



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）
募集说明书摘要

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



(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)

2021年7月5日

声明

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，截至募集说明书封面载明日期，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；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募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对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要素，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。

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（以下简称“深交所”）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	10
第一节 发行概况	13
一、本次发行的基本情况	13
二、本期债券发行的有关机构.....	17
三、认购人承诺	20
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	22
一、本期债券的信用评级情况.....	22
二、信用评级报告的主要事项.....	22
三、公司的历史主体评级情况.....	24
四、发行人的资信情况	25
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	35
一、增信机制	35
二、偿债计划	35
三、偿债基础	36
四、偿债保障措施	36
五、违约责任	39
第四节 发行人基本情况.....	41

一、发行人概况	41
二、发行人设立情况及历史沿革.....	42
三、发行人股东及出资额情况.....	44
四、发行人的组织结构和对外投资情况.....	46
五、发行人控股股东、实际控制人.....	62
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	64
七、公司主营业务情况	67
八、发行人公司治理情况	125
九、发行人违法违规情况	128
十、发行人的独立性情况	128
十一、关联方及关联交易情况.....	129
十二、发行人内部控制制度情况.....	141
十三、信息披露事务及投资者关系管理制度.....	143
第五节 财务会计信息.....	144
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	144
二、最近三年及一期主要财务指标.....	154
三、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表.....	155
四、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	156
第六节 募集资金运用.....	157
一、本期债券募集资金数额.....	157
二、募集资金运用计划	157
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	158

四、募集资金专项账户管理安排.....	159
五、本期公司债券的前期发行及募集资金的使用情况.....	159
第七节 备查文件	163
一、备查文件内容	163
二、备查文件查阅地点	163
三、备查文件查阅时间	164

释义

在募集说明书中，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

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、购买或以其他合法方式取得本期债券，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 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，

联合评级将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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。截至募集说明书出具之日，该债券余额为 5 亿元。

截至募集说明书签署日，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。

第三节 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。

第四节 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

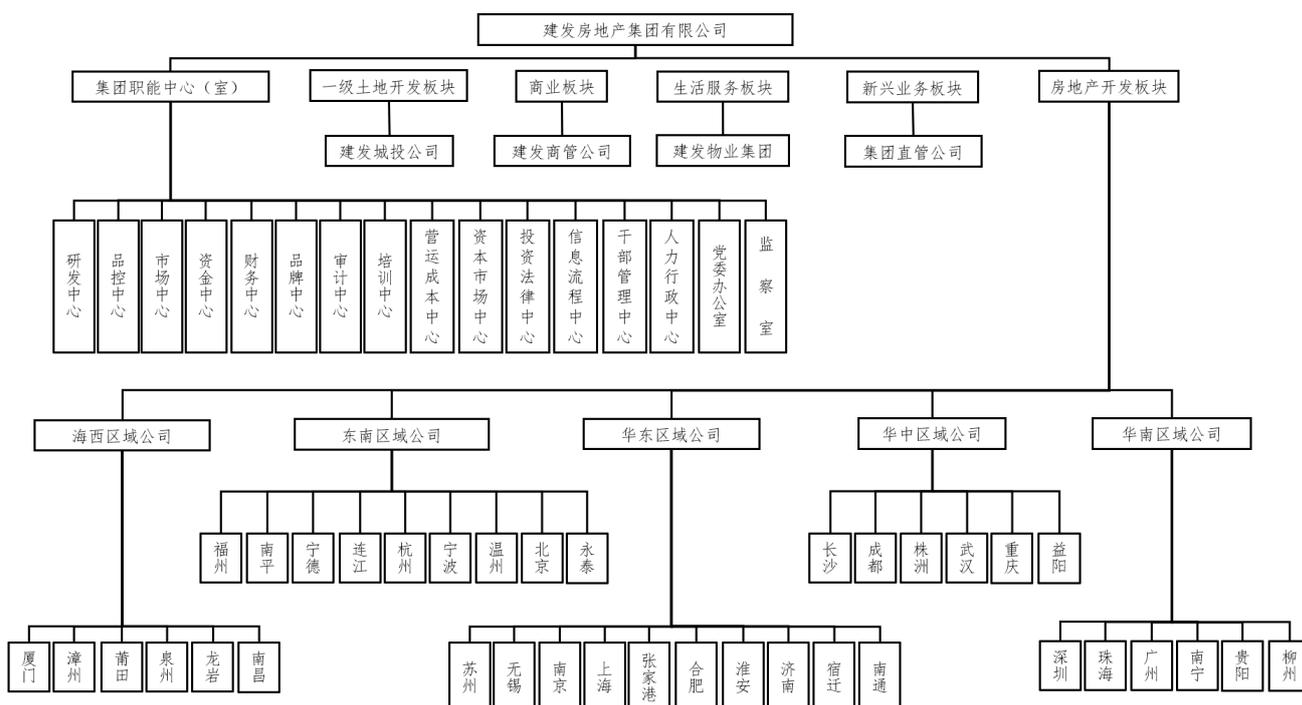
序号	股东名称	持股比例（%）	出资额
1	厦门建发股份有限公司	54.654	109,308
2	厦门建发集团有限公司	45.346	90,692

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	厦门悦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	连江兆汇洋置业有限公司	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	南京品悦盛装修工程有限公司	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	厦门兆澄壹投资有限公司	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	福州品悦行装修工程有限公司	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	莆田利臻建筑装饰工程有限公司	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、连江兆汇洋置业有限公司、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
上海铈铈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。该公司原名为厦门市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

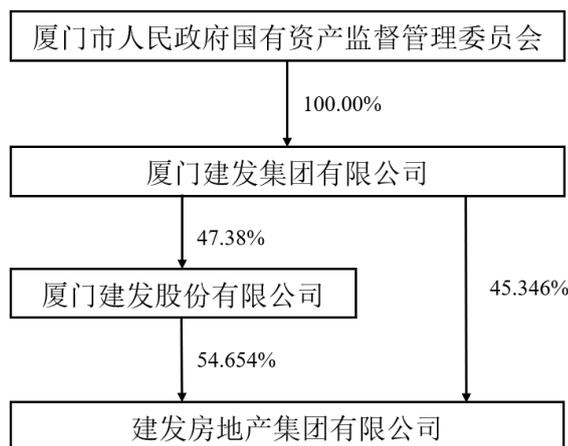
截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

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-0248000000248	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。

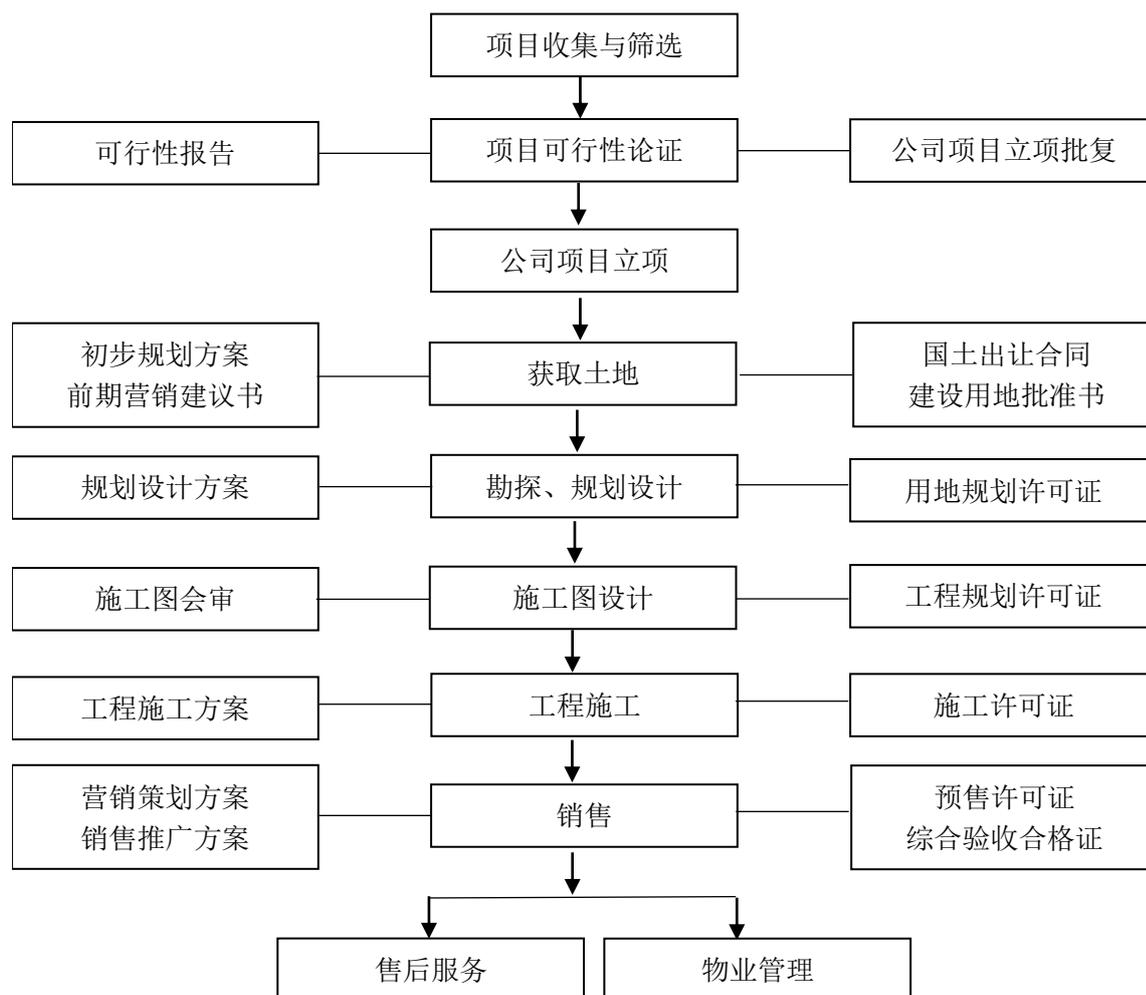
发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、代理+自销”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过销售代理+自销的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约十个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

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	玫瑰湾	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	泉州珑玥湾一期	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	南京珺和府	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	宁德天行泱著	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	厦门桓隆圣建设有限公司	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) 钟宅畚族社区旧村改造项目

钟宅畚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畚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）	<p>（1）加大保障性住房建设力度，在2009-2011年三年内，全国平均每年新增130万套经济适用住房。</p> <p>（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。</p> <p>（3）对住房环节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。</p> <p>（4）取消城市房地产税。</p>
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）	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
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）	<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
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
			<p>(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。</p> <p>(5) 加强市场监管和预期管理。</p> <p>(6) 加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。</p>
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)	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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住房贷款投放。</p> <p>(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。</p>
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)	<p>(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%。</p> <p>(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%。</p>
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	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>

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异化调控政策，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%，住宅销售金额为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架构，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1,351.29亿元，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后续逐步收回。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。审计工作内容主要包括离任审计、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。

第五节 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

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、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

三、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

四、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

第六节 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情况下，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。公司已在中国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。公司已在中国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。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书摘要的备查文件如下：

- （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募集说明书全文及上述备查文件，或访问深交所网站查阅募集说明书。

如对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）募集说明书摘要》盖章页）

