B+C+D
94	珠海央璟	珠海	住宅	2019年-2022年	6.83	21.31	19.38	A+B+C+D
95	天境湾雅园	太仓	住宅、商业	2019年-2021年	20.02	28.52	21.88	A+B+C+D
96	建瓯延平玺悦	建瓯	住宅、商业	2019年-2022年	37.11	24.88	16.26	A+B+C+D
97	漳浦玺院一期	漳州	住宅、商业	2019年-2021年	21.06	11.28	7.92	A+B+C+D
98	南宁悦玺	南宁	住宅、商业	2019年-2021年	36.25	32.79	18.33	A+B+C+D
99	漳州央誉	漳州	住宅、商业	2019年-2021年	12.37	17.17	13.34	A+B+C+D
100	连江山海大观三区	连江	住宅	2019年-2022年	1.98	2.11	1.08	A+B+C+D
101	磐龙府	莆田	商业、住宅、教育	2019年-2022年	32.39	37.05	27.35	A+B+C+D
102	宁德天行玺院	宁德	住宅	2019年-2021年	21.50	21.45	16.32	A+B+C+D
103	上海金玥湾	上海	三类住宅	2019年-2022年	19.49	35.17	25.12	A+B+C+D
104	张家港御景湾	张家港	住宅	2022年-2023年	5.74	13.85	8.82	A+B+C+D

105	常熟尚虞院	常熟	住宅	2019 年-2021 年	10.18	17.00	13.75	A+B+C +D
106	无锡玖里映月	无锡	住宅、 商服	2020 年-2022 年	18.90	25.66	17.46	A+B+C +D
107	连江书香里	连江	住宅、 商服	2019 年-2021 年	8.93	8.63	6.71	A+B+C +D
108	长沙泊悦	长沙	住宅、 商服	2019 年-2021 年	15.71	15.77	10.61	A+B+C +D
109	长沙观悦	长沙	住宅	2019 年-2021 年	24.60	26.79	19.23	A+B+C +D
110	贵阳央著一期	贵阳	住宅	2021 年-2024 年	18.64	16.03	6.85	A+B+C +D
111	蚌埠磐龙院	蚌埠	住宅	2021 年-2024 年	28.15	26.03	13.82	A+B+C +D
112	福州养云	福州	住宅	2021 年-2024 年	11.90	38.74	29.85	A+B+C +D
113	佛山和鸣	佛山	住宅	2021 年-2024 年	10.97	20.47	12.84	A+B+C +D
114	无锡金玥湾	无锡	住宅	2021 年-2024 年	24.21	30.49	17.64	A+B+C +D
115	厦门和玺二期	厦门	住宅	2021 年-2024 年	8.24	23.94	17.93	A+B+C +D
116	永春泊月	泉州	住宅	2021 年-2024 年	16.44	11.81	5.63	A+B+C +D
117	淮安天玺湾	淮安	住宅	2021 年-2024 年	37.25	70.27	34.70	A+B+C +D
118	和禧公馆	福州	住宅	2021 年-2024 年	6.81	10.34	7.21	A+B+C +D
119	莆田和鸣兰溪	莆田	住宅	2021 年-2024 年	11.67	18.21	11.70	A+B+C +D
120	新罗区 2020 拍-22（城北 1 号）地块	龙岩	住宅	2021 年-2024 年	9.61	11.19	6.82	A+B+C +D
121	宁德书香府	宁德	住宅	2021 年-2024 年	14.98	11.58	5.29	A+B+C +D

122	株洲央著	株洲	住宅	2021 年-2024 年	102.62	68.38	19.17	A+B+C +D
123	厦门悦府 (马巷)	厦门	住宅	2021 年-2024 年	5.01	8.44	5.52	A+B+C +D
124	无锡静学和 鸣	无锡	住宅	2021 年-2024 年	23.02	41.77	28.03	A+B+C +D
125	诸暨养云	诸暨	住宅	2021 年-2024 年	4.29	6.72	4.09	A+B+C +D
126	南宁和玺	南宁	住宅	2021 年-2024 年	8.17	9.56	2.98	A+B+C +D
127	宁德天行漫 云	宁德	住宅	2021 年-2024 年	18.18	19.31	9.83	A+B+C +D
128	龙岩文璟 (龙腾南)	龙岩	住宅	2021 年-2024 年	12.37	14.39	9.18	A+B+C +D
129	建阳和鸣	建阳	住宅	2021 年-2024 年	11.52	8.77	4.24	A+B+C +D
	合计				1,939.27	3,154.44	2,410.44	

注：项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》

③ 拟建项目

截至 2021 年 3 月 31 日，公司共有拟建项目 43 个，位于福州、南平、厦门、莆田、宁德、漳州、龙岩、杭州、济南、南京、贵州、广州、南宁、成都、长沙、重庆等城市。

表：发行人拟建房地产项目情况

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目批准情况
1	NO.2016G46	南京	住宅、商业	A+B+C
2	悉尼项目	澳洲	住宅、商业	A+B+C
3	永泰世外梧桐三期	福州	商服	A+B
4	永泰世外梧桐四期	福州	商服	A+B
5	永泰世外梧桐五期	福州	商服	A+B
6	建发汇成国际	福州	商业	A+B+C
7	连江山海大观二区	福州	住宅	A+B
8	嘉富酒店公寓	厦门	公寓式酒店	A+B
9	锦江区 2019-58 地块	成都	住宅	
10	BY-11-03-02	贵州	住宅	A+B
11	BY-11-03-01	贵州	住宅	

12	漳州漳浦县 202005（文体中心 03）地块	漳州	住宅	
13	宁德市连城路 2020P04 号地块	宁德	住宅、商服、商务金融	A+B+C
14	南平市 2020-J-WY-06 号地块	南平	住宅	B
15	南平市 2020-J-WY-07 号地块	南平	住宅	B
16	南平市 2020-J-WY-08 号地块	南平	住宅	A+B
17	新罗区 2020 拍-21（北关小区）地块	龙岩	住宅	
18	长清区银丰公馆东 A-3 地块	济南	住宅	A+B+C
19	重庆市北碚区 20165 号地块	重庆	住宅	A+B
20	江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	南京	住宅	B
21	邕宁区龙岗 55 亩 GC2020-117 号地块	南宁	住宅	
22	海曙区甬储出 2020-137 号启运路地块	杭州	住宅	B
23	吴江区盛泽万丽酒店东 WJ-J	苏州	住宅	B
24	2020（经）F 宿城 16	宿迁	住宅	A+B
25	绍兴市越城区则水牌 7-1 号地块	杭州	住宅	B
26	青羊区 2020-058 地块	成都	住宅	
27	新罗区 2020 拍-26（南环路南侧 2 号）地块	龙岩	住宅	
28	仙游县 PS-2020-22 号地块	莆田	住宅	A+B
29	赫山区益土网拍字（2020）52 批次 14 号地块	益阳	住宅	A+B
30	赫山区益土网拍字（2020）52 批次 15 号地块	益阳	住宅	A+B
31	江北区甬储出 2020-147 号（湾头地块）	宁波	住宅	
32	江北新区葛塘 No.新区 2020G25 地块	南京	住宅	A+B
33	南安市 2020P15 号地块	泉州	住宅	
34	望城区月亮岛 035 号地块	长沙	住宅	
35	柳州市城中区 P（2020）102 地块	柳州	住宅	B
36	瓯海区 2020-132 号地块	温州	住宅	
37	如皋 R2020128 地块	南通	住宅	
38	鹿城区 2020-135 号地块	温州	住宅	
39	晋安区 2021-03 号地块	福州	住宅	B
40	澄地 2020-C-38 号地块（住宅）	江阴	住宅	
41	澄地 2020-C-39 号地块（商业）	江阴	商业	
42	普陀区石泉社区 B3-2 地块	上海	住宅	
43	通州区 R2021-003 地块	南通	住宅	

注：项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》

④ 土地储备情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人尚待开发的土地储备项目共 49 宗。在土地储备方面，公司主要通过两种方式获取土地，一种是购买土地，主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。另一种是通过收购项目公司股权，获得项目公司已取得的出让土地，定价依据主要是综合市场评估和双方协议，对于不并入集团合并报表的项目，该资产计入其他应收款。

表：截至2021年3月末发行人土地储备情况表

单位：万平方米/亿元

序号	项目	地理位置	面积 (万平米)	取得时间	土地性质	土地出让金额 (亿元)	已付金额 (亿元)	后续出让金资金来源	兴建项目类别
1	南京 NO.2016G46	南京	2.34	2017 年 1 月	收购	20.30	20.30	-	住宅、商业
2	悉尼项目	澳洲	0.77	2017 年 8 月	收购	0.50	0.50	-	住宅、商业
3	永泰世外梧桐三期	福州	3.86	2018 年 1 月	收购	0.23	0.23	-	商服
4	永泰世外梧桐四期	福州	4.65	2018 年 1 月	收购	0.11	0.11	-	商服
5	永泰世外梧桐五期	福州	3.34	2018 年 1 月	收购	0.07	0.07	-	商服
6	建发汇成国际	福州	1.39	2018 年 4 月	招拍挂	8.61	8.61	-	商业
7	连江山海大观二区	福州	7.00	2018 年 5 月	收购	2.30	2.30	-	住宅
8	嘉富酒店公寓	厦门	1.29	2018 年 8 月	收购	1.59	1.59	-	公寓式酒店
9	锦江区 2019-58 地块	成都	8.73	2020 年 4 月	招拍挂	46.82	46.82	-	住宅
10	BY-11-03-02	贵州	10.68	2020 年 6 月	收购	5.52	5.52	-	住宅
11	BY-11-03-01	贵州	5.35	2020 年 6 月	收购	4.99	1.50	自有资金	住宅
12	漳州漳浦县 202005（文体中心 03）地块	漳州	5.93	2020 年 7 月	招拍挂	2.31	2.31	-	住宅
13	宁德市连城路 2020P04 号地块	宁德	7.23	2020 年 8 月	招拍挂	8.64	8.64	-	住宅、商服、商务金融

14	南平市 2020-J-WY-06 号地块	南平	4.59	2020 年 10 月	招拍挂	4.37	4.37	-	住宅
15	南平市 2020-J-WY-07 号地块	南平	3.84	2020 年 10 月	招拍挂	2.73	2.73	-	住宅
16	南平市 2020-J-WY-08 号地块	南平	4.59	2020 年 10 月	招拍挂	4.05	4.05	-	住宅
17	新罗区 2020 拍-21（北关小区）地块	龙岩	7.66	2020 年 12 月	招拍挂	9.41	4.71	自有资金	住宅
18	长清区银丰公馆东 A-3 地块	济南	3.90	2020 年 12 月	招拍挂	3.29	3.29	-	住宅
19	重庆市北碚区 20165 号地块	重庆	7.53	2020 年 12 月	招拍挂	9.10	9.10	-	住宅
20	江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	南京	5.00	2020 年 12 月	招拍挂	11.50	11.50	-	住宅
21	邕宁区龙岗 55 亩 GC2020-117 号地块	南宁	3.68	2020 年 12 月	招拍挂	6.64	3.32	自有资金	住宅
22	海曙区甬储出 2020-137 号启运路地块	杭州	5.18	2020 年 12 月	招拍挂	31.89	31.89	-	住宅
23	吴江区盛泽万丽酒店东 WJ-J	苏州	4.36	2020 年 12 月	招拍挂	6.63	6.63	-	住宅
24	2020（经）F 宿城 16	宿迁	9.12	2020 年 12 月	招拍挂	31.32	31.32	-	住宅
25	绍兴市越城区则水牌 7-1 号地块	杭州	10.05	2020 年 12 月	招拍挂	21.65	10.83	自有资金	住宅
26	青羊区 2020-058 地块	成都	4.64	2021 年 1 月	招拍挂	15.90	7.95	自有资金	住宅
27	新罗区 2020 拍-26（南环路南侧 2 号）地块	龙岩	3.23	2021 年 1 月	招拍挂	7.10	3.55	自有资金	住宅
28	仙游县 PS-2020-22 号地块	莆田	2.40	2021 年 1 月	招拍挂	2.14	2.14	-	住宅
29	赫山区益土网拍字（2020）52 批次 14 号地块	益阳	4.82	2021 年 1 月	招拍挂	4.52	2.26	自有资金	住宅
30	赫山区益土网拍字（2020）52 批次 15 号地块	益阳	4.76	2021 年 1 月	招拍挂	4.42	2.21	自有资金	住宅
31	江北区甬储出 2020-147 号（湾头地块）	宁波	3.41	2021 年 1 月	招拍挂	12.75	6.37	自有资金	住宅
32	江北新区葛塘 No.新区 2020G25 地块	南京	2.68	2021 年 1 月	招拍挂	6.20	6.20	-	住宅
33	南安市 2020P15 号地块	泉州	12.12	2021 年 1 月	招拍挂	16.21	8.11	自有资金	住宅
34	望城区月亮岛 035 号地块	长沙	12.17	2021 年 1 月	招拍挂	12.08	0.00	自有资金	住宅

35	柳州市城中区 P（2020）102 地块	柳州	4.68	2021 年 1 月	招拍挂	4.55	2.28	自有资金	住宅
36	瓯海区 2020-132 号地块	温州	10.42	2021 年 1 月	招拍挂	45.86	22.93	自有资金	住宅
37	如皋 R2020128 地块	南通	6.09	2021 年 2 月	招拍挂	16.69	8.34	自有资金	住宅
38	鹿城区 2020-135 号地块	温州	2.74	2021 年 2 月	招拍挂	12.25	6.13	自有资金	住宅
39	晋安区 2021-03 号地块	福州	4.74	2020 年 2 月	招拍挂	26.59	13.29	自有资金	住宅
40	澄地 2020-C-38 号地块（住宅）	江阴	19.96	2021 年 2 月	招拍挂	33.65	16.82	自有资金	住宅
41	澄地 2020-C-39 号地块（商业）	江阴	0.83	2021 年 2 月	招拍挂	0.71	0.35	自有资金	商业
42	普陀区石泉社区 B3-2 地块	上海	3.82	2021 年 2 月	招拍挂	64.52	32.26	自有资金	住宅
43	通州区 R2021-003 地块	南通	6.21	2021 年 2 月	招拍挂	13.52	6.00	自有资金	住宅
44	吴中区苏地 2021-WG-12 号	苏州	6.05	2021 年 3 月	招拍挂	22.58	5.99	自有资金	住宅
45	金安区六出 2021-2 号	六安	10.27	2021 年 3 月	招拍挂	8.71	4.40	自有资金	住宅
46	南安市官桥 2020P09 号地块	泉州	8.11	2021 年 3 月	招拍挂	5.25	1.05	自有资金	住宅
47	综保区 GC2021-012	南宁	1.90	2021 年 3 月	招拍挂	5.35	0.46	自有资金	住宅
48	鲤城区 2021-2 号地块	泉州	2.98	2021 年 3 月	招拍挂	4.34	0.85	自有资金	住宅
49	中心城区大悦城地块	南昌	13.64	2021 年 3 月	收购	17.96	-	自有资金	住宅
合计			284.71	-	-	608.39	382.15	-	-

⑤ 发行人库存去化及回款情况

截至 2021 年 3 月末，发行人达到销售状态的项目主要位于厦门、漳州、长沙、成都、福州、苏州及福建省其他地市。截至 2021 年 3 月末，发行人房地产项目总可售面积 3,779.17 万平方米，累计签约销售面积 2,002.21 万平方米，待售面积 1,776.96 万平方米，待售面积占总可售面积之比为 47.02%，宁波、温州、济南、重庆以及福建省内等地因项目未全部开盘，故整体销售比例相对较低，其他项目整体去化情况较好。

表：截至 2021 年 3 月末发行人库存情况

单位：万平方米

地区	总可售面积	累计签约销售面积	待售面积
厦门	225.97	184.42	41.54
漳州	294.06	215.34	78.73

莆田	114.67	81.26	33.41
泉州	161.59	71.52	90.06
龙岩	178.70	127.72	50.98
福州	194.74	112.89	81.85
南平	311.93	228.71	83.21
宁德	109.83	40.88	68.95
连江	85.82	41.68	44.14
杭州	90.85	34.51	56.34
宁波	20.93	0.00	20.93
温州	45.52	0.00	45.52
北京	9.21	2.12	7.09
上海	143.12	75.93	67.19
苏州	214.89	146.79	68.10
无锡	209.90	65.03	144.87
南京	80.97	47.06	33.91
张家港	156.97	100.78	56.19
合肥	68.85	21.61	47.24
淮安	48.42	0.00	48.42
宿迁	25.49	0.00	25.49
济南	9.87	0.00	9.87
南通	32.41	0.00	32.41
长沙	237.58	149.11	88.47
成都	233.99	160.47	73.52
株洲	130.38	10.00	120.39
武汉	38.14	17.99	20.15
重庆	15.08	0.00	15.08
益阳	40.60	0.00	40.60
深圳	3.64	2.33	1.31
广州	29.26	3.68	25.59
珠海	17.16	3.99	13.18
南宁	135.57	51.45	84.12
贵阳	52.33	4.94	47.40
柳州	10.72	0.00	10.72
合计	3,779.17	2,002.21	1,776.96

⑥ 发行人主要客户及供应商

A、主要客户

表：2021 年 1-3 月发行人前五名客户情况表

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	3,172.50	0.93%
2	客户二	2,582.18	0.76%
3	客户三	2,297.71	0.68%
4	客户四	1,930.13	0.57%
5	客户五	1,908.15	0.56%
合计		11,890.67	3.50%

表：2020 年发行人前五名客户情况表

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	3,490.00	0.06%
2	客户二	3,363.00	0.05%
3	客户三	3,183.65	0.05%
4	客户四	3,144.41	0.05%
5	客户五	3,077.69	0.05%
合计		16,258.74	0.26%

表：2019 年发行人前五名客户情况表

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	2,857.14	0.09%
2	客户二	2,314.29	0.07%
3	客户三	2,285.71	0.07%
4	客户四	2,219.05	0.07%
5	客户五	2,219.05	0.07%
合计		11,895.24	0.37%

表：2018 年发行人前五名客户情况表

单位：万元

序号	客户名称	金额	占营业收入比例
1	客户一	23,809.53	0.87%
2	客户二	5,007.05	0.18%
3	客户三	3,651.43	0.13%
4	客户四	3,351.67	0.12%
5	客户五	3,030.53	0.11%
合计		38,850.20	1.42%

公司的客户主要为个人消费者，较为分散。最近三年及一期，公司对前五大客户营业收入合计为 38,850.20 万元、11,895.24 万元、16,258.74 万元和 11,890.67 万元，占营业收入的比例分别 1.42%、0.37%、0.26%和 3.50%。

B、主要供应商

公司对主要供应商的选择均采用公开招标的模式。最近三年及一期，公司对前五大供应商（国土资源局除外）采购金额合计为 246,945.67 万元、213,571.90 万元、253,517.83 万元和 97,502.14 万元，分别占公司当年总采购金额的 18.46%、17.30%、13.48%和 12.92%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

表：2021 年 1-3 月发行人前五名供应商情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	龙信建设集团有限公司	31,052.54	4.12%
2	福建建工集团有限责任公司厦门分公司	20,668.08	2.74%
3	中建海峡建设发展有限公司	16,805.64	2.23%
4	厦门市屹晖建设工程有限公司	14,513.17	1.92%
5	江苏南通二建集团有限公司	14,462.71	1.92%
合计		97,502.14	12.92%

表：2020 年发行人前五名供应商情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	中建海峡建设发展有限公司	59,875.91	3.18%
2	厦门特房建设工程集团有限公司	52,314.03	2.78%
3	龙信建设集团有限公司	49,772.13	2.65%
4	鑫泰建设集团有限公司	48,655.85	2.59%
5	福建建工集团有限责任公司厦门分公司	42,899.92	2.28%
合计		253,517.83	13.48%

表：2019 年发行人前五名供应商情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	厦门恒隆圣建设有限公司	49,181.49	3.98%
2	福建华航建设集团有限公司	48,455.37	3.93%
3	江苏南通二建集团有限公司	42,320.29	3.43%
4	长业建设集团有限公司	38,256.63	3.10%
5	广东五华一建工程有限公司厦门分公司	35,358.12	2.86%
合计		213,571.90	17.30%

表：2018 年发行人前五名供应商情况表

单位：万元

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	厦门特房建设工程集团有限公司	70,937.31	5.30%
2	鑫泰建设集团有限公司	59,844.96	4.47%
3	珠海市宁海置业有限公司	40,300.00	3.01%
4	中国建筑第二工程局有限公司	40,160.04	3.00%
5	长业建设集团有限公司	35,703.37	2.67%
合计		246,945.67	18.46%

2、城市更新业务

发行人所涉及城市更新业务主要由发行人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。经营模式是厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行旧村改造工

作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行拆迁和建设工作，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的土地交由政府收储，政府根据土地的规划进行招拍挂工作，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的土地开发费用。发行人城市旧村改造更新业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目 and 钟宅畲族社区旧村改造项目。

对于城市更新项目，在土地出让之前，项目发生的成本计入长期应收款；土地出让后，政府支付土地开发费用之前，应收未收的土地开发费用计入应收账款，并冲抵长期应收款；政府支付土地开发费用后，冲抵应收账款。

（1）后埔-枋湖旧村改造项目

后埔-枋湖旧村改造项目主要包括对枋湖、薛岭和后埔三个片区的拆迁改造以及蔡坑安置房建设，项目位于厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道。该项目于 2008 年 5 月 19 日由厦门市湖里区发展和改革局以厦湖发改投[2008]17 号文批复立项。

根据《湖里区后埔片区改造项目委托书》（厦湖府[2005]41 号）、《中共厦门市湖里区区委会议纪要》（厦湖委纪要[2007]4 号）、《中共厦门市委会议纪要》（[2007]41-5）、《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》（甲方：厦门市湖里区财政局，乙方：厦门市禾山建设发展有限公司）、《厦门市湖里区人民政府常务会议纪要》（[2009]29 号）等相关文件，厦门市湖里区作为业主，委托发行人下属厦门市禾山建设发展有限公司承担后埔—枋湖片区旧村改造项目的开发建设。该项目的规划与建设、征地与拆迁、基础设施建设及公建配套建设等全部资金由厦门市禾山建设发展有限公司自行解决，湖里区财政局按照项目可出让土地总价的 85%（市财政按土地出让总价提留 10%，区财政按土地出让总价提留 5%，土地出让总价的 85%返还厦门市禾山建设发展有限公司）作为项目改造的包干费用回拨给厦门市禾山建设发展有限公司。

对枋湖、薛岭和后埔三个片区的改造项目预计总投资额 145.47 亿元，截至 2021 年 3 月底，发行人已投资 140.39 亿元。枋湖、薛岭和后埔三个片区总用地面积 73.41 万平方米，可出让建筑面积 159.70 万平方米，截至 2021 年 3 月底，已出让面积 97.06 万平方米，出让比例 60.78%。截至 2021 年 3 月底，发行人长期应收款余额 41.69 亿元。

该片区土地出让后，由湖里区政府在 1 年内将土地出让总价的 85% 回拨给发行人，形成城市更新业务收入。截至 2021 年 3 月底，已完成拆迁，可出让建筑面积约 59 万平方米。

（2）钟宅畬族社区旧村改造项目

钟宅畬族社区旧村改造项目与后埔-枋湖旧村改造项目属于同一时期启动的改造项目，该项目位于厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道。根据《湖里区重大项目领导小组会议纪要》（[2015]8 号），该项目由厦门市禾山建设发展有限公司负责实施改造工作。

根据《关于钟宅棚户区改造项目的协议书》（甲方：湖里区政府，乙方：建发房产）、《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》，湖里区政府作为业主，委托厦门市禾山建设发展有限公司承担钟宅畬族社区旧村改造项目的开发建设。湖里区财政局按照项目今后可出让的土地出让总收入的 85% 作为项目改造的包干费用，由厦门市禾山建设发展有限公司总额包干、自求平衡、自负盈亏，项目征地拆迁补偿、安置、市政公建配套建设等全部资金由厦门市禾山建设发展有限公司自行解决，湖里区财政局于收到市财政返还土地出让款后从区征地拆迁集中支付系统下达给厦门市禾山建设发展有限公司使用，资金只能用于土地房屋征收补偿、安置房和市政、公建配套、项目融资成本等，若项目开发完成后收支盈余，盈余资金归建发房产。

对钟宅片区的改造项目预计总投资额 171.57 亿元，截至 2021 年 3 月底，发行人已投资 54.43 亿元。钟宅片区总用地面积 61 万平方米，可出让建筑面积 45 万平方米，截至 2021 年 3 月底尚未出让。

3、商业运营及物业管理

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

表：发行人商业运营及物业管理经营情况表

年度	营业收入		
	物业（万元）	商业（万元）	合计（万元）
2018 年	44,175.05	58,951.29	103,126.34
2019 年	56,799.41	59,876.26	116,675.67
2020 年	70,567.10	47,279.27	117,846.37
2021 年 1-3 月	28,086.22	18,270.28	46,356.49

（1）商业运营

发行人于 2019 年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。发行人已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的育婴模式和专业的设备管理能力。

发行人商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心“只租不售”，自主经营，形成商业运营收入。目前商业地产业务主要在福建省内、上海、成都、南宁，通过商业招租方式出租商铺，获取租金收入为主要经营模式。目前，发行人正在运营的项目有 10 个，包括龙海美一城、JFC 品尚中心、五缘湾城市综合体（涵盖购物中心、五星级酒店、写字楼等）、悦享中心综合体（涵盖购物中心、写字楼等）、南平悦城中心、南宁项目、成都鹭洲里、上海芳汇广场、建瓯中恒购物中心和上海星汇广场等。

表：截至 2021 年 3 月末发行人商业运营情况

项目	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	资产价值 (万元)	出租单价 (元/平方米/ 每月)	出租率	位置
龙海美一城	32,620	29,369	33,810	76	88%	漳州
JFC 品尚中心	20,942	20,316	5,713	160	93%	厦门
厦门湾悦城	47,307	47,307	89,092	145	100%	厦门
悦享中心综合体	57,117	52,680	95,697	93	90%	厦门
南平悦城中心	64,711	61,743	36,698	128	94%	南平
南宁项目	21,506	19,277	59,706	92	84%	南宁
成都鹭洲里	62,515	51,163	113,922	92	82%	成都
上海芳汇广场	97,696	92,088	63,300	76	85%	上海
建瓯中恒购物中心	21,281	20,680	9,800	25.59	93%	南平
上海星汇广场	59,419	57,277	6,148	73	97%	上海
合计	485,114	451,901	513,886	-	-	-

（2）物业管理

发行人在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。发行人坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，并与知名物业顾问公司戴德梁行、高力国际开展了顾问合作，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。截至目前，发行人提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、深圳、珠海、杭州等 25 个城市，物业管理面积超 4,700 万平方米，服务业主约 16 万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、

商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。。公司管理的物业先后荣获“中国物协行业突出贡献奖（管理创新贡献奖）”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

4、公建配套代建业务

发行人一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

发行人公建配套代建业务的经营模式为发行人进行代建项目的施工建设，业主单位每年按照发行人代建的工程量的一定比例支付代建费。代建项目资金由发行人与业主单位按照项目工程量定期结算。2018-2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人公建配套代建业务分别实现收入 134,959.99 万元、164,672.58 万元、84,808.97 万元和 5,429.36 万元。

（三）发行人所属行业概况

1、房地产行业

（1）房地产行业发展概况

自上世纪90年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。2008年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自2009年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。2009年末至2011年初，国

务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而2014年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015年我国房地产市场呈逐步回暖态势。2015年迎来央行五次降息的大幅度刺激，330新政将二套房首付比例降至4成。2016年初，中央定调去库存鼓励房地产发展，银监会再次降首付，棚改货币化力度加大。2018年市场看到了基本面指标下行风险逐步增大的先兆。9、10月销售面积单月同比增速由正转负，国庆期间各大开发商出现了新盘降价销售、业主在售楼处维权的消息，百城土地成交价款增速由正转负、一二线城市的建安投资增速依然为较高负增长。在一二线城市新房限价的情况下出现折扣优惠表明部分城市、区域的去化率下行压力较大，而三四线城市货币化棚改在年中受到了中央的高度重视，要求因地制宜在库存去化周期低于18个月的地区采用实物安置，国开行总行通过收紧贷款审批权的方式进一步督促地方严格执行中央的指导意见，下半年新增货币化棚改力度大幅减弱。2019年，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；各地政府严格落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，因城、因区、因势施策，保持房地产市场稳定发展。2020，“房住不炒”与“三稳”仍是主基调，但由于对冲疫情和“六保”的需要，货币宽松力度较大，加之多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期；其中长三角、大湾区、西北及部分地区核心城市表现火热，部分城市房价短期涨幅较大，但其余地区和二线的郊区以价换量是多数，区域分化加剧。

近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

① 房地产开发投资保持快速增长

国家统计局的数据显示，2005年至2012年，我国房地产开发投资保持每年15%以上的快速增长，一直高于GDP增速。其中，2005年-2007年期间，房地产开发投资一直保

持快速增长，除2008年至2009年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回到高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2015年，全国房地产开发投资完成额为95,979亿元，比上年名义增长0.99%，比上年同期增幅回落9.50%。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.90%，增速比1-11月份提高0.4个百分点。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.04%。2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年名义增长9.53%。2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年名义增长9.92%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年名义增长7.0%。

② 房地产供给相对稳定，新开工面积呈上升趋势

自2005年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从2010年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。受国家去库存政策影响，2015年，全国新开工房屋面积为15.45亿平方米，同比下降14.00%，竣工房屋面积10.00亿平方米，同比下降6.94%。2016年我国全国房屋新开工面积16.7亿平方米，同比增长8.1%，竣工房屋面积10.61亿平方米，同比增长6.1%。2017年我国全国房屋新开工面积17.87亿平方米，同比增长7.02%，竣工房屋面积10.15亿平方米，同比下降4.34%。2018年我国全国房屋新开工面积20.93亿平方米，同比增长17.12%，竣工房屋面积9.35亿平方米，同比下降7.88%。2019年我国全国新房开工面积为22.72亿平方米，同比增长8.5%，竣工房屋面积9.59亿平方米，同比增长2.6%。2020年全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.2%。

③ 商品住宅投资在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自2005年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在65%以上。2015年，全国商品住宅开发投资额为64,595.00亿元，同比增长0.37%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达67.30%。2016年，全国商品住宅开发投资额为68,704亿元，增长6.4%，增

速提高0.4个百分点，占房地产开发投资比例达66.98%。2017年，全国商品住宅开发投资额为75,148亿元，增长9.38%，占房地产开发投资比例达68.44%。2018年，全国商品住宅开发投资额为85,192亿元，增长13.4%，占房地产开发投资比例达70.8%。2019年，全国商品住宅开发投资额为97,071亿元，增长13.9%。2020年，全国商品住宅开发投资104,446亿元，比上年增长7.6%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

④ 商品房销售规模小幅增长

2010年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。在较为严厉的调控政策影响下，2014年全国销售面积下降。2015年，受“去库存”政策影响，全国商品房销售面积为12.85亿平方米，同比上升6.55%，其中，商品住宅销售面积11.24亿平方米，同比上升6.87%。2016年，全国商品房销售面积为15.73亿平方米，同比上升22.41%，其中，商品住宅销售面积13.75亿平方米，同比上升22.4%。2017年，全国商品房销售面积为16.94亿平方米，同比上升7.69%，其中，商品住宅销售面积14.48亿平方米，同比上升5.31%。2018年，全国商品房销售面积为17.17亿平方米，同比上升1.3%，其中，商品住宅销售面积15.00亿平方米，同比上升3.59%。2019年，全国商品房销售面积为17.16亿平方米，同比下降0.1%，其中，商品住宅销售面积15.97亿平方米，同比上升6.5%。2020年，全国商品房销售面积为17.61亿平方米，比上年增长2.6%，其中，商品住宅销售面积15.49亿平方米，同比增长3.2%。

⑤ 商品房销售价格持续上涨，增幅回归理性

自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入2015年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线地区房地产企业库存上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2015年度，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比上涨7.43%。2016年度，全国商品房平均售价为7,475.55元/平方米，同比上涨10.06%。2017年度，全国商品房平均售价

为7,892.00元/平方米，同比上涨5.57%。2018年度，全国商品房平均售价为8,737.00元/平方米，同比上涨10.71%。2019年度，全国商品房平均售价为9,310.26元/平方米，同比上涨6.56%。2020年度，全国商品房平均售价为9,859.56元/平方米，同比上涨5.90%。

⑥ 土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格自2005年起持续上升。2015年，全国房地产开发企业土地购置面积22,811.00万平方米，同比下降了31.7%；土地购置费用17,675.44亿元，同比上升1.2%。2016年，全国房地产开发企业土地购置面积22,025.00万平方米，同比下降了3.4%；土地成交价款9,129亿元，同比上升19.8%。2017年，全国房地产开发企业土地购置面积25,508.29万平方米，同比上升了15.81%；土地成交价款13,643亿元，同比上升49.45%。2018年，全国房地产开发企业土地购置面积29,142万平方米，同比上升了14.2%；土地成交价款16,102亿元，同比上升了18.0%。2019年，全国房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，同比下降了11.4%；土地成交价款14,709亿元，同比下降8.7%。2020年，房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米，同比下降1.1%；土地成交价款17,269亿元，同比增长17.4%。

（2）行业政策

近年来，我国房地产业发展迅速，有效促进了地方经济的发展和居民生活水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。然而，部分区域也存在房价上涨过快、空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。2008年以来，国务院及有关部委颁布的主要房地产调控政策如下：

表：2008年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发布机构	政策名称	主要内容
2008 年 12 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）	（1）加大保障性住房建设力度，在 2009-2011 年三年时间内，全国平均每年新增 130 万套经济适用住房。 （2）加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。 （3）对住房环节转让营业税暂定一年实行减免政策，将现行个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转让免征营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税。 （4）取消城市房地产税。
2009 年 5 月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发[2009]27 号）	保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。
2010 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）	（1）加快中低价位、中小套型普通商品住房建设，增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。 （2）加大差别化信贷政策执行力度，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价；继续实施差别化的住房税收政策。 （3）加快推进保障性安居工程建设，力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。
2010 年 4 月	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）	（1）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。 （2）保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。 （3）加快保障性安居工程建设，确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务。
2010 年 4 月	住房和城乡建设部	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、拍号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋住房所有

时间	发布机构	政策名称	主要内容
			权初始登记前对外销售，不得采取反本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
2010 年 9 月	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）	（1）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税；对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。 （2）对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2011 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”）	（1）进一步落实地方政府责任。 （2）加大保障性安居工程建设力度。 （3）调整完善相关税收政策，加强税收征管：调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。 （4）强化差别化住房信贷政策：对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。 （5）严格住房用地供应管理，今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。 （6）合理引导住房需求。
2011 年 1 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2011]12 号）	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免营业税。
2011 年 3 月	国家发展和改革委员会	《国家发展改革委关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》（发改价格[2011]548 号）	（1）商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。 （2）对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。 （3）商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房，不得收取任何未予标明的费用。
2012 年 7 月	国土资源部、住房和城乡建设部	《关于进一步严格房地产用地、管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（国土资电发[2012]87 号）	进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松；各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。房地产用地出让不能超过面积上限，不得捆绑出让、“毛地”出让。
2013 年 2 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）	（1）完善稳定房价工作责任制。 （2）坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20% 计征。 （3）增加普通商品住房及用地供应，原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量，对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

时间	发布机构	政策名称	主要内容
			(4) 加快保障性安居工程规划建设, 全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套, 新开工 630 万套的任务。 (5) 加强市场监管和预期管理。 (6) 加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2014 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》(银发[2014]287 号)	(1) 加大对保障性安居工程建设的金融支持: 对公共租赁住房和棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。 (2) 积极支持居民家庭合理的住房贷款需求: 对于贷款购买首套普通自住房的家庭, 贷款最低首付款比例为 30%, 贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍, 具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。 (3) 增强金融机构个人住房贷款投放能力: 鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券 (MBS)、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金, 专门用于增加首套普通自住房和改善型普通自住房贷款投放。 (4) 继续支持房地产开发企业的合理融资需求: 积极稳妥开展房地产投资信托基金 (REITs) 试点。
2015 年 3 月	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(银发[2015]98 号)	(1) 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房, 最低首付款比例调整为不低于 40%。 (2) 缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房, 最低首付款比例为 20%; 对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭, 为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房, 最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2015]39 号)	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的, 全额征收营业税; 个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的非普通住房对外销售的, 按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税; 个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的普通住房对外销售的, 免征营业税。
2016 年 2 月	中国人民银行、中国银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施限购措施的城市, 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款, 原则上最低首付款比例为 25%, 各地可向下浮动 5 个百分点; 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市, 个人住房贷款政策按原规定执行。
2016 年 2 月	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》财税[2016]23 号	(1) 对个人购买家庭唯一住房 (家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女, 下同), 面积为 90 平方米及以下的, 减按 1% 的税率征收契税; 面积为 90 平方米以上的, 减按 1.5% 的税率征收契税。 (2) 对个人购买家庭第二套改善性住房, 面积为 90 平方米及以下的, 减按 1% 的税率征收契税; 面积为 90 平方米以上的, 减按 2% 的税率征收契税。 (3) 纳税人申请享受税收优惠的, 根据纳税人的申请或授权, 由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果, 并将查询结果和相关住

时间	发布机构	政策名称	主要内容
			房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的, 纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证, 诚信保证不实的, 属于虚假纳税申报, 按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理, 并将不诚信记录纳入个人征信系统。 (4) 个人将购买不足 2 年的住房对外销售的, 全额征收营业税; 个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的住房对外销售的, 免征营业税。
2016 年 6 月	国务院	《关于加快发展和培育住房租赁市场的若干意见》	按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局, 树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念, 以建立购租并举的住房制度为主要方向, 健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费, 促进住房租赁市场健康发展等。
2016 年 12 月	国务院	《关于全国土地整治规划(2016—2020 年)的批复》	地方各级人民政府要加强组织领导, 切实落实主体责任, 完善各项政策措施, 依据上一级土地整治规划确定的目标和任务, 做好本行政区域土地整治规划的编制实施, 统筹安排高标准农田建设、农用地整理、城乡建设用地整理、土地复垦等各项工作, 全面落实《规划》确定的土地整治目标任务。
2017 年 1 月	国务院	《关于印发全国国土规划纲要的通知》	积极应对国土开发面临的新机遇与新挑战, 围绕实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴中国梦, 针对国土开发中存在的突出问题, 加强顶层设计和统筹谋划, 科学确定国土开发、保护与整治的指导思想、基本原则和主要目标。
2017 年 4 月	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	《通知》指出对消化周期在 36 个月以上的, 应停止供地;36-18 个月的, 要减少供地;12-6 个月的, 要增加供地;6 个月以下的, 不仅要显著增加供地, 还要加快供地节奏。
2017 年 12 月	发改委、国土资源部、环境保护部、住建部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	意见表示, 不能把特色小镇当成筐、什么都往里装, 要严防政府债务风险, 严控房地产化倾向, 严格节约集约用地, 严守生态保护红线。
2018 年 4 月	证监会、住建部	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。
2018 年 5 月	住建部	《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》建房 (2018) 49 号	提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。
2018 年 12 月	国务院	中央经济工作会议	提出“要构建房地产市场健康发展长效机制, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 因城施策、分类指导, 夯实城市政府主体责任, 完善住房市场体系和住房保障体系”。
2019 年 3 月	国务院	政府工作报告	提出“更好解决群众住房问题, 落实城市主体责任, 改革晚上住房市场体系和保障体系, 促进房地产市场平

时间	发布机构	政策名称	主要内容
			稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”
2019年5月	银保监会	《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》银保监发〔2019〕23号	严查房地产违规融资
2019年8月	银保监会	《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》信托函〔2019〕64号	要求加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。
2019年12月	国务院	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2019年12月	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。
2020年7月	住建部	房地产工作座谈会	明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”
2021年3月	国务院	政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

（3）我国目前房地产市场运行的特征

第一，房地产市场处于复苏时期。2017年，房地产典型指标上升势头良好，全国商品房销售成交量价共创新高。2017年，房地产开发企业房屋施工面积781,484万平方米，比上年增长3.0%；房屋新开工面积178,654万平方米，增长7.0%；房屋竣工面积101,486万平方米，同比下降4.4%；房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，比上年增长15.8%；土地成交价款13,643亿元，增长49.4%。2017年，全国商品房销售面积为16.94亿平方米，同比增长7.7%。销售额方面，2017年商品房销售额达13.37万亿元，较上年

增加13.7%，量价双双刷新历史纪录。2018年，全国商品房销售面积为17.17亿平方米，同比增长1.3%。销售额方面，2018年商品房销售额达15.00万亿元，较上年增加12.2%。2019年，全国商品房销售面积为17.16亿平方米，同比下降0.1%。销售额方面，2019年商品房销售额达15.97万亿元，较上年增加6.5%，2020年，全国商品房销售面积为176,086亿平方米，同比增长2.6%，销售额方面，2020年商品房销售额173,613亿元，增长8.7%。

第二，房地产市场投资增速趋于上升。2010年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2017年我国房地产开发投资完成额达到109,798.53亿元，较上年同期增长7.04%。2018年，我国房地产开发投资完成额达到120,164.75亿元，较上年同期增长9.44%。2019年我国房地产开发投资完成额达到132,194.26亿元，较上年同期增长10.01%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。总体而言，全国房地产开发投资额自2009年后逐年增长，增速自2012年以来呈现逐年放缓的趋势，反映出我国房地产业在维持近十年的高速增长后逐渐进入平稳发展阶段。

第三，一线城市房价稳定，三四线城市增幅放缓。根据中国指数研究院百城价格指数，2019年，全国百城住宅价格同比上涨3.3%，涨幅较2018年放缓1.8个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市住宅价格同比分别上涨0.7%、4.2%和4.6%，一线城市价格涨幅和2018年基本持平，二三线城市价格涨幅较2018年分别放缓2.9、4.1个百分点。

第四，回归住房的“居住”属性。地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购、限贷、限售叠加土地拍卖收紧，供应结构逐渐优化。同时，限售为2017年以来调控新手段，能够更有针对性地抑制投机购房需求，平稳房地产市场。未来房地产政策短期将保持政策的连续性、稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。2019年，房地产调控政策进入了一个新的阶段，更加强调“稳房价、稳地价、稳预期”。当前的房地产市场调控在总体可控的情况下，各个城市各自因城施策稳定房价。

(4) 发行人业务所在地房地产市场情况

发行人主要业务地集中在福州、苏州、上海、长沙、广州、杭州、南京、厦门、无锡、合肥、成都、深圳等地。

①福州

表：福州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,381.12	4,992.32	745.09	823.28	748.99	848.81	1.13	207.74	349.20
2016年	1,679.44	4,919.79	524.62	952.21	1,021.23	1,129.28	1.11	164.35	471.77
2017年	1,694.18	5,070.58	765.17	831.73	1,276.80	1,346.66	1.05	158.69	492.94
2018年	1,439.68	4,913.29	441.12	1102.45	1,255.67	1,805.82	1.44	339.43	643.83
2019年	1,812.77	-	246.61	-	1,330.00	1,886.74	1.42	252.27	-
2020年	2,070.23	5,445.4	658.31	-	1,519.17	-	-	-	-

在“去库存”的主基调下，福州2015年的供应量有明显的缩减，相反成交量在多重政策利好之下保持增加，控供应、去库存特征表现较为明显。2016年房地产开发投资额1,679.44亿元，同比上升21.60%；住宅施工面积和住宅竣工面积分别为4,919.79万平方米和524.62万平方米，同比下降1.45%和29.59%；住宅新开工面积952.21万平方米，同比上升15.66%。2017年，房地产开发投资额1,694.18亿元，住宅施工面积和竣工面积分别上涨3.07%和45.85%，住宅新开工面积同比下降12.65%。土地方面，2017年土地购置面积为158.69万平方米，同比下降3.44%。2018年，福州房地产去库存化明显。2018年，福州房地产开发投资额1,439.68亿元，同比下降15.02%；住宅销售额1,805.82亿元，同比上涨34.10%。2019年度，福州房地产房地产开发投资额1,812.77亿元，同比增加25.91%。2020年度，福州房地产开发投资额2070.23亿元，同比增加14.20%。

②苏州

表：苏州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,864.95	7,938.57	1,274.57	1,592.38	1,940.92	2,005.89	1.03	331.21	491.45
2016年	2,163.24	8,554.74	1,402.80	2,310.14	2,258.60	3,070.74	1.36	558.52	590.66
2017年	2,305.82	8,400.80	1,472.03	1,948.17	1,687.88	2,601.81	1.54	435.38	867.28
2018年	2,557.91	8,337.12	1,007.20	2,071.73	1,788.30	2,899.19	1.62	351.05	1,255.86
2019年	2686.47	9,013.14	1,002.31	2,050.15	1,983.56	-	-	-	-
2020年	-	9,132.98	1,191.53	1,846.31	1,993.90	-	-	-	-

2017年，苏州房地产市场在国家政策刺激下热度不断发酵，量价齐升。2017年房地产开发投资额2,305.82亿元，同比上升6.59%；住宅施工面积为8,400.80万平方米，同比

下降1.80%；住宅竣工面积为1,472.03万平方米，同比上升4.94%；住宅新开工面积1,948.17万平方米，同比下降15.67%。2017年苏州住宅销售面积和住宅销售额分别下降25.27%和15.27%。土地方面，土地供给受限，2017年土地购置面积435.38万平方米，同比下降22.05%。2017年，受房价“限令”影响，苏州过热的房地产市场得以降温，苏州房价出现短时回调。2018年，苏州房地产开发投资额为2,557.91亿元，较去年同期上升10.93%，住宅销售额为2,899.19亿元，较去年同期上升11.43%，受政策影响楼市交易较为保守。2019年度，苏州房地产开发投资额为2,686.47亿元，较去年同期上升5.03%，住宅销售面积1,983.56万平方米，较去年同期增加10.92%。但总体来看，房价整体依然是上涨态势，作为二线城市龙头，苏州基本无库存隐患。

③上海

表：上海房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	3,468.94	8,372.12	1,588.95	1,560.28	2,009.17	4,319.93	2.15	313.18	1,004.41
2016年	3,709.03	8,073.94	1,532.88	1,436.13	2,019.80	5,233.29	2.59	229.11	1,208.28
2017年	3,856.53	8,013.80	1,862.74	1,402.91	1,341.62	3,336.09	2.49	179.73	1,523.05
2018年	4,033.18	7,520.39	1,730.27	1,473.17	1,333.29	3,864.03	2.90	144.58	1,846.14
2019年	4,231.38	7,446.43	1,453.28	1,572.90	1,353.70	5,203.82	3.29	144.81	1,963.51
2020年	4,698.75	-	-	1,756.37	1,434.07	-	-	-	-

2017年，上海市商品住宅市场和2016年相比供给有所增加，需求大幅减少，主要表现为住宅竣工面积增加，住宅销售面积和销售额大幅缩减。投资开发层面，2017年投资开发额3,856.53亿元，同比上升3.98%，升幅减缓；2017年住宅施工面积8,013.80万平方米，同比下降0.74%；住宅新开工面积1,402.91万平方米，同比下降2.31%。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017年下降21.55%，土地购置费用上升26.05%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018年，受政策影响，上海房地产市场缓中有进，上海房地产开发投资额为4,033.18亿元，较去年同期上升4.58%，施工住宅面积为7,520.39万平方米，较去年同期下降6.16%，住宅销售额为3,864.03亿元，较去年同期上升15.83%。2019年度上海房地产开发投资额为4,231.38万元，同比增加4.91%，住宅施工面积7,446.43万平方米，同比下降0.98%，住宅销售额为4,457.16亿元，同比增加15.35%。2020年度上海房地产开发投资额为4,698.75万元，同比增加

11.04%，住宅新开共面积 1,756.37 万平方米，同比增长 11.66%。从长期来看，上海作为一线城市，去库存压力较小，开发商对未来预期保持乐观。

④长沙

表：长沙房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	996.60	6,202.81	949.47	882.53	1,383.75	935.26	0.68	106.68	91.82
2016年	1,266.63	6,215.82	1,105.99	1,326.36	2,308.24	1,421.97	0.62	204.77	187.07
2017年	1,493.44	6,180.33	805.06	1,292.47	1,823.81	1,328.92	0.73	205.85	210.17
2018年	1,508.72	6,842.98	976.82	2,021.89	1,973.34	1,538.46	0.78	354.13	271.08
2019年	1,668.40	-	896.98	-	2,005.91	1,650.26	0.82	232.52	-
2020年	1,868.41	-	-	-	-	-	-	-	-

2017 年，长沙受中央房地产调控政策影响，住房市场降温。2017 年房地产开发投资额 1,493.44 亿元，同比上升 17.91%。为响应国家去库存号召，住宅施工面积、住宅竣工面积及新开工面积均持下滑态势。土地市场方面，土地需求量与 2016 年基本持平，2017 年土地购置面积为 205.85 万平方米，同比上升 0.53%。2018 年，长沙房地产市场有所回温，房地产开发投资额为 1,508.72 亿元，较去年同期上升 1.02%；住宅销售额为 1,538.46 亿元，较去年同期上升 15.77%。2019 年，长沙市房地产开发投资额为 1,668.40 亿元，同比增加 10.58%。2020 年，长沙市房地产开发投资额为 1,868.41 亿元，同比增加 11.99%。

⑤广州

表：广州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,137.59	5,759.97	981.30	1,048.05	1,344.86	1,894.01	1.41	134.85	505.00
2016年	2,540.85	6,105.68	818.43	1,258.57	1,624.01	2,654.56	1.63	246.91	815.27
2017年	2,702.89	6,399.47	831.83	1,118.95	1,367.48	2,418.36	1.77	162.77	871.27
2018年	2,701.93	6,507.72	867.93	994.06	1,138.20	2,456.44	2.16	186.92	1,336.39
2019年	3,102.26	-	1,645.77	1,407.02	1,106.58	2,657.45	2.40	148.32	-
2020年	3,293.95	-	923.91	1,405.67	-	-	-	-	-

2017 年，广州市商品住宅市场供应整体和 2016 年大致相同，成交量略有下降，价格略有上升。投资开发层面，2017 年投资开发额 2,702.89 亿元，同比上升 6.38%，升幅

减缓 2017 年住宅施工面积 6,399.47 万平方米，同比上升 4.81%。从供需角度上看，2017 年，广州市商品住宅供应面积 831.83 万平方米，和去年同期相比增加 1.64%；成交面积 1,367.48 万平方米，同比下降 15.80%。2017 年度供求比为 0.61，库存压力大幅降低。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017 年下降 34.08%，土地购置费用上升 6.87%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018 年，广州房地产开发投资额为 2,701.93 亿元，较去年同期下降 0.04%，施工住宅面积为 6,507.72 万平方米，较去年同期增加 1.69%，住宅销售额为 2,456.44 亿元，较去年同期增加 1.57%。2019 年，广州房地产开发投资额为 3,102.26 亿元，较去年同期增加 14.82%，施工住宅面积为 7,161.10 万平方米，同比增加 10.04%。2020 年，广州房地产开发投资额为 3293.95 亿元，同比增长 6.18%。从长期来看，广州作为一线城市，开发商对未来预期保持乐观。

⑥杭州

表：杭州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,472.60	5,928.77	1,070.27	1,000.27	1,292.35	1,905.95	1.47	138.75	1,213.53
2016年	2,606.63	6,005.42	1,113.35	1,225.97	1,888.28	3,061.11	1.62	219.28	1,295.41
2017年	2,734.20	5,944.15	1,170.81	1,243.82	1,520.17	3,226.63	2.12	147.17	1,385.23
2018年	3,068.90	6,160.57	842.02	1,590.42	1,329.40	3,238.45	2.43	212.38	1,758.23
2019年	3,396.75	6,263.00	964.00	-	1,284.00	3,406.00	2.65	110.19	-
2020年	-	6,959.00	934.00	-	1,472.00	4,039.00	2.74	-	-

2017 年杭州房地产开发投资额 2,734.20 亿元，同比增长 4.89%；住宅施工面积 5,944.15 万平方米，同比下降 1.02%；住宅竣工面积 1,170.81 万平方米，同比上涨 5.20%；住宅新开工面积 1,243.82 万平方米，同比上涨 1.46%。供需方面，2017 年住宅销售均价上涨 30.86%。土地市场，受房地产市场火热势头影响，土地供应价格大幅攀升，全年土地购置费用上涨 6.93%。2018 年，杭州房地产开发投资额为 3,068.90 亿元，较去年同期上升 12.24%，住宅销售额为 3,238.45 亿元，较去年同期增加 0.37%。2019 年，杭州房地产开发投资额为 3,397.27 亿元，较去年同期上升 10.70%，住宅销售额为 3,406.00 亿元，较去年同期增加 5.17%。

⑦南京

表：南京房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,429.02	4,774.96	1,063.87	1,164.80	1,429.18	1,609.31	1.13	116.84	489.64
2016年	1,845.60	5,247.76	911.63	1,684.30	1,406.29	2,514.99	1.79	283.19	645.52
2017年	2,170.21	5,395.02	805.85	1,283.59	1,208.98	1,844.73	1.53	288.62	774.49
2018年	2,354.17	5,602.71	845.34	1,263.53	982.65	1,936.64	1.97	186.36	1,024.76
2019年	2,631.4	5,819.16	1,091.73	1,373.76	1,137.19	2,209.35	1.94	-	1,222.36
2020年	-	5,574.69	1,004.90	1,388.94	1,213.81	3,055.72	2.52	-	1,387.67

2017年南京房地产开发投资额2,170.21亿元，同比增长17.59%；住宅施工面积5,395.02万平方米，同比上涨2.81%；住宅竣工面积805.85万平方米，同比下降11.60%；住宅新开工面积1,283.59万平方米，同比下降23.79%。供需方面，受调控政策影响，2017年住宅销售均价下降14.53%。土地市场，土地供应量与供应价格有提升，全年土地购置费用上涨19.98%。2018年，南京房地产开发投资额为2,354.17亿元，较去年同期上升8.48%，住宅销售额为1,936.64亿元，较去年同期上升4.98%。2019年，南京房地产开发投资额为2,501.26亿元，较去年同期上升6.25%，住宅销售额为2,209.35亿元，较去年同期上升14.08%。

⑧厦门

表：厦门房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	458.70	2,137.30	274.17	280.39	345.89	654.71	1.89	97.75	297.22
2016年	427.60	1,953.07	239.57	189.73	322.34	813.93	2.53	98.00	268.02
2017年	550.36	2,017.81	228.78	333.87	237.28	665.62	2.81	82.44	433.39
2018年	553.11	1,964.96	347.87	222.83	170.68	575.46	3.37	74.08	465.60
2019年	899.53	-	153.28	-	274.70	929.31	3.38	71.57	-

2017年，在整体去库存背景下，厦门房地产总体呈“慢牛”行情。2017年，房地产住宅开发投资额550.36亿，同比上升28.71%，住宅施工面积2,017.81万平方米，同比上升3.31%；住宅竣工面积228.78万平方米，同比下降4.50%；住宅新开工面积333.87万平方米，同比上升75.97%。土地市场上，2017年土地购置面积82.44万平方米，购置费用433.39万元。2018年，厦门房地产住宅开发投资额553.11亿元，同比增加0.50%；住宅销售额575.46亿元，同比下降13.55%。2019年，厦门市房地产开发投资额647.14亿元，同比增长17%，其中土地购置费392.97亿元，同比下降15.6%。

⑨无锡

表：无锡房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	989.75	4,605.92	881.07	648.71	864.51	655.11	0.76	180.31	117.43
2016年	1,027.58	4,276.26	969.40	729.95	1,164.75	998.36	0.86	146.09	171.61
2017年	1,197.92	4,173.36	862.31	896.36	1,023.11	1,082.43	1.06	220.53	391.71
2018年	1,311.53	4,464.81	546.18	997.56	1,246.02	1,456.27	1.17	394.61	485.1
2019年	1,358.29	4,828.81	987.93	1,110.93	1,253.04	-	-	-	-
2020年	1,350.02	4,902.56	1,175.27	-	-	-	-	-	-

2017年无锡房地产开发投资额1,197.92亿元，同比上升16.58%；住宅施工面积和竣工面积分别为4,173.36万平方米和862.31万平方米，同比下降2.41%和11.05%；住宅新开工面积896.36万平方米，同比上升22.80%。2017年无锡住宅销售均价同比上升23.26%。土地方面，量价齐升，2017年土地购置面积220.53万平方米，同比上升51.00%。2018年，无锡房地产开发投资额为1,311.53亿元，较去年同期上升9.48%，住宅销售额为1,246.02亿元，较去年同期上升34.54%。2019年，无锡房地产开发投资额为1,358.29亿元，较去年同期上升3.57%。2020年，无锡房地产开发投资额为1,350.02亿元，较去年同期下降0.61%总体来看，房价整体是上涨态势。

⑩合肥

表：合肥房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,259.14	4,326.43	709.50	1,147.47	1,285.90	965.95	0.75	417.23	267.17
2016年	1,352.59	4,680.41	860.61	1,370.22	1,705.72	1,588.35	0.93	501.64	323.16
2017年	1,557.41	4,854.62	779.88	1,351.76	960.46	1,098.95	1.14	684.87	568.88
2018年	1,527.17	4,918.64	909.21	1,261.55	1,103.88	1,442.62	1.31	385.43	784.77
2019年	1,556.08	-	1044.2	-	1,155.72	1,628.00	1.41	466.74	-
2020年	1,546.99	-	-	-	1,297.40	1,980.43	1.53	-	-

2017年合肥房地产开发投资额1,557.41亿元，同比增长15.14%；住宅施工面积4,854.62万平方米，同比上涨3.72%；住宅竣工面积779.88万平方米，同比下降9.38%；住宅新开工面积1,351.76万平方米，同比下降1.35%。供需方面，虽然围绕房价的调控意见在不断出台，但月度房价受成交项目影响，合肥房价不断上涨的势头始终没有得到有效控制，2017年住宅销售均价上涨22.58%。土地市场，为调控房价上涨势头，2017

年加大了土地供应力度，全年土地购置费用上涨 76.04%。2018 年，合肥房地产开发投资额为 1,527.17 亿元，较去年同期下降 1.94%，住宅销售额为 1,442.62 亿元，较去年同期上升 31.27%。2019 年，合肥房地产开发投资额为 1,566.08 亿元，较去年同期上升 2.55%，住宅销售额为 1,628.00 亿元，较去年同期上升 12.85%。2020 年合肥房地产开发投资额为 1,546.99 亿元，较去年同期下降 0.58%。

⑪成都

表：成都房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,435.25	11,058.81	858.64	2,226.86	2,447.13	1,611.21	0.66	387.47	585.84
2016年	2,641.14	11,831.95	1,738.50	2,559.17	3,279.17	2,419.10	0.74	531.16	548.05
2017年	2,492.65	11,261.57	1,075.10	2,373.76	2,976.47	2,558.33	0.86	162.28	491.46
2018年	2,267.80	11,148.81	1036.30	2686.80	2659.40	2602.10	0.98	307.41	578.19
2019年	2,606.84	-	1,003.00	-	3,531.38	3,004.53	0.85	170.67	-

2017 年，成都房地产市场基本平稳，成都房地产开发投资额 2,492.65 亿元，同比下降 5.62%，继续保持稳定；住宅施工面积 11,261.57 万平方米，同比下降 4.82%，住宅竣工面积和住宅新开工面积同比分别下降 38.16%和 7.24%。受益于一线城市行政管制和国家去库存的相关政策，成都商品住宅销售面积和销售均价都有所上升。土地方面，单位土地购置费用上升，土地市场热度延续，土地供应压力不大。2018 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,267.80 亿元，比去年同期下降 9.02%，住宅销售额为 2,602.1 亿元，较去年同期增加 1.71%。2019 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,605.70 亿元，比去年同期增加 14.90%，住宅销售额为 3,004.50 亿元，较去年同期增加 15.46%。

⑫深圳

表：深圳房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2016年	1,756.52	3,079.28	280.64	472.09	660.08	3,003.22	4.55	189.29	407.21
2017年	2,130.86	2,964.67	183.79	422.43	520.97	2,533.04	4.86	152.61	720.28
2018年	2,640.71	3,450.31	124.91	794.68	572.99	3,176.71	5.54	132.61	986.28
2019年	3,059.94	3,960.34	303.76	-	658.48	3,577.45	5.43	-	-
2020年	-	4,793.00	341.00	-	772.53	-	-	-	-

2017 年，深圳市房地产开发投资额 2,130.86 亿元，同比增长 21.31%；房屋施工面积 2,964.67 万平方米，同比下滑 3.72%；房屋竣工面积 183.79 万平方米，同比下降 34.51%；房屋新开工面积 422.43 万平方米，同比下降 10.52%。供需方面，2017 年调控效果初步显现，住宅销售均价缓和上涨 6.81%。土地市场受需求影响表现良好，2017 年价格有所上升。2018 年，深圳房地产开发投资额 2,640.71 亿元，较去年同期上升 23.93%，住宅销售额为 3,176.71 亿元，较去年同期增加 25.41%。2019 年，深圳房地产开发投资额 3,060.58 亿元，较去年同期上升 15.90%。深圳作为一线城市，政策调整有利于其房地产市场趋于良性，整体去库存压力较小。

（5）发行人从事的房地产业务现状和前景

①绿色节能住宅开发现状和前景

绿色建筑是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染的建筑。2006 年 4 月，中国就出台了《绿色建筑评价标准》，成为国际上为数不多的成体系建立绿色建筑标准的国家之一。截至 2015 年 12 月，国内绿色建筑的总量也已经达到 4.6 亿平方米，是 2008 年中国绿标启动元年的 221 倍。中国绿色建筑市场逐步进入规模化发展时期。在租金和出租率等物业表现方面，绿色建筑也初显优势。全球商业地产公司世邦魏理仕 2016 年发布了《迈向卓越-大中华区绿色商业建筑市场表现》白皮书中，世邦魏理仕选取北京、上海、广州、深圳四个一线城市，成都、杭州、武汉、天津四个具有代表性的二线城市及香港和台北，共十个市场中获取 LEED 认证的甲级写字楼项目，并将其租金和出租率表现与未认证的同等级楼宇进行了对比分析，发现十大城市内 LEED 认证甲级写字楼较非 LEED 认证样本的租金溢价大多达到 10-30%。截至 2017 年底，中国累计已有 10,927 个项目获得绿色建筑标识，建筑面积超过 10 亿平方米，绿色发展是五大发展理念之一，是方向和引领；智慧发展，则是用新一代信息技术协调各种资源，促进城市规划、建设、管理和便民服务的创新技术，是方法和手段。把“绿色”与“智慧”加在一起，既能提升住房质量和城市管理水平，也能满足群众对美好居住生活的需求。

“十三五”规划提出，要推进能源消费革命。实施全民节能行动计划，实施建筑能效提升和绿色建筑全产业链发展计划。2016 年 2 月初，国家发展改革委和住房城乡建设部两部委联合印发了《城市适应气候变化行动方案》，《方案》指出，“提高城市建筑

适应气候变化能力，积极发展被动式超低能耗绿色建筑”。发改委就《方案》表示，到 2020 年，我国将建设 30 个适应气候变化试点城市，典型城市适应气候变化治理水平显著提高，绿色建筑推广比例达到 50%。这意味着绿色建筑等环保产业将进入新一轮政策期。2018 年 6 月，《中共中央国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》（下称《意见》）发布，其总体目标是：到 2020 年，生态环境质量总体改善，主要污染物排放总量大幅减少，环境风险得到有效管控，生态环境保护水平同全面建成小康社会目标相适应。

未来，我国将不断促进建筑节能向绿色、低碳转型。根据不同建筑类型的特点，将绿色指标纳入城市规划和建筑的规划、设计、施工、运行和报废等全寿命期各阶段监管体系中，最大限度地节能、节地、节水、节材，保护环境和减少污染，开展绿色建筑集中示范，引导和促进单体绿色建筑建设，推动既有建筑的改造，试点绿色农房建设。通过区域化、产业化、市场化的方式，实现国家节能减排目标，促进资源节约型、环境友好型社会建设。

总体来看，绿色节能住宅已成为未来行业发展方向，政策引导方向明确，各项产业扶持政策逐步落实，市场前景广阔，具有巨大的发展空间。

②城市综合体开发现状和前景

在我国城市化进程不断加快的背景下，城市综合体开发成为我国城市发展的现实需要和必然选择。国内万达、华润、凯德、中粮、万科、恒隆、宝龙等房地产开发商纷纷根据各地规划，在秉承集约化用地理念的基础上，因地制宜地开发了北京国贸、上海万达广场、深圳华润中心等一系列城市综合体精品项目，成为了当地的“城市地标”、“城市名片”。总体来看，城市综合体在 2014 年至今的发展过程中，顺应了我国城镇化水平提升的潮流，行业整体发展迅速，对我国城市开发建设具有极为重要的意义。

“十三五”规划还把推动服务业优质高效发展作为现代产业体系优化升级的战略重点，做出了有序拓展金融服务业、大力发展现代物流业、培育壮大高技术服务业、规范提升商务服务业的战略规划。服务业的发展，必然与城镇化的过程相辅相成，对城市规模扩大、城市商务环境改善及城市综合配套功能提升提出了更高的要求。

在我国城镇化和服务业发展的过程中，城市对商业的需求将不断增加，城市在公共服务、综合商业方面的投入会越来越大，以综合化、集约化开发为核心理念的城市综合体开发必将获得广阔的发展空间。

2、商业运营

（1）我国商业运营的现状和前景

随着我国城市化进程的不断推进，商业运营参与者快速增加，运营模式也日渐成熟。市场上知名的运营主体主要有万达广场、宝龙广场、华润万象城、五彩城、中粮大悦城、深国投映像城、鹏欣水游城等，运营模式以购物中心、百货、电商等为主，一般集零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等功能为一体。商业地产在城市发行中承载城市新引擎的作用，可以有力带动第三产业发展，改善人们生活品质，吸纳社会就业人口和承载城市部分景观的作用。

近年来，我国商业运营规模呈快速增长态势。根据国家统计局发布的《2020年国民经济和社会发展统计公报》和《2020年全国房地产开发投资和销售情况》，2020年，商品房销售面积176086万平方米，比上年上升2.6%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173613亿元，增长8.7%。2020年，我国GDP同比增长2.3%，城镇居民人均可支配收入43834元，比上年增长3.5%，扣除价格因素，实际增长1.2%，城镇居民人均可支配收入中位数40378元，增长2.9%。未来随着居民收入的快速增长和消费结构的提升，我国商业运营市场仍有着很大空间和潜力。

（2）厦门市商业运营的现状和前景

根据的厦门市城市总体规划，厦门将形成“一心两环，一主四辅（八片）”的组团式空间结构，优化本岛，拓展岛外。《厦门市2020年国民经济和社会发展统计公报》显示，厦门市全市户籍人口273.18万人，分布于岛内外多个城区。同时作为著名的旅游城市，厦门2019年接待的国内外游客达10,012.87万人次，同比增长12.5%，旅游总收入1,655.90亿元，同比增长18.1%；受疫情影响，2020年厦门接待的国内外游客达6,994.13万人次，同比下降30.2%，旅游总收入1,045.80亿元，同比下降36.8%。

目前，厦门岛内的城市商圈主要有 SM 城市广场、瑞景商业广场、中山街和湖里老街等。作为著名旅游城市，厦门市商业运营业务受电商冲击较小。2020 年，厦门市全市实现社会消费品零售总额 2,293.87 亿元，同比增长 1.6%。2020 年 3 月 26 日，厦门国土资源与房产管理局公布《厦门市招拍挂用地 2020 年出让计划》。计划显示，2020 年厦门市经营性用地出让计划供应土地面积约 245 公顷，建筑面积约 468 万平方米，其中商品住宅用地（包括综合体中商品住宅部分）供应土地面积约 150 公顷，建筑面积约 200 万平方米。综合来看，2020 年厦门商住用地供应整体较为充足，在供应结构上也更加趋向多元化，租赁住房用地将得到重要保障。厦门所供商住用地无论在布局还是体量上均属于优质地块，具体呈现了以下几个特点：供应优先选择配套相对成熟区域、单宗项目体量增加，利于项目整体规划、地铁沿线辐射区域供应量增加、进一步保障各类用地需求。总体而言，随着厦门市城市空间布局不断完善，商圈的集聚效应的发挥，未来厦门市的商业运营仍有巨大潜力。

3、物业管理

（1）我国物业管理现状和前景

物业管理作为与人民群众生活水平密切相关的新型服务行业，随着我国住房制度改革和住房商品化以及乡村城镇化、城市现代化进程的加快，在经济发展与和谐社会建设中发挥着越来越重要的作用。

依据中国物业管理协会、中国指数研究院联合发布的《2020 年中国物业百强企业研究报告》显示，在管理规模上 2019 年，百强企业管理面积均值达 4,278.83 万平方米，同比增长 15.08%，在管项目数量均值为 212 个，比上一年增加 20 个，百强企业管理规模呈现加速扩张态势。2019 年，百强企业市场份额持续走高，达 43.61%，较上年提高 4.67%，行业集中度进一步提升。从经营绩效看，2019 年，百强企业营业收入均值达 10.40 亿元，净利润均值为 9,112.37 万元。基础物业服务收入均值达 8.17 亿元，是百强企业收入构成的基石，占比高达 78.55%；基础物业服务净利润均值达 4,904.45 万元，占比为 53.82%。多种经营净利润均值占比达 46.18%，成为企业盈利的关键增长点。从服务质量看，重点企业整体满意度为 80.50 分，连续四年维持高位运行。

（2）厦门市物业管理现状和前景

自 2005 年起，厦门市先后出台了《厦门市住宅区物业管理条例》、《厦门市住宅区物业管理条例实施细则》、《厦门市物业管理招标投标管理暂行办法》、《厦门市物业管理若干规定》等一系列政策法规，对厦门市的物业管理进行全方位的规范管理。伴随我国城镇化发展和人口聚集程度的提升，物业管理的市场需求将不断增大。厦门 2020 年全市户籍人口 273.18 万人，户籍人口中，城镇人口 237.65 万人，占比 86.99%。厦门市城镇化水平的提升，将带动物业管理行业的快速发展。

4、城市更新业务发展现状及前景

(1) 城市更新业务发展现状

城市更新业务是由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。由于国土资源的有限性和不可再生性，以及城市建设和土地利用的规划限制，我国土地供给保持在相对稳定的水平。

(2) 城市更新业务前景

随着城镇化进程的推进和城市建设水平的不断提高，对土地开发的需求和要求也日渐提升：一方面，在新城镇建设的过程中，首先需要将闲置土地或其他用途的土地进行整理开发，达到城镇建设的基本用地要求；另一方面，在已建成城区的深入开发和旧城改造过程中，也需要将腾退土地进行再次开发，以便投入新的用途。

城镇化是一个国家或地区社会发展的必然趋势，同时也是经济发展的必然选择。1996 年以来，中国城镇化开始加速发展。1995 年，中国城镇化率为 29.04%，1996 年达到 30.48%，比 1995 年提高了 1.44%，到 2020 年我国户籍人口城镇化率已达到 45.40%。

随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，居民对生活水平要求逐步提高，预示着我国土地需求将持续增长，从而给城市更新行业带来广阔的发展空间。

(四) 发行人在行业中的竞争优势

1、公司形成了较强的核心竞争力、品牌信誉良好

公司的核心竞争力集中体现在科学的管理和钻石级的信誉，公司定位于高品质的开发，成功搭建了专业化的营运和业务管控体系，包括业务管控部门、业务执行部门、职能保障部门三大组织构架，其中业务管控部门从工程、设计、营销、项目拓展、建筑节能等多方面对集团业务进行全面管控，从规划设计到施工建设，建立完善的监控制度，设计、用材、施工，均以国家最高标准执行，科学舒适、经久耐用的产品质量体系保证。公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013 海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。2020 年，公司获得了中国房地产开发企业 50 强第 37 位（连续九年入围），中国房地产开发企业综合发展 10 强第 4 位。

2、发行人经营稳健、增长良好，具有较强的融资能力

自成立以来，公司一直保持着稳健的扩张步伐。近三年，公司的各项业务和财务指标向好。发行人正处于自公司设立以来发展的最佳时期，各项业务均处于良性循环中。同时发行人也拥有丰富的财务资源以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。截至 2021 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 817.55 亿元，已使用额度为 493.5 亿元，尚未使用额度为 324.1 亿元。公司发行多只企业债、公司债、超短期融资券、中期票据、定向融资工具，其融资能力较强，进一步融资空间较大。

3、发行人股东实力雄厚，具有很强的城市基础设施项目投资建设能力

发行人股东建发集团目前已发展成为业务涵盖供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展等多个领域，年营业收入、资产总额均超过 3300 亿元，位列 2020 年度“《财富》世界 500 强”第 234 位、“中国企业 500 强”第 62 位、“中国服务业企业 500 强”第 34 位。近十几年来，随着厦门城市建设的发展，建发集团获得了长足的发展，其多年积累的投资建设能力和运营能力为发行人项目建设和后续发展提供了有力的保障。。

4、发行人具有广阔的发展空间

发行人地处我国重要的港口城市——厦门市，为海峡西岸三大中心城市之一。2000 年，国务院关于厦门市城市总体规划的批复将厦门市定位为“东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市”。厦门作为中国最早的一批特区，经济发展一直走在福建省乃至

全国的前列，人均收入水平较高，由此带来的改善生活条件、提高生活品质的需求比较旺盛。优越的地理位置、生态环境及良好的社会经济发展水平，使得来厦门投资置业的人越来越多，拉动了厦门房地产行业的发展。此外随着加快“海峡西岸经济区”战略的实施，厦门市加快了旧村、旧城改制改造，全面推进城市化，这也为发行人未来的业务发展打开了空间。

2018-2020 年，厦门市全年实现地区生产总值分别为（GDP）4,791.41 亿元、5,995.04 亿元和 6,384.02 亿元，同比上年增长率分别 7.7%、7.9%和 5.7%；第一产业增加值分别为 24.40 亿元、26.49 亿元和 28.89 亿元，增长率分别为 2.6%、0.7%和 2.5%；第二产业增加值分别为 1,980.16 亿元、2,493.99 亿元和 2,519.84 亿元，增长率分别为 8.1%、9.7%和 6.1%；第三产业增加值分别为 2,786.85 亿元、3,474.56 亿元和 3,835.29 亿元，增长率分别为 7.5%、6.6%和 5.5%。三次产业结构分别为 0.5：41.3：58.2、0.4：41.6：58.0 和 0.4：39.5：60.1，第三产业仍处于主导地位。

近年来，随着厦门市经济的稳步发展，厦门市财政实力不断增强。2018-2020 年，厦门市全市完成公共财政预算收入分别为 1,283.29 亿元、1,328.52 亿元和 1351.29 亿元，增长率分别为 8.1%、1.7%和 1.7%。在公共财政预算收入中，地方级财政收入分别为 754.54 亿元、768.37 亿元和 783.94 亿元，比上年增长分别为 8.30%、1.8%和 2.0%，占公共财政预算收入的比重分别为 58.80%、57.84%和 58.01%。全年公共财政预算支出分别为 892.5 亿元、912.98 亿元和 976.91 亿元，比上年增长分别为 12.0%、2.3%和 7.0%。

根据《厦门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到 2025 年，厦门市地区生产总值五年平均增长率争取达到 7%-7.5%；常住人口城镇化率达到 89.5%；外贸进出口总额达 8,000 亿元人民币，五年平均增长率争取达到 3.6%；入境旅游人数达 600 万人次，旅游收入超过 3700 亿元，举办国际性会议达 110 场，会展业经济效益达 720 亿元。总体来看，厦门市区域经济实力和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。厦门已初步成为福建省重要的经济中心和闽东南中心城市，发挥着越来越重要的辐射与带动作用。

5、发行人具备较强管理及人力资源优势

发行人具有优秀的企业文化，强大的企业凝聚力，形成了高素质稳定的管理团队，在高度市场化的环境中不断成长，为企业的发展提供优质的人才保障。公司核心管理层的长期稳定对企业的持续稳定发展提供了重要支持，并且通过长期的业务实践，公司凝

聚了一大批业务精英。管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务。

（五）发行人的发展战略

发行人将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将通过根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价格。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局若干个省会二线中心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

八、发行人公司治理情况

发行人是经厦国资产权〔1998〕119号批准，依据《中华人民共和国公司法》组建，并具有完善法人治理结构的有限责任公司。发行人设立了股东会、董事会、总经理等机构对公司进行经营与管理，并聘请监事对公司进行监督。

（一）公司治理结构

1、股东会

发行人的《公司章程》明确规定：公司股东会是公司的最高权力机构，由全体股东组成，行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程。

2、董事会

发行人的《公司章程》明确规定：公司设董事会，董事成员为七人，由股东会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 选举董事长和副董事长；
- (12) 对公司对外提供担保作出决议。

3、监事

《公司章程》规定设监事一人，由公司股东会选举产生。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的提议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出议案；

(6) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

《公司章程》还规定：公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(二) 近三年发行人法人治理结构的运行情况

近三年，公司董事会、监事及管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

董事及董事会方面，公司董事会制订了董事会议事规则，董事会成员熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

监事方面，公司监事能认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。

管理层方面，公司管理层严格按照《公司章程》的规定及履行职责，严格执行董事会决议，能够维护公司和全体股东的最大利益。公司管理层每年制定年度经营目标，能够较好的完成各自的任务。公司管理层不存在越权行使职权的行为，董事会与监事能对公司管理层实施有效的监督和制约。

九、发行人违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

十、发行人的独立性情况

发行人与关联方之间的日常性关联交易均遵循公平原则，按照市场公允原则定价，不存在损害发行人利益的情形；发行人不存在为公司股东提供担保的情形。建发股份房地产业务是依托两家控股子公司即发行人和联发集团实施，发行人和联发集团在业务领域存在重叠部分，但是，发行人和联发集团均为独立法人主体，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备必要的独立性，具有独立面向市场经营能力，相互独立，不会影响发行人业务的正常开展。发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况如下：

（一）业务独立性

发行人主要以房地产开发为主业，还包括商业运营及物业管理等业务。有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖建发股份及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

（二）资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被建发股份及其控制的其他企业控制及占用的情形。

（三）人员独立性

发行人董事、监事及高级管理人员的推荐及选举方式符合相关法律、法规及《公司章程》之规定，不存在控股股东、实际控制人干预董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的情况。

（四）财务独立性

发行人设立了独立的财会部门，有独立的财会人员；建立和制定了适合本公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的企业内部财务管理和会计核算制度，在银行独立开

户；发行人独立经营、独立核算、独立纳税，不存在与其控股股东、实际控制人或其他股东共享银行账户的情况。

（五）机构独立性

发行人已建立了完善的组织机构和管理体系，经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立，各职能部门之间分工明确、各司其职。

十一、关联方及关联交易情况

（一）发行人的关联交易政策

（1）关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。

关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。

（2）关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容：关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。

公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查，如需提交董事会和股东会审议的，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议。

（3）关联交易定价原则

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；

无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

（4）关联交易产生原因及交易影响

本公司的关联交易均由正常的经营业务产生，对公司的生产经营及财务情况无重大不利影响。

（二）发行人的关联方情况

1、本公司的母公司情况

表：发行人的母公司情况表

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
厦门建发股份有限公司	厦门	贸易类	286,335.253	54.654	54.654

本公司的母公司情况的说明：厦门建发股份有限公司由厦门建发集团有限公司独家发起设立，1998 年在上海证券交易所上市，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。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

表：发行人的母公司注册资本变化情况表

单位：万元

2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
283,520.05	2,835.20	无	286,355.253

2、本公司的子公司情况

详见本节第四条。

3、本公司的联营企业情况

详见本节第四条。

4、本公司的其他关联方情况

表：发行人的其他关联方情况表

关联方名称	与本公司关系
厦门建发集团有限公司	本公司股东
厦门金原融资担保有限公司（以下简称“厦门金原担保”）	同一最终控制方
上海兆御投资发展有限公司（以下简称“上海兆御”）	同一最终控制方
厦门建发医疗健康投资有限公司（以下简称“建发医疗健康”）	同一最终控制方
厦门建发国际旅行社集团有限公司（以下简称“建发国际旅行社”）	同一最终控制方
厦门建发恒远文化发展有限公司（以下简称“厦门建发恒远”）	同一最终控制方
厦门弘爱康复医院有限公司（以下简称“厦门弘爱康复”）	同一最终控制方
厦门金原融资担保有限公司（以下简称“厦门金原担保”）	同一最终控制方

（三）关联交易情况

1、采购商品、接受劳务

表：发行人的采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	-	273.58	1,955.63	2,959.71
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	195.47	1,646.32	1,787.02	1,903.72
合计	—	195.47	1,919.90	3,742.65	4,863.43

说明：关联交易参照市价确定。

2、关联租赁

表：发行人作为承租方关联租赁情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	办公楼租赁	1,122.71	4,759.44	4,690.53	4,096.17
合计	—	1,122.71	4,759.44	4,690.53	4,096.17

3、关联方应收、应付款项情况

(1) 应收关联方款项

表：近三年及一期发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	建发医疗健康			-	-	4.50	0.23	-	-
应收账款	建发集团			-	-	3.02	0.91	3.02	-
应收账款	长沙芙茂置业有限公司			-	-	1.78	0.09	-	-
应收账款	武夷山嘉恒房地产有限公司	0.33	0.03	0.33	0.03	0.33	0.02	-	-
应收账款	上海众承房地产开发有限公司			-	-	-	-	7.48	-
应收账款	厦门弘爱康复			-	-	-	-	0.20	-
其他应收款	无锡嘉合置业有限公司	7,875.87	7.88	43,424.06	43.42	186,051.54	186.05	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	124,467.38	124.47	123,951.61	123.95	148,311.46	148.31	157,686.46	-
其他应收款	无锡建源房地产开发有限公司	8,665.41	8.67	8,665.41	8.67	56,780.97	56.78	-	-
其他应收款	长沙天海易企业管理有限公司	0.51	0.00	0.51	0.00	55,035.66	55.04	-	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	33,259.38	33.26	33,259.38	33.26	48,604.38	48.60	90,761.88	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	29,787.06	29.79	45,255.35	45.26	46,770.44	46.77	50,506.85	-
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	1,240.57	1.24	16,072.04	16.07	33,500.47	33.50	33,211.72	-
其他应收款	长沙芙茂置业有限公司	88.95	0.09	290.49	0.29	30,020.06	30.02	-	-

项目名称	关联方	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京德建置业有限公司	528.01	0.53	788.13	0.79	29,694.00	29.69	-	-
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	13,764.69	13.76	13,699.78	13.70	22,602.59	22.60	28,148.47	-
其他应收款	长沙楚茂企业管理有限公司	51.14	0.05	170.05	0.17	15,576.51	15.58	-	-
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,136.39	2.14	2,143.25	2.14	14,014.92	14.01	23,490.00	-
其他应收款	宁德嘉行房地产开发有限公司					12,107.61	12.11	-	-
其他应收款	杭州致烁投资有限公司	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93	34,518.23	-
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	2,319.58	2.32	487.76	0.49	6,096.96	6.10	16,830.75	-
其他应收款	厦门利盛中泰房地产有限公司		-			4,094.73	4.09	7,560.14	-
其他应收款	厦门益武地置业有限公司	171.94	0.17	170.09	0.17	2,321.41	2.32	56,470.86	-
其他应收款	J-BCo.,Ltd	457.93	0.46	457.93	0.46	489.60	0.49	441.03	-
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	330.77	0.33	0.35	0.00	300.00	0.30	-	-
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	301.85	0.30	235.82	0.24	245.29	0.25	154.66	-
其他应收款	厦门市佰睿健康产业有限公司		-	-	-	136.87	0.14	-	-
其他应收款	上海兆御	52.64	0.05	52.64	0.05	52.64	0.05	52.64	-
其他应收款	厦门金原担保	34.41	0.03	34.31	0.03	42.58	-	69.57	-
其他应收款	张家港众合房地产开发有限公司	-		-	-	-	-	38.07	-

项目名称	关联方	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建西宾酒店有限公司	156.02	0.16	156.02	0.16	-	-	-	-
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	12,276.88	12.28	24,646.98	24.65	-	-	-	-
其他应收款	杭州绿城凤起置业有限公司	10,679.30	10.68	10,678.31	10.68	-	-	-	-
其他应收款	南京荟宏置业有限公司	980.00	0.98	980.00	0.98	-	-	-	-

(2) 应付关联方款项

表：近三年及一期发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	建发股份	206,453.49	292,318.53	292,458.31	137,112.90
其他应付款	长沙天海易企业管理有限公司	73,537.19	21,641.50	58,339.92	-
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	1,500.99	0.00	46,725.14	53,384.35
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	15,687.23	15,599.16	15,636.95	11,884.98
其他应付款	张家港众合房地产开发有限公司	12,572.25	12,572.25	11,522.25	11,522.25
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	7,095.00	7,095.00	7,095.00	-
其他应付款	武夷山嘉恒房地产有限公司	14,308.35	14,086.48	2,548.02	-
其他应付款	厦门益武地置业有限公司	18,623.58	16,760.54	52.28	170.71
其他应付款	厦门建发家居有限公司	30.19	30.19	29.87	29.87
其他应付款	建发国际旅行社	8.44	8.44	8.44	8.44

项目名称	关联方	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	9,394.83	7,823.47	5.25	-
其他应付款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	31.94	2.00	2.00	0.20
其他应付款	上海众承房地产开发有限公司	226.41	231.40	2.00	-
其他应付款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	7.27	2,252.00	2.00	-
其他应付款	厦门建发恒远	-	0.00	0.50	-
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	14,434.58	18,400.00	0.20	-
其他应付款	建发集团	-	118.91	-	48.06
其他应付款	长沙芙茂	92,139.80	92,121.62		
其他应付款	南京德建	64,680.00	40,180.00		
其他应付款	无锡润民	38,138.86	37,152.16		
其他应付款	南京荟宏	17,380.91	17,380.91		
其他应付款	厦门兆旻隆	40,637.66	8,328.63		
其他应付款	长沙源茂	17,647.24	7,346.12		
其他应付款	南平市汇禾	0.52	0.52		
其他应付款	上海铎铷	58,800.00	29,848.25		
其他应付款	福建会展壹号	-	8.54		
其他应付款	南京嘉阳	5,200.00			
应付账款	厦门建发家居有限公司	5.71			

(3) 关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
南京嘉阳房地产开发有限公司	13,764.69	—	—	说明 1

厦门益武地置业有限公司（含子公司厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	171.94	—	—	说明 1
上海众承房地产开发有限公司	124,467.38	—	—	说明 1
武汉兆悦城房地产开发有限公司	29,787.06	—	—	说明 1
无锡嘉合置业有限公司	7,875.87	—	—	说明 1
无锡建源房地产开发有限公司	8,665.41	—	—	说明 1
长沙天海易企业管理有限公司	0.51	—	—	说明 1
南京德建置业有限公司	528.01	—	—	说明 1
长沙楚茂企业管理有限公司	51.14	—	—	说明 1
杭州锦祥房地产有限公司	1,240.57	—	—	说明 1
连江融建房地产开发有限公司	2,319.58	—	—	说明 1
杭州致烁投资有限公司	7,930.00	—	—	说明 1
福州市鸿腾房地产开发有限公司	33,259.38	—	—	说明 1
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,136.39	—	—	说明 1
武夷山嘉恒房地产有限公司	330.77	—	—	说明 1
龙岩利荣房地产开发有限公司	301.85	—	—	说明 1
长沙芙茂置业有限公司	88.95	—	—	说明 1
中交（长沙）置业有限公司	12,276.88	—	—	说明 1
杭州绿城凤起置业有限公司	10,679.30	—	—	说明 1
南京荟宏置业有限公司	980.00	—	—	说明 1
拆入				
厦门建发股份有限公司	206,453.49	—	—	—
张家港众合房地产开发有限公司	12,572.25	—	—	—
杭州绿城凤起置业有限公司	1,500.99	—	—	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	15,687.23	—	—	—
福州市鸿腾房地产开发有限公司	7,095.00	—	—	—
连江融建房地产开发有限公司	9,394.83	—	—	—
南京德建置业有限公司	64,680.00	—	—	—
南京荟宏置业有限公司	17,380.91	—	—	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	5,200.00	—	—	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	14,434.58	—	—	—
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	40,637.66	—	—	—
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	58,800.00	—	—	—
上海众承房地产开发有限公司	226.41	—	—	—
无锡润民置业发展有限公司	38,138.86	—	—	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	14,308.35	—	—	—
长沙芙茂置业有限公司	92,139.80	—	—	—
长沙源茂置业有限公司	17,647.24	—	—	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	31.94	—	—	—

南平兆恒武夷房地产开发有限公司	7.27	—	—	—
厦门益武地置业有限公司	18,623.58	—	—	—
长沙天海易企业管理有限公司	73,537.19	—	—	—

说明 1：截至 2021 年 3 月 31 日，本公司向南京嘉阳房地产开发有限公司、厦门益武地置业有限公司（含子公司厦门兆玥珑房地产开发有限公司）、上海众承房地产开发有限公司、武汉兆悦城房地产开发有限公司、无锡嘉合置业有限公司、无锡建源房地产开发有限公司、长沙天海易企业管理有限公司、南京德建置业有限公司、长沙楚茂企业管理有限公司、杭州锦祥房地产有限公司、连江融建房地产开发有限公司、杭州致烁投资有限公司、福州市鸿腾房地产开发有限公司、南平兆恒武夷房地产开发有限公司、武夷山嘉恒房地产有限公司、龙岩利荣房地产开发有限公司、杭州绿城凤起置业有限公司和南京荟宏置业有限公司提供借款主要系合作开发项目经营性借款，未约定具体的拆借时间。

（四）关联方资金占用和关联方担保

1、关联方资金占用情况

2021 年 3 月末，公司其他应收款净额 3,089,356.83 万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。公司向合营及联营企业临时借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，为经营性往来占款，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

2、关联担保情况

（1）本公司作为担保方

截至 2021 年 3 月末，发行人作为担保方的关联担保金额共 4,574,062.27 万元。

表：2021 年 3 月末发行人作为担保方关联担保情况表

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
厦门益悦	42,400.00	2017/5/19	2024/5/9	否
厦门益悦	12,800.00	2017/5/27	2022/5/26	否

厦门益悦	100,000.00	2020/3/25	2022/4/29	否
厦门益悦	100,000.00	2020/4/29	2022/4/29	否
厦门万鑫联	40,000.00	2020/12/25	2021/12/25	否
厦门万鑫联	90,000.00	2021/3/4	2022/3/4	否
厦门万鑫联	61,000.00	2020/11/26	2021/11/26	否
厦门万鑫联	76,600.00	2021/3/8	2022/3/8	否
厦门万鑫联	20,000.00	2020/10/30	2021/4/30	否
厦门万鑫联	20,000.00	2020/11/11	2021/5/11	否
厦门万鑫联	115,000.00	2020/12/8	2021/6/8	否
厦门万鑫联	50,000.00	2020/12/25	2021/6/25	否
厦门万鑫联	100,000.00	2021/3/25	2021/9/25	否
厦门万鑫联	50,000.00	2021/3/26	2021/7/26	否
厦门万鑫联	50,000.00	2021/3/29	2021/8/29	否
厦门万鑫联	50,000.00	2021/3/29	2021/9/29	否
厦门兆琮隆	68,752.00	2019/4/18	2023/4/17	否
厦门兆琮隆	63,520.00	2019/4/19	2023/4/18	否
厦门兆琮隆	69,212.00	2019/4/24	2024/4/17	否
厦门锦深	42,700.00	2020/3/25	2025/3/24	否
厦门锦深	29,400.00	2020/3/13	2023/3/12	否
厦门恒融晨	63,094.00	2020/7/13	2023/7/12	否
厦门恒融晨	69,600.00	2020/7/13	2025/7/10	否
厦门恒融晨	60,000.00	2020/7/17	2025/7/16	否
厦门恒融晨	39,800.00	2020/8/4	2023/8/3	否
厦门恒融晨	27,012.00	2020/12/25	2023/12/24	否
厦门恒融晨	35,500.00	2020/12/29	2025/12/29	否
厦门兆芸隆	49,590.00	2020/9/28	2025/9/19	否
厦门兆芸隆	34,730.00	2020/10/1	2025/9/25	否
厦门兆欣珑	30,000.00	2020/11/26	2023/11/26	否
厦门兆欣珑	25,798.00	2020/12/29	2025/12/24	否
厦门兆欣珑	37,100.00	2021/1/25	2023/12/27	否
厦门兆灏隆	35,100.00	2021/2/4	2025/1/18	否
厦门兆灏隆	29,300.00	2021/2/8	2026/2/8	否
厦门兆灏隆	8,000.00	2021/3/25	2026/3/11	否
厦门兆诚	2,000.00	2021/3/17	2022/3/17	否
厦门兆信	2,000.00	2021/3/17	2022/3/17	否
厦门兆裕盛	30,000.00	2021/3/12	2025/12/5	否
厦门兆利盛	16,000.00	2021/3/31	2024/3/30	否
福建兆盛	34,800.00	2019/12/26	2022/10/27	否
福建兆发	31,930.00	2020/6/29	2023/6/16	否
福建兆发	9,890.00	2020/7/1	2023/6/16	否
福建兆睿	18,000.00	2019/11/29	2022/11/30	否
福建兆睿	18,000.00	2020/1/10	2022/11/30	否

福建兆嘉	6,809.22	2019/9/30	2022/9/30	否
福建兆嘉	4,166.67	2019/10/30	2022/9/30	否
福建兆驰	8,000.00	2020/9/15	2023/9/2	否
福建兆悦	10,000.00	2021/3/5	2023/3/4	否
福建兆悦	10,000.00	2021/3/5	2024/3/4	否
漳州泛华	8,000.00	2021/3/31	2025/3/30	否
龙岩利盈	5,800.00	2020/7/24	2023/7/23	否
龙岩利盈	10,300.00	2020/8/7	2023/8/6	否
莆田兆玺	30,300.00	2019/11/29	2022/11/30	否
莆田兆玺	14,000.00	2019/11/29	2022/11/30	否
莆田兆玺	43,796.00	2020/6/29	2023/6/21	否
莆田兆玺	26,064.00	2020/7/22	2023/6/21	否
莆田兆玺	35,787.00	2020/2/29	2023/2/26	否
石狮兆裕	41,000.00	2021/2/18	2024/3/17	否
福州兆臻	7,000.00	2019/9/10	2021/8/29	否
福州兆裕	36,400.00	2021/2/18	2025/2/18	否
永泰开成	4,000.00	2019/12/3	2022/12/3	否
永泰开成	4,000.00	2019/12/11	2022/12/3	否
连江兆瑞	23,280.00	2019/7/31	2022/7/2	否
连江兆瑞	16,240.00	2019/8/2	2022/7/2	否
连江兆悦	19,649.71	2020/4/24	2024/4/24	否
连江兆悦	13,300.00	2020/5/29	2024/4/24	否
连江兆汇丰	30,100.00	2020/9/17	2024/9/16	否
连江兆汇丰	12,900.00	2020/9/23	2024/9/16	否
南平兆荣	22,500.00	2020/1/23	2022/12/23	否
南平兆荣	9,000.00	2020/1/23	2022/12/23	否
南平兆荣	13,500.00	2020/3/5	2022/12/23	否
宁德兆裕	16,500.00	2021/2/24	2024/2/1	否
宁德兆裕	16,020.00	2021/2/25	2024/2/1	否
杭州鑫建辉	109,800.00	2018/4/27	2023/3/28	否
杭州兆欣	77,200.00	2020/8/28	2023/8/24	否
苏州兆瑞	40,000.00	2020/3/30	2025/3/29	否
苏州兆瑞	20,000.00	2020/7/24	2025/3/29	否
苏州兆悦	35,000.00	2020/4/20	2025/4/13	否
苏州兆悦	32,200.00	2020/5/29	2025/4/13	否
苏州兆悦	40,380.00	2020/4/21	2025/4/13	否
苏州兆悦	26,920.00	2020/4/21	2025/4/13	否
苏州兆达	40,000.00	2020/8/20	2025/6/12	否
苏州兆达	40,000.00	2020/9/4	2025/6/12	否
苏州兆达	15,000.00	2020/9/4	2025/6/12	否
太仓建仓	40,000.00	2019/10/31	2022/10/10	否
太仓建仓	40,000.00	2019/12/27	2022/10/10	否

太仓建仓	9,600.00	2019/11/1	2022/10/10	否
太仓建仓	3,500.00	2021/2/9	2022/10/10	否
张家港鑫悦	40,000.00	2020/1/20	2024/1/19	否
张家港鑫悦	40,000.00	2020/2/28	2024/1/19	否
张家港鑫悦	24,700.00	2020/12/29	2023/12/28	否
张家港建禧	35,000.00	2021/1/7	2025/5/23	否
张家港建禧	25,000.00	2021/1/11	2025/5/20	否
张家港建禧	15,000.00	2021/2/8	2025/5/20	否
常熟建尚	75,000.00	2020/2/28	2024/9/1	否
无锡建悦	29,690.00	2019/4/11	2021/11/20	否
无锡建悦	52,210.00	2019/4/11	2021/11/20	否
无锡建新	23,800.00	2020/9/11	2024/9/2	否
无锡建新	29,000.00	2020/9/11	2024/9/2	否
无锡建新	45,000.00	2020/10/23	2024/9/2	否
无锡建惠	64,600.00	2021/1/22	2024/1/21	否
无锡建腾	20,000.00	2021/3/30	2025/3/10	否
无锡建腾	11,500.00	2021/3/30	2025/3/10	否
南京兆祥	7,500.00	2020/9/14	2023/9/12	否
南京兆祥	7,500.00	2020/9/14	2023/9/12	否
南京兆祥	15,000.00	2020/9/14	2023/9/12	否
南京兆祥	58,000.00	2020/9/25	2023/9/12	否
蚌埠建瑞	30,000.00	2021/2/25	2024/2/24	否
成都盛和城	19,066.67	2020/3/27	2023/3/27	否
成都兆欣麟	66,000.00	2021/3/26	2024/3/25	否
武汉兆悦茂	39,000.00	2019/5/14	2022/5/13	否
武汉兆悦茂	32,000.00	2019/5/16	2022/5/13	否
广州建穗	47,871.60	2019/7/12	2021/10/24	否
广州建穗	20,516.40	2019/7/12	2021/10/24	否
南宁兆盈	19,900.00	2019/12/12	2022/11/28	否
南宁兆悦	58,200.00	2020/5/29	2025/5/29	否
南宁兆悦	24,900.00	2020/5/29	2025/5/28	否
南宁兆悦	66,440.00	2020/8/13	2023/8/12	否
南宁兆悦	43,360.00	2020/11/13	2023/8/12	否
南宁兆盛	32,000.00	2020/12/31	2023/12/25	否
厦门禾山	110,000.00	2020/2/21	2029/12/12	否
厦门禾山	50,000.00	2020/2/24	2026/2/23	否
厦门禾山	5,217.00	2020/5/28	2025/5/27	否
厦门禾山	41,440.00	2017/1/10	2026/9/28	否
厦门禾山	3,080.00	2020/10/23	2023/10/23	否
厦门嘉润	180,000.00	2020/6/30	2032/6/15	否
普陀悦达	30,000.00	2020/1/17	2035/1/17	否
广州建信	9,930.00	2020/4/9	2021/12/10	否

合计	4,574,062.27			
----	--------------	--	--	--

(2) 本公司作为被担保方

截至 2021 年 3 月末，发行人作为被担保方的关联担保金额共 2,544,500.00 万元。

表：2021 年 3 月末发行人作为被担保方关联担保情况表

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止 日	担保是否已 经履行完毕
厦门建发集团有限公司	100,000	2015/5/27	2022/5/27	否
厦门建发股份有限公司	100,000	2017/10/31	2022/10/31	否
厦门建发股份有限公司	115,000	2019/4/17	2022/4/17	否
厦门建发集团有限公司	69,500	2016/7/19	2021/7/19	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2019/7/9	2022/7/9	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2019/7/9	2024/7/9	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2019/8/9	2022/8/9	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2019/8/9	2024/8/9	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有限公司	30,000	2019/9/2	2022/9/2	否
厦门建发集团有限公司	70,000	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2020/11/27	2026/11/27	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2020/12/30	2026/12/30	否
厦门建发集团有限公司	20,000	2020/12/30	2026/12/30	否
厦门建发集团有限公司	490,000	2021/3/30	2026/3/30	否
厦门建发集团有限公司	299,900	2020/6/19	2025/6/19	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2020/6/29	2025/6/29	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2020/6/30	2025/6/30	否
厦门建发集团有限公司	100	2020/9/4	2025/9/3	否
厦门建发集团有限公司	150,000	2020/9/4	2025/9/3	否
厦门建发股份有限公司	127,500	2020/7/31	2025/7/31	否
厦门建发股份有限公司	22,500	2020/8/3	2025/8/3	否
厦门建发股份有限公司	80,000	2017/6/21	2022/6/21	否
厦门建发股份有限公司	170,000	2017/6/21	2022/6/21	否
合计	2,544,500			

说明：上述保证担保的保证期间为借款期间以及借款期限届满之日起两年。

十二、发行人内部控制制度情况

(一) 内部控制制度的建立

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，公司已制订了一整套内部管理和控制制度，包括《建发房地产集团有限公司财务管理制度》、《建发房地产集团有限公司投资管理规定》、《建发房地产集团有限公司资金管理规定》、《建发房地产集团内部审计管理制度》、《建发房地产集团内部审计管理制度人力资源管理制度》等。

1、投资管理

发行人制定了《建发房地产集团有限公司投资管理规定》，明确了主业相关股权收购或转让管理规定，主要包括项目审核、项目调研和谈判、项目审批以及项目组织实施。其中项目审批要求区域公司负责在地块投资建议报告的基础上，结合尽调情况及商务安排撰写《项目投资议案》并上报集团董事会审议。董事会在审议投资意向报告的基础上，按照集团章程的相关规定对收购或转让项目进行讨论，形成董事会决议。

2、融资管理

公司资金中心负责具体组织实施集团直接融资、各地项目融资/按揭的管理工作，以筹措资金满足集团资金需求，并确保资金安全。集团直接融资申报、发行统一由资金中心负责组织实施，直接融资的申报需集团董事会审批、具体发行由集团总经理审批。

3、担保管理

集团及其控股或财务投资公司所出具的保证行为，由资金中心负责对集团担保事项进行统一管理，未经审批，各单位不得对外提供任何形式担保。集团向金融机构提供的融资性担保，由集团董事会审批；建发国际向金融机构提供的融资性担保，由其董事会审批；其他各类担保均需集团总经理审批。

4、资金管理

资金中心负责各地资金归集、合理使用，提高存量资金收益率；各一级单位负责合作项目盈余资金及时分配、项目监管资金尽早解出。资金中心对集团所有持股的公司账户资金进行实时监控，及时归集或分配各公司盈余资金。集团实施集中支付，除建发物业集团外，其他单位由资金中心负责。

5、内部审计管理

为满足国内和香港上市公司监管及合规性要求，加强内部审计管理工作，发行人制定了《建发房地产集团有限公司内部审计管理制度》。审计监察中心负责制定和完善内

部审计程序和方案、制定和执行年度审计工作计划、监督和落实整改情况、指导及监督下属管理公司的审计工作开展。审计工作内容包括离任审计、经营业绩审核、专项审计、内部合规性保障、监察、配合外部检查及其他。

6、人力资源管理

人力资源中心是集团人力资源管理的职能部门，具体包括：制定一级人力资源管理制度，提供专业指导手册；负责集团聘任干部、管培生招聘工作；负责保障集团本部基础人事工作，协助集团组织架构、集团聘任干部管理、年度聘任、考核及绩效奖金工作；协助拟定集团人力资源发展规划与执行；制定评价机制，检查评价各单位人力工作。

（二）内部控制制度运行情况

发行人在组织架构上根据发展战略需要，形成了适合企业特点的资源配置机制、程序机制、治理与监督机制以及授权与决策机制。公司董事会与经营者、母公司与子公司之间建立了明确的“责、权、利”关系，形成了决策权、监督权和经营权的分离及相互制衡。整个集团的运作严格遵循公司的内部管理制度，成功地构建了一个反应快速、运作有效、市场应变能力较强的组织模式，内控制度运行良好。

十三、信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人已指定资金中心为发行人的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的4月30日，披露上一年度的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的8月31日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

第六节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本募集说明书所载 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的致同审字（2019）第 350ZA0175 号审计报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的会审字[2020]361Z0202 号审计报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的容诚审字[2021]361Z0008 号审计报告。

发行人 2018 年度、2019 年度以及 2020 年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2021 年 1-3 月的财务数据摘引自发行人未经审计的 2021 年 1-3 月财务报表。其中，2018 年度/年末数来源于 2019 年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表数审计报告期初数，2019 年度/年末数来源于 2020 年审计报告期初数。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表，以上报告可于本公司或本次债券的受托管理人处查询。

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,028,052.06	3,394,303.08	1,799,131.10	838,149.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	100.00	2,600.00	22,500.00	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	175,494.73	63,531.14	348,117.09	369,608.28
预付款项	1,350,324.41	529,552.98	208,414.91	25,584.87
应收利息	-	-	-	1,186.87

其他应收款	3,089,356.83	2,210,810.99	2,188,302.94	680,640.93
存货	17,264,816.51	14,581,320.98	10,390,419.50	7,935,657.26
合同资产	68,011.56	68,011.56	-	-
一年内到期的非流动资产	2,878.36	2,449.24	10,481.40	-
其他流动资产	579,126.52	411,245.94	315,661.28	156,336.07
流动资产合计	25,558,160.98	21,263,825.91	15,283,028.22	10,007,163.84
非流动资产：	-	-	-	-
债权投资	160,602.92	146,876.33	98,121.72	-
可供出售金融资产	-	-	-	54,565.87
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	416,892.98	360,939.28	212,122.14	261,053.20
长期股权投资	544,428.29	542,452.90	283,574.75	110,317.61
其他非流动金融资产	59,465.87	49,365.87	39,865.87	-
投资性房地产	637,895.13	637,895.13	547,294.23	534,934.23
固定资产	90,193.65	90,732.84	13,584.35	15,143.99
在建工程	5,712.61	5,352.47	26,364.52	17,396.90
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	28,689.42	28,573.34	14,964.55	14,847.42
使用权资产	17,758.28	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	15,384.82	15,384.82	15,327.06	15,327.06
长期待摊费用	10,407.28	11,259.74	11,297.43	14,753.19
递延所得税资产	477,829.40	395,169.80	286,963.66	216,548.63
其他非流动资产	58,682.05	47,724.55	12,701.92	25,714.82
非流动资产合计	2,523,942.68	2,331,727.07	1,562,182.21	1,280,602.93
资产总计	28,082,103.67	23,595,552.98	16,845,210.43	11,287,766.77
流动负债：				
短期借款	47,595.50	47,852.07	218,112.34	143,115.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	3,608.00	16,643.69	10,764.12	5,690.00
应付账款	1,088,201.63	1,495,519.10	1,016,553.93	704,229.92
预收款项	5,932.75	5,812.48	4,598,599.89	1,862,961.04
合同负债	9,393,620.12	6,868,311.75	-	-
应付职工薪酬	106,379.80	108,837.85	89,843.72	81,375.63
应交税费	444,417.58	410,426.83	260,071.94	181,066.85
应付利息	-	-	-	49,395.99
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	2,665,410.06	1,955,459.41	1,788,275.01	1,468,573.67
划分为持有待售的负债	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	869,482.41	771,981.59	925,063.06	207,557.08
其他流动负债	845,957.90	624,851.42	81,052.27	-
流动负债合计	15,470,605.76	12,305,696.18	8,988,336.29	4,703,965.42
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	3,774,580.06	3,295,272.13	2,367,175.69	1,843,386.55
应付债券	1,604,634.30	1,611,576.85	1,351,224.45	1,306,185.57
长期应付款	200,000.00	200,000.00	92,913.99	354,490.50
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
租赁负债	20,893.62	-	-	-
预计负债	12,110.14	12,444.49	8,866.69	6,302.57
递延收益	3,053.85	3,053.85	3,053.85	3,053.85
递延所得税负债	87,626.13	87,626.13	55,172.54	37,742.25
其他非流动负债	1,060,000.00	950,000.00	250,000.00	250,000.00
非流动负债合计	6,762,898.10	6,159,973.44	4,128,407.21	3,801,161.29
负债合计	22,233,503.86	18,465,669.63	13,116,743.51	8,505,126.71
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	810,000.00	320,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	48,065.95	48,065.95	11,341.82	2,748.32
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	58,334.88	58,333.15	-4,693.54	-1,538.39
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	1,845,004.04	1,836,281.00	1,522,625.64	1,221,746.40
归属于母公司股东权益合计	3,061,404.87	2,562,680.10	1,929,273.92	1,622,956.34
少数股东权益	2,787,194.93	2,567,203.25	1,799,193.00	1,159,683.73
股东权益合计	5,848,599.80	5,129,883.35	3,728,466.92	2,782,640.06
负债和股东权益总计	28,082,103.67	23,595,552.98	16,845,210.43	11,287,766.77

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入				
其中：营业收入	339,960.82	6,197,877.40	3,207,298.83	2,735,069.13
二、营业总成本				
其中：营业成本	284,857.14	4,752,538.43	2,141,928.98	1,702,937.79
税金及附加	5,270.42	210,509.23	106,994.62	180,562.71
销售费用	42,734.85	261,570.43	202,025.34	145,683.49
管理费用	1,770.92	19,997.65	14,735.76	13,186.39
财务费用	-1,136.10	128,782.52	59,536.52	99,861.76
加：其他收益	668.03	5,757.58	1,662.42	937.87
投资收益（损失以“-”号填列）	7,763.87	43,261.15	32,372.09	30,026.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	4,839.38	-7,143.94	-11,977.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	6,030.78	4,560.76	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-240.71	13,117.62	-10,779.08	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-128,504.18	-31,600.78	-44,734.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.39	82.61	11.03	0.51
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,658.17	764,224.70	678,264.04	579,067.42
加：营业外收入	2,017.77	12,674.80	8,118.40	4,268.87
减：营业外支出	1,335.17	6,583.92	3,000.79	3,829.30
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,340.76	770,315.58	683,381.66	579,506.99
减：所得税费用	3,322.80	239,038.43	189,230.23	155,142.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,017.97	531,277.15	494,151.43	424,364.21
归属于母公司股东的净利润	12,430.66	419,874.57	398,341.87	344,271.23
少数股东损益	-412.69	111,402.58	95,809.55	80,092.99
六、其他综合收益的税后净额	2.68	66,372.99	-3,940.29	-5,735.73
七、综合收益总额	12,020.65	597,650.14	490,211.14	418,628.48

归属于母公司股东的综合收益总额	12,432.38	482,901.26	395,186.72	338,481.24
归属于少数股东的综合收益总额	-411.74	114,748.88	95,024.42	80,147.25

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,800,572.14	9,433,208.61	6,475,138.71	3,540,631.37
收到的税费返还	-	5,493.97	7,290.23	-
收到其他与经营活动有关的现金	941,619.36	4,238,359.15	3,898,341.46	1,144,066.09
经营活动现金流入小计	3,742,191.50	13,677,061.72	10,380,770.40	4,684,697.46
购买商品、接受劳务支付的现金	3,494,751.39	9,059,248.63	4,113,371.83	3,012,915.66
支付给职工以及为职工支付的现金	95,667.46	201,656.73	175,238.78	137,864.03
支付的各项税费	246,662.91	449,456.30	509,322.66	375,312.09
支付其他与经营活动有关的现金	873,378.41	3,373,913.45	4,326,429.34	1,100,237.51
经营活动现金流出小计	4,710,460.17	13,084,275.11	9,124,362.61	4,626,329.29
经营活动产生的现金流量净额	-968,268.68	592,786.61	1,256,407.79	58,368.17
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	46,005.60	119,054.99	2,920,517.92
取得投资收益收到的现金	16.46	24,520.44	6,951.80	29,997.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.20	24.86	51.75	29.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	295.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	354,039.83	1,398,478.91	702,485.07	446,177.37
投资活动现金流入小计	354,056.49	1,469,029.80	828,838.60	3,396,723.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,323.56	4,585.22	13,416.22	13,915.92
投资支付的现金	-	176,866.88	317,736.78	2,447,050.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	91,919.44
支付其他与投资活动有关的现金	992,934.96	1,222,074.25	1,438,595.32	459,171.15
投资活动现金流出小计	994,258.52	1,403,526.35	1,769,748.32	3,012,056.51
投资活动产生的现金流量净额	-640,202.03	65,503.45	-940,909.71	384,666.52

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	511,340.00	941,042.85	633,778.15	241,827.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	21,340.00	622,889.11	577,031.00	241,583.00
取得借款收到的现金	1,159,895.00	3,528,949.33	2,898,794.13	1,753,263.53
收到其他与筹资活动有关的现金	582,675.99	2,269,124.52	1,212,574.47	1,197,222.15
筹资活动现金流入小计	2,253,910.99	6,739,116.70	4,745,146.75	3,192,313.15
偿还债务支付的现金	545,465.67	2,729,052.27	1,771,065.89	1,730,481.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,070.01	491,372.67	407,133.35	291,420.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	33,238.57	47,152.15	42,187.66
支付其他与筹资活动有关的现金	507,588.38	2,494,928.86	1,978,796.84	1,299,299.03
筹资活动现金流出小计	1,124,124.07	5,715,353.81	4,156,996.08	3,321,200.14
筹资活动产生的现金流量净额	1,129,786.92	1,023,762.90	588,150.67	-128,887.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-2,571.28	1,318.08	4,446.12
五、现金及现金等价物净增加额	-478,683.78	1,679,481.67	904,966.83	318,593.81
加：期初现金及现金等价物余额	3,328,408.75	1,648,927.08	743,960.25	425,366.44
六、期末现金及现金等价物余额	2,849,724.97	3,328,408.75	1,648,927.08	743,960.25

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	213,528.11	82,833.91	50,960.36	95,666.51
应收票据及应收账款	969.68	1,006.73	68,277.59	52,077.19
预付款项	63,466.45	95.87	1,095.12	6,759.89
其他应收款	5,443,901.40	5,162,848.49	4,680,527.22	3,490,513.17
存货	-	-	-	129.03
合同资产	68,011.56	68,011.56	-	-

划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	255.57	233.38	186.25	83.81
流动资产合计	5,790,132.78	5,315,029.93	4,801,046.55	3,645,229.59
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	5,000.00
长期股权投资	1,672,519.19	1,416,444.42	343,948.16	333,237.97
投资性房地产	6,572.01	6,619.83	6,723.04	6,911.56
固定资产	906.01	956.70	1,197.04	978.46
使用权资产	2,248.32	-	-	-
无形资产	4,698.04	4,443.33	3,219.54	2,645.40
长期待摊费用	6,085.52	6,260.13	6,891.07	7,165.59
递延所得税资产	20,338.09	20,216.19	18,195.72	18,695.25
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,723,367.19	1,454,940.59	380,174.57	374,634.24
资产总计	7,513,499.97	6,769,970.52	5,181,221.12	4,019,863.83
流动负债：				
应付票据及应付账款	49,615.71	61,912.30	67,922.16	61,923.42
预收款项	1.92		-	2,016.11
应付职工薪酬	5,628.62	14,329.78	16,296.25	35,365.66
应交税费	20,823.75	25,589.48	24,751.46	21,486.66
应付利息	-	-	-	34,829.86
其他应付款	2,618,670.15	2,396,930.19	1,865,935.89	1,253,399.34
一年内到期的非流动负债	437,641.03	422,253.65	342,515.13	37,991.57
其他流动负债	-	-	81,052.27	-
流动负债合计	3,132,381.17	2,921,015.38	2,398,473.16	1,447,013.34
非流动负债：				
长期借款	13,000.00	77,250.00	120,000.00	23,000.00
应付债券	1,604,634.30	1,611,576.85	1,351,224.45	1,306,185.57
租赁负债	2,315.87	-	-	-
递延所得税负债	28,608.98	28,608.98	26,522.38	22,378.97
其他非流动负债	1,060,000.00	950,000.00	250,000.00	250,000.00
非流动负债合计	2,708,559.15	2,667,435.83	1,747,746.83	1,601,564.54

负债合计	5,840,940.32	5,588,451.21	4,146,219.98	3,048,577.87
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	810,000.00	320,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	819.51	819.51	819.51	819.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	561,740.14	560,699.80	634,181.62	570,466.44
股东权益合计	1,672,559.65	1,181,519.31	1,035,001.14	971,285.95
负债和股东权益总计	7,513,499.97	6,769,970.52	5,181,221.12	4,019,863.83

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	313.10	75,119.97	167,174.69	119,343.03
减：营业成本	47.82	67,794.60	141,027.99	112,152.30
营业税金及附加	-38.53	676.08	598.26	436.20
销售费用	3,072.37	14,873.19	2,402.56	22,649.58
管理费用	798.82	5,949.38	6,605.55	6,641.37
财务费用	12,093.98	68,692.46	64,580.08	165,717.31
加：其他收益	41.96	841.52	65.22	75.35
投资收益（损失以“-”号填列）	21,079.42	139,872.38	223,217.59	348,041.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,565.65	-25.42	0.90
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-418.89	-2,189.79	-2,388.83	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-803.80	-	2,169.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	9.93	4.20	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,041.13	54,864.50	172,858.44	162,032.45
加：营业外收入	50.50	22.37	1,777.61	34.41

减：营业外支出	0.33	4,960.89	79.99	3.54
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,091.30	49,925.98	174,556.06	162,063.32
减：所得税费用	1,287.61	66.14	4,692.42	-8,442.90
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,803.69	49,859.84	169,863.64	170,506.22
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	3,803.69	49,859.84	169,863.64	170,506.22

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	88.57	80,665.66	163,195.46	71,066.26
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,313,169.21	20,682,577.45	16,760,715.92	20,374,886.33
经营活动现金流入小计	4,313,257.78	20,763,243.11	16,923,911.38	20,445,952.59
购买商品、接受劳务支付的现金	227,675.66	79,469.56	134,506.22	67,487.95
支付给职工以及为职工支付的现金	9,607.86	14,443.97	19,371.26	18,470.91
支付的各项税费	1,591.20	5,531.22	4,211.98	8,586.37
支付其他与经营活动有关的现金	964,586.92	19,952,883.04	16,183,655.91	20,604,037.58
经营活动现金流出小计	1,203,461.64	20,052,327.78	16,341,745.37	20,698,582.80
经营活动产生的现金流量净额	3,109,796.15	710,915.33	582,166.01	-252,630.21
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	325,000.00	-	5,476.36	2,538,670.22
取得投资收益收到的现金	21,833.15	112,203.05	34,997.58	29,558.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	13.23	18.10	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,061,233.86	13,093,700.88	8,506,173.16	327,151.20
投资活动现金流入小计	3,408,067.01	13,205,917.16	8,546,665.20	2,895,380.26

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	695.42	2,265.72	2,538.29	6,782.44
投资支付的现金	313,840.45	120,930.61	33,395.60	2,183,060.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	47,692.27	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	6,530,079.67	14,591,004.49	9,601,669.35	116,732.10
投资活动现金流出小计	6,892,307.81	14,714,200.82	9,637,603.24	2,306,574.54
投资活动产生的现金流量净额	-3,484,240.80	-1,508,283.66	-1,090,938.04	588,805.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	490,000.00	220,000.00	-	-
取得借款收到的现金	93,000.00	1,440,000.00	1,085,000.00	200,012.82
收到其他与筹资活动有关的现金	110,000.00	300,000.00	739,641.00	365,000.00
筹资活动现金流入小计	693,000.00	1,960,000.00	1,824,641.00	565,012.82
偿还债务支付的现金	160,000.00	522,750.10	601,500.00	633,012.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,899.27	305,953.73	196,667.84	99,035.88
支付其他与筹资活动有关的现金	1,961.88	301,995.24	562,466.33	122,222.58
筹资活动现金流出小计	187,861.14	1,130,699.06	1,360,634.18	854,271.28
筹资活动产生的现金流量净额	505,138.86	829,300.94	464,006.82	-289,258.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	130,694.21	31,932.61	-44,765.21	46,917.05
加：期初现金及现金等价物余额	82,833.91	50,901.30	95,666.51	48,749.46
六、期末现金及现金等价物余额	213,528.11	82,833.91	50,901.30	95,666.51

二、报告期内会计政策调整对财务报表的影响

1、重要会计政策变更

(1) 2020 年度

(A) 收入准则

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下:

受影响的报表项目名称	影响金额(元)		
	2020 年 1 月 1 日		
	合并	母公司	备注
应收账款	-678,031,477.35	-678,031,477.35	注 1
存货	584,498,592.90	—	注 4
合同资产	678,031,477.35	678,031,477.35	注 1
其他流动资产	340,487,952.70	—	注 3
其他非流动资产	28,956,195.26	—	注 3
预收款项	-45,939,192,905.08	—	注 2、注 4
合同负债	43,638,054,351.35	—	注 2、注 4
其他流动负债	2,885,637,146.63	—	注 2
递延所得税负债	92,361,037.03	—	注 3
未分配利润	171,224,582.96	—	注 3
归属于母公司所有者权益	171,224,582.96	—	注 3
少数股东权益	105,858,527.97	—	注 3

注 1: 本公司将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产;

注 2: 本公司将与商品销售和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债,并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债;

注 3: 本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入

确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目；

注 4：本公司对于合同中存在的重大融资成分，确认为存货和合同负债，在合同期间内采用实际利率法摊销。

（B）投资性房地产会计政策变更

本公司对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，本公司所持有的投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为更加客观地反映本公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，本公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

目前，本公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，本公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表影响如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020 年 1 月 1 日		
	合并	母公司	备注
投资性房地产	416,873,601.40	—	—
递延所得税资产	2,188,004.10	—	—
递延所得税负债	106,406,404.46	—	—
资本公积	71,658,261.76	—	—
未分配利润	203,433,583.55	—	—
归属于母公司所有者权益	275,091,845.31	—	—

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020 年 1 月 1 日		
少数股东权益	37,563,355.73	—	—

（2）2019 年度

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见 2019 年度审计报告附注三、9。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价

值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据该准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

（3）2018 年度

根据财政部《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），本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、所有者权益变动表

在“所有者权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增2017年度其他收益2,647,786.94元，调减2017年度营业外收入2,647,786.94元。

2、重要会计估计变更

报告期内，本公司不存在重要会计估计变更。

3、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元，币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
存货	103,904,194,962.71	104,488,693,555.61	584,498,592.90
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
其他流动资产	3,156,612,751.75	3,497,100,704.45	340,487,952.70
流动资产合计	110,541,978,634.63	111,466,965,180.23	924,986,545.60
非流动资产：			
其他非流动资产	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
非流动资产合计	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
资产总计	110,668,997,814.65	111,622,940,555.51	953,942,740.86
流动负债：			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
预收款项	45,985,998,918.80	46,806,013.72	-45,939,192,905.08
合同负债	不适用	43,638,054,351.35	43,638,054,351.35
其他流动负债	810,522,673.57	3,696,159,820.20	2,885,637,146.63
流动负债合计	46,796,521,592.37	47,381,020,185.27	584,498,592.90
非流动负债：			
递延所得税负债	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
非流动负债合计	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
负债总计	47,348,247,030.25	48,025,106,660.18	676,859,629.93
所有者权益：			
未分配利润	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
归属于母公司所有者权益	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
少数股东权益	17,991,930,010.65	18,097,788,538.62	105,858,527.97
所有者权益合计	33,218,186,421.13	33,495,269,532.06	277,083,110.93

母公司资产负债表

单位：元，币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
流动资产合计	3,481,170,920.17	3,481,170,920.17	—

三、合并报表范围的变化

（一）2021 年 1-3 月合并报表范围变化

2021 年 1-3 月合并报表范围新增：南京品悦盛装修工程有限公司、龙岩利鸣房地产开发有限公司、南京兆盛房地产开发有限公司、重庆兆晟捷房地产开发有限公司、成都兆鑫麟房地产开发有限公司、宁德兆诚房地产有限公司、厦门兆澄垚投资有限公司、宁德兆臻房地产有限公司、厦门兆达盛房地产开发有限公司、厦门兆恒盛房地产开发有限公司、厦门兆元盛房地产开发有限公司、宁德兆汇房地产有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、益阳悦发房地产有限公司、宁波兆瑞房地产有限公司、长沙兆荣房地产有限公司、南通兆发房地产开发有限公司、福州品悦行装修工程有限公司、莆田兆融置业有限公司、南京兆坤房地产开发有限公司、佛山怡家园物业管理有限公司、温州兆瓯房地产有限公司、温州兆家房地产有限公司、厦门悦发商业管理有限公司、厦门兆和盛房地产开发有限公司、厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆汇盈房地产开发有限公司、上海兆钊房地产开发有限公司、莆田利臻建筑工程有限公司、江阴建瓴房地产开发有限公司、南通兆祥房地产开发有限公司、泉州兆磊置业有限公司、南通兆坤企业管理有限公司、温州兆津企业管理有限公司、温州兆发恒企业管理有限公司、杭州兆汇房地产有限公司、杭州兆润房地产有限公司、杭州兆泽房地产有限公司、厦门恒璨晨房地产开发有限公司、宁波兆汇房地产有限公司、宁德兆悦房地产有限公司、绍兴兆盛房地产有限公司

2021 年 1-3 月合并报表范围减少：福建友顺房地产开发有限公司、福建嘉祥房地产开发有限公司、福州长盛房地产开发有限公司、厦门市品传蕊置业有限公司、厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）。

（二）2020 年合并报表范围变化

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入（元）	购买日至期末被购买方的净利润（元）
连江兆汇沣置业有限公司（以下简称“连江兆汇沣”）	2020/3/1	—	40.00	购买	2020/3/1	控制权转移	310,007.59	-14,061,833.74

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入（元）	购买日至期末被购买方的净利润（元）
桐庐银悦商业发展有限公司（以下简称“桐庐银悦”）	2020/6/9	—	48.00	购买	2020/6/9	控制权转移	40,255.84	7,740,398.93
桐庐兆银建设发展有限公司（以下简称“桐庐兆银”）	2020/6/9	—	80.00	购买	2020/6/9	控制权转移	—	-1,916.62
贵州中天浩宇房地产开发有限公司（以下简称“贵州中天浩宇”）	2020/8/19	—	90.00	购买	2020/8/19	控制权转移	—	-8,680,653.35
厦门市佰睿健康产业有限公司（以下简称“佰睿健康”）	2020/7/1	24,000,000.00	100.00	购买	2020/7/1	控制权转移	3,576,615.10	-3,210,522.01
厦门恒融晨房地产开发有限公司（以下简称“厦门恒融晨”）	2020/6/1	—	80.00	购买	2020/6/1	控制权转移	609,359.31	-104,605,435.35

（2）合并成本及商誉

合并成本	连江兆汇 沣	桐庐银悦	桐庐兆 银	贵州中天浩 宇	佰睿健康	厦门恒融晨
— 现金（元）				—	24,000,000.00	—
— 非现金资产的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
— 发行或承担的债务的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
— 发行的权益性证券的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
— 或有对价的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值（元）	—	—	—	—	22,503,914.36	—
合并成本合计（元）	—	—	—	—	46,503,914.36	—

合并成本	连江兆汇 沣	桐庐银悦	桐庐兆 银	贵州中天浩 字	佰睿健康	厦门恒融晨
减：取得的可辨认净资产公允价值 份额（元）	-101,100.00	—	—	—	45,926,355.83	15,248,901.04
商誉/合并成本小于取得的可辨认净 资产公允价值份额的金额（元）	101,100.00	—	—	—	577,558.53	-15,248,901.04

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	连江兆汇沣		桐庐银悦		桐庐兆银	
	购买日公允价 值	购买日账面价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允 价值	购买日账 面价值
资产：	—	—	—	—	—	—
货币资金（元）	603,000.00	603,000.00	—	—	—	—
预付款项（元）	357,220,000.00	357,220,000.00	—	—	—	—
负债：	—	—	—	—	—	—
其他应付款（元）	358,075,750.00	358,075,750.00	—	—	—	—
其他流动负债 （元）	—	—	—	—	—	—
净资产（元）	-252,750.00	-252,750.00	—	—	—	—
减：少数股东权益 （元）	-151,650.00	-151,650.00	—	—	—	—
取得的净资产 （元）	-101,100.00	-101,100.00	—	—	—	—

续上表

项 目	贵州中天浩字		佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价 值	购买日账 面价值	购买日公允 价值	购买日账面 价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	—	—	—	—	—	—
货币资金（元）	—	—	28,542,779.68	28,542,779.68	25,258,102.62	25,258,102.62
预付款项（元）	—	—	246,184.89	246,184.89	374,631.66	374,631.66
其他应收款（元）	—	—	2,735,787.22	2,735,787.22	587,816.88	587,816.88

项 目	贵州中天浩宇		佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
存货（元）	—	—	—	—	3,853,891,032.00	3,851,020,884.62
其他流动资产（元）	—	—	—	—	2,949,022.72	2,949,022.72
固定资产（元）	—	—	1,420,137.07	1,420,137.07	31,278.17	31,278.17
无形资产（元）	—	—	8,142,900.00	—	—	—
长期待摊费用（元）	—	—	14,079,452.57	14,079,452.57	—	—
负债：	—	—	—	—	—	—
应付款项（元）	—	—	3,088,913.68	3,088,913.68	1,039,017.04	1,039,017.04
预收款项（元）	—	—	1,519,257.20	1,519,257.20	—	—
应付职工薪酬（元）	—	—	501,630.54	501,630.54	—	—
应交税费（元）	—	—	3,745.46	3,745.46	167,626.45	167,626.45
其他应付款（元）	—	—	1,866,337.83	1,866,337.83	3,862,824,114.26	3,862,824,114.26
其他流动负债（元）	—	—	225,275.89	225,275.89	—	—
递延所得税负债（元）	—	—	2,035,725.00	—	—	—
净资产（元）	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	19,061,126.30	16,190,978.92
减：少数股东权益（元）	—	—	—	—	3,812,225.26	3,238,195.78
取得的净资产（元）	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	15,248,901.04	12,952,783.14

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值（元）	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值（元）	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失（元）	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
佰睿健康	19,511,398.61	22,503,914.36	2,992,515.75	参考评估值	—

2、同一控制下企业合并

本公司本年不存在同一控制企业合并情况。

3、反向购买

本公司本年不存在反向购买情况。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款（元）	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（元）
南京荟宏置业有限公司	—	—	董事会成员变更	2020/1/2	公司章程变更完毕	—
厦门市品传御置业有限公司	3,809,599.03	100.00	股权转让	2020/4/30	股权转让协议履行完毕	1,485,122.74
厦门兆特置业有限公司 （含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	—	1.00	被动丧失控制权	2020/6/24	增资协议履行完毕	217,628.38

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值（元）	丧失控制权之日剩余股权的公允价值（元）	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失（元）	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额（元）
南京荟宏置业有限公司	49.00	341,372,182.08	341,372,182.08	—	参考评估值	—
厦门市品传御置业有限公司	—	—	—	—	—	—

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值 (元)	丧失控制权之日剩余股权的公允价值 (元)	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 (元)	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 (元)
南京荟宏置业有限公司	49.00	341,372,182.08	341,372,182.08	—	参考评估值	—
厦门兆特置业有限公司 (含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	49.50	286,227,395.34	296,969,846.14	10,742,450.80	参考评估值	—

5、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

本年度新设子公司 68 家，清单如下：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	南安汇嘉物业管理有限公司	南安汇嘉物业	2020 年度	能够实施控制
2	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩利盈	2020 年度	能够实施控制
3	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩利恒	2020 年度	能够实施控制
4	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门兆芸隆	2020 年度	能够实施控制
5	北京兆丰建融置业有限公司	北京兆丰建融	2020 年度	能够实施控制
6	福建兆驰房地产有限公司	福建兆驰	2020 年度	能够实施控制
7	连江兆汇沣置业有限公司	连江兆汇沣	2020 年 3-12 月	能够实施控制
8	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州兆申	2020 年度	能够实施控制
9	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓建煜	2020 年度	能够实施控制
10	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州兆鸿	2020 年度	能够实施控制
11	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门景呈珑	2020 年度	能够实施控制
12	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门景裕珑	2020 年度	能够实施控制
13	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都兆欣麟	2020 年度	能够实施控制
14	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯悦城商业	2020 年度	能够实施控制
15	杭州兆欣房地产有限公司	杭州兆欣	2020 年度	能够实施控制
16	无锡建新房地产开发有限公司	无锡建新	2020 年度	能够实施控制
17	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州兆达	2020 年度	能够实施控制
18	南京兆祥房地产开发有限公司	南京兆祥	2020 年度	能够实施控制

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围 原因
19	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门兆旭	2020 年度	能够实施控制
20	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州圣宏	2020 年度	能够实施控制
21	苏州欣吉房地产开发有限公司	苏州欣吉	2020 年度	能够实施控制
22	南平嘉达房地产有限公司	南平嘉达	2020 年度	能够实施控制
23	苏州友运房地产开发有限公司	苏州友运	2020 年度	能够实施控制
24	上海兆闵房地产开发有限公司	上海兆闵	2020 年度	能够实施控制
25	上海兆仁房地产开发有限公司	上海兆仁	2020 年度	能够实施控制
26	莆田品悦装饰工程有限公司	莆田品悦装修	2020 年度	能够实施控制
27	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐银悦	2020 年 6-12 月	能够实施控制
28	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	2020 年 6-12 月	能够实施控制
29	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门兆欣珑	2020 年度	能够实施控制
30	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门兆和珑	2020 年度	能够实施控制
31	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州利盛	2020 年度	能够实施控制
32	厦门益华圆投资有限公司	厦门益华圆	2020 年度	能够实施控制
33	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州中天浩宇	2020 年 6-12 月	能够实施控制
34	闽侯怡家园物业管理有限公司	闽侯怡家园	2020 年度	能够实施控制
35	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门恒融晨	2020 年 6-12 月	能够实施控制
36	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门市佰睿健康	2020 年 7-12 月	能够实施控制
37	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁兆盛	2020 年度	能够实施控制
38	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港建禧	2020 年度	能够实施控制
39	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门兆鼎珑	2020 年度	能够实施控制
40	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门兆升珑	2020 年度	能够实施控制
41	上海建发盛高企业发展有限公司	上海建发盛高	2020 年度	能够实施控制
42	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门兆裕翔	2020 年度	能够实施控制
43	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门兆裕盛	2020 年度	能够实施控制
44	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠建瑞	2020 年度	能够实施控制
45	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡建腾	2020 年度	能够实施控制
46	厦门广悦建兴商业运营管理有限 公司	厦门广悦建兴	2020 年度	能够实施控制
47	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门兆灏隆	2020 年度	能够实施控制
48	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡建惠	2020 年度	能够实施控制
49	福建兆悦房地产开发有限公司	福建兆悦	2020 年度	能够实施控制
50	福州兆裕房地产开发有限公司	福州兆裕	2020 年度	能够实施控制
51	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山兆悦	2020 年度	能够实施控制
52	宁德兆恒房地产有限公司	宁德兆恒	2020 年度	能够实施控制

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
53	厦门利永管理咨询有限公司	厦门利永	2020 年度	能够实施控制
54	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳怡家园	2020 年度	能够实施控制
55	北京怡创物业管理有限公司	北京怡创物业	2020 年度	能够实施控制
56	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门兆益盈	2020 年度	能够实施控制
57	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门兆利盛	2020 年度	能够实施控制
58	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2020 年度	能够实施控制
59	石狮兆裕置业有限公司	石狮兆裕	2020 年度	能够实施控制
60	泉州兆源置业有限公司	泉州兆源	2020 年度	能够实施控制
61	宁德兆全房地产有限公司	宁德兆全	2020 年度	能够实施控制
62	宁德兆茂房地产有限公司	宁德兆茂	2020 年度	能够实施控制
63	宁德兆荣房地产有限公司	宁德兆荣	2020 年度	能够实施控制
64	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安兆丰	2020 年度	能够实施控制
65	福州兆金房地产开发有限公司	福州兆金	2020 年度	能够实施控制
66	厦门兆尊投资有限公司	厦门兆尊	2020 年度	能够实施控制
67	株洲悦发房地产有限公司	株洲悦发	2020 年度	能够实施控制
68	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨兆裕	2020 年度	能够实施控制
69	济南兆泉房地产开发有限公司	济南兆泉	2020 年度	能够实施控制
70	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁兆祥	2020 年度	能够实施控制
71	莆田兆鑫置业有限公司	莆田兆鑫	2020 年度	能够实施控制
72	无锡建升房地产开发有限公司	无锡建升	2020 年度	能够实施控制
73	淮安市建合企业管理有限公司	淮安建合	2020 年度	能够实施控制
74	南京品悦盛装修工程有限公司	南京品悦盛	2020 年度	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司：

本年度减少子公司 9 家，清单如下：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	2020 年 1 月	丧失控制权
2	厦门市品传御置业有限公司	厦门品传御	2020 年 1-4 月	丧失控制权
3	厦门兆特置业有限公司	厦门兆特	2020 年 1-6 月	丧失控制权
4	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆旻隆	2020 年 1-6 月	丧失控制权
5	济南普中汇富置业有限公司	济南普中汇富	2020 年 1-2 月	注销
6	长沙兆悦房地产有限公司	长沙兆悦	2020 年 1-10 月	注销
7	厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门稳泓	2020 年 1 月	注销
8	成都兆悦企业管理有限公司	成都兆悦	2020 年 1-7 月	注销

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
9	厦门翔城建设发展有限公司	厦门翔城	2020 年 1-11 月	注销

（三）2019 年合并报表范围变化

1、非同一控制下企业合并

（1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本 (元)	股权取得比例 (%)	股权取得 方式
深圳市盛锦投资管理有限公司（含厦门锦深房地产开发有限公司）（以下简称“深圳盛锦（含厦门锦深）”）	2019/9/12	125,600.00	51.00	购买
仙游兆挺置业有限公司（以下简称“仙游兆挺”）	2019/3/14	—	55.00	购买
南宁兆盈房地产开发有限公司（以下简称“南宁兆盈”）	2019/5/23	—	60.00	购买

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入（元）	购买日至期末被购买方的净利润（元）
深圳盛锦（含厦门锦深）	2019/9/12	控制权转移	—	-7,921,960.73
仙游兆挺	2019/3/14	控制权转移	145,022.51	-6,726,914.52
南宁兆盈	2019/5/23	控制权转移	—	-6,827,085.58

说明：厦门锦深房地产开发有限公司系深圳市盛锦投资管理有限公司全资子公司，本公司本年通过股权转让方式取得深圳市盛锦投资管理有限公司 51% 股权，取得对深圳市盛锦投资管理有限公司的控制权，间接控制厦门锦深房地产开发有限公司。

（2）合并成本及商誉

合并成本	深圳盛锦 (含厦门锦深)	仙游兆挺	南宁兆盈
— 现金（元）	125,600.00	—	—
— 非现金资产的公允价值（元）	—	—	—
— 发行或承担的债务的公允价值（元）	—	—	—
— 发行的权益性证券的公允价值（元）	—	—	—

合并成本	深圳盛锦 (含厦门锦深)	仙游兆挺	南宁兆盈
—或有对价的公允价值(元)	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值(元)	—	—	—
合并成本合计(元)	125,600.00	—	—
减:取得的可辨认净资产公允价值份额(元)	-171,413.96	436,578.08	-304,243.54
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额(元)	297,013.96	-436,578.08	304,243.54

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	深圳盛锦(含厦门锦深)		仙游兆挺		南宁兆盈	
	购买日公允价值 (元)	购买日账面价值 (元)	购买日公允价值 (元)	购买日账面价值 (元)	购买日公允价值 (元)	购买日账面价值 (元)
资产:						
货币资金	1,885,635.29	1,885,635.29	—	—	66,877.49	66,877.49
预付款项	—	—	—	—	40,000.00	40,000.00
其他应收款	1,303,680,001.00	1,303,680,001.00	—	—	—	—
存货	—	—	497,177,138.54	496,383,360.22	1,582,167.26	1,582,167.26
其他流动资产	1,164,000.00	1,164,000.00	37,309,361.46	37,309,361.46	129,845.04	129,845.04
负债:						
应付款项	—	—	—	—	25,962.35	25,962.35
应交税费	—	—	—	—	—	—
其他应付款	1,236,061,742.10	1,236,061,742.10	533,692,721.68	533,692,721.68	2,300,000.00	2,300,000.00
其他流动负债	71,004,000.00	71,004,000.00	—	—	—	—
净资产	-336,105.81	-336,105.81	793,778.32	—	-507,072.56	-507,072.56
减:少数股东权益	-164,691.85	-164,691.85	357,200.24	—	-202,829.02	-202,829.02
取得的净资产	-171,413.96	-171,413.96	436,578.08	—	-304,243.54	-304,243.54

2、同一控制下企业合并

本公司本年不存在同一控制企业合并情况。

3、反向购买

本公司本年不存在反向购买情况。

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款（元）	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（元）
厦门兆祁云房地产开发有限公司	4,295.23	说明	股权转让	2019/11/29	股权处置，失去控制权	—
厦门市品传嵘置业有限公司	1,606,855.36	100.00	股权转让	2019/4/25	股权处置，失去控制权	2,576,027.24
厦门市品传墅置业有限公司	309,634.60	100.00	股权转让	2019/4/25	股权处置，失去控制权	1,579,837.01
厦门市品传江置业有限公司	225,214.79	100.00	股权转让	2019/4/25	股权处置，失去控制权	1,267,624.51
厦门市品传富置业有限公司	211,070.03	100.00	股权转让	2019/4/25	股权处置，失去控制权	1,236,063.27
厦门市品传瑞置业有限公司	289,028.50	100.00	股权转让	2019/7/17	股权处置，失去控制权	1,405,959.11
厦门市品传隆置业有限公司	331,971.06	100.00	股权转让	2019/7/24	股权处置，失去控制权	1,505,335.84
厦门市品传阳置业有限公司	276,034.80	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	1,572,684.55
厦门市品传君置业有限公司	193,309.51	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	1,321,643.34
厦门市品传城置业有限公司	221,378.45	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	1,419,405.92
厦门市品传盛置业有限公司	217,746.92	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	1,235,413.09
厦门市品传信置业有限公司	309,937.65	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	1,459,941.83
厦门市品传颂置业有限公司	899,489.70	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置，失去控制权	2,038,208.15

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值 (元)	丧失控制权之日剩余股权的公允价值 (元)	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 (元)	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 (元)
厦门兆祁云房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传嵘置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传墅置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传江置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传富置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传瑞置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传隆置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传阳置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传君置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传城置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传盛置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传信置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传颂置业有限公司	—	—	—	—	—	—

说明：厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）、武汉洛悦领江房地产有限公司（以下简称“武汉洛悦”）于 2019 年 10 月签订《[2019]长沙市 079 地块合作开发协议》，投资设立合资公司长沙天海易企业管理有限公司（以下简称“长沙天海易”），其中厦门益悦持有长沙天海易 49% 股权，武汉洛悦持有长沙天海易 51% 股权。根据长沙天海易公司章程的规定，长沙天海易由武汉洛悦控股。

《[2019]长沙市 079 地块合作开发协议》同时约定，长沙天海易完成设立后，厦门益悦将其持有的厦门兆祁云房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆祁云”）100% 的股权转让给长沙天海易。股权转让完成后，厦门兆祁云成为长沙天海易的全资子公司。截至 2019 年 11 月 29 日，股权转让事项已完成。

5、其他原因的合并范围变动

（1）2019 年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

本年度新设子公司 40 家，其中 23 家截止 2019 年 12 月 31 日尚未开展生产经营活动，本公司也尚未支付投资款。

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	上海益坤房地产开发有限公司	上海益坤	2019 年度	能够实施控制
2	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门益珑	2019 年度	能够实施控制
3	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门瑞禾兴	2019 年度	能够实施控制
4	常熟建尚房地产开发有限公司	常熟建尚	2019 年度	能够实施控制
5	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州兆悦	2019 年度	能够实施控制
6	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓建仓	2019 年度	能够实施控制
7	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港鑫悦	2019 年度	能够实施控制
8	福州兆晋房地产开发有限公司	福州兆晋	2019 年度	能够实施控制
9	厦门益春置业有限公司	厦门益春	2019 年度	能够实施控制
10	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门锦深	2019 年 9-12 月	能够实施控制
11	深圳市盛锦投资管理有限公司	深圳盛锦	2019 年 9-12 月	能够实施控制
12	宁德兆投房地产有限公司	宁德兆投	2019 年度	能够实施控制
13	宁德兆行房地产有限公司	宁德兆行	2019 年度	能够实施控制
14	宁德兆裕房地产有限公司	宁德兆裕	2019 年度	能够实施控制
15	仙游兆挺置业有限公司	仙游兆挺	2019 年 2-12 月	能够实施控制
16	福建兆盛房地产有限公司	福建兆盛	2019 年度	能够实施控制
17	福建兆睿房地产有限公司	福建兆睿	2019 年度	能够实施控制
18	南平市兆荣房地产有限公司	南平兆荣	2019 年度	能够实施控制
19	珠海悦发置业有限公司	珠海悦发	2019 年度	能够实施控制
20	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁兆盈	2019 年 6-12 月	能够实施控制
21	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁兆悦	2019 年度	能够实施控制
22	厦门利悦企业管理有限公司	厦门利悦	2019 年度	能够实施控制
23	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门兆阳	2019 年度	能够实施控制
24	厦门建发广悦商业管理有限公司	厦门建发广悦	2019 年度	能够实施控制
25	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州怡兴物业	2019 年度	能够实施控制
26	永泰怡家园物业管理有限公司	永泰怡家园	2019 年度	能够实施控制
27	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德怡顺物业	2019 年度	能够实施控制
28	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田怡瑞物业	2019 年度	能够实施控制
29	漳州怡家园月港物业服务有限公司	漳州怡家园	2019 年度	能够实施控制
30	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山怡辰物业	2019 年度	能够实施控制
31	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	南平怡家园	2019 年度	能够实施控制
32	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳怡家园	2019 年度	能够实施控制
33	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州怡卓物业	2019 年度	能够实施控制
34	上杭怡诚物业管理有限公司	上杭怡诚物业	2019 年度	能够实施控制
35	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门汇珑	2019 年度	能够实施控制
36	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州兆瑞	2019 年度	能够实施控制

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
37	连江兆裕房地产开发有限公司	连江兆裕	2019 年度	能够实施控制
38	连江兆悦房地产开发有限公司	连江兆悦	2019 年度	能够实施控制
39	福建兆发房地产有限公司	福建兆发	2019 年度	能够实施控制
40	漳州怡家园物业服务有限公司	漳州怡家园	2019 年度	能够实施控制
41	济南普中汇富置业有限公司	济南普中汇富	2019 年度	能够实施控制
42	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆旻隆	2019 年度	能够实施控制
43	厦门兆特置业有限公司	厦门兆特	2019 年度	能够实施控制
44	厦门建益融房地产有限公司	厦门建益融	2019 年度	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司:

本公司于 2019 年 2 月 12 日注销子公司: 厦门碳数投资合伙企业(有限合伙)。

(3) 本年退出项目

深圳龙湖山庄项目系本公司与深圳市粤商投资有限公司、深圳市天泽资产管理有限公司合作开发的房地产项目。根据协议, 本公司享有深圳龙湖山庄项目 55%收益权, 并通过主导项目管理、销售管理、财务管理行使控制权。深圳龙湖山庄项目于 2019 年 6 月达到协议约定的退出节点, 本公司根据协议约定退出该项目。

(四) 2018 年合并报表范围变化

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(万元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润(万元)
永泰开成房地产开发有限公司(含永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司)(以下简称“永泰开成(含永泰梧桐)”)	2018-1-15	4,550.00	65.00	购买	2018-1-15	控制权转移	-	-4,320.01
深圳市盛毅投资管理有限公司(含福州平晋房地产有限公司)(以下简称“深圳盛毅(含福州平晋)”)	2018-9-1	4.65	51.60	购买	2018-9-1	控制权转移	34.16	-656.99

建悦控股有限公司（以下简称“建悦控股”）	2018-4-26	109.28	100.00	购买	2018-4-26	控制权转移	-	-4,174.56
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司（以下简称“太仓禹洲益龙”）	2018-9-17	15,000.00	30.00	购买	2018-9-17	控制权转移	54.18	-44.23
杭州唯祥投资管理有限公司（以下简称“杭州唯祥”）	2018-5-10	-	82.00	购买	2018-5-10	控制权转移	-	-3.81
励德置业（福州）有限公司（以下简称“励德置业”）	2018-4-1	4,500.00	70.00	购买	2018-4-1	控制权转移	3.42	-382.77
沙县天辰房地产开发有限公司（以下简称“沙县天辰”）	2018-2-6	-	51.00	购买	2018-2-6	控制权转移	4.26	-658.12
上海普陀悦达置业有限公司（以下简称“上海普陀悦达”）	2018-3-1	29,700.38	55.00	购买	2018-3-1	控制权转移	3,108.47	-101.58
珠海市斗门汇业房产开发有限公司（以下简称“珠海斗门汇业”）	2018-7-1	20,553.00	51.00	购买	2018-7-1	控制权转移	-	-225.30
深圳市名巨南庄房地产有限公司（以下简称“深圳名巨南庄”）	2018-9-30	33,150.00	51.00	购买	2018-9-30	控制权转移	-	-2,103.38

说明 1：永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司系永泰开成房地产开发有限公司全资子公司，本集团本年通过股权转让方式取得永泰开成房地产开发有限公司 65% 股权，取得对永泰开成房地产开发有限公司的控制权，间接控制永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司。

说明 2：福州平晋房地产有限公司系深圳市盛毅投资管理有限公司全资子公司，本集团本年通过股权转让的方式取得深圳市盛毅投资管理有限公司 52% 股权，取得对深圳市盛毅投资管理有限公司的控制权，间接控制福州平晋房地产有限公司。

2、同一控制下企业合并

（1）本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润（万元）
--------	--------------	------------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-----------	----------------

					入（万元）	利润（万元）		
厦门嘉富投资有限公司	100%	建发集团控制	2018/7/23	控制权转移的时点	—	19.29	—	-8.65

2018年7月，本公司以现金40,145,311.04元吸收合并了厦门嘉富投资有限公司，厦门嘉富投资有限公司系本公司的最终控制方厦门建发集团有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受厦门建发集团有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为7月23日。本公司与厦门嘉富投资有限公司的吸收合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。

3、反向购买

本集团本期不存在反向购买情况。

4、处置子公司

（1）单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款（万元）	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（万元）	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
厦门兆珑房地产开发有限公司	10,059.40	说明	股权转让	2018-12-31	股权处置，失去控制权	1,754.54	—

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
厦门兆珑房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—

说明：厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）、武汉地产控股有限公司（以下简称“武汉地产”）于2018年7月签订《厦门市集美新城片区2017JP03地块合作协议》，投资设立合资公司厦门益武地置业有限公司（以下简称“厦门益武地”），其中

厦门益悦持有厦门益武地 49%股权，武汉地产持有厦门益武地 51%股权。根据厦门益武地公司章程的规定，厦门益武地由武汉地产控股。2018 年 7 月，厦门益悦、武汉地产、厦门益武地及厦门兆玥珑房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆玥珑”）签订补充协议，各方同意厦门益武地收购厦门益悦持有的厦门兆玥珑的 100%股权。股权转让完成后，厦门兆玥珑成为厦门益武地全资子公司。

5、其他

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

成都兆悦企业管理有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、厦门澳头建设发展有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、建瓯嘉景房地产有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）、广州建穗房地产开发有限公司、广州建融房地产开发有限公司、武汉兆悦茂房地产开发有限公司、苏州建合房地产开发有限公司、张家港建祥房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、连江兆昌投资有限公司、厦门兆武地置业有限公司、厦门兆淳置业有限公司、厦门兆祁隆房地产开发有限公司、厦门兆煜珑房地产开发有限公司、南平市建阳区兆盛房地产有限公司、珠海斗门益发置业有限公司、厦门利和工程管理有限公司、厦门万鑫联商业保理有限公司、南平汇嘉物业管理有限公司、广州怡家园物业管理有限公司、武汉怡然物业管理有限公司、厦门怡悦新管理咨询有限公司、漳州怡平物业服务有限公司、珠海市怡欣物业管理有限公司、厦门建发物业管理服务有限公司、厦门建发公建物业管理有限公司、厦门建发一品文化发展有限公司、莆田兆玺置业有限公司、厦门兆琮隆房地产开发有限公司、南平兆鸿房地产有限公司、莆田市怡信物业管理有限公司、湖州市怡晟物业管理有限公司、厦门兆祁云房地产开发有限公司、厦门兆禧珑房地产开发有限公司、福建兆联房地产有限公司。

（2）本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

本年注销的子公司或孙公司：建发国际发展集团有限公司、建发国际控股集团有限公司。

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	1.65	1.73	1.70	2.13
速动比率	0.54	0.54	0.54	0.44
资产负债率（%）	79.17	78.26	77.87	75.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
EBITDA利息保障倍数	-	2.45	2.55	2.50
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销）/（列入财务费用的利息支出+当期资本化利息）

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

五、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

表：发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月 发生额	2020 年发生额	2019 年发生额	2018 年发生额
非流动性资产处置损益	3.39	82.61	11.03	0.51
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	668.03	5,757.58	1,622.42	937.87
委托他人投资或管理资产的损益	366.28	559.51	1,495.10	11,397.44

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	1,373.50	-	19.29
对非金融企业收取的资金占用费	5,317.68	36,372.72	22,727.99	28,792.82
处置长期股权投资产生的投资收益	104.52	116.04	15,292.93	1,753.39
其他投资收益	1,975.39	4,839.38	-7,143.94	-11,977.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	682.60	6,090.89	5,117.62	499.79
非经常性损益总额	9,117.89	55,192.22	39,123.15	31,423.66
减：非经常性损益的所得税影响数	365.36	1,415.18	2,426.67	10,830.40
非经常性损益净额	8,752.53	53,777.04	36,696.49	20,593.27
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	902.92	8,152.71	11,778.83	4,141.89
归属于公司普通股股东的非经常性损益	7,849.61	45,624.34	24,917.65	16,451.38

六、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

伴随着公司生产经营规模的逐步扩大，公司资产总额持续增长。各类资产占比见下表。

表：发行人最近三年及一期资产结构表

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	25,558,160.98	91.01	21,263,825.91	90.12	15,283,028.22	90.73	10,007,163.84	88.65
非流动资产合计	2,523,942.68	8.99	2,331,727.07	9.88	1,562,182.21	9.27	1,280,602.93	11.35
资产总计	28,082,103.67	100.00	23,595,552.98	100.00	16,845,210.43	100.00	11,287,766.77	100.00

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司资产总额分别为 11,287,766.77 万元、16,845,210.43 万元、23,595,552.98 万元和

28,082,103.67 万元。公司主营业务为房地产开发，存货为主要资产，因此资产结构呈现流动资产占比较高的特点。最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 88.65%、90.73%、90.12%和 91.01%，流动资产占比整体呈现上升趋势。

（1）流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动资产结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	3,028,052.06	11.85	3,394,303.08	15.96	1,799,131.10	11.77	838,149.56	8.38
交易性金融资产	100.00	0.00	2,600.00	0.01	22,500.00	0.15	-	-
应收账款	175,494.73	0.69	63,531.14	0.30	348,117.09	2.28	369,608.28	3.69
预付款项	1,350,324.41	5.28	529,552.98	2.49	208,414.91	1.36	25,584.87	0.26
其他应收款	3,089,356.83	12.09	2,210,810.99	10.40	2,188,302.94	14.32	680,640.93	6.80
应收利息	-	-	-	-	-	-	1,186.87	0.01
存货	17,264,816.51	67.55	14,581,320.98	68.57	10,390,419.50	67.99	7,935,657.26	79.30
合同资产	68,011.56	0.27	68,011.56	0.32	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	2,878.36	0.01	2,449.24	0.01	10,481.40	0.07	-	-
其他流动资产	579,126.52	2.27	411,245.94	1.93	315,661.28	2.07	156,336.07	1.56
流动资产合计	25,558,160.98	100.00	21,263,825.91	100.00	15,283,028.22	100.00	10,007,163.84	100.00

公司流动资产以货币资金、存货和其他应收款为主。公司主要流动资产具体情况如下：

① 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 838,149.56 万元、1,799,131.10 万元、3,394,303.08 万元和 3,028,052.06 万元，占流动资产的比例分别为 8.38%、11.77%、15.96%和 11.85%。2018 年末货币资

金增加主要原因本期销售回款增加导致。2019 年末和 2020 年末货币资金增加主要是销售额增长导致。2021 年 3 月末货币资金较上年末减少 366,251.02 万元。

② 交易性金融资产

最近三年及一期末，公司交易性金融资产余额分别为 0 万元、22,500.00 万元、2600.00 万元和 100.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.15%、0.01%和 0.00%。2019 年末、2020 年末以及 2021 年 3 月末交易性金融资产主要为可供出售金融资产科目调整至交易性金融资产所致。

③ 应收账款

公司应收账款主要为应收房地产销售的尾款。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。最近三年及一期末，公司应收账款分别为 369,608.28 万元、348,117.09 万元、63,531.14 万元和 175,494.73 万元，占流动资产比例分别为 3.69%、2.28%、0.30%和 0.69%，占比较低。2018 年末的应收账款较年初增加 353,131.82 万元，主要原因在于 2018 年确认城市更新业务应收财政局 32.36 亿元导致。2019 年末的应收账款较年初减少 21,491.18 万元，主要原因为 2019 年收回 2018 年末城市更新业务应收财政局开发费用 32.34 亿元。2020 年末的应收账款同比减少 284,585.95 万元，主要系应收账款收回以及重分类至合同资产所致。2021 年 3 月末应收账款增加，主要是项目月底开盘，客户当日支付款项隔日到账，应收银行金卡中心金额增加所致。

④ 预付款项

公司预付款项主要为预付地价款、工程款等。最近三年及一期末，公司预付账款账面余额分别为 25,584.87 万元、208,414.91 万元、529,552.98 万元和 1,350,324.41 万元，占流动资产的比例分别为 0.26%、1.36%、2.49%和 5.28%。2018 年末预付款减少主要为获得交地确认书结转预付地价款导致。2019 年末预付款减少主要系 2019 年末尚未取得交地确认书的预付地价款同比减少所致。2020 年末，预付款项增加主要系尚未取得交地确认书的预付地价款增加所致。2021 年 3 月末预付款项增加，主要系尚未取得交地确认书的预付地价款增加所致。

最近三年及一期末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

表：发行人最近三年及一期末预付款项按账龄表

单位：万元

账龄	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	1,350,079.97	99.98	529,308.53	99.96	207,762.84	99.69	24,791.98	96.90
1-2年(含)	228.10	0.02	228.10	0.04	131.42	0.06	792.89	3.10
2-3年(含)	3.68	0.00	3.68	—	520.65	0.25	-	-
3年以上	12.66	0.00	12.66	—	-	-	17.18	0
合计	1,350,324.41	100.00	529,552.98	100.00	208,414.91	100.00	25,584.87	100.00

公司预付款项账龄多数在1年以内，最近三年及一期末，账龄在1年以内的预付款项余额合计占预付款项总额的比例分别为96.90%、99.69%、99.96%和99.98%。

⑤ 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款账面净额分别为680,640.93万元、2,188,302.94万元、2,210,810.99万元和3,089,356.83万元，占流动资产的比例分别为6.80%、14.32%、10.40%和12.09%。2020年末，公司其他应收款净额2,210,810.99万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。公司向合营及联营企业临时且非经常性借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

最近三年及一期末，公司其他应收款分类情况如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款分类情况表

单位：万元

种类	2021年3月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	净额
第一阶段	3,094,357.27	99.20	11,612.91	38.59	3,082,744.37
第二阶段	20,180.13	0.65	13,622.85	45.27	6,557.28
第三阶段	4,911.41	0.16	4,856.22	16.14	55.19
合计	3,119,448.81	100.00	30,091.98	100.00	3,089,356.83

单位：万元

种类	2020 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	净额
第一阶段	2,215,069.20	98.88	10,870.68	37.04	2,204,198.52
第二阶段	2,215,069.20	0.90	13,622.85	46.42	6,557.28
第三阶段	4,911.41	0.22	4,856.22	16.55	55.19
合计	2,240,160.74	100.00	29,349.75	100.00	2,210,810.99

单位：万元

种类	2019 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	净额
第一阶段	2,190,690.68	98.66	11,747.30	36.48	2,178,943.38
第二阶段	24,980.13	1.12	15,620.57	48.51	9,359.56
第三阶段	4,832.57	0.22	4,832.57	15.01	-
合计	2,220,503.38	100.00	32,200.44	100.00	2,188,302.94

单位：万元

种类	2018 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,480.00	0.64	3,584.00	80.00	896.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	696,947.16	99.31	17,202.23	2.47	679,744.93
其中：风险较低的其他应收款	625,604.80	89.14	—	—	625,604.80
账龄组合	71,342.36	10.17	17,202.23	24.11	54,140.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	352.57	0.05	352.57	100	—
合计	701,779.73	100.00	21,138.80	3.01	680,640.93

最近三年及一期末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款的账龄结构如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款的账龄结构表

单位：万元

账龄	2021 年 3 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	2,272,325.57	72.84	1,477.91	0.07	2,270,847.66

1 至 2 年	565,677.93	18.13	269.03	0.05	565,408.90
2 至 3 年	116,689.54	3.74	5,767.47	4.94	110,922.08
3 至 4 年	143,302.48	4.59	5,224.53	3.65	138,077.95
4 至 5 年	2,198.91	0.07	1,587.51	72.20	611.40
5 年以上	19,254.39	0.62	15,765.54	81.88	3,488.85
合计	3,119,448.81	100.00	30,091.98	0.96	3,089,356.83

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	1,393,037.50	62.18	735.68	0.05	1,392,301.82
1 至 2 年	565,677.93	25.25	269.03	0.05	565,408.90
2 至 3 年	116,689.54	5.21	5,767.47	4.94	110,922.08
3 至 4 年	143,302.48	6.40	5,224.53	3.65	138,077.95
4 至 5 年	2,198.91	0.10	1,587.51	72.20	611.40
5 年以上	19,254.39	0.86	15,765.54	81.88	3,488.85
合计	2,240,160.74	100.00	29,349.75	1.31	2,210,810.99

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额
1 年以内	1,873,037.31	84.35	2,611.39	0.14	1,870,425.92
1 至 2 年	143,885.81	6.48	1,836.73	1.28	142,049.08
2 至 3 年	174,136.64	7.84	7,093.20	4.07	167,043.44
3 至 4 年	4,672.79	0.21	2,206.61	47.22	2,466.18
4 至 5 年	2,201.43	0.10	1,693.78	76.94	507.65
5 年以上	22,569.39	1.02	16,758.72	74.25	5,810.67
合计	2,220,503.38	100.00	32,200.44	1.45	2,188,302.94

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日				
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	净额

1 年以内	28,864.97	40.46	1,443.24	5.00	27,421.73
1 至 2 年	23,843.98	33.42	2,384.40	10.00	21,459.58
2 至 3 年	4,411.17	6.18	1,323.35	30.00	3,087.82
3 至 4 年	2,118.70	2.97	1,059.35	50.00	1,059.35
4 至 5 年	5,558.29	7.79	4,446.63	80.00	1,111.66
5 年以上	6,545.26	9.18	6,545.26	100.00	-
合计	71,342.36	100.00	17,202.23	24.11	54,140.13

近三年及一期末，公司其他应收款前五大客户明细如下：

表：发行人 2021 年 3 月末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例 (%)
龙岩佰颐融房地产开发有限公司	合作方	459,896.04	一年以内	合作项目营运往来资金	14.74
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方	236,199.90	一年以内	合作项目营运往来资金	7.57
张家港市财政局非税收入专户	非关联方	234,000.00	一年以内	拍地保证金	7.50
福州汇成和悦投资有限公司	合作方	169,498.36	一年以内	合作项目营运往来资金	5.43
深圳安创投资管理有限公司	合作方	151,111.91	一年以内	合作项目营运往来资金	4.84
合计		1,250,706.21			40.09

表：发行人 2020 年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例 (%)
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方	236,199.90	1-2 年	项目运营往来款	10.54
龙岩佰颐融房地产开发有限公司	合作方	141,537.20	1 年以内	项目运营往来款	6.32
武汉地产控股有限公司	合作方	130,339.27	1 年以内	项目运营往来款	5.82
深圳安创投资管理有限公司	合作方	124,794.40	1 年以内	项目运营往来款	5.57

上海众承房地产开发有限公司	联营企业	123,951.61	1-2 年	项目运营往来款	5.53
合计		756,822.38			33.78

表：发行人 2019 年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例 (%)
北京融创建投房地产集团有限公司	联营企业	410,619.90	1 年以内	单位往来款	18.49
厦门恒融晨房地产开发有限公司	非关联方	290,000.00	1 年以内	单位往来款	13.06
无锡嘉合置业有限公司	联营企业	186,051.54	1 年以内	单位往来款	8.38
上海众承房地产开发有限公司	联营企业	148,311.46	2-3 年	单位往来款	6.68
上海铎鹏置业发展有限公司	非关联方	132,300.49	1 年以内	单位往来款	5.96
合计	-	1,167,283.39	-	-	-

表：发行人 2018 年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例 (%)
上海众承房地产开发有限公司	联营企业	157,686.46	2 年内	单位往来款	23.17
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业	90,761.88	2 年内	单位往来款	13.33
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	联营企业	55,896.35	1 年内	单位往来款	8.21
武汉兆悦城房地产开发有限公司	联营企业	50,506.85	1 年内	单位往来款	7.42
杭州绿城申润置业有限公司	联营企业	34,518.23	2 年内	单位往来款	5.07
合计		389,369.77			57.21

⑥ 存货

公司主营业务以房地产开发为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货余额分别为 7,935,657.26 万元、10,390,419.50 万元、14,581,320.98 万元和 17,264,816.51 万元，占流动资产的比例分别为 79.30%、67.99%、68.57%和

67.55%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈上升趋势。2018 年末和 2019 年末存货增加主要是本期新增地块项目导致。2020 年月末存货规模增加主要是新增地块项目导致。2021 年 3 月末存货增加，主要是新增地块项目导致。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

表：发行人最近三年及一期末存货明细情况表

单位：万元

存货种类	2021 年 3 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	16,049,962.65	101,044.63	15,948,918.02	13,238,853.86	101,044.63	13,137,809.23
开发产品	1,368,015.02	52,631.60	1,315,383.42	1,495,423.53	52,631.60	1,442,791.92
其他	515.07	-	515.07	719.83	—	719.83
合计	17,418,492.74	153,676.24	17,264,816.51	14,734,997.22	153,676.24	14,581,320.98

续：

单位：万元

存货种类	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	9,768,468.23	31,020.35	9,737,447.88	7,417,391.01	20,019.24	7,397,371.77
开发产品	673,675.20	21,119.95	652,555.25	545,441.79	7,331.28	538,110.51
其他	416.37	—	416.37	174.98	—	174.98
合计	10,442,559.80	52,140.30	10,390,419.50	7,963,007.79	27,350.53	7,935,657.26

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。近三年及一期末，发行人均足额计提存货跌价准备。

表：发行人最近三年及一期存货按地区分类明细表

单位：万元

地区	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
成都	800,037.64	700,857.69	267,521.22	256,483.67
福州	973,305.92	608,017.47	969,922.87	781,014.19
龙岩	248,870.49	85,764.84	147,262.01	209,345.16

南宁	937,053.37	911,434.97	452,237.49	35,998.85
南平	187,473.49	50,486.30	67,742.15	133,339.89
泉州	116,702.83	101,996.56	42,400.70	178,033.79
三明	3,235.08	2,417.21	95,795.06	150,383.27
建瓯	176,675.78	168,316.10	246,910.37	116,354.55
连江	263,651.95	255,310.70	152,075.31	79,875.06
厦门	2,862,208.15	2,722,204.19	1,363,237.57	879,886.43
上海	863,508.61	852,239.01	870,997.19	669,528.60
苏州	613,914.78	971,603.44	580,830.40	560,910.34
漳州	615,737.78	632,719.19	589,263.12	206,357.21
长沙	392,590.14	312,474.84	356,477.67	528,780.26
武汉	183,401.41	187,888.50	146,939.49	113,845.02
深圳	141,523.75	96,026.77	85,196.59	153,760.74
合肥	352,102.64	294,052.36	251,666.19	338,435.31
澳洲	6,251.45	6,251.45	6,172.00	5,975.09
广州	539,320.21	537,393.32	493,671.87	443,154.03
杭州	933,768.32	903,229.41	488,807.07	437,450.33
南京	567,721.61	492,612.72	376,045.24	350,983.44
太仓	310,755.79	375,415.26	530,775.00	333,850.06
无锡	1,117,575.05	796,187.36	312,802.74	359,200.77
张家港	402,594.72	404,166.92	448,645.75	432,871.51
珠海	426,130.17	398,132.37	378,407.24	178,894.28
莆田	693,611.79	572,849.90	545,977.30	—
宁德	534,120.81	392,633.27	122,223.89	—
北京	375,408.81	370,080.52	—	—
常熟	131,068.93	132,285.95	—	—
贵阳	124,367.85	123,152.29	—	—
佛山	127,878.53	120,313.00	—	—
济南	35,940.75	1,316.85	—	—
禾山	770.42	770.42	—	770.42
江阴	172,367.93	—	—	—
重庆	94,401.15	—	—	—
南通	88,820.20	—	—	—
宁波	383,626.15	—	—	—
绍兴	40,878.28	—	—	—
温州	793.11	—	—	—
益阳	49,613.74	—	—	—
淮安	374,521.88	—	—	—
其他	515.07	719.83	416.00	174.99
总计	17,264,816.51	14,581,320.98	10,390,419.50	7,935,657.26

⑦ 合同资产

最近三年及一期末，公司合同资产余额分别为 0 万元、0 万元、68,011.56 万元和 68,011.56 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.32%和 0.27%。自 2020 年 1 月 1 日起适用，公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。2020 年末合同资产增加主要为公司将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产所致。2021 年 3 月末合同资产较上年末不变。

表：发行人最近一年及一期合同资产情况

单位：万元

项 目	2021 年 3 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	72,383.95	4,372.38	68,011.56	72,383.95	4,372.38	68,011.56

表：发行人 2020 年末合同资产按减值准备计提方法分类披露情况

单位：万元

类别	2021 年 3 月 31 日					2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	整个存续期预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	整个存续期预期信用损失率 (%)	
按组合计提减值准备	72,383.95	100.00	4,372.38	6.04	68,011.56	72,383.95	100.00	4,372.38	6.04	68,011.56

表：发行人 2020 年末合同资产减值准备变动情况

项目	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2020年12月31日
已完工未结算资产	—	35,685.87	35,685.87	8,037.98	—	—	43,723.85

(2) 非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期非流动资产结构表

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
可供出售金融资产							54,565.87	4.26
债权投资	160,602.92	6.36	146,876.33	6.30	98,121.72	6.28		
长期应收款	416,892.98	16.52	360,939.28	15.48	212,122.14	13.58	261,053.20	20.39
长期股权投资	544,428.29	21.57	542,452.90	23.26	283,574.75	18.15	110,317.61	8.61
其他非流动金融资产	59,465.87	2.36	49,365.87	2.12	39,865.87	2.55		
投资性房地产	637,895.13	25.27	637,895.13	27.36	547,294.23	35.03	534,934.23	41.77
固定资产	90,193.65	3.57	90,732.84	3.89	13,584.35	0.87	15,143.99	1.18
在建工程	5,712.61	0.23	5,352.47	0.23	26,364.52	1.69	17,396.90	1.36
使用权资产	17,758.28	0.70						
无形资产	28,689.42	1.14	28,573.34	1.23	14,964.55	0.96	14,847.42	1.16
商誉	15,384.82	0.61	15,384.82	0.66	15,327.06	0.98	15,327.06	1.20
长期待摊费用	10,407.28	0.41	11,259.74	0.48	11,297.43	0.72	14,753.19	1.15
递延所得税资产	477,829.40	18.93	395,169.80	16.95	286,963.66	18.37	216,548.63	16.91
其他非流动资产	58,682.05	2.33	47,724.55	2.05	12,701.92	0.81	25,714.82	2.01
非流动资产合计	2,523,942.68	100.00	2,331,727.07	100.00	1,562,182.21	100.00	1,280,602.93	100.00

公司非流动资产主要包括债权投资、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、商誉、长期待摊费用和递延所得税资产等。公司主要非流动资产的具体情况如下：

① 债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资分别为 0 万元、98,121.72 万元、146,876.33 万元和 160,602.92 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、6.28%、6.30%和 6.36%。2019 年-2020 年末与 2021 年 3 月末公司新增债权投资增加，主要系执行新金融工具准则重分类所致。

② 可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 54,565.87 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，占非流动资产的比例分别为 4.26%、0.00%、0.00%和 0.00%。2019 年末、2020 年末以及 2021 年 3 月末，公司可供出售金融资产为 0，主要系依据新金融工具准则进行重分类，分别重分类至交易性金融资产、债权投资和其他非金融资产。

③ 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期长期应收款结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
后埔—枋湖旧村改造	416,892.98	-	416,892.98	360,939.28	-	360,939.28

续：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
后埔—枋湖旧村改造	212,122.14	-	212,122.14	261,053.20	-	261,053.20

长期应收款年末数均为本公司下属子公司厦门禾山建设发展有限公司代建“后埔—枋湖旧村改造”项目所发生的成本支出。以上款项将根据《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》进行结算。在土地出让之前，项目发生的成本计入长期应收款；土地出让后、政府返回土地出让金之前，应收未收的土地出让金计入应收账款，并冲抵长期应收款；政府返回土地出让金后，冲抵应收账款。

④ 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 110,317.61 万元、283,574.75 万元、542,452.90 万元和 544,428.29 万元，占非流动资产的比例分别为 8.61%、18.15%、23.26%和 21.57%。2018 年末余额较年初增加 21,988.91 万元，主要是对厦门益武地置业有限公司追加投资 24,500.00 万元。2019 年末较年初增加 173,257.14 万元，主要是追加对杭州锦祥房地产有限公司、连江融建房地产开发有限公司、长沙天海易企业管理有限公司和长沙芙茂置业有限公司等联营企业的投资。2020 年末较年初增加 258,878.15 万元，主要是联营企业增加以及追加对联营企业投资导致。2021 年 3 月末长期股权投资余额较年初增加 1,975.39 万元，主要系联营企业增加以及追加对联营企业投资所致。

2021 年 3 月末，公司长期股权投资明细如下：

表：发行人 2021 年 3 月末长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	期初余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	期末余额
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	3,440.15		1,188.85	4,629.01
福州市鸿腾房地产开发有限公司	6,581.95		84.09	6,666.04
杭州锦祥房地产有限公司	5,719.56		-0.01	5,719.55
杭州绿城凤起置业有限公司	1,724.76		-53.71	1,671.05
连江融建房地产开发有限公司	25,363.40		-145.21	25,218.19
龙岩利荣房地产开发有限公司	15,761.48		-33.14	15,728.34
南平市汇禾物业管理有限公司	-		-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	842.56		-89.22	753.34
厦门建发星汇电竞体育有限公司	-		-	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	-		-	-
上海众承房地产开发有限公司	41,332.20		-74.25	41,257.95

福建厦门高铁综合开发有限公司	2,060.01		-5.48	2,054.53
南京嘉阳房地产开发有限公司	6,115.94		-71.85	6,044.09
厦门建发家居有限公司	319.71		-7.09	312.61
厦门利盛中泰房地产有限公司	957.45		2,613.25	3,570.69
张家港众合房地产开发有限公司	14,116.45		18.01	14,134.46
南京德建置业有限公司	25,922.76		-319.62	25,603.13
南京荟宏置业有限公司	33,993.58		0.36	33,993.94
厦门市佰睿健康产业有限公司	-		-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	423.39		-361.06	62.34
厦门益武地置业有限公司	25,459.26		163.84	25,623.10
武夷山嘉恒房地产有限公司	8,020.21		150.62	8,170.83
宁德嘉行房地产开发有限公司	1.45		-1.45	-
长沙芙茂置业有限公司	80,750.60		-128.74	80,621.86
无锡嘉合置业有限公司	48,103.10		-233.90	47,869.20
中交（长沙）置业有限公司	18,561.80		-34.94	18,526.86
长沙楚茂企业管理有限公司	23,401.04		-236.23	23,164.81
长沙天海易企业管理有限公司	61,917.65		-257.41	61,660.24
厦门兆特置业有限公司	28,641.72		-259.37	28,382.35
上海铎铎房地产开发有限公司	62,920.71		-10.03	62,910.69
杭州致烁投资有限公司	-		79.07	79.07
合计	542,452.90	-	1,975.38	544,428.29

⑤ 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。公司对投资性房地产公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 534,934.23 万元、547,294.23 万元、637,895.13 万元和 637,895.13 万元，占非流动资产的比例分别为 41.77%、35.03%、27.36%和 25.27%。2019 年末投资性房地产余额较年初增加 12,360.00 万元，主要系永存货/在建工程转入所致。2020 年末投资性房地产增加 90,600.90 万元，主要是由成本法转为公允价值模式计量所致。2021 年 3 月末投资性房地产公允价值未发生变化。

表：截至 2021 年 3 月末投资性房地产明细表

单位：平方米、万元/平方米、万元

项目	城市	建筑面积	单价	入账方式 (成本法/ 公允价值)	账面价值	抵押 情况	是否 出租
----	----	------	----	------------------------	------	----------	----------

南宁综合体及商铺	南宁	25,425.85	2.15	公允价值	59,706.00	否	是
厦门悦享中心	厦门	89,907.00	0.82	公允价值	95,697.00	否	是
厦门湾悦城	厦门	75,239.00	1.21	公允价值	89,092.08	否	是
南平悦城中心	南平	84,424.00	0.44	公允价值	36,698.02	否	是
龙海美一城	漳州	58,184.00	0.37	公允价值	33,809.53	否	是
合肥华润大厦	合肥	1,145.28	0.97	公允价值	1,344.06	否	是
禾山幼儿园	厦门	2,875.84	0.07	公允价值	171.83	否	是
成都鹭洲国际	成都	56,380.27	2.17	公允价值	113,921.82	否	是
上海芳汇广场	上海	17,415.42	3.29	公允价值	63,300.00	是	是
建瓯中恒购物中心	南平	47,748.70	0.21	公允价值	9,800.00	否	是
上海星汇广场 20# 地块	上海	26,299.00	2.19	公允价值	57,612.14	否	是
上海星汇广场 21# 地块	上海	35,104.40	2.11	公允价值	74,192.17	否	是
永泰梧桐商业街	永泰	4,727.19	0.54	公允价值	2,550.48	否	是
合计		524,875.95			637,895.13		

⑥ 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。最近三年及一期末，公司固定资产余额分别 15,143.99 万元、13,584.35 万元、90,732.84 万元和 90,193.65 万元，占非流动资产的比例分别为 1.18%、0.87%、3.89%和 3.57%。2018 年末公司固定资产余额较 2017 年末余额增长 5,420.13 万元，增长 55.74%，主要是 2018 年购买晋合广场办公室所致。2019 年末固定资产账面价值较年初 2018 年末减少 1,559.64 万元，下降 10.30%，2020 年末固定资产账面价值较年初 2019 年末增加 77,148.49 万元，主要系在建工程转入导致。2021 年 3 月末固定资产较年初未发生较大变化。

⑦ 在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为

17,396.90 万元、26,364.52 万元、5,352.47 万元和 5,712.61 万元，占非流动资产的比例分别为 1.36%、1.69%、0.23%和 0.23%。2018 年底和 2019 年底同比新增在建工程为厦门海峡交流中心酒店和世外梧桐温泉度假酒店。2020 年末在建工程减少主要是因为永泰梧桐君澜温泉度假酒店竣工，转入固定资产和投资性房地产。2021 年 3 月末在建工程较年初未发生较大变化。

⑧ 无形资产

公司无形资产均为计算机软件及土地使用权。最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 14,847.42 万元、14,964.55 万元、28,573.34 万元和 28,689.42 万元，占非流动资产的比例分别为 1.16%、0.96%、1.23%和 1.14%。2018 年末增加的无形资产主要是新增的世外梧桐温泉度假酒店和厦门海峡交流中心酒店土地使用权。2019 年末无形资产基本与年初持平。2020 年末无形资产增加主要系土地使用权和计算机软件的购置导致。2021 年 3 月末无形资产较年初未发生较大变化。

⑨ 商誉

最近三年及一期末，公司商誉分别为 15,327.06 万元、15,327.06 万元、15,384.82 万元和 15,384.82 万元，占非流动资产的比例分别为 1.20%、0.98%、0.66%和 0.61%。公司形成商誉的事项为投资建发国际投资集团有限公司，公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，商誉未发生减值。

⑩ 长期待摊费用

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。最近三年及一期末，公司长期待摊费用分别为 14,753.19 万元、11,297.43 万元、11,259.74 万元和 10,407.28 万元，占非流动资产的比例分别为 1.15%、0.72%、0.48%和 0.41%。发行人长期待摊费用主要为装修费用，报告期末长期待摊费用余额减少系当年摊销所致。

⑪ 递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产余额分别为 216,548.63 万元、286,963.66 万元、395,169.80 万元和 477,829.40 万元，占非流动资产的比例分别为 16.91%、18.37%、16.95%和 18.93%。2018 年末较年初增加 81,528.43 万元，2019 年末较 2018 年末增加 70,415.03 万元，主要原因是预提成本费用以及预收售房款增加，2020 年末较 2019 年末增加 108,206.14 万元，主要原因是预收售房款增加，导致递延所得税资产余额显著增加。2021 年 3 月末递延所得税资产持续增加主要为预收售房款增加。

最近三年及一期末，公司递延所得税资产明细如下：

表:发行人最近三年及一期递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款	1,023,822.47	255,955.62	693,444.13	173,361.03	442,007.52	110,501.88	228,734.43	57,183.61
可抵扣亏损	251,067.84	62,766.96	251,067.84	62,766.96	292,389.95	73,097.49	182,417.57	45,604.39
预提成本费用	234,372.23	58,593.06	234,372.23	58,593.06	161,841.08	40,460.27	261,529.90	65,382.48
内部交易未实现利润	21,144.48	5,286.12	21,144.48	5,286.12	59,786.90	14,946.73	39,431.11	9,857.78
信用减值准备	27,367.59	6,841.90	27,126.88	6,776.89	35,796.28	8,947.69	-	-
资产减值准备	7,248.04	1,812.01	7,248.04	1,812.01	23,721.02	5,930.57	50,653.09	12,663.27
其他	346,294.94	86,573.74	346,294.94	86,573.74	132,316.17	33,079.04	103,428.41	25,857.10
合计	1,911,317.59	477,829.40	1,580,698.54	395,169.80	1,147,858.92	286,963.66	866,194.52	216,548.63

注：上表中递延所得税资产按照抵消金额列示。

2、负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)

流动负债	15,470,605.76	69.58	12,305,696.18	66.64	8,988,336.29	68.53	4,703,965.42	55.31
非流动负债	6,762,898.10	30.42	6,159,973.44	33.36	4,128,407.21	31.47	3,801,161.29	44.69
负债合计	22,233,503.86	100.00	18,465,669.63	100.00	13,116,743.51	100.00	8,505,126.71	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模快速上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 8,505,126.71 万元、13,116,743.51 万元、18,465,669.63 万元和 22,233,503.86 万元，其中流动负债分别为 4,703,965.42 万元、8,988,336.29 万元、12,305,696.18 万元和 15,470,605.76 万元，占负债总额的比例分别为 55.31%、68.53%、66.64%和 69.58%。

（1）流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动负债结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	47,595.50	0.31	47,852.07	0.39	218,112.34	2.43	143,115.25	3.04
应付票据	3,608.00	0.02	16,643.69	0.14	10,764.12	0.12	5,690.00	0.12
应付账款	1,088,201.63	7.03	1,495,519.10	12.15	1,016,553.93	11.31	704,229.92	14.97
预收款项	5,932.75	0.04	5,812.48	0.05	4,598,599.89	51.16	1,862,961.04	39.60
合同负债	9,393,620.12	60.72	6,868,311.75	55.81	-	-	-	-
应付职工薪酬	106,379.80	0.69	108,837.85	0.88	89,843.72	1.00	81,375.63	1.73
应交税费	444,417.58	2.87	410,426.83	3.34	260,071.94	2.89	181,066.85	3.85
应付利息	-	-	-	-	-	-	49,395.99	1.05
应付股利	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	2,665,410.06	17.23	1,955,459.41	15.89	1,788,275.01	19.90	1,468,573.67	31.22
一年内到期的非流动负债	869,482.41	5.62	771,981.59	6.27	925,063.06	10.29	207,557.08	4.41
其他流动负债	845,957.90	5.47	624,851.42	5.08	81,052.27	0.90	-	-
流动负债合计	15,470,605.76	100.00	12,305,696.18	100.00	8,988,336.29	100.00	4,703,965.42	100.00

公司流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 143,115.25 万元、218,112.34 万元、47,852.07 万元和 47,595.50 万元，占流动负债的比例分别为 3.04%、2.43%、0.39%和 0.31%。2018 年短期借款较年初增加 38,966.04 万元，涨幅 37.41%，主要是短期融资的增加导致。2019 年末短期借款较年初增加 74,997.09 万元，涨幅 52.40%，主要是短期融资增加所致。2020 年末短期借款较年初减少 170,260.27 万元，主要是抵押借款和信用借款还清且大量保证借款到期。2021 年 3 月末短期借款较年初减少 256.57 万元。

表：发行人最近三年及一期短期借款结构表

单位：万元

借款类别	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证借款	47,595.50	47,852.07	214,752.02	141,270.39
抵押借款	-	-	55.53	144.86
信用借款	-	-	3,304.79	1,700.00
合计	47,595.50	47,852.07	218,112.34	143,115.25

② 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 704,229.92 万元、1,016,553.93 万元、1,495,519.10 万元和 1,088,201.63 万元，占流动负债的比例分别为 14.97%、11.31%、12.15%和 7.03%。2018 年底，应付账款较年初增长 345,428.54 万元，主要为应付开发成本款增加。2019 年末，公司应付账款较年初增长 312,324.01 万元，主要是期末应付未付工程款增加所致。2020 年末，公司应付账款较年初增长 478,965.17 万元，主要是期末应付未付开发成本款增加所致。2021 年 3 月末，公司应付账款较年初下降 407,317.47 万元，主要是支付开发成本款和工程款所致。

表：发行人最近三年及一期应付账款结构表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付开发成本款和工程款	1,076,341.48	14,860,65.72	998,836.57	691,601.73
代理费等	11,860.15	9,453.38	17,717.37	12,628.19
合计	1,088,201.63	1,495,519.10	1,016,553.93	704,229.92

③ 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 1,862,961.04 万元、4,598,599.89 万元、5,812.48 万元和 5,932.75 万元，占流动负债的比例分别为 39.60%、51.16%、0.05% 和 0.04%。2018 年末和 2019 年末预收款项大幅增加主要系预收售房款增幅较大。2020 年末，预收账款部分转到合同负债科目列示。

④ 合同负债

最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 0 万元、0 万元、6,868,311.75 万元和 9,393,620.12 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.00%、55.81%和 60.72%。自 2020 年 1 月 1 日起适用，本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。2021 年 3 月末合同资产增加，主要是业务规模扩大，售房款增加所致。

表：发行人最近一年及一期合同负债情况

单位：万元

项 目	2021年3月31日	2020年12月31日
售房款	9,346,387.60	6,821,079.24
安置房补价款	18,122.84	18,122.84
预收工程款	8,673.36	8,673.36
其他	20,436.32	20,436.32
合计	9,393,620.12	6,868,311.75

⑤ 应付职工薪酬

最近三年及一期末，公司应付职工薪酬分别为 81,375.63 万元、89,843.72 万元、108,837.85 万元和 106,379.80 万元，占流动负债的比例分别为 1.73%、1.00%、0.88%和 0.69%。

⑥ 应交税费

公司应交税费主要为应交的企业所得税、土地增值税等。最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 181,066.85 万元、260,071.94 万元、410,426.83 万元和 444,417.58 万元，占流动负债的比例分别为 3.85%、2.89%、3.34%和 2.87%。公司按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预缴土地增值税，并按当期确认的收入及成本对结转项目计提土地增值税。2018 年末应交税费余额较年初增加 81,516.26 万元，增幅 81.88%，主要为应交企业所得税增加。2019 年末较年初增长 79,005.10 万元，主要是应交企业所得税和土地增值税增加所致。2020 年末较年初增加 150,354.89 万元，主要是应交企业所得税和土地增值税增加所致。

⑦ 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 1,468,573.67 万元、1,788,275.01 万元、1,955,459.41 万元和 2,665,410.06 万元，占流动负债的比例分别为 31.22%、19.90%、15.89%和 17.23%。公司其他应付款主要为预提税金及费用、应付建发股份往来款及其他单位往来款等。2018 年末余额较 2017 年增加 450,399.64 万元，涨幅 44.24%，2018 年的增长主要是合作项目股东前期投入往来款增加导致。2019 年末，其他应付款增加 319,701.35 万元，主要系其他单位往来款增加。2020 年末，其他应付款增加 167,184.40 万元，主要系其他单位往来款和预提税金及费用增加。

最近三年及一期末，公司其他应付款明细如下：

表：发行人最近三年及一期其他应付款结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
单位往来款	1,935,069.34	1,152,818.75	1,272,791.85	942,374.97
预提税金及费用	560,307.86	613,951.90	422,728.52	451,618.10
代收代付款	52,958.84	98,246.30	31,034.37	28,970.26
押金及保证金	46,173.16	46,350.46	44,309.20	31,465.58
诚意金	29,656.40	22,578.18	8,904.14	5,228.70
其他款项	41,244.46	21,513.83	8,506.93	14,144.75
合计	2,665,410.06	1,955,459.41	1,788,275.01	1,468,573.67

⑧ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别 207,557.08 万元、925,063.06 万元、771,981.59 万元和 869,482.41 万元，占流动负债的比例分别为 4.41%、10.29%、6.27%和 5.62%，主要为发行人一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	489,745.72	345,038.27	322,535.93	197,565.52
一年内到期的应付债券	371,782.00	420,103.02	341,871.16	9,991.57
一年内到期的长期应付款项	6,450.13	4,794.13	260,240.00	-
一年内到期的其他非流动负债	1,504.57	2,046.17	415.97	-
合计	869,482.41	771,981.59	925,063.06	207,557.08

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的长期借款结构表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	46.57	18,041.81	10,652.60	3,370.71
抵押借款	267,824.89	240,437.18	127,053.35	39,552.30
保证借款	157,519.79	81,274.81	184,601.97	149,462.50
信用借款	64,354.46	5,284.46	228.00	5,180.00
合计	489,745.72	345,038.27	322,535.93	197,565.52

⑨ 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 0.00 万元、81,052.27 万元、624,851.42 万元和 845,957.90 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.90%、5.08%和 5.47%。发行人其他流动负债主要为公司发行的短期融资券。2020 年月末发行人其他流动负债较 2019 年末增加 543,799.15 万元，系发行人根据收入准则对预收账款重分类至该科目所致。

(2) 非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元

项目	2021年3月31日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期借款	3,774,580.06	55.81	3,295,272.13	53.49	2,367,175.69	57.34	1,843,386.55	48.50
应付债券	1,604,634.30	23.73	1,611,576.85	26.16	1,351,224.45	32.73	1,306,185.57	34.36
长期应付款	200,000.00	2.96	200,000.00	3.25	92,913.99	2.25	354,490.50	9.33
租赁负债	20,893.62	0.31	-	-	-	-	-	-
预计负债	12,110.14	0.18	12,444.49	0.20	8,866.69	0.21	6,302.57	0.17
递延收益	3,053.85	0.05	3,053.85	0.05	3,053.85	0.07	3,053.85	0.08
递延所得税负债	87,626.13	1.30	87,626.13	1.42	55,172.54	1.34	37,742.25	0.99
其他非流动负债	1,060,000.00	15.67	950,000.00	15.42	250,000.00	6.06	250,000.00	6.58
非流动负债合计	6,762,898.10	100.00	6,159,973.44	100.00	4,128,407.21	100.00	3,801,161.29	100.00

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,843,386.55 万元、2,367,175.69 万元、3,295,272.13 万元和 3,774,580.06 万元。2018 年末，公司长期借款余额较 2017 年末减少 162,683.39 万元。2019 年末，公司长期借款余额较 2018 年末增加 523,789.14 万元，主要系业务经营需要增加长期借款所致。2020 年末，公司长期借款余额较 2019 年末增加 928,096.44 万元，主要系业务经营需要增加长期借款所致。2021 年 3 月末长期借款余额较 2020 年末增加 479,307.93 万元，主要系业务经营需要增加长期借款所致。

表：发行人最近三年及一期长期借款结构表

单位：万元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
质押借款	18,151.80	18,041.81	65,472.00	90,214.30
抵押借款	2,257,858.91	1,780,658.64	1,281,537.15	891,945.27
保证借款	1,910,960.61	1,759,075.48	1,217,294.47	1,030,612.50
信用借款	77,354.46	82,534.46	125,408.00	28,180.00
小计	4,264,325.77	3,640,310.39	2,689,711.62	2,040,952.07
减：一年内到期的长期借款	489,745.72	345,038.27	322,535.93	197,565.52
合计	3,774,580.06	3,295,272.13	2,367,175.69	1,843,386.55

② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 1,306,185.57 万元、1,351,224.45 万元、1,611,576.85 万元和 1,604,634.30 万元。2018 年公司发行了 19.5 亿元的定向融资工具和 5 亿元中期票据。2019 年，公司发行了 10 亿元中期票据、24.5 亿元非公开定向债务融资工具、43 亿元公司债。2020 年，公司发行了 37 亿元中期票据、30 亿元非公开定向债务融资工具、7 亿元公司债。2021 年 1-3 月，公司发行了 4.2 亿非公开定向债务融资工具，5.1 亿元中期票据，11 亿元资产支持证券。

③ 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 354,490.50 万元、92,913.99 万元、200,000.00 万元和 200,000.00 万元。截至 2021 年 3 月末发行人长期应付款主要平安-兆玺 1 号资产支持专项计划和平安-兆玺 2 号资产支持专项计划。平安-兆玺 1 号资产支持专项计划，根据《平安-兆玺 1 号资产支持专项计划说明书》，本专项计划将发行建发购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行总规模为拾亿元（RMB1,000,000,000.00），其中优先级资产支持证券为玖亿陆仟万元（RMB960,000,000.00），次级资产支持证券为肆仟万元（RMB40,000,000.00）。平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，根据《平安-兆玺 1 号资产支持专项计划说明书》，本专项计划将发行建发购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行总规模为拾亿元（RMB1,000,000,000.00），其中优先级资产支持证券为玖亿陆仟万元

（RMB960,000,000.00），次级资产支持证券为肆仟万元（RMB40,000,000.00）。2021年3月末余额为200,000.00万元。

3、现金流量表分析

表：发行人最近三年及一期现金流结构表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-968,268.68	592,786.61	1,256,407.79	58,368.17
投资活动产生的现金流量净额	-640,202.03	65,503.45	-940,909.71	384,666.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,129,786.92	1,023,762.90	588,150.67	-128,887.00
现金及现金等价物净增加额	-478,683.78	1,679,481.67	904,966.83	318,593.81

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为3,540,631.37万元、6,475,138.71万元、9,433,208.61万元和2,800,572.14万元，主要为商品预售房款、城市更新业务土地拍卖款、代建收入款、物业管理及商业管理收款；公司收到其他与经营活动有关的现金分别为1,144,066.09万元、3,898,341.46万元、4,238,359.15万元和941,619.36万元，主要为收到退还的拍地保证金及收到其他经营活动的日常单位往来。

最近三年及一期，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为3,012,915.66万元、4,113,371.83万元、9,059,248.63万元和3,494,751.39万元，主要为工程款支出、支付的地价款。最近三年及一期，公司支付的各项税费分别为375,312.09万元、509,322.66万元、449,456.30万元和246,662.91万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为1,100,237.51万元、4,326,429.34万元、3,373,913.45万元和873,378.41万元，主要为支付的拍地保证金及经营活动的日常单位往来。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为58,368.17万元、1,256,407.79万元、592,786.61万元和-968,268.68万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大。2018年和2019年销售回款大幅增加，经营活动产生的现金流净额有所增长。2020年经营活动产生的现金流量净额削减，是由于购买商品、接受劳务支付的现金大幅上升。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为 3,396,723.03 万元、828,838.60 万元、1,469,029.80 万元和 354,056.49 万元，主要为理财产品收入、处置投资、收回理财产品投资和收回单位资金占用等。2018 年，理财产品到期收回资金，收到处置子公司上海新湾景置业有限公司款项以及收回关联及非关联单位资金占用导致投资活动现金流入增加。2019 年，公司收回关联单位资金拆出款增多，当期投资活动现金为净流入。2020 年，公司收回关联单位资金拆出款增多，收回非关联单位资金拆出款减少，当期投资活动现金为净流入。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为 3,012,056.51 万元、1,769,748.32 万元、1,403,526.35 万元和 994,258.52 万元。2018 年投资活动流出现金主要系购买理财产品及投资项目前期合作款。2019 年，由于联营企业往来增加，投资支出的现金流额度较大。2020 年，支付关联单位和非关联单位拆出款减少，投资支出的现金流减少。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 384,666.52 万元、-940,909.71 万元、65,503.45 万元和 -640,202.03 万元。2018 年投资活动现金净流入 384,666.52 万元，主要原因系理财产品到期收回资金，收到处置子公司上海新湾景置业有限公司款项以及收回关联及非关联单位资金占用导致。2019 年投资性活动现金净流入 -940,909.71 万元，主要系支付联营企业资金较多所致。2020 年投资活动现金净流入 65,503.45 万元，主要系收回关联单位资金拆出款增多导致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为 3,192,313.15 万元、4,745,146.75 万元、6,739,116.70 万元和 2,253,910.99 万元，主要为收到银行借款、发行债券及吸收投资款项。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出合计为 3,321,200.14 万元、4,156,996.08 万元、5,715,353.81 万元和 1,124,124.07 万元，主要为归还银行借款、归还债券、支付利息及股利及归还占用合作方资金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -128,887.00 万元、588,150.67 万元、1,023,762.90 万元和 1,129,786.92 万元。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债指标

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主要偿债指标表

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.65	1.73	1.70	2.13
速动比率	0.54	0.54	0.54	0.44
资产负债率（资产报表）（%）	79.17%	78.26	77.87	75.35
扣除预收款项的资产负债率（合并报表）（%）	45.70%	49.13	50.57	58.84
项目	2021 年 3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（万元）	-	918,666.01	758,385.14	703,055.60
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.45	2.55	2.50

注：扣除预收款项（合同负债）的资产负债率=（负债总计-预收款项或合同负债）/资产总计。

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.13、1.70、1.73 和 1.65，速动比率分别为 0.44、0.54、0.54 和 0.54，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 75.35%、77.87%、78.26%和 79.17%。最近三年及一期末，公司扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 58.84%、50.57%、49.13%和 45.70%，基本保持平稳。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.50、2.55 和 2.45。随着发行人有息债务的快速增长，偿债能力有所下降。

(2) 融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2020 年 12 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 731.2 亿元，已使用额度为 436 亿元，尚未使用

额度为 295.2 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 817.55 亿元，已使用额度为 493.5 亿元，尚未使用额度为 324.1 亿元。

（3）公司债务融资情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司有息债务账面总额为 748.81 亿元，其中短期借款余额 47,595.50 万元，一年内到期的非流动负债 801,241.77 万元，长期借款 3,774,580.06 万元，应付债券 1,604,634.30 万元，长期应付款 20,000.00 万元，其他非流动负债 1,060,000.00 万元。其中长期应付款为兆玺资产支持专项计划，其他非流动负债主要为保险债权计划。

表：2020年及2021年3月有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2021.3.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	47,595.50	0.64	47,595.60	0.70
一年内到期的非流动负债	801,241.77	10.70	718,676.33	10.53
长期借款	3,774,580.06	50.41	3,295,272.13	48.30
应付债券	1,604,634.30	21.43	1,611,576.85	23.62
长期应付款	200,000.00	2.67	200,000.00	2.93
其他非流动负债	1,060,000.00	14.16	950,000.00	13.92
合计	7,488,051.63	100.00	6,823,120.90	100.00

表：2020年及2021年3月有息债务类型情况

单位：万元、%

项目	2021.3.31		2020.12.31	
	金额	占比	金额	占比
传统融资	4,300,934.35	57.48	3,679,105.20	53.97
债券融资	2,234,037.28	29.83	2,190,935.70	32.11
非传统融资	953,080.00	12.69	953,080.00	13.92
合计	7,488,051.63	100.00	6,823,120.90	100.00

备注:表中金额为有息债务本金的会计账面金额，未包含计提利息，故与会计报表科目余额不一致。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司主要银行借款情况如下：

截至 2021 年 3 月 31 日发行人银行借款结构

单位：万元、%

借款性质	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计	占比
------	------	------------	------	----	----

质押借款	-	46.57	18,105.23	18,151.80	0.42
抵押借款	-	267,824.89	1,990,034.02	2,257,858.91	52.36
保证借款	47,595.50	157,519.79	1,753,440.81	1,958,556.10	45.42
信用借款	-	64,354.46	13,000.00	77,354.46	1.79
合计	47,595.50	489,745.72	3,774,580.06	4,311,921.28	100.00

表：截至 2021 年 3 月 31 日发行人主要银行借款情况表

单位：万元

序号	币种	本金	借款银行	利率	起息日	到期日	担保方式
1	人民币	54,500	兴行厦门分行	4.2900%	2019/3/12	2022/3/1	无
2	人民币	22,750	兴行厦门分行	4.7500%	2019/7/25	2022/7/24	无
3	港币	18,105	中行（澳门）	1.5158%	2017/8/2	2022/8/2	股权质押
4	人民币	55,200	农行苏州分行	4.7500%	2017/5/19	2024/5/9	担保
5	港币	8,416	兴行香港分行	2.8086%	2020/10/5	2021/10/5	担保
6	港币	25,248	兴行香港分行	2.8488%	2020/9/1	2021/9/1	担保
7	人民币	30,000	兴行厦门分行	4.6500%	2014/3/11	2022/3/10	担保
8	人民币	68,752	兴行厦门分行	4.5125%	2019/4/18	2023/4/17	担保
9	人民币	63,520	中行厦门分行	4.5125%	2019/4/19	2023/4/18	担保
10	人民币	69,212	农行厦门分行	4.5125%	2019/4/24	2024/4/17	担保
11	人民币	42,700	农行厦门分行	4.3125%	2020/3/25	2025/3/24	担保
12	人民币	29,400	建行厦门分行	4.2125%	2020/3/13	2023/3/12	担保
13	人民币	63,094	兴行厦门分行	3.9500%	2020/7/13	2023/7/12	担保
14	人民币	69,600	农行厦门分行	3.9500%	2020/7/13	2025/7/10	担保
15	人民币	60,000	中行厦门分行	3.9500%	2020/7/17	2025/7/16	担保
16	人民币	39,800	建行厦门分行	4.0000%	2020/8/4	2023/8/3	担保
17	人民币	27,012	农行厦门分行	3.8500%	2020/12/25	2023/12/24	担保
18	人民币	35,500	中行厦门分行	3.8000%	2020/12/29	2025/12/29	担保
19	人民币	49,590	农行厦门分行	3.9100%	2020/9/28	2025/9/19	担保
20	人民币	34,730	工行厦门分行	4.7500%	2020/10/1	2025/9/25	担保
21	人民币	30,000	中信厦门分行	3.8000%	2020/11/26	2023/11/26	担保
22	人民币	25,798	农行厦门分行	3.9000%	2020/12/29	2025/12/24	担保
23	人民币	37,100	兴行厦门分行	3.8500%	2021/1/25	2023/12/27	担保
24	人民币	35,100	工行厦门分行	4.7500%	2021/2/4	2025/1/18	担保
25	人民币	29,300	中行厦门分行	3.8000%	2021/2/8	2026/2/8	担保
26	人民币	8,000	兴行厦门分行	3.8000%	2021/3/25	2026/3/11	担保
27	人民币	2,000	中行厦门分行	4.0000%	2021/3/17	2022/3/17	担保
28	人民币	2,000	中行厦门分行	4.0000%	2021/3/17	2022/3/17	担保
29	人民币	40,000	中行厦门分行	4.1500%	2020/7/9	2023/7/8	担保
30	人民币	39,986	兴行厦门分行	4.1500%	2020/8/20	2024/8/19	担保

31	人民币	30,000	工行厦门分行	4.7500%	2021/3/12	2025/12/5	担保
32	人民币	16,000	交行厦门分行	4.0500%	2021/3/31	2024/3/30	担保
33	人民币	34,800	建行漳州分行	4.5125%	2019/12/26	2022/10/27	抵押/担保
34	人民币	31,930	交行漳州分行	4.4175%	2020/6/29	2023/6/16	抵押/担保
35	人民币	9,890	交行厦门分行	4.4175%	2020/7/1	2023/6/16	抵押/担保
36	人民币	18,000	中行漳州分行	4.4500%	2019/11/29	2022/11/30	抵押/担保
37	人民币	18,000	中行厦门分行	4.4500%	2020/1/10	2022/11/30	抵押/担保
38	人民币	6,809	中行漳州分行	4.7500%	2019/9/30	2022/9/30	抵押/担保
39	人民币	4,167	中行厦门分行	4.7500%	2019/10/30	2022/9/30	抵押/担保
40	人民币	8,000	建行漳州分行	4.2000%	2020/9/15	2023/9/2	担保
41	人民币	10,000	邮储漳州分行	4.1000%	2021/3/5	2023/3/4	抵押/担保
42	人民币	10,000	邮储厦门分行	4.1000%	2021/3/5	2024/3/4	抵押/担保
43	人民币	8,000	中行漳州分行	4.1000%	2021/3/31	2025/3/30	抵押/担保
44	人民币	5,800	建行龙岩分行	4.4000%	2020/7/24	2023/7/23	抵押/担保
45	人民币	10,300	建行厦门分行	4.4000%	2020/8/7	2023/8/6	抵押/担保
46	人民币	30,300	中行莆田分行	4.4500%	2019/11/29	2022/11/30	抵押/担保
47	人民币	14,000	中行厦门分行	4.4500%	2019/11/29	2022/11/30	抵押/担保
48	人民币	43,796	交行莆田分行	4.7000%	2020/6/29	2023/6/21	抵押/担保
49	人民币	26,064	交行厦门分行	4.4175%	2020/7/22	2023/6/21	抵押/担保
50	人民币	35,787	浦发莆田分行	4.5125%	2020/2/29	2023/2/26	抵押/担保
51	人民币	41,000	兴行泉州分行	4.0000%	2021/2/18	2024/3/17	担保
52	人民币	7,000	建行厦门分行	4.0625%	2019/9/10	2021/8/29	担保
53	人民币	36,400	建行福州分行	4.1000%	2021/2/18	2025/2/18	担保
54	人民币	4,000	中行福州分行	4.4500%	2019/12/3	2022/12/3	抵押/担保
55	人民币	4,000	中行厦门分行	4.4500%	2019/12/11	2022/12/3	抵押/担保
56	人民币	23,280	建行福州分行	4.3000%	2019/7/31	2022/7/2	担保
57	人民币	16,240	建行厦门分行	4.3000%	2019/8/2	2022/7/2	担保
58	人民币	19,650	中行福州分行	4.5125%	2020/4/24	2024/4/24	担保
59	人民币	13,300	中行厦门分行	4.5125%	2020/5/29	2024/4/24	担保
60	人民币	30,100	建行福州分行	4.2000%	2020/9/17	2024/9/16	担保
61	人民币	12,900	建行厦门分行	4.2000%	2020/9/23	2024/9/16	担保
62	人民币	22,500	建行南平分行	3.8500%	2020/1/23	2022/12/23	担保
63	人民币	9,000	建行福州分行	3.8500%	2020/1/23	2022/12/23	担保
64	人民币	13,500	建行厦门分行	3.8500%	2020/3/5	2022/12/23	担保
65	人民币	16,500	中行宁德分行	4.1000%	2021/2/24	2024/2/1	抵押/担保
66	人民币	16,020	中行宁德分行	4.1000%	2021/2/25	2024/2/1	抵押/担保
67	人民币	109,800	兴行杭州分行	5.0250%	2018/4/27	2023/3/28	抵押/担保
68	人民币	77,200	建行杭州分行	4.1500%	2020/8/28	2023/8/24	抵押/担保
69	人民币	123,400	中行北京分行	3.8000%	2020/10/30	2023/10/30	土地抵押
70	人民币	21,200	建行上海分行	3.9750%	2020/1/16	2023/1/15	土地抵押
71	人民币	14,800	建行厦门分行	3.9750%	2020/7/1	2023/1/15	土地抵押
72	人民币	9,000	交行上海分行	3.9750%	2020/1/17	2023/1/15	土地抵押

73	人民币	30,000	中行上海分行	3.8500%	2020/12/25	2024/1/13	土地抵押
74	人民币	45,750	兴行上海分行	3.8500%	2020/12/25	2024/1/13	土地抵押
75	人民币	5,500	兴行厦门分行	3.8500%	2020/12/25	2024/1/13	土地抵押
76	人民币	24,100	农行上海分行	3.8500%	2020/12/30	2023/12/29	土地抵押
77	人民币	17,000	农行厦门分行	3.8500%	2020/12/31	2023/12/29	土地抵押
78	人民币	8,000	兴行上海分行	3.8500%	2021/1/19	2023/12/29	土地抵押
79	人民币	2,000	兴行厦门分行	3.8500%	2021/1/19	2023/12/29	土地抵押
80	人民币	2,700	浦发上海分行	4.2750%	2020/8/24	2025/7/28	土地抵押
81	人民币	1,700	浦发珠海分行	4.2750%	2020/9/10	2025/7/28	土地抵押
82	人民币	2,900	农行上海分行	4.2750%	2020/8/27	2025/7/28	土地抵押
83	人民币	5,880	农行珠海分行	4.2750%	2020/9/10	2025/7/28	土地抵押
84	人民币	40,000	中行苏州分行	4.5500%	2020/3/30	2025/3/29	抵押/担保
85	人民币	20,000	中行厦门分行	4.5500%	2020/7/24	2025/3/29	抵押/担保
86	人民币	35,000	农行苏州分行	4.5500%	2020/4/20	2025/4/13	抵押/担保
87	人民币	32,200	农行厦门分行	4.5500%	2020/5/29	2025/4/13	抵押/担保
88	人民币	40,380	邮储苏州分行	4.5500%	2020/4/21	2025/4/13	抵押/担保
89	人民币	26,920	邮储厦门分行	4.5500%	2020/4/21	2025/4/13	抵押/担保
90	人民币	40,000	农行苏州分行	4.1000%	2020/8/20	2025/6/12	抵押/担保
91	人民币	40,000	农行厦门分行	4.0500%	2020/9/4	2025/6/12	抵押/担保
92	人民币	15,000	建行苏州分行	4.1000%	2020/9/4	2025/6/12	抵押/担保
93	人民币	40,000	中行苏州分行	4.4000%	2019/10/31	2022/10/10	抵押/担保
94	人民币	40,000	中行厦门分行	4.4000%	2019/12/27	2022/10/10	抵押/担保
95	人民币	9,600	招行苏州分行	4.4000%	2019/11/1	2022/10/10	抵押/担保
96	人民币	3,500	招行厦门分行	4.4000%	2021/2/9	2022/10/10	抵押/担保
97	人民币	40,000	中行张家港分行	4.4500%	2020/1/20	2024/1/19	抵押/担保
98	人民币	40,000	中行厦门分行	4.4500%	2020/2/28	2024/1/19	抵押/担保
99	人民币	24,700	中行张家港分行	4.1000%	2020/12/29	2023/12/28	抵押/担保
100	人民币	35,000	农行张家港分行	3.9500%	2021/1/7	2025/5/23	抵押/担保
101	人民币	25,000	中行张家港分行	3.9500%	2021/1/11	2025/5/20	抵押/担保
102	人民币	15,000	建行张家港分行	3.9500%	2021/2/8	2025/5/20	抵押/担保
103	人民币	75,000	建行苏州分行	4.5500%	2020/2/28	2024/9/1	抵押/担保
104	人民币	29,690	交行厦门分行	4.5300%	2019/4/11	2021/11/20	抵押/担保
105	人民币	52,210	交行无锡分行	4.5000%	2019/4/11	2021/11/20	抵押/担保
106	人民币	23,800	农行无锡分行	4.1000%	2020/9/11	2024/9/2	抵押/担保
107	人民币	29,000	农行厦门分行	4.0500%	2020/9/11	2024/9/2	抵押/担保
108	人民币	45,000	中行无锡分行	4.1000%	2020/10/23	2024/9/2	抵押/担保
109	人民币	64,600	兴行无锡分行	4.1000%	2021/1/22	2024/1/21	抵押/担保

110	人民币	33,000	江苏银行	5.7425%	2020/4/21	2023/1/12	抵押/担保
111	人民币	50,000	建行无锡分行	4.7500%	2020/5/22	2023/5/10	抵押/担保
112	人民币	55,320	平安南京分行	4.7500%	2020/5/29	2023/5/10	抵押/担保
113	人民币	7,700	中行无锡分行	4.7500%	2020/6/1	2023/5/10	抵押/担保
114	人民币	20,000	中行深圳分行	4.7500%	2021/1/5	2023/5/10	抵押/担保
115	人民币	20,000	兴行无锡分行	3.9000%	2021/3/30	2025/3/10	抵押/担保
116	人民币	11,500	交行无锡分行	3.9000%	2021/3/30	2025/3/10	抵押/担保
117	人民币	7,500	邮储南京分行	3.8500%	2020/9/14	2023/9/12	抵押/担保
118	人民币	7,500	邮储苏州分行	3.8500%	2020/9/14	2023/9/12	抵押/担保
119	人民币	15,000	邮储厦门分行	3.8500%	2020/9/14	2023/9/12	抵押/担保
120	人民币	58,000	兴行南京分行	3.8500%	2020/9/25	2023/9/12	抵押/担保
121	人民币	70,000	工行南京分行	4.7500%	2020/5/25	2025/5/18	抵押/担保
122	人民币	10,000	工行杭州分行	4.7500%	2020/5/29	2025/5/18	抵押/担保
123	人民币	30,000	工行厦门分行	4.7500%	2020/5/28	2025/5/18	抵押/担保
124	人民币	30,000	兴行合肥分行	4.2000%	2021/2/25	2024/2/24	抵押/担保
125	人民币	5,200	交行长沙分行	3.9750%	2020/1/15	2023/1/14	担保
126	人民币	67,500	建行长沙分行	4.5500%	2020/3/11	2023/3/11	抵押/担保
127	人民币	30,000	建行长沙分行	4.7000%	2020/8/26	2023/8/26	担保
128	人民币	50,000	中行长沙分行	4.7500%	2020/8/27	2023/8/20	担保
129	人民币	78,400	邮储长沙分行	4.2000%	2020/9/8	2023/8/30	担保
130	人民币	19,067	浙商银行	4.5500%	2020/3/27	2023/3/27	担保
131	人民币	66,000	兴行成都分行	4.0000%	2021/3/26	2024/3/25	担保
132	人民币	39,000	建行武汉分行	4.6500%	2019/5/14	2022/5/13	担保
133	人民币	32,000	建行厦门分行	4.5125%	2019/5/16	2022/5/13	担保
134	人民币	34,046	交行武汉分行	4.9250%	2019/7/18	2023/1/3	抵押/担保
135	人民币	47,872	招行广州分行	4.5500%	2019/7/12	2021/10/24	抵押/担保
136	人民币	20,516	招行厦门分行	4.5500%	2019/7/12	2021/10/24	抵押/担保
137	人民币	19,900	农行南宁分行	4.3500%	2019/12/12	2022/11/28	抵押/担保
138	人民币	58,200	建行南宁分行	4.6500%	2020/5/29	2025/5/29	抵押/担保
139	人民币	24,900	平安南宁分行	4.6500%	2020/5/29	2025/5/28	抵押/担保
140	人民币	66,440	浦发南宁分行	4.2750%	2020/8/13	2023/8/12	抵押/担保
141	人民币	43,360	浦发厦门分行	4.2750%	2020/11/13	2023/8/12	抵押/担保
142	人民币	32,000	兴行南宁分行	4.0000%	2020/12/31	2023/12/25	抵押/担保
143	人民币	36,000	兴行贵阳分行	4.1500%	2021/1/13	2023/12/18	土地抵押
144	澳币	1,658	澳洲国家银行	5.1900%	2014/6/10	2044/6/10	抵押/担保
145	人民币	115,000	农发行厦门分行	4.5450%	2016/8/31	2025/3/25	担保
146	人民币	40,000	农发行厦门分行	4.5450%	2017/7/31	2025/3/25	担保
147	人民币	110,000	农发行厦门分行	4.5000%	2020/2/21	2029/12/12	担保
148	人民币	50,000	中信厦门分行	4.6500%	2020/2/24	2026/2/23	担保

149	人民币	5,217	中行厦门分行	4.3000%	2020/5/28	2025/5/27	担保
150	人民币	41,440	农行厦门分行	4.4100%	2017/1/10	2026/9/28	担保
151	人民币	180,000	工行厦门分行	4.0000%	2020/6/30	2032/6/15	担保
152	人民币	30,000	中行上海分行	4.7500%	2020/1/17	2035/1/17	抵押/担保
153	人民币	9,930	厦门银行	4.5600%	2020/4/9	2021/12/10	担保

截至 2021 年 3 月末发行人债券明细

单位：万元

序号	币种	本金	借款银行	利率	起息日	到期日	担保方式
1	人民币	100,000	企业债	4.28%	2015/5/27	2022/5/27	担保
2	人民币	69,500	私募债	4.60%	2016/7/19	2021/7/18	担保
3	人民币	250,000	保险债权计划	5.99%	2017/6/21	2024/6/21	担保
4	人民币	50,000	PPN	6.05%	2018/4/13	2021/4/13	信用
5	人民币	50,000	PPN	6.50%	2018/5/4	2021/5/4	信用
6	人民币	50,000	中票	5.00%	2018/10/12	2021/10/12	担保
7	人民币	100,000	中票	4.30%	2019/1/4	2022/1/4	信用
8	人民币	115,000	PPN	4.75%	2019/4/17	2022/4/17	担保
9	人民币	100,000	公司债	3.80%	2019/7/9	2022/7/9	担保
10	人民币	100,000	公司债	4.20%	2019/7/9	2024/7/9	担保
11	人民币	50,000	公司债	3.71%	2019/8/8	2022/8/8	担保
12	人民币	50,000	公司债	4.09%	2019/8/8	2024/8/8	担保
13	人民币	100,000	公司债	4.18%	2019/9/2	2024/9/2	担保
14	人民币	30,000	公司债	3.70%	2019/9/2	2022/9/2	担保
15	人民币	50,000	PPN	4.15%	2019/9/16	2022/9/16	信用
16	人民币	80,000	PPN	4.28%	2019/9/25	2022/9/25	信用
17	人民币	70,000	PPN	3.66%	2020/3/11	2025/3/11	信用
18	人民币	96,000	ABS	3.62%	2020/3/25	2021/4/30	担保
19	人民币	4,000	ABS	-	2020/3/25	2021/4/30	担保
20	人民币	96,000	ABS	3.12%	2020/4/29	2021/4/30	担保
21	人民币	4,000	ABS	-	2020/4/29	2021/4/30	担保
22	人民币	100,000	中票	3.88%	2020/5/22	2025/5/22	信用
23	人民币	50,000	中票	4.19%	2020/6/17	2025/6/17	信用
24	人民币	700,000	保险债权计划	4.68%	2020/6/19	2027/6/19	担保
25	人民币	70,000	公司债	4.15%	2020/6/23	2027/6/23	信用
26	人民币	80,000	中票	4.30%	2020/7/30	2025/7/30	信用
27	人民币	100,000	PPN	4.14%	2020/8/27	2025/8/27	信用
28	人民币	70,000	中票	4.49%	2020/9/3	2025/9/2	信用
29	人民币	30,000	PPN	4.70%	2020/10/14	2025/10/14	信用
30	人民币	70,000	中票	4.46%	2020/10/21	2025/10/21	信用

序号	币种	本金	借款银行	利率	起息日	到期日	担保方式
31	人民币	3,080	北金所债权计划	5.47%	2020/10/23	2023/10/23	担保
32	人民币	100,000	PPN	4.27%	2020/11/13	2025/11/13	信用
33	人民币	42,000	PPN	4.38%	2021/3/2	2024/3/2	信用
34	人民币	51,000	中票	4.88%	2021/3/26	2026/3/26	信用
35	人民币	100,000	ABS	4.40%	2021/3/31	2039/3/31	担保
36	人民币	10,000	ABS	-	2021/3/31	2039/3/31	担保
合计		3,190,580					

备注：表中金额为实际债务本金金额，不含计提利息。

表：发行人有息负债偿还计划表

单位：万元

到期时间	银行借款	应付债券等	合计
2021 年	32.86	21.95	54.81
2022 年	86.00	107.50	193.50
2023 年	141.75	7.31	149.06
2024 年	75.43	40.20	115.63
2025 年	57.45	137.00	194.45
2026 年	14.12	5.10	19.22
2027 年	4.85	-	4.85
2028 年	4.88	-	4.88
2029 年	5.90	-	5.90
2030 年	2.95	-	2.95
2031 年	1.20	-	1.20
2032 年	1.26	-	1.26
2033 年	0.39	-	0.39
2034 年	0.42	-	0.42
2035 年	0.45	-	0.45
2044 年	0.17	-	0.17

5、资产周转能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期资产周转能力指标表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	2.84	30.11	8.94	13.34
存货周转率（次）	0.02	0.38	0.23	0.27

注：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

$$\text{存货周转率} = \text{营业成本} / [(\text{期初存货余额} + \text{期末存货余额}) / 2]$$

由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。公司应收账款主要为房地产销售尾款。最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 13.34、8.94、30.11 和 2.84。2020 年营业收入增加较多导致应收账款周转率有大幅上升。

由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.27、0.23、0.38 和 0.02。2020 年，业务量增加较大，导致存货周转率上升。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要会计数据列示如下：

表：发行人最近三年及一期经营业绩表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	339,960.82	6,197,877.40	3,207,298.83	2,735,069.13
营业成本	284,857.14	4,752,538.43	2,141,928.98	1,702,937.79
税金及附加	5,270.42	210,509.23	106,994.62	180,562.71
销售费用	42,734.85	261,570.43	202,025.34	145,683.49
管理费用	1,770.92	19,997.65	14,735.76	13,186.39
财务费用	-1,136.10	128,782.52	59,536.52	99,861.76
资产减值损失	-	-128,504.18	-31,600.78	-44,734.38
信用减值损失	-240.71	13,117.62	-10,779.08	
公允价值变动收益		6,030.78		
投资收益	7,763.87	43,261.15	32,372.09	30,026.44
资产处置收益	3.39	82.61	11.03	0.51
其他收益（损失以“-”号填列）	668.03	5,757.58	1,622.42	937.87
营业利润	14,658.17	764,224.70	678,264.04	579,067.42
利润总额	15,340.76	770,315.58	683,381.66	579,506.99
净利润	12,017.97	531,277.15	494,151.43	424,364.21
归属于母公司所有者的净利润	12,430.66	419,874.57	398,341.87	344,271.23
毛利率（%）	16.21	23.32	33.22	37.74
总资产收益率（%）	0.05	2.63	3.51	4.26
净资产收益率（%）	0.22	11.99	15.18	17.28
扣非后总资产收益率（%）	-	2.41	3.32	4.06

扣非后净资产收益率(%)	-	11.02	14.33	16.44
--------------	---	-------	-------	-------

注：总资产收益率=净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

扣非后总资产收益率=扣非后净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

扣非后净资产收益率=扣非后净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

（1）营业收入分析

表：发行人最近三年及一期营业收入结构表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)
房地产开发业务	285,403.40	83.95	5,327,956.41	85.96	2,408,809.23	75.10	1,674,005.05	61.21
城市旧村改造更新业务	33.47	0.01	645,564.48	10.42	504,900.00	15.74	807,925.00	29.54
其他业务	54,523.95	16.04	224,356.50	3.62	293,589.60	9.15	253,139.08	9.25
合计	339,960.82	100.00	6,197,877.40	100.00	3,207,298.83	100.00	2,735,069.13	100.00

公司主营业务收入主要来源于房地产开发业务。最近三年及一期，公司房地产开发业务收入分别为 1,674,005.05 万元、2,408,809.23 万元、5,327,956.41 万元和 285,403.40 万元。公司长期专注于房地产开发主业，最近三年及一期，公司主营收入占营业收入的比例基本均在 60%以上。

公司其他业务收入主要来源于物业租赁及管理收入和代建收入等。最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 253,139.08 万元、293,589.60 万元、224,356.50 万元和 54,523.95 万元。

（2）利润情况分析

最近三年及一期，公司营业利润分别为 579,067.42 万元、678,264.04 万元、764,224.70 万元和 14,658.17 万元；公司利润总额分别为 579,506.99 万元、683,381.66 万元、770,315.58 万元和 15,340.76 万元，实现净利润分别 424,364.21 万元、494,151.43

万元、531,277.15 万元和 12,017.97 万元。最近三年，随着公司营业收入的持续增长，营业利润、利润总额及净利润水平均呈稳步增长态势。

表：发行人最近三年及一期营业毛利润结构表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)
主营业务毛利润	30,726.88	10.76	1,358,371.91	22.74	974,119.65	33.43	948,410.97	38.21
其他业务毛利润	24,376.80	44.71	86,967.05	38.76	91,250.20	31.08	83,720.37	33.07
营业毛利润合计	55,103.68	16.21	1,445,338.97	23.32	1,065,369.85	33.22	1,032,131.34	37.74

最近三年及一期，公司毛利率分别为 37.74%、33.22%、23.32%和 16.21%，其中主营业务的毛利率分别为 38.21%、33.43%、22.74%和 10.76%。由于各结转项目的盈利水平不同，导致毛利率出现波动。

（3）重大投资收益和政府补助分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 30,026.44 万元、32,372.09 万元、43,261.15 万元和 7,763.87 万元，2018 年，公司的投资收益主要来源于其他公司资金占用的投资收益 28,792.82 万元。2019 年，公司投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益 15,292.93 万元和其他公司资金占用的投资收益 22,727.99 万元。2020 年，公司投资收益主要为其他公司资金占用的投资收益 36,372.72 万元。

最近三年，公司政府补助分别为 937.87 万元和 1,622.42 万元和 5,757.58 万元，2019 年政府补助主要是公建设施配套补贴、纳税企业奖励和产业发展扶持资金等。2020 年政府补助主要是商业综合体项目进度奖励。

（4）主营业务收入按地区分析

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务收入按地区分析结构表

单位：万元

地区名称	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)	营业收入	占比 (%)
福建	110,985.78	38.89	2,653,983.34	49.81	767,683.56	31.87	992,420.24	59.28

湖南	7,024.23	2.46	280,548.04	5.27	405,943.55	16.85	97,646.25	5.83
上海	131.19	0.05	496,686.75	9.32	14,407.37	0.60	11,091.69	0.66
四川	708.77	0.25	302,393.93	5.68	55,270.22	2.29	102,890.94	6.15
广西	143.30	0.05	19,233.22	0.36	48,939.04	2.03	587.90	0.04
江苏	163,204.72	57.18	1,522,895.51	28.58	992,400.12	41.20	469,368.02	28.04
安徽	3,205.40	1.12	51,956.95	0.98	124,165.37	5.15	-	-
其他	-	-	258.68	0.00	-	-	-	-
合计	285,403.40	100.00	5,327,956.41	100.00	2,408,809.23	100.00	1,674,005.05	100.00

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务毛利润按地区分析结构表

单位：万元

地区	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
福建	24,146.41	21.76%	508,271.18	19.15%	271,068.37	35.31%	376,008.20	37.89%
湖南	512.42	7.30%	47,230.65	16.84%	136,659.36	33.66%	41,746.77	42.75%
上海	131.19	100.00%	33,487.39	6.74%	9,982.90	69.29%	8,212.54	74.04%
四川	117.04	16.51%	103,944.26	34.37%	7,717.17	13.96%	11,151.51	10.84%
广西	138.46	96.62%	5,186.92	26.97%	8,345.73	17.05%	108.39	18.44%
江苏	5,847.35	3.58%	260,558.00	17.11%	215,383.33	21.70%	88,919.14	18.94%
安徽	-166.41	-5.19%	2,405.03	4.63%	9,006.60	7.25%	-	-
其他	-	-	-37.69	-14.57%	-	-	-	-
毛利润合计	30,726.47	10.77%	961,045.74	18.04%	658,163.47	27.32%	526,146.56	31.43%

公司房地产开发业务主要集中在福建、湖南、上海、四川和江苏五个地方。2018 年、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司福建地区收入分别为 992,420.24 万元、767,683.56 万元、2,653,983.34 万元和 110,985.78 万元，占房地产开发业务收入的比例分别为 59.28%、31.87%、49.81%和 38.89%。2018 年、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司福建地区项目毛利率分别为 37.89%、35.31%、19.15%和 21.76%。

（5）期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

表：发行人最近三年及一期期间费用结构表

单位：万元

地区	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	与营业收入比	金额	与营业收入比	金额	与营业收入比	金额	与营业收入比

		例 (%)		例 (%)		例 (%)		例 (%)
销售费用	42,734.85	12.57	261,570.43	4.22	202,025.34	6.30	145,683.49	5.33
管理费用	1,770.92	0.52	19,997.65	0.32	14,735.76	0.46	13,186.39	0.48
财务费用	-1,136.10	-	128,782.52	2.08	59,536.52	1.86	99,861.76	3.65
期间费用合计	43,369.67	12.76	410,350.60	6.62	276,297.63	8.61	258,731.64	9.46

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 258,731.64 万元、276,297.63 万元、410,350.60 万元和 43,369.67 万元，与当期营业收入的比例分别为 9.46%、8.61%、6.62% 和 12.76%。

近三年，受公司新推盘项目增加，加大了广告宣传费的投入影响，导致销售费用与营业收入的比例显著上升。

公司销售费用主要包括广告业务宣传费、销售代理费、促销奖励费、客户服务费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为和 145,683.49 万元、202,025.34 万元、261,570.43 万元和 42,734.85 万元，与当期营业收入的比例分别为 5.33%、6.30%、4.22%和 12.57%。近三年及一期，由于期间费用与销售金额相关联，销售收入增长较快导致期间费用增加。。

公司管理费用主要包括管理部门人工费用、办公费用等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 13,186.39 万元、14,735.76 万元、19,997.65 万元和 1,770.92 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.48%、0.46%、0.32%和 0.52%。

公司财务费用主要为利息支出、利息收入、手续费。最近三年及一期，公司财务费用分别为 99,861.76 万元、59,536.52 万元、128,782.52 万元和-1,136.10 万元，最近三年财务费用与当期营业收入的比例分别为 3.65%、1.86%、2.08%。2018 年度公司财务费用较上年增加 20,027.61 万元，系随着发行人房地产业务规模不断扩大及公司债务规模的增加，公司财务费用中利息费用增加 19,732.49 万元所致。2019 年度公司财务费用较上年减少 40,325.24 万元，系发行人将符合资本化条件的资产在购建或生产过程中产生的借款费用予以资本化，导致财务费用利息支出减少 30,656.43 万元所致。2020 年度公司财务费用较上年增加 69,246.00 万元，系随着发行人房地产业务规模不断扩大及公司债务规模的增加，公司财务费用中利息费用增加 74,154.41 万元所致。

（二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司的业务板块是房地产开发。2007年，我国房地产业发展达到前所未有的高度，其中各地房价屡创新高，为促进我国房地产市场健康发展，国家连续出台了若干政策，调控房地产行业的超常发展。2011年1月，国务院出台了“国八条”政策，成交量锐减，房地产业进入一个逐步回落的过程。2012年，虽然从本质上没有全新的政策出台，但对调控的口风一直维持在相对严谨的层面，2013年，“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。2013年主要城市的房价涨幅较大，房地产需求释放面临减速，销售增速放缓影响了开发商的新开工意愿；而在需求释放减速的情况下，银行出于对风险控制或将逐步收紧房地产信贷，将直接影响到房地产的销售量，房地产的收入存在一定影响，进而影响公司的经营情况。2014年中央出台房地产相关政策均以注重长期稳定发展的制度建设为主。国内房地产市场走势谓是“先抑后扬”。数据显示，我国商品房销售面积2010年首次突破10亿平方米大关，到2013年时突破13亿平方米高点后，2014年、2015年有所下滑。2016年政策面可分成泾渭分明的两个时间段，在前三季度，大多数城市的政策导向仍是去库存、支持自住型购买需求，仅上海、合肥、南京等少数热点城市出现政策收紧，但对市场影响有限。中央继2015年“9.30”下调首付最低至2.5成之后，2016年1月进一步将不限购城市首付款比例下调至最低20%，其后多部委联合发文调整契税、营业税，以及5月全面实行“营改增”，交易税负较之前再降4.8%。紧随中央脚步，上半年有30多个省市先后出台刺激方案，主要方式有三类：其一，鼓励农民进城买房；其二，调减乃至暂停土地供应；其三，多数城市给予购房货币补贴。但四季度却是急转直下，自9月30日开启22城密集调控之后，以“四限”（限购、限贷、限价、限钱）为代表的调控政策不断在热点城市蔓延、升级。其中，限购、限贷出现频率最高，部分城市更是升级原先的限购、限贷政策。典型如南京、苏州二套房首付比例可达80%，上海、郑州等市也在年末进入了“认房又认贷”的严限贷款模式。因此，预计今后房产价格将会有一定的不确定性，这对公司的房地产业务产生影响，进而影响公司的经营业绩。

（三）公司未来发展的战略目标和战略定位

发行人将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司主要的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在城市综合体开发方面，公司将通过根据项目所在地政府规划，以延续钻石品质为开发理念，不追求项目数量与规模，因地制宜地开发适合每座城市的城市综合体。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价格。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局若干个省会二线中心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，朝多元化、综合化方向发展。

七、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6.95 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 6.95 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金 6.95 亿元，全部用于偿还公司债券本金；
- 5、假设本期债券于 2021 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行对公司合并报表资产负债结构影响测算表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	25,558,160.98	25,558,160.98	0
非流动资产合计	2,523,942.68	2,523,942.68	0
资产总计	28,082,103.67	28,082,103.67	0
流动负债合计	15,470,605.76	15,401,105.76	-69,500.00
非流动负债合计	6,762,898.10	6,832,398.10	69,500.00
负债合计	22,233,503.86	22,233,503.86	0
资产负债率	79.17%	79.17%	0

八、重大或有事项或承诺事项

（一）公司对外担保情况

1、为客户按揭贷款提供保证担保

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 262.41 亿元。截至 2021 年 3 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 380 亿元。

本公司认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该担保提取准备。

2、其他对外担保

截至 2021 年 3 月 31 日，公司除为客户按揭贷款提供保证担保外，公司对外担保事项如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保类型	担保起始日	担保终止日	担保是否已履行完毕	发行人与被担保人的关系
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	19,600.00	连带责任担保	2020/7/9	2023/7/8	否	关联方
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	19,593.00	连带责任担保	2020/8/20	2024/8/19	否	关联方
无锡润民置业发展有限公司	22,260.00	连带责任担保	2020/4/21	2023/1/12	否	关联方
无锡嘉合置业有限公司	24,500.00	连带责任担保	2020/5/22	2023/5/10	否	关联方
无锡嘉合置业有限公司	27,107.00	连带责任担保	2020/5/29	2023/5/10	否	关联方
无锡嘉合置业有限公司	13,573.00	连带责任担保	2020/6/1	2023/5/10	否	关联方
南京德建置业有限公司	34,300.00	连带责任担保	2020/5/25	2025/5/18	否	关联方
南京德建置业有限公司	14,700.00	连带责任担保	2020/5/28	2025/5/18	否	关联方
南京德建置业有限公司	4,900.00	连带责任担保	2020/5/29	2025/5/18	否	关联方
长沙芙茂置业有限公司	2,548.00	连带责任担保	2020/1/15	2023/1/14	否	关联方
中交（长沙）置业有限公司	33,075.00	连带责任担保	2020/3/11	2023/3/11	否	关联方
长沙兆泽房地产开发有限公司	14,700.00	连带责任担保	2020/8/26	2023/8/26	否	关联方
长沙兆泽房地产开发有限公司	24,500.00	连带责任担保	2020/8/27	2023/8/20	否	关联方
长沙兆泽房地产开发有限公司	38,416.00	连带责任担保	2020/9/8	2023/8/30	否	关联方

武汉兆悦城房地产开发有限公司	16,683.00	连带责任担保	2019/7/18	2023/1/3	否	关联方
合计	310,455.00					

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2021 年 3 月 31 日，公司无重大未决诉讼、仲裁事项。

（三）重要的承诺事项

1、资本承诺

（1）购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2021 年 3 月末未支付 余额 (亿元)	备注
青羊区 2020-058 地块	15.9	7.95	预计于 2021 年支付
新罗区 2020 拍-26 (南环路南侧 2 号) 地块	7.1	3.55	预计于 2021 年支付
赫山区益土网拍字 (2020) 52 批次 14 号地块	4.52	2.26	预计于 2021 年支付
赫山区益土网拍字 (2020) 52 批次 15 号地块	4.42	2.21	预计于 2021 年支付
江北区甬储出 2020-147 号 (湾 头地块)	12.75	6.37	预计于 2021 年支付
南安市 2020P15 号地块	16.21	8.11	预计于 2021 年支付
望城区月亮岛 035 号地块	12.08	12.08	预计于 2021 年支付
柳州市城中区 P (2020) 102 地 块	4.55	2.28	预计于 2021 年支付
瓯海区 2020-132 号地块	45.86	22.93	预计于 2021 年支付
如皋 R2020128 地块	16.69	8.34	预计于 2021 年支付
鹿城区 2020-135 号地块	12.25	6.13	预计于 2021 年支付
晋安区 2021-03 号地块	26.59	13.30	预计于 2021 年支付
澄地 2020-C-38 号地块 (住宅)	33.65	16.82	预计于 2021 年支付
澄地 2020-C-39 号地块 (商业)	0.71	0.35	预计于 2021 年支付
普陀区石泉社区 B3-2 地块	64.52	32.26	预计于 2021 年支付
通州区 R2021-003 地块	13.52	7.52	预计于 2021 年支付
吴中区苏地 2021-WG-12 号	22.58	16.59	预计于 2021 年支付
金安区六出 2021-2 号	8.71	4.31	预计于 2021 年支付
南安市官桥 2020P09 号地块	5.25	4.20	预计于 2021 年支付
综保区 GC2021-012	5.35	4.89	预计于 2021 年支付
鲤城区 2021-2 号地块	4.34	3.49	预计于 2021 年支付

BY-10-03-02、BY-11-03-01、 BY-11-03-02	16.16	3.49	预计于 2021 年支付
株洲金德第 182、183	24.51	5.04	预计于 2021 年支付
良庆区-GC2020-115 号地块	5.65	2.83	预计于 2021 年支付
新罗区 2020 拍-21（北关小区） 地块	9.41	4.71	预计于 2021 年支付
合计	393.27	202.00	

2、截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在其他应披露的承诺事项。

3、开出保函

截至 2021 年 3 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 11.39 亿元。

除上述事项外，截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人所有受到限制的资产情况统计如下表所示：

表：发行人受限资产情况统计表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	178,327.09	保证金、工程监管户存款等
存货	4,081,886.41	用于借款抵押
长期股权投资	94,947.06	用于借款质押
投资性房地产	56,365.11	用于借款抵押
合计	4,411,525.67	-

截至 2021 年 3 月 31 日，公司受限制资产主要为受限制存货、货币资金、长期股权投资及投资性房地产，除此外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经2020年7月7日公司董事会会议批准，并于2020年7月23日经公司股东会审议通过，公司拟向专业投资者公开发行不超过24.95亿元（含24.95亿元）的公司债券。本期债券为本次债券的第一次发行，本期债券的发行规模不超过人民币6.95亿元（含6.95亿元）。

二、募集资金运用计划

（一）募集资金运用计划

经发行人董事会审议通过，并经发行人股东会审议批准，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于购置土地。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于偿还地方政府债务或用于公益性项目。发行人承诺，本期债券发行募集资金不用于地方政府融资平台公司，不转借地方政府融资平台公司子公司，并开立募集资金专项账户，接受债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行的共同监督。拟偿还的公司债务如下：

单位：万元

借款人	债券简称	发行规模	债券余额	拟使用募集资金金额	利率	起息日期	到期日
建发房地产集团有限公司	16 建房 01	150,000.00	69,500.00	69,500.00	4.60%	2016-7-19	2021-7-19
合计	-	150,000.00	69,500.00	69,500.00	-	-	-

“16 建房 01”到期日为 2021 年 7 月 19 日，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后的金额全部用于偿还“16 建房 01”，若本期债券募集资金到账日期晚于“16 建房 01”到期兑付日期，则本期债券募集资金净额全部用于置换“16 建房 01”到期兑付的自有资金。

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交

易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于“16 建房 01”到期兑付日期，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在“16 建房 01”到期兑付日前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），相关债券到期兑付时再用于本金偿付。

（二）本期募集资金的必要性

公司作为房地产开发集团，开发项目较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。近年来公司业务持续扩张，营业收入保持增长态势，近三年及一期分别实现营业收入2,735,069.13万元、3,207,298.83万元、6,197,877.40 万元和339,960.82万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为3,012,915.66万元、4,113,371.83万元、9,059,248.63万元和3,494,751.39万元；同时随着公司规模迅速扩大，公司流动资金需求逐年增长，公司近三年及一期经营活动的现金流出分别为4,626,329.29万元、9,124,362.61万元、13,084,275.11万元和4,710,460.17万元。公司房地产开发需要充足的流动资金作保障，本期发债将对公司业务发展提供充足的流动资金保障。同时，截至2021年3月末，公司有息债务账面总额为748.81亿元，有息负债规模较大，通过本期债券发行偿还部分有息负债，有利于改善发行人负债结构。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本期募集资金用于调整债务结构，本公司合并财务报表的资产负债率不会发生变化；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 30.42%增至发行后的 30.73%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.65 增加至发行后的 1.66。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（三）对财务成本的影响

公司通过发行本期债券，拓宽了资本市场直接融资渠道，加强了资产负债结构管理，降低了融资成本。

综上，本期债券的发行有利于节约公司财务成本，提高公司整体盈利水平。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人已开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与债券受托管理人、兴业银行股份有限公司厦门文滨支行签订《募集资金及偿债专项账户协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门文滨支行共同监督募集资金的使用情况。

五、本期公司债券的前期发行及募集资金的使用情况

（一）本期公司债券的前期发行情况

1、2016年7月15日，发行人非公开发行建发房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期），以下简称“16建房01”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为15亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2016年7月20日收到上述募集资金净额。

2、2016年9月6日，发行人非公开发行建发房地产集团有限公司2016年公司债券（第二期），以下简称“16建房02”。本期公司债券发行情况如下：网下机构投资者认购数量为15亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2016年9月9日收到上述募集资金净额。

3、2017年6月22日，发行人非公开发行建发房地产集团有限公司2017年公司债券（第一期），其中品种一（以下简称“17建房01”），网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2017年6月23日收到上述募集资金净额；品种二（以下简称“17建房02”），网下机构投资者认购数量为20亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2017年6月23日收到上述募集资金净额。

4、2019年7月4日，发行人公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第一期），其中品种一（以下简称“19建房01”），网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年7月9日收到上述募集资金净额；品种二（以下简称“19建房02”），网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年7月9日收到上述募集资金净额。

5、2019年8月6日，发行人公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第二期），其中品种一（以下简称“19建房03”），网下机构投资者认购数量为5亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年8月8日收到上述募集资金净额；品种二（以下简称“19建房04”），网下机构投资者认购数量为5亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年8月8日收到上述募集资金净额。

6、2019年8月28日，发行人公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第三期），其中品种一（以下简称“19建房05”），网下机构投资者认购数量为10亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年9月3日收到上述募集资金净额；品种二（以下简称“19建房06”），网下机构投资者认购数量为3亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%，发行人已于2019年9月3日收到上述募集资金净额。

7、2020年6月19日，发行人公开发行建发房地产集团有限公司2020年公司债券（第一期）（以下简称“20建房01”），网下机构投资者认购数量为7亿元人民币，占本期公司债券发行总量的100%。发行人已于2020年6月23日收到上述募集资金净额。

（二）本期公司债券的前期募集资金的使用情况

1、建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

发行人于2016年7月15日非公开发行建发房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）15亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

2、建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）

发行人于 2016 年 9 月 6 日非公开发行建发房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第二期）15 亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

3、建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）

发行人于 2017 年 6 月 22 日非公开发行建发房地产集团有限公司 2017 年公司债券（第一期），其中品种一发行总额 10 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款；其中品种二发行总额 20 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款。该期债券募集资金已全部用于偿还借款，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

4、建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）

发行人于 2019 年 7 月 4 日公开发行建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券（第一期），其中品种一发行总额 10 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款；其中品种二发行总额 10 亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款。该期债券募集资金已全部用于偿还借款，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

5、建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）

发行人于 2019 年 8 月 6 日公开发行建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券（第二期），其中品种一发行总额 5 亿元，品种二发行总额 5 亿元，募集资金扣除发行费用后已有 8.05 亿元用于偿还“16 建房 01”回售部分本金，剩余募集资金与建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）拟募集资金不超过 15 亿元，共同用于偿还“16 建房 02”，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

6、建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）

发行人于 2019 年 8 月 28 日公开发行建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券(第三期)，其中品种一发行总额 10 亿元，品种二发行总额 3 亿元，募集资金扣除发行费用后已用于偿还“16 建房 02”回售本金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

7、建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券（第一期）

发行人于 2020 年 6 月 19 日公开发行建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券(第一期)，发行总额 7 亿元，募集资金扣除发行费用后已用于偿还“17 建房 01”赎回部分自有资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

第八节 债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要条款

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更本期债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、取消本期债券募集说明书中的赎回条款、上调利率条款和回售条款；

2、当发行人未能按期支付本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

4、对更换、解聘债券受托管理人作出决议；

5、对决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

6、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

7、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

8、行使法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《债券持有人会议规则》赋予债券持有人会议的其他职权。

（二）债券持有人会议召集与通知

1、《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间，当出现以下情形之一时，应召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本息；

（5）发行人发生减资、合并、分立、解散、被托管、申请破产或者依法进入破产程序等重大变化；

（6）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响；

（7）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性；

(9) 发行人因进行重大债务或资产重组可能导致重大变化的；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或《债券持有人会议规则》第七条项下事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明会议相关安排或者不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起十五个交易日内召开会议，但提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集或应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、债券持有人会议召集人应当依法根据《债券持有人会议规则》规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人；单独持有本期债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的债券持有人（以下简称召集人）应当至少于债券持有人会议召开日前十个交易日按照监管部门规定的方式发布召开债券持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

公告内容应包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案，会议通知中未包含的议案，应当不晚于债权登记日公告，债权登记日前未公告的议案不得提该次债券持有人会议审议；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

（7）债权登记日：债权登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过五个交易日，有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日收市后的持有人名册为准；

（8）委托事项。债券持有人委托他人参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

5、受托管理人可以根据相关规定或者《债券持有人会议规则》约定简化债券持有人会议召集程序或者决议方式，并及时披露相关决议公告，但不得对债券持有人合法权益产生不利影响。

6、于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、债券持有人会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

（三）债券持有人会议议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、深圳证券交易所其他相关规定及本规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当及时将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

发行人、受托管理人、单独或合计持有本期债券总额 10%以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第六条和第七条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人或其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的授权委托书。

4、债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人百分之十以上股份的股东或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通

过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信主体应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

经会议召集人同意，发行人聘请的会计师事务所会计师、法规另有规定或会议召集人同意的其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本期债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权和/或表决权的范围；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明: 如果债券持有人不作具体指示, 债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

7、召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证, 并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得, 并无偿提供给召集人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场、非现场或者两者相结合的方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时, 由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人(或债券持有人的代理人)担任会议主持并主持会议; 如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持, 则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外, 出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4、会议召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人和出席会议代理人的名称(或姓名)及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

(五) 债券持有人会议表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券(面值为人民币 100 元)拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时, 应当回避表决。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本期债券持有人会议的监票人，监票人由出席本期债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1名债券受托管理人代表和1名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席

会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- (1) 召开会议的具体日期、具体时间、地点、召集人名称或姓名；
- (2) 会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程；
- (3) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占发行人本期债券总张数的比例；
- (4) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点；
- (5) 每一表决事项的表决结果；
- (6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- (7) 法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

11、债券持有人书面会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件资料由债券受托管理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

13、债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；

(2) 会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

14、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

会议决议内容需要发行人等相关方进一步配合实施的，受托管理人应当按照决议要求及时告知发行人等相关方。发行人等相关方应当及时回复，并及时披露回复情况。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请兴业证券作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的名称和基本情况

公司名称：兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱

电话：021-38565568

传真：021-38565905

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2020 年 7 月，发行人与兴业证券股份有限公司签订了《建发房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理人

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任兴业证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受兴业证券股份有限公司的监督。

在本期债券存续期内，兴业证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

兴业证券股份有限公司是中国证监会核准的全国创新类证券公司和 A 类 A 级证券公司，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。兴业证券除作为本期债券发行的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人的控股股东、实际控制人及相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，并严格履行所作出的承诺。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构或者生产经营状况、以及经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十或其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(7) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

(8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、分拆、解散、申请破产或依法进入破产程序、被责令关闭；

(9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人或其董事、监事、高级管理人员重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

(14) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

(15) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

(16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项；

(18) 发行人拟变更募集说明书的约定；

(19) 发行人不能按期支付本息；

(20) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(21) 发行人提出债务重组方案的；

(22) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发生上述事件，或者存在关于发行人及债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所公司债券上市规则》及深圳证券交易所其他规定，及时向深圳证券交易所报告并按照规定的内容与格式披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

发行人已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、发行人在本期债券信用风险管理中应当履行以下职责：

(1) 发行人应当制定债券还本付息管理制度（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等），安排专人负责债券还本付息事项。发行人应当将债券还本付息负责人员姓名及联系方式书面告知受托管理人；

(2) 发行人应当提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务。本期债券设置偿债保障金专项账户的，发行人应严格按照专项账户监管协议约定的偿债保障金提取的起止时间、提取频度、提取金额落实偿债保障金提取事宜。发行人应在本期债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前 20 个工作日，向受托管理人提供发行人还本付息安排及偿债资金落实情况的书面文件；

(3) 发行人应当按照法律、法规和规则、募集说明书和《债券受托管理协议》的规定和约定履行信息披露义务，及时披露包括《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的事项以及其他可能影响发行人偿债能力及还本付息的风险事项；

(4) 发行人应当采取有效措施, 防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项, 及时处置预计或已经违约的债券风险事件;

(5) 发行人应当配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。发行人应当接受并积极配合受托管理人开展风险排查, 及时提供相关资料, 如实说明相关情况;

(6) 法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、预计不能偿还债务时, 发行人应当按照受托管理人要求追加担保, 并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施, 应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施, 并依法承担相关费用。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时, 应当对后续偿债措施作出安排, 并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于:

- (1) 部分偿付及其安排;
- (2) 全部偿付措施及其实现期限;
- (3) 由增信机构或者其他机构代为偿付的安排;
- (4) 重组或者破产的安排。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持, 并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务, 并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时, 发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项, 并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本期债券存续期内, 发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注和调查了解发行人和保证人的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在募集资金到位后一个月内，受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并将受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他按中国证监会、中国证券业协会和深圳证券交易所要求需要向债券持有人披露的重大事项，通过深圳证券交易所指定的信息披露网站等监管部门规定的方式向债券持有人披露。

5、受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行如下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本期债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类）。受托管理人可根据本期债券风险分类情况，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式组织对本期债券信用风险状况程度进行排查；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件。受托管理人应当督促发行人、增信机构制定切实可行的债券信用风险化解和处置预案，避免预案存在相互冲突或责任推诿等情形；在债券信用风险化解和处置预案制定及实施过程中，受托管理人应与发行人及增信机构加强沟通，密切协作，充分征求各利益相关方的意见，并根据利益相关方的意见以及风险化解或处置工作的进展情况及时调整和完善预案；债券信用风险化解和处置预案涉及需要召开债券持有人会议事项的，受托管理人应当按照相关规定或约定及时召开债券持有人会议，并履行相应的信息披露义务；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人履行受托管理人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。受托管理人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，财产保全相关费用由全体债券持有人垫付，如法定机关要求提供担保的，受托管理人可协调债券持有人提供担保并办理相关手续。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定增信措施的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。
- （3）妥善安排除债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项；
- （4）持续督导发行人履行还本付息义务及有关承诺；
- （5）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所公司债券上市规则》、深圳证券交易所其他相关规定等规定的其他职责。

17、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用，由发行人负担。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人或受托管理人通过代理人，参与各类投资银行业务活动时，可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突；

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：①向任何其他客户提供服务；②从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或③为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的第三方的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

2、针对《债券受托管理协议》6.1 条约定的利益冲突情形，受托管理人已按照监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- （1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受利益冲突的影响；
- （2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；
- （3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；
- （4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿并使其免受损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日之后第十五个工作日起，新任受托管理人继

承受受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的债券违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿或回售（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；

（3）发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述（一）到（三）项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；

（5）在本期债券存续期间内，本期债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供受托管理人认可的新担保人为本期债券提供担保；

（6）发行人丧失清偿能力、被法院指定管理人或已开始相关的诉讼程序；

(7) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、如果《债券受托管理协议》下的债券违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照债券持有人会议规则的相关条款规定，有表决权的本期债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；

或(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；

或(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

4、如果发生《债券受托管理协议》第 10.2 条约定的债券违约事件且自该债券违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和/或利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

三、受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当对外披露年度受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及影响。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 受托管理人履行职责情况；

- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况、募集资金使用的核查情况；
- (4) 发行人偿债能力分析；
- (5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (6) 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性分析以及公司债券的本息偿付情况；
- (7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (8) 债券持有人会议召开的情况；
- (9) 发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，以及受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十七）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人应当在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明事项情况、产生的影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

4、受托管理人应当按照规定或约定，及时就债券信用风险管理过程中发现的重大事项披露临时受托管理事务报告，重点说明相关重大事项及其对投资者权益的具体影响，以及已采取、拟采取的投资者保护措施。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人或其授权代表人：



庄跃凯



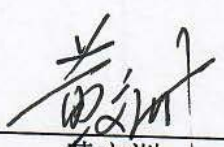
建发房地产集团有限公司

2021 年 7 月 5 日

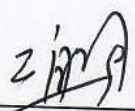
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

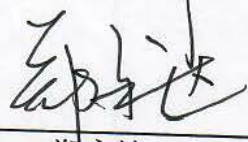
本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

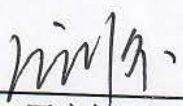

黄文洲


庄跃凯


赵呈闽


郑永达


叶衍榴


王文怀

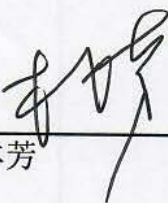

林伟国


建发房地产集团有限公司
2021年7月5日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：


林芳



三、监事、高级管理人员、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


刘静



建发房地产集团有限公司

2021年7月5日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


曹馨予



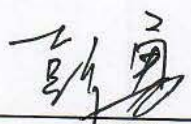
建发房地产集团有限公司

2021年7月5日

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

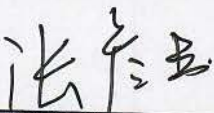

彭勇



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


张颜青



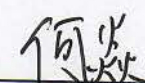
三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：


杨华辉

项目负责人：


何焱


张光晶

主承销商：兴业证券股份有限公司

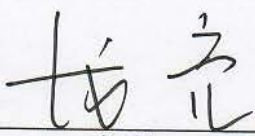


2021年7月5日

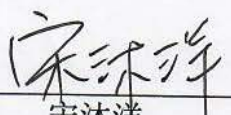
四、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法人或授权代表人签名：


龙亮

项目负责人签名：


宋沐洋

主承销商：中国国际金融股份有限公司



2021年7月5日

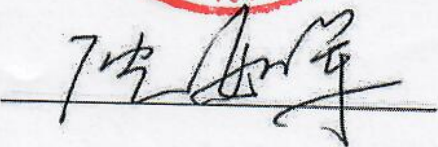


编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。


中国国际金融股份有限公司

沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日

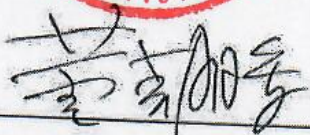
中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

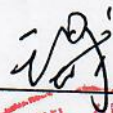
编号: 2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

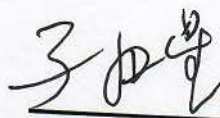
中国国际金融股份有限公司



王 晨
二零二一年五月十一日


五、发行人律师声明

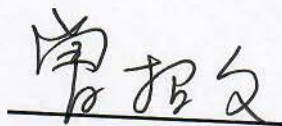
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



孙卫星

签字律师：



曾招文



黄臻臻



六、承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人:

徐华

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年7月5日

关于签字注册会计师离职的说明

本所作为建发房地产集团有限公司 2017 年度和 2018 年度财务报表审计机构,出具了致同审字(2018)第 350ZA0247 号审计报告和致同审字(2019)第 350ZA0175 号审计报告,其中 2017 年度审计报告签字注册会计师为李仕谦和杜宝娟,2018 年度签字注册会计师为周俊超和杜宝娟。

李仕谦已于 2020 年 2 月 29 日、周俊超已于 2019 年 10 月 31 日、杜宝娟已于 2019 年 9 月 5 日从本所离职,故无法在建发房地产集团有限公司公司债券募集说明书之审计机构声明中签字。

专此说明！

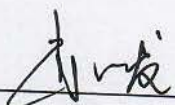
致同会计师事务所(特殊普通合伙)

2024年7月5日

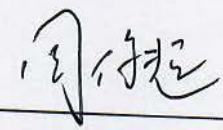
六、承担审计业务的会计师事务所声明

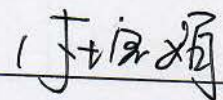
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


肖厚发

签字注册会计师：


周俊超


杜宝娟

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

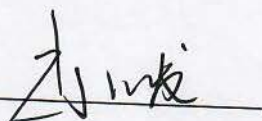


2021年7月5日

六、承担审计业务的会计师事务所声明

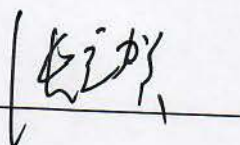
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



肖厚发

签字注册会计师：



张立贺

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年7月5日



评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人：



万华伟

签字资信评级人员：



曹梦茹



张文韬



授权委托书

兹授权联合资信评估股份有限公司总裁万华伟先生（性别男，身份证号 360111197201160034）为我单位的代表人，在所有的评级业务合同、协议、投标书等评级业务有关文件上进行签字。

授权期限自 2020 年 9 月 17 日至 2021 年 9 月 17 日。

被授权人签字样本：

丁华伟

授权单位（公章）：联合资信评估股份有限公司

法定代表人（签字）：



2020 年 9 月 17 日

第十一节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及最新一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）律师事务所出具的法律意见书；
- （四）资信评级有限公司出具的资信评级报告；
- （五）《债券持有人会议规则》；
- （六）《债券受托管理协议》；
- （七）中国证监会对本次债券的注册文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深交所网站查阅本募集说明书。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：庄跃凯

联系人：张颜青、甘先杨、肖子敏

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2111719

牵头主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际中心 6 楼

法定代表人：杨华辉

联系人：何焱、张光晶、张振华、吴妍妍、倪爱往、方宁舟

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

法定代表人：沈如军

联系人：宋沐洋、李鸣宇、邢艺凡、魏桢邦、王英杰

联系电话：010-65061166

传真：010-65051156

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日上午 9：00—11：30，下午：13：00—16：30（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》之签章页）

