



**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)

**2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券**  
**(第一期) 募集说明书摘要**

发行人	建发房地产集团有限公司
主承销商	兴业证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	兴业证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过 18 亿元 (含 18 亿元)
增信措施情况	无担保
信用评级结果	主体评级为 AAA，本期债券评级为 AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司



**牵头主承销商/债券受托管理人**

(住所：福建省福州市湖东路 268 号)



**联席主承销商/簿记管理人**

(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

签署日期：2022 年 5 月 30 日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深交所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 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、与发行人相关的重大事项

（一）本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 8,371,854.26万元（截至2022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414,840.25万元（2019年至2021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2022年3月31日，发行人母公司资产负债率79.69%，合并口径资产负债率为79.06%，扣除合同负债后合并口径资产负债率为39.75%。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。经深圳证券交易所审核通过，并经中国证监会证监许可〔2020〕2107号注册，发行人面向专业投资者公开发行金额不超过24.95亿元的公司债券，目前批复剩余规模18亿元，本期债券为批复下第二期发行，本期发行规模不超过18亿元。

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

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

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2022年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（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。

（三）发行人主体信用评级AAA，本期公司债券信用等级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。

（四）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。

（五）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2022年3月31日，发行人所有权受限资产账面价值合计6,226,081.91万元，占2022年3月末资产总额的15.57%。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。

（六）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。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76.77亿元、40.59亿元、1.44亿元、5.53亿元、4.89亿元和99.24亿元；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265.40亿元、28.05亿元、49.67亿元、30.24亿元、1.92亿元和152.29亿元。2021年，发行人房地产开发业务区域主要集中在福建、江苏、广东、浙江和广西，分别实现营业收入244.46亿元、142.04亿元、44.28亿元、37.69亿元和32.94亿元。截至2022年3月末，发行人房地产项目总可售面积5,003.06万平方米，累计签约销售面积2,881.91万平方米，待售面积2,121.15万平方米，待售面积占总可售面积之比为42.40%，去库存压力较小。

作为全国性房地产开发企业，发行人连续3年荣登中国房地产开发企业综合发展10强，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“2022房地产开发企业综合实力TOP500”中排列第16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。

(七) 本期债券发行结束后, 公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所的上市条件, 交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。但本期债券上市前, 公司财务状况、经营业绩、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的上市申请能够获得深圳证券交易所同意, 若届时本期债券无法上市, 投资者有权选择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。

(八) 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。2019-2021年度及2022年1-3月, 发行人合并口径营业收入分别为320.73亿元、619.79亿元、723.78亿元和56.53亿元; 归属于母公司所有者的净利润分别为39.83亿元、41.99亿元、42.63亿元和1.85亿元; 经营活动产生的现金流净额分别为125.64亿元、59.28亿元、28.21亿元和-54.98亿元, 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。

(九) 房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2019-2021年及2022年3月末, 发行人合并口径资产负债率分别为77.87%、78.26%、78.16%和79.06%; 扣除预收款项(合同负债)后的资产负债率分别为50.57%、49.13%、41.82%和39.74%, 资产负债率处于较高水平。2019-2021年度, 发行人EBITDA利息保障倍数分别为2.48、2.45和2.29。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) 提供按揭贷款担保的风险。截至2022年3月末, 发行人对外担保金额总计776.70亿元, 占当期末净资产的比重为92.78%, 其中, 736.75亿元为发行人及其下属子公司承担按揭阶段性担保金额, 发行人所承担的购房贷款担保金额在其最近一期末对外担保金额中所占比重为94.86%。若购房人无法偿还相关银行贷款, 可将其所抵押的房产作为资产变卖, 但若购房人出现集中无法偿还银行贷款现象, 将增加发行人的代

偿风险。

(十一) 发行人 2020 年 1-6 月累计新增借款 117.66 亿元，累计新增借款金额占上年末净资产的比例为 31.82%。上述新增借款主要是发行人正常运营和日常资金周转所需产生，符合相关法律法规的规定，不会对发行人的生产经营情况和偿债能力产生重大影响。上述事项已于 2020 年 7 月 7 日公开披露。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。截至 2021 年 12 月末，发行人借款余额 805.67 亿元，累计新增借款额 123.33 亿元累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，本次新增借款事项系发行人正常经营发生。该事项对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大影响。

(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、购买或其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次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次债券的持有人）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次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（十五）本次债券为无担保债券。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）本期债券面向专业机构投资者公开发行，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》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022年修订）》规定的专业机构投资者条件。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022年修订）》相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，不向公司股东优先配售，普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。

（十七）截至2022年3月末，发行人合并口径总资产39,988,178.67万元，相比2021年末增长5.30%，净资产8,371,854.26万元，相比2021年末增长0.93%；2022年1-3月，发行人合并口径营业收入565,329.25万元，相较2021年同期增长66.29%，净利润23,722.57万元，相较2021年同期增长97.39%。公司2022年1-3月生产经营正常，不存在重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书摘要出具日，发行人符合公开发行公司债券的发行条件。

（十八）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。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）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人公司债券”，本期债券为本次债券的第二次发行，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 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）”，其中，品种一的债券名称为建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种一）；品种二的债券名称为建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种二）。本期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。

（二）封卷募集说明书中约定“本次债券的发行规模为不超过人民币 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。”本次债券已完成发行 6.95 亿元，本期债券为本次债券第二次发行，公告募集说明书中明确“本期债券的发行总额不超过 18 亿元（含 18 亿元），本期债券引用品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行情况，在总发行规模内由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。”

（三）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，“本期债券分为两个品种。品种一为 6 年期，在第 3 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；品种二为 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”。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	6
目 录 .....	8
释 义 .....	10
第一节 发行概况 .....	13
一、本期发行的基本情况.....	13
（一）本次发行的内部批准情况及注册情况.....	13
（二）本期债券的主要条款.....	13
（三）本期债券发行及上市安排.....	17
二、认购人承诺 .....	17
第二节 募集资金运用 .....	19
一、    募集资金运用计划.....	19
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	22
三、前次公司债券募集资金使用情况.....	23
第三节 发行人基本情况 .....	26
一、发行人基本情况 .....	26
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	27
三、发行人的股权结构.....	30
四、发行人的重要权益投资.....	31
五、发行人的治理结构情况.....	58
六、发行人的董监高情况.....	65
七、发行人主营业务情况.....	67
八、发展战略目标 .....	160
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	161
第四节 发行人主要财务情况 .....	164
一、发行人财务报告总体情况.....	164
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	198
三、发行人财务状况分析.....	210
第五节 发行人信用情况 .....	271
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	271
二、发行人其他信用情况.....	275

---

<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>285</b>
一、    备查文件内容.....	285
二、    备查文件查阅地点及查询网址.....	285

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，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
本次发行	指	本次债券的发行
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
本期债券	指	建发房地产集团有限公司 2022 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
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 2022 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 2022 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 2022 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	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

---

登记公司		
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、簿记	指	中国国际金融股份有限公司

---

管理人、中金公司		
发行人律师	指	福建天衡联合律师事务所
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	2019年度、2020年度和2021年度及2022年1-3月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本募集说明书摘要中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

本募集说明书摘要中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，则该差异是由于四舍五入造成。

## 第一节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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。

本公司于2020年9月3日获得中国证券监督管理委员会《关于同意建发房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕2107号）同意面向专业投资者发行面值不超过24.95亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

#### （二）本期债券的主要条款

1、**发行人全称：**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2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），其中，品种一的债券全称为建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）；品种二的债券全称为建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

3、**发行金额：**本期债券发行金额为不超过18亿元（含18亿元）。本期债券分为2个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本次债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本次债券品种一、品种二总计发行规模不超过18亿元（含18亿元）。

4、**债券期限：**本期债券分为两个品种，品种一期限为6年期，在第3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；品种二期限为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。

**调整票面利率选择权：**本期债券设置发行人调整票面利率选择权。发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 3 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 3 年固定不变。发行人将于本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，调整后票面利率在债券存续期后 2 年固定不变。发行人将于本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种一存续期的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；投资者有权选择在本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人或选择继续持有本期债券；若投资者行使回售选择权，本期债券品种二存续期的第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**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。

**发行人赎回选择权：**本期债券设置发行人赎回选择权。发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末是否赎回全部本期债券，发行人将于本期债券存续期的第 3 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，本期债券品种一将被视为第 3 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。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种一将继续在第 4 年、第 5 年和第 6 年存续。发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末是否赎回全部本期债券，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，本期债券品种二将被视为第 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。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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，按照债券登记机构的相关规定办理。若不行使赎回，则本期债券品种二将继续在第 6 年、第 7 年存续。

**5、 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，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**6、 票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

**7、 债券利率及其确定方式：**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。

**8、 发行对象：**本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

**9、 发行方式：**本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

**10、 承销方式：**本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

**11、 配售规则：**与发行公告一致。

**12、 起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 6 月 6 日。

**13、 付息、兑付方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

**14、 利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记

日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

**15、 付息日期：**本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2028 年每年的 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

**16、 兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

**17、 兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

**18、 本金兑付日期：**本期债券品种一的兑付日为 2028 年 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二的兑付日为 2029 年 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 6 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

**19、 支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**20、 偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**21、 增信措施：**本期债券无担保。

**22、 信用评级机构及信用评级结果：**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。

**23、 募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息

债务。

**24、 质押式回购安排：**发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级，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登记机构的相关规定执行。

**25、 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。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年5月31日。

发行首日：2022年6月2日。

发行期限：2022年6月2日至2022年6月6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、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。

## 第二节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本期债券的募集资金规模

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。

本公司于2020年9月3日获得中国证券监督管理委员会《关于同意建发房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕2107号）同意面向专业投资者发行面值不超过24.95亿元的公司债券的注册。

#### （二）本期债券募集资金使用计划

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，全部用于偿还有息债务。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。本期债券发行规模为不超过18亿元（含18亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务，拟偿还明细范围如下：

单位：亿元

借款主体	贷款人	还款日期 <sup>1</sup>	借款余额
建发房地产集团有限公司	中信银行	2022-6-3	2.0
	农业银行	2022-6-3	3.5
	中国银行	2022-5-30	7.0
	中国银行	2022-6-3	3.0
	中国银行	2022-5-30	2.5

<sup>1</sup> 还款日期为预计日期，最终还款日期由发行人与贷款人协商确定

合计	-	18.0
----	---	------

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务的期限结构及资金使用需要，对公司债务具体偿还计划进行优化，本着有利于降低财务费用、提高资金使用效率的原则在合法合规的用途范围内根据公司有权机构的批准，科学安排使用、管理资金，发行人可先运用自有资金偿付有息债务，待募集资金到账后进行置换自有资金，发行人拟偿还发行公告后六个月内到期的有息债务，或置换发行公告前三个月内偿付有息债务的自有资金。未来可能根据实际情况对具体运用计划进行适当的调整，即调整用于偿还有息债务的明细。

### （三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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。

### （四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金偿还有息债务明细的，必须经公司有权机构同意，通过后向深圳证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金偿还有息债务明细，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

### （五）本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户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。债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督。

#### 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

## **2、债券受托管理人的持续监督**

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。发行人将与债券受托管理人、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。

## **(六) 募集资金运用对发行人财务状况的影响**

### **1、有利于优化公司期限结构**

以2022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，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24.01%增至发行后的24.23%。

### **2、有利于提高公司经营的稳定性**

本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### **3、拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标实现**

公司本次通过发行公司债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，进一步提高公司的综合竞争能力。考虑到未来几年公司业务发展的需要，流动资金需求将不断提高。为适应公司业务发展的需要，计划通过发行本次债券募集资金，以更好地实现公司业务加快发展的目标。

综上所述，本期债券的发行将一定程度上优化公司债务期限结构，进一步增强公司短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力。

### **4、为公司业务发展提供充足资金保障**

公司作为建发集团的下属核心企业，除从事房地产开发、经营及管理业务外，还承担了厦门市保障性安居工程的开发、建设及运营管理，同时公司还参与了厦门市城

市基础设施项目的建设，由于其所从事的业务属于资金密集型行业，日常经营对资金需求量较大。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3,207,298.83万元、6,197,877.40万元、7,237,829.40万元和565,329.25万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为4,326,429.34万元、3,373,913.45万元、8,404,116.67万元和614,225.07万元；同时随着公司规模迅速扩大，公司借款规模逐年增长，本次发债将对公司业务发展提供充足资金保障。

### （七）发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 二、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，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2022年3月31日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为18亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额18亿元全部计入2022年3月31日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金的用途为18亿元全部用于偿还公司有息债务；
- 5、假设公司债券发行在2022年3月31日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022年3月31日	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	36,556,140.03	36,556,140.03	-
非流动资产合计	3,432,038.64	3,432,038.64	-
资产总计	39,988,178.67	39,988,178.67	-
流动负债合计	23,254,978.42	23,074,978.42	-180,000.00
非流动负债合计	8,361,345.99	8,541,345.99	180,000.00
负债合计	31,616,324.41	31,616,324.41	0.00
资产负债率(%)	<b>79.06</b>	<b>79.06</b>	-
流动比率	<b>1.57</b>	<b>1.58</b>	-

如上表，本期债券发行完成且按上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财

务报表流动负债减少180,000.00万元，非流动负债增加180,000.00万元，流动比率提高至1.58，其他项目均保持不变。

### 三、前次公司债券募集资金使用情况

#### （一）本次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”。本次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，占本次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”。本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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，占本次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。

8、2021年7月13日，发行人公开发行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) (以下简称“21建房01”)，网下机构投资者认购数量为6.95亿元人民币，占本次公司债券发行总量的100%，发行人已于2021年7月13日收到上述募集资金净额。

## （二）本次公司债券的前期募集资金的使用情况

### 1、建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）

发行人于2016年7月15日非公开发行建发房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）15亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

### 2、建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）

发行人于2016年9月6日非公开发行建发房地产集团有限公司2016年公司债券（第二期）15亿元，该期债券募集资金扣除发行费用后全部用于补充营运资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

### 3、建发房地产集团有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）

发行人于2017年6月22日非公开发行建发房地产集团有限公司2017年公司债券（第一期），其中品种一发行总额10亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款；其中品种二发行总额20亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款。该期债券募集资金已全部用于偿还借款，与募集说明书披露的用途一致。公司已在中国银行股份有限公司厦门市分行建发大厦支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

#### 4、建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）

发行人于2019年7月4日公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第一期），其中品种一发行总额10亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款；其中品种二发行总额10亿元，募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款。该期债券募集资金已全部用于偿还借款，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

#### 5、建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）

发行人于2019年8月6日公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第二期），其中品种一发行总额5亿元，品种二发行总额5亿元，募集资金扣除发行费用后已有8.05亿元用于偿还“16建房01”回售部分本金，剩余募集资金与建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）拟募集资金不超过15亿元，共同用于偿还“16建房02”，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

#### 6、建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）

发行人于2019年8月28日公开发行建发房地产集团有限公司2019年公司债券（第三期），其中品种一发行总额10亿元，品种二发行总额3亿元，募集资金扣除发行费用后已用于偿还“16建房02”回售本金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

#### 7、建发房地产集团有限公司2020年公司债券（第一期）

发行人于2020年6月19日公开发行建发房地产集团有限公司2020年公司债券（第一期），发行总额7亿元，募集资金扣除发行费用后已用于偿还“17建房01”赎回部分自有资金，与募集说明书披露的用途一致。公司已在兴业银行股份有限公司厦门文滨支行开设募集资金专用账户，目前该账户运作正常。

#### 8、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)

发行人于2021年7月13日公开发行建发房地产集团有限公司2021年公司债券（第一期），发行总额6.95亿元，募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还“16建房01”，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。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

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、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人的设立

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。

### （二）发行人的历史沿革情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998-7-28	设立	根据厦国资产权〔1998〕119号文批准，发行人由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
2	2000-9-2	增资	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
3	2001-8-8	增资	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
4	2003-1-28	增资	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
5	2003-12-19	增资	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
6	2004-12-10	增资/名称变更	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
7	2005-3-15	股权变更	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
8	2006-7-13	名称变更	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”。
9	2009-3-2	股权变更	通过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
10	2009-4-28	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 65,000.00 万元，增资后公司注册资本为 100,000.00 万元。
11	2009-5-13	股权变更	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。
12	2013-1-24	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 100,000 万元，增资后公司注册资本为 200,000 万元。

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公司会计师事务所厦门分所审验，并于2004年12月14日出具福州闽都所（厦门）验字（2004）第NY1026号《验资报告》。

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

2006年7月13日，发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。根据2009年3月2日发行人股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将持有的发行人44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展中心集团有限公司（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。

### （三）发行人重大资产重组情况

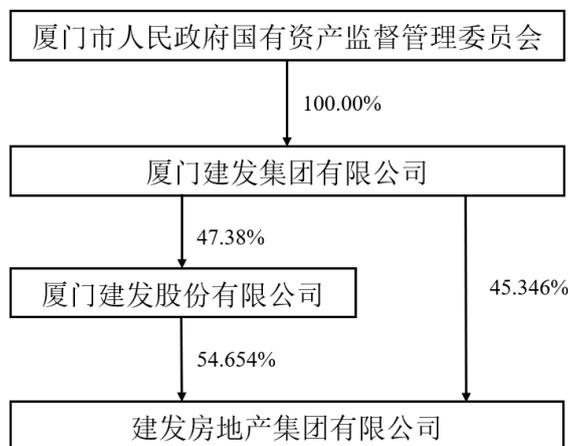
最近三年及一期，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至 2022 年 3 月末，发行人股权结构图如下：

表：股权结构图



### （二）控股股东基本情况

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，其中厦门建发股份有限公司发行人的控股股东。

#### 1、建发股份

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2021年12月31日，建发股份资产总额为6,024.59亿元，所有者权益1,369.18亿元，其中归属于母公司的所有者权益为508.44元；2021年，建发股份实现营业收入7,078.44亿元，净利润109.63亿元，其中归属于母公司所有者的净利润60.98

亿元。截至2022年3月31日，建发股份合并报表口径资产总额为6,885.20亿元，负债总额5,483.33亿元，股东权益总额1,401.87亿元，其中归属于母公司的所有者权益为518.05亿元。2022年1-3月，建发股份实现合并报表口径营业总收入1,505.99亿元，利润总额17.32亿元，净利润13.40亿元，归属于母公司股东的净利润为10.08亿元。截至募集说明书摘要签署日，厦门建发集团有限公司对建发股份持股比例为47.38%。

## 2、建发集团

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2021年度“《财富》世界500强”第148位。截至2021年末，建发集团资产总额为6,588.39亿元，负债总额4,848.80亿元，所有者权益1,739.59亿元，其中归属于母公司的所有者权益为616.32亿元。2021年度实现营业收入7,195.76亿元，净利润136.80亿元，其中归属于母公司所有者的净利润71.87亿元。截至2022年3月31日，建发集团合并报表口径资产总额为7,497.07亿元，负债总额5,693.70亿元，所有者权益1,803.37亿元，其中归属于母公司的所有者权益为625.84亿元。2022年1-3月，建发集团实现合并报表口径营业总收入1,538.46亿元，净利润9.06亿元，归属于母公司股东的净利润为0.74亿元。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。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东建发股份未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

### （三）实际控制人基本情况

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。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资

## （一）主要子公司情况

截至 2022 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%		取得方式
					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	投资设立
2	厦门品传置业顾问有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95	5	投资设立
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	投资设立
4	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	厦门	代建	95	5	投资设立
5	厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100	0	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
8	云霄兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75	0	投资设立
9	建发房地产集团福州有限公司	福州	福州	房地产业	95	5	投资设立
10	福州兆兴房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	51	49	投资设立
11	成都建发置业有限公司	成都	成都	房地产业	100	0	投资设立
12	建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	投资设立
13	永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95	5	投资设立
14	泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30	25	投资设立
15	兆益发展有限公司	香港	香港	投资管理	100	0	投资设立
16	益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100	0	投资设立
17	福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	94.4	5.6	投资设立
18	建发房地产集团成都有限公司	成都	成都	房地产业	95	5	投资设立
19	成都华翊龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立

20	汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95	5	投资设立
21	汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
22	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	0	100	投资设立
23	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	投资设立
24	厦门兆蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
25	厦门兆嘉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
26	厦门兆投房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
27	厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
28	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	投资设立
29	福建兆丰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
30	长沙兆盛房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
31	苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
32	龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	70	0	投资设立
33	龙岩利联房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	80	投资设立
34	建发房地产集团上海有限公司	上海	上海	房地产业	95	5	投资设立
35	上海山溪地房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20	80	投资设立
36	上海中悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
37	上海兆发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
38	苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
39	上海兆升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
40	怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
41	长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理	0	100	投资设立
42	上海怡祥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	0	100	投资设立
43	成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0	100	投资设立

44	长沙汇中房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	95	5	投资设立
45	上海兆瑞投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	99	1	投资设立
46	厦门兆鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	10	90	投资设立
47	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	31	69	投资设立
48	成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	70	投资设立
49	福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95	5	投资设立
50	福建龙城时代广场经营管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
51	建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	投资设立
52	南平悦城中心商业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0	100	投资设立
53	益能国际有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	投资设立
54	厦门在家怡居信息科技有限公司	厦门	厦门	咨询服务、零售	0	100	投资设立
55	成都峰尚睿诚商业管理有限公司	成都	成都	咨询服务	0	100	投资设立
56	福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
57	厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
58	厦门利承企业管理有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
59	厦门建呈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
60	厦门建汇房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
61	连江兆润房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	78	投资设立
62	建发房地产集团合肥有限公司	合肥	合肥	房地产业	95	5	投资设立
63	建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95	5	投资设立
64	南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	南京	房地产业	60	0	投资设立
65	嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	投资设立
66	建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	95	5	投资设立
67	厦门建珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
68	长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立

69	广州建信小额贷款有限公司	广州	广州	金融保险行业	42	34	投资设立
70	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	投资设立
71	厦门市品传尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
72	厦门市品传锋置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
73	福建心家泊房地产开发有限公司（福州北纬25度项目）	福州	福州	房地产业	0	51	投资设立
74	Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资	0	100	非同一控制下企业合并
75	New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资	0	100	非同一控制下企业合并
76	宝石置业有限公司	香港	香港	投资	0	100	非同一控制下企业合并
77	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	0	87.52	非同一控制下企业合并
78	厦门利柏商务服务有限公司	南宁	南宁	投资	0	100	非同一控制下企业合并
79	利百（荷兰）有限公司	香港	香港	投资	0	100	非同一控制下企业合并
80	利百控股有限公司	香港	香港	投资及物业租赁	0	100	非同一控制下企业合并
81	南宁金裕丰商业服务有限公司	南宁	南宁	物业租赁及管理	0	100	非同一控制下企业合并
82	南宁威特斯房地产开发投资有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
83	南宁裕丰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
84	泉州兆悦置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	40	投资设立
85	厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	0	100	投资设立
86	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	0	100	投资设立

87	长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
88	益悦（香港）有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
89	厦门建发建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
90	上海建发兆昱资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	0	55	投资设立
91	厦门益睿投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0	100	投资设立
92	厦门利融投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0	100	投资设立
93	上海兆祥商业经营管理有限公司	上海	上海	商业项目管理	0	100	投资设立
94	上海兆屹企业管理有限公司	上海	上海	资产管理	0	85	投资设立
95	福建兆嘉房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
96	漳州泛华实业有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
97	建发国际投资集团有限公司	香港	香港	投资管理	0	60.49	非同一控制下企业合并
98	利驰(香港)有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
99	利杰（香港）有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
100	建发物业管理集团有限公司	香港	BVI	投资	0	63.67	投资设立
101	Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资	0	100	投资设立
102	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	0	100	投资设立
103	建发置业（香港）集团有限公司	香港	香港	投资	0	100	投资设立
104	厦门兆赫企业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
105	厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
106	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	投资设立
107	厦门和兆建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
108	福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立

109	成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
110	张家港建丰房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	70	投资设立
111	太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
112	龙岩恒富房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	40	投资设立
113	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
114	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	49	投资设立
115	建发房地产集团南宁有限公司	南宁	南宁	房地产业	95	5	投资设立
116	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
117	南宁市庆和房地产开发有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
118	铁狮门麓山（香港）控股有限公司 TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited	香港	香港	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
119	Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	悉尼	悉尼	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
120	上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	40.53	非同一控制下企业合并
121	上海兆化房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
122	南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业	0	50	投资设立
123	永安天和房地产开发有限公司	永安	永安	房地产业	0	70	非同一控制下企业合并
124	无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
125	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	50	投资设立
126	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
127	永泰开成房地产开发有限公司	永泰	永泰	房地产业	0	65	非同一控制下企业合并
128	永泰梧桐温泉旅游度假区中心发展有限公司	永泰	永泰	房地产业	0	65	非同一控制下企业合并

129	福州兆汇房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	47.6	投资设立
130	厦门澳头建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	60	投资设立
131	建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	0	70	投资设立
132	建悦控股有限公司	香港	香港	投资管理	0	100	非同一控制下企业合并
133	广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
134	广州建融房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	64	投资设立
135	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	0	51	投资设立
136	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0	30	非同一控制下企业合并
137	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	55	投资设立
138	张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	100	投资设立
139	杭州唯祥房地产管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	0	82	非同一控制下企业合并
140	福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
141	深圳市盛毅投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	0	51.6	非同一控制下企业合并
142	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	100	投资设立
143	连江兆融投资有限公司	连江	连江	投资管理	0	65	投资设立
144	连江兆昌投资有限公司	连江	连江	投资管理	0	100	投资设立
145	厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	51	投资设立
146	厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	同一控制下企业合并
147	厦门兆淳置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	50	投资设立
148	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
149	沙县天辰房地产开发有限公司	沙县	沙县	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并

150	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	100	投资设立
151	珠海斗门益发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0	100	投资设立
152	上海普陀悦达置业有限公司	上海	上海	商业管理	0	100	非同一控制下企业合并
153	厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	100	投资设立
154	厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司	0	100	投资设立
155	南平汇嘉物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0	100	投资设立
156	广州怡家园物业管理有限公司	广州	广州	物业管理	0	100	投资设立
157	武汉怡然物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	0	100	投资设立
158	厦门悦悦新管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
159	漳州怡平物业服务集团有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
160	珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理	0	100	投资设立
161	建发物业服务集团有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
162	厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
163	厦门建发一品文化发展有限公司	厦门	厦门	文化服务	0	100	投资设立
164	莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	100	投资设立
165	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
166	南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	70	投资设立
167	莆田市怡信物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0	100	投资设立
168	湖州市怡晟物业管理有限公司	湖州	湖州	物业管理	0	100	投资设立
169	深圳市名巨南庄房地产有限公司	深圳	深圳	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
170	厦门兆禧珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
171	上海益坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
172	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	51	49	投资设立
173	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

174	常熟建尚房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
175	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
176	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0	100	投资设立
177	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	100	投资设立
178	福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
179	厦门益春置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	95	投资设立
180	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
181	深圳市盛锦投资管理有限公司	厦门	深圳	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
182	宁德兆投房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
183	宁德兆行房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	50	投资设立
184	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
185	福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
186	福建兆睿房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
187	南平市兆荣房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	75	投资设立
188	珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0	100	投资设立
189	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	60	非同一控制下企业合并
190	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
191	厦门利悦企业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业	0	100	投资设立
192	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
193	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理	0	100	投资设立
194	永泰怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	0	100	投资设立
195	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德	宁德	物业管理	0	100	投资设立
196	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0	100	投资设立

197	漳州怡家园城投物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	50	投资设立
198	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山	武夷山	物业管理	0	100	投资设立
199	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	0	100	投资设立
200	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	0	100	投资设立
201	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
202	上杭怡诚物业管理有限公司	上杭	上杭	物业管理	0	100	投资设立
203	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
204	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
205	连江兆裕房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	100	投资设立
206	连江兆悦房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0	100	投资设立
207	福建兆发房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
208	漳州怡家园物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0	100	投资设立
209	厦门建益融房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	51	投资设立
210	福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
211	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	70	投资设立
212	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	55	投资设立
213	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
214	北京兆丰建融置业有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
215	福建兆驰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
216	连江兆汇洋置业有限公司	连江	连江	房地产业	0	40	非同一控制下企业合并
217	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
218	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
219	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

220	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
221	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
222	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯	建瓯	商业管理	0	100	投资设立
223	杭州兆欣房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
224	无锡建新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
225	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	60	投资设立
226	南京兆祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立
227	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
228	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
229	苏州欣吉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
230	南平嘉达房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0	100	投资设立
231	苏州友运房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	投资设立
232	上海兆闵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
233	上海兆仁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
234	莆田品悦装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	100	投资设立
235	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐	杭州	商业管理	0	60	非同一控制下企业合并
236	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐	杭州	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
237	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
238	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
239	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
240	厦门益华圆投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	70	投资设立
241	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0	90	非同一控制下企业合并

242	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
243	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门	厦门	养老机构	0	80	非同一控制下企业合并
244	闽侯怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	0	100	投资设立
245	南安汇嘉物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理	0	100	投资设立
246	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	管理咨询	0	51	投资设立
247	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
248	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0	60	投资设立
249	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
250	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95	5	投资设立
251	上海建发盛高企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
252	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
253	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
254	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业	0	100	投资设立
255	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
256	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
257	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	52	投资设立
258	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
259	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
260	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
261	宁德兆恒房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	60	40	投资设立
262	厦门利永管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
263	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳	贵阳	物业管理	0	100	投资设立
264	北京怡创物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	0	51	投资设立
265	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

266	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
267	石狮兆裕置业有限公司	石狮	石狮	房地产业	0	100	投资设立
268	泉州兆源置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
269	宁德兆全房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	71.4	投资设立
270	宁德兆茂房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	70	投资设立
271	宁德兆荣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
272	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	0	100	投资设立
273	福州兆金房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
274	厦门兆尊投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	80	投资设立
275	株洲悦发房地产有限公司	株洲	株洲	房地产业	100		投资设立
276	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨	诸暨	房地产业	0	100	投资设立
277	济南兆泉房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
278	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
279	莆田兆鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
280	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0	100	投资设立
281	淮安市建合企业管理有限公司	淮安	淮安	房地产业	0	78.5	投资设立
282	南京品悦盛装饰工程有限公司	南京	南京	装修装饰	0	100	投资设立
283	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	投资设立
284	南京兆盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立
285	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0	100	投资设立
286	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
287	宁德兆诚房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
288	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
289	宁德兆臻房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	60	投资设立
290	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立

291	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
292	宁德兆汇房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	70	投资设立
293	上海兆颢企业管理有限公司	上海	上海	房地产业	0	51	投资设立
294	益阳悦发房地产有限公司	益阳	益阳	房地产业	0	100	投资设立
295	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
296	长沙兆荣房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	95	投资设立
297	南通兆发房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
298	福州品悦行装修工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0	100	投资设立
299	莆田兆融置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
300	南京兆坤房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0	100	投资设立
301	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山	佛山	物业管理	0	100	投资设立
302	温州兆家房地产有限公司	温州	温州	房地产业	0	100	投资设立
303	厦门悦发商业管理有限公司	厦门	厦门	商业管理	0	100	投资设立
304	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
305	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
306	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
307	上海兆钏房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
308	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	51	投资设立
309	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	100		投资设立
310	南通兆祥房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0	100	投资设立
311	泉州兆磊置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
312	南通兆坤企业管理有限公司	南通	南通	房地产业	0	51	投资设立
313	温州兆津企业管理有限公司	温州	温州	房地产业	0	65	投资设立
314	杭州兆汇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
315	杭州兆润房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立

316	厦门恒臻晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	80	非同一控制下企业合并
317	宁波兆汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
318	宁德兆悦房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
319	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
320	福州兆煜珑房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
321	福州兆禧珑房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
322	福州兆元盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
323	福州兆裕翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
324	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	0	100	投资设立
325	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
326	广州市泓瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
327	广州市泓盛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
328	广州市泓宇房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
329	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
330	杭州兆顺房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
331	杭州兆悦房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
332	杭州兆和房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
333	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
334	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0	100	投资设立
335	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
336	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
337	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立
338	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0	100	投资设立

339	宁德兆驰房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
340	六安兆顺房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0	100	投资设立
341	泉州兆隆置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
342	上饶兆颂置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	100	投资设立
343	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
344	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
345	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
346	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
347	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
348	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
349	厦门兆智智能科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	0	100	非同一控制下企业合并
350	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州	柳州	物业管理	0	100	投资设立
351	莆田信诚装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	100	投资设立
352	石狮信诚装修工程有限公司	石狮	石狮	装修装饰	0	100	投资设立
353	北京兆悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
354	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0	100	投资设立
355	福州兆宇盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
356	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
357	福州兆达盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
358	福州兆汇盈房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
359	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立

360	上饶兆昱置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	100	投资设立
361	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	80	投资设立
362	莆田兆宸置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
363	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州	柳州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
364	郑州银悦置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
365	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理	0	100	投资设立
366	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
367	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
368	厦门建垚悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
369	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
370	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100	0	投资设立
371	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0	100	投资设立
372	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
373	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	100	投资设立
374	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山	武夷山	房地产业	0	100	投资设立
375	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	50	投资设立
376	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	100	投资设立
377	九江兆益房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0	100	投资设立
378	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐	桐庐	房地产业	0	100	投资设立
379	长沙兆祥房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	90	0	投资设立
380	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
381	泉州兆华置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	51	投资设立
382	六安建颂房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0	65	投资设立

383	济南兆发房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0	100	投资设立
384	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产业	0	60	投资设立
385	台州兆汇房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0	100	投资设立
386	宁德兆瑞房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
387	宁德兆福房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
388	宁德兆润房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
389	厦门兆荟信钟投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	65	投资设立
390	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0	100	投资设立
391	福清兆荣房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0	100	投资设立
392	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州	杭州	装修装饰	0	100	投资设立
393	温州怡诚物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0	100	投资设立
394	湖南怡悦物业管理有限公司	澧县	澧县	物业管理	0	100	投资设立
395	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩	龙岩	装修装饰	0	100	投资设立
396	厦门信佳工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	100	投资设立
397	南安市园区置业发展有限公司	南安	南安	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
398	泉州兆恒置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
399	江门市建鑫置业有限公司	江门	江门	房地产业	0	100	投资设立
400	九江兆浔房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0	51	投资设立
401	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	50.12	0	投资设立
402	上海兆开企业管理有限公司	上海	上海	投资管理	0	51	投资设立
403	福州兆恒房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	60	投资设立
404	上海兆朗企业管理有限公司	上海	上海	投资管理	0	100	投资设立
405	温州怡兆物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0	100	投资设立
406	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨	诸暨	物业管理	0	100	投资设立

407	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
408	黄石悦发房地产有限公司	黄石	黄石	房地产业	0	100	投资设立
409	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产业	0	100	投资设立
410	漳州兆澄房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
411	江西亿凯房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	100	投资设立
412	厦门兆正盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
413	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
414	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
415	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	龙岩	龙岩	物业管理	0	51	投资设立
416	洛阳泉舜物业服务服务有限公司	洛阳	洛阳	物业管理	0	51	非同一控制下企业合并
417	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理	0	51	投资设立
418	江西兆骏房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0	100	投资设立
419	义乌怡锦物业管理有限公司	义乌	义乌	物业管理	0	100	投资设立
420	莆田兆启置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	100	投资设立
421	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0	67	投资设立
422	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
423	泉州兆臻置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
424	台州兆汇禾企业管理有限公司	台州	台州	投资管理	0	51	投资设立
425	广州市裕发房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0	67	投资设立
426	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0	50	非同一控制下企业合并
427	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	武夷山	武夷山	酒店管理	0	100	投资设立
428	江门怡家园物业管理有限公司	江门	江门	物业管理	0	100	投资设立
429	福建兆恒房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	80	投资设立
430	漳州兆旌房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	36	投资设立

431	厦门旺俐股权投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
432	厦门兆樾投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	85	投资设立
433	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
434	厦门垚汇投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	85	投资设立
435	厦门垚泽投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	73	投资设立
436	上饶兆东置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0	37	投资设立
437	厦门迦善居建筑装饰工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	65	投资设立
438	厦门荟凌居建筑装饰工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0	73	投资设立
439	南通奢梵装修工程有限公司	南通	南通	装修装饰	0	100	投资设立
440	湖南怡仁物业管理有限公司	益阳	益阳	物业管理	0	100	投资设立
441	湖南怡旭物业管理有限公司	株洲	株洲	物业管理	0	100	投资设立
442	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门	江门	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
443	广州骏逸房地产有限公司	广州	广州	房地产业	0	51	非同一控制下企业合并
444	江阴建祥房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	0	51	投资设立
445	南通璞颜装修工程有限公司	南通	南通	装修装饰	0	51	投资设立
446	厦门添芸投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	100	投资设立
447	福清兆锦房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0	100	投资设立
448	湖北怡悦物业管理有限公司	黄石	黄石	物业管理	0	100	投资设立
449	德阳怡家园物业管理有限公司	德阳	德阳	物业管理	0	51	投资设立
450	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0	100	投资设立
451	福州品悦汇装修工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0	60	投资设立
452	厦门添旭投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0	51	投资设立
453	徐州建祥管理咨询有限公司	徐州	徐州	投资管理	0	100	投资设立

454	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴	江阴	房地产业	0	38	非同一控制下企业合并
455	合肥建美房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0	60	投资设立
456	福州兆硕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
457	莆田兆宇置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0	51	投资设立
458	合诚工程咨询集团股份有限公司	厦门	厦门	科学研究和技术服务	0	29.01	非同一控制下企业合并
459	福州兆益房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	49.9	投资设立
460	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
461	上海兆乾房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0	100	投资设立
462	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0	100	投资设立
463	泉州兆腾置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	52	投资设立
464	泉州兆熙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0	100	投资设立
465	长沙兆欣房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	95	投资设立
466	长沙兆辰房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0	100	投资设立
467	上海怡俪装修工程有限公司	上海	上海	装修装饰	0	51	投资设立
468	厦门新合家物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	非同一控制下企业合并
469	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	厦门	厦门	卫生行业	0	50	投资设立
470	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
471	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	90	投资设立
472	北京兆裕房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
473	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	0	100	投资设立
474	厦门合诚工程检测有限公司	厦门	厦门	工程试验检测	0	100	非同一控制下企业合并
475	厦门合诚工程技术有限公司	厦门	厦门	工程维修	0	100	非同一控制下企业合并

476	厦门合诚水运工程咨询有限公司	厦门	厦门	水运工程建设监理	0	100	非同一控制下企业合并
477	厦门合诚工程设计院有限公司	厦门	厦门	水运工程设计、咨询	0	100	非同一控制下企业合并
478	厦门合智新材料科技有限公司	厦门	厦门	其他建筑材料制造	0	100	非同一控制下企业合并
479	福建科胜加固材料有限公司	厦门	厦门	建筑材料制造及销售	0	100	非同一控制下企业合并
480	大连市市政设计研究院有限责任公司	大连	大连	市政设计、咨询、工程总承包	0	86.4	非同一控制下企业合并
481	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连	大连	市政工程设计	0	100	非同一控制下企业合并
482	福建怡鹭工程有限公司	厦门	厦门	综合管养、商品混凝土沥青生产	0	80.83	非同一控制下企业合并
483	天成华瑞装饰有限公司	厦门	厦门	建筑施工	0	100	非同一控制下企业合并
484	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	85	非同一控制下企业合并
485	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业	0	67	非同一控制下企业合并
486	贵州中天聚合房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业	0	100	非同一控制下企业合并
487	常州融誉置业有限公司	常州	常州	房地产业	0	75.51	非同一控制下企业合并
488	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立
489	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	70	投资设立
490	厦门城展物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0	100	投资设立
491	莆田利兆嘉建筑装饰工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0	51	投资设立
492	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0	100	投资设立
493	漳州兆庆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	100	投资设立

494	北京兆昌房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0	100	投资设立
495	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0	100	投资设立
496	漳州兆隆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	90	投资设立
497	漳州兆耀房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	54.1	投资设立
498	漳州兆欣房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0	64.3	投资设立

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、福州兆汇房地产开发有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、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、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、上饶兆东置业有限公司、江阴鑫茂房地产有限公司、合诚工程咨询集团股份有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心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。

截至最近一年末，发行人主要子公司 2 家，具体情况如下：

**表：2021 年度/末主要子公司基本情况**

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
1	厦门市禾山建设发展有限公司	房地产开发经营、物业管理	100	1,879,502.62	932,979.49	946,523.13	404,562.08	105,408.68
2	厦门益悦置业有限公司	房地产开发经营	100	13,680,039.77	111,836,397.83	11,843,641.94	132,252.96	166,883.04

### 1、厦门市禾山建设发展有限公司

该公司成立于 1999 年 3 月 26 日，注册资本为 35,000.00 万元。发行人持股比例为 100%。该公司经营范围为：其他工程准备活动（不含爆破）；未列明的其他建筑业；五金产品批发；房地产开发经营；物业管理；建筑物拆除活动（不含爆破）；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经

许可审批的事项)；接受房屋征收部门委托从事房屋征收与补偿具体服务工作。该公司原名为厦门禾山建设发展有限公司，2018年6月20日更名为“厦门市禾山建设发展有限公司”。

截至2021年12月31日，公司的资产总额为1,879,502.62万元，所有者权益为946,523.13万元。2021年度，公司实现营业收入404,562.08万元，净利润105,408.68万元。

## 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2021年12月31日，公司资产总额13,680,039.77万元，所有者权益合计1,843,641.94万元。2021年度，公司实现营业收入132,252.96万元，净利润166,883.04万元。

## （二）参股公司情况

截至2022年3月31日，发行人拥有52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（%）
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
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
南京荟宏置业有限公司	2016年10月	70000	南京	房地产开发	49

	10日				
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
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
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
杭州致烁投资有限公司	2016年12月2日	10000	杭州	投资管理	26
张家港市和玺物业服务服务有限公司	2020年11月13日	100	张家港	物业管理	49
福州新投怡家园物业管理有限公司	2021年3月3日	600	福州	物业管理	49
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	40.18
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
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
苏州合赢房地产开发有限公司	2021年4月9日	100000	苏州	房地产开发	40
杭州星汀商务咨询有限公司	2020年9月17日	43000	杭州	房地产开发	17
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
长沙展图房地产开发有限公司	2021年2月1日	120000	长沙	房地产开发	49
苏州鑫城发房地产开发有限公司	2021年6月11日	10000	苏州	房地产开发	33.3
盐城建悦房地产开发有限公司	2021年9月1日	46000	盐城	房地产开发	49
无锡兆融城市建设发展有限公司	2021年8月20日	2000	无锡	房地产开发	33
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
莆田兆隽置业有限公司	2021年6月11日	50000	莆田	房地产开发	40
泉州兆京置业有限公司	2021年8月10日	20000	泉州	房地产开发	49
九江利阳房地产有限公司	2021年12月8日	1000	九江	房地产开发	49
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
J-Bridge Investment Co., Ltd.	2016年5月13日	50,000 张股票	BVI	投资公司	50
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
上海铎铎房地产开发有限公司	2019年8月26日	130000	上海	房地产开发	49
温州兆发恒企业管理有限公司	2021年3月12日	229300	温州	房地产开发	33
温州兆顺企业管理有限公司	2021年6月15日	63000	温州	房地产开发	33
台州兆裕恒企业管理有限公司	2021年7月23日	115000	台州	房地产开发	35
义乌兆华企业管理有限公司	2021年6月23日	160000	义乌	房地产开发	33
南昌悦佰企业管理有限公司	2021年7月2日	140100	南昌	房地产开发	49
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	42
福州兆瑞房地产开发有限公司	2021年5月28日	104100	福州	房地产开发	49
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
莆田和汇兴装修工程有限公司	2021年11月24日	2000	莆田	装饰装修	40
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	2021年10月18日	2000	重庆	房地产开发	33
南京兆凯房地产开发有限公司	2022年1月17日	120000	南京	房地产开发	49
成都润兆欣房地产开发有限公司	2022年1月25日	90000	成都	房地产开发	49
莆田中玺投资有限公司	2021年11月26日	200000	莆田	房地产开发	49

福建怡鹭路面新材料有限公司	2019年7月 24日	2833.33	漳州	非金属矿物制品业	45
---------------	----------------	---------	----	----------	----

说明 1：发行人持有 J-BCo., Ltd 50.00%的股权，根据 J-BCo., Ltd 章程规定，发行人对 J-BCo., Ltd 不具有控制权，具有重大影响。

说明 2：发行人持有连江融建 65.00%的股权，根据连江融建章程规定，发行人对连江融建不具有控制权，具有重大影响。

说明 3：发行人持有宁德嘉行 50.00%的股权，根据宁德嘉行章程规定，发行人对宁德嘉行不具有控制权，具有重大影响。

说明 4：发行人持有武夷山嘉恒 50.00%的股权，根据武夷山嘉恒章程规定，发行人对武夷山嘉恒不具有控制权，具有重大影响。

## 五、发行人的治理结构情况

### （一）发行人治理结构

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。

#### 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。

#### **发行人治理结构的运行情况如下：**

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。

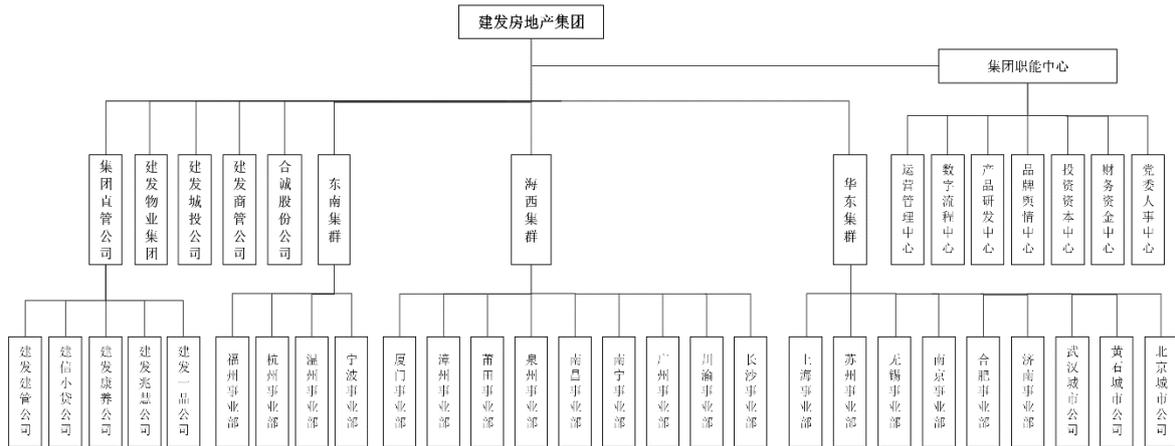
监事方面，公司监事能认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。

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。

#### **(二) 发行人组织机构设置及运行情况**

截至 2022 年 3 月末，发行人的组织结构图如下：

**图：发行人管理架构图**



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七个职能部门、管理全国房地产开发业务的三大集群以及物业、城投、商管、合诚股份等板块公司，形成了职能保障和业务执行两大组织条线，各组织条线之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

## 1、集团职能部门

**运营管理中心：**包含营运、品控、成本、市场、培训职能。

**数字流程中心：**包含流程、数智等职能。

**产品研发中心：**包含产品研发、标准定制及专业培训等职能。

**品牌舆情中心：**包含品牌策划、宣传制作及舆情管理等职能。

**投资资本中心：**包含投资、法务、资本市场等职能。

**财务资金中心：**包含财务、资金及税务等职能。

**党委人事中心：**包含党委事务、人力行政、干部管理、审计及监察等职能。

## 2、业务板块

(1) 房地产开发板块设立三大集群，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。

**海西集群：**下辖厦门事业部、漳州事业部、莆田事业部、泉州事业部、南昌事业部、南宁事业部、广州事业部、川渝事业部和长沙事业部。

华东集群：下辖上海事业部、苏州事业部、无锡事业部、南京事业部、合肥事业部、济南事业部、武汉事业部、黄石城市公司和北京城市公司。

东南集群：下辖福州事业部、杭州事业部、温州事业部和宁波事业部。

(2) 城市更新改造板块由建发城投公司负责厦门地区城市更新、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。

### **(三) 内部管理制度**

#### **1、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。

## **2、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。

#### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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：

##### 1、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。

##### 2、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。

##### 3、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会已经做出的人事任免决定的情况。

##### 4、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。

##### 5、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。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事、高级管理人员如下表所示：

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	长期
黄文洲	董事	现任	男	1965年2月	2009年3月	长期
赵呈闽	董事	现任	女	1969年8月	2019年3月	长期
	总经理	现任				2024年8月
郑永达	董事	现任	男	1971年11月	2020年5月	长期
叶衍榴	董事	现任	女	1972年10月	2017年2月	长期
王文怀	董事	现任	男	1972年7月	2017年2月	长期
林伟国	董事	现任	男	1978年9月	2019年3月	长期
	副总经理	现任			2017年2月	2023年1月
林芳	监事	现任	女	1970年1月	2014年3月	2023年1月
刘静	副总经理	现任	女	1976年12月	2011年2月	2023年1月
曹馨予	纪委书记	现任	女	1976年7月	2017年9月	2023年1月
彭勇	副总经理	现任	男	1973年9月	2020年3月	2023年1月
张颜青	财务总监	现任	男	1978年10月	2016年2月	2023年1月

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）董事、监事、高级管理人员持有本公司股票及债券情况

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。

### （三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

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	股东单位名称	担任的职务	任期时间	在股东单位是否领取报酬津贴
姓名				
庄跃凯	厦门建发集团有限公司	副总经理	2001年8月-至今	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-至今	是
	厦门建发股份有限公司	副董事长	2014年5月-2022年5月	否

郑永达	厦门建发集团有限公司	党委委员、 总经理	2022年2月-至今	否
	厦门建发股份有限公司	党委书记、 董事长	2020年4月-2022年 5月	是
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011年12月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	董事	2016年5月-2022年 5月	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-至今	是
赵呈闽	厦门建发集团有限公司	董事	2019年3月-至今	否

#### （四）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

截至募集说明书摘要签署日，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。曾任厦门建发集团有限公司房产二部经理，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。曾任厦门建发集团有限公司财务部经理，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。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、厦门华侨电子股份有限公司副总经理、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

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总监。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。曾任厦门华侨电子股份有限公司片区业务总监、建发房地产集团有限公司财务总监等职。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董事会秘书等职。现任公司监事，兼任厦门建发集团有限公司审计总监。

## 3、其他高级管理人员

总经理：赵呈闽，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。曾任公司设计研发中心总经理、公司开发管理中心总经理、公司总经理助理等职。现任公司副总经理。

副总经理：林伟国先生，详见“董事会成员”介绍。

纪委书记：曹馨予女士，1976年7月出生，本科学历，经济师。曾任公司商业地产事业部副总经理、公司人力总监、公司副总经理。现任公司纪委书记。

副总经理：彭勇先生，1973年9月出生，本科学历，高级工程师。曾任公司龙岩事业部总经理、公司漳龙区域总经理、公司福建南区域总经理等职。现任公司副总经理，兼任公司海西集群董事长。

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、公司财务部总经理等职。现任公司财务总监。

### （五）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

本公司现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）公司的主营业务

本公司的经营范围为：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。

### （二）公司的业务简介

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、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，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为核心，城市更新业务、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。

### （三）公司相关业务资质

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

序号	证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
1	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
2	建开企[2021]2353号	福建兆和房地产有限公司	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
3	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

4	FDCA350201974	厦门益悦置业有限公司	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
5	FDCA350201980	厦门岩垚联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
6	FDCA350201985	厦门岩垚盛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
7	FDCA350201969	厦门兆百俐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
8	FDCA350201967	厦门兆和盛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
9	FDCA350201962	厦门兆元盛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
10	FDCA350201977	厦门添鹭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
11	FDCA350201986	厦门兆绮盛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
12	ZZDS20220007	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	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
13	LYZP-01040000000000	龙岩利惠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
14	ZZ-18290000345000	漳州兆昌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
15	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
16	QZNA-05540000000000	南安市园区置业发展有限公司	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
17	QZSS-02980000000000	泉州兆恒置业有限公司	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
18	QZSS-02950000000000	泉州兆铭置业有限公司	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
19	QZ-29610000000000	泉州兆隆置业有限公司	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
20	QZ-29660000000000	泉州兆熙置业有限公司	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
21	510104DI342413973Z	成都兆和璟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
22	NP-06210000000000	武夷山兆益房地产有限公司	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
23	榕建政务许〔2021〕7号	福州兆瑞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
24	榕建政务许〔2021〕11号	福清兆荣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
25	榕建政务许〔2021〕40号	福清兆锦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
26	榕建政务许〔2021〕57号	福州兆硕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
27	淮安 KF14453	淮安兆丰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

28	Z01210	济南兆发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
29	Z01209	济南兆瑞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
30	苏州 KF15785	太仓建晋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
31	无锡 KF14579	无锡建悦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
32	鄂房开[2021]B20005号	黄石悦发房地产有限公司	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
33	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
34	ZZYX-00430000000032	云霄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
35	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
36	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
37	LY-01910000191000	龙岩利泓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
38	LY-12170001217000	龙岩利瑞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
39	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
40	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
41	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
42	510122A14432375	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
43	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
44	湘建房开(长)字第0332381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
45	FZLJ-02510000000091	连江兆润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
46	FZLJ-02630000000103	连江兆瑞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
47	NPJO-01540000000154	建瓯嘉景房地产有限公司	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
48	NP-JY-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
49	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
50	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
51	FZ-59860000700000	福州兆臻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
52	FZ-61120000763000	福州兆晋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

53	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
54	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
55	苏州 KF15803	苏州建合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
56	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

#### (四) 公司经营概况

##### 1、公司营业收入构成

最近三年及一期，本公司的营业收入按业务分类如下表所示：

表：发行人最近三年及一期收入构成情况表

单位：万元

主营业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019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	481,961.12	85.25	6,598,738.22	91.17	5,327,956.41	85.96	2,408,809.23	75.10
城市更新改造业务 <sup>2</sup>	-	-	407,290.16	5.63	645,564.48	10.42	504,900.00	15.74
其他业务	83,368.14	14.75	231,801.02	3.20	224,356.50	3.62	293,589.60	9.15
<b>合计</b>	<b>565,329.25</b>	<b>100.00</b>	<b>7,237,829.40</b>	<b>100.00</b>	<b>6,197,877.40</b>	<b>100.00</b>	<b>3,207,298.83</b>	<b>100.00</b>

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更新改造业务收入构成，最近三年及一期，公司营业收入分别为3,207,298.83万元、6,197,877.40万元、7,237,829.40万元和565,329.25万元。其中，房地产开发业务2021年实现收入6,598,738.22万元，占营业收入的比例为91.24%，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。公司城市更新改造业务主要系公司从事后埔-枋湖、钟宅项目改造，2019年-2021年度及2022年1-3月实现城市更新改造业务收入分别为504,900.00万元、645,564.48万元、407,290.16万元和0万元。

<sup>2</sup> 由于城市更新改造业务在2022年1-3月暂未确认收入和成本，故暂无数据列示

## 2、公司营业成本构成

最近三年及一期，本公司的营业成本按业务分类如下表所示：

表：发行人最近三年及一期成本构成情况表

单位：万元

主营业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	营业成本	占比(%)	营业成本	占比(%)	营业成本	占比(%)	营业成本	占比(%)
房地产开发业务	428,304.47	89.04	5,503,297.84	93.77	4,366,910.67	91.89	1,750,645.76	81.73
城市更新改造业务	-	-	252,554.93	4.30	248,238.31	5.22	188,943.81	8.82
其他业务	52,734.04	10.96	113,094.82	1.93	137,389.45	2.89	202,339.41	9.45
合计	<b>481,038.51</b>	<b>100.00</b>	<b>5,868,947.59</b>	<b>100.00</b>	<b>4,752,538.43</b>	<b>100.00</b>	<b>2,141,928.98</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司营业成本分别为2,141,928.98万元、4,752,538.43万元、5,868,947.59万元和481,038.51万元。发行人房地产开发业务营业成本占比最大，最近三年及一期，发行人房地产开发业务营业成本分别为1,750,645.76万元、4,366,910.67万元、5,503,297.84万元和428,304.47万元，占比分别为81.73%、91.89%、93.77%和89.04%。报告期内，发行人营业成本增长幅度与收入增长幅度基本一致。

## 3、公司毛利结构分析

最近三年及一期，本公司的营业毛利和毛利率按业务分类如下表所示：

表：发行人最近三年及一期毛利构成情况表

单位：万元

主营业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	营业毛利	毛利率(%)	营业毛利	毛利率(%)	营业毛利	毛利率(%)	营业毛利	毛利率(%)
房地产开发业务	53,656.64	11.13	1,095,440.38	16.60	961,045.74	18.04	658,163.47	27.32
城市更新改造业务	-	-	154,735.23	37.99	397,326.17	61.55	315,956.19	62.58
其他业务	30,634.10	36.75	118,706.20	51.21	86,967.05	38.76	91,250.19	31.08
合计	<b>84,290.74</b>	<b>14.91</b>	<b>1,368,881.81</b>	<b>18.91</b>	<b>1,445,338.97</b>	<b>23.32</b>	<b>1,065,369.85</b>	<b>33.22</b>

最近三年及一期，发行人毛利润分别为1,065,369.85万元、1,445,338.97万元、1,368,881.81万元和84,290.74万元，随着发行人经营规模的持续扩张和各项业务的稳步

开展，发行人毛利润维持较高的水平。

最近三年及一期，发行人毛利率分别为33.22%、23.32%、18.91%和14.91%，其中房地产开发业务的毛利率分别为27.32%、18.04%、16.60%和11.13%，毛利率呈逐年下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

## （五）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“2022 房地产开发企业综合实力 TOP500”中排列第 16 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]2353 号	福建兆和房地产有限公司	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
FDCA350201974	厦门益悦置业有限公司	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
FDCA350201980	厦门岩垚联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
FDCA350201985	厦门岩垚盛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
FDCA350201969	厦门兆百俐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

FDCA350201967	厦门兆和盛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
FDCA350201962	厦门兆元盛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
FDCA350201977	厦门添鹭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
FDCA350201986	厦门兆绮盛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
ZZDS20220007	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	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
LYZP-01040000000000	龙岩利惠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
ZZ-18290000345000	漳州兆昌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
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
QZNA-05540000000000	南安市园区置业发展有限公司	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
QZSS-02980000000000	泉州兆恒置业有限公司	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
QZSS-02950000000000	泉州兆铭置业有限公司	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
QZ-29610000000000	泉州兆隆置业有限公司	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
QZ-29660000000000	泉州兆熙置业有限公司	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
510104DI342413973Z	成都兆和璟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
NP-06210000000000	武夷山兆益房地产有限公司	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
榕建政务许〔2021〕7号	福州兆瑞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
榕建政务许〔2021〕11号	福清兆荣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
榕建政务许〔2021〕40号	福清兆锦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
榕建政务许〔2021〕57号	福州兆硕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
淮安 KF14453	淮安兆丰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
Z01210	济南兆发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
Z01209	济南兆瑞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
苏州 KF15785	太仓建晋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
无锡 KF14579	无锡建悦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

鄂房开[2021]B20005号	黄石悦发房地产有限公司	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
ZZYX-00430000000032	云霄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
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
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
LY-01910000191000	龙岩利泓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
LY-12170001217000	龙岩利瑞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
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
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
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
510122A14432375	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
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0332381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
FZLJ-02510000000091	连江兆润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
FZLJ-02630000000103	连江兆瑞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
NPJO-01540000000154	建瓯嘉景房地产有限公司	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
NP-JY-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
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
FZ-59860000700000	福州兆臻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-61120000763000	福州兆晋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
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
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
苏州 KF15803	苏州建合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
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

## (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向银行等金融机构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中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。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、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅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 6-12 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。

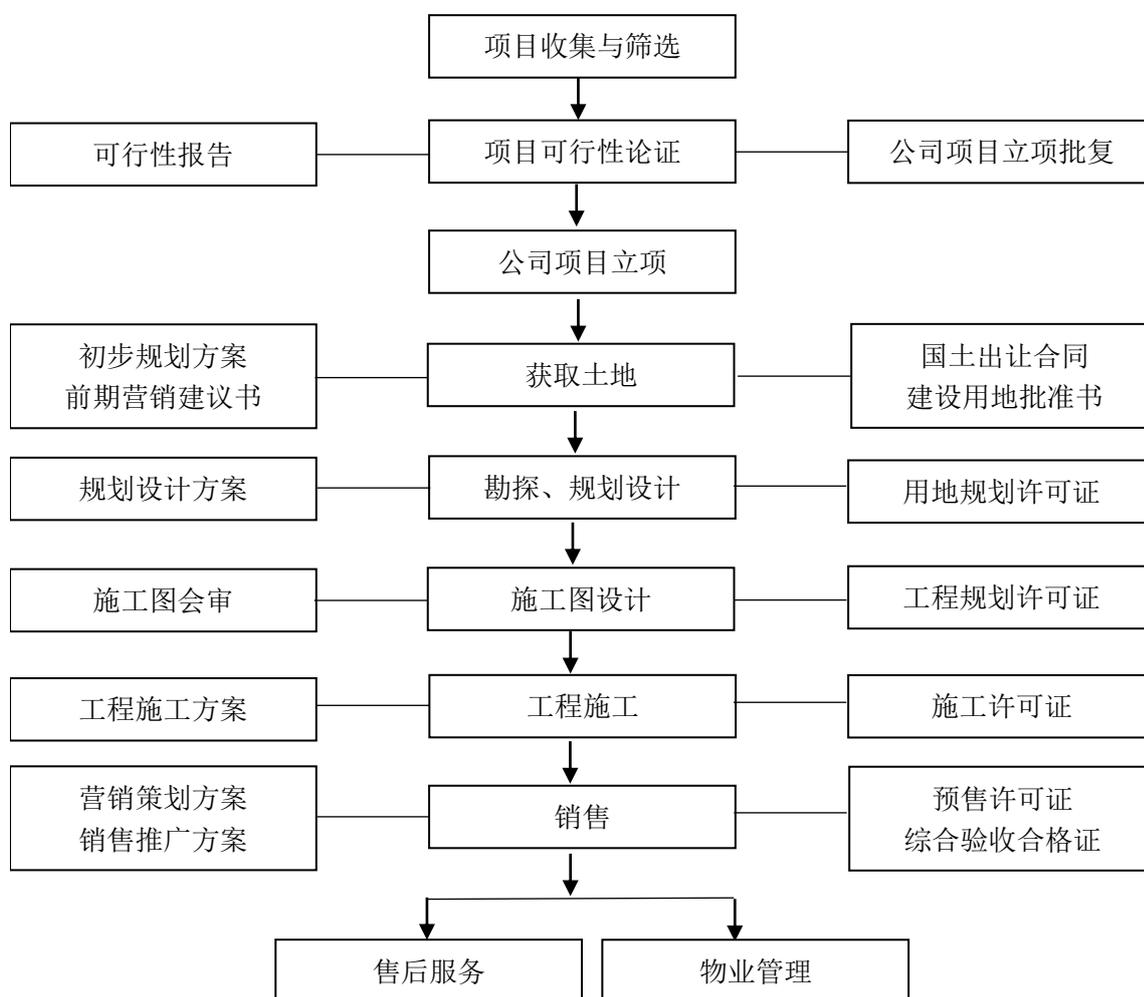
产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。发行人一直坚持精品策略，持续提升产品质量和

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、深

圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市均有房地产业务开展。

表：发行人最近三年及一期房地产开发经营情况表

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
新开工面积（万平方米）	177.48	1,750.93	721.71	522.08
竣工面积（万平方米）	-	781.71	356.76	265.01
签约销售面积（万平方米）	132.02	914.41	531.03	404.75
签约销售金额（亿元）	248.90	1,753.85	1,038.82	721.97
结算面积（万平方米）	33.00	373.22	325.55	206.06
结算收入（亿元）	47.00	572.58	531.72	239.56

最近三年及一期，公司新开工面积分别 522.08 万平方米、721.71 万平方米、1,750.93 万平方米和 177.48 万平方米；2019-2021 年<sup>3</sup>，竣工面积分别为 265.01 万平方米、356.76 万平方米和 781.71 万平方米；2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，签约销售面积分别为 404.75 万平方米、531.03 万平方米、914.41 万平方米和 132.02 万平方米；签约销售金额分别为 721.97 亿元、1,038.82 亿元、1,753.85 亿元和 248.90 亿元；结算面积分别为 206.06 万平方米、325.55 万平方米、373.22 万平方米和 33.00 万平方米；结算收入分别为 239.56 亿元、531.72 亿元、572.58 亿元和 47.00 亿元，业绩稳步上扬。

<sup>3</sup> 暂未统计截至 2022 年 3 月末竣工面积，由于房屋建筑竣工周期较长，2022 年 3 月末数据较 2021 年末未产生较大差异。

表：发行人最近三年及一期分地区收入构成情况表

单位：亿元

## ① 已完工项目情况

地区名称	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019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	28.14	24.09	244.46	200.45	265.40	214.57	76.77	49.66
湖南	16.13	14.94	2.11	1.77	28.05	23.33	40.59	26.93
上海	-	-	19.80	16.39	49.67	46.32	1.44	0.44
四川	0.24	0.21	32.34	16.83	30.24	19.84	5.53	4.76
广西	0.30	0.27	32.94	28.36	1.92	1.40	4.89	4.06
江苏	2.81	2.88	142.04	120.40	152.29	126.23	99.24	77.70
安徽	-	-	24.64	22.07	5.20	4.96	12.42	11.52
浙江	0.09	0.02	37.69	33.64	0.01	0.01	-	-
湖北	0.04	0.04	12.84	11.28	0.01	0.01	-	-
广东	<b>0.43</b>	<b>0.38</b>	<b>44.28</b>	<b>39.47</b>	0.01	0.01	-	-
合计	<b>48.20</b>	<b>42.83</b>	<b>593.14</b>	<b>490.66</b>	<b>532.80</b>	<b>435.69</b>	<b>240.88</b>	<b>175.06</b>

截至2022年3月31日，公司共有175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、张家港杭州、苏州和无锡等城市，合计总可售面积达2,137.17万平方米，累计签约销售面积达1,962.44万平方米。

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	城市	用途	总可售面积（万平方米）	已售面积（万平方米）	项目批文情况
1	连江书香府一期	福州	住宅	7.57	7.53	A+B+C+D+E+F
2	龙海珑玺	漳州	住宅、商业	3.11	3.03	A+B+C+D+E+F
3	云霄南湖印	漳州	住宅	25.12	20.59	A+B+C+D+E+F
4	无锡泊月湾一期	无锡	住宅	10.28	7.27	A+B+C+D+E+F
5	南宁央玺	南宁	住宅、商业	26.98	18.12	A+B+C+D+E+F
6	无锡和玺一期	无锡	住宅、教育	4.57	4.56	A+B+C+D+E+F
7	无锡和玺二期	无锡	住宅	5.91	5.79	A+B+C+D+E+F
8	张家港御璟湾一期	张家港	住宅、商业	7.17	6.41	A+B+C+D+E+F

9	张家港御璟湾二期	张家港	住宅、商业、教育	7.70	7.00	A+B+C+D+E+F
10	苏州悦江南	苏州	住宅	19.61	18.98	A+B+C+D+E+F
11	苏州春江泊月	苏州	住宅、商业	8.30	8.10	A+B+C+D+E+F
12	漳州文昌府	漳州	住宅	9.09	8.96	A+B+C+D+E+F
13	龙岩津湖印	龙岩	住宅、商业	5.99	5.99	A+B+C+D+E+F
14	漳州玺院	漳州	住宅	11.93	11.11	A+B+C+D+E+F
15	漳州玖龙台	漳州	住宅	14.58	14.58	A+B+C+D+E+F
16	长泰山外山二期	漳州	住宅	11.94	8.13	A+B+C+D+E+F
17	漳州央著	漳州	住宅	11.35	11.09	A+B+C+D+E+F
18	厦门央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.48	A+B+C+D+E+F
19	厦门央著二期	厦门	住宅、商业	11.88	11.64	A+B+C+D+E+F
20	厦门玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.54	A+B+C+D+E+F
21	福州山外山二期	福州	住宅、商业	8.42	3.13	A+B+C+D+E+F
22	福州榕墅湾	福州	住宅、商业	14.69	12.82	A+B+C+D+E+F
23	福州央著	福州	住宅、商业	16.57	15.02	A+B+C+D+E+F
24	福州天空之城	福州	住宅、商业	41.93	33.38	A+B+C+D+E+F
25	连江山海大观一区	福州	住宅	16.98	2.48	A+B+C+D+E+F
26	上海西郊金茂府	上海	住宅	16.81	13.25	A+B+C+D+E+F
27	上海央玺	上海	住宅、商业	14.70	9.89	A+B+C+D+E+F
28	长沙央著二期	长沙	住宅、商业	16.74	14.24	A+B+C+D+E+F
29	长沙央著三期	长沙	住宅	13.38	10.39	A+B+C+D+E+F
30	成都浅水湾三期	成都	住宅	36.58	32.75	A+B+C+D+E+F
31	成都麓岭汇二期	成都	商业	12.09	10.59	A+B+C+D+E+F
32	成都麓岭汇三期	成都	商业	13.87	11.51	A+B+C+D+E+F

33	武汉玺悦	武汉	住宅	20.20	16.02	A+B+C+D+E+F
34	建阳央著	南平	住宅、 商业	14.66	13.97	A+B+C+D+E+F
35	武夷山外山	南平	住宅、 商业	9.39	8.32	A+B+C+D+E+F
36	泉州珑璟湾 三期	泉州	商业	10.60	10.25	A+B+C+D+E+F
37	南京央誉一 期	南京	住宅、 商业	7.84	7.63	A+B+C+D+E+F
38	南京央誉二 期	南京	住宅、 商业	7.89	7.11	A+B+C+D+E+F
39	南京润锦园	南京	住宅、 商业	7.27	7.07	A+B+C+D+E+F
40	三明央著一 期	三明	住宅、 商业	8.64	8.64	A+B+C+D+E+F
41	张家港泱誉	张家 港	住宅	15.09	15.01	A+B+C+D+E+F
42	太仓泱誉	苏州	住宅、 商业	9.36	9.28	A+B+C+D+E+F
43	太仓都会之 光	苏州	住宅	11.30	9.00	A+B+C+D+E+F
44	无锡玖里湾 四期	无锡	住宅、 商业	4.62	4.62	A+B+C+D+E+F
45	合肥雍龙府 二期	合肥	住宅、 商业	11.33	11.33	A+B+C+D+E+F
46	杭州凤起潮 鸣	杭州	住宅、 商业	8.95	8.84	A+B+C+D+E+F
47	杭州留下西 溪云庐	杭州	住宅	6.14	3.27	A+B+C+D+E+F
48	杭州塘北沁 园	杭州	住宅	10.32	8.85	A+B+C+D+E+F
49	广州央玺	广州	住宅	12.08	7.30	A+B+C+D+E+F
50	深圳璟悦轩	深圳	商业	3.64	2.89	A+B+C+D+E+F
51	珠海悦玺	珠海	住宅、 商业	10.34	4.05	A+B+C+D+E+F
52	武汉玺院	武汉	住宅	10.34	7.09	A+B+C+D+E+F
53	建阳玺院	南平	住宅、 商业	17.05	15.41	A+B+C+D+E+F
54	莆田央誉	莆田	住宅	13.09	13.02	A+B+C+D+E+F
55	宁德天行泱 著	宁德	住宅、 商业	12.29	10.92	A+B+C+D+E+F
56	太仓天镜湾	苏州	住宅、 商业	20.13	19.51	A+B+C+D+E+F

57	延平玺悦一期	南平	住宅、商业	12.93	12.22	A+B+C+D+E+F
58	延平玺悦二期	南平	住宅	15.74	14.02	A+B+C+D+E+F
59	漳浦玺院一期	漳州	住宅、商业	21.08	20.73	A+B+C+D+E+F
60	南宁北大珑廷一期	南宁	住宅、商业	15.70	15.70	A+B+C+D+E+F
61	莆田磐龙府一期	莆田	住宅、商业、教育	13.40	13.40	A+B+C+D+E+F
62	宁德天行玺院	宁德	住宅	24.01	21.43	A+B+C+D+E+F
63	上海金玥湾	上海	住宅	19.90	14.51	A+B+C+D+E+F
64	常熟尚虞院	张家港	住宅	10.11	5.04	A+B+C+D+E+F
65	连江书香里	福州	住宅、商业	8.95	7.84	A+B+C+D+E+F
66	长沙泊悦	长沙	住宅、商业	15.74	11.79	A+B+C+D+E+F
67	长沙观悦	长沙	住宅	24.50	22.26	A+B+C+D+E+F
68	云霄半山御园二期	漳州	住宅	9.59	9.59	A+B+C+D+E+F
69	福州山外山一期	福州	住宅	4.61	3.85	A+B+C+D+E+F
70	福州央玺	福州	住宅	1.51	0.99	A+B+C+D+E+F
71	南宁玺院	南宁	住宅、商业	14.24	12.05	A+B+C+D+E+F
72	南宁玺院二期	南宁	住宅、商业	4.66	4.00	A+B+C+D+E+F
73	长沙中央公园二期	长沙	住宅、商业	8.07	8.05	A+B+C+D+E+F
74	长沙央著一期	长沙	住宅、商业	8.94	8.12	A+B+C+D+E+F
75	龙岩尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.10	A+B+C+D+E+F
76	龙岩玺院 B 标段	龙岩	住宅、商业	8.20	8.20	A+B+C+D+E+F
77	建阳悦府	南平	住宅、商业	12.30	12.14	A+B+C+D+E+F
78	泉州珑玥湾二期	泉州	住宅、商业	18.41	18.39	A+B+C+D+E+F
79	三明观邸	三明	住宅、商业	11.09	9.93	A+B+C+D+E+F
80	三明玺院一期	三明	住宅、商业	6.93	6.93	A+B+C+D+E+F

81	三明玺院二期	三明	住宅、商业	8.52	8.52	A+B+C+D+E+F
82	苏州泱誉二期	苏州	住宅、商业	11.61	11.61	A+B+C+D+E+F
83	苏州璞悦	苏州	住宅、商业	4.82	4.82	A+B+C+D+E+F
84	张家港御珑湾一期	张家港	住宅、商业	16.03	16.03	A+B+C+D+E+F
85	张家港御珑湾二期	张家港	住宅、商业	5.41	5.41	A+B+C+D+E+F
86	张家港天玺一期	张家港	住宅、商业	10.50	10.50	A+B+C+D+E+F
87	张家港天玺二期	张家港	住宅、商业	10.94	10.92	A+B+C+D+E+F
88	无锡玖里湾一期	无锡	住宅、商业	10.40	10.40	A+B+C+D+E+F
89	爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	A+B+C+D+E+F
90	时尚国际	厦门	住宅、商业	4.90	4.90	A+B+C+D+E+F
91	上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	A+B+C+D+E+F
92	书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	A+B+C+D+E+F
93	山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	A+B+C+D+E+F
94	中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	A+B+C+D+E+F
95	半山御景A04/B03	厦门	住宅、商业	13.42	13.42	A+B+C+D+E+F
96	翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	A+B+C+D+E+F
97	厦门中央湾区珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.60	17.60	A+B+C+D+E+F
98	厦门央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	A+B+C+D+E+F
99	厦门中央湾区琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.87	A+B+C+D+E+F
100	厦门央座	厦门	住宅	3.96	3.95	A+B+C+D+E+F
101	厦门E36	厦门	住宅、商业	8.37	8.37	A+B+C+D+E+F
102	厦门中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	17.44	A+B+C+D+E+F
103	中央天悦	厦门	住宅、商业	9.99	9.99	A+B+C+D+E+F

104	厦门央玺	厦门	住宅、商业	11.67	10.69	A+B+C+D+E+F
105	圣地亚哥	漳州	住宅、商业	50.88	47.02	A+B+C+D+E+F
106	漳州半山墅	漳州	住宅	7.90	7.75	A+B+C+D+E+F
107	美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	A+B+C+D+E+F
108	云霄半山御园一期	漳州	住宅、商业	14.03	14.03	A+B+C+D+E+F
109	漳州碧湖壹号	漳州	住宅	15.51	15.51	A+B+C+D+E+F
110	漳州碧湖双玺	漳州	住宅、商业	18.13	18.03	A+B+C+D+E+F
111	长泰山外山一期	漳州	住宅、商业	5.35	5.35	A+B+C+D+E+F
112	福州领第四区	福州	住宅	5.46	5.46	A+B+C+D+E+F
113	福州领第一区	福州	住宅	5.61	5.59	A+B+C+D+E+F
114	福州领第二区	福州	住宅	9.82	9.82	A+B+C+D+E+F
115	福州领第三区	福州	住宅、商业	20.12	19.25	A+B+C+D+E+F
116	连江领郡	福州	住宅	16.46	16.44	A+B+C+D+E+F
117	湘江北尚	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	A+B+C+D+E+F
118	西山汇景苑	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	A+B+C+D+E+F
119	长沙汇金国际	长沙	住宅、商业	24.79	24.53	A+B+C+D+E+F
120	长沙中央悦府	长沙	住宅、商业	11.73	11.68	A+B+C+D+E+F
121	长沙中央公园一期	长沙	住宅	17.74	17.74	A+B+C+D+E+F
122	上海新江湾4#地块	上海	住宅	4.13	4.09	A+B+C+D+E+F
123	上海新江湾6#地块	上海	住宅	8.51	8.36	A+B+C+D+E+F
124	上海新江湾20#地块	上海	住宅、商业	6.60	5.69	A+B+C+D+E+F
125	上海新江湾21#地块	上海	住宅、商业	3.51	1.79	A+B+C+D+E+F
126	上海玫瑰湾	上海	住宅、商业	7.75	7.73	A+B+C+D+E+F

127	上海公园首府	上海	住宅	5.42	3.26	A+B+C+D+E+F
128	上海新江湾22号地块	上海	商业	7.44	4.53	A+B+C+D+E+F
129	成都天府鹭洲	成都	住宅、商业	25.71	25.71	A+B+C+D+E+F
130	成都金沙里	成都	住宅、商业	15.26	15.26	A+B+C+D+E+F
131	成都中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.15	7.63	A+B+C+D+E+F
132	成都浅水湾一期	成都	住宅	11.63	11.63	A+B+C+D+E+F
133	成都浅水湾二期	成都	住宅	4.27	4.01	A+B+C+D+E+F
134	成都鹭洲国际	成都	住宅、商业	21.44	21.44	A+B+C+D+E+F
135	成都翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.35	16.32	A+B+C+D+E+F
136	成都麓岭汇一期	成都	住宅、商业	11.37	10.04	A+B+C+D+E+F
137	龙岩上郡一期	龙岩	住宅、商业	11.61	11.61	A+B+C+D+E+F
138	龙岩上郡二期	龙岩	住宅、商业	21.41	21.41	A+B+C+D+E+F
139	龙岩上郡三期	龙岩	住宅、商业	10.85	10.63	A+B+C+D+E+F
140	龙岩玺院A标段	龙岩	住宅	9.16	9.05	A+B+C+D+E+F
141	龙岩央郡	龙岩	住宅、商业	8.27	8.27	A+B+C+D+E+F
142	建阳悦城中心	南平	商业	6.50	6.29	A+B+C+D+E+F
143	建阳悦城一区	南平	住宅、商业	11.52	11.52	A+B+C+D+E+F
144	建阳悦城二区	南平	住宅、商业	25.11	25.11	A+B+C+D+E+F
145	三明永郡一期	三明	住宅	10.59	10.59	A+B+C+D+E+F
146	三明永郡二期	三明	住宅、商业	8.79	8.79	A+B+C+D+E+F
147	三明燕郡A标段	三明	住宅、商业	8.67	8.67	A+B+C+D+E+F
148	三明央墅	三明	住宅、商业	2.73	2.68	A+B+C+D+E+F
149	泉州珑璟湾一期	泉州	住宅、商业	17.71	17.71	A+B+C+D+E+F
150	泉州珑璟湾二期	泉州	住宅、商业	5.47	5.47	A+B+C+D+E+F

151	泉州珑玥湾一期	泉州	住宅	8.05	8.05	A+B+C+D+E+F
152	泉州中泱天成	泉州	住宅、商业	6.02	5.67	A+B+C+D+E+F
153	苏州中泱天成	苏州	住宅、商业	16.13	16.13	A+B+C+D+E+F
154	苏州独墅湾一期	苏州	住宅、商业	14.55	14.32	A+B+C+D+E+F
155	苏州独墅湾二期	苏州	住宅、商业	14.86	13.64	A+B+C+D+E+F
156	苏州独墅湾三期	苏州	住宅、商业	15.03	14.88	A+B+C+D+E+F
157	苏州泱誉一期	苏州	住宅、商业	11.56	11.56	A+B+C+D+E+F
158	龙岩泱著	龙岩	住宅	10.64	10.64	A+B+C+D+E+F
159	长沙央玺	长沙	住宅、商业	14.85	13.81	A+B+C+D+E+F
160	龙岩玺院 C 标段	龙岩	住宅、商业	6.37	6.32	A+B+C+D+E+F
161	龙岩首院 A1 标段	龙岩	住宅、商业	13.90	13.51	A+B+C+D+E+F
162	龙岩首院 B 标段	龙岩	住宅、商业	5.70	5.49	A+B+C+D+E+F
163	龙岩首院 C 标段	龙岩	住宅、商业	5.03	4.41	A+B+C+D+E+F
164	建瓯玺院	南平	住宅、商业	16.37	15.66	A+B+C+D+E+F
165	莆田央著	莆田	住宅	15.47	15.33	A+B+C+D+E+F
166	三明央著二期	三明	住宅、商业	5.87	5.87	A+B+C+D+E+F
167	张家港御珑湾三期	张家港	住宅、商业	8.45	8.45	A+B+C+D+E+F
168	张家港御珑湾四期	张家港	住宅、商业	15.34	15.34	A+B+C+D+E+F
169	太仓泱著	苏州	住宅、商业	13.09	13.09	A+B+C+D+E+F
170	无锡玖里湾二期	无锡	住宅、商业	15.04	15.04	A+B+C+D+E+F
171	无锡玖里湾三期	无锡	住宅、商业	8.91	8.88	A+B+C+D+E+F
172	合肥雍龙府一期	合肥	住宅、商业	8.98	8.98	A+B+C+D+E+F
173	杭州养云静舍	杭州	住宅	4.38	4.17	A+B+C+D+E+F
174	杭州紫璋台	杭州	住宅	21.27	17.37	A+B+C+D+E+F
175	福州悦府	福州	住宅	13.03	6.54	A+B+C+D+E+F

合计	2,137.17	1,962.44	
----	----------	----------	--

备注：项目批准情况六证明细：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 2022 年 3 月 31 日，公司共有 177 个在建项目，位于厦门、漳州、福州、上海、成都、无锡、苏州、泉州、南平、宁德、莆田、南京、株洲等城市，总可售面积达 2,470.26 万平方米，总投资金额达 3,747.56 亿元。

表：发行人在建房地产项目情况

单位：万平方米/万元

序号	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积	总投资额	已完成投资	项目批准情况
1	九江南湖印	九江	住宅	2022年-2024年	4.77	40,979.00	20,184.86	A+B+C+D
2	莆田书香府	莆田	住宅	2022年-2024年	43.91	348,995.77	185,961.67	A+B+C+D
3	莆田棠颂和府	莆田	住宅	2022年-2025年	32.81	445,275.00	260,778.69	A+B+C+D
4	福州市仓山区 2022-02 金山地块	福州	住宅	2022年-2024年	15.32	102,175.81	67,056.35	A+B+C+D
5	泉州和著	泉州	住宅	2022年-2024年	29.24	143,154.81	87,241.20	A+B+C+D
6	成都天府新区 78 亩	成都	住宅	2022年-2024年	16.84	291,238.36	116,819.30	A+B+C+D
7	成都天府新区 156 亩	成都	住宅	2022年-2024年	32.37	589,598.26	255,685.91	A+B+C+D
8	苏州和萃	苏州	住宅	2022年-2024年	15.74	306,252.03	201,160.61	A+B+C+D
9	南京金鼎湾	南京	住宅	2022年-2024年	6.32	223,119.57	164,131.93	A+B+C+D
10	宁波春江悦	宁波	住宅	2021年-2023年	25.19	473,310.02	380,167.75	A+B+C+D+F
11	苏州云锦湾	苏州	住宅	2021年-2023年	9.10	126,338.47	92,198.00	A+B+C+D+F
12	宿迁文瀚府一期	宿迁	住宅	2021年-2023年	15.29	264,909.93	211,652.46	A+B+C+D+F

13	龙岩和鸣	龙岩	住宅	2021年-2024年	11.76	126,570.98	94,357.27	A+B+C+D+F
14	仙游悦鸣苑	莆田	住宅	2021年-2023年	8.36	49,789.37	32,548.12	A+B+C+D+F
15	益阳央著一期	益阳	住宅	2021年-2023年	21.37	128,185.08	69,183.74	A+B+C+D+F
16	宁波养云一期	宁波	住宅	2021年-2023年	10.18	196,222.94	149,952.65	A+B+C+D+F
17	南京和章	南京	住宅	2021年-2023年	12.81	116,528.73	79,191.79	A+B+C+D+F
18	南安映月	泉州	住宅	2021年-2023年	28.10	285,310.10	211,643.75	A+B+C+D+F
19	温州翰林九境	温州	住宅	2021年-2024年	37.14	797,203.00	527,707.14	A+B+C+D+F
20	南通鸿璟园	南通	住宅、商业	2021年-2023年	17.56	292,418.46	210,240.11	A+B+C+D+F
21	福州璟云公馆	福州	住宅	2021年-2023年	20.88	366,834.00	308,219.59	A+B+C+D+F
22	上海苏河望	上海	住宅	2021年-2023年	10.16	799,981.29	731,339.50	A+B+C+D+F
23	上海宝山区顾村 0302-02 地块	上海	住宅	2021年-2024年	10.32	355,000.00	227,000.00	A+B+C+D
24	南通御珑湾	南通	住宅	2021年-2023年	14.04	223,456.36	171,038.03	A+B+C+D+F
25	苏州璟萃	苏州	住宅	2021年-2023年	16.42	351,288.18	266,415.07	A+B+C+D+F
26	六安玖熙府一期	六安	住宅	2021年-2023年	11.66	92,337.29	67,096.92	A+B+C+D+F
27	南昌祥云悦府	南昌	住宅	2021年-2023年	20.05	217,417.20	144,663.99	A+B+C+D+F
28	福州养云	福州	住宅	2020年-2022年	21.35	379,563.98	328,825.63	A+B+C+D+F
29	建阳和鸣	南平	住宅	2020年-2022年	10.41	90,769.08	64,827.69	A+B+C+D+F
30	福州和玺	福州	住宅	2021年-2022年	6.20	100,654.54	90,059.98	A+B+C+D+F
31	厦门湾璟	厦门	住宅	2021年-2023年	8.16	234,670.74	204,955.56	A+B+C+D+F
32	永春泊月	泉州	住宅	2021年-2023年	14.60	113,116.00	86,391.93	A+B+C+D+F
33	厦门悦府	厦门	住宅	2021年-2023年	5.10	82,292.80	67,336.27	A+B+C+D+F
34	无锡金玥湾一期	无锡	住宅	2020年-2023年	14.75	173,768.30	130,898.05	A+B+C+D+F
35	无锡金玥湾二期	无锡	住宅	2021年-2023年	9.44	127,230.03	94,221.96	A+B+C+D+F

36	宁德时代璟城	宁德	住宅、商业	2021年-2024年	18.81	184,614.45	122,044.51	A+B+C+D+F
37	建阳叁里云庐一期	南平	住宅	2021年-2022年	10.16	89,677.81	65,755.91	A+B+C+D+F
38	诸暨养云	绍兴	住宅	2020年-2022年	3.57	66,892.91	52,786.63	A+B+C+D+F
39	宁德天行缦云	宁德	住宅	2021年-2023年	16.57	182,887.51	133,743.39	A+B+C+D+F
40	宁德书香府	宁德	住宅	2021年-2022年	13.39	114,163.23	84,112.91	A+B+C+D+F
41	莆田和鸣兰溪	莆田	住宅	2021年-2023年	19.01	176,483.76	140,361.16	A+B+C+D+F
42	龙岩文璟	龙岩	住宅	2021年-2023年	12.24	141,780.74	117,420.51	A+B+C+D+F
43	龙岩云著一期	龙岩	住宅	2021年-2023年	9.59	110,004.66	89,653.87	A+B+C+D+F
44	蚌埠磐龙院一期	蚌埠	住宅	2020年-2022年	11.26	96,038.00	77,062.52	A+B+C+D+F
45	蚌埠磐龙院二期	蚌埠	住宅	2021年-2023年	9.66	83,762.00	59,507.30	A+B+C+D+F
46	淮安天玺湾一期	淮安	住宅	2021年-2023年	19.21	249,918.52	185,292.64	A+B+C+D+F
47	无锡静学和鸣一期	无锡	住宅	2021年-2023年	12.60	230,170.73	189,182.74	A+B+C+D+F
48	无锡静学和鸣二期	无锡	住宅	2021年-2023年	10.76	194,046.90	152,236.55	A+B+C+D+F
49	济南玺园	济南	住宅	2021年-2023年	9.93	91,077.69	59,554.02	A+B+C+D+F
50	南京和著	南京	住宅	2021年-2023年	24.70	216,201.32	158,039.07	A+B+C+D+F
51	贵阳央著	贵州	住宅	2020年-2022年	23.25	155,601.78	100,897.44	A+B+C+D+F
52	佛山和鸣	佛山	住宅	2020年-2023年	12.95	209,594.02	167,370.19	A+B+C+D+F
53	南宁和玺	南宁	住宅	2021年-2023年	7.63	99,913.59	75,307.47	A+B+C+D+F
54	成都央玺	成都	住宅	2020年-2022年	32.44	737,971.98	620,106.46	A+B+C+D+F
55	株洲央著一期	株洲	住宅	2021年-2023年	23.51	152,389.14	103,125.90	A+B+C+D+F
56	株洲央著二期	株洲	住宅	2021年-2024年	24.15	155,494.31	83,340.37	A+B+C+D+F
57	重庆和玺	重庆	住宅	2021年-2022年	15.30	183,740.02	125,056.27	A+B+C+D+F
58	厦门五缘映月	厦门	住宅	2020年-2023年	6.38	335,476.39	307,017.02	A+B+C+D+F
59	厦门和玺	厦门	住宅	2020年-2022年	11.53	333,043.54	318,358.96	A+B+C+D+F

60	连江书香府二期	福州	住宅	2020年-2022年	8.10	71,297.35	55,113.34	A+B+C+D+F
61	北京长安和玺	北京	住宅	2020年-2023年	9.21	446,395.24	434,127.06	A+B+C+D+F
62	杭州书香印翠	杭州	住宅	2020年-2022年	10.96	279,262.59	253,363.42	A+B+C+D+F
63	建阳和玺	南平	住宅	2020年-2023年	9.55	87,564.52	69,888.68	A+B+C+D+F
64	杭州天悦	杭州	住宅	2020年-2022年	19.79	248,010.21	222,252.13	A+B+C+D+F
65	宁德和玺二期	宁德	住宅	2020年-2023年	11.22	119,763.95	95,289.35	A+B+C+D+F
66	宁德和玺一期	宁德	住宅	2020年-2022年	8.95	95,124.29	75,853.40	A+B+C+D+F
67	厦门缦云	厦门	住宅、商业	2020年-2024年	13.51	481,613.64	418,918.53	A+B+C+D+F
68	厦门书香府邸一期	厦门	住宅、商业	2020年-2023年	3.77	90,461.84	78,249.18	A+B+C+D+F
69	厦门书香府邸二期	厦门	住宅、商业	2020年-2023年	7.24	173,377.86	151,739.37	A+B+C+D+F
70	漳州和著	漳州	住宅、商业	2020年-2022年	7.70	91,576.60	75,626.17	A+B+C+D+F
71	石狮泱著	泉州	住宅	2020年-2023年	21.59	107,817.64	76,741.09	A+B+C+D+F
72	无锡泊月湾二期	无锡	住宅	2020年-2022年	12.00	207,173.23	177,884.36	A+B+C+D+F
73	苏州园玺一期	苏州	住宅	2020年-2022年	10.07	194,702.73	164,090.88	A+B+C+D+F
74	苏州园玺二期	苏州	住宅	2020年-2023年	8.84	196,761.58	157,357.39	A+B+C+D+F
75	南京珺和府	南京	住宅	2020年-2022年	15.86	371,130.86	329,806.43	A+B+C+D+F
76	上海云锦湾	上海	住宅	2020年-2022年	13.04	383,005.27	333,628.94	A+B+C+D+F
77	上海浦上湾	上海	住宅	2020年-2022年	7.17	183,849.32	158,486.17	A+B+C+D+F
78	张家港和玺一期	张家港	住宅	2020年-2022年	12.66	183,460.00	143,803.36	A+B+C+D+F
79	张家港和玺二期	张家港	住宅	2020年-2023年	9.50	144,602.26	109,742.36	A+B+C+D+F
80	无锡上院一期	无锡	住宅	2020年-2022年	15.89	270,156.88	229,183.95	A+B+C+D+F
81	无锡上院二期	无锡	住宅	2021年-2023年	13.99	270,290.17	211,896.66	A+B+C+D+F
82	南宁央著	南宁	住宅、商业	2020年-2022年	7.35	129,066.42	107,647.13	A+B+C+D+F
83	上海泗水和鸣	上海	住宅、商业	2020年-2022年	15.10	411,342.40	365,126.47	A+B+C+D+F

84	厦门养云	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	22.80	989,320.28	922,398.38	A+B+C+D+F
85	成都麓岭汇四期	成都	住宅	2019年-2023年	18.59	96,979.87	55,054.10	A+B+C+D+F
86	漳浦玺院二期	漳州	住宅、商业	2020年-2023年	18.45	102,362.00	74,789.91	A+B+C+D+F
87	无锡和玺三期	无锡	住宅	2020年-2022年	5.73	158,224.31	133,037.35	A+B+C+D+F
88	无锡和玺四期	无锡	住宅	2020年-2022年	6.41	168,486.42	141,211.89	A+B+C+D+F
89	张家港御璟湾三期	张家港	住宅、商业	2020年-2022年	8.20	80,806.92	58,118.73	A+B+C+D+F
90	张家港御璟湾四期	张家港	住宅	2022年-2023年	16.29	151,207.55	87,765.53	A+B+C+D+F
91	厦门和鸣	厦门	住宅	2020年-2022年	10.34	229,588.21	207,264.33	A+B+C+D+F
92	长沙松雅院	长沙	住宅	2019年-2022年	29.56	318,362.81	260,144.90	A+B+C+D+F
93	莆田玉湖壹号	莆田	住宅、商业	2020年-2022年	17.57	129,120.78	109,267.42	A+B+C+D+F
94	长沙江山悦	长沙	住宅	2020年-2022年	49.20	514,686.96	419,379.63	A+B+C+D+F
95	长泰山湖院	漳州	住宅、商业	2020年-2023年	7.41	95,455.27	33,538.45	A+B+C+D+F
96	厦门和著一期	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	6.30	151,231.03	137,334.78	A+B+C+D+F
97	厦门和著二期	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	7.22	173,971.81	155,161.20	A+B+C+D+F
98	南宁五象印月	南宁	住宅、商业	2020年-2022年	21.40	381,438.64	326,262.44	A+B+C+D+F
99	南京玖熙府	南京	住宅	2020年-2022年	21.16	277,892.32	203,770.41	A+B+C+D+F
100	连江山海大观三区	福州	住宅	2019年-2022年	1.98	25,050.19	15,795.28	A+B+C+D+F
101	连江山海大观四区	福州	商业	2018年-2023年	0.75	13,046.99	8,199.74	A+B+C+D
102	珠海央璟	珠海	住宅	2019年-2022年	6.83	231,176.29	214,722.77	A+B+C+D+F
103	延平玺悦三期	南平	住宅	2019年-2023年	9.19	68,186.02	44,327.76	A+B+C+D+F
104	南宁北大珑廷二期	南宁	住宅	2020年-2022年	19.08	153,339.98	104,500.79	A+B+C+D+F
105	漳州央誉	漳州	住宅、商业	2019年-2022年	12.37	171,407.53	154,424.16	A+B+C+D+F
106	莆田磐龙府三期	莆田	住宅、商业	2020年-2022年	18.98	223,325.57	191,991.64	A+B+C+D+F
107	无锡玖里映月一期	无锡	住宅、商业	2020年-2022年	9.40	129,076.19	123,627.25	A+B+C+D+F

108	无锡玖里映月二期	无锡	住宅、商业	2019年-2022年	8.11	119,940.57	104,711.43	A+B+C+D+F
109	福州汇成新时代大厦	福州	商业	2019年-2022年	6.34	204,525.27	94,192.40	A+B+C+D
110	厦门叁里云庐	厦门	住宅、商业	2021年-2024年	16.90	401,915.42	302,206.20	A+B+C+D+F
111	黄石和玺一期	黄石	住宅、商业	2021年-2024年	33.20	193,292.05	80,947.36	A+B+C+D+F
112	漳平文著	龙岩	住宅、商业	2021年-2023年	14.82	113,452.32	65,466.91	A+B+C+D+F
113	珠海玖云府	珠海	住宅、商业	2021年-2024年	21.12	193,938.05	108,801.92	A+B+C+D
114	福清璟云	福州	住宅、商业	2021年-2024年	4.21	47,781.98	28,589.33	A+B+C+D+F
115	杭州东新地块	杭州	商业	2021年-2023年	5.68	165,583.00	89,881.00	A+B+C+D
116	江阴珺和府一期	无锡	住宅	2021年-2023年	12.40	146,542.00	84,216.95	A+B+C+D
117	南宁和鸣	南宁	住宅	2021年-2024年	13.59	131,908.72	85,159.01	A+B+C+D+F
118	厦门五缘湾玺	厦门	住宅	2021年-2024年	10.27	332,828.87	288,939.62	A+B+C+D+F
119	宿迁文瀚府二期	宿迁	住宅	2021年-2024年	10.55	222,133.75	164,045.12	A+B+C+D
120	绍兴棠颂和鸣	绍兴	住宅	2021年-2023年	9.26	360,795.15	264,550.30	A+B+C+D+F
121	成都央著	成都	住宅	2021年-2023年	11.92	265,110.90	215,353.34	A+B+C+D+F
122	益阳央著二期	益阳	住宅	2021年-2024年	19.45	124,173.51	52,289.68	A+B+C+D
123	长沙和著一期	长沙	住宅	2021年-2023年	26.24	248,309.61	121,062.90	A+B+C+D+F
124	柳州磐龙府	柳州	住宅	2021年-2023年	9.27	96,178.56	63,807.78	A+B+C+D+F
125	温州文澜府邸	温州	住宅	2021年-2023年	7.79	202,377.00	147,882.04	A+B+C+D+F
126	江阴天敌湾一期	无锡	住宅	2021年-2023年	10.63	174,396.86	120,999.52	A+B+C+D+F
127	江阴天敌湾二期	无锡	住宅	2021年-2024年	13.51	249,343.76	181,096.97	A+B+C+D+F
128	江阴天敌湾三期	无锡	住宅	2021年-2024年	9.69	162,859.85	101,150.72	A+B+C+D
129	南安和玺	泉州	住宅	2021年-2024年	20.71	135,372.54	71,320.12	A+B+C+D+F
130	南宁和悦	南宁	住宅	2021年-2024年	7.45	103,146.17	65,979.42	A+B+C+D
131	泉州玺院	泉州	住宅	2021年-2023年	9.53	91,708.46	57,120.39	A+B+C+D

132	南昌朝阳九里	南昌	商业	2021年-2026年	14.84	134,784.50	56,578.20	A+B+C+D
133	上饶楮溪府	上饶	住宅	2021年-2023年	11.58	72,652.25	36,577.66	A+B+C+D+F
134	温州君兰和著	温州	住宅	2021年-2023年	9.21	180,702.00	129,833.04	A+B+C+D+F
135	莆田文著	莆田	住宅	2021年-2023年	15.11	145,276.83	96,433.03	A+B+C+D+F
136	佛山三堂院	佛山	住宅	2021年-2024年	17.33	340,032.14	230,227.16	A+B+C+D+F
137	广州明珠湾玺	广州	住宅	2021年-2024年	11.40	303,688.20	224,143.68	A+B+C+D
138	盐城珺和府	盐城	住宅	2021年-2023年	18.74	186,952.84	108,481.47	A+B+C+D+F
139	无锡和著	无锡	住宅	2021年-2023年	5.76	89,156.87	59,475.67	A+B+C+D
140	上饶央著二期	上饶	住宅	2021年-2023年	5.14	37,302.07	20,392.87	A+B+C+D
141	上饶央著一期	上饶	住宅	2021年-2023年	15.41	106,362.79	63,503.71	A+B+C+D+F
142	杭州缦云	杭州	住宅	2021年-2023年	6.01	280,967.68	188,812.42	A+B+C+D
143	武夷山文澜府	南平	住宅	2021年-2023年	13.65	118,974.27	71,002.34	A+B+C+D+F
144	福州君兰和鸣	福州	住宅	2021年-2023年	9.09	289,790.23	245,971.95	A+B+C+D+F
145	宜兴和玺	无锡	住宅	2021年-2023年	12.95	281,139.28	204,573.30	A+B+C+D+F
146	义乌江映月	义乌	住宅	2021年-2024年	14.01	504,293.87	373,083.94	A+B+C+D+F
147	杭州天悦云庐	杭州	住宅	2021年-2023年	6.06	126,838.93	96,984.83	A+B+C+D+F
148	漳州西湖观澜	漳州	住宅	2021年-2023年	10.71	91,090.00	62,518.45	A+B+C+D+F
149	佛山和玺	佛山	住宅	2021年-2024年	17.18	191,074.00	100,979.97	A+B+C+D+F
150	宿迁誉璟湾一期	宿迁	住宅	2021年-2023年	19.00	236,731.15	152,075.55	A+B+C+D+F
151	宿迁誉璟湾二期	宿迁	住宅	2022年-2024年	16.12	202,680.47	112,067.76	A+B+C+D
152	九江八里府	九江	住宅	2021年-2023年	12.53	117,073.68	71,570.16	A+B+C+D+F
153	台州玖珑和玺二期	台州	住宅	2021年-2023年	11.76	347,793.46	258,729.94	A+B+C+D
154	台州玖珑和玺一期	台州	住宅	2021年-2023年	4.15	92,918.29	69,838.22	A+B+C+D+F
155	济南天玺	济南	住宅	2021年-2024年	20.33	178,715.30	77,901.80	A+B+C+D+F

156	济南玖熙府	济南	住宅	2021年-2023年	17.07	196,879.32	108,835.27	A+B+C+D+F
157	北京望京养云	北京	住宅	2021年-2024年	7.00	395,234.77	313,856.86	A+B+C+D+F
158	石狮央座	泉州	住宅	2021年-2023年	4.60	55,232.90	34,651.37	A+B+C+D+F
159	石狮和鸣	泉州	住宅	2021年-2023年	9.29	80,590.66	48,522.57	A+B+C+D+F
160	福清养云	福州	住宅	2021年-2024年	9.26	90,283.32	60,776.99	A+B+C+D+F
161	长沙玖洲和玺	长沙	住宅	2021年-2023年	31.81	303,719.50	182,291.05	A+B+C+D+F
162	合肥珺和府	合肥	住宅	2021年-2023年	21.75	329,549.79	215,037.55	A+B+C+D+F
163	珠海和玺	珠海	住宅	2021年-2022年	15.24	166,333.25	112,780.90	A+B+C+D+F
164	莆田观澜云著	莆田	住宅	2021年-2024年	10.08	178,377.24	124,198.28	A+B+C+D+F
165	厦门五缘樾月	厦门	住宅	2021年-2024年	20.22	672,966.77	582,066.10	A+B+C+D+F
166	厦门幔玥长滩	厦门	住宅	2021年-2024年	19.32	614,142.63	492,102.62	A+B+C+D+F
167	上海和玺	上海	住宅	2021年-2023年	5.97	115,588.46	82,881.85	A+B+C+D+F
168	漳浦鹿溪映月	漳州	住宅	2021年-2023年	7.43	40,783.58	17,796.97	A+B+C+D+F
169	漳州和悦	漳州	住宅	2021年-2023年	11.44	149,846.71	108,519.66	A+B+C+D+F
170	徐州和玺	徐州	住宅	2021年-2024年	12.02	186,173.00	124,227.60	A+B+C+D
171	淮安天玺湾二期	淮安	住宅	2020年-2024年	13.90	177,437.08	112,331.70	A+B+C+D+F
172	贵阳和玺	贵州	住宅	2021年-2023年	22.54	171,487.63	86,854.44	A+B+C+D+F
173	株洲央著五期	株洲	住宅	2020年-2024年	1.69	29,548.65	7,799.57	A+B+C+D
174	株洲央著六期	株洲	住宅	2020年-2026年	11.41	88,437.57	38,508.20	A+B+C+D
175	建阳叁里云庐二期	南平	住宅	2021年-2023年	11.36	98,831.40	59,639.18	A+B+C+D+F
176	漳浦玺院三期	漳州	住宅	2021年-2024年	17.17	96,801.00	44,249.27	A+B+C+D+F
177	龙岩云著二期	龙岩	住宅	2021年-2023年	14.43	174,253.98	113,460.67	A+B+C+D+F
合计					<b>2,470.26</b>	<b>37,475,555.95</b>	<b>27,809,308.11</b>	

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 2022 年 3 月 31 日，公司共有拟建项目 45 个，位于福州、厦门、漳州、株洲、重庆、宁德、无锡、长沙、南昌、贵阳等城市。

表：发行人拟建房地产项目情况

序号	项目名称	地理位置	兴建项目类别	项目批准情况
1	黄石和玺二期	黄石	住宅、商业	-
2	黄石和玺三期	黄石	住宅、商业	-
3	宁德市 2021P07 地块	宁德	住宅	-
4	南宁东葛路 GC2021-086 地块	南宁	住宅	-
5	漳州东山幼儿园东侧地块	漳州	住宅	-
6	成都锦江 82 亩	成都	住宅、商业	-
7	厦门新店中学地块	厦门	住宅	-
8	厦门同安一中 B 地块	厦门	住宅	-
9	雨花城投 6 号地一期	长沙	住宅、商业	-
10	长沙幸福桥项目	长沙	住宅、商业	-
11	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	商业	-
12	江阴珺和府二期	无锡	住宅	-
13	长沙和著二期	长沙	住宅	-
14	江阴天敌湾四期	无锡	商业	-
15	六安玖熙府二期	六安	住宅	-
16	南昌大悦城	南昌	商业	-
17	蚌埠磐龙院三期	蚌埠	住宅	-
18	淮安天玺湾三期	淮安	住宅	-
19	贵阳央著三期	贵州	住宅	A+B
20	株洲央著三期	株洲	住宅	-
21	株洲央著四期	株洲	住宅	-
22	南平 B14 地块	南平	住宅	A+B
23	南京 G46	南京	住宅、商业	A+B+C
24	澳洲项目	澳洲	住宅、商业	A+B+C
25	福州山外山三期	福州	商业	A+B
26	福州山外山四期	福州	商业	A+B
27	福州山外山五期	福州	商业	A+B
28	连江山海大观二区	福州	住宅	A+B
29	厦门嘉富酒店公寓	厦门	公寓式酒店	A+B
30	瑞铭地块	贵阳	住宅、商业	-
31	聚合地块	贵阳	住宅、商业	-
32	芗城区女排基地 2021P14	漳州	住宅、商业	A+B
33	芗城区女排基地 2021P15	漳州	住宅、商业	A+B

34	芗城区女排基地 2021P16	漳州	住宅、商业	A+B
35	北碚区 21094 号蔡家 128 亩	重庆	住宅、商业	A+B
36	蕉城区 2021P03	宁德	住宅、商业	A+B
37	生命科学园 6006 地块	北京	住宅、商业	A+B
38	西湖区朝阳新城 67 亩	南昌	住宅、商业	-
39	金山旧改 E-18	福州	住宅、商业	-
40	2022-08 地块秀山站	福州	住宅、商业	-
41	荔城区 PS 拍-2022-2 号地块	莆田	住宅、商业	-
42	2022P05 复旦南地块	厦门	住宅、商业	-
43	2022P06 古地石地块	厦门	住宅、商业	-
44	厦门 2022P03 一里地块	厦门	住宅、商业	-
45	北碚区蔡家 61 亩	重庆	住宅、商业	-

注：项目批准情况三证明细：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》

#### ④ 土地储备情况及拿地情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人尚待开发的土地储备项目共 45 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2022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	占地面积	取得时间	土地性质	土地出让金额	已付金额	后续出让金资金来源	兴建项目类别
1	黄石和玺二期	黄石	3.44	2021 年 7 月	招拍挂	2.35	2.35	自有资金	住宅、商业
2	黄石和玺三期	黄石	2.60	2021 年 7 月	招拍挂	1.79	1.79	自有资金	住宅、商业
3	宁德市 2021P07 地块	宁德	7.98	2021 年 11 月	招拍挂	10.49	10.49	自有资金	住宅
4	南宁东葛路 GC2021-086 地块	南宁	2.58	2021 年 12 月	招拍挂	5.88	5.88	自有资金	住宅
5	漳州东山幼儿园东侧地块	漳州	5.59	2021 年 12 月	收并购	2.41	2.41	自有资金	住宅

6	成都锦江 82 亩	成都	5.48	2021 年 12 月	招拍挂	12.73	8.91	自有资金	住宅、商业
7	厦门新店中学地块	厦门	2.17	2021 年 12 月	招拍挂	9.80	9.80	自有资金	住宅
8	厦门同安一中 B 地块	厦门	3.59	2021 年 12 月	招拍挂	17.30	17.30	自有资金	住宅
9	雨花城投 6 号地一期	长沙	6.50	2021 年 12 月	招拍挂	9.50	4.75	自有资金	住宅、商业
10	长沙幸福桥项目	长沙	4.06	2021 年 12 月	招拍挂	13.96	6.98	自有资金	住宅、商业
11	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	0.50	2021 年 4 月	招拍挂	0.06	0.06	自有资金	商业
12	江阴珺和府二期	无锡	10.88	2021 年 7 月	收并购	11.90	11.90	自有资金	住宅
13	长沙和著二期	长沙	3.10	2021 年 1 月	招拍挂	3.06	3.06	自有资金	住宅
14	江阴天敌湾四期	无锡	0.83	2021 年 2 月	招拍挂	0.71	0.71	自有资金	商业
15	六安玖熙府二期	六安	5.07	2021 年 3 月	招拍挂	4.06	4.06	自有资金	住宅
16	南昌大悦城	南昌	4.29	2021 年 3 月	收并购	4.57	4.57	自有资金	商业
17	蚌埠磐龙院三期	蚌埠	4.92	2020 年 7 月	招拍挂	3.76	3.76	自有资金	住宅
18	淮安天玺湾三期	淮安	7.28	2020 年 10 月	招拍挂	13.29	13.29	自有资金	住宅
19	贵阳央著三期	贵州	6.99	2020 年 6 月	收并购	4.99	4.99	自有资金	住宅
20	株洲央著三期	株洲	3.55	2020 年 10 月	招拍挂	2.73	2.73	自有资金	住宅
21	株洲央著四期	株洲	8.89	2020 年 10 月	招拍挂	6.83	6.83	自有资金	住宅
22	南平 B14 地块	南平	3.84	2020 年 10 月	招拍挂	2.73	2.73	自有资金	住宅
23	南京 G46	南京	2.34	2017 年 1 月	收并购	20.30	20.30	自有资金	住宅、商业

24	澳洲项目	澳洲	0.77	2017年8月	收并购	0.50	0.50	自有资金	住宅、商业
25	福州山外山三期	福州	3.86	2018年1月	收并购	0.23	0.23	自有资金	商业
26	福州山外山四期	福州	4.65	2018年1月	收并购	0.11	0.11	自有资金	商业
27	福州山外山五期	福州	3.34	2018年1月	收并购	0.07	0.07	自有资金	商业
28	连江山海大观二区	福州	7.00	2018年5月	招拍挂	2.30	2.30	自有资金	住宅
29	厦门嘉富酒店公寓	厦门	1.29	2018年8月	收并购	1.59	1.59	自有资金	公寓式酒店
30	瑞铭地块	贵阳	13.48	2021年12月	收并购	10.65	10.65	自有资金	住宅、商业
31	聚合地块	贵阳	15.06	2021年12月	收并购	8.72	2.62	自有资金	住宅、商业
32	芩城区女排基地2021P14	漳州	0.92	2022年1月	招拍挂	2.58	2.58	自有资金	住宅、商业
33	芩城区女排基地2021P15	漳州	2.87	2022年1月	招拍挂	7.22	7.22	自有资金	住宅、商业
34	芩城区女排基地2021P16	漳州	0.78	2022年1月	招拍挂	2.09	2.09	自有资金	住宅、商业
35	北碚区21094号蔡家128亩	重庆	8.51	2022年1月	收并购	7.80	3.90	自有资金	住宅、商业
36	蕉城区2021P03	宁德	5.18	2022年1月	收并购	4.00	4.00	自有资金	住宅、商业
37	生命科学园6006地块	北京	2.56	2022年2月	招拍挂	27.72	27.72	自有资金	住宅、商业
38	西湖区朝阳新城67亩	南昌	4.48	2022年3月	收并购	8.74	2.28	自有资金	住宅、商业
39	金山旧改E-18	福州	4.10	2022年3月	招拍挂	27.34	4.93	自有资金	住宅、商业
40	2022-08地块秀山站	福州	0.81	2022年3月	招拍挂	2.35	0.41	自有资金	住宅、商业

41	荔城区 PS 拍-2022-2 号地块	莆田	2.54	2022 年 3 月	招拍挂	4.95	1.00	自有资金	住宅、商业
42	2022P05 复旦南地块	厦门	2.05	2022 年 3 月	招拍挂	24.10	4.46	自有资金	住宅、商业
43	2022P06 古地石地块	厦门	3.62	2022 年 3 月	招拍挂	37.60	7.20	自有资金	住宅、商业
44	厦门 2022P03 一里地块	厦门	1.60	2022 年 3 月	招拍挂	32.70	5.86	自有资金	住宅、商业
45	北碚区蔡家 61 亩	重庆	4.06	2022 年 3 月	招拍挂	4.49	0.78	自有资金	住宅、商业
合计			<b>199.99</b>			<b>383.04</b>	<b>242.14</b>		

2021 年初至 2022 年 3 月末，发行人合计取得共计 104 个地块。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人取得土地占地面积分别为 267.37 万平方米、372.68 万平方米、525.66 万平方米和 46.03 万平方米；取得土地的建筑面积分别为 607.84 万平方米、816.17 万平方米、1,228.99 万平方米和 105.60 万平方米；2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人所取得土地缴纳的土地出让金分别为 4,884,268.15 万元、9,066,783.89 万元、11,875,072.51 万元和 900,278.00 万元。近三年及一期，发行人拿地具体情况如下：

表：报告期内发行人拿地明细表

序号	拿地时间	地块编号	位置	性质	起拍总价(万元)	成交总价(万元)	溢价率	占地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	获取方式	已交出让金(万元)	后续出让金缴纳计划	资金来源
1	2022年3月	北碚区蔡家61亩	重庆	住宅、商业	39,063.00	44,922.00	15%	4.06	6.43	招拍挂	7,813.00	2022年4月付1.46亿;2022年8月付2.25亿	自有资金
2	2022年3月	2022P05复旦南地块	厦门	住宅、商业	223,000.00	241,000.00	8%	2.05	6.16	招拍挂	44,600.00	2022年4月付7.59亿;2023年付12.05亿	自有资金
3	2022年3月	2022P06古地石地块	厦门	住宅、商业	360,000.00	376,000.00	4%	3.62	8.87	招拍挂	72,000.00	2022年4月付11.6亿;2023年付18.8亿	自有资金
4	2022年3月	厦门2022P03一里地块	厦门	住宅、商业	293,000.00	327,000.00	12%	1.60	7.24	招拍挂	58,600.00	2022年4月付10.49亿;2023年付16.35亿	自有资金
5	2022年3月	荔城区PS拍-2022-2号地块	莆田	住宅、商业	48,900.00	49,500.00	1%	2.54	7.63	招拍挂	10,000.00	2022年5月付1.48亿;2022年6月付2.47亿	自有资金
6	2022年3月	金山旧改E-18	福州	住宅、商业	246,400.00	273,400.00	11%	4.10	12.31	招拍挂	49,280.00	2022年4月付8.74亿;2022年5月付13.67亿	自有资金

7	2022年3月	2022-08地块秀山站	福州	住宅、商业	20,500.00	23,500.00	15%	0.81	1.38	招拍挂	4,100.00	2022年4月付0.77亿;2022年5月付1.17亿	自有资金
8	2022年3月	西湖区朝阳新城67亩	南昌	住宅、商业	76,100.00	87,418.88	15%	4.48	9.85	收并购	22,820.00	2022年4月付2.09亿;2022年9月付4.37亿	自有资金
9	2022年2月	生命科学园6006地块	北京	住宅、商业	241,000.00	277,150.00	15%	2.56	7.18	招拍挂	277,150.00	-	-
10	2022年1月	蕉城区2021P03	宁德	住宅、商业	40,015.00	40,015.00	0%	5.18	11.11	收并购	40,015.00	-	-
11	2022年1月	芗城区女排基地2021P14	漳州	住宅、商业	22,200.00	25,800.00	16%	0.92	2.77	招拍挂	25,800.00	-	-
12	2022年1月	芗城区女排基地2021P15	漳州	住宅、商业	68,600.00	72,200.00	5%	2.87	7.45	招拍挂	72,200.00	-	-
13	2022年1月	芗城区女排基地2021P16	漳州	住宅、商业	19,100.00	20,900.00	9%	0.78	2.34	招拍挂	20,900.00	-	-
14	2022年1月	北碚区21094号蔡家128亩	重庆	住宅、商业	77,665.00	78,000.00	0%	8.51	10.21	收并购	39,000.00	2022年4月付3.9亿	自有资金
15	2022年1月	建邺区2021G113地块	南京	住宅、商业	136,000.00	156,000.00	15%	1.94	4.66	收并购	156,000.00	-	-
16	2021年12月	瑞铭地块	贵阳	住宅、商业	-	106,498.88	-	13.48	33.89	收并购	106,498.88	-	-
17	2021年12月	聚合地块	贵阳	住宅、商业	-	87,193.06	-	15.06	30.07	收并购	26,158.06	2022年4月付6.10亿	自有资金
18	2021年12月	长沙市开福区150号幸福桥地	长沙	住宅、商业	139,620.00	139,620.00	0%	4.06	17.92	招拍挂	69,810.00	2022年4月付6.98亿	自有

		块											资金
19	2021年12月	长沙市雨花区144号城投06号地块	长沙	住宅、商业	95,000.00	95,000.00	0%	6.50	21.10	招拍挂	47,500.00	2022年4月付4.75亿	自有资金
20	2021年12月	同安区民安大道与滨海东大道交叉口西南侧B地块	厦门	住宅、商业	173,000.00	173,000.00	0%	3.59	9.12	招拍挂	173,000.00	-	-
21	2021年12月	天府新区TF(07)2021-28(156亩)	成都	住宅、商业	307,692.00	353,430.00	15%	10.40	20.79	招拍挂	247,401.00	2022年5月付10.6亿	自有资金
22	2021年12月	翔安区X2021P02地块	厦门	住宅、商业	98,000.00	98,000.00	0%	2.17	5.33	招拍挂	98,000.00	-	-
23	2021年12月	天府新区TF(07):2021-21(78亩)	成都	住宅、商业	140,589.00	161,163.00	15%	5.20	11.43	招拍挂	112,814.00	2022年5月付4.83亿	自有资金
24	2021年12月	锦江区JJ13(251/21)2021-067(82亩)	成都	住宅、商业	127,324.00	127,324.00	0%	5.48	8.21	招拍挂	89,127.00	2022年5月付3.82亿	自有资金
25	2021年12月	2021P06实验幼儿园东侧	漳州	住宅、商业	-	24,100.00	-	5.59	13.42	收并购	24,100.00	-	-
26	2021年12月	台商投资区S2020-21号	泉州	住宅、商业	158,000.00	162,000.00	3%	10.05	26.42	招拍挂	162,000.00	-	-
27	2021年12月	青秀区东葛路北侧GC2021-086	南宁	住宅、商业	38,680.00	58,793.00	52%	2.58	7.74	招拍挂	58,793.00	-	-
28	2021年12月	奥体中心西侧规划地块	福州	住宅、商业	62,600.00	62,600.00	0%	2.15	3.82	招拍挂	62,600.00	-	-

29	2021年11月	宝山区顾村大型居住社区BSP0-0103单元0302-02地块	上海	住宅、商业	197,170.00	214,850.00	9%	4.11	8.22	招拍挂	214,850.00	-	-
30	2021年11月	荔城区绶溪区PS-2021-21号	莆田	住宅、商业	170,000.00	172,000.00	1%	7.12	31.29	招拍挂	172,000.00	-	-
31	2021年11月	荔城区绶溪区PS-2021-22号	莆田	住宅、商业	240,000.00	242,000.00	1%	6.52	28.02	收并购	242,000.00	-	-
32	2021年11月	宁德市连城路2021P07	宁德	住宅、商业	104,900.00	104,900.00	0%	7.98	18.36	招拍挂	104,900.00	-	-
33	2021年10月	福清音西街道2021-22号地块	福州	住宅、商业	24,300.00	26,700.00	10%	1.38	3.46	招拍挂	26,700.00	-	-
34	2021年8月	九江浔阳区DGA2021009	九江	住宅、商业	13,084.00	18,911.00	45%	2.33	3.72	招拍挂	18,911.00	-	-
35	2021年7月	江门市蓬江区JCR2021-79	珠海	住宅、商业	95,490.00	95,990.00	1%	6.79	17.05	收并购	95,990.00	-	-
36	2021年7月	黄石港区黄棉地块WG(2020)34	黄石	住宅、商业	103,069.00	103,069.00	0%	14.94	42.22	招拍挂	103,069.00	-	-
37	2021年7月	拱墅区东新单元商办地块	杭州	住宅、商业	39,138.00	86,638.00	121%	1.46	4.08	收并购	86,638.00	-	-
38	2021年6月	徐州云龙区一中南2021-9号	徐州	住宅、商业	91,300.00	108,000.00	18%	3.51	9.81	招拍挂	108,000.00	-	-
39	2021年6月	漳浦县2021P01号地块	漳州	住宅、商业	8,800.00	11,400.00	30%	2.25	6.31	招拍挂	11,400.00	-	-
40	2021年6月	漳州角美镇2021P03号	漳州	住宅、商业	71,800.00	90,800.00	26%	3.68	9.57	招拍挂	90,800.00	-	-
41	2021年6月	上海崇明区陈家镇CMS15-0305单元14A-01地块	上海	住宅、商业	55,500.00	62,600.00	13%	4.30	4.34	招拍挂	62,600.00	-	-
42	2021年6月	高新区澄地2021-C-1号	无锡	住宅、商业	185,569.00	189,769.00	2%	18.19	21.83	收并购	189,769.00	-	-

43	2021年6月	湖里钟宅2021P04	厦门	住宅、商业	427,000.00	531,000.00	24%	3.40	11.16	招拍挂	531,000.00	-	-
44	2021年6月	海沧天街2021HP03	厦门	住宅、商业	349,000.00	481,000.00	38%	10.62	27.85	招拍挂	481,000.00	-	-
45	2021年6月	翔安区X2021P01(洪前)	厦门	住宅、商业	221,000.00	271,000.00	23%	4.50	12.60	招拍挂	271,000.00	-	-
46	2021年6月	莆田城厢区PS-2021-10号	莆田	住宅、商业	77,600.00	105,800.00	36%	2.10	9.01	收并购	105,800.00	-	-
47	2021年6月	新会区JCR2021-73(新会09)号地块	珠海	住宅、商业	71,300.00	93,908.00	32%	4.64	11.60	招拍挂	93,908.00	-	-
48	2021年6月	BK202102地块(锦绣大道南)	合肥	住宅、商业	155,843.00	193,180.00	24%	6.73	16.91	招拍挂	193,180.00	-	-
49	2021年6月	[2021长沙市050号(雨花区汽车体育公园)	长沙	住宅、商业	133,600.00	145,570.00	9%	14.33	37.25	招拍挂	145,570.00	-	-
50	2021年6月	漳平市2021拍-1号地块	龙岩	住宅、商业	33,000.00	49,150.00	49%	5.47	13.67	收并购	49,150.00	-	-
51	2021年6月	高新区苏地2021-WG-32号	苏州	住宅、商业	163,964.00	184,522.00	13%	6.75	12.15	收并购	184,522.00	-	-
52	2021年5月	福清音西街道2021-11号地块	福州	住宅、商业	41,600.00	47,600.00	14%	2.60	6.77	招拍挂	47,600.00	-	-
53	2021年5月	泉州石狮市2013-29-02地块	泉州	住宅、商业	18,000.00	26,800.00	49%	1.84	4.59	招拍挂	26,800.00	-	-
54	2021年5月	泉州石狮市2021S-10号地块	泉州	住宅、商业	25,400.00	37,800.00	49%	3.20	7.99	招拍挂	37,800.00	-	-
55	2021年5月	崔各庄06地块	北京	住宅、商业	243,500.00	280,000.00	15%	2.35	7.04	招拍挂	280,000.00	-	-
56	2021年5月	长清区2021TDGP13R0079地块	济南	住宅、商业	58,113.00	58,113.00	0%	7.44	14.87	招拍挂	58,113.00	-	-
57	2021年5月	槐荫区	济南	住宅、	62,215.00	88,357.00	42%	4.44	12.42	招拍挂	88,357.00	-	-

	月	2021TDGP04R00 52地块		商业									
58	2021年5月	台州市温岭市 2021-17号地块	台州	住宅、 商业	175,000.00	230,000.00	31%	5.18	12.43	招拍挂	230,000.00	-	-
59	2021年5月	台州市温岭市 2021-19号地块	台州	住宅、 商业	44,500.00	60,000.00	35%	1.63	3.91	招拍挂	60,000.00	-	-
60	2021年5月	芎城区2021P06 西湖地块	漳州	住宅、 商业	33,000.00	47,100.00	43%	2.79	8.38	招拍挂	47,100.00	-	-
61	2021年5月	九江经开区 DGD2021006地 块	九江	住宅、 商业	44,200.00	58,811.00	33%	6.01	10.82	招拍挂	58,811.00	-	-
62	2021年5月	2021（经）B经 开区01	宿迁	住宅、 商业	147,618.00	229,191.31	55%	10.93	27.34	招拍挂	229,191.31	-	-
63	2021年5月	TD2021(SS)WP0 003三水区云东 海街道鲁村路以 东、韵丰路以南 地块一	广州	住宅、 商业	70,360.00	88,360.00	26%	5.63	14.07	招拍挂	88,360.00	-	-
64	2021年5月	桐政储出 [2021]15号	杭州	住宅、 商业	66,260.00	76,860.00	16%	2.92	5.55	招拍挂	76,860.00	-	-
65	2021年5月	金华义乌市佛堂 镇佛堂大道西侧 首期地块	杭州	住宅、 商业	329,226.00	329,226.00	0%	13.07	13.33	招拍挂	329,226.00	-	-
66	2021年5月	厦门湖里区 2021P03地块	厦门	住宅、 商业	211,000.00	263,000.00	25%	1.92	5.55	招拍挂	263,000.00	-	-
67	2021年5月	红光村2021-14号 地块	福州	住宅、 商业	160,100.00	208,200.00	30%	3.92	8.60	招拍挂	208,200.00	-	-
68	2021年5月	宜兴梅林A03地 块	无锡	住宅、 商业	108,000.00	179,200.00	66%	5.74	9.18	招拍挂	179,200.00	-	-
69	2021年5月	武夷山综合农场 2021-02地块	南平	住宅、 商业	40,200.00	52,100.00	30%	6.69	11.36	招拍挂	52,100.00	-	-
70	2021年5月	上饶信州区	上饶	住宅、	13,835.00	17,435.00	26%	1.98	3.96	招拍挂	17,435.00	-	-

	月	DEA2021016地块		商业									
71	2021年5月	上饶信州区DEA2021017地块	上饶	住宅、商业	41,550.00	47,750.00	15%	5.40	11.88	招拍挂	47,750.00	-	-
72	2021年5月	祥符东单元GS0806-R21/B1/B2-05	杭州	住宅、商业	126,142.00	163,142.00	29%	4.16	9.16	招拍挂	163,142.00	-	-
73	2021年4月	XDG-2020-67号地块（翠竹南路与现状河道交叉口西南）	无锡	住宅、商业	43,290.00	50,262.00	16%	2.28	5.03	招拍挂	50,262.00	-	-
74	2021年4月	No.2021-C-2（原三纺厂地块）	盐城	住宅、商业	43,460.00	91,060.00	110%	7.24	14.48	招拍挂	91,060.00	-	-
75	2021年5月	南沙区横沥岛2021NJY-3地块	广州	住宅、商业	139,160.00	201,782.00	45%	1.98	8.91	招拍挂	201,782.00	-	-
76	2021年5月	TD2021(NH)WG0009南海区大沥镇广佛新干线钟边段南侧	广州	住宅、商业	154,500.00	207,200.00	34%	6.94	14.88	招拍挂	207,200.00	-	-
77	2021年5月	涵江区2021-05号地块	莆田	住宅、商业	48,200.00	71,800.00	49%	6.79	14.06	招拍挂	71,800.00	-	-
78	2021年5月	乐清市中心区ZX-9a-1地块	温州	住宅、商业	81,800.00	106,200.00	30%	4.08	7.10	招拍挂	106,200.00	-	-
79	2021年5月	长泰区2020P04商业地块	漳州	住宅、商业	560.00	560.00	0%	0.50	0.45	招拍挂	560.00	-	-
80	2021年5月	上饶市中心区DEA2021112地块	上饶	住宅、商业	28,000.00	28,200.00	1%	4.01	9.22	招拍挂	28,200.00	-	-
81	2021年3月	泉州鲤城区2021-2地块	泉州	住宅、商业	34,000.00	43,400.00	28%	2.98	8.04	招拍挂	43,400.00	-	-
82	2021年4月	综保区GC2021-	南宁	住宅、	22,785.00	53,543.00	135%	1.90	5.70	招拍挂	53,543.00	-	-

	月	012		商业									
83	2021年4月	中心城区大悦城地块	南昌	住宅、商业	179,575.00	179,575.00	0%	13.64	52.05	收并购	179,575.00	-	-
84	2021年4月	南安市官桥2020P09号地块	泉州	住宅、商业	52,200.00	52,500.00	1%	8.11	18.99	收并购	52,500.00	-	-
85	2021年4月	金安区六出2021-2号	合肥	住宅、商业	44,000.00	87,100.00	98%	10.27	16.43	招拍挂	87,100.00	-	-
86	2021年4月	吴中区苏地2021-WG-12号	苏州	住宅、商业	199,611.00	255,768.25	13%	6.05	13.31	招拍挂	255,768.25	-	-
87	2021年2月	南通市通州区R2021-003号地块	南通	住宅、商业	114,903.00	135,186.00	18%	6.21	10.56	招拍挂	135,186.00	-	-
88	2021年2月	普陀区石泉社区B3-2地块	上海	住宅、商业	473,900.00	645,200.00	36%	3.82	7.65	招拍挂	645,200.00	-	-
89	2021年2月	澄地2020-C-38	无锡	住宅、商业	310,052.00	336,452.00	9%	19.96	21.95	招拍挂	336,452.00	-	-
90	2021年2月	澄地2020-C-39	无锡	住宅、商业	6,858.00	7,058.00	3%	0.83	1.00	招拍挂	7,058.00	-	-
91	2021年2月	横屿HL07地块(2021-03)	福州	住宅、商业	204,500.00	265,900.00	30%	4.74	10.46	招拍挂	265,900.00	-	-
92	2021年2月	如皋云镜雅苑北地块(R2020128)	南通	住宅、商业	100,827.00	166,889.00	66%	6.09	14.00	招拍挂	166,889.00	-	-
93	2021年3月	温州市鹿城区温政务中心土告字2020-135号地块	温州	住宅、商业	94,300.00	122,500.00	30%	2.74	7.69	招拍挂	122,500.00	-	-
94	2021年1月	望城区035号地块月亮岛S16组团	长沙	住宅、商业	119,600.00	120,796.00	1%	12.17	23.92	收并购	120,796.00	-	-
95	2021年1月	柳州市P(2020)102号地块	柳州	住宅、商业	26,200.00	45,500.00	74%	4.68	8.81	招拍挂	45,500.00	-	-

96	2021年1月	温州瓯海区2020-132号	温州	住宅、商业	352,637.00	458,637.00	30%	10.42	29.39	招拍挂	458,637.00	-	-
97	2021年1月	泉州南安市2020P15地块	泉州	住宅、商业	127,500.00	162,100.00	27%	12.12	25.60	招拍挂	162,100.00	-	-
98	2021年2月	No.新区2020G25地块	南京	住宅、商业	51,000.00	62,000.00	22%	2.07	5.89	招拍挂	62,000.00	-	-
99	2021年2月	江北区湾头区JB05-04-17a、04-17b地块	杭州	住宅、商业	93,300.00	127,500.00	37%	13.94	33.23	招拍挂	127,500.00	-	-
100	2021年2月	益阳麻纺厂西14号地块	长沙	住宅、商业	28,900.00	45,200.00	56%	4.82	16.88	招拍挂	45,200.00	-	-
101	2021年2月	益阳麻纺厂西15号地块	长沙	住宅、商业	28,600.00	44,200.00	55%	4.76	16.66	招拍挂	44,200.00	-	-
102	2021年2月	莆田仙游县PS-2020-22地块	莆田	住宅、商业	16,000.00	21,400.00	34%	2.40	6.73	招拍挂	21,400.00	-	-
103	2021年2月	新罗区2020拍-26地块	龙岩	住宅、商业	40,200.00	71,000.00	77%	3.23	9.37	招拍挂	71,000.00	-	-
104	2021年2月	青羊区QY05(251/21):2020-058地块	成都	住宅、商业	139,300.00	159,000.00	14%	4.64	11.61	招拍挂	159,000.00	-	-
105	2020年12月	越城区则水牌7-1号地块	杭州	住宅	174,000.00	216,500.00	24%	10.05	10.55	招拍挂	216,500.00	-	自有资金
106	2020年12月	No.新区2020G24地块	南京	住宅	95,000.00	115,000.00	21%	5	11	招拍挂	115,000.00	-	自有资金
107	2020年12月	2020(经)F宿城区16	宿迁	住宅	205,301.00	313,153.00	53%	9.12	20.07	招拍挂	313,153.00	-	自有资金

108	2020年12月	重庆市北碚区20165号地块	重庆	住宅	66,992.00	91,000.00	36%	10.91	7.53	招拍挂	91,000.00	-	自有资金
109	2020年12月	WJ-J-2020-030号	苏州	住宅	57,770.00	66,252.00	15%	4.36	7.41	招拍挂	66,252.00	-	自有资金
110	2020年12月	海曙区启运路地段HS07-04-03b、HS07-04-06地块	宁波	住宅	272,082.00	318,882.00	17%	5.18	12.42	招拍挂	318,882.00	-	自有资金
111	2020年12月	南宁GC2020-117地块	南宁	住宅	40,208.75	66,400.00	65%	3.68	11.05	收并购	66,400.00	-	自有资金
112	2020年12月	长清区文昌街道地块(2020TDGP13R0139)	济南	住宅	32,921.00	32,921.00	0%	3.87	7.74	招拍挂	32,921.00	-	自有资金
113	2020年12月	宁德市霞浦县高速公路以南、上沙东路西侧地块(2020-7号)	宁德	住宅	31,397.00	49,450.00	57%	6.98	12.56	招拍挂	49,450.00	-	自有资金
114	2020年12月	龙岩新罗区2020拍-21地块	龙岩	住宅	64,980.00	94,100.00	45%	6.81	12.25	招拍挂	94,100.00	-	自有资金
115	2020年12月	龙岩新罗区2020拍-22地块	龙岩	住宅	52,160.00	87,300.00	67%	4.17	10.43	招拍挂	87,300.00	-	自有资金

116	2020年12月	龙岩新罗区2020拍-24地块	龙岩	住宅	44,610.00	65,100.00	46%	3.37	8.42	招拍挂	65,100.00		自有资金
117	2020年12月	莆田城厢区PS拍-2020-28地块	莆田	住宅	64,168.00	109,400.00	70%	4.06	9.9	招拍挂	109,400.00	-	自有资金
118	2020年11月	宁德三都澳游闲路南侧南天南路东侧(2020-7号)	宁德	住宅	65,500.00	93,100.00	42%	6.58	14.47	招拍挂	93,100.00	-	自有资金
119	2020年11月	东风路GC2020-115地块	南宁	住宅	35,931.00	56,545.00	57%	2.18	6.53	招拍挂	56,545.00	-	自有资金
120	2020年11月	诸暨苎萝东路与环城东路交叉口西南侧地块	杭州	住宅	28,511.00	38,411.00	35%	1.95	3.6	招拍挂	38,400.00	-	自有资金
121	2020年11月	马巷X2020P01地块	厦门	住宅	52,000.00	52,000.00	0%	1.23	3.69	招拍挂	52,000.00	-	自有资金
122	2020年11月	XDG-2020-60号地块	无锡	住宅	233,663.00	267,163.00	14%	8.99	17.97	招拍挂	267,163.00	-	自有资金
123	2020年10月	株洲[2020]网挂第182号	长沙	住宅	100,711.00	100,711.00	0%	13.48	36.67	招拍挂	50,356.00	2021年10月30日支付5.04亿元	自有资金

124	2020年10月	株洲[2020]网挂第183号	长沙	住宅	144,369.00	144,369.00	0%	18.4	48.77	招拍挂	144,369.00	-	自有资金
125	2020年10月	西区生态城(2020-J-WY-06)	南平	住宅	34,000.00	43,700.00	29%	5.38	9.68	招拍挂	43,700.00	-	自有资金
126	2020年10月	西区生态城(2020-J-WY-07)	南平	住宅	21,000.00	27,300.00	30%	3.84	6.14	招拍挂	27,300.00	-	自有资金
127	2020年10月	西区生态城(2020-J-WY-08)	南平	住宅	30,000.00	40,500.00	35%	4.65	8.37	招拍挂	40,500.00	-	自有资金
128	2020年10月	叶宅地块(2020-49号)	福州	住宅	63,600.00	67,600.00	6%	2.4	5.29	招拍挂	67,600.00	-	自有资金
129	2020年10月	生态新城挂2020第4号	淮安	住宅	227,000.00	352,400.00	55%	18.9	37.81	招拍挂	352,400.00	-	自有资金
130	2020年10月	泉州永春2020-40	莆田	住宅	37,000.00	51,000.00	38%	5.42	13.54	招拍挂	51,000.00	-	自有资金
131	2020年10月	府后街C-32-5(2020-05号)	南平	住宅	33,000.00	38,800.00	18%	5.4	9.19	招拍挂	38,800.00	-	自有资金

132	2020年9月	海沧2020HP01	厦门	住宅	136,000.00	167,000.00	23%	2.55	5.86	招拍挂	167,000.00	-	自有资金
133	2020年9月	泉州石狮2019S-31	莆田	住宅	35,200.00	35,800.00	2%	5.77	16.16	招拍挂	35,800.00	-	自有资金
134	2020年9月	惠山洛社镇米兰2号	无锡	住宅	158,060.00	158,060.00	0%	8.6	18.93	收并购	158,060.00	-	自有资金
135	2020年8月	佛山市顺德区TD2020(SD)XG0012	广州	住宅	116,769.00	116,769.00	0%	4.25	10.62	招拍挂	116,769.00	-	自有资金
136	2020年8月	2020-33号(鹤林H06)	福州	住宅	274,200.00	274,200.00	0%	5.05	10.54	招拍挂	274,200.00	-	自有资金
137	2020年8月	芗城区2020P11	漳州	住宅	38,600.00	49,400.00	28%	2.67	6.39	招拍挂	49,400.00	-	自有资金
138	2020年8月	湖里区2020P06	厦门	住宅	214,500.00	268,000.00	25%	1.71	5.3	招拍挂	268,000.00	-	自有资金
139	2020年8月	连城路东侧、王坑路北侧2020P02	宁德	住宅	36,200.00	62,200.00	72%	4.59	10.57	招拍挂	62,200.00	-	自有资金

140	2020年8月	连城路西侧、王坑路北侧 2020P03	宁德	住宅	28,500.00	51,400.00	80%	3.57	7.85	招拍挂	51,400.00	-	自有资金
141	2020年8月	连城路东侧、王坑路南侧 2020P04	宁德	住宅	58,800.00	86,400.00	47%	7.23	16.63	招拍挂	86,400.00	-	自有资金
142	2020年7月	漳浦县202005 (文体中心03)	漳州	住宅	23,100.00	23,100.00	0%	5.93	14.83	招拍挂	23,100.00	-	自有资金
143	2020年7月	XDG-2020-39号	无锡	住宅	250,880.00	336,380.00	34%	11.4	22.81	招拍挂	336,380.00	-	自有资金
144	2020年7月	蚌挂(2020)23号	合肥	住宅	76,562.00	120,100.00	57%	15.13	22.24	招拍挂	120,100.00	-	自有资金
145	2020年6月	海沧 (CBD)H2020P01	厦门	住宅	260,000.00	352,500.00	36%	1.8	10.4	招拍挂	352,500.00	-	自有资金
146	2020年6月	翔安区石厝 2020XP04	厦门	住宅	61,000.00	61,000.00	0%	0.88	2.65	招拍挂	61,000.00	-	自有资金
147	2020年6月	翔安区石厝 2020XP03	厦门	住宅	121,500.00	121,500.00	0%	1.65	5.28	招拍挂	121,500.00	-	自有资金

148	2020年6月	青秀区东葛路GC2020-042	南宁	住宅	34,600.00	77,944.12	125%	1.98	6.93	招拍挂	77,944.12	-	自有资金
149	2020年6月	张地2020-A01号	张家港	住宅	181,709.00	181,709.00	0%	9.56	19.13	招拍挂	181,709.00	-	自有资金
150	2020年6月	贵铝项目	贵阳	住宅	161,564.00	161,564.00	0%	22.6	52.79	收并购	161,564.00	-	自有资金
151	2020年6月	桐庐县富春未来城2号	杭州	住宅	121,800.00	121,800.00	0%	6.97	15.34	收并购	121,800.00	-	自有资金
152	2020年5月	浦江镇浦江拓展大型居住社区37-01	上海	住宅	109,330.00	109,330.00	0%	3.24	6.48	招拍挂	109,330.00	-	自有资金
153	2020年5月	漳州云霄县P2001-1（南湖）	龙岩	住宅	60,300.00	60,300.00	0%	6.63	21.87	招拍挂	60,300.00	-	自有资金
154	2020年5月	罗店镇美罗家园大型居住社区01单元0117-02	上海	住宅	243,910.00	243,910.00	0%	5.8	11.59	招拍挂	243,910.00	-	自有资金
155	2020年4月	C-10地块（2020-J-WY-02）	南平	住宅	25,000.00	32,200.00	29%	5.05	8.34	招拍挂	32,200.00	-	自有资金

156	2020年4月	杭政储出[2020]13号翠苑单元XH0909-02	杭州	住宅	181,700.00	202,420.49	11%	1.7	5.27	招拍挂	202,419.20	-	自有资金
157	2020年4月	建邺区No.2020G03	南京	住宅	265,000.00	265,000.00	0%	2.82	7.51	招拍挂	265,000.00	-	自有资金
158	2020年4月	锦江区JJ10(251)2019-058	成都	住宅	468,200.00	468,200.00	0%	8.73	23.65	招拍挂	468,200.00	-	自有资金
159	2020年4月	苏地2020-WG-11号	苏州	住宅	243,600.00	243,600.00	0%	6.31	15.77	招拍挂	243,594.57	-	自有资金
160	2020年3月	XDG-2019-60号	无锡	住宅	214,900.00	214,900.00	0%	8.92	17.83	招拍挂	214,912.00	-	自有资金
161	2020年2月	龙海2020P01	漳州	住宅	10,500.00	21,500.00	105%	0.84	2.53	招拍挂	21,500.00	-	自有资金
162	2020年1月	石景山古城南街757	北京	住宅	270,000.00	340,000.00	26%	2.33	6.52	收并购	340,000.00	-	自有资金
163	2019年12月	湖里2019P05	厦门	住宅、商业	610,800.00	752,500.00	23%	5.04	17.45	收并购	752,500.00	-	自有资金

164	2019年12月	连地拍卖 [2019]22号地块	连江	住宅	66,600.00	67,400.00	1%	6.45	14.2	收并购	67,400.00	-	自有资金
165	2019年12月	松江区泗泾镇 SJSB0003单元 17-01号地块	上海	住宅	-	270,001.00	-	8.57	12.86	收并购	270,001.00	-	自有资金
166	2019年12月	龙岩2019拍-19	龙岩	住宅	44,730.00	56,000.00	25%	3.24	9.08	招拍挂	56,000.00	-	自有资金
167	2019年12月	龙岩2019拍-17	龙岩	住宅	29,700.00	35,400.00	19%	2.09	7.02	招拍挂	35,400.00	-	自有资金
168	2019年12月	南宁GC2019-130	南宁	住宅	116,600.00	234,940.00	101%	8.63	17.27	招拍挂	234,940.00	-	自有资金
169	2019年12月	南宁GC2019-118	南宁	住宅	15,897.51	15,897.51	0%	1.13	3.96	招拍挂	15,897.51	-	自有资金
170	2019年12月	海沧2019HP02	厦门	住宅	99,800.00	99,800.00	0%	1.75	4.89	招拍挂	99,800.00	-	自有资金
171	2019年12月	海沧2019HP03	厦门	住宅	114,100.00	114,100.00	0%	1.86	5.21	招拍挂	114,100.00	-	自有资金

172	2019年11月	漳州2019P12	漳州	住宅	53,000.00	66,100.00	25%	2.99	7.78	招拍挂	66,100.00	-	自有资金
173	2019年10月	南京溧水G15	南京	住宅	/	114,000.00	/	12.15	18.22	收并购	114,000.00	-	自有资金
174	2019年10月	长沙岳麓区C09地块（2019网挂039号）	长沙	住宅	66,744.00	71,782.00	/	3.94	12.59	收并购	71,782.00	-	自有资金
175	2019年9月	长泰县马洋溪新亭D-02地块	漳州	住宅	11,900.00	11,900.00	0%	6.79	7.36	招拍挂	11,900.00	-	自有资金
176	2019年9月	苏州2019-WG-28号地块	苏州	住宅	56,100.00	62,107.00	11%	2.79	6.7	招拍挂	62,107.00	-	自有资金
177	2019年9月	大王山片区北部的[2019]长沙市079号双限地块	长沙	住宅	228,800.00	228,800.00	0%	18.53	41.6	招拍挂	228,800.00	-	自有资金
178	2019年9月	连江2019-17号清塘片区地块	连江	住宅	35,000.00	40,400.00	15%	3.51	7.73	招拍挂	40,400.00	-	自有资金
179	2019年9月	无锡XDG-2016-30号地块	无锡	住宅	/	110,909.73	/	5.6	12.32	收购	110,909.73	-	自有资金

180	2019年8月	莆田市PS拍-2019-24号地块	莆田	住宅	35,141.73	70,600.00	101%	3.19	8.29	招拍挂	70,600.00	-	自有资金
181	2019年8月	长沙县011号地块	长沙	住宅	/	149,696.00	/	13.02	23.43	收并购	149,696.00	-	自有资金
182	2019年8月	海沧2019HP01	厦门	住宅	/	232,800.00		4.2	8.52	收并购	232,800.00	-	自有资金
183	2019年8月	常熟2019A-017地块	苏州	住宅	75,040.00	95,740.00	28%	3.26	8.14	招拍挂	95,740.00	-	自有资金
184	2019年8月	WJ-J-2019-018号地块(体育路北2)	苏州	住宅	93,802.00	102,802.13	10%	5	6.5	招拍挂	102,802.13	-	自有资金
185	2019年8月	WJ-J-2019-017号地块(体育路北1)	苏州	住宅	70,980.00	77,480.21	9%	3.78	4.92	招拍挂	77,480.21	-	自有资金
186	2019年8月	厦门海沧H2019P03地块	厦门	住宅	145,000.00	145,000.00	0%	2.72	7.25	招拍挂	145,000.00	-	自有资金
187	2019年7月	张地2018-B32-A地块	张家港	住宅	36,191.00	36,191.00	0%	4.83	10.62	招拍挂	36,191.00	-	自有资金

188	2019年7月	张地2018-B32-B地块	张家港	住宅	51,335.00	51,335.00	0%	6.84	15.06	招拍挂	51,335.00	-	自有资金
189	2019年7月	张地2018-B32-C地块	张家港	住宅	36,985.00	36,985.00	0%	4.93	10.85	招拍挂	36,985.00	-	自有资金
190	2019年7月	金山区金山新城JSC1-0401单元1-01-01地块	上海	住宅	179,100.00	179,600.00	0%	8.29	14.93	招拍挂	179,600.00	-	自有资金
191	2019年7月	锡国土（经）2019-8 XDG-2019-8号地块	无锡	住宅	/	372,510.00	/	14.39	21.4	收购	372,510.00	-	自有资金
192	2019年7月	北大客运中心旧地改造GC2019-059	南宁	住宅	102,362.00	102,362.86	0%	5.84	30.38	招拍挂	102,362.86	-	自有资金
193	2019年7月	芙蓉区芙蓉生态新城五号保障地块006	长沙	住宅	118,000.00	126,400.00	7%	9.26	20.38	收购	126,400.00	-	自有资金
194	2019年6月	2019P02地块	宁德	住宅	65,000.00	106,100.00	63%	8.59	21.47	招拍挂	106,100.00	-	自有资金
195	2019年6月	南宁五象湖GC2019-055地块	南宁	住宅	183,011.00	274,518.00	50%	10.17	27.66	招拍挂	274,518.00	-	自有资金

196	2019年6月	PS拍-2019-16号地块（荔城区磬龙山庄片区地块一）	莆田	住宅	128,800.00	182,800.00	42%	18.22	34.5	招拍挂	182,800.00	-	自有资金
197	2019年5月	2019P06地块	漳州	住宅	41,000.00	88,600.00	116%	3.28	9.83	招拍挂	88,600.00	-	自有资金
198	2019年5月	漳浦201812（05地块）	漳州	住宅	25,800.00	32,600.00	26%	6.62	17.86	招拍挂	32,600.00	-	自有资金
199	2019年5月	漳浦201811（04地块）	漳州	住宅	22,300.00	27,000.00	21%	5.71	15.42	招拍挂	27,000.00	-	自有资金
200	2019年4月	2019-WG-1号地块	太仓	住宅	124,600.00	143,389.00	15%	8.4	15.28	招拍挂	143,389.00	-	自有资金
201	2019年4月	2019-J-01号地块	建瓯	住宅	77,000.00	90,200.00	17%	13.53	33.82	招拍挂	90,200.00	-	自有资金
202	2019年3月	PS-2012-20地块（仙游县政府地块）	仙游	住宅	18,200.00	39,822.72	/	3.26	10.76	收购	39,822.72	-	自有资金
203	2019年3月	2019-09连潘地块-领赋	福州	住宅	51,800.00	77,500.00	50%	2.33	6.51	招拍挂	77,500.00	-	自有资金

204	2019年3月	香洲区2019-05地块	珠海	住宅	105,000.00	146,000.00	39%	1.97	5.91	招拍挂	146,000.00	-	自有资金
205	2019年2月	地铁上盖（2017-25号）	福州	住宅、商业	494,000.00	504,000.00	2%	11.14	33.43	收购	504,000.00	-	自有资金
206	2019年1月	玉湖地块（PS拍2018-33）	莆田	住宅	49,100.00	85,800.00	75%	4.69	12.19	招拍挂	85,800.00	-	自有资金
207	2019年1月	东兰组团闽东路北侧余复路东侧地块（地块编号：2018P02）	宁德	住宅	44,000.00	44,300.00	1%	4.92	10.82	收购	44,300.00	-	自有资金
合计					<b>22,457,189.99</b>	<b>28,340,211.16</b>			<b>2,758.62</b>				

## ⑤ 发行人库存去化及回款情况

截至 2022 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 2022 年 3 月末，发行人房地产项目总可售面积 5,003.06 万平方米，累计签约销售面积 2,881.91 万平方米，待售面积 2,121.15 万平方米，待售面积占总可售面积之比为 42.40%。

表：截至 2022 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	335.56	250.51	85.06
福州	328.73	218.20	110.53
上海	156.53	105.86	50.67
无锡	258.89	116.19	142.69
成都	300.85	204.16	96.69
苏州	230.52	183.97	46.55
长沙	342.40	203.61	138.79
漳州	353.39	268.51	84.88
杭州	99.57	71.11	28.46
莆田	229.16	118.16	111.00
张家港	153.40	131.45	21.95
南平	251.57	202.07	49.49
泉州	203.91	140.23	63.68
南宁	142.99	77.31	65.68
龙岩	193.30	148.98	44.33
南京	103.85	67.17	36.67
宁德	139.74	92.07	47.67
北京	26.19	10.56	15.63
贵阳	126.95	19.58	107.37
温州	54.14	2.45	51.69
宿迁	60.97	2.53	58.44
广州	23.48	7.30	16.19
合肥	42.06	24.44	17.62
株洲	101.87	17.60	84.27
淮安	50.07	5.86	44.21
佛山	47.46	9.05	38.41
珠海	53.52	10.25	43.26
南昌	58.85	7.02	51.83
宁波	35.37	10.71	24.67
义乌	14.01	0.34	13.66
台州	15.91	1.06	14.85

重庆	37.85	9.58	28.28
绍兴	12.83	3.78	9.05
南通	31.60	5.38	26.22
济南	47.33	4.41	42.92
武汉	30.55	23.11	7.44
三明	71.83	70.62	1.21
黄石	51.31	1.89	49.42
蚌埠	28.61	9.85	18.76
益阳	40.82	9.63	31.19
上饶	32.13	3.99	28.14
徐州	12.02	0.00	12.02
六安	22.03	3.80	18.23
盐城	18.74	1.27	17.47
深圳	3.64	2.89	0.75
九江	17.30	0.49	16.81
柳州	9.27	2.91	6.36
<b>合计</b>	<b>5,003.06</b>	<b>2,881.91</b>	<b>2,121.15</b>

⑥ 发行人主要客户及供应商

A、主要客户

表：2022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	1,347.69	0.24
2	客户二	878.26	0.16
3	客户三	790.85	0.14
4	客户四	606.07	0.11
5	客户五	603.28	0.11
合计		<b>4,226.14</b>	<b>0.75</b>

表：2021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	377,779.95	5.22
2	客户二	1,319.83	0.02
3	客户三	1,297.86	0.02
4	客户四	1,297.86	0.02
5	客户五	1,297.79	0.02
合计		<b>382,993.29</b>	<b>5.29</b>

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

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 11,895.24 万元、16,258.74 万元、382,993.29 万元和 4,226.14 万元，占营业收入的比例分别 0.37%、0.26%、5.29%和 0.75%。

## 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 213,571.90 万元、253,517.83 万元、451,638.86 万元和 145,770.95 万元，分别占公司当年总采购金额的 17.30%、13.48%、14.13%和 13.45%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

表：2022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	客商一	62,965.82	5.81
2	客商二	24,606.74	2.27
3	客商三	20,611.79	1.90
4	客商四	19,660.53	1.81
5	客商五	17,926.08	1.65
合计		<b>145,770.95</b>	<b>13.45</b>

表：2021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	客商一	146,240.38	4.57
2	客商二	119,935.56	3.75
3	客商三	77,961.18	2.44
4	客商四	60,489.22	1.89
5	客商五	47,012.51	1.47
合计		<b>451,638.86</b>	<b>14.13</b>

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		<b>253,517.83</b>	<b>13.48%</b>

表：2019年发行人前五名供应商情况表

单位：万元

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

## 2、城市更新改造业务

### (1) 经营模式

发行人所涉及城市更新改造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，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的费用。发行人城市更新改造业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目。

### (2) 会计模式

对于城市更新改造项目，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，政府支付费用之前，应收未收的费用计入应收账款，并冲抵长期应收款；政府支付费用后，冲抵应收账款。土地出让后，项目发生的成本从长期应收款结转至主营业务成本，同时确认主营业务收入。现金流量表中计入销售商品、提供劳务收到的现金。

### (3) 项目情况

发行人城市更新改造业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目，以上两个项目目前均处于整理开发中。

表：发行人主要整理开发过程中项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	整理时间	回款期间	总投资额	已投资额	面积	是否签订合同或协议
----	------	----	------	------	------	------	----	-----------

1	后埔-枋湖旧村改造	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	启动时间：2008年； 完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用情况而定	295.47	148.28	73.41	是，已签订
2	钟宅畲族社区旧村改造	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	启动时间：2008年； 完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用而定	171.57	90.51	61.00	是，已签订
	<b>合计</b>				<b>462.04</b>	<b>238.79</b>	<b>134.41</b>	

注：后埔-枋湖旧村改造总投资额为2013年可研报告批复金额。

#### 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委员会以厦湖发改投[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。厦门市禾山建设发展有限公司根据项目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

对枋湖、薛岭和后埔三个片区的改造项目预计总投资额 295.47 亿元，截至 2022 年 3 月底，发行人已投资 148.28 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 2022 年 3 月底，已出让面积 97.06 万平方米，出让比例 61%。

表：后埔-枋湖旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			
2009G45	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里后埔片区，双浦路东侧，吕岭路北侧，仙岳路南侧	2009-12-8	13,513.72	58,390.00	58,000.00	20,019.45	48,700.00
2010P14	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-07 片区枋湖路与枋湖西路交叉口东南侧	2010-9-8	26,315.48	95,460.00	93,400.00	29,543.90	74,378.94
2011P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区后埔片区双浦路与金昌路（规划路）交叉口东南侧	2011-9-8	10,198.19	38,800.00	49,972.00	16,770.54	41,749.80
2011P22	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011-12-20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	36,217.44	78,350.11
2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区 B3 地块	2013-12-30	36,132.08	140,900.00	310,000.00	120,020.84	260,865.00
2018P02	城镇住宅、批发零售用地（商业）	东至薛岭山，西至成功大道，北至枋湖西路，南至金山西路	2018-9-20	61,841.68	149,600.00	570,000.00	318,078.27	484,500.00

2018P 03	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区06-07片区枋湖北二路与枋湖西路交叉口西南侧（A3地块）	2018-12-21	27,719.81	97,340.00	380,500.00	162,200.92	323,425.00
2019P 01	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区枋湖路与纵六路交叉口西南侧A7	2019-11-19	33,651.14	131,700.00	594,000.00	241,015.41	504,900.00
2019P 05	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区枋湖北二路与纵四路交叉口东南侧A1	2019-12-24	50,394.03	174,600.00	752,500.00	319,340.84	639,625.00
2021P 04	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里五缘湾钟智西三路与钟宅中路交叉口西北侧	2021-6-10	33,969.49	105,110.00	531,000.00	278,357.59	377,779.95

## 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。厦门市禾山建设发展有限公司根据项目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

对钟宅片区的改造项目预计总投资额 171.57 亿元，截至 2022 年 3 月底，发行人已

投资 90.51 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，已出让面积 10.51 万平方米，出让比例 23.36%。

表：钟宅畲族社区旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			
2021P04	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里五缘湾钟智西三路与钟宅中路交叉口西北侧	2021/6/10	33,969.49	105,110.00	531,000.00	278,357.59	377,779.95

### 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）
2019年	56,799.41	59,876.26	116,675.66
2020年	70,567.10	47,279.27	117,846.37
2021年	95,696.94	62,718.71	158,415.65
2022年1-3月	42,338.29	14,807.55	57,145.84

#### （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、科学的运营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 8 个，包括龙海美一城、厦门湾悦城、悦享中心、南平悦城中心、南宁项目、成都鹭洲里、上海芳汇广场和上海星汇广场等。

表：截至 2022 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	出租率	位置
----	------------	------------	----------	------	-----	----

				(元/平方米/ 每月)		
龙海美一城	32,620	28,401	34,121	73	87%	漳州
厦门湾悦城	47,307	47,307	95,561	154	100%	厦门
悦享中心	57,118	52,333	93,999	99	92%	厦门
南平悦城中心	52,524	50,155	36,350	43	95%	南平
南宁项目	19,245	17,940	60,236	134	93%	南宁
成都鹭洲里	62,515	57,604	113,640	104	92%	成都
上海芳汇广场	17,110	14,790	63,400	159	86%	上海
上海星汇广场	59,419	49,323	132,122	71	83%	上海
<b>合计</b>	<b>347,858</b>	<b>317,852</b>	<b>629,428</b>	-	-	-

## (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，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、杭州等三十余座城市，物业管理面积超 7,000 万平方米，服务业主约 20 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报建、施工等全流程管理，业主按工程进度支付一定比例的代建费用。。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。2019-2020年及2022年1-3月，发行人公建配套代建业务分别实现收入164,672.58万元、84,808.97万元、16,183.2万元和2,068.19万元。

## （六）发行人竞争优势

### 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2022年3月31日，公司在多家银行获得授信总额度为1,481.94亿元，已使用额度为630.17亿元，尚未使用额度为851.77亿元。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7000亿元，位列2021年度“《财富》世界500强”148位、“中国企业500强”第47位、“中国服务业企业500强”第25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。

2019-2021年，厦门市全年实现地区生产总值分别为（GDP）5,995.04亿元、6,384.02亿元和7,033.89亿元，同比上年增长率分别7.9%、5.7%和8.1%；第一产业增加值分别为26.49亿元、28.89亿元和29.06亿元，增长率分别为0.7%、2.5%和5.3%；第二产业增加值分别为2,493.99亿元、2,519.84亿元和2,882.89亿元，增长率分别为9.7%、6.1%和6.7%；第三产业增加值分别为3,474.56亿元、3,835.29亿元和4,121.94亿元，增长率分别为6.6%、5.5%和9.0%。三次产业结构分别为0.4：41.6：58.0、0.4：39.5：60.1和0.4：41.0：58.6，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。2019-2021年，厦门市全市完成公共财政预算收入分别为1,328.52亿元、1,351.29亿元和1,530.21亿元，增长率分别为1.7%、1.7%和13.2%。在公共财政预算收入中，地方级财政收入分别为768.37亿元、783.94亿元和880.96亿元，比上年增长分别为1.8%、2.0%和12.4%，占公共财政预算收入的比重分别为57.84%、58.01%和57.57%。全年公共财政预算支出分别为912.98亿元、976.91亿元和1,060.00亿元，比上年增长分别为2.3%、7.0%和10.8%。

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。

## （七）发行人所处行业状况及竞争情况

### 1、发行人所属行业概况

#### （1）房地产行业

##### A. 房地产业发展概况

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。2021年，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理，全年商品房销售面积和销售额创历史新高，全国商品房销售面积增速、销售额增速同比回落。

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%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年名义增长4.4%。

### ② 房地产供给相对稳定，新开工面积呈波动趋势

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%。2021年全国房屋新开工面积为19.89亿平方米，同比下降11.4%。

### 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%。2021年，全国商品住宅开发投资111,173亿元，较上年增长6.4%。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 商品房销售面积小幅增长

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%。2021年，全国商品房销售面积为17.94亿平方米，比上年增长1.9%，其中，商品住宅销售面积15.66亿平方米，同比增长1.1%。

#### 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，同时二三线城市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%。2021年度，全国商品房平均售价为10,139.16元/平方米，同比上涨2.84%

#### 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%。2021年，房地产开发企业土地购置面积21,590万平方米，同比下降15.5%；土地成交价款17,756亿元，同比增长2.8%。

#### B、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 年三年时间内，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) 对住房环节转让营业税暂定一年实行减免政策，将现行个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转让免征营业税，改为超过 2 年（含 2 年）转让免征营业税。</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。

时间	发布机构	政策名称	主要内容
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。 （4）加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务。 （5）加强市场监管和预期管理。 （6）加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

时间	发布机构	政策名称	主要内容
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 and 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、住房和城乡建设部、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。</p> <p>(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。</p>
2016年6月	国务院	《关于加快发展培育和住房租赁	按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，树立和贯彻

时间	发布机构	政策名称	主要内容
		市场的若干意见》	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。

时间	发布机构	政策名称	主要内容
2019年12月	国务院	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2019年12月	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。
2020年7月	住建部	房地产工作座谈会	明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”
2021年3月	国务院	政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
2021年4月	国务院	中央政治局会议	增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年6月	发改委	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》	保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。在保障性安居工程中央预算内投资专项中新增保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。
2021年7月	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	明确表示：力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展。因城施策突出整治重点包括：房地产开发、房地产买卖、住房租赁、物业服务共四大方面。
2021年10月	国务院	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
2022年2月	银保监会、住建部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。

### C、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176,086万平方米，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%。2021年，全国商品房销售面积为179,433万平方米，同比增长1.9%；销售额方面，2021年商品房销售额181,930亿元，同比增长4.8%。

**第二，房地产市场投资增速趋于上升。**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%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，较上年同期增长4.4%。总体而言，全国房地产开发投资额自2017年后逐年增长，增速至2019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。

**第三，一线城市房价趋于稳定，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。2020年全国百城新建住宅平均价格同比上涨4.5%，一线城市同比上涨16.5%，二线城市和三、四线城市分别同比上涨1.6%和5.8%。2021年百城新建住宅价格累计上涨2.44%，处于近7年最低点，较2020年收窄1.02个百分点；百城二手住宅价格累计上涨3.27%。

**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。2020年，全年房地产调控政策基调呈现前松后紧的局面，下半年行业融资管控升级，“三道红线”新规进一步控制房地产企业有息负债规模的增长，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021年，房地产行业政策面总体表现为前紧后松，前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张；9月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。

#### D、发行人业务所在地房地产市场情况

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

##### ①福州

表：福州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,381.12	4,992.32	745.09	823.28	748.99	848.81	1.13	207.74	349.20
2016年	1,679.44	4,919.79	524.62	952.21	1,021.23	1,129.28	1.11	164.35	471.77
2017年	1,694.18	5,070.58	765.17	831.73	1,276.80	1,346.66	1.05	158.69	492.94
2018年	1,439.68	4,913.29	441.12	1102.45	1,255.67	1,805.82	1.44	339.43	643.83
2019年	1,812.77	-	246.61	-	1,330.00	1,886.74	1.42	252.27	-
2020年	2,070.23	5,445.4	658.31	-	1,519.17	-	-	-	-
2021年	2,248.81	5,329.72	557.08	1,037.46	1,686.26	-	-	32.56	935.36

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%。2021年度，福州房地产开发投资额2,248.81亿元，同比增长8.6%。

## 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	2,686.47	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	-	-	-	-
2021年	2,869.8	11,921.3	1,238.9	2,728.3	2,088.3	-	-	-	-

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。2021年度，苏州房地产开发投资额2,869.8亿元，较上年同期增加7.3%，其中，住宅销售面积2,088.3万平方米，较上年同期增长4.7%

## 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	-	-	-	-
2021年	5,037.06	-	-	-	1,489.95	6,104.95	4.10	-	-

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。2021年度上海房地产开发投资额为5,037.06万元，同比增加7.2%，住宅销售面积1,489.95万平方米，同比增长3.9%，住宅销售额为6,104.95亿元，同比增长15.9%。

#### 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	-	-	-	-	-	-	-	-
2021年	2,236.12	-	-	-	-	-	-	-	-

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 1868.41 亿元，同比增加 11.99%。2021 年，长沙市房地产开发投资额为 2236.12 亿元，同比增长 19.7%。

### 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	-	-	-	-	-
2021年	3,626.44	-	-	-	-	-	-	-	-

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 3,293.95 亿元，同比增长 6.18%。2021 年，广州房地产开发投资额为 3,626.44 亿元，同比增长 10.1%。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	-	-
2021年	-	6,811.00	897	-	1,954.00	-	-	-	-

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
2021年	2,719.80	-	-	-	1,371.39	-	-	-	-

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%。2021 年，南京房地产开发投资额为 2719.80 亿元，比上年增长 3.4%，其中，住宅投资 1932.13 亿元，同比增长 3.7%。

### 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	-
2020年									

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	-	-	-	-	-	-
2021年	1,568.06	-	-	-	-	-	-	-	-

2017年无锡房地产开发投资额1,197.92亿元，同比上升16.58%；住宅施工面积和竣工面积分别为4,173.36万平方米和862.31万平方米，同比下降2.41%和11.05%；住宅新开工面积896.36万平方米，同比上升22.80%。2017年无锡住宅销售均价同比上升23.26%。土地方面，量价齐升，2017年土地购置面积220.53万平方米，同比上升

51.00%。2018年，无锡房地产开发投资额为1,311.53亿元，较去年同期上升9.48%，住宅销售额为1,246.02亿元，较去年同期上升34.54%。2019年，无锡房地产开发投资额为1,358.29亿元，较去年同期上升3.57%。2020年，无锡房地产开发投资额为1,350.02亿元，较去年同期下降0.61%。2021年，无锡房地产开发投资额为1,568.06亿元，比上年同期增长16.2%。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	-	-
2021年	1,466.42	-	-	-	1,562.76	2,257.01	1.44	-	-

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%。2021年，合肥地产开发投资额为1,466.42亿元，比上年下降5.2%。

#### 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	-
2020年	2,846.67	-	845.0	2,261.4	2,826.7	3,740.1	1.32	-	-
2021年	3,142.72	-	897.5	1,816.6	2,614.5	3,846.6	1.47	-	-

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%。2020年，成都房地产住宅开发投资额为 2,846.67 亿元，同比增长 9.2%。2021年，成都房地产住宅开发投资额为 3,142.72 亿元，同比增长 10.4%。

## 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	-	-	-	-
2021年	-	5,323.28	377.45	-	643.28	-	-	-	-

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。

## E、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

### A、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《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》和《2021 年全国房地产开发投资增长 4.4%》，2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年上升 1.9%。其中，住宅销售面积增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。2021 年，我国 GDP 同比增长 8.1%，城镇居民人均可支配收入 47,412 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 7.1%。城镇居民人均可支配收入中位数 43,504 元，增长 7.7%。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。

## **B、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 2021 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 282.81 万人，分布于岛内外多个城区，户籍人口城镇化率 87.3%。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%。疫情一定程度缓解，2021 年，厦门市全年接待国内外游客 8940.00 万人次，同比增长 34.7%，旅游总收入 1301.00 亿元，同比增长 34.5%。

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。2021 年，厦门市全市实现社会消费品零售总额 2,584.07 亿元，比上年增长 12.7%。2021 年，厦门市自然资源和规划局土地招拍挂结果以及《厦门市 2021 年度国有建设用地供应计划》显示，2021 年厦门市国有建设用地供应总量在 2,008 公顷左右，其中商服用地 200 公顷（含公开出让用地 175 公顷、协议出让轨道交通综合开发用地 25 公顷）、工矿仓储用地 200 公顷、住宅用地 195 公顷（含商品住房用地 75 公顷、保障性住房用地 16 公顷、安置房用地 87 公顷、市场化租赁住房用地 17 公顷）、公共管理与公共服务用地 769 公顷、交通运输用地 644 公顷。综合来看，2021 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**

#### **A、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《2021 年中国物业百强企业研究报告》显示，管理规模方面，2020 年百强企业实现稳步提升，管理项目数量均值 244 个，比上年增加 32 个，同比增长 15.09%；管理面积均值 4878.72 万平方米，同比增速达 14.02%，百强企业管理规模呈现加速扩张态势；2020 年，百强企业市场份额上升至 49.71%，较上年增加 6.10 个百分点，行业集中度进一步提升。经营业绩方面，2020 年百强企业营业收入均值实现 11.73 亿元，同比增长 12.81%，在管面积增速有所放缓，主要系随着收并购和市场化项目拓展增多，企业需要一定时间去整合、消化相应项目。2020 年，百强企业在稳固基本盘“基础物业服务”同时，积极拓展多元化增值服务，优化营业收入结构，增值服务能够使物业服务企业摆脱对房地产周期的依赖，成为企业长期发展的增长动力。2020 年，百强企业整体盈利能力进一步实现小幅提升，净利润率为 8.91%，较上年增加 0.15 个百分点。随着服务标准的模块化、精细化，百强企业不断构建、更新企业服务标准，秉承以人为本的理念，深度挖掘客户需求，开创物业服务新价值。

#### **B、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

市 2021 年全市户籍人口 282.81 万人，户籍人口城镇化率 87.3%。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**

##### **A、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。

##### **B、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。

#### **2、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。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“2022 房地产开发企业综合实力 TOP500”中排列第 16 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 2022 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 1,481.94 亿元，已使用额度为 630.17 亿元，尚未使用额度为 851.77 亿元。公司已发行有多只企业债、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 6000 亿元，位列 2021 年度“《财富》世界 500 强”第 148 位、“中国企业 500 强”第 47 位、“中国服务业企业 500 强”第 25 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。

2019-2021年，厦门市全年实现地区生产总值分别为（GDP）5,995.04亿元、6,384.02亿元和7,033.89亿元，同比上年增长率分别7.9%、5.7%和8.1%；第一产业增加值分别为26.49亿元、28.89亿元和29.06亿元，增长率分别为0.7%、2.5%和5.3%；第二产业增加值分别为2,493.99亿元、2,519.84亿元和2,882.89亿元，增长率分别为9.7%、6.1%和6.7%；第三产业增加值分别为3,474.56亿元、3,835.29亿元和4,121.94亿元，增长率分别为6.6%、5.5%和9.0%。三次产业结构分别为0.4：41.6：58.0、0.4：39.5：60.1和0.4：41.0：58.6，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。2019-2021年，厦门市全市完成公共财政预算收入分别为1,328.52亿元、1,351.29亿元和1,530.2亿元，增长率分别为1.7%、1.7%和13.2%。在公共财政预算收入中，地方级财政收入分别为768.37亿元、783.94亿元和881亿元，比上年增长分别为1.8%、2.0%和12.4%，占公共财政预算收入的比重分别为57.84%、58.01%和57.57%。全年公共财政预算支出分别为912.98亿元、976.91亿元和1,060.00亿元，比上年增长分别为2.3%、7.0%和8.51%。

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。

## 八、发展战略目标

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值。

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。

## 九、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）公司最近三年违法、违规及受处罚的情况

公司最近三年不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的违法、违规或行政处罚案件。报告期内，本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

### （二）发行人最近三年资金被违规占用及关联方担保情况

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

### （三）信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人已指定财务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。

### （四）发行人关于分类监管函的说明

#### 1、关于发行人符合基础范围的说明

根据深圳证券交易所于2016年10月31日发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）规定：“发行人应资质良好、主体评级AA及以上并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的以下类型

的房地产企业：（1）境内外上市的房地产企业；（2）以房地产为主业的中央企业；（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的房地产企业；（4）中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业。”

发行人及其子公司在报告期内严格执行房地产行业政策和市场调控政策，不存在违反国家房地产行业政策和市场调控政策的重大违法违规行为。2022 年 5 月 19 日，经联合资信评估股份有限公司综合评估，给予公司主体 AAA 评级，评级展望为稳定。公司的实际控制人为厦门市国资委（厦门市于 1988 年 4 月 18 日经国务院批准成为计划单列市），公司为计划单列市的地方政府所属的房地产企业。

因此发行人符合《分类监管函》中关于房地产企业发行公司债券的基础范围的要求。

## 2、发行人不存在《分类监管函》中规定的不得发行公司债券的情形

根据《分类监管函》的相关规定，存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：“（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。”

（1）报告期内，发行人不存在违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形，报告期内公司及其从事房地产业务的子公司不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

报告期内发行人查验了合并范围内从事房地产开发业务的子公司的完工、在建、拟建项目文件，梳理房地产项目开发及销售程序，查询自然资源部门网站、房地产行政主管部门网站等方式，对发行人及其纳入合并报表范围内的从事房地产开发业务的子公司是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到有关部门的行政处罚或正在被立案调查进行了自查。

报告期内，发行人不存在违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形。

（2）在房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

房地产市场调控期间，发行人严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策。报

告期内，发行人及其下属子公司不存在在重点调控热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

(3) 发行人前次公司债券募集资金已使用完毕，且报告期内不存在违规使用募集资金问题

公司已发行的“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）”、“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）”、“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）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）”、“建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券（第一期）”、“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)”共八期公司债券，前次发行公司债券已发行完毕，募集资金已正常到位。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金均按照募集说明书的约定正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

### 3、关于公司综合指标评价的说明

1、截至 2021 年末，公司总资产（合并报表口径）为 3797.39 亿元，未触发“最近一年末总资产小于 200 亿”的指标。

2、2021 年度，公司营业收入（合并报表口径）为 723.78 亿元，未触发“最近一年度营业收入小于 30 亿”的指标。

3、2021 年度，公司扣除非经常性损益后净利润（合并报表口径）为 64.04 亿元，未触发“最近一年度扣除非经常性损益后净利润为负”的指标。

4、截至 2021 年末，公司扣除预收款后资产负债率（合并报表口径）为 41.82%，未触发“最近一年末扣除预售款后资产负债率超过 65%”的指标；

5、截至 2021 年 12 月末，公司存货、投资性房地产和无形资产（不含计算机软件）的账面价值合计 24,873,783.00 万元，其中非一二线城市占比为 27%，未超过 50%，未触发“房地产业务非一二线城市占比超过 50%”的指标。

综上，公司未触发上述指标，“综合指标评价结果”为正常类。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础及审计情况

本募集说明书摘要所载2019年度、2020年度和2021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。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司2019年、2020年及2021年度财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的会审字[2020]361Z0202号审计报告、标准无保留意见的容诚审字[2021]361Z0008号审计报告和标准无保留意见的容诚审字[2022]361Z0173号审计报告。

发行人2019年度、2020年度以及2021年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2022年1-3月的财务数据摘引自发行人未经审计的2022年1-3月财务报表。其中，2019年度/年末数据来源于2020年审计报告期初数，2020年度/末数据、2021年度/末数据分别来源于2020年和2021年审计报告期末数。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2019年度、2020年度、2021年度经审计的财务报告及2022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。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、重要会计政策变更

###### （1）2021 年度

##### 执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自2019年1月1日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，

对会计政策的相关内容进行调整。上述会计政策的累积影响数如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
	2021年1月1日	
	合并	母公司
使用权资产	225,360,236.43	28,980,341.08
租赁负债	163,361,233.60	15,267,989.92
一年内到期的非流动负债	51,264,936.61	13,712,351.16
预付款项	-4,119,202.32	-
无形资产	-7,447,138.47	-
长期待摊费用	-128,253.75	-
应付账款	-960,528.32	-

## （2）2020年度

### （A）收入准则

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

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

上述会计政策的累积影响数如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020年1月1日		
	合并	母公司	备注
应收账款	-678,031,477.35	-678,031,477.35	注1
存货	584,498,592.90	—	注4
合同资产	678,031,477.35	678,031,477.35	注1
其他流动资产	340,487,952.70	—	注3
其他非流动资产	28,956,195.26	—	注3
预收款项	-45,939,192,905.08	—	注2、注4
合同负债	43,638,054,351.35	—	注2、注4
其他流动负债	2,885,637,146.63	—	注2

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020年1月1日		
递延所得税负债	92,361,037.03	—	注3
未分配利润	171,224,582.96	—	注3
归属于母公司所有者权益	171,224,582.96	—	注3
少数股东权益	105,858,527.97	—	注3

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

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

注 3：本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目；

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

#### （B）投资性房地产会计政策变更

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

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

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

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020年1月1日		
	合并	母公司	备注
投资性房地产	416,873,601.40	—	—
递延所得税资产	2,188,004.10	—	—
递延所得税负债	106,406,404.46	—	—
资本公积	71,658,261.76	—	—
未分配利润	203,433,583.55	—	—
归属于母公司所有者权益	275,091,845.31	—	—
少数股东权益	37,563,355.73	—	—

### （3）2019年度

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

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

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

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

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

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会【2017】9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日

起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见 2019 年度审计报告附注三、9。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

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

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

## 2、重要会计估计变更

报告期内，本公司不存在重要会计估计变更。

## 3、首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

### 合并资产负债表

项 目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	5,295,529,799.10	5,291,410,596.78	-4,119,202.32
使用权资产	不适用	225,360,236.43	225,360,236.43
无形资产	285,733,429.72	278,286,291.25	-7,447,138.47
长期待摊费用	112,597,373.77	112,469,120.02	-128,253.75
应付账款	14,955,190,991.12	14,954,230,462.80	-960,528.32
一年内到期的非流动负债	7,719,815,861.80	7,771,080,798.41	51,264,936.61
租赁负债	不适用	163,361,233.60	163,361,233.60

### 母公司资产负债表

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
使用权资产	不适用	28,980,341.08	28,980,341.08
一年内到期的非流动负债	4,222,536,456.67	4,236,248,807.83	13,712,351.16
租赁负债	不适用	15,267,989.92	15,267,989.92

注 1、本公司使用权资产、租赁负债、一年内到期的非流动负债、预付款项、无形资产、长期待摊费用及应付账款调整

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 214,626,170.21 元，其中将于一年内到期的金额 51,264,936.61 元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金、优惠承租权进行必要调整计量使用权资产，金额为 225,360,236.43 元；同时，预付款项减少 4,119,202.32 元、无形资产减少 7,447,138.47 元、长期待摊费用减少 128,253.75 元、应付账款减少 960,528.32 元。

注 2、本公司母公司使用权资产、租赁负债、预付款项、一年内到期的非流动负债调整

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本公司采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 28,980,341.08 元，其中将于一年内到期的金额 13,712,351.16 元重分类至一年内到期的非流动负债。本公司按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 28,980,341.08 元。

#### 4、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

##### 合并资产负债表

单位：元，币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
存货	103,904,194,962.71	104,488,693,555.61	584,498,592.90
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
其他流动资产	3,156,612,751.75	3,497,100,704.45	340,487,952.70
流动资产合计	110,541,978,634.63	111,466,965,180.23	924,986,545.60
非流动资产：			
其他非流动资产	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
非流动资产合计	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
资产总计	110,668,997,814.65	111,622,940,555.51	953,942,740.86
流动负债：			
预收款项	45,985,998,918.80	46,806,013.72	-45,939,192,905.08
合同负债	不适用	43,638,054,351.35	43,638,054,351.35
其他流动负债	810,522,673.57	3,696,159,820.20	2,885,637,146.63
流动负债合计	46,796,521,592.37	47,381,020,185.27	584,498,592.90
非流动负债：			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
递延所得税负债	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
非流动负债合计	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
负债总计	47,348,247,030.25	48,025,106,660.18	676,859,629.93
所有者权益:			
未分配利润	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
归属于母公司所有者权益	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
少数股东权益	17,991,930,010.65	18,097,788,538.62	105,858,527.97
所有者权益合计	33,218,186,421.13	33,495,269,532.06	277,083,110.93

### 母公司资产负债表

单位：元，币种：人民币

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

### (三) 合并报表范围主要变化

#### 2022年1-3月合并报表范围变化:

2022年1-3月合并报表范围新增		
增加	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	能够实施控制
增加	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	贵州中天聚合房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	常州融誉置业有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆融房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆赫房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	厦门城展物业管理有限公司	能够实施控制
增加	莆田利兆嘉建筑装饰工程有限公司	能够实施控制
增加	福州兆鑫房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆庆房地产有限公司	能够实施控制
增加	北京兆昌房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆隆房地产有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆耀房地产有限公司	能够实施控制
增加	漳州兆欣房地产有限公司	能够实施控制
2022年1-3月合并报表范围减少		
减少	成都兆悦欣房地产开发有限公司	丧失控制权
减少	福建怡鹭路面新材料有限公司	丧失控制权

截至 2022 年 3 月末，发行人纳入合并范围内的子公司共计 498 家，2022 年 1-3 月较 2021 年末新增纳入合并报表范围子公司 15 家，减少 2 家。

## 2021 年合并报表范围变化：

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
厦门恒璨晨房地产开发有限公司（含宁波兆汇房地产有限公司）（以下简称“厦门恒璨晨（含宁波兆汇）”）	2021/3/22	—	80.00	购买	2021/3/22	控制权转移	425,806.33	-8,593,168.32
宁德兆悦房地产有限公司（含绍兴兆盛房地产有限公司）（以下简称“宁德兆悦（含绍兴兆盛）”）	2021/3/25	—	51.00	购买	2021/3/25	控制权转移	369,367.05	-15,197,539.48
龙岩佰颐融房地产开发有限公司（含南宁兆荣房地产开发有限公司、苏州兆骏房地产开发有限公司、宿迁兆信房地产开发有限公司、龙岩利昇房地产开发有限公司）（以下简称“龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）”）	2021/4/15	—	100.00	购买	2021/4/15	控制权转移	591,223.63	-53,964,575.45
莆田兆宸置业有限公司（含柳州兆宸房地产开发有限公司）（以下简称“莆田兆宸（含柳州兆宸）”）	2021/5/20	—	100.00	购买	2021/5/20	控制权转移	—	-6,930,562.10
郑州银悦置业有限公司（以下简称“郑州银悦”）	2021/5/17	—	100.00	购买	2021/5/17	控制权转移	—	-1,585,927.21
南安市园区置业发展有限公司（以下简称“南安园区置业”）	2021/6/29	524,500,000.00	100.00	购买	2021/6/29	控制权转移	—	-12,165,988.28
龙岩利惠房地产开发有限公司（以下简称“龙岩利惠”）	2021/8/16	—	50.00	购买（说明 1）	2021/8/16	控制权转移	—	-3,123,049.57
厦门兆百俐房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆百俐”）	2021/9/17	—	100.00	购买	2021/9/17	控制权转移	—	-7,732,238.74
广州骏逸房地产有限公司（含江门市骏腾房地产开发有限公司）（以下简称“广州骏逸（含江门骏腾）”）	2021/9/23	—	51.00	购买	2021/9/23	控制权转移	—	-1,985,258.00
江阴鑫茂房地产有限公司（以下简称“江阴鑫茂”）	2021/11/17	159,600,000.00	16.80	说明 2	2021/11/17	控制权转移	11,320.74	-8,090,881.26
合诚工程咨询集团股份有限公司（以下简称“合诚股份”）(说明)	2021/12/22	820,893,007.01	24.51	购买（说明	2021/12/22	控制权转移	—	—

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
				3)				
洛阳泉舜物业服务有限公司	2021/7/19	37,393,200.00	51.00	购买	2021/7/19	控制权转移	22,129,481.44	1,607,842.81
厦门新合家物业管理有限公司	2021/12/31	—	100.00	购买	2021/12/31	控制权转移	—	—
厦门兆智智能科技有限公司	2021/4/7	—	100.00	购买	2021/4/7	控制权转移	15,393,382.52	-656,438.15

说明 1：本公司期末持有龙岩利惠股权比例为 50%，拥有对龙岩利惠的权利，通过参与龙岩利惠的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对龙岩利惠的权利影响其回报金额，能够对龙岩利惠实施控制，故将其纳入合并范围。

说明 2：江阴鑫茂系 2021 年 7 月新设成立，成立时本公司对其持股比例为 21.20%。2021 年 11 月江阴鑫茂原股东对其增资，本次增资后本公司对江阴鑫茂的持股比例为 38%，本公司持股比例增加 16.80%。根据《江阴鑫茂房地产有限公司章程》的相关规定，本公司对江阴鑫茂的表决权比例为 51%，能够对江阴鑫茂实施控制。

说明 3：根据合诚股份于 2021 年 11 月 23 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记暨控股股东、实际控制人变更的公告》，合诚股份于 2021 年 11 月 22 日收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中登上海分公司”)出具的《过户登记确认书》，黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等 37 名公司股东将其合计持有的合诚股份 33,008,502 股(对应合诚股份总股本的 16.46%)的股份，过户予厦门益悦，过户日期为 2021 年 11 月 19 日。本次股份转让完成过户登记后，厦门益悦持有合诚股份 33,008,502 股股份，占合诚股份总股本的 16.46%。

根据合诚股份于 2021 年 12 月 8 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记的公告》，合诚股份于 2021 年 12 月 7 日收到中登上海分公司出具的《过户登记确认书》，股东北京天象道通资产管理有限公司(以下简称“北京天象”)将其合计持有的合诚股份 16,147,700 股(对应合诚股份总股本的 8.05%)的股份，过户予厦门益悦(与上述 11 月 22 日过户交易统称为“本次交易”)，过户日期为 2021 年 12 月 6 日。本次协议转让股份完成过户登记后，厦门益悦合计持有合诚股份 49,156,202 股(对应合诚股份总股本的 24.51%)的股份。

厦门益悦为单一拥有表决权股数占总股本比例最大的股东，远高于其他股东，且前十大股东中的其他股东无一致行动关系，厦门益悦拥有对合诚股份的权利，通过参与合诚股份的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对合诚股份的权利影响其回报金额，能够对合诚股份实施控制，故将其纳入合并范围。

## (2) 合并成本及商誉

合并成本	厦门恒璨晨(含宁波兆汇)	宁德兆悦(含绍兴兆盛)	龙岩佰颐融(含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇)
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表(1)

合并成本	莆田兆宸(含柳州兆宸)	郑州银悦	南安园区置业
—现金	—	—	524,500,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—

合并成本	莆田兆宸（含柳州兆宸）	郑州银悦	南安园区置业
合并成本合计	—	—	524,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	524,500,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（2）

合并成本	龙岩利惠	厦门兆百俐	广州骏逸（含江门骏腾）
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（3）

合并成本	江阴鑫茂	合诚股份	洛阳泉舜物业
—现金	159,600,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	201,400,000.00	—	—
合并成本合计	361,000,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	361,000,000.00	202,776,676.48	7,266,088.71
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	618,116,330.53	30,127,111.29

续上表（4）

合并成本	厦门新合家物业	厦门兆智
—现金	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—
合并成本合计	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17.18	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-17.18	—

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

项目	厦门恒璨晨（含宁波兆汇）		宁德兆悦（含绍兴兆盛）		龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,868,942,494.63	3,868,497,238.08	1,089,070,970.84	1,088,746,920.08	6,167,607,399.52	6,163,459,611.67
非流动资产	11,929.20	11,929.20	12,198.37	12,198.37	385,212.39	385,212.39
流动负债	3,868,954,423.83	3,868,954,423.83	1,089,083,169.21	1,089,083,169.21	6,167,992,611.91	6,167,992,611.91

项目	厦门恒璨晨（含宁波兆汇）		宁德兆悦（含绍兴兆盛）		龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	-445,256.55	—	-324,050.76	—	-4,147,787.85
减：少数股东权益	—	-89,051.31	—	-158,784.87	—	—
取得的净资产	—	-356,205.24	—	-165,265.89	—	-4,147,787.85

续上表（1）

项目	莆田兆宸（含柳州兆宸）		郑州银悦		南安园区置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	484,405,036.84	482,486,786.49	17,574,925.00	17,574,700.00	545,789,415.86	522,653,944.68
非流动资产	344,452.77	344,452.77	—	—	6,605.73	6,605.73
流动负债	484,749,489.61	484,749,489.61	17,574,925.00	17,574,925.00	21,296,021.59	21,296,021.59
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	-1,918,250.35	—	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82
减：少数股东权益	—	—	—	—	—	—
取得的净资产	—	-1,918,250.35	—	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82

续上表（2）

项目	龙岩利惠		厦门兆百俐		广州骏逸（含江门骏腾）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	247,118,879.49	245,776,387.60	4,185,758,743.74	4,185,168,020.54	1,066,046,280.62	1,065,906,361.63
非流动资产	—	—	—	—	32,597.25	32,597.25
流动负债	247,118,879.49	247,118,879.49	4,185,758,743.74	4,185,758,743.74	1,066,078,877.87	1,066,078,877.87
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	-1,342,491.89	—	-590,723.20	—	-139,918.99
减：少数股东权益	—	-671,245.95	—	—	—	-68,560.31
取得的净资产	—	-671,245.94	—	-590,723.20	—	-71,358.68

续上表（3）

项目	江阴鑫茂		合诚股份		洛阳泉舜物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,126,828,409.55	2,126,828,409.55	1,226,627,893.00	1,226,627,893.00	28,202,972.32	28,202,972.32
非流动资产	89,338.98	89,338.98	360,783,764.32	403,092,881.63	11,893,592.30	423,315.02
流动负债	1,176,917,748.53	1,176,917,748.53	651,558,036.30	651,558,036.30	22,981,762.53	22,981,762.53
非流动负债	—	—	26,297,027.95	15,542,126.22	2,867,569.32	—
净资产	950,000,000.00	950,000,000.00	909,556,593.07	962,620,612.11	14,247,232.77	5,644,524.81

项目	江阴鑫茂		合诚股份		洛阳泉舜物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益	589,000,000.00	589,000,000.00	706,779,916.59	746,848,421.72	6,981,144.06	2,765,817.16
取得的净资产	361,000,000.00	361,000,000.00	202,776,676.48	215,772,190.39	7,266,088.71	2,878,707.65

续上表（4）

项目	厦门新合家物业		厦门兆智	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	17.18	17.18	113.21	113.21
非流动资产	—	—	1,886.79	1,886.79
流动负债	—	—	2,000.00	2,000.00
非流动负债	—	—	—	—
净资产	17.18	17.18	—	—
减：少数股东权益	—	—	—	—
取得的净资产	17.18	17.18	—	—

**（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
江阴鑫茂房地产有限公司	201,400,000.00	201,400,000.00	—	市场价格	—

**2、处置子公司**

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
泉州建汇房地产开发有限公司	52,000,000.00	52.00	股权转让	2021年12月25日	股权转让协议履行完毕	24,957,942.47
厦门市品传蕊置业有限公司	1,045,238.30	100.00	股权转让	2021年11月5日	股权转让协议履行完毕	1,048,604.00
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	205,530,000.00	51.00	股权转让	2021年10月20日	股权转让协议履行完毕	-5,349,292.81
建瓯中恒房地产有限公司	3,772,673.41	75.00	股权转让	2021年5月6日	股权转让协议履行完毕	6,377,588.63
建瓯发云房地产有限公司	11,510,749.06	75.00	股权转让	2021年5月6日	股权转让协议履行完毕	30,535,392.71
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	—	67.00（说明）	股权转让	2021年4月23日	股权转让协议履行完毕	-6,654.41
仙游兆挺置业有限公司	27,500,000.00	55.00	股权转让	2021年7月29日	股权转让协议履行完毕	-45,042,184.03
励德置业（福州）有限公司	35,000,231.39	70.00	股权转让	2021年11月30日	股权转让协议履行完毕	-13,902,632.38

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	—	100.00	股权转让	2021年12月10日	股权转让协议履行完毕	—

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
泉州建汇房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传蕊置业有限公司	—	—	—	—	—	—
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
建瓯中恒房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
建瓯发云房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	说明	—	—	—	—	—
仙游兆挺置业有限公司	—	—	—	—	—	—
励德置业(福州)有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	—	—	—	—	—	—

说明：2021年4月，子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）和子公司厦门兆翊蓉房地产开发有限公司将其持有的厦门兆隆盛的100%股权转让给温州兆发恒企业管理有限公司（以下简称“温州兆发恒”）。温州兆发恒成立于2021年3月，由厦门益悦、温州市垠望置业有限公司和温州恒志置业有限公司共同出资设立，持股比例分别为33%、33%和34%。本公司在温州兆发恒的持股比例为33%，因此对于厦门兆隆盛的股权处置比例为67%。

### 3、其他原因的合并范围变动

#### (1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
1	江阴建瓯房地产开发有限公司	江阴建瓯	2021年度	投资设立	能够实施控制
2	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门景鸿胜	2021年度	投资设立	能够实施控制
3	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门景勇胜	2021年度	投资设立	能够实施控制
4	厦门建壹悦房地产开发有限公司	厦门建壹悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
5	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门建盛悦	2021年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
6	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门建瑞悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
7	长沙兆祥房地产有限公司	长沙兆祥	2021年度	投资设立	能够实施控制
8	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门利璟	2021年度	投资设立	能够实施控制
9	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海兆祥崇	2021年度	投资设立	能够实施控制
10	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	武夷山酒店	2021年度	投资设立	能够实施控制
11	江阴建祥房地产开发有限公司	江阴建祥	2021年度	投资设立	能够实施控制
12	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门恒璨晨	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
13	宁波兆汇房地产有限公司	宁波兆汇	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
14	宁德兆悦房地产有限公司	宁德兆悦	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
15	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴兆盛	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
16	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩佰颐融	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
17	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁兆荣	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
18	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州兆骏	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
19	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁兆信	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
20	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩利昇	2021年4-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
21	莆田兆宸置业有限公司	莆田兆宸	2021年6-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
22	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州兆宸	2021年6-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
23	郑州银悦置业有限公司	郑州银悦	2021年6-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
24	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州兆昌	2021年度	投资设立	能够实施控制
25	南安市园区置业发展有限公司	南安园区置业	2021年7-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
26	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩利惠	2021年9-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
27	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门兆百俐	2021年10-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
28	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门骏腾	2021年10-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
29	广州骏逸房地产有限公司	广州骏逸	2021年10-12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
30	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩利鸣	2021年度	投资设立	能够实施控制
31	南京兆盛房地产开发有限公司	南京兆盛	2021年度	投资设立	能够实施控制
32	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆兆晟捷	2021年度	投资设立	能够实施控制
33	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都兆鑫麟	2021年度	投资设立	能够实施控制
34	宁德兆诚房地产有限公司	宁德兆诚	2021年度	投资设立	能够实施控制
35	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门兆澄垚	2021年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
36	宁德兆臻房地产有限公司	宁德兆臻	2021 年度	投资设立	能够实施控制
37	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门兆达盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
38	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门兆元盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
39	宁德兆汇房地产有限公司	宁德兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
40	上海兆颢企业管理有限公司	上海兆颢	2021 年度	投资设立	能够实施控制
41	益阳悦发房地产有限公司	益阳悦发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
42	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
43	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
44	南通兆发房地产开发有限公司	南通兆发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
45	福州品悦行装修工程有限公司	福州品悦行装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
46	莆田兆融置业有限公司	莆田兆融	2021 年度	投资设立	能够实施控制
47	南京兆坤房地产开发有限公司	南京兆坤	2021 年度	投资设立	能够实施控制
48	温州兆家房地产有限公司	温州兆家	2021 年度	投资设立	能够实施控制
49	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门兆和盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
50	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门兆宇盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
51	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门兆汇盈	2021 年度	投资设立	能够实施控制
52	上海兆钊房地产开发有限公司	上海兆钊	2021 年度	投资设立	能够实施控制
53	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田利臻建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
54	南通兆祥房地产开发有限公司	南通兆祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
55	泉州兆磊置业有限公司	泉州兆磊	2021 年度	投资设立	能够实施控制
56	南通兆坤企业管理有限公司	南通兆坤	2021 年度	投资设立	能够实施控制
57	温州兆津企业管理有限公司	温州兆津	2021 年度	投资设立	能够实施控制
58	杭州兆汇房地产有限公司	杭州兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
59	杭州兆润房地产有限公司	杭州兆润	2021 年度	投资设立	能够实施控制
60	福州兆煜珑房地产开发有限公司	福州兆煜珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
61	福州兆禧珑房地产开发有限公司	福州兆禧珑	2021 年度	投资设立	能够实施控制
62	福州兆元盛房地产开发有限公司	福州兆元盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
63	福州兆裕翔房地产开发有限公司	福州兆裕翔	2021 年度	投资设立	能够实施控制
64	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
65	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
66	广州市泓瑞房地产开发有限公司	广州泓瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
67	广州市泓盛房地产开发有限公司	广州泓盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
68	广州市泓宇房地产开发有限公司	广州泓宇	2021年度	投资设立	能够实施控制
69	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州兆旭	2021年度	投资设立	能够实施控制
70	杭州兆顺房地产有限公司	杭州兆顺	2021年度	投资设立	能够实施控制
71	杭州兆悦房地产有限公司	杭州兆悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
72	杭州兆和房地产有限公司	杭州兆和	2021年度	投资设立	能够实施控制
73	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州兆瑞	2021年度	投资设立	能够实施控制
74	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州兆嘉	2021年度	投资设立	能够实施控制
75	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波兆元盛	2021年度	投资设立	能够实施控制
76	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波兆和珑	2021年度	投资设立	能够实施控制
77	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波兆裕翔	2021年度	投资设立	能够实施控制
78	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波兆禧珑	2021年度	投资设立	能够实施控制
79	宁德兆驰房地产有限公司	宁德兆驰	2021年度	投资设立	能够实施控制
80	六安兆顺房地产开发有限公司	六安兆顺	2021年度	投资设立	能够实施控制
81	泉州兆隆置业有限公司	泉州兆隆	2021年度	投资设立	能够实施控制
82	上饶兆颂置业有限公司	上饶兆颂	2021年度	投资设立	能够实施控制
83	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门兆源征迁	2021年度	投资设立	能够实施控制
84	北京兆悦房地产开发有限公司	北京兆悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
85	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁兆润	2021年度	投资设立	能够实施控制
86	福州兆宇盛房地产开发有限公司	福州兆宇盛	2021年度	投资设立	能够实施控制
87	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州兆隆盛	2021年度	投资设立	能够实施控制
88	福州兆达盛房地产开发有限公司	福州兆达盛	2021年度	投资设立	能够实施控制
89	福州兆汇盈房地产开发有限公司	福州兆汇盈	2021年度	投资设立	能够实施控制
90	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南兆悦装配	2021年度	投资设立	能够实施控制
91	上饶兆昱置业有限公司	上饶兆昱	2021年度	投资设立	能够实施控制
92	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田兆涵垚	2021年度	投资设立	能够实施控制
93	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁兆悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
94	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山悦发	2021年度	投资设立	能够实施控制
95	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州兆悦	2021年度	投资设立	能够实施控制
96	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山兆益	2021年度	投资设立	能够实施控制
97	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山兆裕	2021年度	投资设立	能够实施控制
98	九江兆益房地产有限公司	九江兆益	2021年度	投资设立	能够实施控制
99	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐兆禧	2021年度	投资设立	能够实施控制
100	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南兆瑞	2021年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
101	泉州兆华置业有限公司	泉州兆华	2021 年度	投资设立	能够实施控制
102	六安建颂房地产开发有限公司	六安建颂	2021 年度	投资设立	能够实施控制
103	济南兆发房地产开发有限公司	济南兆发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
104	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴建宜	2021 年度	投资设立	能够实施控制
105	台州兆汇房地产有限公司	台州兆汇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
106	宁德兆瑞房地产有限公司	宁德兆瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
107	宁德兆福房地产有限公司	宁德兆福	2021 年度	投资设立	能够实施控制
108	宁德兆润房地产有限公司	宁德兆润	2021 年度	投资设立	能够实施控制
109	厦门兆荟信钟投资有限公司	厦门兆荟投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
110	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥兆悦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
111	福清兆荣房地产开发有限公司	福清兆荣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
112	泉州兆恒置业有限公司	泉州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
113	江门市建鑫置业有限公司	江门建鑫	2021 年度	投资设立	能够实施控制
114	九江兆浔房地产有限公司	九江兆浔	2021 年度	投资设立	能够实施控制
115	上海兆开企业管理有限公司	上海兆开	2021 年度	投资设立	能够实施控制
116	福州兆恒房地产开发有限公司	福州兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
117	上海兆朗企业管理有限公司	上海兆朗	2021 年度	投资设立	能够实施控制
118	黄石悦发房地产有限公司	黄石悦发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
119	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州兆祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
120	漳州兆澄房地产有限公司	漳州兆澄	2021 年度	投资设立	能够实施控制
121	江西亿凯房地产有限公司	江西亿凯	2021 年度	投资设立	能够实施控制
122	厦门兆正盈房地产开发有限公司	厦门兆正盈	2021 年度	投资设立	能够实施控制
123	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门兆腾达	2021 年度	投资设立	能够实施控制
124	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门兆和源	2021 年度	投资设立	能够实施控制
125	江西兆骏房地产有限公司	江西兆骏	2021 年度	投资设立	能够实施控制
126	莆田兆启置业有限公司	莆田兆启	2021 年度	投资设立	能够实施控制
127	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	佛山兆泓瑞	2021 年度	投资设立	能够实施控制
128	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	厦门兆绮盛	2021 年度	投资设立	能够实施控制
129	泉州兆臻置业有限公司	泉州兆臻	2021 年度	投资设立	能够实施控制
130	台州兆汇禾企业管理有限公司	台州兆汇禾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
131	广州市裕发房地产开发有限公司	广州裕发	2021 年度	投资设立	能够实施控制
132	福建兆恒房地产开发有限公司	福建兆恒	2021 年度	投资设立	能够实施控制
133	漳州兆旌房地产有限公司	漳州兆旌	2021 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
134	厦门旺俐股权投资有限公司	厦门旺俐投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
135	厦门兆樾投资有限公司	厦门兆樾投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
136	厦门垚汇投资有限公司	厦门垚汇投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
137	厦门垚泽投资有限公司	厦门垚泽投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
138	上饶兆东置业有限公司	上饶兆东	2021 年度	投资设立	能够实施控制
139	南通璞颜装修工程有限公司	南通璞颜装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
140	厦门添芸投资有限公司	厦门添芸投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
141	福清兆锦房地产开发有限公司	福清兆锦	2021 年度	投资设立	能够实施控制
142	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德兆鸣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
143	福州品悦汇装修工程有限公司	福州品悦汇装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
144	厦门添旭投资有限公司	厦门添旭投资	2021 年度	投资设立	能够实施控制
145	徐州建祥管理咨询有限公司	徐州建祥	2021 年度	投资设立	能够实施控制
146	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴鑫茂	2021 年 11-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
147	合肥建美房地产开发有限公司	合肥建美	2021 年度	投资设立	能够实施控制
148	福州兆硕房地产开发有限公司	福州兆硕	2021 年度	投资设立	能够实施控制
149	莆田兆宇置业有限公司	莆田兆宇	2021 年度	投资设立	能够实施控制
150	福州兆益房地产开发有限公司	福州兆益	2021 年度	投资设立	能够实施控制
151	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都兆和璟	2021 年度	投资设立	能够实施控制
152	上海兆乾房地产开发有限公司	上海兆乾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
153	成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都兆悦欣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
154	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都兆蓉禧	2021 年度	投资设立	能够实施控制
155	泉州兆腾置业有限公司	泉州兆腾	2021 年度	投资设立	能够实施控制
156	泉州兆熙置业有限公司	泉州兆熙	2021 年度	投资设立	能够实施控制
157	长沙兆欣房地产有限公司	长沙兆欣	2021 年度	投资设立	能够实施控制
158	长沙兆辰房地产有限公司	长沙兆辰	2021 年度	投资设立	能够实施控制
159	上海怡俪装修工程有限公司	上海怡俪装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
160	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门添鹭	2021 年度	投资设立	能够实施控制
161	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门添兴	2021 年度	投资设立	能够实施控制
162	北京兆裕房地产开发有限公司	北京兆裕	2021 年度	投资设立	能够实施控制
163	厦门兆智智能科技有限公司	厦门兆智	2021 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
164	洛阳泉舜物业服务服务有限公司	洛阳泉舜物业	2021 年 8-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
165	厦门新合家物业管理有限公司	厦门新合家物业	2021 年 12 月 31 日	非同一控制下企业合并	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
166	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山怡家园	2021 年度	投资设立	能够实施控制
167	厦门悦发商业管理有限公司	厦门悦发商业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
168	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州怡家园	2021 年度	投资设立	能够实施控制
169	莆田信诚装修工程有限公司	莆田信诚装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
170	石狮信诚装修工程有限公司	石狮信诚装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
171	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆怡仁物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
172	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州品悦行装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
173	温州怡诚物业管理有限公司	温州怡诚物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
174	湖南怡悦物业管理有限公司	湖南怡悦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
175	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩美优雅轩装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
176	厦门信佳工程管理有限公司	厦门信佳	2021 年度	投资设立	能够实施控制
177	温州怡兆物业管理有限公司	温州怡兆物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
178	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨怡盛物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
179	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	龙岩怡家园南祥物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
180	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	怡家园美聚物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
181	义乌怡锦物业管理有限公司	义乌怡锦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
182	江门怡家园物业管理有限公司	江门怡家园物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
183	厦门迦善居建筑装修工程有限公司	厦门迦善居建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
184	厦门荟凌居建筑装修工程有限公司	厦门荟凌居建筑装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
185	南通奢梵装修工程有限公司	南通奢梵装修	2021 年度	投资设立	能够实施控制
186	湖南怡仁物业管理有限公司	湖南怡仁物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
187	湖南怡旭物业管理有限公司	湖南怡旭物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
188	湖北怡悦物业管理有限公司	湖北怡悦物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
189	德阳怡家园物业管理有限公司	德阳怡家园物业	2021 年度	投资设立	能够实施控制
190	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	溢佰康复中心	2021 年度	投资设立	能够实施控制
191	合诚工程咨询集团股份有限公司	合诚股份	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
192	厦门合诚工程检测有限公司	合诚工程检测	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
193	厦门合诚工程技术有限公司	诚工程技术	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
194	厦门合诚水运工程咨询有限公司	合诚水运	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
195	厦门合诚工程设计院有限公司	合诚工程设计院	2021 年 12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制

序号	子公司名称	公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
196	厦门合智新材料科技有限公司	合智新材料	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
197	福建科胜加固材料有限公司	福建科胜	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
198	大连市市政设计研究院有限责任公司	大连设计研究院	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
199	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连慧智	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
200	福建怡鹭工程有限公司	福建怡鹭工程	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
201	福建怡鹭路面新材料有限公司	福建怡鹭路面	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
202	天成华瑞装饰有限公司	天成华瑞	2021年12月	非同一控制下企业合并	能够实施控制

## (2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	泉州建汇房地产开发有限公司	泉州建汇	2021年1-12月	丧失控制权
2	厦门市品传珑置业有限公司	厦门市品传珑	2021年1-12月	注销
3	厦门市品传阔置业有限公司	厦门市品传阔	2021年1-12月	注销
4	厦门市品传鉴置业有限公司	厦门市品传鉴	2021年1-12月	注销
5	厦门市品传慧置业有限公司	厦门市品传慧	2021年1-12月	注销
6	厦门市品传鸿置业有限公司	厦门市品传鸿	2021年1-12月	注销
7	厦门市品传衡置业有限公司	厦门市品传衡	2021年1-12月	注销
8	厦门市品传恒置业有限公司	厦门市品传恒	2021年1-12月	注销
9	厦门市品传浩置业有限公司	厦门市品传浩	2021年1-12月	注销
10	厦门市品传豪置业有限公司	厦门市品传豪	2021年1-12月	注销
11	厦门市品传行置业有限公司	厦门市品传行	2021年1-12月	注销
12	厦门市品传格置业有限公司	厦门市品传格	2021年1-12月	注销
13	厦门市品传凡置业有限公司	厦门市品传凡	2021年1-12月	注销
14	厦门市品传发置业有限公司	厦门市品传发	2021年1-12月	注销
15	厦门市品传蒂置业有限公司	厦门市品传蒂	2021年1-12月	注销
16	厦门市品传第置业有限公司	厦门市品传第	2021年1-12月	注销
17	厦门市品传德置业有限公司	厦门市品传德	2021年1-12月	注销
18	厦门市品传道置业有限公司	厦门市品传道	2021年1-12月	注销
19	厦门市品传聪置业有限公司	厦门市品传聪	2021年1-12月	注销
20	厦门市品传博置业有限公司	厦门市品传博	2021年1-12月	注销
21	厦门市品传斌置业有限公司	厦门市品传斌	2021年1-12月	注销
22	厦门市品传彬置业有限公司	厦门市品传彬	2021年1-12月	注销
23	厦门市品传清置业有限公司	厦门市品传清	2021年1-12月	注销
24	厦门市品传致置业有限公司	厦门市品传致	2021年1-12月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
25	厦门市品传质置业有限公司	厦门品传质	2021年1-12月	注销
26	厦门市品传正置业有限公司	厦门品传正	2021年1-12月	注销
27	厦门市品传臻置业有限公司	厦门品传臻	2021年1-12月	注销
28	厦门市品传泽置业有限公司	厦门品传泽	2021年1-12月	注销
29	厦门市品传韵置业有限公司	厦门品传韵	2021年1-12月	注销
30	厦门市品传悦置业有限公司	厦门品传悦	2021年1-12月	注销
31	厦门市品传全置业有限公司	厦门品传全	2021年1-12月	注销
32	厦门市品传裕置业有限公司	厦门品传裕	2021年1-12月	注销
33	厦门市品传瑜置业有限公司	厦门品传瑜	2021年1-12月	注销
34	厦门市品传愉置业有限公司	厦门品传愉	2021年1-12月	注销
35	厦门市品传优置业有限公司	厦门品传优	2021年1-12月	注销
36	厦门市品传毅置业有限公司	厦门品传毅	2021年1-12月	注销
37	厦门市品传逸置业有限公司	厦门品传逸	2021年1-12月	注销
38	厦门市品传益置业有限公司	厦门品传益	2021年1-12月	注销
39	厦门市品传轶置业有限公司	厦门品传轶	2021年1-12月	注销
40	厦门市品传艺置业有限公司	厦门品传艺	2021年1-12月	注销
41	厦门市品传颐置业有限公司	厦门品传颐	2021年1-12月	注销
42	厦门市品传怡置业有限公司	厦门品传怡	2021年1-12月	注销
43	厦门市品传耀置业有限公司	厦门品传耀	2021年1-12月	注销
44	厦门市品传雅置业有限公司	厦门品传雅	2021年1-12月	注销
45	厦门市品传轩置业有限公司	厦门品传轩	2021年1-12月	注销
46	厦门市品传旭置业有限公司	厦门品传旭	2021年1-12月	注销
47	厦门市品传秀置业有限公司	厦门品传秀	2021年1-12月	注销
48	厦门市品传兴置业有限公司	厦门品传兴	2021年1-12月	注销
49	厦门市品传鑫置业有限公司	厦门品传鑫	2021年1-12月	注销
50	厦门市品传新置业有限公司	厦门品传新	2021年1-12月	注销
51	厦门市品传贤置业有限公司	厦门品传贤	2021年1-12月	注销
52	厦门市品传玺置业有限公司	厦门品传玺	2021年1-12月	注销
53	厦门市品传文置业有限公司	厦门品传文	2021年1-12月	注销
54	厦门市品传维置业有限公司	厦门品传维	2021年1-12月	注销
55	厦门市品传威置业有限公司	厦门品传威	2021年1-12月	注销
56	厦门市品传腾置业有限公司	厦门品传腾	2021年1-12月	注销
57	厦门市品传舒置业有限公司	厦门品传舒	2021年1-12月	注销
58	厦门市品传仕置业有限公司	厦门品传仕	2021年1-12月	注销
59	厦门市品传胜置业有限公司	厦门品传胜	2021年1-12月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
60	厦门市品传圣置业有限公司	厦门品传圣	2021年1-12月	注销
61	厦门市品传升置业有限公司	厦门品传升	2021年1-12月	注销
62	厦门市品传上置业有限公司	厦门品传上	2021年1-12月	注销
63	厦门市品传善置业有限公司	厦门品传善	2021年1-12月	注销
64	厦门市品传森置业有限公司	厦门品传森	2021年1-12月	注销
65	厦门市品传睿置业有限公司	厦门品传睿	2021年1-12月	注销
66	厦门市品传锐置业有限公司	厦门品传锐	2021年1-12月	注销
67	厦门市品传铨置业有限公司	厦门品传铨	2021年1-12月	注销
68	厦门市品传强置业有限公司	厦门品传强	2021年1-12月	注销
69	厦门市品传目置业有限公司	厦门品传目	2021年1-12月	注销
70	厦门市品传茗置业有限公司	厦门品传茗	2021年1-12月	注销
71	厦门市品传明置业有限公司	厦门品传明	2021年1-12月	注销
72	厦门市品传美置业有限公司	厦门品传美	2021年1-12月	注销
73	厦门市品传露置业有限公司	厦门品传露	2021年1-12月	注销
74	厦门市品传璐置业有限公司	厦门品传璐	2021年1-12月	注销
75	厦门市品传禄置业有限公司	厦门品传禄	2021年1-12月	注销
76	厦门市品传乐置业有限公司	厦门品传乐	2021年1-12月	注销
77	厦门市品传蓝置业有限公司	厦门品传蓝	2021年1-12月	注销
78	厦门市品传兰置业有限公司	厦门品传兰	2021年1-12月	注销
79	厦门市品传科置业有限公司	厦门品传科	2021年1-12月	注销
80	厦门市品传骏置业有限公司	厦门品传骏	2021年1-12月	注销
81	厦门市品传精置业有限公司	厦门品传精	2021年1-12月	注销
82	厦门市品传晶置业有限公司	厦门品传晶	2021年1-12月	注销
83	厦门市品传京置业有限公司	厦门品传京	2021年1-12月	注销
84	厦门市品传杰置业有限公司	厦门品传杰	2021年1-12月	注销
85	厦门市品传建置业有限公司	厦门品传建	2021年1-12月	注销
86	厦门市品传佳置业有限公司	厦门品传佳	2021年1-12月	注销
87	厦门市品传极置业有限公司	厦门品传极	2021年1-12月	注销
88	厦门市品传汇置业有限公司	厦门品传汇	2021年1-12月	注销
89	厦门市品传华置业有限公司	厦门品传华	2021年1-12月	注销
90	厦门市品传宏置业有限公司	厦门品传宏	2021年1-12月	注销
91	厦门市品传和置业有限公司	厦门品传和	2021年1-12月	注销
92	厦门市品传驰置业有限公司	厦门品传驰	2021年1-12月	注销
93	厦门市品传凌置业有限公司	厦门品传凌	2021年1-12月	注销
94	厦门市品传呈置业有限公司	厦门品传呈	2021年1-12月	注销

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
95	厦门市品传昌置业有限公司	厦门品传昌	2021年1-12月	注销
96	福建友顺房地产开发有限公司	福建友顺	2021年1月	注销
97	福建嘉祥房地产开发有限公司	福建嘉祥	2021年1月	注销
98	福州长盛房地产开发有限公司	福州长盛	2021年1月	注销
99	厦门市品传蕊置业有限公司	厦门品传蕊	2021年1-11月	丧失控制权
100	厦门翥颺投资合伙企业（有限合伙）	厦门翥颺颺	2021年1-3月	注销
101	厦门兆泉房地产开发有限公司	厦门兆泉	2021年1-9月	注销
102	厦门建瑞房地产开发有限公司	厦门建瑞	2021年1-9月	注销
103	厦门兆尚置业有限公司	厦门兆尚	2021年1-9月	注销
104	厦门市品传甄置业有限公司	厦门品传甄	2021年1-10月	注销
105	厦门市品传兆置业有限公司	厦门品传兆	2021年1-10月	注销
106	厦门市品传昱置业有限公司	厦门品传昱	2021年1-10月	注销
107	厦门市品传灵置业有限公司	厦门品传灵	2021年1-10月	注销
108	厦门市品传晖置业有限公司	厦门品传晖	2021年1-10月	注销
109	厦门市品传贵置业有限公司	厦门品传贵	2021年1-10月	注销
110	厦门市品传冠置业有限公司	厦门品传冠	2021年1-10月	注销
111	深圳市兆鹏房地产有限公司	深圳兆鹏	2021年1-9月	注销
112	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	厦门广悦建兴	2021年1-12月	丧失控制权
113	建瓯发云房地产有限公司	建瓯发云	2021年1-4月	丧失控制权
114	建瓯中恒房地产有限公司	建瓯中恒	2021年1-4月	丧失控制权
115	仙游兆挺置业有限公司	仙游兆挺	2021年1-7月	丧失控制权
116	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2021年1-4月	丧失控制权
117	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	珠海斗门汇业	2021年1-10月	丧失控制权
118	励德置业（福州）有限公司	励德置业	2021年1-11月	丧失控制权

## 2020年合并报表范围变化:

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

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

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

## （2）合并成本及商誉

合并成本	连江兆汇 津	桐庐银悦	桐庐兆 银	贵州中天浩 宇	佰睿健康	厦门恒融晨
—现金（元）				—	24,000,000.00	—
—非现金资产的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
—发行或承担的债务的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
—发行的权益性证券的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
—或有对价的公允价值（元）	—	—	—	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值（元）	—	—	—	—	22,503,914.36	—
合并成本合计（元）	—	—	—	—	46,503,914.36	—
减：取得的可辨认净资产公允价值	-101,100.00	—	—	—	45,926,355.83	15,248,901.04

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

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

## 续上表

项目	贵州中天浩宇		佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	—	—	—	—	—	—
货币资金（元）	—	—	28,542,779.68	28,542,779.68	25,258,102.62	25,258,102.62
预付款项（元）	—	—	246,184.89	246,184.89	374,631.66	374,631.66
其他应收款（元）	—	—	2,735,787.22	2,735,787.22	587,816.88	587,816.88
存货（元）	—	—	—	—	3,853,891,032.00	3,851,020,884.62
其他流动资产（元）	—	—	—	—	2,949,022.72	2,949,022.72
固定资产（元）	—	—	1,420,137.07	1,420,137.07	31,278.17	31,278.17
无形资产（元）	—	—	8,142,900.00	—	—	—
长期待摊费用（元）	—	—	14,079,452.57	14,079,452.57	—	—

项目	贵州中天浩宇		佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：	—	—	—	—	—	—
应付款项（元）	—	—	3,088,913.68	3,088,913.68	1,039,017.04	1,039,017.04
预收款项（元）	—	—	1,519,257.20	1,519,257.20	—	—
应付职工薪酬（元）	—	—	501,630.54	501,630.54	—	—
应交税费（元）	—	—	3,745.46	3,745.46	167,626.45	167,626.45
其他应付款（元）	—	—	1,866,337.83	1,866,337.83	3,862,824,114.26	3,862,824,114.26
其他流动负债（元）	—	—	225,275.89	225,275.89	—	—
递延所得税负债（元）	—	—	2,035,725.00	—	—	—
净资产（元）	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	19,061,126.30	16,190,978.92
减：少数股东权益（元）	—	—	—	—	3,812,225.26	3,238,195.78
取得的净资产（元）	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	15,248,901.04	12,952,783.14

#### （4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

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

## 2、同一控制下企业合并

本公司本年不存在同一控制企业合并情况。

## 3、反向购买

本公司本年不存在反向购买情况。

## 4、处置子公司

### （1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款（元）	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额（元）
南京荟宏置业有限公司	—	—	董事会成员变更	2020/1/2	公司章程变更完毕	—
厦门市品传御置业有限公司	3,809,599.03	100.00	股权转让	2020/4/30	股权转让协议履行完毕	1,485,122.74
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆昱隆房地产开发有限公司）	—	1.00	被动丧失控制权	2020/6/24	增资协议履行完毕	217,628.38

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值（元）	丧失控制权之日剩余股权的公允价值（元）	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失（元）	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额（元）
南京荟宏置业有限公司	49.00	341,372,182.08	341,372,182.08	—	参考评估值	—
厦门市品传御置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆昱隆房地产开发有限公司）	49.50	286,227,395.34	296,969,846.14	10,742,450.80	参考评估值	—

## 5、其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

本年度新设子公司 68 家，清单如下：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	南安汇嘉物业管理有限公司	南安汇嘉物业	2020 年度	能够实施控制
2	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩利盈	2020 年度	能够实施控制
3	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩利恒	2020 年度	能够实施控制
4	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门兆芸隆	2020 年度	能够实施控制
5	北京兆丰建融置业有限公司	北京兆丰建融	2020 年度	能够实施控制
6	福建兆驰房地产有限公司	福建兆驰	2020 年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
7	连江兆汇洋置业有限公司	连江兆汇洋	2020年3-12月	能够实施控制
8	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州兆申	2020年度	能够实施控制
9	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓建煜	2020年度	能够实施控制
10	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州兆鸿	2020年度	能够实施控制
11	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门景呈珑	2020年度	能够实施控制
12	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门景裕珑	2020年度	能够实施控制
13	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都兆欣麟	2020年度	能够实施控制
14	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯悦城商业	2020年度	能够实施控制
15	杭州兆欣房地产有限公司	杭州兆欣	2020年度	能够实施控制
16	无锡建新房地产开发有限公司	无锡建新	2020年度	能够实施控制
17	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州兆达	2020年度	能够实施控制
18	南京兆祥房地产开发有限公司	南京兆祥	2020年度	能够实施控制
19	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门兆旭	2020年度	能够实施控制
20	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州圣宏	2020年度	能够实施控制
21	苏州欣吉房地产开发有限公司	苏州欣吉	2020年度	能够实施控制
22	南平嘉达房地产有限公司	南平嘉达	2020年度	能够实施控制
23	苏州友运房地产开发有限公司	苏州友运	2020年度	能够实施控制
24	上海兆闵房地产开发有限公司	上海兆闵	2020年度	能够实施控制
25	上海兆仁房地产开发有限公司	上海兆仁	2020年度	能够实施控制
26	莆田品悦装饰工程有限公司	莆田品悦装修	2020年度	能够实施控制
27	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐银悦	2020年6-12月	能够实施控制
28	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	2020年6-12月	能够实施控制
29	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门兆欣珑	2020年度	能够实施控制
30	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门兆和珑	2020年度	能够实施控制
31	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州利盛	2020年度	能够实施控制
32	厦门益华圆投资有限公司	厦门益华圆	2020年度	能够实施控制
33	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州中天浩宇	2020年6-12月	能够实施控制
34	闽侯怡家园物业管理有限公司	闽侯怡家园	2020年度	能够实施控制
35	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门恒融晨	2020年6-12月	能够实施控制
36	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门市佰睿健康	2020年7-12月	能够实施控制
37	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁兆盛	2020年度	能够实施控制
38	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港建禧	2020年度	能够实施控制
39	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门兆鼎珑	2020年度	能够实施控制
40	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门兆升珑	2020年度	能够实施控制
41	上海建发盛高企业发展有限公司	上海建发盛高	2020年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
42	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门兆裕翔	2020年度	能够实施控制
43	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门兆裕盛	2020年度	能够实施控制
44	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠建瑞	2020年度	能够实施控制
45	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡建腾	2020年度	能够实施控制
46	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	厦门广悦建兴	2020年度	能够实施控制
47	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门兆灏隆	2020年度	能够实施控制
48	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡建惠	2020年度	能够实施控制
49	福建兆悦房地产开发有限公司	福建兆悦	2020年度	能够实施控制
50	福州兆裕房地产开发有限公司	福州兆裕	2020年度	能够实施控制
51	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山兆悦	2020年度	能够实施控制
52	宁德兆恒房地产有限公司	宁德兆恒	2020年度	能够实施控制
53	厦门利永管理咨询有限公司	厦门利永	2020年度	能够实施控制
54	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳怡家园	2020年度	能够实施控制
55	北京怡创物业管理有限公司	北京怡创物业	2020年度	能够实施控制
56	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门兆益盈	2020年度	能够实施控制
57	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门兆利盛	2020年度	能够实施控制
58	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2020年度	能够实施控制
59	石狮兆裕置业有限公司	石狮兆裕	2020年度	能够实施控制
60	泉州兆源置业有限公司	泉州兆源	2020年度	能够实施控制
61	宁德兆全房地产有限公司	宁德兆全	2020年度	能够实施控制
62	宁德兆茂房地产有限公司	宁德兆茂	2020年度	能够实施控制
63	宁德兆荣房地产有限公司	宁德兆荣	2020年度	能够实施控制
64	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安兆丰	2020年度	能够实施控制
65	福州兆金房地产开发有限公司	福州兆金	2020年度	能够实施控制
66	厦门兆尊投资有限公司	厦门兆尊	2020年度	能够实施控制
67	株洲悦发房地产有限公司	株洲悦发	2020年度	能够实施控制
68	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨兆裕	2020年度	能够实施控制
69	济南兆泉房地产开发有限公司	济南兆泉	2020年度	能够实施控制
70	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁兆祥	2020年度	能够实施控制
71	莆田兆鑫置业有限公司	莆田兆鑫	2020年度	能够实施控制
72	无锡建升房地产开发有限公司	无锡建升	2020年度	能够实施控制
73	淮安市建合企业管理有限公司	淮安建合	2020年度	能够实施控制
74	南京品悦盛装修工程有限公司	南京品悦盛	2020年度	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司:

本年度减少子公司 9 家，清单如下：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	2020 年 1 月	丧失控制权
2	厦门市品传御置业有限公司	厦门品传御	2020 年 1-4 月	丧失控制权
3	厦门兆特置业有限公司	厦门兆特	2020 年 1-6 月	丧失控制权
4	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆旻隆	2020 年 1-6 月	丧失控制权
5	济南普中汇富置业有限公司	济南普中汇富	2020 年 1-2 月	注销
6	长沙兆悦房地产有限公司	长沙兆悦	2020 年 1-10 月	注销
7	厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门稳泓	2020 年 1 月	注销
8	成都兆悦企业管理有限公司	成都兆悦	2020 年 1-7 月	注销
9	厦门翔城建设发展有限公司	厦门翔城	2020 年 1-11 月	注销

## 2019 年合并报表范围变化：

### 1、非同一控制下企业合并

#### （1）报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

（续上表）

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

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

圳市盛锦投资管理有限公司的控制权，间接控制厦门锦深房地产开发有限公司。

### (2) 合并成本及商誉

合并成本	深圳盛锦 (含厦门锦深)	仙游兆挺	南宁兆盈
—现金 (元)	125,600.00	—	—
—非现金资产的公允价值 (元)	—	—	—
—发行或承担的债务的公允价值 (元)	—	—	—
—发行的权益性证券的公允价值 (元)	—	—	—
—或有对价的公允价值 (元)	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 (元)	—	—	—
合并成本合计 (元)	125,600.00	—	—
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额 (元)	-171,413.96	436,578.08	-304,243.54
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 (元)	297,013.96	-436,578.08	304,243.54

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

## 2、同一控制下企业合并

本公司本年不存在同一控制企业合并情况。

### 3、反向购买

本公司本年不存在反向购买情况。

### 4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

子公司名称	股权处置价款 (元)	股权 处置 比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额 (元)
厦门市品传信置业有限公司	309,937.65	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置, 失去控制权	1,459,941.83
厦门市品传颂置业有限公司	899,489.70	100.00	股权转让	2019/8/26	股权处置, 失去控制权	2,038,208.15

(续上表)

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

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

《[2019]长沙市079地块合作开发协议》同时约定，长沙天海易完成设立后，厦

门益悦将其持有的厦门兆祁云房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆祁云”）100%的股权转让给长沙天海易。股权转让完成后，厦门兆祁云成为长沙天海易的全资子公司。截至2019年11月29日，股权转让事项已完成。

## 5、其他原因的合并范围变动

### （1）2019年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

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

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	上海益坤房地产开发有限公司	上海益坤	2019年度	能够实施控制
2	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门益珑	2019年度	能够实施控制
3	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门瑞禾兴	2019年度	能够实施控制
4	常熟建尚房地产开发有限公司	常熟建尚	2019年度	能够实施控制
5	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州兆悦	2019年度	能够实施控制
6	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓建仓	2019年度	能够实施控制
7	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港鑫悦	2019年度	能够实施控制
8	福州兆晋房地产开发有限公司	福州兆晋	2019年度	能够实施控制
9	厦门益春置业有限公司	厦门益春	2019年度	能够实施控制
10	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门锦深	2019年9-12月	能够实施控制
11	深圳市盛锦投资管理有限公司	深圳盛锦	2019年9-12月	能够实施控制
12	宁德兆投房地产有限公司	宁德兆投	2019年度	能够实施控制
13	宁德兆行房地产有限公司	宁德兆行	2019年度	能够实施控制
14	宁德兆裕房地产有限公司	宁德兆裕	2019年度	能够实施控制
15	仙游兆挺置业有限公司	仙游兆挺	2019年2-12月	能够实施控制
16	福建兆盛房地产有限公司	福建兆盛	2019年度	能够实施控制
17	福建兆睿房地产有限公司	福建兆睿	2019年度	能够实施控制
18	南平市兆荣房地产有限公司	南平兆荣	2019年度	能够实施控制
19	珠海悦发置业有限公司	珠海悦发	2019年度	能够实施控制
20	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁兆盈	2019年6-12月	能够实施控制
21	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁兆悦	2019年度	能够实施控制
22	厦门利悦企业管理有限公司	厦门利悦	2019年度	能够实施控制
23	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门兆阳	2019年度	能够实施控制
24	厦门建发广悦商业管理有限公司	厦门建发广悦	2019年度	能够实施控制
25	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州怡兴物业	2019年度	能够实施控制
26	永泰怡家园物业管理有限公司	永泰怡家园	2019年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
27	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德怡顺物业	2019年度	能够实施控制
28	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田怡瑞物业	2019年度	能够实施控制
29	漳州怡家园月港物业服务有限公司	漳州怡家园	2019年度	能够实施控制
30	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山怡辰物业	2019年度	能够实施控制
31	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	南平怡家园	2019年度	能够实施控制
32	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳怡家园	2019年度	能够实施控制
33	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州怡卓物业	2019年度	能够实施控制
34	上杭怡诚物业管理有限公司	上杭怡诚物业	2019年度	能够实施控制
35	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门汇珑	2019年度	能够实施控制
36	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州兆瑞	2019年度	能够实施控制
37	连江兆裕房地产开发有限公司	连江兆裕	2019年度	能够实施控制
38	连江兆悦房地产开发有限公司	连江兆悦	2019年度	能够实施控制
39	福建兆发房地产有限公司	福建兆发	2019年度	能够实施控制
40	漳州怡家园物业服务有限公司	漳州怡家园	2019年度	能够实施控制
41	济南普中汇富置业有限公司	济南普中汇富	2019年度	能够实施控制
42	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆旻隆	2019年度	能够实施控制
43	厦门兆特置业有限公司	厦门兆特	2019年度	能够实施控制
44	厦门建益融房地产有限公司	厦门建益融	2019年度	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司:

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

(3) 本年退出项目

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

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### (一) 财务会计信息

#### 1、合并资产负债表

表: 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	5,125,407.77	5,218,836.66	3,394,303.08	1,799,131.10
交易性金融资产	1,000.00	800.00	2,600.00	22,500.00
应收票据	81.73	47.45	-	-
应收账款	117,017.03	147,956.67	63,531.14	348,117.09
预付款项	344,209.01	644,421.54	529,552.98	208,414.91
其他应收款	4,050,172.43	3,780,728.71	2,210,810.99	2,188,302.94
存货	25,627,906.31	23,928,464.05	14,581,320.98	10,390,419.50
合同资产	47,675.51	56,829.12	68,011.56	-
一年内到期的非流动资产	27,375.48	27,374.24	2,449.24	10,481.40
其他流动资产	1,215,294.77	936,836.89	411,245.94	315,661.28
<b>流动资产合计</b>	<b>36,556,140.03</b>	<b>34,742,295.33</b>	<b>21,263,825.91</b>	<b>15,283,028.22</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	113,678.12	129,301.48	146,876.33	98,121.72
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	356,091.50	319,913.61	360,939.28	212,122.14
长期股权投资	1,043,654.82	991,756.24	542,452.90	283,574.75
其他非流动金融资产	43,652.74	43,923.38	49,365.87	39,865.87
投资性房地产	910,364.21	909,714.20	637,895.13	547,294.23
固定资产	104,870.62	106,541.53	90,732.84	13,584.35
在建工程	5,501.58	5,797.56	5,352.47	26,364.52
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	35,175.22	35,604.74	28,573.34	14,964.55
使用权资产	23,939.69	25,424.21	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	80,209.16	80,209.16	15,384.82	15,327.06
长期待摊费用	11,047.03	11,044.89	11,259.74	11,297.43
递延所得税资产	600,002.48	499,805.69	395,169.80	286,963.66
其他非流动资产	103,851.48	72,556.97	47,724.55	12,701.92
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,432,038.64</b>	<b>3,231,593.67</b>	<b>2,331,727.07</b>	<b>1,562,182.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>39,988,178.67</b>	<b>37,973,889.00</b>	<b>23,595,552.98</b>	<b>16,845,210.43</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	104,584.72	104,203.06	47,852.07	218,112.34
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	4,619.60	3,759.35	16,643.69	10,764.12
应付账款	1,884,740.40	2,477,260.31	1,495,519.10	1,016,553.93
预收款项	6,314.19	8,212.80	5,812.48	4,598,599.89
合同负债	15,719,358.99	13,788,211.05	6,868,311.75	-
应付职工薪酬	62,503.57	139,646.24	108,837.85	89,843.72
应交税费	240,333.87	402,350.59	410,426.83	260,071.94
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	2,821,590.59	3,129,889.78	1,955,459.41	1,788,275.01
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	988,278.77	887,312.87	771,981.59	925,063.06
其他流动负债	1,422,653.72	1,233,902.55	624,851.42	81,052.27
<b>流动负债合计</b>	<b>23,254,978.42</b>	<b>22,174,748.58</b>	<b>12,305,696.18</b>	<b>8,988,336.29</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,610,819.17	4,218,447.21	3,295,272.13	2,367,175.69
应付债券	2,181,752.03	1,783,365.15	1,611,576.85	1,351,224.45
长期应付款	33.34	66.44	200,000.00	92,913.99
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
租赁负债	15,017.75	16,415.42	-	-
预计负债	16,496.61	16,303.41	12,444.49	8,866.69
递延收益	57,027.35	0.00	3,053.85	3,053.85
递延所得税负债	120,199.74	109,534.81	87,626.13	55,172.54
其他非流动负债	1,360,000.00	1,360,000.00	950,000.00	250,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,361,345.99</b>	<b>7,504,132.44</b>	<b>6,159,973.44</b>	<b>4,128,407.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>31,616,324.41</b>	<b>29,678,881.02</b>	<b>18,465,669.63</b>	<b>13,116,743.51</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	1,007,000.00	947,000.00	320,000.00	100,000.00
资本公积	58,523.67	61,319.56	48,065.95	11,341.82
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	55,378.46	55,436.14	58,333.15	-4,693.54
专项储备	-	0.00	-	-
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	2,119,785.62	2,110,470.66	1,836,281.00	1,522,625.64
归属于母公司股东权益合计	3,540,687.76	3,474,226.35	2,562,680.10	1,929,273.92
少数股东权益	4,831,166.51	4,820,781.63	2,567,203.25	1,799,193.00
<b>股东权益合计</b>	<b>8,371,854.26</b>	<b>8,295,007.98</b>	<b>5,129,883.35</b>	<b>3,728,466.92</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>39,988,178.67</b>	<b>37,973,889.00</b>	<b>23,595,552.98</b>	<b>16,845,210.43</b>

## 2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>565,329.25</b>	<b>7,237,829.40</b>	<b>6,197,877.40</b>	<b>3,207,298.83</b>
其中：营业收入	565,329.25	7,237,829.40	6,197,877.40	3,207,298.83
<b>二、营业总成本</b>	<b>553,285.85</b>	<b>6,349,685.80</b>	<b>5,373,398.25</b>	<b>2,525,221.23</b>
其中：营业成本	481,038.51	5,868,947.59	4,752,538.43	2,141,928.98
税金及附加	16,541.35	35,356.86	210,509.23	106,994.62
销售费用	49,303.46	347,358.01	261,570.43	202,025.34
管理费用	8,062.79	27,033.33	19,997.65	14,735.76
研发费用	49.26	5,089.23		
财务费用	-1,709.53	65,900.78	128,782.52	59,536.52
加：其他收益	776.29	8,251.73	5,757.58	1,622.42
投资收益（损失以“-”号填列）	12,172.06	78,277.09	43,261.15	32,372.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,778.30	49,107.99	4,839.38	-7,143.94
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	5,049.91	6,030.78	4,560.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,084.58	544.63	13,117.62	-10,779.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	893.91	-57,543.47	-128,504.18	-31,600.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-20.54	48.19	82.61	11.03
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>26,949.71</b>	<b>922,771.68</b>	<b>764,224.70</b>	<b>678,264.04</b>
加：营业外收入	2,418.02	20,482.08	12,674.80	8,118.40
减：营业外支出	839.01	4,766.92	6,583.92	3,000.79
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>28,528.73</b>	<b>938,486.84</b>	<b>770,315.58</b>	<b>683,381.66</b>
减：所得税费用	4,806.16	264,794.88	239,038.43	189,230.23
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>23,722.57</b>	<b>673,691.96</b>	<b>531,277.15</b>	<b>494,151.43</b>
归属于母公司股东的净利润	18,533.40	426,304.31	419,874.57	398,341.87
少数股东损益	5,189.17	247,387.65	111,402.58	95,809.55
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-111.94</b>	<b>-851.95</b>	<b>66,372.99</b>	<b>-3,940.29</b>

<b>七、综合收益总额</b>	<b>23,610.63</b>	<b>672,840.01</b>	<b>597,650.14</b>	<b>490,211.14</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	18,475.73	423,407.29	482,901.26	395,186.72
归属于少数股东的综合收益总额	5,134.91	249,432.72	114,748.88	95,024.42

### 3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,955,302.92	15,103,333.75	9,433,208.61	6,475,138.71
收到的税费返还	437.76	2,344.10	5,493.97	7,290.23
收到其他与经营活动有关的现金	232,339.60	8,469,574.11	4,238,359.15	3,898,341.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>3,188,080.28</b>	<b>23,575,251.95</b>	<b>13,677,061.72</b>	<b>10,380,770.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,637,931.65	13,727,310.28	9,059,248.63	4,113,371.83
支付给职工以及为职工支付的现金	153,351.31	290,775.34	201,656.73	175,238.78
支付的各项税费	332,391.97	870,911.69	449,456.30	509,322.66
支付其他与经营活动有关的现金	614,225.07	8,404,116.67	3,373,913.45	4,326,429.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,737,900.00</b>	<b>23,293,113.98</b>	<b>13,084,275.11</b>	<b>9,124,362.61</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-549,819.72</b>	<b>282,137.97</b>	<b>592,786.61</b>	<b>1,256,407.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	6,482.03	2,972.54	46,005.60	119,054.99
取得投资收益收到的现金	1,330.42	27,191.70	24,520.44	6,951.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.14	50.43	24.86	51.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	5,327.53	-	295.00
收到其他与投资活动有关的现金	401,496.13	2,086,214.57	1,398,478.91	702,485.07

<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>409,309.73</b>	<b>2,121,756.77</b>	<b>1,469,029.80</b>	<b>828,838.60</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,154.55	14,664.22	4,585.22	13,416.22
投资支付的现金	7,368.00	284,086.21	176,866.88	317,736.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,507.33	122,665.57	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	472,574.56	2,384,031.94	1,222,074.25	1,438,595.32
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>483,604.44</b>	<b>2,801,837.93</b>	<b>1,403,526.35</b>	<b>1,769,748.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,294.71</b>	<b>-680,081.16</b>	<b>65,503.45</b>	<b>-940,909.71</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-			
吸收投资收到的现金	123,637.30	1,941,295.80	941,042.85	633,778.15
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	63,637.30	1,314,295.80	622,889.11	577,031.00
取得借款收到的现金	1,558,724.47	3,974,379.74	3,528,949.33	2,898,794.13
收到其他与筹资活动有关的现金	263,259.25	4,403,377.32	2,269,124.52	1,212,574.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,945,621.02</b>	<b>10,319,052.86</b>	<b>6,739,116.70</b>	<b>4,745,146.75</b>
偿还债务支付的现金	593,961.82	3,151,467.49	2,729,052.27	1,771,065.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,785.90	562,179.27	491,372.67	407,133.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	29,029.26	33,238.57	47,152.15
支付其他与筹资活动有关的现金	768,928.46	4,484,379.34	2,494,928.86	1,978,796.84
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,477,676.17</b>	<b>8,198,026.10</b>	<b>5,715,353.81</b>	<b>4,156,996.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>467,944.84</b>	<b>2,121,026.75</b>	<b>1,023,762.90</b>	<b>588,150.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-508.62</b>	<b>-2,571.28</b>	<b>1,318.08</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-156,169.59</b>	<b>1,722,574.94</b>	<b>1,679,481.67</b>	<b>904,966.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,050,983.69	3,328,408.75	1,648,927.08	743,960.25

六、期末现金及现金等价物余额	4,894,814.10	5,050,983.69	3,328,408.75	1,648,927.08
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------

#### 4、母公司资产负债表

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	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	279,289.75	65,016.94	82,833.91	50,960.36
应收票据及应收账款	1,456.78	1,457.14	1,006.73	68,277.59
预付款项	70.10	24.66	95.87	1,095.12
其他应收款	6,631,610.82	6,173,700.29	5,162,848.49	4,680,527.22
存货	-	-	-	-
合同资产	30,279.35	40,175.75	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	-	-	233.38	186.25
<b>流动资产合计</b>	<b>6,942,706.80</b>	<b>6,280,374.77</b>	<b>5,315,029.93</b>	<b>4,801,046.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他非流动金融资产	11,300.00	10,000.00	-	-
长期股权投资	2,215,573.77	2,214,057.63	1,416,444.42	343,948.16
投资性房地产	6,380.72	6,428.54	6,619.83	6,723.04
固定资产	671.32	736.47	956.70	1,197.04
使用权资产	1,152.90	1,501.93	-	-
无形资产	5,398.39	5,604.88	4,443.33	3,219.54
长期待摊费用	5,434.77	5,611.98	6,260.13	6,891.07
递延所得税资产	25,512.37	22,699.07	20,216.19	18,195.72
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,271,424.25</b>	<b>2,266,640.51</b>	<b>1,454,940.59</b>	<b>380,174.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,214,131.05</b>	<b>8,547,015.27</b>	<b>6,769,970.52</b>	<b>5,181,221.12</b>
<b>流动负债：</b>				

应付票据及应付账款	34,674.59	41,004.89	61,912.30	67,922.16
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	2,606.32	3,897.19	14,329.78	16,296.25
应交税费	15,533.33	22,808.31	25,589.48	24,751.46
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	3,528,988.54	3,332,351.25	2,396,930.19	1,865,935.89
一年内到期的非流动负债	274,660.24	259,180.59	422,253.65	342,515.13
其他流动负债	-	-	-	81,052.27
<b>流动负债合计</b>	<b>3,856,463.03</b>	<b>3,659,242.24</b>	<b>2,921,015.38</b>	<b>2,398,473.16</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	30,000.00		77,250.00	120,000.00
应付债券	2,181,752.03	1,783,365.15	1,611,576.85	1,351,224.45
租赁负债	117.53	112.79	-	-
递延所得税负债	24,674.31	24,674.31	28,608.98	26,522.38
其他非流动负债	1,250,000.00	1,250,000.00	950,000.00	250,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,486,543.87</b>	<b>3,058,152.24</b>	<b>2,667,435.83</b>	<b>1,747,746.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>7,343,006.90</b>	<b>6,717,394.48</b>	<b>5,588,451.21</b>	<b>4,146,219.98</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	1,007,000.00	947,000.00	320,000.00	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	563,304.64	581,801.28	560,699.80	634,181.62
<b>股东权益合计</b>	<b>1,871,124.15</b>	<b>1,829,620.79</b>	<b>1,181,519.31</b>	<b>1,035,001.14</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>9,214,131.05</b>	<b>8,547,015.27</b>	<b>6,769,970.52</b>	<b>5,181,221.12</b>

## 5、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	453.07	2,058.41	75,119.97	167,174.69
减：营业成本	60.98	236.24	67,794.60	141,027.99
税金及附加	426.69	1,077.67	676.08	598.26
销售费用	2,864.37	8,938.65	14,873.19	2,402.56
管理费用	632.06	2,425.02	5,949.38	6,605.55
财务费用	33,668.23	76,377.80	68,692.46	64,580.08
加：其他收益	54.58	49.89	841.52	65.22
投资收益（损失以“-”号填列）	23,227.84	272,534.75	139,872.38	223,217.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,516.14	-131.10	1,565.65	-25.42
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）	-58.36	-3,298.64	-2,189.79	-2,388.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,099.60	-3,439.09	-803.80	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	4.11	9.93	4.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-12,875.60	175,874.51	54,864.50	172,858.44
加：营业外收入	-	310.07	22.37	1,777.61
减：营业外支出	0.72	14.46	4,960.89	79.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-12,876.32	176,170.12	49,925.98	174,556.06
减：所得税费用	-3,598.11	2,953.99	66.14	4,692.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,278.20	173,216.13	49,859.84	169,863.64
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	-9,278.20	173,216.13	49,859.84	169,863.64

## 6、母公司现金流量表

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	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	57.00	48,818.51	80,665.66	163,195.46
收到的税费返还	-	0.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,153,970.30	26,439,362.04	20,682,577.45	16,760,715.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>10,154,027.30</b>	<b>26,488,180.55</b>	<b>20,763,243.11</b>	<b>16,923,911.38</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	13.16	43,440.10	79,469.56	134,506.22
支付给职工以及为职工支付的现金	1,652.42	17,902.13	14,443.97	19,371.26
支付的各项税费	6,194.26	7,874.15	5,531.22	4,211.98
支付其他与经营活动有关的现金	10,821,228.15	25,613,234.78	19,952,883.04	16,183,655.91
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,829,087.99</b>	<b>25,682,451.16</b>	<b>20,052,327.78</b>	<b>16,341,745.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-675,060.69</b>	<b>805,729.38</b>	<b>710,915.33</b>	<b>582,166.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	50,000.00	0.00	-	5,476.36
取得投资收益收到的现金	17,194.66	237,907.85	112,203.05	34,997.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12.03	13.23	18.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	8,244,532.61	22,171,914.31	13,093,700.88	8,506,173.16
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>8,311,727.27</b>	<b>22,409,834.19</b>	<b>13,205,917.16</b>	<b>8,546,665.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109.04	3,099.18	2,265.72	2,538.29
投资支付的现金	1,024,300.00	482,532.72	120,930.61	33,395.60
取得子公司及其他营业单位支付的现	-	0.00	-	-

金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	6,846,655.57	23,127,858.66	14,591,004.49	9,601,669.35
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>7,871,064.61</b>	<b>23,613,490.56</b>	<b>14,714,200.82</b>	<b>9,637,603.24</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>440,662.66</b>	<b>-1,203,656.37</b>	<b>-1,508,283.66</b>	<b>-1,090,938.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	60,000.00	627,000.00	220,000.00	-
取得借款收到的现金	429,000.00	786,500.00	1,440,000.00	1,085,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,090,000.00	300,000.00	739,641.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>489,000.00</b>	<b>2,503,500.00</b>	<b>1,960,000.00</b>	<b>1,824,641.00</b>
偿还债务支付的现金	-	556,750.00	522,750.10	601,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,801.45	322,386.64	305,953.73	196,667.84
支付其他与筹资活动有关的现金	527.70	1,244,253.66	301,995.24	562,466.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>40,329.16</b>	<b>2,123,390.30</b>	<b>1,130,699.06</b>	<b>1,360,634.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>448,670.84</b>	<b>380,109.70</b>	<b>829,300.94</b>	<b>464,006.82</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>214,272.81</b>	<b>-17,817.29</b>	<b>31,932.61</b>	<b>-44,765.21</b>
加：期初现金及现金等价物余额	65,016.61	82,833.91	50,901.30	95,666.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>279,289.42</b>	<b>65,016.61</b>	<b>82,833.91</b>	<b>50,901.30</b>

## （二）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	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	1.57	1.57	1.73	1.70
速动比率	0.47	0.49	0.54	0.54
资产负债率（%）	79.06	78.16	78.26	77.87

贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
EBITDA利息保障倍数	-	2.29	2.45	2.48
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	2022年1-3月 发生额	2021年发生额	2020年发生额	2019年发生额
非流动性资产处置损益	-10.63	-686.87	82.61	11.03
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）	776.29	7,140.43	5,757.58	1,622.42
委托他人投资或管理资产的损益	-	807.86	559.51	1,495.10
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	-
对非金融企业收取的资金占用费	4,412.63	27,493.59	36,372.72	22,727.99
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	116.04	15,292.93
其他投资收益	971.22	8,103.76	4,839.38	-7,143.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,579.02	12,689.00	6,090.89	5,117.62
非经常性损益总额	7,728.53	55,547.79	55,192.22	39,123.15
减：非经常性损益的所得税影响数	1,921.28	14,088.28	1,415.18	2,426.67
非经常性损益净额	5,807.25	41,459.51	53,777.04	36,696.49
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	839.82	8,195.90	8,152.71	11,778.83
归属于公司普通股股东的非经常性损益	4,967.43	33,263.61	45,624.34	24,917.65

### 三、发行人财务状况分析

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

#### （一）最近三年及一期合并报表口径分析

##### 1、资产结构分析

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

表：发行人最近三年及一期资产结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	36,556,140.03	91.42	34,742,295.33	91.49	21,263,825.91	90.12	15,283,028.22	90.73
非流动资产合计	3,432,038.64	8.58	3,231,593.67	8.51	2,331,727.07	9.88	1,562,182.21	9.27
<b>资产总计</b>	<b>39,988,178.67</b>	<b>100.00</b>	<b>37,973,889.00</b>	<b>100.00</b>	<b>23,595,552.98</b>	<b>100.00</b>	<b>16,845,210.43</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司资产总额分别为 16,845,210.43 万元、23,595,552.98 万元、37,973,889.00 万元和 39,988,178.67 万元。公司主营业务为房地产开发，存货为主要资产，因此资产结构呈现流动资产占比较高的特点。最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 90.73%、90.12%、91.49%和 91.42%，流动资产占比整体呈现上升趋势。

##### （1）流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动资产结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	5,125,407.77	14.02	5,218,836.66	15.02	3,394,303.08	15.96	1,799,131.10	11.77
交易性金融资产	1,000.00	0.00	800.00	0.00	2,600.00	0.01	22,500.00	0.15
应收票据	81.73	0.00	47.45	0.00	-	-	-	-
应收账款	117,017.03	0.32	147,956.67	0.43	63,531.14	0.30	348,117.09	2.28
预付款项	344,209.01	0.94	644,421.54	1.85	529,552.98	2.49	208,414.91	1.36
其他应收款	4,050,172.43	11.08	3,780,728.71	10.88	2,210,810.99	10.40	2,188,302.94	14.32
存货	25,627,906.31	70.11	23,928,464.05	68.87	14,581,320.98	68.57	10,390,419.50	67.99
合同资产	47,675.51	0.13	56,829.12	0.16	68,011.56	0.32	-	-
一年内到期的非流动资产	27,375.48	0.07	27,374.24	0.08	2,449.24	0.01	10,481.40	0.07
其他流动资产	1,215,294.77	3.32	936,836.89	2.70	411,245.94	1.93	315,661.28	2.07
<b>流动资产合计</b>	<b>36,556,140.03</b>	<b>100.00</b>	<b>34,742,295.33</b>	<b>100.00</b>	<b>21,263,825.91</b>	<b>100.00</b>	<b>15,283,028.22</b>	<b>100.00</b>

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

#### ① 货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 1,799,131.10 万元、3,394,303.08 万元、5,218,836.66 万元和 5,125,407.77 万元，占流动资产的比例分别为 11.77%、15.96%、15.02%和 14.02%。2020 年末和 2021 年末货币资金增加主要系公司业务规模扩张、销售额增长、销售回款增加所致。2022 年 3 月末货币资金较上年末减少 93,428.89 万元。

表：2021 年及 2022 年 3 月末货币资金构成表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
库存现金	0.54	0.00	3.44	0.00
银行存款	5,121,487.11	99.92	5,210,804.19	99.85
其他货币资金	3,920.12	0.08	8,029.03	0.15

合计	5,125,407.77	100.00	5,218,836.66	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------

### ② 交易性金融资产

最近三年及一期末，公司交易性金融资产余额分别为 22,500.00 万元、2600.00 万元、800.00 万元和 1,000.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.15%、0.01%、0.00% 和 0.00%。2020 年及 2021 年末交易性金融资产减少主要为前期认购的次级资产支持证券到期收回所致，2022 年 1-3 月交易性金融资产增加主要为新增认购次级资产支持证券。

### ③ 应收账款

公司应收账款主要为应收房地产销售的尾款。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。最近三年及一期末，公司应收账款分别为 348,117.09 万元、63,531.14 万元、147,956.67 万元和 117,017.03 万元，占流动资产比例分别为 2.28%、0.30%、0.43% 和 0.32%，占比较低。2020 年末的应收账款同比减少 284,585.95 万元，主要系应收账款收回以及重分类至合同资产所致。2021 年末应收账款同比增加 84,425.53 万元，主要系公司房地产销售规模增加以及本年度收购的合诚工程咨询集团股份有限公司应收账款纳入合并范围所致。2022 年 1-3 月，发行人应收账款较年初减少-30,939.64 万元。

### ④ 预付款项

公司预付款项主要为预付地价款、工程款等。最近三年及一期末，公司预付账款账面余额分别为 208,414.91 万元、529,552.98 万元、644,421.54 万元和 344,209.01 万元，占流动资产的比例分别为 1.36%、2.49%、1.85% 和 0.94%。2020 年末和 2021 年末，预付款项增加主要系尚未取得交地确认书的预付地价款增加所致。2022 年 1-3 月，预付款项较年初减少 300,212.53 万元。

最近三年及一期末，公司预付款项按账龄分析列示如下：

表：发行人最近三年及一期末预付款项按账龄表

单位：万元

账龄	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	343,724.13	99.86	643,936.66	99.92	529,308.53	99.96	207,762.84	99.69

1-2年(含)	368.28	0.11	368.28	0.06	228.10	0.04	131.42	0.06
2-3年(含)	116.35	0.03	116.35	0.02	3.68	-	520.65	0.25
3年以上	0.25	0.00	0.25	-	12.66	-	-	-
<b>合计</b>	<b>344,209.01</b>	<b>100.00</b>	<b>644,421.54</b>	<b>100.00</b>	<b>529,552.98</b>	<b>100.00</b>	<b>208,414.91</b>	<b>100.00</b>

公司预付款项账龄多数在 1 年以内，最近三年及一期末，账龄在 1 年以内的预付款项余额合计占预付款项总额的比例分别为 99.69%、99.96%、99.92%和 99.86%。

#### ⑤ 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 2,188,302.94 万元、2,210,810.99 万元、3,780,728.71 万元和 4,050,172.43 万元，占流动资产的比例分别为 14.32%、10.40%、10.88%和 11.08%。发行人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逐步收回。公司向合营及联营企业临时且非经常性借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

与公司经营业务相关的项目合作开发成本、保证金、押金等往来款项为经营性其他应收款，发行人其他应收款均为经营性款项，主要包括合并范围外关联方及合作方经营往来款项、押金、保证金等。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司实缴资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款。发行人一般与合作方会约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。自 2019 年 1 月 1 日起，发行人于每个资产负债表日，对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，发行人按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，发行人按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，发行人按照该工

具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

最近三年及一期末，公司其他应收款分类情况如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款分类情况表

单位：万元

种类	2022年3月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	净额
第一阶段	4,051,613.96	99.43	9,350.49	0.23	4,042,263.47
第二阶段	18,512.67	0.45	10,643.13	57.49	7,869.54
第三阶段	4,911.41	0.12	4,871.99	99.20	39.42
合计	<b>4,075,038.04</b>	<b>100</b>	<b>24,865.61</b>	<b>0.61</b>	<b>4,050,172.43</b>

单位：万元

种类	2021年12月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	净额
第一阶段	3,781,869.39	99.38	9,049.64	0.24	3,772,819.75
第二阶段	18,512.67	0.49	10,643.13	57.49	7,869.54
第三阶段	4,911.41	0.13	4,871.99	99.20	39.42
合计	<b>3,805,293.47</b>	<b>100</b>	<b>24,564.76</b>	<b>0.65</b>	<b>3,780,728.71</b>

单位：万元

种类	2020年12月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	净额
第一阶段	2,215,069.20	98.88	10,870.68	37.04	2,204,198.52
第二阶段	2,215,069.20	0.90	13,622.85	46.42	6,557.28
第三阶段	4,911.41	0.22	4,856.22	16.55	55.19
合计	<b>2,240,160.74</b>	<b>100.00</b>	<b>29,349.75</b>	<b>1.31</b>	<b>2,210,810.99</b>

单位：万元

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

合计	2,220,503.38	100.00	32,200.44	1.45	2,188,302.94
----	--------------	--------	-----------	------	--------------

最近三年及一期末，公司按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款的账龄结构如下：

表：发行人最近三年及一期末其他应收款的账龄结构表

单位：万元

账龄	2022年3月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	3,114,722.91	76.43	4,379.48	0.14	3,110,343.43
1至2年	678,109.17	16.64	877.85	0.13	677,231.32
2至3年	171,063.36	4.20	688.66	0.40	170,374.70
3至4年	59,942.72	1.47	6,303.19	10.52	53,639.53
4至5年	40,297.20	0.99	7,597.05	18.85	32,700.15
5年以上	10,902.69	0.27	5,019.39	46.04	5,883.30
合计	4,075,038.04	100.00	24,865.61	0.61	4,050,172.43

单位：万元

账龄	2021年12月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	净额
1年以内	2,844,978.33	74.76	4,078.63	0.14	2,840,899.70
1至2年	678,109.17	17.82	877.85	0.13	677,231.32
2至3年	171,063.36	4.50	688.66	0.40	170,374.70
3至4年	59,942.72	1.58	6,303.19	10.52	53,639.53
4至5年	40,297.20	1.06	7,597.05	18.85	32,700.15
5年以上	10,902.69	0.29	5,019.39	46.04	5,883.30
合计	3,805,293.47	100.00	24,564.76	0.65	3,780,728.71

单位：万元

账龄	2020年12月31日				
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例	净额

				(%)	
1年以内	1,393,037.50	62.18	735.68	0.05	1,392,301.82
1至2年	565,677.93	25.25	269.03	0.05	565,408.90
2至3年	116,689.54	5.21	5,767.47	4.94	110,922.08
3至4年	143,302.48	6.40	5,224.53	3.65	138,077.95
4至5年	2,198.91	0.10	1,587.51	72.20	611.40
5年以上	19,254.39	0.86	15,765.54	81.88	3,488.85
<b>合计</b>	<b>2,240,160.74</b>	<b>100.00</b>	<b>29,349.75</b>	<b>1.31</b>	<b>2,210,810.99</b>

单位：万元

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

近三年及一期末，公司其他应收款前五大客户明细如下：

表：发行人2022年3月末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例(%)
福州汇成和悦投资有限公司	非关联方	280,612.87	1-2年	经营性往来款	6.93
北京融创建投房地产集团有限公司	非关联方	293,705.90	一年以内	经营性往来款	7.25
厦门建发股份有限公司	关联方	200,000.00	一年以内	经营性往来款	4.94
上海融创房地产开发集团有限公司	非关联方	195,804.00	一年以内	经营性往来款	4.83
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	187,905.11	一年以内	经营性往来款	4.64
<b>合计</b>		<b>1,158,027.88</b>			<b>28.59</b>

表：发行人2021年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例(%)
福州汇成和悦投资有限公司	非关联方	313,945.70	一年以内;1-2年	经营性往来款	8.30
北京融创建投房地产集团有限公司	非关联方	271,160.47	一年以内	经营性往来款	7.17
上海融创房地产开发集团有限公司	非关联方	195,804.00	一年以内	经营性往来款	5.18
深圳安创投资管理有限公司	非关联方	154,430.57	一年以内; 1-2年; 2-3年	经营性往来款	4.08
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	153,274.47	一年以内	经营性往来款	4.05
<b>合计</b>		<b>1,088,615.21</b>			<b>28.79</b>

表：发行人 2020 年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

单位名称	与本集团	金额	年限	性质或内容	比例(%)
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方	236,199.90	1-2年	经营性往来款	10.54
龙岩佰颐融房地产开发有限公司	合作方	141,537.20	1年以内	经营性往来款	6.32
武汉地产控股有限公司	合作方	130,339.27	1年以内	经营性往来款	5.82
深圳安创投资管理有限公司	合作方	124,794.40	1年以内	经营性往来款	5.57
上海众承房地产开发有限公司	联营企业	123,951.61	1-2年	经营性往来款	5.53
<b>合计</b>		<b>756,822.38</b>			<b>33.78</b>

表：发行人 2019 年末其他应收款前五大客户明细表

单位：万元

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

## ⑥ 存货

公司主营业务以房地产开发为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货余额分别为 10,390,419.50 万元、14,581,320.98 万元、23,928,464.05 万元和 25,627,906.31 万元，占流动资产的比例分别为 67.99%、68.57%、68.87%和 70.11%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模呈上升趋势。2020 年末存货规模增加主要是新增地块项目导致。2021 年末存货增加，主要是新增地块项目增加导致。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

表：发行人最近三年及一期末存货明细情况表

单位：万元

存货种类	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	24,748,781.37	79,913.12	24,668,868.25	23,033,634.48	79,913.12	22,953,721.35
开发产品	974,830.84	18,179.74	956,651.11	992,639.29	20,757.82	971,881.47
其他	2,386.96	0.00	2,386.96	2,861.22	0.00	2,861.23
<b>合计</b>	<b>25,725,999.17</b>	<b>98,092.86</b>	<b>25,627,906.31</b>	<b>24,029,134.99</b>	<b>100,670.94</b>	<b>23,928,464.05</b>

续：

单位：万元

存货种类	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	13,238,853.86	101,044.63	13,137,809.23	9,768,468.23	31,020.35	9,737,447.88
开发产品	1,495,423.53	52,631.60	1,442,791.92	673,675.20	21,119.95	652,555.25
其他	719.83	—	719.83	416.37	—	416.37
<b>合计</b>	<b>14,734,997.22</b>	<b>153,676.24</b>	<b>14,581,320.98</b>	<b>10,442,559.80</b>	<b>52,140.30</b>	<b>10,390,419.50</b>

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

表：发行人最近三年及一期存货按地区分类明细表

单位：万元

地区	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
厦门	4,835,506.84	4,789,195.70	2,722,974.61	1,363,237.57
漳州	845,143.79	738,786.70	632,719.19	589,263.12
莆田	524,452.07	569,524.13	572,849.90	545,977.30
泉州	707,983.58	523,016.53	101,996.56	42,400.70
龙岩	466,672.93	462,876.11	88,182.05	243,057.07
九江	72,616.71	68,986.62		
上饶	117,424.07	113,826.36		
福州	1,245,020.79	1,125,305.12	863,328.17	1,121,998.18
南平	405,768.70	399,189.71	218,802.40	314,652.52
宁德	622,398.34	507,984.73	392,633.27	122,223.89
杭州	777,632.33	752,542.27	903,229.41	488,807.07
宁波	519,644.51	512,039.01		
绍兴	303,648.03	297,077.48		
金华	0.00	0.00		
北京	1,004,702.98	712,119.65	370,080.52	
温州	142,706.05	140,411.50		
台州	68,113.44	67,370.32		
上海	1,755,697.73	1,515,271.42	852,239.01	870,997.19
苏州	527,401.85	533,740.34	1,347,018.70	1,111,605.40
无锡	2,062,327.60	2,049,973.75	796,187.36	312,802.74
南京	573,985.30	567,061.65	492,612.72	376,045.24
张家港	415,684.83	410,255.87	536,452.87	448,645.75
合肥	208,139.69	206,019.04	294,052.36	251,666.19
蚌埠	175,253.76	176,033.36		
六安	107,950.62	107,598.98		
济南	240,924.06	233,042.07	1,316.85	
淮安	438,888.30	430,959.73		
宿迁	616,443.74	611,141.98		
南通	347,045.27	340,481.98		
徐州	118,969.18	117,234.34		
长沙	280,722.49	372,221.12	312,474.84	356,477.67
成都	1,215,221.40	861,259.17	700,857.69	267,521.22
株洲	324,201.88	324,475.25		
武汉	105,848.90	102,710.72	187,888.50	146,939.49
黄石	96,942.52	92,620.80		
重庆	122,000.53	116,497.45		
益阳	120,605.79	116,085.87		
广州	490,970.50	492,528.95	537,393.32	493,671.87
佛山	487,778.23	481,493.98	120,313.00	
深圳	25,699.16	25,696.14	96,026.77	85,196.59
珠海	369,372.77	365,193.17	398,132.37	378,407.24
江门	218,218.40	213,458.73		
南宁	1,074,441.60	1,004,110.52	911,434.97	452,237.49
贵阳	378,415.61	215,151.37	123,152.29	

柳州	61,960.80	58,510.54		
其他	7,358.61	7,383.83	6,971.28	6,588.00
合计	<b>25,627,906.31</b>	<b>23,928,464.05</b>	<b>14,581,320.98</b>	<b>10,390,419.50</b>

## ⑦ 合同资产

最近三年及一期末，公司合同资产余额分别为 0 万元、68,011.56 万元、56,829.12 万元和 47,675.51 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.32%、0.16%和 0.13%。自 2020 年 1 月 1 日起适用，公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。2020 年末合同资产增加主要为公司将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产所致。2021 年末合同资产较上年末减少 11,182.44 万元，主要系部分已完工未结算资产完成结算导致账面价值减少所致。2022 年 3 月末合同资产较上年末减少 9,153.61 万元。

表：发行人最近一年及一期合同资产情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	57,584.70	9,947.39	47,637.31	67,654.69	10,841.31	56,813.38
未到期的质保金	28.39	1.42	26.97	28.39	1.42	26.97
减：列示于其他非流动资产、一年内到期的非流动资产的合同资产	11.83	0.59	11.23	11.83	0.59	11.23
合计	<b>57,624.92</b>	<b>9,948.22</b>	<b>47,675.51</b>	<b>67,671.25</b>	<b>10,842.13</b>	<b>56,829.12</b>

表：发行人 2021 年末合同资产按减值准备计提方法分类披露情况

单位：万元

类别	2022 年 3 月 31 日					2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	整个存续期预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	整个存续期预期信用损失率 (%)	

按组合计提减值准备	57,624.92	100.00	9,948.22	17.26	47,675.51	67,671.25	100.00	10,842.13	16.02	56,829.12
-----------	-----------	--------	----------	-------	-----------	-----------	--------	-----------	-------	-----------

表：发行人 2020 年末合同资产减值准备变动情况

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

## (2) 非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期非流动资产结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
债权投资	113,678.12	3.31	129,301.48	4.00	146,876.33	6.30	98,121.72	6.28
长期应收款	356,091.50	10.38	319,913.61	9.90	360,939.28	15.48	212,122.14	13.58
长期股权投资	1,043,654.82	30.41	991,756.24	30.69	542,452.90	23.26	283,574.75	18.15
其他非流动金融资产	43,652.74	1.27	43,923.38	1.36	49,365.87	2.12	39,865.87	2.55
投资性房地产	910,364.21	26.53	909,714.20	28.15	637,895.13	27.36	547,294.23	35.03
固定资产	104,870.62	3.06	106,541.53	3.30	90,732.84	3.89	13,584.35	0.87
在建工程	5,501.58	0.16	5,797.56	0.18	5,352.47	0.23	26,364.52	1.69
使用权资产	23,939.69	0.70	25,424.21	0.79	-	-	-	-
无形资产	35,175.22	1.02	35,604.74	1.10	28,573.34	1.23	14,964.55	0.96
商誉	80,209.16	2.34	80,209.16	2.48	15,384.82	0.66	15,327.06	0.98
长期待摊费用	11,047.03	0.32	11,044.89	0.34	11,259.74	0.48	11,297.43	0.72
递延所得税资产	600,002.48	17.48	499,805.69	15.47	395,169.80	16.95	286,963.66	18.37
其他非流动资产	103,851.48	3.03	72,556.97	2.25	47,724.55	2.05	12,701.92	0.81

非流动资产合计	3,432,038.64	100.00	3,231,593.67	100.00	2,331,727.07	100.00	1,562,182.21	100.00
---------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

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

### ① 债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资分别为 98,121.72 万元、146,876.33 万元、129,301.48 万元和 113,678.12 万元，占非流动资产的比例分别为 6.28%、6.30%、4.00% 和 3.31%。2019 年-2020 年末公司新增债权投资增加，主要系执行新金融工具准则重分类所致。2021 年末，公司债权投资同比减少 17,574.85 万元；2022 年 1-3 月，公司债权投资较年初减少 15,623.36 万元。

### ② 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期长期应收款结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日			2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
后埔—枋湖、钟宅旧村改造	356,091.50	-	356,091.50	319,913.61	-	319,913.61

续：

单位：万元

项目	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
后埔—枋湖、钟宅旧村改造	360,939.28	-	360,939.28	212,122.14	-	212,122.14

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

## ③ 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 283,574.75 万元、542,452.90 万元、991,756.24 万元和 1,043,654.82 万元，占非流动资产的比例分别为 18.15%、23.26%、30.69%和 30.41%。2020 年末较年初增加 258,878.15 万元，主要是联营企业增加以及追加对联营企业投资导致。2021 年末较年初增加 449,303.34 万元，主要系本年度追加对苏州合赢房地产开发有限公司、长沙展图房地产开发有限公司、温州兆发恒企业管理有限公司以及南昌悦佰企业管理有限公司等联营企业的投资所致。

2022 年 3 月末，公司长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	期初余额	追加投资	权益法下确认的投资损益	期末余额
J-Bridge Investment Co., Ltd.	2,834.59	-	-110.98	2,723.89
杭州锦祥房地产有限公司	5,142.63	-	1,354.01	6,496.64
连江融建房地产开发有限公司	13,263.79	-	-0.35	13,263.45
连江融建房地产开发有限公司	13,263.79	-	-0.35	13,263.45
龙岩利荣房地产开发有限公司	16,120.07	-	23.99	16,144.07
南平市汇禾物业管理有限公司	0.00	-	47.54	47.54
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	6,197.71	-	-62.33	6,135.38
上海众承房地产开发有限公司	40,100.42	-	-51.73	40,048.69
无锡嘉合置业有限公司	62,178.01	-	-137.47	62,040.55
福建厦门高铁综合开发有限公司	2,008.47	-	-	2,008.47
南京嘉阳房地产开发有限公司	7,217.85	-	-4.40	7,213.45
厦门利盛中泰房地产有限公司	3,750.54	-	-	3,750.54
张家港众合房地产开发有限公司	1,822.34	-	123.04	1,945.38
南京德建置业有限公司	24,791.10	-	27.85	24,818.95
厦门建发家居有限公司	336.47	-	-	336.47
武汉兆悦城房地产开发有限公司	361.69	-	-69.88	291.80
厦门益武地置业有限公司	25,114.30	-	-7.68	25,106.62
武夷山嘉恒房地产有限公司	6,212.34	-	46.72	6,259.06
宁德嘉行房地产开发有限公司	7,454.76	-	-18.06	7,436.70

公司				
长沙芙茂置业有限公司	87,325.57	-	2,167.06	89,492.63
中交（长沙）置业有限公司	17,967.40	-	2,104.30	20,071.70
长沙楚茂企业管理有限公司	26,706.05	-	-117.33	26,588.73
长沙天海易企业管理有限公司	60,685.48	-	-10.54	60,674.94
杭州绿城凤起置业有限公司	1,666.71	-	1,550.32	3,217.03
杭州致烁投资有限公司	0.00	-	-	-
无锡建源房地产开发有限公司	0.00	-	-	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	19,549.56	-	-	19,549.56
厦门兆特置业有限公司	27,850.18	-	2.94	27,853.12
南京荟宏置业有限公司	33,972.07	-	-34.18	33,937.89
上海铎铎房地产开发有限公司	62,747.08	-	-3.37	62,743.71
张家港市和玺物业服务服务有限公司	76.27	-	7.75	84.01
长沙展图房地产开发有限公司	58,315.23	-	-33.61	58,281.63
苏州合赢房地产开发有限公司	39,721.59	-	62.43	39,784.02
福州兆瑞房地产开发有限公司	0.00	-	-	-
莆田兆隼置业有限公司	19,131.98	-	10.85	19,142.83
苏州鑫城发房地产开发有限公司	3,283.64	-	-24.63	3,259.01
温州兆发恒企业管理有限公司	75,080.86	-	-25.44	75,055.42
福州新投怡家园物业管理有限公司	110.73	-	-	110.73
南昌悦佰企业管理有限公司	67,457.91	-	58.55	67,516.45
温州兆顺企业管理有限公司	20,521.77	-	10.04	20,531.81
杭州星汀商务咨询有限公司	7,307.99	-	0.55	7,308.54
义乌兆华企业管理有限公司	52,715.52	-	-58.36	52,657.15
泉州兆京置业有限公司	9,299.64	-	-13.02	9,286.61
盐城建悦房地产开发有限公司	22,323.76	-	-90.66	22,233.10
无锡兆融城市建设发展有限公司	0.00	-	-	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	39,320.82	-	-34.72	39,286.10

九江利阳房地产有限公司	447.56	-	-1.98	445.58
莆田和汇兴装修工程有限公司	0.00	-	-	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	0.00	-	0.03	0.03
成都润兆欣房地产开发有限公司	0.00	44,100.00	0.28	44,100.28
南京兆凯房地产开发有限公司	0.00	-	-	-
福建怡鹭路面新材料有限公司	0.00	1,020.00	91.11	1,111.11
<b>合计</b>	<b>991,756.24</b>	<b>45,120.00</b>	<b>6,778.30</b>	<b>1,043,654.82</b>

#### ④ 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。公司对投资性房地产公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 547,294.23 万元、637,895.13 万元、909,714.20 万元和 910,364.21 万元，占非流动资产的比例分别为 35.03%、27.36%、28.15%和 26.53%。2020 年末投资性房地产增加 90,600.90 万元，主要是由成本法转为公允价值模式计量所致。2021 年末投资性房地产增加 271,819.07 万元，主要系当年度存货转入投资性房地产所致。

表：截至 2022 年 3 月末投资性房地产明细表

单位：平方米、万元

投资性房地产类别	账面余额	房产用途	核算方式
南宁综合体及商铺	61,087.72	出租	公允价值
厦门悦享中心	93,998.73	出租	公允价值
厦门湾悦城	95,560.68	出租	公允价值
南平悦城中心	36,349.90	出租	公允价值
龙海美一城	34,121.00	出租	公允价值
合肥华润大厦	1,322.73	出租	公允价值
禾山幼儿园	161.09	出租	公允价值
成都鹭洲国际	113,639.63	出租	公允价值
上海芳汇广场	63,400.00	出租	公允价值
上海星汇广场	132,121.86	出租	公允价值
永泰梧桐商业街	2,308.34	出租	公允价值

西郊金茂府	88,558.18	自持	公允价值
杭州紫樟台	180,355.02	自持	公允价值
合诚投资性房地产	7,379.32	出租	公允价值
<b>合计</b>	<b>910,364.21</b>		

### ⑤ 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。最近三年及一期末，公司固定资产余额分别 13,584.35 万元、90,732.84 万元、106,541.53 万元和 104,870.62 万元，占非流动资产的比例分别为 0.87%、3.89%、3.30%和 3.06%。2020 年末固定资产账面价值较年初 2019 年末增加 77,148.49 万元，主要系在建工程转入导致。2021 年末固定资产账面价值较年初 2020 年增加 15,808.69 万元，增幅为 17.42%，主要系本年度收购的合诚工程咨询集团股份有限公司固定资产纳入合并范围所致。

表：2020 年及 2021 年 3 月末固定资产情况

单位：万元

固定资产类别	2022.3.31			2021.12.31		
	账面原值	累计折旧	净值	账面原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	95,604.00	5,868.36	89,735.63	95,604.00	5,145.52	90,458.48
运输工具	8,079.73	3,579.96	4,499.77	8,049.48	3,237.03	4,812.46
电子及办公设备	16,951.17	9,011.29	7,939.87	16,737.55	8,253.01	8,484.54
其他设备	185.74	71.02	114.72	192.95	66.65	126.30
机器设备	3,119.80	539.19	2,580.61	2,976.49	316.74	2,659.75
<b>合计</b>	<b>123,940.44</b>	<b>19,069.82</b>	<b>104,870.62</b>	<b>123,560.47</b>	<b>17,018.95</b>	<b>106,541.53</b>

### ⑥ 在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 26,364.52 万元、5,352.47 万元、5,797.56 万元和 5,501.58 万元，占非流动资产的比例分别为 1.69%、0.23%、0.18%和 0.16%。2020 年末在建工程减少主要是因为永泰梧桐君澜温泉度假酒店竣工，转入固定资产和投资性房地产。2021 年末在建工程增加主

要是因为厦门海峡交流中心酒店 A2 地块随着工程进度增加资金投入所致。

### ⑦ 无形资产

公司无形资产均为计算机软件及土地使用权。最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 14,964.55 万元、28,573.34 万元、35,604.74 万元和 35,175.22 万元，占非流动资产的比例分别为 0.96%、1.23%、1.10%和 1.02%。2020 年末无形资产增加主要系土地使用权和计算机软件的购置导致。2021 年末无形资产增加主要系土地使用权、计算机及其他系统软件购置以及合同权益增加所致。

表：2021 年及 2022 年 3 月末无形资产情况

单位：万元

无形资产类别	2022.3.31			2021.12.31		
	账面原值	累计摊销额	净值	账面原值	累计摊销额	净值
土地使用权	28,923.87	3,431.97	25,491.90	28,923.87	3,406.90	25,516.97
计算机软件	15,137.60	8,794.05	6,343.55	14,857.43	8,222.43	6,635.00
其他	3,592.22	252.46	3,339.77	3,591.78	224.17	3,452.77
<b>合计</b>	<b>47,653.70</b>	<b>12,478.48</b>	<b>35,175.22</b>	<b>47,373.08</b>	<b>11,853.50</b>	<b>35,604.74</b>

### ⑧ 商誉

最近三年及一期末，发行人商誉余额分别为 15,327.06 万元、15,384.82 万元、80,209.16 万元和 80,209.16 万元，占非流动资产的比例分别为 0.98%、0.66%、2.48%和 2.34%。公司形成商誉的事项为收购建发国际投资集团有限公司、合诚工程咨询集团股份有限公司、洛阳泉舜物业服务有限公司、厦门市佰睿健康产业有限公司产生的商誉，公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，2021 年末及 2022 年 3 月末商誉未发生减值。

### ⑨ 长期待摊费用

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。最近三年

及一期末，发行人长期待摊费用分别为 11,297.43 万元、11,259.74 万元、11,044.89 万元和 11,047.03 万元。公司的长期待摊费用主要为装修费及少量配套设施，余额保持稳定，波动不大。

#### ⑩ 递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为 286,963.66 万元、395,169.80 万元、499,805.69 万元和 600,002.48，占非流动资产的比例分别为 18.37%、16.95%、15.47%和 17.48。递延所得税资产持续增加主要为预收售房款增加，相应的预缴所得税造成的递延所得税资产规模增加。

最近三年及一期末，公司递延所得税资产明细如下：

表:发行人最近三年及一期递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款	1,810,306.72	452,576.68	1,547,671.32	386,917.83	693,444.13	173,361.03	442,007.52	110,501.88
可抵扣亏损	209,760.58	52,440.14	190,026.31	47,281.91	251,067.84	62,766.96	292,389.95	73,097.49
预提成本费用	99,264.23	24,446.17	103,208.78	25,776.97	234,372.23	58,593.06	161,841.08	40,460.27
内部交易未实现利润	-	-	-	-	21,144.48	5,286.12	59,786.90	14,946.73
信用减值准备	49,114.96	10,145.10	18,656.37	4,713.35	27,126.88	6,776.89	35,796.28	8,947.69
资产减值准备	17,571.79	4,489.87	50,008.87	10,416.24	7,248.04	1,812.01	23,721.02	5,930.57
其他	223,618.06	55,904.51	98,803.80	24,699.40	346,294.94	86,573.74	132,316.17	33,079.04
<b>合计</b>	<b>2,409,636.33</b>	<b>600,002.48</b>	<b>2,008,375.45</b>	<b>499,805.69</b>	<b>1,580,698.54</b>	<b>395,169.80</b>	<b>1,147,858.92</b>	<b>286,963.66</b>

注：上表中递延所得税资产按照抵消金额列示。

## 2、负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债	23,254,978.42	73.55	22,174,748.58	74.72	12,305,696.18	66.64	8,988,336.29	68.53
非流动负债	8,361,345.99	26.45	7,504,132.44	25.28	6,159,973.44	33.36	4,128,407.21	31.47
<b>负债合计</b>	<b>31,616,324.41</b>	<b>100.00</b>	<b>29,678,881.02</b>	<b>100.00</b>	<b>18,465,669.63</b>	<b>100.00</b>	<b>13,116,743.51</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模快速上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 13,116,743.51 万元、18,465,669.63 万元、29,678,881.02 万元和 31,616,324.41 万元，其中流动负债分别为 8,988,336.29 万元、12,305,696.18 万元、22,174,748.58 万元和 23,254,978.42 万元，占负债总额的比例分别为 68.53%、66.64%、74.72%和 73.55%。

### (1) 流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期流动负债结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
短期借款	104,584.72	0.45	104,203.06	0.47	47,852.07	0.39	218,112.34	2.43
应付票据	4,619.60	0.02	3,759.35	0.02	16,643.69	0.14	10,764.12	0.12
应付账款	1,884,740.40	8.10	2,477,260.31	11.17	1,495,519.10	12.15	1,016,553.93	11.31
预收款项	6,314.19	0.03	8,212.80	0.04	5,812.48	0.05	4,598,599.89	51.16
合同负债	15,719,358.99	67.60	13,788,211.05	62.18	6,868,311.75	55.81	-	-
应付职工薪酬	62,503.57	0.27	139,646.24	0.63	108,837.85	0.88	89,843.72	1.00
应交税费	240,333.87	1.03	402,350.59	1.81	410,426.83	3.34	260,071.94	2.89
其他应付款	2,821,590.59	12.13	3,129,889.78	14.11	1,955,459.41	15.89	1,788,275.01	19.90
一年内到期的非流动负债	988,278.77	4.25	887,312.87	4.00	771,981.59	6.27	925,063.06	10.29
其他流动负债	1,422,653.72	6.12	1,233,902.55	5.56	624,851.42	5.08	81,052.27	0.90
<b>流动负债合计</b>	<b>23,254,978.42</b>	<b>100.00</b>	<b>22,174,748.58</b>	<b>100.00</b>	<b>12,305,696.18</b>	<b>100.00</b>	<b>8,988,336.29</b>	<b>100.00</b>

公司流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其

他应付款和一年内到期的非流动负债为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

### ① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 218,112.34 万元、47,852.07 万元、104,203.06 万元和 104,584.72 万元，占流动负债的比例分别为、2.43%、0.39%、0.47% 和 0.45%。2020 年末短期借款较年初减少 170,260.27 万元，主要是当年度偿付到期借款较多且新增借款较少。2021 年末短期借款较年初增加 56,350.99 万元，主要是项目短期借款增加所致。

表：发行人最近三年及一期短期借款结构表

单位：万元

借款类别	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
保证借款	96,700.18	104,203.06	47,852.07	214,752.02
抵押借款	7,884.54	-	-	55.53
信用借款	-	-	-	3,304.79
<b>合计</b>	<b>104,584.72</b>	<b>104,203.06</b>	<b>47,852.07</b>	<b>218,112.34</b>

### ② 应付账款

公司应付账款主要为应付工程款。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 1,016,553.93 万元、1,495,519.10 万元、2,477,260.31 万元和 1,884,740.40 万元，占流动负债的比例分别为 11.31%、12.15%、11.17%和 8.10%。2020 年末，公司应付账款较年初增长 478,965.17 万元，主要是期末应付未付开发成本款增加所致。2021 年末，公司应付账款较年初增长 981,741.21 万元，主要原因是公司业务规模快速扩张、开发项目增加导致应付开发成本款和应付工程款增加。

表：发行人最近三年及一期应付账款结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付开发成本款和工程款	1,864,099.29	2,454,626.48	1,486,065.72	998,836.57
代理费等	20,641.11	22,633.83	9,453.38	17,717.37
<b>合计</b>	<b>1,884,740.40</b>	<b>2,477,260.31</b>	<b>1,495,519.10</b>	<b>1,016,553.93</b>

### ③ 预收款项

公司的预收款项及合同负债主要是预收租金和预收贷款利息等。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，预收款项余额分别为 4,598,599.89 万元、5,812.48 万元、8,212.80 万元和 6,314.19，占流动负债的比例分别为 51.16%、0.05%、0.04%和 0.03%。因会计政策的调整，2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目。

#### ④ 合同负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的合同负债余额分别为 0 元、6,868,311.75 万元、13,788,211.05 万元和 15,719,358.99 万元，占流动负债的比重分别为 0%、55.81%、62.18 %和 67.60%。公司合同负债的内容主要为因会计政策的调整，2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目，发行人处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

表：发行人最近一年及一期合同负债结构情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
售房款	15,667,271.65	13,738,151.63
安置房补价款	16,672.47	18,117.44
预收工程款	5,491.80	5,691.44
其他	29,923.06	26,250.54
合计	<b>15,719,358.99</b>	<b>13,788,211.05</b>

表：2021 年 3 月末合同负债前五名明细

单位：万元

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	6,161.83	一年以内	0.04	预收售房款
客户二	非关联方	5,105.50	一年以内	0.03	预收售房款
客户三	非关联方	3,286.56	一年以内	0.02	预收售房款
客户四	非关联方	3,026.99	一年以内	0.02	预收售房款
客户五	非关联方	3,021.84	一年以内	0.02	预收售房款
合计		<b>20,602.73</b>		<b>0.13</b>	

表：2021 年末合同负债前五名明细

单位：万元

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	6,161.83	1 年以内	0.04	预收售房款
客户二	非关联方	5,105.50	1 年以内	0.04	预收售房款
客户三	非关联方	3,286.56	1 年以内	0.02	预收售房款
客户四	非关联方	3,026.99	1 年以内	0.02	预收售房款
客户五	非关联方	3,021.84	1 年以内	0.02	预收售房款

合计		20,602.73		0.15	
----	--	-----------	--	------	--

### ⑤ 应交税费

发行人应交税费主要是房地产开发项目的预提土地增值税及预提的企业所得税、城市维护建设税、个人所得税和营业税等。2019-2021年及2022年3月末，发行人应交税费余额分别为260,071.94万元、410,426.83万元、402,350.59万元和240,333.87万元，占流动负债的比例分别为2.89%、3.34%、1.81%和1.03%。2022年3月末应交税费余额较年初减少162,016.71万元，减少40.27%，主要为缴交税费使得应交企业所得税、增值税减少所致。

### ⑥ 其他应付款

发行人的其他应付款主要是预提税金及与关联公司、非关联公司的往来款等。2019-2021年及2022年3月末，其他应付款余额分别为1,788,275.01万元、1,955,459.41万元、3,129,889.78和2,821,590.59万元，占流动负债的比例分别为19.90%、15.89%、14.11%和12.13%。2022年3月末，其他应付款减少308,299.19万元，减少9.85%，均主要系归还合作项目股东前期投入往来款及其他单位往来款所致。

最近三年及一期末，公司其他应付款明细如下：

表：发行人最近三年及一期其他应付款结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
单位往来款	2,108,852.22	2,207,920.36	1,152,818.75	1,272,791.85
预提税金及费用	533,314.05	665,089.89	613,951.90	422,728.52
代收代付款	22,816.98	79,815.44	98,246.30	31,034.37
押金及保证金	44,228.25	45,151.91	46,350.46	44,309.20
诚意金	84,905.96	97,608.36	22,578.18	8,904.14
限制性股票回购义务	26,404.27	26,404.27	-	-
其他款项	1,068.86	7,899.54	21,513.83	8,506.93
合计	2,821,590.59	3,129,889.78	1,955,459.41	1,788,275.01

表：发行人2022年3月末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
平安资产管理有限责任公司	非关联方	562,160.24	1年以内	19.92	经营往来款
长沙兆泽房地产有限公司	关联方	128,504.01	1年以内	4.55	经营往来款
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	关联方	100,940.00	1年以内	3.58	经营往来款
长沙芙茂置业有限公司	关联方	92,205.92	1年以内	3.27	经营往来款
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	关联方	79,748.49	1年以内	2.83	经营往来款
		<b>963,558.66</b>		<b>34.15</b>	

表：发行人 2021 年末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
平安资产管理有限责任公司	非关联方	517,941.61	1年以内	16.55	经营往来款
长沙兆泽房地产有限公司	联营企业	128,445.75	1年以内	4.10	经营往来款
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	联营企业	103,390.00	1年以内	3.30	经营往来款
金地（集团）股份有限公司	非关联方	101,715.58	1年以内	3.25	经营往来款
长沙芙茂置业有限公司	联营企业	93,183.21	1年以内	2.98	经营往来款
合计		<b>944,676.15</b>		<b>30.18</b>	

## ⑦ 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，一年内到期的非流动负债余额分别为 925,063.06 万元、771,981.59 万元、887,312.87 和 988,278.77 万元，占流动负债的比例分别为 10.29%、6.27%、4.00%和 4.25%，主要为发行人一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款。

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	592,418.52	416,358.53	345,038.27	322,535.93
一年内到期的应付债券	271,072.35	255,272.01	420,103.02	341,871.16
一年内到期的长期应付款项	113,848.13	204,642.74	4,794.13	260,240.00

一年内到期的租赁负债	8,418.17	8,545.01		
一年内到期的其他非流动负债	2,521.60	2,494.57	2,046.17	415.97
<b>合计</b>	<b>988,278.77</b>	<b>887,312.87</b>	<b>771,981.59</b>	<b>925,063.06</b>

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的长期借款结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
质押借款	-	18,582.39	18,041.81	10,652.60
抵押借款	263,595.72	139,018.66	240,437.18	127,053.35
保证借款	327,934.19	251,996.53	81,274.81	184,601.97
信用借款	31.89	-	5,284.46	228.00
质押抵押保证借款	856.71	6,760.95	-	-
<b>合计</b>	<b>592,418.52</b>	<b>416,358.53</b>	<b>345,038.27</b>	<b>322,535.93</b>

## ⑧ 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债余额分别为 81,052.27 万元、624,851.42 万元、1,233,902.55 万元和 1,422,653.72 万元，占流动负债的比例分别为 0.90%、5.08%、5.56%和 6.12%。2020 年末，发行人其他流动负债较 2019 年末增加 543,799.15 万元，系发行人根据收入准则对预收账款重分类至该科目所致。2021 年末，发行人其他流动负债较 2020 年末增加 609,051.13 万元，系随着公司业务规模扩张，公司债权投资计划和资产支持计划的规模增加。

## (2) 非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期非流动负债结构表

单位：万元

项目	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
长期借款	4,610,819.17	55.14	4,218,447.21	56.21	3,295,272.13	53.49	2,367,175.69	57.34
应付债券	2,181,752.03	26.09	1,783,365.15	23.77	1,611,576.85	26.16	1,351,224.45	32.73
长期应付款	33.34	-	66.44	0.00	200,000.00	3.25	92,913.99	2.25
租赁负债	15,017.75	0.18	16,415.42	0.22	-	-	-	-

预计负债	16,496.61	0.20	16,303.41	0.22	12,444.49	0.20	8,866.69	0.21
递延收益	57,027.35	0.68	0.00	0.00	3,053.85	0.05	3,053.85	0.07
递延所得税 负债	120,199.74	1.44	109,534.81	1.46	87,626.13	1.42	55,172.54	1.34
其他非流动 负债	1,360,000.00	16.27	1,360,000.00	18.12	950,000.00	15.42	250,000.00	6.06
<b>非流动负债 合计</b>	<b>8,361,345.99</b>	<b>100.00</b>	<b>7,504,132.44</b>	<b>100.00</b>	<b>6,159,973.44</b>	<b>100.00</b>	<b>4,128,407.21</b>	<b>100.00</b>

公司非流动负债主要为长期借款和应付债券。

### ① 长期借款

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司的长期借款分别为 2,367,175.69 万元、3,295,272.13 万元、4,218,447.21 和 4,610,819.17 万元，占非流动负债比例分别 57.34%、53.49%、56.21%和 55.14%。公司长期借款均用于项目建设。发行人近三年及一期长期借款持续保持增加，主要系随着业务规模增加，长期借款也相应增加。

表：发行人最近三年及一期长期借款结构表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	-	19,342.39	18,041.81	65,472.00
抵押借款	2,399,218.11	2,124,528.66	1,780,658.64	1,281,537.15
保证借款	2,772,752.96	2,484,173.74	1,759,075.48	1,217,294.47
信用借款	30,029.89	-	82,534.46	125,408.00
质押抵押保证 借款	1,236.71	6,760.95	-	-
小计	5,203,237.68	4,634,805.74	3,640,310.39	2,689,711.62
减：一年内到 期的长期借款	592,418.52	416,358.53	345,038.27	322,535.93
<b>合计</b>	<b>4,610,819.17</b>	<b>4,218,447.21</b>	<b>3,295,272.13</b>	<b>2,367,175.69</b>

### ② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 1,351,224.45 万元、1,611,576.85 万元、1,783,365.15 万元和 2,181,752.03 万元。2019 年，公司发行了 10 亿元中期票据、24.5 亿元非公开定向债务融资工具、43 亿元公司债。2020 年，公司发行了 37 亿元中期票据、30 亿元非公开定向债务融资工具、7 亿元公司债。2021 年，公司发行了 14.2 亿元非公开定向债务融资工具，27.5 亿元中期票据，6.95 亿元公司债。2022 年 1-3 月，

公司发行了 39.9 亿元中期票据。

### ③ 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 92,913.99 万元、200,000.00 万元、66.44 万元和 33.34 万元，占非流动负债比例分别 2.26 %、3.25 %、0.001%和 0.001%。2020 年发行人子公司益悦发行了平安-兆玺 1 号资产支持专项计划及平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，导致 2020 年末长期应付款余额增加至 20 亿元，2021 年末及 2022 年 3 月末长期应付款余额较小，主要系上述债务于一年内到期，重分类至一年内到期的长期应付款所致。

### ④ 递延所得税负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的递延所得税负债分别为 55,172.54 万元、87,626.13 万元、109,534.81 及 120,199.74 万元。发行人的递延所得税负债主要是由于投资性房地产计税差异、企业合并的评估增值以及合同取得成本的税会暂时性差异产生的。

## (3) 发行人有息负债情况

截至 2022 年 3 月 31 日，公司有息债务账面总额为 9,170,574.84 万元，其中短期借款余额 104,482.60 万元，一年内到期的非流动负债 909,773.07 万元，长期借款 4,610,819.17 万元，应付债券 2,185,500.00 万元，其他非流动负债 1,360,000.00 万元。其中其他非流动负债主要为保险债权计划。

表：2021年及2022年3月有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2022.3.31		2021.12.31	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	104,482.60	1.14	103,982.60	1.25
一年内到期的非流动负债	909,773.07	9.92	824,551.74	9.94
长期借款	4,610,819.17	50.28	4,218,447.21	50.86
应付债券	2,185,500.00	23.83	1,786,500.00	21.54
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	1,360,000.00	14.83	1,360,000.00	16.40
<b>合计</b>	<b>9,170,574.84</b>	<b>100.00</b>	<b>8,293,481.55</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月 31 日，公司有息债务类型结构的具体情况如下：

表：发行人有息债务类型结构

单位：万元、%

项目	期初金额	占比	期末金额	占比
银行借款	4,518,901.65	54.49	5,084,662.14	55.45
公司债券	879,500.00	10.60	791,832.80	8.63
企业债券和债务融资工具	1,431,999.90	17.27	1,830,999.90	19.97
信托借款	210,000.00	2.53	210,000.00	2.29
境外债券	-	-	-	-
债权融资计划、除信托外的资管融资等	-	-	-	-
其他有息负债	1,253,080.00	15.11	1,253,080.00	13.66
<b>合计</b>	<b>8,293,481.55</b>	<b>100.00</b>	<b>9,170,574.84</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 3 月 31 日，公司主要银行借款情况如下：

## 截至 2022 年 3 月 31 日发行人银行借款结构

单位：万元、%

借款性质	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	合计	占比
抵押借款	7,884.54	263,595.72	2,135,622.38	<b>2,407,102.65</b>	45.35
保证借款	96,700.18	327,934.19	2,444,818.77	<b>2,869,453.14</b>	54.06
信用借款	-	31.89	29,998.00	<b>30,029.89</b>	0.57
质押抵押保证借款	-	856.71	380.00	<b>1,236.71</b>	0.02
<b>合计</b>	<b>104,584.72</b>	<b>592,418.52</b>	<b>4,610,819.17</b>	<b>5,307,822.39</b>	<b>100.00</b>

表：截至 2022 年 3 月 31 日发行人主要银行借款情况表

单位：万元

序号	币种	本金	借款银行	起息日	到期日	担保方式
1	人民币	108,800.00	兴业银行	2021-3-26	2024-3-25	担保
2	人民币	69,930.00	中信银行	2021-9-30	2025-1-19	抵押/担保
3	人民币	59,000.00	中国银行	2021-7-9	2025-7-8	抵押/担保
4	人民币	57,200.00	建设银行	2020-8-28	2023-8-24	抵押/担保
5	人民币	90,500.00	交通银行	2021-6-21	2026-5-20	抵押/担保
6	人民币	55,000.00	兴业银行	2021-7-28	2024-6-27	担保
7	人民币	83,660.00	工商银行	2021-6-2	2026-5-24	抵押/担保

8	人民币	105,424.08	浦发银行	2020-8-24	2023-8-12	抵押/担保
9	人民币	88,000.00	兴业银行	2021-9-16	2025-8-29	担保
10	人民币	75,000.00	农业发展银行	2016-8-31	2025-3-25	担保
11	人民币	107,000.00	农业发展银行	2020-2-21	2029-12-12	担保
12	人民币	50,000.00	中国银行	2021-5-8	2025-5-27	担保
13	人民币	200,000.00	工商银行	2020-6-30	2032-6-15	担保
14	人民币	56,800.00	中国银行	2021-2-8	2026-2-8	担保
15	人民币	58,540.00	农业银行	2020-9-28	2025-9-19	担保
16	人民币	99,980.00	平安银行	2021-9-30	2024-9-25	抵押/担保
17	人民币	68,660.00	兴业银行	2021-9-28	2024-9-28	担保
18	人民币	57,866.00	兴业银行	2021-1-22	2024-1-21	抵押/担保
19	人民币	52,000.00	中国银行	2021-12-30	2023-12-29	抵押/担保
20	人民币	70,000.00	中国银行	2020-1-20	2024-1-19	抵押/担保
21	人民币	56,677.00	中国银行	2020-12-29	2024-3-30	抵押/担保
22	人民币	54,000.00	浦发银行	2021-5-1	2024-4-30	抵押/担保

## 截至 2022 年 3 月末发行人债券明细

序号	债券名称	债券类型	起息日期	债券期限	发行规模(亿元)	兑付情况	利率	担保方式
1	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	已兑付 1000 元	4.28%	担保
2	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	存续期内尚未兑付	6.00%	担保
3	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	存续期内尚未兑付	4.75%	担保
4	建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一	公司债	2019 年 7 月 9 日	5+2 年	10	存续期内尚未兑付	3.80%	担保

	期)(品种一)							
5	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	3+3 年	10	存续期内尚未兑付	4.20%	担保
6	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	3+3 年	5	存续期内尚未兑付	3.71%	担保
7	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	5+2 年	5	存续期内尚未兑付	4.09%	担保
8	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	5+2 年	10	存续期内尚未兑付	4.18%	担保
9	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	3+3 年	3	存续期内尚未兑付	3.70%	担保
10	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	3+2 年	5	存续期内尚未兑付	4.15%	信用
11	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	3+2 年	8	存续期内尚未兑付	4.28%	信用
12	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	3+2 年	7	存续期内尚未兑付	3.66%	信用
13	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	存续期内尚未兑付	3.88%	信用
14	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	存续期内尚未兑付	4.19%	信用
15	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	5+2 年	7	存续期内尚未兑付	4.15%	担保
16	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	存续期内尚未兑付	4.30%	信用

17	建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 8 月 27 日	3+2 年	10	存续期内尚未兑付	4.14%	信用
18	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 2 日	5 年	7	存续期内尚未兑付	4.49%	信用
19	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	存续期内尚未兑付	4.70%	信用
20	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	存续期内尚未兑付	4.46%	信用
21	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	3+2 年	10	存续期内尚未兑付	4.27%	信用
22	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+2 年	4.2	存续期内尚未兑付	4.38%	信用
23	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	存续期内尚未兑付	4.88%	信用
24	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	存续期内尚未兑付	4.65%	信用
25	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	存续期内尚未兑付	4.64%	信用
26	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	存续期内尚未兑付	4.50%	信用
27	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	3+2 年	5	存续期内尚未兑付	3.97%	信用
28	建发房地产集团有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)	公司债	2021 年 7 月 13 日	5+2 年	6.95	存续期内尚未兑付	4.38%	信用
29	建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	中期票	2021 年 11 月 22 日	5 年	4.4	存续期内尚未兑付	5.00%	信用

		据						
30	建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	定向工具	2021 年 12 月 24 日	3+2 年	5	存续期内尚未兑付	3.98%	信用
31	建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种一）	中期票据	2022 年 1 月 26 日	3+3 年	6	存续期内尚未兑付	3.48%	信用
32	建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（品种二）	中期票据	2022 年 1 月 26 日	5+2 年	4	存续期内尚未兑付	4.50%	信用
33	建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（品种一）	中期票据	2022 年 2 月 23 日	3+2 年	10.3	存续期内尚未兑付	3.55%	信用
34	建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（品种二）	中期票据	2022 年 2 月 23 日	5 年	5	存续期内尚未兑付	4.48%	信用
35	建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种一）	中期票据	2022 年 3 月 29 日	3+3 年	9.6	存续期内尚未兑付	3.80%	信用
36	建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种二）	中期票据	2022 年 3 月 29 日	5+2 年	5	存续期内尚未兑付	4.60%	信用

备注：表中金额为实际债务本金金额，不含计提利息。

#### 截至 2022 年 3 月末发行人非传统融资明细

序号	币种	本金（万元）	借款银行	起息日	期限	担保方式
1	人民币	250,000	保险债权计划	2017-6-21	5+2 年	担保
2	人民币	51,917	ABS 优	2020-3-25	2022-4-29	担保
3	人民币	4,000	ABS 次	2020-3-25	2022-4-29	担保
4	人民币	52,416	ABS 优	2020-4-29	2 年	担保
5	人民币	4,000	ABS 次	2020-4-29	2 年	担保
6	人民币	700,000	保险债权计划	2020-6-19	5+2 年	担保
7	人民币	3,080	北金所债权计划	2020-10-23	3 年	担保
8	人民币	100,000	CMBS 优	2021-3-31	3+3+3+3+3+3 年	信用
9	人民币	10,000	CMBS 次	2021-3-31	3+3+3+3+3+3 年	信用

10	人民币	210,000	中信信托	2021-6-9	3年	担保
11	人民币	300,000	保险债权计划	2021-7-1	7年	担保
合计		<b>1,685,412.80</b>	-	-	-	-

备注：表中金额为实际债务本金金额，不含计提利息。

表：发行人有息负债偿还计划表

单位：亿元

到期时间	银行借款	应付债券等	合计
2022年	51.30	32.73	<b>84.04</b>
2023年	126.34	0.31	<b>126.65</b>
2024年	188.61	38.00	<b>226.61</b>
2025年	98.19	85.00	<b>183.19</b>
2026年	32.76	66.70	<b>99.46</b>
2027年	8.85	92.30	<b>101.15</b>
2028年	9.89	52.55	<b>62.44</b>
2029年	6.20	9.00	<b>15.20</b>
2030年	3.25	-	<b>3.25</b>
2031年	1.30	-	<b>1.30</b>
2032年	1.36	-	<b>1.36</b>
2033年	0.39	-	<b>0.39</b>
2034年	0.42	-	<b>0.42</b>
2035年	0.45	-	<b>0.45</b>
2039年	-	11.00	<b>11.00</b>
2044年	0.15	-	<b>0.15</b>
合计	<b>529.47</b>	<b>387.59</b>	<b>917.06</b>

### 3、现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流结构表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-549,819.72	282,137.97	592,786.61	1,256,407.79
投资活动产生的现金流量净额	-74,294.71	-680,081.16	65,503.45	-940,909.71
筹资活动产生的现金流量净额	467,944.84	2,121,026.75	1,023,762.90	588,150.67
现金及现金等价物净增加额	-156,169.59	1,722,574.94	1,679,481.67	904,966.83

#### (1) 经营活动产生的现金流量分析

2019-2021年及2022年1-3月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为6,475,138.71万元、9,433,208.61万元、15,103,333.75万元和2,955,302.92万元，主要为商品预售房款、城市更新改造业务收入款、代建收入款、物业管理及商业管理收款；

公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 3,898,341.46 万元、4,238,359.15 万元、8,469,574.11 万元和 232,339.60 万元，公司收到其他与经营活动有关的现金流入金额较大，主要为公司收到单位往来款，以及参与土地招拍挂未竞得后或项目完工验收后而收到押金及保证金返还。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 4,113,371.83 万元、9,059,248.63 万元、13,727,310.28 万元和 2,637,931.65 万元，主要为工程款支出、支付的地价款。最近三年及一期，公司支付的各项税费分别为 509,322.66 万元、449,456.30 万元、870,911.69 万元和 332,391.97 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 4,326,429.34 万元、3,373,913.45 万元、8,404,116.67 万元和 614,225.07 万元，主要为支付的拍地保证金及经营活动的日常单位往来。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司经营性现金净流量金额分别为 1,256,407.79 万元、592,786.61 万元、282,137.97 万元和 -549,819.72 万元，呈现波动态势。2020 年经营性现金净流量较 2019 年减少 663,621.18 万元，虽然 2020 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金同比增加 295.81 亿元，但 2020 年度发行人购买商品、接受劳务支付的现金同比增加 494.59 亿元，主要原因系 2020 年发行人业务规模增长明显，新获取地块增加，且本期开工的新项目较多，支付的工程款也相比去年同期增加。2021 年经营性现金净流量较 2020 年减少 310,648.64 万元，系公司业务规模增加，公司支付的地价款、工程款等款项增加所致。

## (2) 投资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流入分别为 828,838.60 万元、1,469,029.80 万元、2,121,756.77 万元和 409,309.73 万元，主要为理财产品收入、处置投资、收回理财产品投资和收回单位资金占用等。2020 年，公司投资活动现金流入金额同比增加，主要系当期公司收回资金拆借款增加所致。2021 年，公司处置子公司及其他营业单位收到的现金净额以及收回资金拆借款同比增加。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流出分别为 1,769,748.32 万元、1,403,526.35 万元、2,801,837.93 万元和 483,604.44 万元。2020 年，支付关联单位和非关联单位拆出款同比减少，投资支出的现金流减少。2021 年收购子公司产生的投资支出和资金拆出款增加，使得投资支出的现金流增加。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-940,909.71 万元、65,503.45 万元、-680,081.16 万元和-74,294.71 万元。2020 年投资活动现金净流入 65,503.45 万元，主要系收回关联单位资金拆出款增多导致。2021 年投资性净流出 680,081.16 万元，主要为资金拆出和收购子公司产生的现金流支出增加导致。2022 年 1-3 月投资活动现金净流出 74,294.71 万元，主要系对关联合作项目的资金往来增加导致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2019 年至 2022 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流入分别为 4,745,146.75 万元、6,739,116.70 万元、10,319,052.86 万元和 1,945,621.02 万元，主要为收到银行借款、发行债券及吸收投资款项。

2019 年至 2022 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流出合计为 4,156,996.08 万元、5,715,353.81 万元、8,198,026.10 万元和 1,477,676.17 万元，主要为归还银行借款、归还债券、支付利息及股利及归还占用合作方资金。

2019 年至 2022 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 588,150.67 万元、1,023,762.90 万元、2,121,026.75 万元和 467,944.84 万元。2019 年至 2022 年 1-3 月，随着发行人业务规模的持续增加，发行人筹资活动现金流同比增加。

## 4、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主要偿债指标表

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	1.57	1.57	1.73	1.70
速动比率	0.47	0.49	0.54	0.54
资产负债率（资产负债表）（%）	79.06	78.16	78.26	77.87
扣除预收款项的资产负债率（合并报表）（%）	39.74	41.82	49.13	50.57
项目	2022 年 3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度

EBITDA (万元)	-	1,051,517.34	919,757.66	737,187.26
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	2.29	2.45	2.48

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

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.70、1.73、1.57 和 1.57，速动比率分别为 0.54、0.54、0.49 和 0.47，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 77.87%、78.26%、78.16%和 79.06%。最近三年及一期末，公司扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 50.57%、49.13%、41.82%和 39.74%，基本保持平稳。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.48、2.45 和 2.29。随着发行人有息债务的快速增长，偿债能力有所下降。

## （2）融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2021 年 12 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 1,483.78 亿元，已使用额度为 533.85 亿元，尚未使用额度为 949.93 亿元。截至 2022 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得授信总额度为 1,481.94 亿元，已使用额度为 630.17 亿元，尚未使用额度为 851.77 亿元。

## 5、资产周转能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期资产周转能力指标表

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	17.07	68.45	30.11	8.94
存货周转率（次）	0.08	0.30	0.38	0.23

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

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转

率较高。公司应收账款主要为房地产销售尾款。最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 8.94、30.11、68.45 和 17.07。2021 年营业收入规模增加，应收账款周转率大幅上升。

由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.23、0.38、0.30 和 0.08。

## 6、盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要会计数据列示如下：

表：发行人最近三年及一期经营业绩表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	565,329.25	7,237,829.40	6,197,877.40	3,207,298.83
营业成本	481,038.51	5,868,947.59	4,752,538.43	2,141,928.98
税金及附加	16,541.35	35,356.86	210,509.23	106,994.62
销售费用	49,303.46	347,358.01	261,570.43	202,025.34
管理费用	8,062.79	27,033.33	19,997.65	14,735.76
财务费用	-1,709.53	65,900.78	128,782.52	59,536.52
资产减值损失	893.91	-57,543.47	-128,504.18	-31,600.78
信用减值损失	1,084.58	544.63	13,117.62	-10,779.08
公允价值变动收益	-	5,049.91	6,030.78	4,560.76
投资收益	12,172.06	78,277.09	43,261.15	32,372.09
资产处置收益	-20.54	48.19	82.61	11.03
其他收益（损失以“-”号填列）	776.29	8,251.73	5,757.58	1,622.42
营业利润	26,949.71	922,771.68	764,224.70	678,264.04
利润总额	28,528.73	938,486.84	770,315.58	683,381.66
净利润	23,722.57	673,691.96	531,277.15	494,151.43
归属于母公司所有者的净利润	18,533.40	426,304.31	419,874.57	398,341.87
毛利率（%）	14.91	18.91	23.32	33.22
总资产收益率（%）	0.24	2.19	2.63	3.51
净资产收益率（%）	1.14	10.04	11.99	15.18

扣非后总资产收益率(%)	0.19	2.08	2.40	3.34
扣非后净资产收益率(%) <sup>4</sup>	0.90	9.54	10.96	14.41

注：总资产收益率=净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

扣非后总资产收益率=扣非后净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

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

## （1）营业收入分析

表：发行人最近三年及一期营业收入结构表

单位：万元

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019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	481,961.12	85.25	6,598,738.22	91.17	5,327,956.41	85.96	2,408,809.23	75.10
城市更新改造业务	-	-	407,290.16	5.63	645,564.48	10.42	504,900.00	15.74
其他业务	83,368.14	14.75	231,801.02	3.20	224,356.50	3.62	293,589.60	9.15
合计	<b>565,329.25</b>	<b>100.00</b>	<b>7,237,829.40</b>	<b>100.00</b>	<b>6,197,877.40</b>	<b>100.00</b>	<b>3,207,298.83</b>	<b>100.00</b>

公司主营业务收入主要来源于房地产开发业务。最近三年及一期，公司房地产开发业务收入分别为 2,408,809.23 万元、5,327,956.41 万元、6,598,738.22 万元和 481,961.12 万元。公司长期专注于房地产开发主业，最近三年及一期，公司主营收入占营业收入的比例基本均在 60%以上。

公司其他业务收入主要来源于物业租赁及管理 and 代建收入等。最近三年及一期，公司其他业务收入分别为 293,589.60 万元、224,356.50 万元、231,801.02 万元和 83,368.14 万元。

## （2）利润情况分析

最近三年及一期，公司营业利润分别为 678,264.04 万元、764,224.70 万元、922,771.68 万元和 26,949.71 万元；公司利润总额分别为 683,381.66 万元、770,315.58 万元、938,486.84 万元和 28,528.73 万元，实现净利润分别 494,151.43 万元、531,277.15 万元、673,691.96 万元和 23,722.57 万元。最近三年，随着公司营业收入的

<sup>4</sup> 上述 2022 年 3 月末扣非后净资产收益率计算指标未经年化

持续增长，营业利润、利润总额及净利润水平均呈稳步增长态势。

表：发行人最近三年及一期营业毛利润结构表

单位：万元

项目	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)	毛利润	毛利率(%)
主营业务毛利润	53,656.64	11.13	1,250,175.61	17.84	1,358,371.91	22.74	974,119.65	33.43
其他业务毛利润	30,634.10	36.75	118,706.20	51.21	86,967.05	38.76	91,250.20	31.08
营业毛利润合计	<b>84,290.74</b>	<b>14.91</b>	<b>1,368,881.81</b>	<b>18.91</b>	<b>1,445,338.97</b>	<b>23.32</b>	<b>1,065,369.85</b>	<b>33.22</b>

最近三年及一期，公司毛利率分别为 33.22%、23.32%、18.91%和 14.91%，其中主营业务的毛利率分别为 33.43%、22.74%、17.84%和 11.13%。报告期内，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

### (3) 重大投资收益和政府补助分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 32,372.09 万元、43,261.15 万元、78,277.09 万元和 12,172.06 万元，2019 年，公司投资收益主要为处置长期股权投资产生的投资收益 15,292.93 万元和其他公司资金占用的投资收益 22,727.99 万元。2020 年，公司投资收益主要为其他公司资金占用的投资收益 36,372.72 万元。2021 年，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益 49,107.99 万元和其他公司资金占用的投资收益 27,493.59 万元。

最近三年，公司其他收益主要为政府补助，2019-2021 年分别为 1,622.42 万元、5,757.58 万元和 7,716.96 万元，2019 年政府补助主要是公建设施配套补贴、纳税企业奖励和产业发展扶持资金等。2020 年政府补助主要是商业综合体项目进度奖励。2021 年政府补助主要是项目进度奖励、中央财政支持住房租赁市场发展试点补贴和稳岗补贴等。

### (4) 主营业务收入按地区分析

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务收入按地区分析结构表

单位：亿元、

地区名称	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)	营业收入	占比(%)
福建	28.14	58.39	244.46	41.21	265.40	49.81	76.77	31.87
湖南	16.13	33.47	2.11	0.36	28.05	5.27	40.59	16.85
上海	-	-	19.80	3.34	49.67	9.32	1.44	0.60
四川	0.24	0.50	32.34	5.45	30.24	5.68	5.53	2.29
广西	0.30	0.62	32.94	5.55	1.92	0.36	4.89	2.03
江苏	2.81	5.84	142.04	23.95	152.29	28.58	99.24	41.20
安徽	-	-	24.64	4.15	5.20	0.98	12.42	5.15
浙江	0.09	0.20	37.69	6.35	0.01	-	-	-
湖北	0.04	0.08	12.84	2.16	0.01	-	-	-
广东	0.43	0.90	44.28	7.47	0.01	-	-	-
合计	<b>48.20</b>	<b>100.00</b>	<b>593.14</b>	<b>100.00</b>	<b>532.80</b>	<b>100.00</b>	<b>240.88</b>	<b>100.00</b>

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务毛利润按地区分析结构表

单位：亿元

地区	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
福建	4.05	14.39%	44.01	18.00%	50.83	19.15%	27.11	35.31%
湖南	1.19	7.38%	0.34	16.11%	4.72	16.84%	13.66	33.66%
上海	-	-	3.41	17.22%	3.35	6.74%	1.00	69.29%
四川	0.04	15.38%	15.51	47.96%	10.40	34.37%	0.77	13.96%
广西	0.03	9.40%	4.58	13.90%	0.52	26.97%	0.83	17.05%
江苏	-0.07	-2.46%	21.64	15.24%	26.06	17.11%	21.54	21.70%
安徽	-	-	2.57	10.43%	0.24	4.63%	0.90	7.25%
浙江	0.07	76.36%	4.05	10.75%	-	-	-	-
湖北	-0.00	-2.69%	1.56	12.15%	-	-	-	-
广东	0.06	13.58%	4.81	10.86%	-	-	-	-
毛利润合计	<b>5.37</b>	<b>11.13%</b>	<b>102.48</b>	<b>17.28%</b>	<b>96.12</b>	<b>18.04%</b>	<b>65.81</b>	<b>27.32%</b>

公司房地产开发业务主要集中在福建、湖南、上海、四川和江苏五个地方。2019年、2020年度、2021年度及2022年1-3月，公司福建地区收入分别为76.77亿元、265.40亿元、244.46亿元和28.14亿元，占房地产开发业务收入比例分别为31.87%、41.21%、56.25%和58.39%。2019年、2020年度、2021年度及2022年1-3月，公司福建地区项目毛利率分别为35.31%、19.15%、18.00%和14.39%。

### (5) 期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

表：发行人最近三年及一期期间费用结构表

单位：万元

地区	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	与营业收入比例(%)	金额	与营业收入比例(%)	金额	与营业收入比例(%)	金额	与营业收入比例(%)
销售费用	49,303.46	8.72	347,358.01	4.80	261,570.43	4.22	202,025.34	6.30
管理费用	8,062.79	1.43	27,033.33	0.37	19,997.65	0.32	14,735.76	0.46
财务费用	-1,709.53	-0.30	65,900.78	0.91	128,782.52	2.08	59,536.52	1.86
<b>期间费用合计</b>	<b>55,656.72</b>	<b>9.85</b>	<b>440,292.12</b>	<b>6.08</b>	<b>410,350.60</b>	<b>6.62</b>	<b>276,297.63</b>	<b>8.61</b>

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 276,297.63 万元、410,350.60 万元、440,292.12 万元和 55,656.72 万元，与当期营业收入的比例分别为 8.61%、6.62%、6.08%和 9.85%。

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

公司销售费用主要包括广告业务宣传费、销售代理费、促销奖励费、客户服务费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为和 202,025.34 万元、261,570.43 万元、347,358.01 万元和 49,303.46 万元，与当期营业收入的比例分别为 6.30%、4.22%、4.80%和 8.72%。近三年及一期，由于期间费用与销售金额相关联，销售收入增长较快导致期间费用增加。

公司管理费用主要包括管理部门人工费用、办公费用等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 14,735.76 万元、19,997.65 万元、27,033.33 万元和 8,062.79 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.46%、0.32%、0.37%和 1.43%。

公司财务费用主要为利息支出、利息收入、手续费。最近三年及一期，公司财务费用分别为 59,536.52 万元、128,782.52 万元、65,900.78 万元和 -1,709.53 万元，与当期营业收入的比例分别为 1.86%、2.08%、0.91%和-0.30%。2020 年度公司财务费用较上年增加 69,246.00 万元，系随着发行人房地产业务规模不断扩大及公司债务规模的增加，公司财务费用中利息费用增加 74,154.41 万元所致。2021 年度公司财务费用较上年减少 62,881.74 万元，系发行人项目运营速度加快，将符合资本化条件的资产在购建或生产过程中产生的借款费用予以资本化，导致费用化利息支出减少 37,499.58 万元所致。

## 7、可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

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

## 8、公司未来发展的战略目标和战略定位

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **（三）关联交易情况**

#### **1、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。

## 2、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
厦门建发集团有限公司	厦门	贸易类	675,000.00	45.346	45.346

发行人的股东是厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司，建发集团持有建发股份 47.38% 的股份，公司的实际控制人为建发集团。

## （2）本公司的子公司情况

详见募集说明书摘要“第三节 发行人的基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

## （3）本公司的联营企业情况

详见募集说明书摘要“第三节 发行人的基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

## （4）本公司的其他关联方情况

表：截至 2022 年 3 月末发行人的其他关联方情况表

关联方名称	与公司关系
上海众承房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙兆泽房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
武夷山嘉恒房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
宁德嘉行房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
武汉兆悦城房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡嘉合置业有限公司	联营企业及其下属子公司
南京德建置业有限公司	联营企业及其下属子公司
南京嘉阳房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
中交（长沙）置业有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆瓯房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙源茂置业有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
龙岩利荣房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州锦祥房地产有限公司	联营企业及其下属子公司

盐城兆瑞房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙展图房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
福州兆瑞房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
苏州合赢房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡润民置业发展有限公司	联营企业及其下属子公司
台州兆裕房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
九江兆弘房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
张家港市和玺物业服务有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田兆隼置业有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙芙茂置业有限公司	联营企业及其下属子公司
建发物流集团有限公司	同一最终控制方
苏州鑫城发房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
义乌兆盈房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡兆惠房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
南昌嘉悦房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
泉州兆铭置业有限公司	联营企业及其下属子公司
无锡建源房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州星汀商务咨询有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州致烁投资有限公司	联营企业及其下属子公司
福州市鸿腾房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆盛房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
南京荟宏置业有限公司	联营企业及其下属子公司
J-Bridge Investment Co., Ltd.	联营企业及其下属子公司
连江融建房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门益武地置业有限公司	联营企业及其下属子公司
上海兆御投资发展有限公司	同一最终控制方
长沙楚茂企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
长沙天海易企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门金原融资担保有限公司	同一最终控制方
杭州兆泽房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
杭州绿城凤起置业有限公司	联营企业及其下属子公司
福建西宾酒店有限公司	同一最终控制方
南京兆凯房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
莆田中玺投资有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门城优建设有限公司	同一最终控制方
厦门建发象屿保税区贸易有限公司	同一最终控制方
厦门辉煌装修工程有限公司	同受建发集团控制或重大影响
厦门建发家居有限公司	同一最终控制方
和易通（厦门）信息科技有限公司	同受建发集团控制或重大影响
厦门颐洁医疗洗涤有限公司	同一最终控制方
厦门丝柏科技有限公司	同一最终控制方
厦门翔安建发城建集团有限公司	同一最终控制方

厦门建发美酒汇酒业有限公司	同一最终控制方
上海铧铷房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
温州兆发恒企业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门建发股份有限公司	同一最终控制方
九江利阳房地产有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门建发城服工程管理有限公司	同一最终控制方
君龙人寿保险有限公司	建发集团的合营企业
恒融（厦门）国际供应链有限公司	同一最终控制方
厦门城容环卫有限公司	同一最终控制方
南平市汇禾物业管理有限公司	联营企业及其下属子公司
福建会展壹号公关策划服务有限公司	同一最终控制方
张家港众合房地产开发有限公司	联营企业及其下属子公司
厦门建发国际旅行社集团有限公司	同一最终控制方

### 3、发行人的关联交易情况

#### (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	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	-	514.15	273.58	1,955.63
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	553.7	2205.39	1,646.32	1,787.02
上海众承房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	1059		
长沙兆泽房地产有限公司	物业及租赁管理	111.89	666.7		
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	573.59		
武夷山嘉恒房地产有限公司	物业及租赁管理	48.36	426.76		
宁德嘉行房地产开发有限公司	物业及租赁管理	92.37	417.2		
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	物业及租赁管理	24.67	405.9		
武汉兆悦城房地产开发有限公司	物业及租赁管理	11.5	389.68		
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	物业及租赁管理	81.25	376.01		
无锡嘉合置业有限公司	物业及租赁管理	93.48	362.14		
南京德建置业有限公司	物业及租赁管理	31.32	353.92		

南京嘉阳房地产开发有限公司	物业及租赁管理	36.82	344.98		
中交（长沙）置业有限公司	物业及租赁管理	136.63	331.96		
温州兆瓯房地产有限公司	物业及租赁管理	63.64	240.58		
长沙源茂置业有限公司	物业及租赁管理	10	165.6		
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	148.25		
龙岩利荣房地产开发有限公司	物业及租赁管理	20.68	148.21		
杭州锦祥房地产有限公司	物业及租赁管理	32.47	135.9		
盐城兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	98.75	117.88		
长沙展图房地产开发有限公司	物业及租赁管理	83.64	97.72		
福州兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	-	76.24		
苏州合赢房地产开发有限公司	物业及租赁管理	108.11	71.24		
无锡润民置业发展有限公司	物业及租赁管理	1.23	49.37		
台州兆裕房地产有限公司	物业及租赁管理	-	11.38		
九江兆弘房地产有限公司	物业及租赁管理	31.65	1.69		
张家港市和玺物业服务有限公司	物业及租赁管理	-	1.52		
莆田兆隼置业有限公司	物业及租赁管理	134.86			
长沙美茂置业有限公司	物业及租赁管理	30			
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,837.03</b>	<b>9,692.96</b>	<b>1,919.90</b>	<b>3,742.65</b>

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	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
厦门建发集团有限公司	办公楼租赁	1,376.41	4,619.00	4,759.44	4,690.53
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>1,376.41</b>	<b>4,619.00</b>	<b>4,759.44</b>	<b>4,690.53</b>

## (3) 关联方应收、应付款项情况

## A、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	2022年3月31日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019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	上海众承	32,816.13	32.82	32,851.59	32.85	123,951.61	123.95	148,311.46	148.31
其他应收款	武汉兆悦城	25,705.57	25.71	25,217.85	25.22	45,255.35	45.26	46,770.44	46.77
其他应收款	无锡嘉合	-	-	200.74	0.20	43,424.06	43.42	186,051.54	186.05
其他应收款	福州鸿腾	1,909.38	1.91	5,209.38	5.21	33,259.38	33.26		
其他应收款	中交（长沙）置业	-	-	24.27	0.02	24,646.98	24.65	-	-
其他应收款	杭州锦祥	2,012.66	2.01	2,025.43	2.03	16,072.04	16.07	33,500.47	33.5
其他应收款	南京嘉阳	203.74	0.20	203.74	0.20	1.37	13.7	22,602.59	22.6
其他应收款	杭州凤起	-	-	-	-	1.07	10.68	-	-
其他应收款	无锡建源	8,665.41	8.67	8,665.41	8.67	8,665.41	8.67	56,780.97	56.78
其他应收款	杭州致烁	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93
其他应收款	南平兆恒	35.97	0.04	2,000.00	2.00	2,143.25	2.14	14,014.92	14.01
其他应收款	南京荟宏	980.00	0.98	980.00	0.98	980	0.98	-	-
其他应收款	南京德建	-	-	138.89	0.14	788.13	0.79	29,694.00	29.69
其他应收款	连江融建	578.50	0.58	422.50	0.42	487.76	0.49	6,096.96	6.1
其他应收款	J-BCo.,Ltd	447.46	0.45	447.46	0.45	457.93	0.46	489.6	0.49
其他应收款	长沙芙茂	40.12	0.04	47.15	0.05	290.49	0.29	1.78	0.09
其他应收款	龙岩利荣	223.48	0.22	204.07	0.20	235.82	0.24	245.29	0.25
其他应收款	厦门益武地	171.86	0.17	208.29	0.21	170.09	0.17	2,321.41	2.32
其他应收款	长沙楚茂	33.79	0.03	42.54	0.04	170.05	0.17	15,576.51	15.58
其他应收	莆田兆隽	17,192.48	17.19	21,371.22	21.37	-	-	-	-

款									
其他应收款	苏州合赢	17,147.25	17.15	32,107.77	32.11	-	-	-	-
其他应收款	长沙展图	56.61	0.06	7,825.96	7.83	-	-	-	-
其他应收款	温州兆瓯	62,418.54	62.42	60,190.15	60.19	-	-	-	-
其他应收款	福建西宾酒店	-	-	-	-	156.02	0.16	-	-
其他应收款	上海兆御	52.64	0.05	52.64	0.05	52.64	0.05	52.64	0.05
其他应收款	厦门金原担保	0.20	-	0.40	-	34.31	0.03	42.58	-
其他应收款	长沙天海易	0.51	-	0.51	-	0.51	0	55,035.66	55.04
其他应收款	武夷山嘉恒	-	-	-	-	0.35	0	300	0.3
其他应收款	宁德嘉行	1,068.02	1.07	58.23	0.06	0.33	0.03	0.33	0.02
其他应收款	建发集团	-	-	-	-	-	-	3.02	0.91
其他应收款	绿城申润	-	-	-	-	-	-	12,107.61	12.11
其他应收款	福州兆瑞	87,928.34	87.93	94,507.22	94.51				
其他应收款	苏州鑫城发	39,462.05	39.46	63,501.01	63.50				
其他应收款	温州兆发恒	-	-	-	-				
其他应收款	江阴鑫茂	-	-	-	-				
其他应收款	台州兆裕	12,082.89	12.08	46,783.02	46.78				
其他应收款	义乌兆盈	21,478.67	21.48	33,469.73	33.47				
其他应收款	盐城兆瑞	17,927.73	17.93	26,096.26	26.10				
其他应收款	厦门兆隆盛	24,924.22	24.92	23,274.22	23.27				
其他应收款	无锡兆惠	20,623.22	20.62	18,365.84	18.37				
其他应收款	泉州兆铭	10,701.24	10.70	11,192.31	11.19				
其他应收款	九江兆弘	9,842.80	9.84	9,842.80	9.84				
其他应收款	杭州星汀	8,071.68	8.07	8,071.68	8.07				
其他应收	温州兆盛	1,699.71	1.70	2,444.71	2.44				

款									
其他应收款	厦门广悦	-	-	942.00	0.94				
其他应收款	长沙兆泽	312.41	0.31	182.06	0.18				
其他应收款	上海华淞铭宏	29.49	0.03	30.67	0.03				
其他应收款	杭州兆泽	0.05	-	0.36	-				
其他应收款	南昌嘉悦	1,857.54	1.86	18,024.29	18.02				
其他应收款	南京兆凯	81,103.98	81.10	-	-				
其他应收款	重庆铁渝兆华	99.00	0.10	-	-				
其他应收款	莆田中玺	126,097.09	126.10	-	-				
其他应收款	建发股份	200,000.00	-	-	-				
应收账款	建发物流	26.11	-	26.11	-				

## B、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	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款	建发股份	-	50,000.00	292,318.53	292,458.31
其他应付款	长沙芙茂	92,205.92	93,183.21	92,121.62	-
其他应付款	南京德建	64,680.00	64,680.00	40,180.00	-
其他应付款	无锡润民	23,197.89	38,138.86	37,152.16	-
其他应付款	长沙天海易	128,504.01	128,445.75	21,641.50	58,339.92
其他应付款	宁德嘉行	14,579.82	14,404.20	18,400.00	0.20
其他应付款	南京荟宏	17,380.91	17,380.91	17,380.91	-
其他应付款	厦门益武地	19,602.03	19,563.75	16,760.54	52.28
其他应付款	龙岩利荣	15,665.57	15,600.00	15,599.16	15,636.95
其他应付款	武夷山嘉恒	10,590.68	11,590.42	14,086.48	2,548.02
其他应付款	张家港众合	-	-	12,572.25	11,522.25
其他应付款	厦门兆旻隆	1,076.76	79,928.57	8,328.63	-
其他应付款	连江融建	9,392.89	9,235.53	7,823.47	5.25
其他应付款	长沙源茂	19,616.01	21,560.00	7,346.12	-
其他应付款	福州鸿腾	-	-	7,095.00	-
其他应付款	南平兆恒	2,261.66	2,259.36	2,252.00	2.00
其他应付款	上海铨铷	100,940.00	103,390.00	29,848.25	
其他应付款	上海众承	0.66	0.33	231.40	2.00
其他应付款	武汉兆悦城	9.33	2.92	2.00	2.00
其他应付款	南平市汇禾	0.52	0.52	0.52	
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	1,605.61	-	-

其他应付款	无锡嘉合	63,700.00	63,700.00	-	-
其他应付款	杭州锦祥	6,891.85	5,974.51	-	-
其他应付款	温州兆瓯	184.49	33.06	-	-
其他应付款	厦门建发集团	0.25	-	118.91	-
其他应付款	建发家居	3.39	33.86	30.19	-
其他应付款	福建会展壹号	7.06	0.11	8.54	-
其他应付款	建发国际旅行社	-	-	-	8.44
其他应付款	温州兆发恒	50,299.71	50,299.71	-	-
其他应付款	九江利阳	485.10	485.10	-	-
其他应付款	建发城服工程	87.00	80.00	-	-
其他应付款	君龙人寿	80.59	69.16	-	-
其他应付款	建发美酒汇	1.96	21.14	-	-
其他应付款	恒融（厦门）国际	45.79	18.33	-	-
其他应付款	厦门城容环卫	-	5.04	-	-
其他应付款	福州兆瑞	11.10	0.52	-	-
其他应付款	长沙展图	34,417.63	-	-	-
应付账款	建发集团	430.06	430.06	-	-
应付账款	厦门城优	61.19	39.02	-	-
应付账款	建发象屿保税区贸易	-	24.70	-	-
应付账款	厦门辉煌装修	13.94	13.94	-	-
应付账款	建发家居	10.85	12.59	-	-
应付账款	和易通科技	25.07	9.71	-	-
应付账款	颐洁医疗	-	2.88	-	-
应付账款	丝柏科技	2.35	2.35	-	-
应付账款	翔安建发城建	1.73	1.77	-	-
应付账款	建发美酒汇	-	0.20	-	-

## (4) 关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆出	
苏州鑫城发房地产开发有限公司	666.00
温州兆瓯房地产有限公司	759.00
义乌兆盈房地产有限公司	26,585.56
盐城兆瑞房地产开发有限公司	1,617.00
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	1,650.00
无锡兆惠房地产开发有限公司	1,815.00
宁德嘉行房地产开发有限公司	1,000.00
南京兆凯房地产开发有限公司	80,115.00

重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	99.00
莆田中玺投资有限公司	64,435.49
厦门建发股份有限公司	200,000.00
<b>拆入</b>	
杭州锦祥房地产有限公司	4,900.00
长沙展图房地产开发有限公司	34,417.63
义乌兆盈房地产有限公司	26,585.56

备注：主要系合作开发项目经营性资金拆借，未约定具体的拆借时间。

#### 4、关联方资金占用和关联方担保

##### (1) 关联方资金占用情况

2022年3月末，公司其他应收款账面价值4,050,172.43万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。公司向合营及联营企业临时借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，为经营性往来占款，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

##### (2) 关联担保情况

##### A、本公司作为担保方

截至2022年3月末，发行人作为担保方的关联担保金额共5,271,354.50万元。

表：2022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	51,916.80	2020-3-25	2022-4-29	否
厦门益悦	52,416.00	2020-4-29	2022-4-29	否
厦门益悦	48,700.00	2021-11-25	2028-11-24	否
厦门万鑫联	42,300.00	2021-4-28	2022-4-28	否
厦门万鑫联	52,300.00	2021-5-31	2022-5-31	否
厦门万鑫联	59,600.00	2021-7-5	2022-7-5	否

厦门万鑫联	96,100.00	2021-8-31	2022-8-31	否
厦门万鑫联	88,200.00	2021-10-27	2022-10-27	否
厦门万鑫联	76,400.00	2022-3-3	2023-3-3	否
厦门万鑫联	76,600.00	2022-3-24	2023-3-24	否
厦门恒融晨	33,089.00	2020-7-13	2023-7-12	否
厦门恒融晨	27,700.00	2020-7-13	2025-7-10	否
厦门恒融晨	26,472.00	2020-12-25	2023-12-24	否
厦门恒融晨	38,500.00	2020-12-29	2025-12-29	否
厦门兆芸隆	58,540.00	2020-9-28	2025-9-19	否
厦门兆芸隆	33,296.12	2020-10-1	2025-9-25	否
厦门兆欣珑	29,980.00	2020-11-26	2023-11-26	否
厦门兆欣珑	25,282.04	2020-12-29	2025-12-24	否
厦门兆欣珑	43,196.00	2021-1-25	2023-12-27	否
厦门兆灏隆	35,040.00	2021-2-4	2025-1-18	否
厦门兆灏隆	26,896.00	2021-3-25	2026-3-11	否
厦门兆灏隆	56,800.00	2021-2-8	2026-2-8	否
厦门兆利盛	34,849.59	2021-3-31	2024-3-30	否
厦门兆裕盛	29,700.00	2021-3-12	2025-12-5	否
厦门兆裕盛	37,800.00	2021-4-28	2026-4-26	否
厦门兆和盛	49,312.50	2021-9-30	2026-9-17	否
厦门兆和盛	48,125.00	2021-10-29	2026-9-17	否
厦门兆元盛	39,800.00	2021-9-6	2026-9-5	否
厦门兆元盛	40,000.00	2021-10-19	2026-10-19	否
厦门兆百俐	40,000.00	2022-1-12	2027-1-12	否
厦门兆百俐	30,000.00	2022-1-1	2025-1-1	否
厦门兆汇盈	19,000.00	2022-1-30	2026-11-26	否
厦门兆汇盈	30,000.00	2022-1-14	2026-12-23	否
厦门兆汇盈	30,000.00	2022-1-1	2025-1-1	否
福建兆睿	44,990.00	2021-4-1	2024-4-1	否
福建兆悦	27,253.00	2021-3-5	2024-3-4	否
福建兆悦	2,272.00	2021-3-5	2024-3-4	否
漳州泛华	12,500.00	2021-7-2	2025-3-30	否
漳州泛华	10,189.92	2021-3-31	2025-3-30	否
漳州利盛	8,400.00	2021-5-27	2025-5-26	否
龙岩利鸣	29,950.00	2021-5-6	2024-5-6	否
龙岩利瑞	21,400.00	2021-5-14	2025-5-14	否
龙岩利瑞	15,000.00	2021-5-13	2025-5-14	否
龙岩利惠	15,800.00	2022-1-27	2025-1-26	否
龙岩利昇	17,500.00	2021-9-29	2024-9-19	否
龙岩利昇	17,500.00	2021-9-29	2024-9-19	否
莆田兆玺	42,226.00	2020-6-29	2023-6-21	否
莆田兆玺	25,594.00	2020-7-22	2023-6-21	否
莆田兆鑫	5,100.00	2021-4-30	2026-4-30	否
莆田兆融	3,825.00	2021-7-16	2024-6-28	否

莆田兆涵垚	33,900.00	2021-9-30	2024-9-17	否
石狮兆裕	38,580.65	2021-2-18	2024-2-17	否
九江兆益	12,000.00	2022-1-7	2024-11-18	否
九江兆益	8,000.00	2022-1-10	2024-11-18	否
泉州兆磊	88,000.00	2021-9-16	2022-8-29	否
泉州兆恒	15,000.00	2022-1-1	2025-1-1	否
南安园区	6,800.00	2022-1-27	2025-1-27	否
福州兆裕	3,780.00	2021-2-18	2025-2-18	否
福州兆裕	59,000.00	2021-7-9	2025-7-8	否
福清兆荣	7,900.00	2021-11-24	2025-11-23	否
福清兆荣	3,100.00	2021-11-24	2025-11-23	否
福清兆荣	4,650.00	2021-11-24	2025-11-23	否
南平嘉达	24,000.00	2021-6-30	2025-5-19	否
连江兆瑞	10,374.00	2019-7-31	2022-7-31	否
连江兆瑞	7,384.00	2019-8-2	2022-7-31	否
连江兆悦	9,046.71	2020-4-24	2024-4-24	否
南平兆荣	12,750.00	2020-1-23	2023-1-23	否
南平兆荣	5,100.00	2020-1-23	2022-12-23	否
南平兆荣	7,650.00	2020-1-23	2023-1-23	否
杭州兆欣	57,200.00	2020-8-28	2023-8-27	否
宁波兆汇	49,975.00	2021-8-9	2024-7-1	否
宁波兆汇	24,984.38	2021-10-28	2024-7-1	否
宁波兆汇	14,990.63	2021-10-28	2024-7-1	否
宁波兆瑞	40,000.00	2022-1-1	2024-12-15	否
台州兆汇	12,750.00	2022-2-11	2024-5-27	否
绍兴兆盛	50,989.80	2021-9-30	2024-9-25	否
温州兆家	44,629.00	2021-9-28	2023-12-1	否
苏州兆瑞	12,998.00	2020-3-30	2022-9-29	否
苏州兆瑞	20,000.00	2020-7-24	2025-3-29	否
苏州兆达	9,900.00	2020-8-20	2025-6-12	否
苏州兆达	15,900.00	2020-9-4	2025-6-12	否
苏州兆达	27,000.00	2020-9-4	2025-6-12	否
苏州兆骏	17,380.00	2021-5-31	2024-5-30	否
太仓建仓	15,000.00	2019-10-31	2022-10-31	否
太仓建仓	12,000.00	2019-12-27	2022-10-31	否
上海兆钊	15,294.89	2021-10-25	2024-9-27	否
上海兆钊	10,196.43	2021-10-15	2024-9-27	否
上海兆钊	20,393.38	2021-10-15	2024-9-27	否
上海兆祥崇	18,465.00	2022-1-12	2024-12-6	否
上海兆祥崇	18,460.00	2022-1-13	2024-12-6	否
张家港鑫悦	30,000.00	2020-1-20	2023-1-20	否
张家港鑫悦	40,000.00	2020-2-28	2023-1-20	否
张家港鑫悦	56,677.00	2020-12-29	2022-6-28	否
张家港鑫悦	10,520.00	2021-9-30	2024-7-6	否

张家港鑫悦	17,880.00	2021-9-24	2024-7-6	否
张家港建禧	8,100.00	2021-1-7	2025-5-23	否
常熟建尚	27,000.00	2020-2-28	2023-2-28	否
无锡建新	23,122.00	2020-9-11	2024-9-2	否
无锡建新	23,956.00	2020-9-11	2024-9-2	否
无锡建新	43,297.00	2020-10-23	2024-9-2	否
无锡建惠	30,090.32	2021-1-22	2024-1-21	否
无锡建腾	43,390.00	2021-3-30	2025-3-10	否
无锡建腾	25,610.00	2021-8-31	2025-3-10	否
无锡建腾	40,880.00	2021-4-30	2025-3-10	否
无锡建腾	13,507.00	2021-3-30	2025-3-10	否
无锡建升	40,400.00	2021-6-8	2024-5-25	否
无锡建升	8,170.00	2021-8-31	2024-5-25	否
江阴建瓴	30,000.00	2021-12-29	2025-12-29	否
江阴建瓴	30,000.00	2022-3-8	2023-5-21	否
江阴鑫茂	11,400.00	2022-3-31	2022-9-20	否
宜兴建宜	15,000.00	2021-12-29	2025-12-29	否
宜兴建宜	15,000.00	2021-12-30	2025-12-30	否
宜兴建宜	16,200.00	2022-3-31	2022-12-29	否
淮安兆丰	48,400.00	2021-6-21	2026-6-20	否
淮安兆丰	24,000.00	2021-6-30	2026-6-20	否
淮安兆丰	29,200.00	2021-6-23	2026-6-20	否
宿迁兆信	40,000.00	2021-7-30	2024-7-30	否
宿迁兆信	10,000.00	2022-1-17	2024-7-30	否
济南兆泉	22,500.00	2021-6-23	2024-5-20	否
济南兆瑞	45,000.00	2022-1-18	2022-12-8	否
济南兆发	7,860.39	2022-1-6	2024-11-20	否
济南兆发	7,860.39	2022-1-6	2024-11-20	否
南京兆盛	32,660.00	2021-6-2	2023-5-24	否
南京兆盛	51,000.00	2021-6-2	2024-5-24	否
南京兆坤	55,000.00	2021-7-29	2024-6-27	否
徐州兆祥	45,000.00	2022-1-7	2024-6-30	否
南通兆祥	19,600.00	2021-9-28	2024-7-21	否
南通兆发	21,800.00	2021-10-28	2024-7-21	否
成都兆欣麟	108,800.00	2021-3-26	2024-3-25	否
成都兆欣麟	210,000.00	2021-6-9	2024-6-9	否
成都兆鑫麟	69,930.00	2021-9-30	2024-9-29	否
成都盛和城	29,900.00	2022-1-13	2025-1-12	否
武汉兆悦茂	9,945.00	2019-5-14	2022-5-13	否
武汉兆悦茂	7,395.00	2019-6-19	2022-5-13	否
长沙兆祥	30,000.00	2022-1-5	2024-12-21	否
长沙兆祥	40,000.00	2022-1-28	2025-1-26	否
长沙兆祥	40,000.00	2022-1-28	2025-1-26	否
佛山兆悦	39,880.00	2021-5-19	2024-5-13	否

株洲悦发	54,000.00	2021-5-1	2024-4-30	否
株洲悦发	26,000.00	2022-1-7	2024-12-21	否
株洲悦发	24,000.00	2022-1-7	2024-12-21	否
南宁兆悦	30,000.00	2020-5-29	2025-5-29	否
南宁兆悦	30,000.00	2020-5-29	2025-5-28	否
南宁兆悦	63,694.15	2020-8-13	2023-8-12	否
南宁兆悦	41,729.92	2020-8-13	2023-8-12	否
南宁兆盈	17,400.00	2019-11-30	2022-11-28	否
南宁兆祥	31,920.00	2021-4-30	2024-4-30	否
南宁兆祥	7,980.00	2021-4-30	2024-4-30	否
南宁兆润	29,962.50	2021-8-31	2024-8-31	否
贵州中天	40,000.00	2021-9-7	2024-9-7	否
蚌埠建瑞	24,000.00	2021-2-25	2024-2-24	否
合肥兆悦	12,000.00	2022-1-10	2024-12-23	否
合肥兆悦	1,500.00	2022-1-11	2024-12-23	否
合肥兆悦	6,000.00	2022-1-11	2024-12-23	否
合肥兆悦	7,500.00	2022-1-11	2024-12-23	否
合肥兆悦	10,800.00	2022-3-7	2024-12-23	否
合肥兆悦	7,200.00	2022-3-7	2024-12-23	否
六安兆顺	12,800.00	2021-11-12	2024-8-17	否
六安兆顺	9,600.00	2021-11-12	2024-8-17	否
六安兆顺	9,600.00	2022-1-1	2024-8-17	否
厦门禾山	107,000.00	2020-2-21	2030-2-21	否
厦门禾山	42,000.00	2020-2-24	2026-2-24	否
厦门禾山	50,000.00	2020-5-28	2025-5-28	否
厦门禾山	3,080.00	2020-10-23	2023-10-23	否
厦门嘉润	200,000.00	2020-6-30	2032-6-15	否
厦门嘉润	26,500.00	2021-4-25	2026-4-25	否
普陀悦达	16,225.00	2020-1-17	2035-1-17	否
广州建信	10,000.00	2020-11-25	2022-8-19	否
<b>合计</b>	<b>5,271,354.50</b>			

## B、本公司作为被担保方

截至 2022 年 3 月末，发行人作为被担保方的关联担保金额共 3,403,667 万元。

表：2022 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 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	100,000	2019/7/9	2025/7/9	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2019/7/9	2026/7/9	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2019/8/9	2025/8/8	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2019/8/9	2026/8/8	否
厦门建发集团有限公司	100,000	2019/9/2	2026/9/2	否
厦门建发集团有限公司	30,000	2019/9/2	2025/9/2	否
厦门建发集团有限公司	70,000	2020/6/23	2027/6/23	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	120,000	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	7,000	2021/6/30	2026/6/30	否
厦门建发集团有限公司	60,000	2022/1/28	2027/1/28	否
厦门建发集团有限公司	299,900	2020/6/19	2027/6/19	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2020/6/29	2027/6/29	否
厦门建发集团有限公司	50,000	2020/6/30	2027/6/30	否
厦门建发集团有限公司	150,100	2020/9/4	2027/9/3	否
厦门建发股份有限公司	127,500	2020/7/31	2027/7/31	否
厦门建发股份有限公司	22,500	2020/8/3	2027/8/3	否
厦门建发集团有限公司	300,000	2021/7/1	2028/7/1	否
厦门建发股份有限公司	250,000	2017/6/21	2024/6/21	否
厦门建发股份有限公司	84,550	2020/11/5	2022/9/30	否
厦门建发股份有限公司	190,000	2020/12/10	2022/12/30	否
厦门建发股份有限公司	190,000	2021/7/20	2023/6/30	否
厦门建发集团有限公司	75,000	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发股份有限公司	22,117	2017/7/31	2025/3/25	否
合计	3,403,667			

#### （四）对外担保情况

##### 1、为客户按揭贷款提供保证担保

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2021 年 12 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 686.07 亿元。截至 2022 年 3 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 736.75 亿元。

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

## 2、其他对外担保

截至 2022 年 3 月 31 日，公司除为客户按揭贷款提供保证担保外，公司对外担保事项如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保类型	担保起始日	担保终止日	担保是否已履行完毕	发行人与被担保人的关系
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	36,740.69	连带责任担保	2020/7/9	2024/8/19	否	关联方
中交（长沙）置业有限公司	23,765.00	连带责任担保	2020/3/11	2023/3/11	否	关联方
长沙兆泽房地产有限公司	56,621.22	连带责任担保	2020/8/27	2024/4/2	否	关联方
长沙展图房地产开发有限公司	39,200.00	连带责任担保	2021/12/30	2025/2/17	否	关联方
福州兆瑞房地产开发有限公司	22,540.00	连带责任担保	2021/11/12	2024/11/11	否	关联方
义乌兆盈房地产有限公司	42,900.00	连带责任担保	2021/12/30	2024/12/20	否	关联方
温州兆瓯房地产有限公司	59,340.60	连带责任担保	2021/9/30	2024/8/3	否	关联方
台州兆裕房地产有限公司	38,500.00	连带责任担保	2022/1/5	2024/5/27	否	关联方
苏州合赢房地产开发有限公司	18,689.71	连带责任担保	2021/8/27	2026/8/23	否	关联方
苏州鑫城发房地产开发有限公司	26,640.00	连带责任担保	2022/2/28	2025/2/27	否	关联方
南京德建置业有限公司	14,700.00	连带责任担保	2020/5/25	2025/5/18	否	关联方
盐城兆瑞房地产开发有限公司	12,250.00	连带责任担保	2022/1/11	2024/12/20	否	关联方
武汉兆悦城房地产开发有限公司	7,591.77	连带责任担保	2019/7/18	2023/1/3	否	关联方
商品房承购人	-	连带责任担保			否	关联方
<b>合计</b>	<b>399,478.99</b>					

### （五）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月 31 日，公司无重大未决诉讼、仲裁事项。

### （六）受限资产情况

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人所有受到限制的资产情况统计如下表所示：

表：发行人受限资产情况统计表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	230,593.67	保证金、工程监管户存款、存入指定银行账户
存货	5,892,009.80	用于借款抵押
长期股权投资	31,765.59	用于借款
投资性房地产	68,446.20	用于借款抵押
固定资产	2,180.21	用于借款抵押
无形资产	1,086.44	用于借款抵押
合计	<b>6,226,081.91</b>	-

截至 2022 年 3 月 31 日，公司受限制资产主要为受限制存货、货币资金、长期股权投资及投资性房地产，其中，公司所有权受到限制的存货主要为土地使用权；除此外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

### （七）重要承诺事项

#### 1、资本承诺

##### （1）购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2022年3月末未支 付余额(亿元)	备注
锦江区 JJ13 (251-21) 2021-067 号地块	12.73	3.82	预计于 2022 年支付
天府新区 TF(07):2021-28 地块	35.34	10.60	预计于 2022 年支付
雨花区 144 号城投 06 号	9.50	4.75	预计于 2022 年支付
开福区 150 号幸福桥地块	13.96	6.98	预计于 2022 年支付
贵州聚合地块	8.96	6.16	预计于 2022 年支付
仓山区 2022-02 金山旧改 E18 地块	27.34	22.41	预计于 2022 年支付
晋安区 2022-08 地铁秀山站地块	2.35	1.94	预计于 2022 年支付
荔城区 PS 拍-2022-2 号地块	4.95	3.95	预计于 2022 年支付
湖里区 2022P05 复旦南地块	24.10	19.64	预计于 2022 年支付
湖里区 2022P06 古地石地块	37.60	30.40	预计于 2022 年支付
思明区 2022P03 湖滨一里地块	32.70	26.84	预计于 2022 年支付

北碚区 22010 号地块 (蔡家 61 亩)	4.49	3.71	预计于 2022 年支付
锦江区 JJ13 (251-21) 2021-067 号地块	12.73	3.82	预计于 2022 年支付
天府新区 TF(07):2021-28 地块	35.34	10.60	预计于 2022 年支付
<b>合计</b>	<b>214.03</b>	<b>141.21</b>	

## (2) 前期承诺履行事项

项目地块	项目总价 (亿元)	2022 年 3 月末未支付余额 (亿元)
赫山区 (2020) 52 批次 14 号地块	4.52	0.00
莆田绶溪二地块	17.20	0.00
宝山区顾村 0302-02 地块	21.49	0.00
仓山区 2021-61 号奥体西侧地块	6.26	0.00
青秀区东葛路北侧 GC2021-086 号地块	5.88	0.00
台商投资区 S2020-21 号地块	16.20	0.00
天府新区 TF(07):2021-21 号地块	16.12	/
锦江区 JJ13 (251-21) 2021-067 号地块	12.73	3.82
天府新区 TF(07):2021-28 地块	35.34	10.60
翔安区 X2021P02 地块	9.80	0.00
同安区 2021TP08 地块	17.30	0.00
雨花区 144 号城投 06 号	9.50	4.75
开福区 150 号幸福桥地块	13.96	6.98
<b>合计</b>	<b>186.30</b>	<b>26.15</b>

## 2、开出保函

截至 2022 年 3 月 31 日, 各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 31.93 亿元。

除上述事项外, 截至 2022 年 3 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 第五节 发行人信用情况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### (一) 本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；本期债券的信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。联合资信评估有限公司出具了《建发房地产集团有限公司 2022 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) 评级报告揭示的主要风险

**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 年以来，公司房地产开发业务毛利率已下降至较低水平；近年来公司土储购置规模较大，同时公司于部分热点城市拿地价格较高，目前房地产行业下行压力大，公司未来项目销售利润空间可能进一步收窄。

**2、城市更新改造业务投资规模大，资金占用较多。**公司现有城市更新改造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 2022 年 3 月底，公司少数股东权益占比 57.71%，权益稳定性较弱。

**4、公司处于扩张期，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，考虑到截至 2022 年 3 月底，公司土地储备可满足两年左右开发需求，存在一定补库存需求，同时在建及拟建项目未来投资规模较大，公司存在一定的资本支出压力。

#### (三) 报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	变动的主要原因
2022-3-15	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2022-02-21	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2022-01-14	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021-10-09	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021-06-28	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021-06-18	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2021-05-11	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-12-25	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-09-28	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-08-11	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-07-08	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-06-18	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	-
2020-06-08	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-06-02	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-05-27	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	-
2020-01-21	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2020-01-19	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019-09-16	AAA	--	联合资信评估股份有限公司	-
2019-08-01	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	-
2019-07-17	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	-
2019-07-11	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019-06-17	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2019-06-12	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	-
2019-06-03	AAA	稳定	联合信用评级有限公司	<p>(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%。</p> <p>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。</p> <p>(3) 公司短期和长期偿债能力较强。</p>
2018-12-14	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2018-09-25	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

2018-06-26	AA+	稳定	联合信用评级有限公司	-
2018-06-22	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2018-03-19	AA+	--	联合资信评估股份有限公司	-

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），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。

2021年6月28日，联合资信评估有限公司出具的《建发房地产集团有限公司发行公司债券2021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）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，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如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，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相关状况，如发现建发房地产集团有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如建发房地产集团有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至建发房地产集团有限公司提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在本公司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本公司网站、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。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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 2022 年 3 月 31 日，公司在多家银行获得 1,481.94 亿元，已使用额度为 630.17 亿元，其中尚未使用 851.77 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	169.00	128.87	40.13
农业银行	90.00	44.10	45.90
建设银行	140.00	72.47	67.53
工商银行	100.00	64.54	35.46
兴业银行	200.00	85.60	114.40
交通银行	100.00	56.48	43.52
邮储银行	160.00	29.14	130.86
浦发银行	250.00	43.30	206.70
平安银行	50.00	32.03	17.97
中信银行	150.00	22.35	127.65
招商银行	30.00	26.41	3.59
国家开发银行	15.20	2.65	12.55
农业发展银行	20.41	20.41	-
厦门银行	7.18	1.68	5.50
澳洲银行	0.15	0.15	-
合计	1,481.94	630.17	851.77

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至 2022 年 3 月末，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 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 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	5+2 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	3+3 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	3+3 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	5+2 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	5+2 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	3+3 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	3+2 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	定向工具	2019 年 9 月 25 日	3+2 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	3+2 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	5+2 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 年度第二期定向债务融资工具	定向工具	2020 年 8 月 27 日	3+2 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 2 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	3+2 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+2 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
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	3+2 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 2021 年公司债券(第一期)	公司债	2021 年 7 月 13 日	5+2 年	6.95 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	中期票据	2021 年 11 月 22 日	5 年	4.4 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	定向工具	2021 年 12 月 24 日	3+2 年	5 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种一)	中期票据	2022 年 1 月 26 日	3+3 年	6 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(品种二)	中期票据	2022 年 1 月 26 日	5+2 年	4 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种一)	中期票据	2022 年 2 月 23 日	3+2 年	10.3 亿元	存续期内尚未兑付
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(品种二)	中期票据	2022 年 2 月 23 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 2022 年度第三期中期票据(品种一)	中期票据	2022 年 3 月 29 日	3+3 年	9.6 亿元	存续期内尚未兑付

建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种二）	中期票据	2022 年 3 月 29 日	5+2 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，公司有权在本次债券存续期限内第 5 年末上调本次债券后 2 年的票面年利率，投资者有权选择将债权回售给本公司。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券已回售兑付 1000 元，余额为 9.99 亿元。

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

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

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

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

整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.09%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

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

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

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

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

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

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

本公司于 2020 年 6 月 23 日在境内公开发行人民币 7 亿元的公司债券，该债券期

限为 7 年，在第 5 年末设置发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.15%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 7 亿元。

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

本公司于 2020 年 8 月 27 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面年利率为 4.14%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2020 年 9 月 2 日在境内公开发行人民币 7 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.49%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 10 月 14 日在境内非公开发行人民币 3 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.70%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 3 亿元。

本公司于 2020 年 10 月 21 日在境内公开发行人民币 7 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.46%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 7 亿元。

本公司于 2020 年 11 月 13 日在境内非公开发行人民币 10 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权票面年利率为 4.27%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 3 月 2 日在境内非公开发行人民币 4.20 亿元的定向工具。该债券期限为 5 年，在第三年末附有调整票面利率选择权和投资者回售选择权票面年利率为 4.38%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 3 月 26 日在境内公开发行人民币 5.1 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.88%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5.1 亿元。

本公司于 2021 年 4 月 16 日在境内公开发行人民币 5 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.65%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2021 年 5 月 6 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面年利率为 4.64%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 5 月 28 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，票面利率为 4.50%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10 亿元。

本公司于 2021 年 6 月 1 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。债券期限为 5 年，票面利率为 3.97%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2021 年 7 月 13 日在境内公开发行人民币 6.95 亿元的公司债券。该债券期限为 7 年，票面利率为 4.38%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 6.95 亿元。

本公司于 2021 年 11 月 22 日在境内公开发行人民币 4.4 亿元的中期票据。该债券期限为 5 年，票面利率为 5.00%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 4.4 亿元。

本公司于 2021 年 12 月 24 日在境内公开发行人民币 5 亿元的定向工具。债券期限为 5 年，票面利率为 3.98%，每年付息一次，到期一次还本。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2022 年 1 月 26 日在境内公开发行人民币 10 亿元的中期票据。该债券品种一发行总额 6 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 3.48%，每年付息一次，到期一次性偿

还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 6 亿元。该债券品种二发行总额 4 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 4.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 4 亿元。

本公司于 2022 年 2 月 23 日在境内公开发行人民币 15.3 亿元的中期票据。该债券品种一发行总额 10.3 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 3.55%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 10.3 亿元。该债券品种二发行总额 5 亿元，期限为 5 年，票面年利率为 4.48%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

本公司于 2022 年 3 月 29 日在境内公开发行人民币 14.6 亿元的中期票据。该债券品种一发行总额 9.6 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 3.80%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 9.6 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 4.60%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。截至本募集说明书摘要出具之日，该债券余额为 5 亿元。

截至 2022 年 3 月末，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）最近三年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，本公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

#### **（五）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本期发行后累计公开发行公司债券余额为 74.95 亿元，占发行人截至 2022 年 3 月末

净资产的比例为8.95%。

## （六）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合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	1.57	1.57	1.73	1.70
速动比率	0.47	0.49	0.54	0.54
资产负债率（%）	79.06	78.16	78.26	77.87
EBITDA 利息保障 倍数	-	2.29	2.45	2.48
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。

## （七）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，该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。该中期票据计入“其他权益工具”科目，截至2022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。

## 第六节 备查文件

### 一、 备查文件内容

- (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及其摘要。

如对本募集说明书摘要或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

### 二、 备查文件查阅地点及查询网址

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。发行人及债券主承销商地址如下：

**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

**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、倪爱往、余茂华、方宁舟、詹术巍

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

本期债券发行期间，每日上午 9：00—11：30，下午：13：00—16：30（非交易日除外）。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问 <http://www.szse.cn/> 查阅本期债券募集说明书及其摘要。

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2022 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》之盖章页）

