



# 厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期） 募集说明书摘要

注册金额	100 亿元
本期发行金额:	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况:	无担保或其他增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	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、簿记管理人、受托管理人



中信证券股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商



中国国际金融股份有限公司

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



兴业证券股份有限公司

（住所：福建省福州市湖东路 268 号）

签署日期：2022 年 8 月 3 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书及本募集说明书摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及本募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）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）发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一期的净资产为 1,401.87 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 51.21 亿元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

#### （二）对外担保风险

截至 2021 年末，发行人为合并范围内的子公司提供担保合计 547.00 亿元人民币和 11.32 亿美元，对外提供担保合计 13.57 亿元，以人民币对美元汇率为 6.4:1 计算，2021 年末发行人担保总额为 633.02 亿元。发行人担保总额占总资产的比例为 10.51%，占净资产的比例为 46.23%，对外担保余额占总资产的比例为 0.23%，占净资产的比例为 0.99%。如被担保人到时不履行相应的承诺，将给发行人带来一定的风险。

#### （三）受限资产风险

发行人所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途，截至 2021 年末，发行人所持有用于抵、质押用途的受限资产为人民币 9,375,344.09 万元，占 2021 年末净资产的 68.47%，这些资产因已作为抵、质物，在变现上存在一定的限制，将给发行人带来一定的变现风险。

#### （四）或有事项

截至 2022 年 3 月末，公司存在的重大未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的金额 (万元)	案件进展情况
厦门建发股份有限公司	华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00	说明 1
厦门建发通讯有限公司	联通华盛通信有限公司	买卖合同纠纷案	北京市第二中级人民法院	20,800.00	说明 2
厦门信息集团商贸有限公司	建发通讯	买卖合同纠纷	厦门市中级人民法院	10,750.00	说明 3

说明 1：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2021 年收到法院执行款 56,871.00 元，期末其他应收款余额 55,970,423.13 元。

说明 2：本公司子公司厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华盛通信有限公司（简称“联通华盛”）采购手机，联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛，诉请金额 20,800.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，建发通讯一审败诉，等待二审二次开庭。

说明 3：建发通讯因联通华盛未依约交货，导致未能依约向厦门信息集团商贸有限公司（简称“信息集团”）交货，信息集团起诉建发通讯，诉请金额 10,750.00 万元，案件处于调查取证阶段，尚未开庭。

虽然上述未决诉讼或仲裁事项的标的额占发行人营业收入和利润总额的比例较小，但如果发行人败诉，仍可能会对发行人财务状况和声誉带来一定影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）评级情况

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券的主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级报告关注的主要风险包括：

- 1、公司房地产业务未来去化情况有待关注。
- 2、公司有息债务规模增长较快，整体债务负担较重。

3、公司所有者权益稳定性较弱。

4、公司经营活动产生的现金流量净额持续下降。

## **（二）本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项**

1、债券期限：本期债券的基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

2、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

3、续期选择权：本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不

超过 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

4、本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

5、本期债券设置了强制付息事件，付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

6、本期债券设置了利息递延下的限制事项，若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

7、发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

综上所述，若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

### **（三）本期债券为无担保债券**

本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

#### **（四）本期债券投资者范围及交易方式**

本期债券仅面向专业机构投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

#### **（五）受托管理人**

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，发行人聘任了中信证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

#### **（六）债券持有人会议规则**

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

#### **（七）投资适当性**

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

#### **（八）上市交易转让相关事宜**

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易转让的申请。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，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

#### **（九）本期债券符合债券通用质押式回购交易的基本条件**

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。



## 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
第一节 发行条款 .....	0
第二节 募集资金运用 .....	8
第三节 发行人基本情况 .....	12
第四节 发行人主要财务情况 .....	95
第五节 发行人及本期债券的资信状况 .....	190
第六节 备查文件 .....	198

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、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
建发房产	指	建发房地产集团有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
建发金属	指	厦门建发金属有限公司
建发物资	指	厦门建发物资有限公司
上海建发	指	建发（上海）有限公司
建发矿业	指	厦门建发矿业有限公司
建发纸业	指	厦门建发纸业有限公司
建发化工	指	厦门建发化工有限公司
建发原材料	指	厦门建发原材料贸易有限公司
建发汽车	指	厦门建发汽车有限公司
昌富利	指	昌富利（香港）贸易有限公司
建发物流	指	建发物流集团有限公司
四川永丰浆	指	四川永丰浆纸股份有限公司
现代码头	指	厦门现代码头有限公司
和易通	指	和易通(厦门)信息科技有限公司
建发航运	指	厦门建发航运有限公司
重庆融联盛	指	重庆融联盛房地产开发有限公司
华联电子	指	厦门华联电子股份有限公司
辉煌装修	指	厦门辉煌装修工程有限公司
厦门禹联泰	指	厦门禹联泰房地产开发有限公司
利盛中泰	指	厦门利盛中泰房地产有限公司
南昌正润	指	南昌正润置业有限公司
联发天地园区	指	厦门联发天地园区开发有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
恒驰汇通	指	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司
杭州致烁	指	杭州致烁投资有限公司
龙岩利荣	指	龙岩利荣房地产开发有限公司
南京嘉阳	指	南京嘉阳房地产开发有限公司

武汉兆悦城	指	武汉兆悦城房地产开发有限公司
厦门益武地	指	厦门益武地置业有限公司
中冶置业	指	中冶置业（福建）有限公司
南昌建美	指	南昌建美房地产有限公司
赣州碧联	指	赣州碧联房地产开发有限公司
绿城凤起	指	杭州绿城凤起置业有限公司
莆田中澜	指	莆田中澜投资有限公司
杭州锦祥	指	杭州锦祥房地产有限公司
连江融建	指	连江融建房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
宏发股份	指	宏发科技股份有限公司
紫金铜冠	指	厦门紫金铜冠投资发展有限公司
本次债券	指	经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]305 号”批复同意发行的不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的永续期公司债券
本期债券	指	厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
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《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）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《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、兴业证券		兴业证券股份有限公司
联合资信、资信评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
容诚、审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），曾用名“华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）”
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者

《公司章程》	指	《厦门建发股份有限公司章程》
董事会	指	厦门建发股份有限公司董事会
监事会	指	厦门建发股份有限公司监事会
《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《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	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省的法定节假日和/或休息日）
《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》（2021 年修订）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的主要条款

（一）**发行人全称：**厦门建发股份有限公司。

（二）**债券全称：**厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）（债券简称：22 建发 Y4，债券代码：137601.SH）。

（三）**注册文件：**发行人于 2021 年 1 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可[2021]305 号），注册规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。

（四）**发行金额：**本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券的基础期限为 3 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券的票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当

期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

**（八）发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

**（九）发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

**（十）承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**（十一）起息日期：**2022 年 8 月 8 日。

**（十二）付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

**（十三）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。

**（十四）付息日期：**在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券首个周期的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 8 月 8 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，顺延期间不另计息）。

**（十五）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上海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上海分公司的相关规定办理。

**（十六）兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于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为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）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。

**（十八）本金兑付日期：**若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

**（十九）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其他同类债务。

**（二十）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于补充流动资金。

**（二十三）债券通用质押式回购安排：**本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

**（二十四）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**（二十五）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债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**（二十六）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**（二十七）联席主承销商：**中国国际金融股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

**（二十八）税务处理：**根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出将在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期债券利息收入应当依法纳税。除此以外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

**（一）续期选择权：**本期债券以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本期债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

**（二）递延支付利息选择权：**本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）



发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

**（三）强制付息事件：**付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

**（四）利息递延下的限制事项：**若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本。

债券存续期内如发生利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

**（五）初始票面利率确定方式：**本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

**（六）票面利率调整机制：**重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益

率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

**（七）会计处理：**发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本次发行永续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

**（八）赎回选择权：**除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。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。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回。

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

（2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法

律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回。

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

（2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。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。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022 年 8 月 3 日。

2、发行首日：2022 年 8 月 5 日。

3、发行期限：2022 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 8 日。

## **（二）登记结算安排**

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

## **（三）本期债券上市安排**

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 8 月 10 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

## **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”**

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经公司董事会审议及股东决定批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]305 号），本次永续期公司债券发行总规模不超过 100 亿元（含 100 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

本期债券募集资金 10 亿元拟用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

### 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

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据发行人制定的《厦门建发股份有限公司募集资金管理规定》，公司董事会应建立募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。公司应当将募集资金存储、使用和管理的内部控制制度及时报上海证券交易所(以下简称“上交所”)备案并在上交所网站上披露。

公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。

公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、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等措施。

### （一）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。

### （二）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。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第十三节 受托管理人”相关内容。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）改善发行人负债结构

本期债券成功发行后，有助于降低公司流动性风险，改善负债结构。

### （二）降低资金成本

公司将择机发行本期债券，以优化资产负债结构，降低融资成本。

### （三）改善现金流情况

本期债券的成功发行，有利于改善现金流状况，为公司的业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

## 七、发行人关于本期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期债券的募集资金，不会用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺：本期债券不直接或间接用于购置土地；本期债券不涉及新增地方政府债；本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；本期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人于 2021 年 1 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可[2021]305 号），注册规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。本次批文项下，发行人共计发行 5 只可续期公司债券，具体情况如下：

序号	债券名称	债券期限 (年)	发行方式	起息时间	发行金额 (万元)	募集说明书约定的 募集资金用途
1	21 建发 Y2	2+N	公开发行	2021-04-21	100,000	全部用于偿还公司债券
2	21 建发 Y1	2+N	公开发行	2021-03-25	157,000	全部用于偿还公司债券
3	22 建发 Y1	2+N	公开发行	2022-04-21	100,000	全部用于偿还公司债券
4	22 建发 Y2	2+N	公开发行	2022-05-30	100,000	全部用于补充流动资金
5	22 建发 Y3	3+N	公开发行	2022-06-21	100,000	全部用于补充流动资金

截至募集说明书签署日，“21 建发 Y1”、“21 建发 Y2”募集资金均已使用完毕，全部用于偿还公司债券。由于拟偿还的公司债券尚未到期，“22 建发 Y1”募集资金根据募集说明书约定，在有息债务偿付日前，在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。“22 建发 Y2”、“22 建发 Y3”募集资金根据募集说明书约定，拟全部用于补充流动资金。

发行人严格按照上述公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致。



### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	厦门建发股份有限公司
法定代表人	郑永达
注册资本	300,648.603万元
实缴资本	286,331.493万元
设立（工商注册）日期	1998年6月10日
统一社会信用代码	91350200260130346B
住所（注册地）	福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
邮政编码	361001
所属行业	F51批发业
经营范围	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；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。
电话及传真号码	联系电话：86-0592-2132319 传真：86-0592-2592459
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	江桂芝，董事会秘书 联系方式：86-0592-2132319
网址	<a href="http://www.chinacnd.com/">http://www.chinacnd.com/</a>

## 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人设立情况

发行人是经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由建发集团独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股）；经中国证监会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份公开发行人民币普通股 5,000 万股。厦门大学会计师事务所于 1998 年 6 月 2 日出具厦大所验（98）GF 字第 5006 号《验资报告》，验证截至 1998 年 6 月 2 日止，建发股份已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 18,500 万元。

### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998-6-6	设立	发行人召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》
2	1998-6-10	设立	发行人办理了公司设立的工商登记手续
3	1998-6-16	其他	公司于上海证券交易所上市
4	1999	增资	资本公积转增股本
5	2000	其他	公司以 1999 年 12 月 31 日股本总数 240,500,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售新股 2.3076 股
6	2003	增资	公司增发不超过 9,000 万股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 8.93 元，募集资金总额为 803,700,000.00 元
7	2004	增资	资本公积转增股本
8	2006	其他	股权分置改革，向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股送 1 股
9	2007	增资	公司采取非公开发行股票方式向 7 名特定投资者发行股份 7,306.3809 万股，发行价格为每股 20.53 元。
10	2008	增资	资本公积转增股本
11	2010	增资	资本公积转增股本，同时派发红利

12	2014	其他	公司向原股东配售新股 597,449,789 股
13	2020	其他	向符合条件的 278 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 2,835.20 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.43 元
14	2021	其他	限制性股票回购注销
15	2022	其他	限制性股票回购注销
16	2022	其他	向符合条件的 1,066 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 11,453.69 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.63 元

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、1998 年 6 月 6 日，发行人召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》。

2、1998 年 6 月 10 日，发行人办理了公司设立的工商登记手续，发行人设立时的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	13,500.00	72.97
社会公众股	5,000.00	27.03
合计	18,500.00	100.00

3、1998 年 6 月 16 日，发行人于上海证券交易所上市，股票代码为“600153.SH”。

4、1999 年资本公积转增股本

发行人以 1998 年 12 月 31 日股本总数 185,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共分配 1998 年度可供股东分配利润 18,500,000 元，向全体股东每 10 股转增股本 2 股，公司总股本变更为 24,050 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	17,550.00	72.97
社会公众股	6,500.00	27.03
合计	24,050.00	100.00

5、2000 年配股

经中国证监会证监公司字[2000]87 号《关于厦门建发股份有限公司申请配股的批复》同意，公司以 1999 年 12 月 31 日股本总数 240,500,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售新股 2.3076 股，配股价格为每股人民币 12 元，共计增加股本人民币 55,500,000 元，其中，向国有法人股股东配售 4,050 万股，向社会公众配售 1,500 万股。

本次配股完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	72.97
社会公众股	8,000.00	27.03
合计	<b>29,600.00</b>	<b>100.00</b>

#### 6、2003 年增发股票

经中国证监会证监发行字[2003]57 号《关于核准厦门建发股份有限公司增发股票的通知》同意，公司采取询价区间内网上网下累计投标询价申购相结合的方式增发不超过 9,000 万股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 8.93 元，募集资金总额为 803,700,000.00 元。

本次增发股票完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	55.96
社会公众股	17,000.00	44.04
合计	<b>38,600.00</b>	<b>100.00</b>

#### 7、2004 年资本公积转增股本

公司以 2003 年末总股本 386,000,000 股为基数，每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 193,000,000 元；向全体股东以资本公积金转增股本，每 10 股转增 6 股，共计转增股本 231,600,000 股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	34,560.00	55.96

社会公众股	27,200.00	44.04
<b>合计</b>	<b>61,760.00</b>	<b>100.00</b>

#### 8、2006 年股权分置改革

公司股权分置改革方案于 2006 年 3 月 23 日获得厦门市国资委作出的厦国资产[2006]10 号《关于厦门建发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，并于 2006 年 3 月 29 日获得公司股东大会审议通过。建发集团向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股送 1 股。

股权分置改革实施后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	51.55
社会公众股	29,920.00	48.45
<b>合计</b>	<b>61,760.00</b>	<b>100.00</b>

#### 9、2007 年非公开发行股票

经中国证监会证监发行字[2007]238 号《关于核准厦门建发股份有限公司非公开发行股票的通知》同意，公司采取非公开发行股票方式向 7 名特定投资者发行股份 7,306.3809 万股，发行价格为每股 20.53 元。

本次非公开发行股票完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	46.10
社会公众股	37,226.3809	53.90
<b>合计</b>	<b>69,066.3809</b>	<b>100.00</b>

#### 10、2008 年资本公积转增股本

公司以 2007 年末总股本 69,066.3809 万股为基础，每 10 股派发现金红利 3 元，同时以资本公积金每 10 股转增 8 股，共计转增 552,531,047 股，公司总股本变更为 124,319.4856 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	57,312.00	46.10
社会公众股	67,007.4856	53.90
合计	<b>124,319.4856</b>	<b>100.00</b>

#### 11、2010 年资本公积转增股本

公司以 2009 年末总股本 124,319.4856 万元为基数，每 10 股派发现金红利 2.50 元，共计派发现金红利 310,798,714.00 元，同时以资本公积金转增股本，每 10 股转增 8 股，共计转增 994,555,885 股，公司总股本变更为 223,775.0741 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	103,785.2143	46.38
社会公众股	119,989.8598	53.62
合计	<b>223,775.0741</b>	<b>100.00</b>

注：建发集团于发行人 2009 年度利润分配方案实施前增持 3,464,524 股股份。

#### 12、2014 年配股

经中国证监会证监许可[2014]388 号《关于核准厦门建发股份有限公司配股的批复》同意，公司向原股东配售新股 597,449,789 股，公司总股本变更为 283,520.053 万股。

本次配股完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	132,512.9616	46.74
社会公众股	151,007.0914	53.26
合计	<b>283,520.053</b>	<b>100.00</b>

#### 13、2020 年限制性股票激励计划

根据发行人 2020 年第二次临时股东大会审议通过的《厦门建发股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划(草案)》，以及发行人第八届董事会 2020 年第三十九次临时会议和第八届监事会第九次会议审议通过的《关于调整 2020

年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，发行人于 2020 年 11 月 3 日向符合条件的 278 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 2,835.20 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.43 元。

容城会计师事务所（特殊普通合伙人）对本次限制性股票激励计划涉及的增资事项进行了审验，并于 2020 年 11 月 20 日出具了容诚验字[2021]361Z0001 号验资报告。

本次限制性股票激励计划授予完成后，发行人的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,835.2000	0.99
社会公众股	147,851.2545	51.63
<b>合计</b>	<b>286,355.2530</b>	<b>100.00</b>

#### 14、2021 年限制性股票回购注销

发行人第八届董事会第九次会议于 2021 年 4 月 29 日召开，会议审议通过了《关于变更注册资本并修订〈公司章程〉的议案》。

鉴于发行人 2020 年限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”）中 3 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，已不符合本激励计划中有关激励对象的规定，发行人将按规定对上述 3 名原激励对象已获授但尚未解除限售的 13 万股限制性股票进行回购注销。该议案已经发行人于 2021 年 5 月 21 日召开的年度股东大会审议通过，发行人亦已于 2021 年 8 月 13 日办理完成注册资本变更登记。本次回购注销完成后，公司注册资本将由 2,863,552,530 元变更为 2,863,422,530 元，公司股份总数也将由 2,863,552,530 股变更为 2,863,422,530 股。

本次限制性股票激励回购注销完成后，发行人的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,822.2000	0.99

社会公众股	147,851.2545	51.63
<b>合计</b>	<b>286,342.2530</b>	<b>100.00</b>

#### 15、2022 年限制性股票回购注销

发行人第八届董事会 2022 年第二次临时会议于 2022 年 1 月 26 日审议通过了《关于变更注册资本并修订<公司章程>的议案》。

鉴于发行人 2020 年限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”）中 1 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，已不符合本激励计划中有关激励对象的规定，发行人按规定将上述 1 名原激励对象已获授但尚未解除限售的 10.76 万股限制性股票进行回购注销处理。本次回购注销完成后，发行人注册资本由 2,863,422,530 元变更为 2,863,314,930 元，发行人股份总数也将由 2,863,422,530 股变更为 2,863,314,930 股。

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,811.4400	0.98
社会公众股	147,851.2545	51.64
<b>合计</b>	<b>286,331.4930</b>	<b>100.00</b>

#### 16、2022 年限制性股票激励计划

根据发行人第八届董事会 2022 年第五次临时会议于 2022 年 2 月 24 日审议通过的《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》，以及发行人 2022 年第一次临时股东大会的授权，发行人于 2022 年 2 月 24 日向符合条件的 1,066 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 11,453.69 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.63 元。

### （三）重大资产重组情况

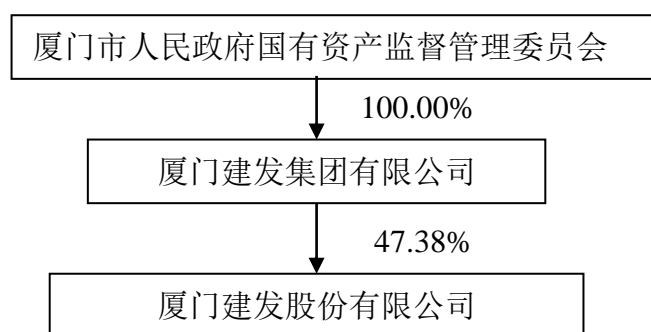
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。



### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司。截至 2022 年 3 月 31 日，建发集团持有发行人 1,356,687,985 股股份，占发行人总股本的 47.38%。建发集团系一家由厦门市国资委履行出资人职责的国有独资有限责任公司，厦门市国资委持有建发集团 100% 股权。发行人与其控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



因此，建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委。截至募集说明书出具日，发行人股权无质押或其他受限情况。

#### （二）控股股东基本情况

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委，报告期内，建发股份的控制权未发生变动。控股股东的基本情况如下表所示：

中文名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	黄文洲
成立日期	2000 年 12 月 6 日
注册资本	人民币 67.5 亿元
住所	厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
邮编	361001
经营范围	根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；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）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服

	务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。
统一社会信用代码	91350200154990617T
公司类型	国有独资

根据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告，2021 年末，建发集团总资产为 6,588.39 亿元，净资产为 1,739.59 亿元，2021 年度营业收入为 7,195.76 亿元，净利润为 136.80 亿元。

截至 2022 年 3 月 31 日，建发集团持有发行人 1,356,687,985 股股份，占发行人总股本的 47.38%，上述股权不存在质押的情况，也不存在任何股权争议的情况。

### （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为厦门市国资委。截至 2022 年 3 月 31 日，实际控制人不存在质押或股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）发行人主要子公司情况

#### 1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人控股的主要子公司共有 8 家，其基本情况如下表所示：

主要子公司基本情况					
					单位：亿元
序号	企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	昌富利(香港)贸易有限公司	香港	香港	供应链运营	100
2	厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
3	厦门建发纸业有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
4	建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流业务	100
5	建发（上海）有限公司	上海	上海	供应链运营	100

6	厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
7	联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产开发	95
8	建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产开发	54.65

上述纳入合并范围的重要控股一级子公司情况介绍如下：

（1）建发（上海）有限公司

上海建发成立于 2002 年 6 月，注册资本为人民币 3 亿元，上海建发为建发股份设立的异地平台公司之一，主要从事各类商品和技术的进出口业务。

截至 2021 年 12 月 31 日，上海建发资产总额 333.04 亿元，股东权益合计 51.66 亿元；2021 年营业收入 2,202.37 亿元，净利润 12.57 亿元。

（2）厦门建发纸业有限公司

建发纸业成立于 2001 年 3 月，注册资本人民币 5 亿元，主要从事专业经营纸张，纸浆，板材，木片，废纸和纸制品供应链业务，围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体解决方案。

截至 2021 年 12 月 31 日，建发纸业资产总额 113.94 亿元，股东权益合计 20.78 亿元；2021 年营业收入 570.10 亿元，净利润 5.20 亿元。

（3）厦门建发汽车有限公司

建发汽车成立于 2001 年 1 月，注册资本人民币 3 亿元，主要从事汽车销售与服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，建发汽车资产总额 41.30 亿元，股东权益合计 15.26 亿元；2021 年营业收入 119.54 亿元，净利润 2.86 亿元。

（4）建发房地产集团有限公司

建发房产成立于 1998 年，注册资本人民币 20 亿元，建发股份持有其 54.65% 的股权。主要从事房地产开发及管理，具有建设部颁发的房地产开发一级资质。

截至 2021 年 12 月 31 日，建发房产资产总额 3,797.39 亿元，股东权益合计 829.50 亿元；2021 年营业收入 723.78 亿元，净利润 67.37 亿元。

#### （5）联发集团有限公司

联发集团成立于 1983 年，注册资本人民币 21 亿元，建发股份持有其 95% 的股权。联发集团主要经营范围为投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，三来一补、商场管理及旅游业务等。联发集团拥有房地产开发一级资质。

截至 2021 年 12 月 31 日，联发集团资产总额 1,296.49 亿元，股东权益合计 318.15 亿元；2021 年营业收入 273.00 亿元，净利润 10.54 亿元。

#### （6）昌富利（香港）贸易有限公司

昌富利成立于 1988 年，是建发股份全资持有的在香港注册的公司，注册资本港币 35,246.34 万元。作为建发股份在香港的运作平台，主要从事为母公司开拓在香港地区的供应链业务，同时也是母公司与其他国家供应链运营的重要纽带。

截至 2021 年 12 月 31 日，昌富利资产总额 40.44 亿元，股东权益合计 14.26 亿元；2021 年营业收入 318.25 亿元，净利润 2.24 亿元。

#### （7）厦门建发金属有限公司

建发金属成立于 2002 年，注册资本 3 亿元，主要以钢铁供应链运营为核心。

截至 2021 年 12 月 31 日，建发金属资产总额 57.55 亿元，股东权益合计 10.35 亿元；2021 年营业收入 379.35 亿元，净利润 0.90 亿元。

#### （8）建发物流集团有限公司

建发物流成立于 2000 年，注册资本 5 亿元，主要业务范围涵盖了进出口物流的全过程，包括国际贸易代理、门到门运输、清关服务、保税货物国际采购、中转及分拨、全天候 24 小时货物存储配送、流通加工、条形码管理以及

分拣、打包、贴标和更换包装、舱单质押、货物保险、境内外库存管理、展览品运输、集装箱堆场服务等。

截至 2021 年 12 月 31 日，建发物流资产总额 50.86 亿元，股东权益合计 12.97 亿元；2021 年营业收入 328.03 亿元，净利润 2.03 亿元。

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司中持股比例低于 50% 的共 53 家。

本公司子公司厦门建发汽车有限公司持有深圳新仕达汽配贸易有限公司及厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）的股权比例未超过 50.00%，但由于建发汽车拥有对深圳新仕达汽配贸易有限公司及厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

建发房产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、漳州怡家园城投物业服务有限公司、连江兆汇沅置业有限公司、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、九江市桂联房地产开发有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、南昌万坤置业有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于建发房产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。

联发集团持有莆田联中百置业有限公司、泉州世茂世悦置业有限公司、沧奎（厦门）置业有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、CDMA Australia

Pty Ltd.、LFMA Australia Pty Ltd.、福建闽西南城市协作开发集团有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融盛置业有限公司、杭州浙芷企业管理有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、广州联粤房地产开发有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、徐州美屏房地产发展有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、桂林安君房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、南昌万坤置业有限公司的股权比例未超过 50%，但由于联发集团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。

## 2、主要子公司财务情况

发行人 8 家主要子公司 2021 年度主要财务数据如下：

### 发行人主要子公司的主要财务数据

单位：亿元、%

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	建发（上海）有限公司	供应链运营	100.00	333.04	281.38	51.66	2,202.37	12.57	否
2	厦门建发纸业有限公司	供应链运营	100.00	113.94	93.16	20.78	570.10	5.20	否
3	厦门建发汽车有限公司	供应链运营	100.00	41.30	26.04	15.26	119.54	2.86	否
4	建发房地产集团有限公司	房地产开发	54.65	3,797.39	2,967.89	829.50	723.78	67.37	否
5	联发集团有限公司	房地产开发	95.00	1,296.49	978.33	318.15	273.00	10.54	否
6	昌富利（香港）贸易有限公司	供应链运营	100.00	40.44	26.19	14.26	318.25	2.24	否
7	厦门建发金属有限公司	供应链运营	100.00	57.55	47.20	10.35	379.35	0.90	否
8	建发物流集团有限公司	物流业务	100.00	50.86	37.89	12.97	328.03	2.03	否

### （二）发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况

## 1、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业基本情况及主营业务

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人拥有重要参股公司、合营公司、联营公司共 2 家，基本情况如下表所示：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况					
					单位：亿元、%
序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40.00
2	宏发科技股份有限公司	厦门	厦门	生产和销售电子元器件	4.72

重要参股公司情况介绍如下：

### （1）宏发科技股份有限公司

宏发股份（股票代码：600885.SH）成立于 1990 年 12 月，截至 2021 年 12 月 31 日股本 74,476.16 万元，其中，联发集团持有 4.91% 股权。主要从事继电器行业。

截至 2021 年 12 月 31 日，宏发股份资产总额 136.66 亿元，股东权益合计 87.37 亿元；2021 年营业收入 100.23 亿元，净利润 14.52 亿元。

### （2）四川永丰浆纸股份有限公司

四川永丰浆成立于 2006 年 10 月，注册资金 2.85 亿元，其中建发股份持有 40.00% 的股权。主要从事竹浆、木浆等纸浆制品的生产和销售。

截至 2021 年 12 月 31 日，四川永丰浆资产总额 26.82 亿元，股东权益合计 9.41 亿元；2021 年营业收入 19.69 亿元，净利润 2.18 亿元。

## 2、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业财务情况

发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业 2021 年度主要财务数据如下：

### 重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元、%

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宏发科技股份有限公司	生产和销售电子元器件	4.91	136.66	49.30	87.37	100.23	14.52	否
2	四川永丰浆纸股份有限公司	纸制品生产和销售	40.00	26.82	17.41	9.41	19.69	2.18	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、发行人的治理结构

发行人具有完善的公司治理结构，依法建立了健全的股东大会、董事会、监事会及独立董事、董事会秘书制度，相关机构及人员的职责及制衡机制有效运作。按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的规定，发行人建立了民主、透明的决策程序和议事规则，内部监督和反馈系统健全、有效。

#### （1）股东大会

发行人现行《公司章程》规定了股东的权利和义务、股东大会的职责和权限及股东大会会议等基本制度。

《股东大会议事规则》对股东大会的召集、股东大会的提案与通知、股东大会的召开、股东大会的表决程序和表决结果、股东大会的决议和公告等事项制定了详细规则，有利于规范股东大会的运行。

自 2018 年至募集说明书签署日，发行人股东大会按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定规范运作，对发行人董事会、监事会换届选举、对外投资、修订公司章程、利润分配、关联交易、对外担保等事项作出了相关决议，有效承担义务并依法行使职权，切实保障了中小股东的利益。

#### （2）董事会

发行人专门聘任了董事会秘书和证券事务代表，负责发行人的信息披露事务。发行人董事会按《公司法》、《上市公司章程指引》、《公司章程》的规



定制了《董事会议事规则》，该议事规则明确规定了董事会的召开和表决程序，确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率、保证科学决策。

### **（3）监事会**

发行人监事会制定了《监事会议事规则》。监事会通过参与发行人内部审计，列席董事会会议等方式，对发行人经营活动进行监督管理，定期向股东大会汇报监管情况并发表监事会独立意见。

### **（4）独立董事**

发行人已根据相关制度规定建立了合规的独立董事工作制度，独立董事的任职资格、职权范围符合证监会的相关规定。发行人第八届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，达到董事总人数的 1/3，董事会中独立董事人数符合有关规定的比例要求。

发行人现行的《公司章程》对独立董事的职责、工作制度等事项做出了详尽的规定。对独立董事的任职资格、选举和更换程序、职权和独立意见等做了详细的规定，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102 号）的要求。独立董事对发行人及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、《公司章程》的要求，认真履行职责，维护发行人整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。

### **（5）董事会秘书**

发行人设董事会秘书一名，为江桂芝。董事会秘书为公司高级管理人员，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

自聘任以来，公司董事会秘书严格按照《公司法》、《公司章程》的规定履行职责，出席了公司历次董事会及股东大会，并完成会议记录工作。历次董事会、股东大会召开前，董事会秘书均按《公司章程》的有关规定为全体董事提供会议资料、会议通知等相关文件，较好地履行了《公司章程》规定的相关职责。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、信息披露工作、投资者关系管理等方面发挥了重要作用，有效推进了董事会的日常工作。

相关机构报告期内运行情况如下：

### （1）股东大会

发行人报告期内股东大会召开情况如下：

序号	会议编号	决议编号	召开时间
1	2018 年第一次临时股东大会	2018-073	2018 年 12 月 10 日
2	2018 年度股东大会	2019-037	2019 年 5 月 23 日
3	2019 年第一次临时股东大会	2019-073	2019 年 11 月 12 日
4	2019 年年度股东大会	2020-042	2020 年 6 月 9 日
5	2020 年第一次临时股东大会	2020-056	2020 年 8 月 4 日
6	2020 年第二次临时股东大会	2020-072	2020 年 10 月 15 日
7	2020 年度股东大会	2021-044	2021 年 5 月 21 日

### （2）董事会

报告期内，公司董事均能依据《董事会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席董事会和股东大会。公司董事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职，维护公司整体利益。公司董事会下设 5 个专门委员会，分别在风险控制、审计、投资决策、薪酬与考核和战略等方面协助董事会履行决策和监控职能，运作良好，充分发挥专业优势，有力保障了董事会集体决策的合法性、科学性和正确性，降低了公司运营风险。

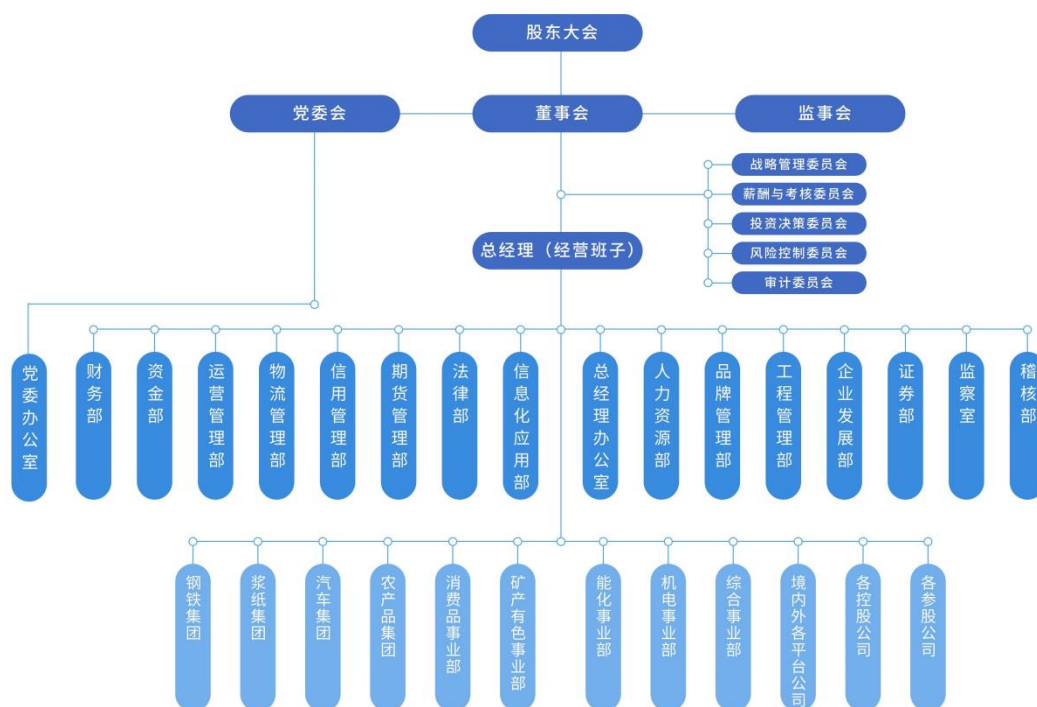
### （3）监事会

报告期内，公司监事均能依据《监事会会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席监事会和股东大会。公司监事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职。

## 2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、

相互制约、环环相扣的内部控制体系。截至 2022 年 3 月末，公司组织结构图如下图：



主要组织机构的职责如下：

### （1）党委办公室

执行落实公司党委的各项工作计划和要求，做好公司日常党建工作，统筹指导基层党组织党建工作；落实公司精神文明创建工作，负责公司团委工作；负责公司出国（境）管理工作。

### （2）总经理办公室

执行并促进公司行政管理制度的完善，督导所属公司行政管理制度建设与执行；负责公司有关文件的起草、审核及制发；公司文件及来往公文管理；负责公司印章管理及所属公司印章使用情况稽查；组织收集及编写公司内部信息，审核内部网发布的文件与信息，更新与维护公司网络新闻中心信息；公司相关固定资产（房产）及库存物资的管理及处置；负责公司办公场所日常管理及后勤保障工作；公司重要会议与重大活动的组织与安排；协调公司与相关政府部门之间的关系；完成公司领导交办的其他工作。

### **（3）财务部**

执行并促进公司财务管理制度的完善，帮助所属公司制定财务管理制度并监督执行；编制公司年度预算，组织经营单位编制年度财务预算，监督、检查预算的执行情况；负责公司年度经营业绩考核的具体实施工作，参与审核经营单位员工绩效考核方案；负责公司日常业务财务审批和履行过程的财务管理，督导所属公司相关财务管理工作；完成公司的会计核算工作，组织、督导所属公司会计核算工作；编制季度、中期、年度财务报告，做好年度会计决算工作；负责财务分析及内部管理报表的编报工作；负责公司及所属公司财务人员的专业知识考核、任职资格审查和业务培训，参与所属公司财务人员的考核并建议任用、轮岗或转岗；办理公司纳税申报、出口退税等涉税事项，督导所属公司的税收管理相关工作；维护与税务、财政等政府职能部门的公共关系；财务档案管理；完成公司领导交办的其他工作。

### **（4）人力资源部**

编制公司人力资源发展规划，促进公司人力资源管理体系的完善。督导所属公司人力资源管理体系建设；负责总部招聘及公司制单位招聘审核工作；审核所属公司员工薪酬绩效考核制度；编报和实施二级员工培训计划，督导三级培训；参与公司干部考核，督导各单位员工考核工作；培训、考核所属公司人力资源工作人员；沟通员工，宣导企业文化；协调解决公司劳动纠纷，协助法律部门处理劳动纠纷仲裁、诉讼事宜；管理风险金，督导各单位人事基础工作。

### **（5）资金部**

执行并促进公司资金管理制度的完善，帮助所属公司制定资金管理制度并监督执行；维护公司资金管理体系，确定总部与所属公司的资金管理权责；运作公司资金，包括资金的计划、筹集、分配、调拨、银行衍生金融工具运用的审核及资金运作的分析与建议；统筹公司银行授信额度，办理所属公司银行授信额度担保事项；控制公司筹资成本和财务费用；负责公司的资金风险管理，保障公司资金安全；督导所属公司资金管理工作；负责公司资金日常管理工作，包括银行账户管理、日常资金收付、进口付汇核销、企业信用评级、资金分析

报告等；收集、分析和反馈金融经济信息；维护与银行、外管、人行等机构的公共关系；培训指导公司资金管理人员；完成公司领导交办的其他工作。

#### **（6）企业发展部**

新投资项目的研究与前期运作；现有项目的管理与退出；战略研究与管理；参与体改与融资工作等。

#### **（7）证券部**

执行并促进公司信息披露管理制度的完善；负责组织协调信息收集工作，并按监管要求进行信息披露；负责按照法定程序筹备股东大会、董事会和监事会会议；负责投资者关系管理工作；负责公司章程等公司治理相关制度的制定或修订工作；收集、分析和反馈证券资本市场信息；操作公司在资本市场再融资及其他资本运作项目事务；维护与厦门证监局、上交所等监管部门及证券媒体的公共关系；完成公司领导交办的其他工作。

#### **（8）运营管理部**

执行并促进股份公司贸易业务运作管理制度的完善，督导所属公司完善和履行相应管理制度；根据授权审核贸易合同，督导所属公司的合同审核管理；负责国际结算管理，督导所属公司的国际结算工作；管理协调各经营单位的业务冲突；管理国内、外参展事务；维护贸易信息交流平台，收集和编辑商品行情、贸易信息；培训、考核所属公司贸易管理人员；维护与各商会、政府职能部门、海关、检验检疫局等相关机构的公共关系；维护股份公司 ISO9000 质量管理体系；负责国际贸易统计、出口收汇核销、经营资质年审、许可证申领等综合管理工作；完成公司领导交办的其他工作。

#### **（9）物流管理部**

执行并促进公司物流管理制度的完善；履行物流管理总部职能，督导子公司及平台公司的物流管理体系建设；审批公司供应链运营业务涉及的物流管理事项；检查业务执行过程中各物流环节的规范情况；负责公司物流供应商的审核及日常管理，监管公司库存货物的安全；整合公司贸易物流资源，促进公司

贸易单位与物流集团的合作；分析公司物流情况并编制物流管理报表；收集物流信息，为公司领导提供决策资讯；完成公司领导交办的其他工作。

#### **（10）信用管理部**

执行并促进公司信用管理制度的完善，帮助所属公司制定信用管理规定并监督执行；负责公司日常业务信用审批和履行过程的信用监管工作，督导所属公司相关信用管理工作；维护和管理公司客户基础信息；评估经营单位提出的客户授信申请，根据授权审批客户信用额度；负责逾期应收款、预付款的跟踪管理；培训、考核所属公司信用管理人员；统筹、协调、管理公司信用保险工作；负责资信报告调取及与征信公司的协调工作。完成公司领导交办的其他工作。

#### **（11）稽核部**

执行并促进公司内部稽核制度的完善，帮助所属公司制定内部稽核规定；编报年度稽核工作计划；实施已审批的年度稽核工作计划；监督稽核中发现问题的整改；向审计委员会报告工作；对所属公司稽核工作的业务进行指导、培训并组织交流；完成公司审计委员会或领导交办的其他稽核事项。

#### **（12）法律事务部**

为公司提供日常法律服务；为公司各项投资事宜提供法律服务；负责及指导公司的法律文件的管理等。

#### **（13）信息化应用部**

执行并促进公司信息化管理制度的完善，帮助所属公司制定信息化管理规定并监督执行；执行公司信息化建设发展规划，帮助所属公司制定信息化建设蓝图及建设方案；调配所属公司的信息化应用人员及技术资源，建设公司公用或协助各单位建设专用的信息系统；负责公司公用信息化平台的运行维护、深化应用及升级改造工作；负责公司公共计算机网络基础设施的建设及日常运行管理工作；保障公司核心数据资产安全，督导所属公司建立健全信息化安全管理体系；参与人力资源部招聘、考核、调配信息化应用人员；完成公司领导交办的其他工作。

#### **（14）工程管理部**

促进工程建设项目管理制度和工程项目招标管理制度的完善；负责工程项目的初期策划；办理工程项目建设前期手续；对工程项目建设过程的质量、进度、合同、安全控制等进行监督管理，并协助组织工程项目竣工验收；审核、监督工程项目建设资金的支付；审核工程项目结算；工程竣工资料的整理、归档及产权证的办理工作；工程建设项目的招标组织、管理及建档工作；督导所属公司执行工程建设项目管理制度和工程项目招标管理制度。

#### **（15）品牌管理部**

执行公司品牌管理政策；促进建发股份品牌管理、公共传播危机预警及处理办法等规章制度的完善；管理建发股份品牌建设、宣传推广、媒体危机公关及以建发股份名义开展的品牌促销活动等；维护建发股份品牌推广平台；编报建发股份品牌推广策略、年度推广宣传计划、广告执行及媒体投放办法并组织实施；受理和处理涉及建发股份品牌形象的投诉；建立建发股份品牌推广档案。

#### **（16）期货管理部**

履行对期货及类似业务的监管职责；负责期货账户的相关审批及账户资金监管；负责经营单位开展期货业务的准入评估。执行或监督执行已批准的期货业务操作；负责定期向公司报送期货业务持仓、盈亏及业务风险情况；执行公司管理层委托的其他监管事项。

#### **（17）监察室**

推进公司廉洁自律、守法经营相关制度建设。组织协调有关部门对各单位及员工执行国家政策、法律法规及公司制度的情况进行监督检查。配合做好对各单位及员工遵纪守法、规范经营的宣传教育工作。

### **3、相关机构报告期内运行情况**

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

## （二）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

### 1、财务管理制度

公司为加强企业财务管理，维护投资者的合法权益，促进资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、两则两制及分行业财务制度以及有关财经法规和上级主管部门的有关规定，结合公司经营特点制定了《财务管理规定》，总部及所属控股企业财务活动必须统一遵循该制度，有效规范了全系统的财务管理工作，健全了企业的内部控制机制。

### 2、组织管理和决策制度

公司根据《公司法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，参照中国证券监督管理委员会《上市公司章程指引》，制定了公司章程，并在章程及证监会、交易所等监管机构有关规定的指导下，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理规定》及各董事会专业委员会的实施细则等一系列制度规范，建立了科学、完整的法人治理结构体系。

### 3、财务预算管理制度

公司的《财务管理规定》中对预算管理有明确规定。财务部根据公司当年的经营情况和公司下年度的经营目标及各经营单位的经营预算拟订下年度的损益预算及管理费用预算等财务预算。公司的财务预算由公司董事会审定。财务部门对各经营单位的预算执行情况进行逐月分析，在每季初可根据预算执行情况建议公司调整预算和主要控制指标。若公司整体经营目标做出重大调整或在经营活动中遇到无法预计的非正常情况，财务部可建议公司调整预算。财务部在每月 15 日前向公司董事长、总经理报送上月整体预算执行情况分析报告。

### 4、资金管理制度



公司实行统一授信、独立核算的资金管理制度。在资金管理方面主要从三个方面进行管理，一是授信管理，在与银行等金融机构合作中对所属企业进行集中授信管理，这一方面是银行的要求，同时也是对企业负债控制的要求。二是独立核算。在资金管理问题上，各所属企业完全独立核算。三是在资金使用上，各企业自行管理资金，所属公司的各项支出都有严格的审批程序，如每个项目先由业务审批部门审批、公司财务总监再审核等，相关审批权限都有相应的规定。四是实施的动态的跟踪监控，一方面是通过委派财务总监动态管理，另一方面是通过信息系统实施动态跟踪监控。五是对全资子公司尝试资金共管制度，实行资金共管，以节约资金成本，提高资金使用效率。

## 5、融资管理制度

公司所属子公司日常所需银行借款额度的申请，由各子公司财务经理报请各子公司董事会通过后，再报各行业集团财务总监审批，在依程序批准后，自行办理相关手续。各子公司不得参与民间借贷；未经董事会和行业集团分管领导批准，不得直接在债券市场发行债券。

## 6、审计监管制度

公司设立内部审计机构，制定了《内部稽核管理规定》，并配备专职内审人员，独立开展审计监督，负责对本公司及控股子公司的经营管理、财务状况等情况进行审计与监督，对其内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估与提出修订完善意见。

内部审计机构对各企业开展常规性、制度化的内部审计和稽核，将审计中发现的问题及整改建议通过适当途径及时报告董事会和管理层，并定期向审计委员会汇报。内部审计在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用。

## 7、应收账款管理制度

为了扩大市场份额或加快存货的周转，适度的赊销是必需的。公司制定了《信用管理规定》，对授信客户的授信程序和条件进行了严格的控制，公司设有信用管理部，由专人负责及时催收逾期应收账款，并根据外部环境的变化动态评估授信客户的财务状况，从而降低应收账款的坏账风险。

## 8、重大投资决策管理制度

根据股东大会授权，给予董事会、经营班子不同的决策权限。董事会下设投资决策委员会，负责对各级所属公司提出的实业投资项目，按照公司长期发展战略规划的要求进行初步筛选，进行可行性研究并提出建议；公司制定了《财务管理规定》、《投资与固定资产、无形资产管理规定》、《产（股）权证管理办法》，对公司对外投资的程序和审批权限作出了详尽的规定。另外，公司对子公司通过委派董事监事和高级管理人员等来实现和贯彻公司的意图和要求，落实公司的发展战略，及时了解子公司的重大事项情况，有效控制经营风险，保证了公司的投资利益。

## 9、重大财务决策管理制度

公司通过《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等管理制度对重要财务事项建立了严格的决策程序。董事会决定公司的经营计划和投资方案，并在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。下列重要事项需由股东大会审议决策：（1）利润分配方案和弥补亏损方案；（2）年度预算方案、决算方案；（3）增加或者减少注册资本；（4）公司的分立、合并、解散和清算；（5）公司在一年内购买、出售重大资产或者对外担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%；（6）股权激励计划。

## 10、人事管理制度

公司制定了《人力资源管理规定》、《风险金管理办法》、《奖惩管理规定》、《年金制度》等一系列人力资源管理和绩效考评管理办法，明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、干部聘任标准、职工培训和再教育措施，形成了以人为本、科学高效、奖惩分明、适度、有效激励的人力资源开发和绩效考评管理体系，并根据每年的形势变化及内在因素变化不断进行调整，提高公司人力资源质量。此外，公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定公司高级管理人员的绩效考核和年度薪酬方案。

## 11、担保管理制度

公司董事会可以自行决定以单笔不超过公司净资产的 10% 的资金对外担保，董事会权限内审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（1）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；（3）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

## **12、信息披露管理制度**

为规范公司的信息披露行为，保护公司、股东、债权人及其他利益相关人员的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上市公司信息披露管理办法》的有关规定，公司制定了《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》。公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事会决定信息披露事项。公司发生的或与之相关的事件没有达到《上海证券交易所股票上市规则》规定的披露标准，或者没有相关规定，但公司董事会认为该事件可能对公司股票交易价格产生较大影响，公司可自愿披露。

## **13、对子公司的管控制度**

公司对子公司通过委派董事监事和高级管理人员等来贯彻公司的要求，落实公司的发展战略，及时了解子公司的重大事项情况，有效控制经营风险。

公司建立了公司层面财务控制、经营单位财务控制、会计人员财务控制的分层管理体制，能够对子公司进行有效的财务管理。各下属子公司设立财务部实行独立核算，统一执行《企业会计准则》，并按建发股份的《财务管理规定》进行核算。各子公司的会计核算工作由建发股份财务部负责指导和监督。各子公司在每月 8 日前向建发股份财务部报送上月的经营结果，并按财务报告管理中规定的时间报送财务报告。各子公司的经营预算及其他考核指标由各自董事

会审定，专项决策预算由建发股份董事会审定。财务部门对各家子公司的预算执行情况进行逐月分析。公司对子公司的主要财务控制指标实行限额管理，具体包括存货及订货量限额管理、营运资源管理、信用限额管理等内容。以信用限额管理为例，子公司的信用额度由公司风险控制委员会或信用管理部审批。

#### **14、衍生品管理制度**

衍生金融工具管理，衍生金融工具包括远期结售汇、外汇掉期、出口商业发票贴现、银行各种理财产品、期货、期权、NDF 业务等银行基础产品之外的派生金融产品。股份公司总部操作的具有真实贸易背景的远期结售汇、外汇掉期、出口商业发票贴现由股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具由股份公司董事长审批或公司董事长授权分管财务的副总经理审批。

股份所属公司操作的具有真实贸易背景的出口商业发票贴现由所属公司董事长或其授权人审批，具有真实贸易背景的远期结售汇、外汇掉期由股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具经股份公司分管财务的副总经理审核后报股份公司董事长审批。须经公司风险控制委员会审批的金融衍生工具，必须审批后方可操作。各单位每月末须编制远期结售汇余额核对表，并与银行核对。

#### **15、资金运营内控制度**

为加强公司资金安全管理，提高资金使用效率，防范资金风险，公司制定了《资金管理规定》，实行资金集中管理。公司所有驻外机构、下属控股企业除保留日常支出所必需的资金外，盈余的资金一律上划公司本部，实行资金集中统一管理。

#### **16、短期资金应急调度预案**

在资金应急调度方面，公司有充足的自有资金满足短期资金的调度需求，专人负责债务到期提前调度资金等事宜。公司资金调度顺序优先于对子公司的内部借贷和对固定资产及股权的投资，同时公司获得多家银行的大额授信，为短期资金调度打下了扎实基础。

#### **17、外汇业务管理制度**

对于外汇业务，发行人制定了专门的外汇业务管理制度。远期结售汇、外币掉期、期权由分管财务的副总经理审批；其它外汇交易经分管财务的副总经理审核后报董事长审批。特殊业务模式下的外币负债和外汇交易报公司总经理审批。

同时，发行人成立了汇率管理小组，专门负责对外币负债和外汇交易实行总量控制、统一管理。汇率管理小组根据发行人和各经营单位风险承受能力、整体资金状况、汇率趋势等综合因素，统筹公司外币负债和远期结售汇的总量限额。发行人每季度调整一次外币负债和远期结售汇总量限额。遇汇率发生重大变化时，发行人将随时调整总量限额。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了相互独立和分开，具体如下：

#### **1、资产独立情况**

公司具备独立的与生产经营相关的主要生产系统、辅助生产系统及配套设施，且与控股股东、实际控制人及其他关联方的资产严格分开、权属明晰。不存在资产被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用而损害发行人利益的情形。

#### **2、人员独立情况**

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司法》、《公司章程》的规定，通过发行人股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在实际控制人超越发行人董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司高级管理人员均专职在发行人工作并领取薪酬，不存在在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形；发行人的财务人员没有在实际控制人控制的其他企业中兼职。

### **3、机构独立情况**

公司设置了健全的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会均按《公司法》、《公司章程》等规定规范运行。发行人根据自身经营特点，建立了符合发行人实际情况、较为完整的内部组织结构，并制定了相应的内部管理与控制制度。各职能部门均按照《公司章程》和内部管理制度的规定独立行使职权，分工明确、各司其职，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或个人的干涉。

### **4、财务独立情况**

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、完整的财务管理制度和规范的财务会计政策。发行人按照《公司章程》规定独立进行财务决策，设置独立的财务账簿，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人资金使用的情况。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

### **5、业务经营独立情况**

公司业务独立于控股股东、实际控制人，自主经营，业务结构完整，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：

（1）公司拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；

（2）公司及控股子公司拥有从事各自业务经营所需的相应资质；

（3）公司拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的独立完整的业务体系；

（4）公司能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力，不存在构成对控股股东、实际控制人重大依赖的关联交易。

#### **（四）信息披露事务相关安排**

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）基本情况

截至募集说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期起始日期	任期终止日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	性别	年龄
郑永达	董事长	2020/4/23	2026/5/23	是	否	男	50
黄文洲	副董事长	2014/5/23	2026/5/23	是	否	男	57
叶衍榴	董事	2016/5/24	2026/5/23	是	否	女	49
邹少荣	董事	2022/5/23	2026/5/23	是	否	男	45
林茂	董事、总经理	2016/5/24	2026/5/23	是	否	男	53
陈东旭	董事、副总经理	2013/5/23	2026/5/23	是	否	男	51
林涛	独立董事	2019/5/24	2026/5/23	是	否	男	50
陈守德	独立董事	2019/5/24	2026/5/23	是	否	男	45
吴育辉	独立董事	2022/5/23	2026/5/23	是	否	男	44
林芳	监事会主席	2016/5/24	2026/5/23	是	否	女	52
李玉鹏	监事	2022/5/23	2026/5/23	是	否	男	33
王曦	职工监事	2022/5/11	2026/5/23	是	否	男	25
王志兵	副总经理	2013/5/23	2026/5/23	是	否	男	53
江桂芝	副总经理、董事会秘书	2016/7/18	2026/5/23	是	否	女	50
许加纳	副总经理	2017/1/12	2026/5/23	是	否	男	43
程东方	副总经理	2022/4/27	2026/5/23	是	否	男	44
吕荣典	副总经理	2022/4/27	2026/5/23	是	否	男	45
魏卓	财务总监	2022/4/27	2026/5/23	是	否	女	43

截至募集说明书出具日，公司时任董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
--------	--------	------------	--------	--------

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2017 年 11 月	2023 年 11 月
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015 年 9 月	至今
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016 年 4 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	2023 年 11 月
林芳	厦门法拉电子股份有限公司	监事	2017 年 4 月	2023 年 4 月
林芳	厦门航空有限公司	监事	2015 年 9 月	至今
邹少荣	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2020 年 4 月	至今
邹少荣	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020 年 10 月	至今
邹少荣	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2020 年 4 月 28 日	2023 年 4 月 27 日
邹少荣	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020 年 5 月 15 日	至今

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

董事、监事和高级管理人员的主要从业经历如下：

## 1、董事

郑永达，男，1971 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。现任厦门建发股份有限公司党委书记、董事长、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。历任厦门建发股份有限公司进出口六部副总经理、总经理、厦门建发包装有限公司总经理、厦门建发纸业有限公司总经理、厦门建发股份有限公司总经理助理、常务副总经理、总经理、厦门建发集团有限公司副总经理等职。

黄文洲，男，1965 年出生，中共党员，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司副董事长、厦门建发集团有限公司党委书记、董事长等职。历任建发公司财务部副经理、财务部经理、厦门建发集团有限公司总经理助理、副总经理、厦门建发股份有限公司副总经理、总经理、董事长、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。

叶衍榴，女，1972 年出生，大学本科学历，学士学位，公司律师。现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司副总经理等职。历任厦门建



发集团有限公司法律事务部副经理、法律事务部总经理、厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、厦门建发股份有限公司监事会主席等职。

邹少荣，男，1976 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司监事、厦门建发集团有限公司总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部总经理、厦门建发集团有限公司法务总监等职。

林茂，男，1968 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委副书记、董事、总经理等职。历任厦门建发集团有限公司财务部副经理、厦门建发股份有限公司证券部经理、董事会秘书、副总经理等职。

陈东旭，男，1970 年出生，中共党员，本科学历，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司党委委员、董事、副总经理、厦门建发集团有限公司董事等职。历任厦门建发汽车有限公司总经理等职。

林涛，男，1972 年出生，会计学博士。现任厦门大学会计系教授，厦门大学管理会计研究中心成员。兼任厦门建发股份有限公司独立董事。

陈守德，男，1976 年出生，会计学博士。曾任厦门大学管理学院 EMBA 中心主任，现任厦门大学管理学院会计系副教授，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、九牧王股份有限公司独立董事、厦门日上集团股份有限公司独立董事、合兴包装股份有限公司独立董事、瑞达期货股份有限公司独立董事。

吴育辉，男，1978 年出生，管理学博士。曾任厦门大学管理学院财务学系副主任，现任厦门大学管理学院财务学系主任，兼任深圳华大基因股份有限公司独立董事、福建七匹狼实业股份有限公司独立董事、青岛征和工业股份有限公司独立董事。

## 2、监事

林芳，女，1970 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司监事会主席、厦门建发集团有限公司审计总监、纪委副书记等职。历任联发集团有限公司审计部副经理、经理、厦门建发集团有限公司审计部总经理、董事会秘书等职。

李玉鹏，男，1989 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级经济师。现任厦门建发集团有限公司法律事务部总经理等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副总经理等职。

王曦，男，1997 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，初级会计师。2020 年入职厦门建发股份有限公司稽核部，现任厦门建发股份有限公司稽核部文员。

### **3、高级管理人员**

王志兵，男，1968 年出生，中共党员，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理，历任厦门建发股份有限公司贸易管理部副经理、贸易管理部总经理、贸易管理总监等职。

江桂芝，女，1971 年出生，中共党员，学士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司副总经理、董事会秘书，历任厦门建发股份有限公司财务部副经理、信用管理部副总经理、稽核部总经理、财务部总经理、财务总监等职。

许加纳，男，1978 年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、财务总监，历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、财务部总经理等职。

程东方，男，1978 年出生，中共党员，大学本科学历。现任厦门建发股份有限公司总经理助理、浆纸集团总经理等职。历任厦门建发纸业有限公司副总经理、总经理等职。

吕荣典，男，1977 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。现任厦门建发股份有限公司总经理助理、农产品集团总经理等职。历任厦门建发原材料贸易有限公司副总经理、厦门建发物产有限公司总经理等职。

魏卓，女，1979 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位。现任厦门建发股份有限公司财务部总经理。历任建发物流集团有限公司财务总监、厦门建发纸业有限公司财务总监等职。

### **（二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况**

截至募集说明书出具日，除下表列示情况外，公司时任董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况：

姓名	现任职务	持有公司股票数量（股）	持有公司债券数量（张）
郑永达	董事长	913,840	-
黄文洲	副董事长	225,621	-
叶衍榴	董事	649,760	-
邹少荣	董事	13,518	-
林茂	董事、总经理	907,080	-
陈东旭	董事、副总经理	813,840	-
林涛	独立董事	0	-
陈守德	独立董事	0	-
吴育辉	独立董事	0	-
林芳	监事会主席	0	-
李玉鹏	监事	0	-
王曦	职工监事	0	-
王志兵	副总经理	901,347	-
江桂芝	副总经理、董事会秘书	910,000	-
许加纳	副总经理	750,000	-
程东方	副总经理	759,200	-
吕荣典	副总经理	758,800	-
魏卓	财务总监	400,000	-
合计		8,003,006	-

### （三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均未涉嫌重大违纪违法处理或存在其他违法违规情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）公司营业总体情况

公司是一家以供应链运营和房地产业务为主业的现代服务型企业。

公司的供应链运营业务致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差

异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务。

公司的房地产业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。公司的房地产业务主要包括：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营和关联产业投资等。公司开展房地产业务已有数十年历史，项目区域已由厦门扩展至全国 60 多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、上海、深圳、广州、珠海、苏州、南京、长沙、成都、武汉等城市，项目布局合理。

## （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 33,723,867.26 万元、43,294,948.75 万元、70,784,449.60 万元和 15,059,859.31 万元，2019 年-2021 年的年平均复合增长率为 28.04%。公司营业收入构成情况如下表：

公司主营业务收入情况								
行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	14,293,672.93	94.91	61,153,905.45	86.39	35,053,402.84	80.96	28,744,818.46	85.24
房地产业务	766,186.38	5.09	9,630,544.15	13.61	8,241,545.91	19.04	4,979,048.80	14.76
合计	15,059,859.31	100.00	70,784,449.60	100.00	43,294,948.75	100.00	33,723,867.26	100.00

报告期内，发行人的营业成本分别为 31,496,243.31 万元、40,941,272.02 万元、68,258,456.28 万元和 14,610,020.93 万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。公司营业成本构成情况如下表：

公司主营业务成本情况				
行业	2022 年 1-3 月		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	13,952,601.56	95.50	60,241,516.15	88.26	34,421,401.34	84.08	27,968,743.45	88.80
房地产业务	657,419.37	4.50	8,016,940.13	11.74	6,519,870.68	15.92	3,527,499.86	11.20
合计	14,610,020.93	100.00	68,258,456.28	100.00	40,941,272.02	100.00	31,496,243.31	100.00

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,227,623.95 万元、2,353,676.73 万元、2,525,993.32 万元和 449,838.38 万元，综合毛利率分别为 6.61%、5.44%、3.57% 和 2.99%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

公司主营业务毛利润情况								
单位：万元、%								
行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	341,071.37	75.82	912,389.30	36.12	632,001.50	26.85	776,075.01	34.84
房地产业务	108,767.01	24.18	1,613,604.02	63.88	1,721,675.23	73.15	1,451,548.94	65.16
合计	449,838.38	100.00	2,525,993.32	100.00	2,353,676.73	100.00	2,227,623.95	100.00

公司主营业务毛利率情况				
单位：%				
行业	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
供应链运营业务	2.39	1.49	1.80	2.70
房地产业务	14.20	16.76	20.89	29.15
综合毛利率	2.99	3.57	5.44	6.61

### （三）主要业务板块

#### 1、供应链运营业务

##### （1）业务开展情况

##### 1) 供应链运营业务简介

公司自成立之初即以贸易为核心业务，目前是福建省最大的贸易类企业。公司致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务

（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的服务产品，能够为客户和合作伙伴挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会，降低运营风险，优化业务成本，提升运营效率，公司通过服务产品销售，实现服务价值从而获取合理可持续的收益。公司在供应链运营领域的贸易额、贸易产品种类、营销网络覆盖面、经营模式创新能力、风险掌控能力在福建省乃至全国都处行业领先地位。

公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务，与 170 多个国家和地区建立了业务关系。公司拥有健全的业务网络和丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业队伍，通过对商品、市场、物流、金融和信息资源的有效整合，为客户定制个性化的供应链服务产品。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，公司供应链运营业务的营业收入分别达到 2,874.48 亿元、3,505.34 亿元、6,115.39 亿元和 1,429.37 亿元，呈现稳步增长态势。目前公司已成为国内领先的供应链运营商。

## 2) 供应链运营具体业务概况

公司供应链运营业务主要包含国际供应链业务、国内供应链业务和物流服务业务三类。

公司所从事的国际供应链业务，进口方面主要是农产品、矿产品、浆纸、机电、化工产品等；出口方面主要是钢材、轻纺产品、机电产品等。公司于 2009 年开始成为中国最大的美国玉米、酒糟粕进口商之一，近年来玉米、酒糟粕保持 30 万吨以上的贸易量，多年居全国前列。公司是国内重要的服装出口商之一，服装鞋帽出口业务近年来受到贸易摩擦和汇率升值等不利因素的冲击，但福建省是中国传统的服装鞋帽加工生产基地，在生产上具有规模技术的优势，保持着较好的市场竞争力，未来发展前景仍然看好。

国内供应链业务主要是浆纸、钢材和汽车的采购及销售业务，公司秉承无增值、不服务的理念，为客户提供定制化供应链服务。近年来，公司在经营维护好现有市场的基础上积极开发拓展新的业务领域，提前布局中西部市场，加

大对中西部区域业务扶持和优质资源的投入，响应国家号召，紧抓“一带一路”发展机遇，实现了业务规模稳步提升。

物流服务业务方面，公司主要为国内外的采购商、分销商提供集物流、信息流和资金流为一体的全程物流服务，包括境内外全程运送及清关服务，境内外供应商、经销商库存管理、保税物流，展品物流服务、仓单质押、代理采购分销等。

### 3) 供应链业务主要经营模式

公司作为国内最早提出供应链运营战略并成功转型的企业，依托专业、规模、渠道和资金等优势，以“LIFT 供应链服务”的“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四类服务要素为基础，有效整合各类行业优质资源，创新开发供应链服务产品，为客户提供供应链运营管理一体化综合服务，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，成为集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商。

#### A. 外销商品经营模式

公司与世界一百多个国家和地区建立了贸易往来，与数千家国内、外客商保持着长期稳定的业务关系。公司的外销业务通常采用分地区的定价模式，对于出口不同地区的产品，分别制定价格。

##### a. 供应模式

公司在全国主要城市建立了贸易分销机构，对内加强业务和机构整合，实行专业化分工，通过各分销机构对各大供应商的信誉、资质进行考核，对外与工厂建立“利益共同体”关系，与一批工厂建立了长期稳定的合作关系，为进一步提高市场份额奠定了基础。

公司根据自身经营所需开发了企业及产品资源计划系统（ERP），搭建了物流、资金流和信息流“三流合一”的管控平台，为全国各地贸易分销机构提

供从原材料及零部件采购、运输、储存、成品分销直至送达最终客户的“一站式”供应链服务。

#### **b.销售模式**

公司在十多年从事进出口供应链业务中已经建立稳定和广泛的国内外供货渠道，并逐步完善自身出口产品基地的建设，进出口业务遍及全国各地及全球 170 多个国家和地区，拥有日益扩大的客户网络，涵盖仓储、运输、保税和报关等业务，并为厦门市及邻近地区的客户提供一体化的港口贸易配套服务，公司的出口产品通过公司的客户网畅销国内外市场。

### **B.内销商品经营模式**

公司的内销商品主要有浆纸、钢铁、汽车及橡胶等化工产品和酒类食品及农产品。公司形成全国销售网络布局，利用自身积累的网络优势，公司逐步探索向上游资源控货，同时提高对货品物流环节的运输物流效率，对下游则积极开发新市场和巩固有实力的终端用户，目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条。

#### **a.供应模式**

公司把控各类商品的供应，拥有丰富稳定的供应渠道。公司与相关产品的主要供应商保持长期、紧密的合作关系，对采购规模较大的供应商一般签订年度供货协议。同时，对于矿产、化工产品等需要进口的商品，公司均取得了进口经营权。

#### **b.销售模式**

公司内销商品的客户以相关商品下游的终端用户为主。公司在严格控制库存和采购量的基础上，不断深入开拓客户资源，布局销售网络，并根据市场行情变化及时调整经营策略，以保证效益并降低风险。

#### **d.物流服务业务经营模式**

2010 年，公司在物流服务方面进一步加大硬、软基础设施的投入，在天津、青岛、福州等地设立分支机构，初步建立了一体化的支持体系；同时积极开拓



集装箱堆场、内贸海运、租船、展会等新的服务品种，与公司供应链业务的融合进一步加强，获得了物流行业唯一国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质，并被评为中国百强物流企业第 25 位。

公司积极开发贸易物流一体化业务，在继续做好塑料、橡胶类产品进口一体化业务基础上，新开发了木材、鱼粉两个大宗产品的贸易物流一体化业务，通过贸易带动海运、租船业务的开展，并开始尝试木材业务运作以物流带动贸易的新模式。此外，公司还加强了与业务单位的合作，促进了贸易和物流的结合。

#### **4)质量控制措施**

公司在供应链运营业务中始终坚持质量至上的指导方针，严格按照国家相关法规要求建立了供应链运营质量控制体系，在各个环节中严格实施，并不断完善。

##### **A.质量控制标准**

公司及其下属各供应链运营公司根据国家及行业标准、行业惯例、客户的供货品质要求等方面制订了严格的内部质量控制标准，并在业务开展的过程中严格遵照执行。

##### **B.质量控制措施**

公司及其下属各供应链运营公司主要质量控制措施如下：

a.对商品检验过程全程监控与跟踪，积极应对产品品质投诉处理，并坚持对质量异常情况的回馈与追踪，在质量问题的判定处理等环节都设置了安全管理部门和安全监督机构进行管控，建立严格的安全生产管理体系、操作规范和应急预案，强化安全生产责任追究制度；

b.制定采购控制程序来对供应商质量体系进行评估，不从不合格的供应商采购物料，从源头上控制商品质量；

c.建立严格的产品质量控制和检验制度，严格按相关质量标准和检验标准操作规程对商品进行检验，保证检验结果的准确性，然后方可入库或销售。

## **C.产品质量纠纷处理**

当发生因产品质量引起的纠纷和投诉时，由相关业务部门明确责任人，全面分析原因，并严格执行相应的纠正措施。

目前，公司供应链运营业务中各项产品质量反馈情况良好，未发生过产品重大质量事故和质量纠纷。

## **5) 风险控制措施**

经过多年的发展，公司已形成了一套行之有效的控制风险措施，对各项供应链业务的存货、应收帐款进行严格的管理。为了降低风险，公司成立了风险控制委员会，特别加强了对大宗商品和重大合同运营风险的管控，对销售客户每年都会进行资信审查，确定每个客户的资信状况，审查内容有：客户的年销售额、回款情况、有无不良记录、中信保的投保额度、客户的市场发展状况等等，通过各项评审确定各个客户的信用等级及允许的销售、赊销额度，并以此作为对不同客户实行差别化定价的依据。

同时，在对外供应链业务方面，公司遵循款到发货的出口贸易原则，对出口贸易的外汇收入进行汇率锁定，一定程度上降低了人民币汇率波动风险。

## **6) 公司供应链业务具体情况**

目前公司在供应链运营业务领域深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。

## **A.钢材**

公司钢材板块经营主体主要包括建发金属、建发物资、上海建发和昌富利（厦门）有限公司等。建发金属系首钢、津西钢铁最大战略合作伙伴，建发物资系山东钢铁集团有限公司和本钢集团有限公司等多家大型钢厂的战略合作伙伴。公司目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条：上游钢厂，公司采购模式主要为与国内多家大型钢厂建立长期合作关系，成为其战略伙伴，然后公司与钢厂签订全年采购协议并支付年度协议定金，以锁定钢材供应量，公司借

此加强对钢铁资源的控货能力，同时提高对货物物流环节的运输物流效率；下游客户，公司的销售模式主要为与下游客户签订年度购销协议，并收取一定的年度保证金，公司每个月根据下游客户需求收取部分保证金后向钢厂订货，与钢厂签订正式的采购合同，预付全款，进一步锁定价格和供应量，下游客户在所采购的钢材到货后，根据自身需求在合同规定的时间内向公司付款提货，结算价格是在钢厂出厂价格的基础上加上相关费用等，公司可以确保稳定的利润来源。公司下游客户主要分布在华东、华南、华北、山东地区，客户类型主要为中小贸易商和终端用户。在公司目前供应链模式下，向广大中小客户提供的是钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列的服务，实现在为客户提供各项增值服务的情况下，赚取比传统贸易模式更多的利润，实现钢厂、客户、公司的多赢。公司主营钢材内贸，目前公司正逐步扩大进出口业务。公司钢贸业务经营规范，不存在仓单重复质押以及涉及信用证的恶意融资行为。

## **B.矿产品**

矿产品板块运营主体主要为子公司建发矿业，2011 年 9 月建发矿业成立之前矿产品业务由建发股份本部经营，建发矿业成立后公司矿产品业务将逐步由建发矿业运营。公司已经经营铁矿石业务多年，拥有丰富的市场经验和资源渠道，与巴西、澳洲等国知名矿山保持良好的长期合作关系。

公司矿产品的采购模式是：公司拥有铁矿石进口经营权，主要通过进口方式采购各类铁矿石。上游供应商包括力拓、淡水河谷、必和必拓等。

公司矿产品的销售模式是：公司主要以内销为主，主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与柳钢、宝钢、鞍钢、沙钢等国内众多大中型钢铁厂有着稳定密切的合作。此外，公司还为国内外客户提供优质的钢铁原料供应链服务。

## **C.浆纸**

浆纸板块运营主体以下属子公司建发纸业为主。建发纸业为国内各大造纸厂提供进口木浆废纸等造纸原料，已成为全国最大的林浆纸供应链运营商。公司围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁转介等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体供应链服

务。国内木浆生产能力有限，造纸行业所需木浆主要依赖进口，因此公司采购模式主要为进口，上游供应商为国外浆厂的代理商和国外浆厂，公司与长期合作良好的供应商按年签订年度协议，保证公司有稳定的货源供应，每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。另外，对于没有签订长期协议的供应商，根据市场行情变化和下游客户需要，公司实时与其联系、下单，实行较为灵活的采购政策。公司浆纸业务基本形成了全国销售网络的布局，销售区域遍布华南、山东、江浙沪地区、东北三省、西北、湖南、湖北等地区，呈现从沿海扩大到内陆地区的趋势。此外，公司发挥自身多年浆纸贸易积累的网络优势，逐步探索向上游纸浆生产领域拓展。例如公司对纸浆生产商四川永丰浆纸股份有限公司进行投资，利用当地丰富的竹子资源制造竹浆，目前已形成 12 万吨竹浆纸的生产能力。公司销售模式主要分为 2 种：①纸浆部分：一般采用现款销售，部分采用年度销售协议锁定客户的采购量。如果客户有信用的需求，也会根据该客户的信用情况给予一定的账期；②纸张部分：公司通过信保公司给予客户一定的授信金额和期限，公司赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。

#### **D.化工**

化工板块运营主体主要包括建发化工、建发原材料，公司拥有自主进出口经营权，专业从事 PP、PE、PVC 等塑料原材料和化工原材料的进出口及销售业务，目前已与世界上 20 多个国家和地区，尤其是沙特、东南亚、俄罗斯、欧洲及美国的客户建立了稳固、长期的合作关系，连续四年获评中海壳牌全国地区的优秀经销商。公司具备较为成熟的采购、销售模式：①对上游供应商，公司主要采取签订年度协议，然后根据具体情况逐笔审批，供应商主要为埃克森、中海壳牌、EXXON 等。同时也结合下游客户的需求确定采购量；②对下游客户，公司通过信保公司给予客户一定的授信金额和期限，公司赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。

#### **E.汽车**

汽车板块运营主体以子公司建发汽车为主。公司主营宾利、保时捷、路虎、捷豹、凯迪拉克、进口大众等中高端品牌，车型涵盖了小轿车、跑车及越野车等，形成了一条较为完整的中、高档搭配产品系列，是福建地区最大的品牌汽车经销商，也是保时捷汽车全球十大经销商之一。对上游供应商，公司主要采取签订品牌年度总授权，然后根据具体需求量分批审批下单。供应商主要为各品牌的中国国内供应商，主要采用电汇结算。公司主要是根据整体销售进度及下游客户的个别需求来确定采购量；对下游客户，公司一律采用先收齐全款再开票发货的方式销售，同时通过与银行合作，为客户提供信用卡分期、抵押贷款等车款融资方式，及通过开办厂家金融业务，为客户增设多种购车融资渠道。

公司选择的汽车制造商均为全球知名中高端品牌，制造商本身拥有较强的资金实力及良好的信誉，因此公司经营至今尚未出现制造商违约供货的情况。公司近年来积极发展汽车产品的销售和服务业务，先后获得了保时捷、进口大众、讴歌、三菱、标志、双龙等品牌的地区销售授权。公司获得经销商的授权后，根据实际采购情况逐次签订合同。除厦门地区外，公司相继在泉州、昆明、龙岩等地开设了 4S 店或销售中心。公司未来将继续扩大规模并延伸服务链条，力争售后服务业务成为利润持续增长的重要来源。

## F.农产品

农产品板块运营主体主要包括厦门建发物产有限公司。公司主要经营饲料原料、粮油、橡胶等产品的进出口及内贸业务。饲料原料的主要商品 DDGS，主要通过信用证的方式结算。对粮油业务中的植物油和橡胶业务，为规避大宗商品的价格变动风险，公司会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。饲料原料的下游客户主要是饲料企业，销售主要是短期赊销方式。

## G.轻工纺织

公司轻工纺织板块运营主体主要包括厦门建发轻工有限公司、厦门建宇实业有限公司和厦门建发通商有限公司，经过三十多年的改革创新，公司轻工纺织板块现已稳健发展为专业从事自营出口业务、出口综合服务和进口内贸业务，产品涉及鞋、箱包、棉花、棉纱、化纤、纺织机械、鞋材、食品等，与世界各大零售品牌、行业龙头建立长期稳定的战略合作伙伴关系，国际服务网络遍及

全球 100 多个国家和地区，国内在福建、上海、江苏、浙江、山东、广东、新疆等地设有业务部。

总的来看，公司的供应链运营业务板块依靠自身的资金、供销市场资源以及物流服务优势，已逐渐建立起一套相对完整的供销、运输储存和服务产业链，市场竞争力较强。在金融危机影响全球贸易形势的背景下，公司通过积极调整内外贸比重、产品结构等措施，在最近两年仍然保持了稳定的发展势头，但贸易保护主义的升温以及经济危机导致市场竞争程度进一步加剧等不利因素仍将长期存在，将使公司的供应链运营业务板块面临持续的经营压力。

## （2）行业地位及竞争情况

### 1) 供应链运营行业情况

供应链行业在中国是一个新兴行业，这个行业中的企业因其服务的产业链及其产品供应链环节的不同而有很大的差异。建发股份供应链服务的主要客户群体是生产型企业。

2017 年 10 月 13 日，国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》（以下简称《指导意见》）。国务院首次就供应链出台全面部署指导性文件，指明以供应链与互联网、物联网深度融合为路径，提升产业集成和协同水平，打造大数据支撑的智慧供应链体系，提升我国经济全球竞争力。

《指导意见》强调了供应链的重要战略意义，提出了“到 2020 年将培育 100 家左右的全球供应链领先企业”的发展目标。2017 年 10 月 18 日，党的十九大报告中首次提出了要发展“现代供应链”，党中央、国家对供应链的重视上升到前所未有的高度。最新的《国民经济行业分类》从 2017 年 10 月 1 日已经开始实施，供应链管理服务已明确单列统计类别：商务服务业-7224-供应链管理服务，解决了供应链行业界定分类的问题。2018 年 1 月 12 日，在全国统计工作会议上，国家统计局局长表示，将研究建立反映现代供应链的统计制度。

2018 年 10 月 19 日，商务部等 8 部门评选出了全国 266 家供应链创新与应用试点企业，公司名列其中。此次试点旨在打造“五个一批”，即创新一批适合我国国情的供应链技术和模式，构建一批整合能力强、协同效率高的供应链平台，培育一批行业带动能力强的供应链领先企业，形成一批供应链体系完整、

国际竞争力强的产业集群，总结一批可复制推广的供应链创新发展和政府治理实践经验。

2019 年 1 月 19 日，为全面贯彻落实党的十九大精神和国务院的相关部署，大力推动我国供应链创新与应用，中国物流与采购联合会（以下简称“中物联”）联合各理事单位，成立现代供应链研究院。这标志全国首家专业化、社会化、国际化的高端供应链智库正式成立。

2019 年 5 月 21 日，中国（厦门）供应链科创中心揭牌仪式举行。该中心由厦门自贸片区管委会、中物联、厦门大学管理学院共同发起成立，这也是中物联与地方政府合作成立的全国首个供应链科创中心。

2019 年 11 月 27-30 日，商务部在厦门市召开全国供应链创新与应用试点工作推会。会议指出，发展供应链是应对经济下行压力的重要抓手、是推进更高水平对外开放的重要载体，信息革命将极大促进供应链的创新发展；今后要继续加强对试点城市和企业的经验总结推广，加强现代供应链理论研究和探讨，研究解决妨碍供应链发展的瓶颈问题。

供应链服务作为一个新的业态，已经成为新时期国家经济和社会发展的的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，这个行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天，重点产业的供应链竞争力将进入世界前列，中国将成为全球供应链创新与应用的重要中心。

## 2) 所处行业地位

公司所属供应链运营业务在行业内处于较为领先位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业 500 强”前列和“福建省第三产业 300 大企业”中进出口业类别首位。

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

应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，公司供应链业务继续维持快速发展的势头。

### **3) 公司的主要竞争优势**

#### **A. 精细化管理优势**

通过三十多年贸易行业的经营经验，公司逐步建立了适合自身特点的风险防范机制和风险控制体系。随着供应链运营业务的深入发展，公司针对经营过程中存在的资金管理风险、客户信用风险、存货管理风险、大宗商品价格波动等风险，制定了相应的风险控制制度，并通过笔笔审核、时时跟踪、责任到人等手段，对应收帐款、库存、货物滞期、商品价格波动等风险进行全方位的严格把控，经过多年实践和完善，实施效果较好，证明强有力的风险管控能力已成为公司重要的核心竞争力。

#### **B. 通过战略转型赢得先发优势**

建发股份从 2006 年就意识到随着信息化程度越来越高以及价格战的开始，原有赚取利差的贸易方式越来越难盈利。因此，公司开始从传统的贸易与物流领域逐渐向供应链运营领域进行战略转型。多年来公司通过上控资源、下布渠道，中间提供多方位服务，有效增强公司对产业链的控制能力，不断提升核心竞争力。作为国内供应链运营行业的龙头企业之一，公司因战略转型较早具备先发优势。

#### **C. 资金规模优势**

公司立足为中小企业提供供应链服务，在大宗商品采购方面已形成规模化采购、销售优势。不同于传统贸易业务利用价差获取利润的模式，供应链运营主要赚取的是来源于协调整个链条各个环节的服务费、垫资所带来的利息费以及规模效应所带来的折扣返点等收入。供应链运营业务对营运资金需求量很高，充足的营运资金能够满足对大宗商品的采购要求和向供应商支付采购预付款，有利于供应链运营业务做大做强。



公司目前资金实力雄厚，截至 2022 年 3 月 31 日，货币资金余额 898.44 亿元，此外公司资信情况良好，获得了多家银行的授信额度，具备很强的外部融资能力。

#### **D. 品牌优势**

公司从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 20 多年的努力公司供应链运营业务已遍布全球。目前公司在供应链运营领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、机电、汽车、酒类、物流服务十大核心业务品牌。品牌优势不仅是公司利润增长的原动力，而且也是在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势的根本所在。建发股份多年位居“中国上市公司 500 强”前列，连续多年位居福建企业 100 强榜首。

#### **E. 业务协同优势**

公司利用其对供应链运营业务上下游较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行协同整合。公司业务涉及采购、销售、仓储、配送、运输、加工、货代等多个领域，不仅积累了丰富的客户资源，并且对贸易产品上下游业务的各环节及产品所面临的供需关系、价格变化均有长期跟踪，能够及时获取市场动向，开展研究预测，有效支撑各环节业务的开展，实现客户资源与产品信息的共享进而实现供应链各细分业务的整体协同优势。

### **2、房地产业务**

#### **(1) 业务开展情况**

##### **1) 房地产业务基本情况**

公司房地产业务主要由子公司建发房产和联发集团完成。公司自 1981 年开始经营房地产业务，公司目前在国内厦门、深圳、苏州、杭州、南京、合肥、福州、上海、长沙、成都、漳州、泉州、南昌、南宁、桂林、重庆、天津、武汉、扬州和鄂州等城市开展房地产业务。

建发房产是以房地产开发为核心业务的大型房地产运营商，连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在 2021 年中国房地产开发企业 50 强中名列第 36 位，拥有“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“2014 年度中国房地产领军企业”等多项殊荣。联发集团是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，开发区域已涵盖厦门、天津、南昌、武汉、重庆等城市，联发集团先后被评为“2020 中国房地产开发企业 50 强（第 45 位）”、“2021 中国房地产百强企业（第 43 位）”、“2020 年中国房地产开发企业稳健经营 10 强（第 3 位）”、“中国房地产开发企业运营效率 TOP10”等。

## 2) 经营资质

公司下属控股子公司建发房产和联发集团均为一级资质。公司主要房地产企业取得的业务资质如下：

公司	证书类别	等级	资质证书号
建发房产	房地产开发资质	一级	建开企[2007]644 号
联发集团	房地产开发资质	一级	建开企[2007]650 号

## 3) 经营模式

### A.土地取得模式

当前，中国建设土地使用权的取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等方式。其中，出让又包括协议出让和公开出让；公开出让包括招标、拍卖和挂牌三种方式，通常简称为“招拍挂”。报告期内，公司下属公司的房地产开发业务土地使用权主要通过招拍挂方式取得，也有部分通过收购项目公司股权获得。

### B.采购模式

公司下属公司没有自己的建筑公司，其项目的工程施工建设通过招标外包形式由专业建筑施工公司进场施工。按项目开发进度将分批、分次支付给外包建筑单位施工款。

房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备，包括水泥、钢材、电梯及其他建筑设备等。公司所属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产

开发所涉及采购事项的管控，制定了制度化的采购流程，实现了对采购事项的全过程管控，有效地控制了采购成本。

### **C.规划建设**

根据房地产项目开发的特点，公司下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

a.对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；

b.财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；

c.各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发建设。

d.产品定价

公司下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

e.销售交付

公司下属公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售，在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。

公司下属公司的销售主要由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品，制定不同的销售模式。公司下属公司在各项目公司设置项目销售部，从项目规划之初就开始全面参与项目建设，并及时提供市场反馈信息，促进项目建设优化。公司下属公司通常还以查阅市场数据资料库，经常性的市场调研工作及促销活动进行辅助销售。

## f.主要融资模式

公司下属公司融资方式由自有资金和外部融资构成。其中，自有资金主要为售房获得的经营性现金收入。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行、信托公司抵押取得项目开发贷款及发行债券等方式。

## g.物业管理模式

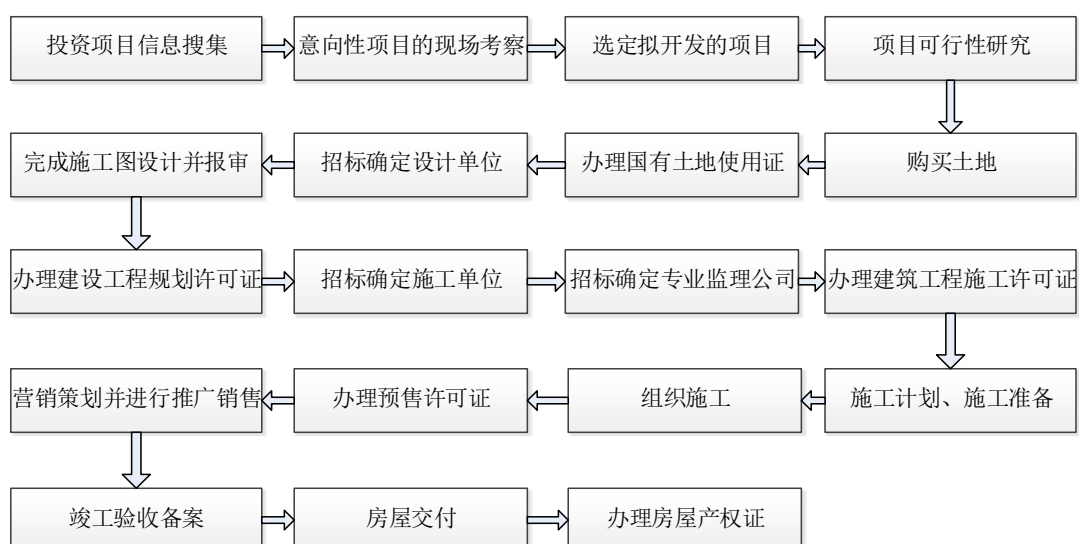
在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

## h.主要客户群体

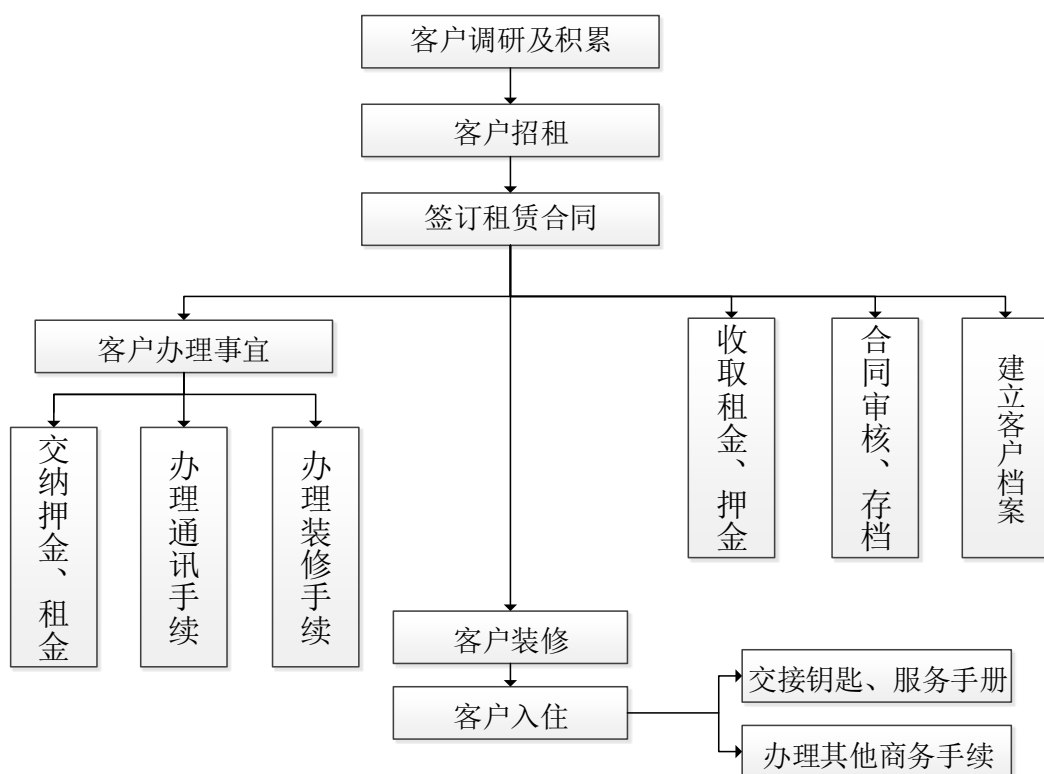
公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

# 4) 业务流程

## A.房地产开发业务流程



## B.物业租赁业务流程



## 5) 质量控制情况

公司下属控股子公司建发房产和联发集团均制定了一系列保证开发项目质量的管理制度，如新建项目可行性和决策制度、规划设计管理制度、建设工程质量管理体系、建筑工程施工进度控制管理制度、工程预算与决算管理制度、建筑材料设备内部招标规定、工程物资采购管理制度、材料报价管理制度、现场签证管理制度、建筑工程移交管理规定等，形成了完整的质量控制体系。

质量控制过程涵盖房地产开发项目的立项、规划、设计、施工、监理、营销以及售后服务等全过程，制定了专业化、规范化、程序化、集约化的房地产开发流程。建发房产和联发集团各部门严格按照质量管理体系文件的要求，开展质量管理活动，严格填写表单记录。建发房产和联发集团通过加大现场检查与监督的力度，使体系在不断运行中得以保持和持续完善。

## 6) 报告期内业务的收入、盈利情况

报告期内，房地产业务收入分业务构成情况如下表：

单位：亿元

行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	63.84	83.32	767.91	79.74	682.34	82.79	378.61	76.04
商业	1.57	2.05	44.37	4.61	39.44	4.79	20.34	4.09
其他	11.21	14.63	150.77	15.66	102.37	12.42	98.95	19.87
合计	76.62	100.00	963.05	100.00	824.15	100.00	497.90	100.00

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司房地产业务营业收入分别为 497.90 亿元、824.15 亿元、963.05 亿元和 76.62 亿元。住宅销售收入报告期内分别为 378.61 亿元、682.34 亿元、767.91 亿元和 63.84 亿元，是房地产业务最主要的收入来源。

报告期内，房地产业务营业成本分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)
住宅	57.27	87.12	655.67	81.79	573.62	87.98	284.82	80.74
商业	1.45	2.21	34.09	4.25	28.81	4.42	15.50	4.39
其他	7.02	10.68	111.93	13.96	49.56	7.60	52.44	14.86
合计	65.74	100.00	801.69	100.00	651.99	100.00	352.75	100.00

报告期内，房地产业务毛利分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
住宅	6.57	60.39	112.24	69.56	108.72	63.15	93.79	64.61
商业	0.12	1.10	10.28	6.37	10.63	6.17	4.85	3.34
其他	4.19	38.51	38.84	24.07	52.81	30.68	46.51	32.05
合计	10.88	100.00	161.36	100.00	172.17	100.00	145.15	100.00

报告期内，房地产业务毛利率分业务构成情况如下表：

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
住宅	10.29%	14.62%	15.93%	24.77%
商业	7.64%	23.17%	26.95%	23.79%
其他	37.38%	25.76%	51.59%	55.02%
平均	14.20%	16.76%	20.89%	28.69%

## 7) 主要房地产项目情况介绍

A.截至 2021 年 12 月 31 日，公司下属公司房产销售情况如下表所示：

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积(平方米)	报告期内已售(含已预售)面积(平方米)	权益占比
以下为建发房产项目：						
1	蚌埠	蚌埠磐龙院	住宅	145,189.76	89,530.04	100.0%
2	北京	北京望京养云	住宅	60,272.50	0.00	100.0%
3	北京	北京长安和玺	住宅	57,637.73	57,637.73	51.0%
4	常熟	常熟尚虞院	住宅	71,569.57	36,412.69	100.0%
5	成都	成都央著	住宅	93,288.32	42,679.79	100.0%
6	成都	成都央玺	住宅	238,949.45	219,900.40	100.0%
7	成都	成都麓岭汇	住宅	258,144.45	86,715.03	100.0%
8	成都	成都浅水湾	住宅	63,255.33	12,031.92	70.0%
9	成都	成都天府鹭洲	住宅、商业	3,961.88	3,961.88	100.0%
10	成都	成都金沙里	住宅、商业	0.00	0.00	100.0%
11	成都	成都中央鹭洲	住宅、商业	0.00	0.00	100.0%
12	成都	成都鹭洲国际	住宅、商业	3,255.88	3,255.88	100.0%
13	成都	成都翡翠鹭洲	住宅、商业	2,048.96	2,048.96	100.0%
14	佛山	佛山三堂院	住宅	18,695.83	0.00	34.0%
15	佛山	佛山和鸣	住宅	86,048.02	55,755.39	100.0%
16	福清	福清养云二期	住宅用地	16,477.60	7,568.68	49.9%
17	福清	福清养云	住宅	84,203.35	0.00	60.0%
18	福州	福州璟云公馆	住宅用地	208,769.53	144,296.06	100.0%
19	福州	福州养云	住宅	213,466.30	205,344.34	100.0%
20	福州	福州和玺	住宅	61,964.79	59,806.85	100.0%
21	福州	福州山外山	商服	24,881.02	15,125.25	65.0%
22	福州	福州榕墅湾	住宅、商业	54,804.85	32,410.47	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
23	福州	福州央著	住宅、商业	23,935.68	8,161.33	51.6%
24	福州	福州央玺	住宅	7,657.24	1,728.77	100.0%
25	福州	福州领第	住宅	2,129.93	2,129.93	100.0%
26	福州	福州悦府	住宅	65,356.56	379.74	100.0%
27	广州	广州央玺	住宅	78,728.84	42,205.07	64.0%
28	贵阳	贵阳贵铝项目	住宅	249,531.04	150,147.90	90.0%
29	杭州	杭州天悦云庐	住宅	31,028.57	2,749.96	100.0%
30	杭州	杭州书香印翠	住宅	109,644.50	79,833.98	100.0%
31	杭州	杭州天悦	住宅	197,876.16	190,909.58	80.0%
32	杭州	杭州紫璋台	住宅	212,738.57	173,737.04	49.0%
33	合肥	合肥雍龙府	住宅、商业	21,123.01	21,123.01	100.0%
34	淮安	淮安天玺湾	住宅	163,032.49	52,614.73	80.0%
35	黄石	黄石和玺	综合用地	33,306.86	0.00	100.0%
36	济南	济南天玺	住宅	28,842.46	4,584.74	100.0%
37	济南	济南玖熙府	住宅	18,168.98	0.00	100.0%
38	济南	济南玺园	住宅	80,524.97	23,612.45	100.0%
39	建瓯	建瓯玺院	住宅、商业	12,704.49	4,957.83	70.0%
40	建阳	建阳叁里云庐	住宅	135,172.05	83,917.57	70.0%
41	建阳	建阳和鸣	住宅	101,061.52	45,885.61	100.0%
42	建阳	建阳和玺	住宅	41,626.86	32,360.11	100.0%
43	建阳	建阳央著	住宅、商业	7,719.89	758.14	70.0%
44	建阳	建阳悦府	住宅、商业	7,367.13	5,533.05	50.0%
45	江阴	江阴天敌湾	商业	68,718.67	14,737.05	51.0%
46	九江	九江八里府	住宅	53,092.80	1,038.16	70.6%
47	连江	连江书香府	住宅	122,515.97	113,523.32	40.0%
48	连江	连江山海大观	住宅用地	69,437.70	6,307.13	65.0%
49	连江	连江书香里	住宅、商服	18,575.37	5,899.25	100.0%
50	连江	连江领郡	住宅	289.15	95.10	78.0%
51	柳州	柳州磐龙府	住宅	53,547.04	20,630.48	100.0%
52	六安	六安玖熙府	住宅	84,452.72	27,557.14	65.0%
53	龙岩	漳平文著	住宅用地	58,164.37	7,957.55	50.0%
54	龙岩	龙岩云著	住宅	145,795.11	68,957.78	100.0%



序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
55	龙岩	龙岩和鸣	住宅用地	86,945.35	22,966.97	100.0%
56	龙岩	龙岩文璟	住宅	95,360.80	54,046.03	100.0%
57	龙岩	龙岩尚悦居	住宅	5,568.18	5,568.18	40.0%
58	龙岩	龙岩上郡	住宅、商业	1,750.86	1,750.86	70.0%
59	龙岩	龙岩央郡	住宅、商业	1,720.00	1,720.00	56.0%
60	龙岩	龙岩泱著	住宅	0.00	0.00	70.0%
61	龙岩	龙岩首院	住宅、商服	17,601.41	5,162.23	100.0%
62	南京	南京和章	住宅用地	52,609.18	5,896.82	100.0%
63	南京	南京和著府	住宅	216,316.38	92,448.24	100.0%
64	南京	南京珺和府	住宅	158,617.13	152,338.84	100.0%
65	南京	南京润锦园	住宅、商业	11,392.21	11,392.21	50.0%
66	南宁	南宁和鸣	住宅	40,591.88	14,348.07	100.0%
67	南宁	南宁和玺	住宅	76,303.21	16,368.44	100.0%
68	南宁	南宁央著	商住	73,460.18	8,106.41	100.0%
69	南宁	南宁央玺	住宅、商业	180,772.22	84,260.70	100.0%
70	南宁	南宁双玺 1-2 期	住宅、商服	183,308.77	103,216.08	100.0%
71	南宁	南宁北大珑廷	住宅、商业	137,269.71	58,431.56	60.0%
72	南宁	南宁玺院	住宅、商业	28,423.24	5,250.18	51.0%
73	南通	南通鸿璟园	综合用地	75,771.90	14,744.61	51.0%
74	南通	南通御珑湾	住宅用地	50,426.41	19,269.32	100.0%
75	宁波	宁波春江悦	住宅用地	207,971.65	26,690.83	80.0%
76	宁波	宁波养云	住宅用地	64,761.75	0.00	80.0%
77	宁德	宁德时代璟城	住宅、商服、商 务金融	168,786.27	129,310.27	50.0%
78	宁德	宁德天行缦云	住宅	145,479.73	144,625.96	60.0%
79	宁德	宁德书香府	住宅	136,989.17	130,830.98	70.0%
80	宁德	宁德和玺	住宅	201,721.65	184,188.76	50.0%
81	宁德	宁德天行玺院	住宅	0.00	0.00	55.0%
82	莆田	莆田文著	住宅	68,314.02	16,277.23	80.0%
83	莆田	莆田和鸣兰溪	住宅	190,099.50	145,797.16	51.0%
84	莆田	莆田玉湖壹号	住宅、商服	2,185.76	12.24	100.0%
85	莆田	莆田央誉	住宅	2,291.48	1,449.34	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
86	莆田	莆田磐龙府	商业、住宅、教育	145,495.09	127,572.52	100.0%
87	莆田	莆田央著	住宅	3,242.64	1,891.70	100.0%
88	莆田	仙游悦鸣苑	住宅用地	56,323.08	44,620.12	51.0%
89	泉州	南安和玺	住宅	130,224.18	93,458.35	51.0%
90	泉州	南安映月	住宅用地	200,340.01	148,691.17	100.0%
91	泉州	泉州珑璟湾	商业	13,504.41	9,590.20	55.0%
92	泉州	泉州珑玥湾	住宅、商业	382.39	225.70	65.0%
93	泉州	泉州中泱天成	住宅、商业	4,203.93	662.78	40.0%
94	泉州	石狮央座	住宅	24,199.99	0.00	100.0%
95	泉州	石狮泱著	住宅	215,866.74	215,362.98	100.0%
96	泉州	永春泊月	住宅	145,987.50	121,092.09	100.0%
97	三明	三明观邸	住宅、商业	0.00	0.00	51.0%
98	三明	三明燕郡	住宅、商业	125.32	-595.38	100.0%
99	厦门	海沧 2019HP02	住宅、商服	63,003.01	58,865.24	70.0%
100	厦门	海沧 2019HP03	住宅、商服	72,157.34	52,905.44	70.0%
101	厦门	厦门叁里云庐	住宅用地	64,748.18	0.00	85.0%
102	厦门	厦门五缘湾玺	住宅	102,716.57	80,049.06	65.0%
103	厦门	厦门五缘樾月	住宅	202,297.89	129,810.72	73.0%
104	厦门	厦门幔玥长滩	住宅	65,418.38	0.00	85.0%
105	厦门	厦门湾璟	住宅	81,578.46	66,925.31	80.0%
106	厦门	厦门悦府	住宅	51,015.49	48,041.56	100.0%
107	厦门	厦门五缘映月	住宅	63,803.12	61,247.23	80.0%
108	厦门	厦门和玺	住宅	35,266.86	32,894.64	51.0%
109	厦门	厦门幔云	商住	135,077.67	134,398.26	100.0%
110	厦门	厦门书香府邸	商住	110,058.15	108,512.23	100.0%
111	厦门	厦门养云	城镇住宅、零售 商业、公共设施 用地	41,318.85	39,263.81	80.0%
112	厦门	厦门央著二期	住宅、商业	3,806.98	1,433.86	51.0%
113	厦门	厦门玺樾	住宅、商业	3,681.80	2,979.29	95.0%
114	厦门	厦门央玺	住宅、商业	37.20	37.20	100.0%
115	上海	上海苏河望	住宅用地	9,662.26	0.00	51.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
116	上海	上海云锦湾	住宅	94,277.17	94,277.17	100.0%
117	上海	上海浦上湾	住宅	51,383.38	51,210.72	100.0%
118	上海	上海西郊金茂府	住宅	27,735.37	27,735.37	40.5%
119	上海	上海金玥湾	三类住宅	74,189.25	74,189.25	51.0%
120	上海	上海新江湾 4# 地块	住宅	112.41	112.41	100.0%
121	上海	上海新江湾 6# 地块	住宅	836.71	836.71	100.0%
122	上海	上海新江湾 20# 地块	住宅、商业	9,207.67	95.54	100.0%
123	上海	上海新江湾 21# 地块	住宅、商业	17,195.31	0.00	100.0%
124	上海	上海玖珑湾	住宅、商业	194.09	0.00	100.0%
125	上海	上海公园首府	住宅	25,393.70	3,839.22	100.0%
126	上饶	上饶楮溪府	住宅	59,229.63	4,527.34	37.0%
127	上饶	上饶央著	住宅	69,413.70	14,652.19	100.0%
128	绍兴	绍兴棠颂和鸣	住宅	34,923.94	165.00	51.0%
129	深圳	深圳璟悦轩	商业	16,353.96	8,539.17	51.0%
130	苏州	苏州云锦湾	住宅用地	72,533.42	50,332.92	100.0%
131	苏州	苏州园玺	住宅	85,487.95	85,487.95	60.0%
132	苏州	苏州悦江南	住宅	55,477.46	48,798.57	100.0%
133	苏州	苏州春江泊月	住宅、商服	31,516.04	29,422.32	100.0%
134	苏州	苏州泱誉	住宅、商业	35.39	35.39	100.0%
135	苏州	苏州璞悦	住宅、商业	9,049.78	9,049.78	55.0%
136	苏州	苏州独墅湾	住宅、商业	11,557.62	-1,162.03	100.0%
137	太仓	太仓泱誉	住宅、商业	49,587.71	48,614.02	100.0%
138	太仓	太仓都会之光	住宅	27,490.40	27,490.40	30.0%
139	太仓	太仓天镜湾	住宅、商业	84,197.70	81,863.13	100.0%
140	太仓	太仓泱著	住宅、商业	32,205.05	32,155.92	100.0%
141	尾盘	尾盘	住宅	147.00	147.00	100.0%
142	温州	温州文澜府邸	住宅	23,485.71	372.14	65.0%
143	无锡	无锡金玥湾	住宅	167,778.11	100,564.42	52.0%
144	无锡	无锡静学和鸣	住宅	100,871.54	45,122.53	100.0%
145	无锡	无锡泊月湾	住宅	210,355.95	96,458.43	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平 方米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
146	无锡	无锡上院	住宅	163,955.59	86,769.59	100.0%
147	无锡	无锡玖里湾	住宅、商业	4,097.48	3,983.00	100.0%
148	武汉	武汉玺悦	住宅	91,433.71	43,503.38	51.0%
149	武夷山	武夷山文澜府	住宅	40,290.35	15,563.42	75.0%
150	新会	新会和玺	住宅	8,767.58	0.00	100.0%
151	宿迁	宿迁文瀚府	住宅	124,147.32	19,689.18	100.0%
152	宿迁	宿迁誉璟湾	住宅	40,007.04	1,963.64	100.0%
153	延平	延平玺悦	住宅、商业	173,709.37	84,495.53	75.0%
154	宜兴	宜兴和玺	住宅	29,418.79	0.00	60.0%
155	益阳	益阳央著	住宅	186,293.40	77,955.75	100.0%
156	张家港	张家港和玺	住宅	200,111.07	193,251.33	60.0%
157	张家港	张家港御璟湾	商住	243,420.62	117,315.09	100.0%
158	张家港	张家港泱誉	住宅	14,648.74	13,407.41	100.0%
159	张家港	张家港御珑湾	住宅、商业	327.49	327.49	70.0%
160	漳州	龙海珑玺台	商住	16,115.21	15,223.31	100.0%
161	漳州	云霄南湖印	住宅	251,677.00	195,640.23	80.0%
162	漳州	漳浦鹿溪映月	住宅	22,855.27	3,408.85	36.0%
163	漳州	漳浦玺院	住宅	209,455.94	137,146.83	70.0%
164	漳州	漳州西湖观澜	住宅	33,854.14	15,255.63	50.0%
165	漳州	漳州和悦	住宅	20,389.51	0.00	80.0%
166	漳州	漳州和著	住宅、商业	77,004.75	76,470.89	100.0%
167	漳州	漳州文昌府	二类居住用地	49,924.35	48,455.60	70.0%
168	漳州	漳州玺院	住宅	13,499.83	4,656.83	100.0%
169	漳州	漳州央著	住宅	9,336.01	5,994.96	70.0%
170	漳州	漳州央誉	住宅、商业	72,064.45	57,642.28	100.0%
171	漳州	漳州碧湖双玺	住宅、商业	4,596.97	3,175.39	100.0%
172	漳州	长泰山湖院项目	住宅、商服	52,773.56	27,364.48	60.0%
173	漳州	长泰山外山	住宅	50,996.64	11,862.59	94.0%
174	长沙	长沙央著	住宅、商业	65,899.93	28,669.05	100.0%
175	长沙	长沙中央公园	住宅、商业	8,940.19	7,657.83	100.0%
176	长沙	长沙央玺	住宅、商业	26,230.97	5,368.73	100.0%
177	重庆	重庆和玺	住宅	95,248.31	91,391.78	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
178	珠海	珠海悦玺	住宅、商业	68,871.70	30,828.52	100.0%
179	珠海	珠海央璟	住宅	32,532.22	30,025.05	100.0%
180	株洲	株洲央著	住宅	253,139.08	147,118.45	100.0%
181	诸暨	诸暨养云	住宅	30,169.25	30,169.25	100.0%
182	福州	福州君兰和鸣	住宅	50,836.51	12,993.57	49.0%
183	福州	福州天空之城	住宅、商业	95,109.57	95,109.57	16.5%
184	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	4,853.00	4,853.00	30.0%
185	杭州	杭州留下西溪云 庐	住宅	0.00	0.00	10.5%
186	杭州	杭州养云静舍	住宅	23,931.57	21,851.54	40.2%
187	杭州	塘北沁园	住宅	1,110.00	1,110.00	26.0%
188	建阳	建阳玺院	住宅、商业	21,830.76	5,065.81	22.5%
189	龙岩	龙岩玺院	住宅、商业	6,181.86	4,471.88	30.0%
190	南昌	南昌祥云悦府	住宅用地	68,326.51	68,326.51	49.0%
191	南京	南京玖熙府	住宅	100,037.35	99,894.40	49.0%
192	南京	南京央誉	住宅、商业	35,256.04	25,920.46	40.0%
193	宁德	宁德天行泱著	住宅、商业	0.00	0.00	50.0%
194	莆田	莆田观澜云著	住宅	44,466.79	44,466.79	40.0%
195	泉州	石狮和鸣	住宅	92,935.98	66,033.37	49.0%
196	厦门	厦门和鸣	住宅	58,331.17	54,496.88	49.5%
197	厦门	厦门央著一期	住宅、商业	11,722.14	2,440.41	49.0%
198	上海	上海泗水和鸣	住宅、商业	16,938.50	14,859.45	49.0%
199	上海	上海央玺	住宅、商业	36,366.80	36,366.80	37.5%
200	苏州	苏州璟萃雅园	住宅用地	56,055.12	23,663.72	40.0%
201	温州	温州君兰和著	住宅	5,826.65	5,826.65	33.0%
202	温州	温州翰林九境	住宅用地	51,116.00	5,581.41	33.0%
203	无锡	无锡和著	住宅	7,762.20	0.00	33.0%
204	无锡	无锡和玺	住宅、教育	143,929.06	133,556.21	49.0%
205	无锡	无锡玖里映月	住宅、商服	48,420.04	40,560.78	42.0%
206	武汉	武汉玺院	住宅	66,344.49	36,526.16	49.0%
207	武夷山	武夷山外山	住宅、商业	1,065.91	444.54	50.0%
208	盐城	盐城珺和府	住宅	31,497.30	7,621.04	49.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积(平方米)	报告期内已售(含已预售)面积(平方米)	权益占比
209	义乌	义乌江映月	住宅	40,435.48	450.00	33.0%
210	漳州	漳州玖龙台	住宅	29,495.14	29,495.14	15.0%
211	长沙	长沙和著	住宅	74,343.47	11,257.64	49.0%
212	长沙	长沙松雅院	住宅	151,663.48	80,054.84	49.0%
213	长沙	长沙江山悦	住宅用地	349,674.55	228,152.09	49.0%
214	长沙	长沙泊悦	住宅、商服	87,622.27	45,188.61	49.0%
215	长沙	长沙观悦	住宅	94,399.64	65,882.90	49.0%
以下为联发集团项目：						
1	南宁	臻品	住宅商业车位	297.90	297.90	100.0%
2	南宁	尚筑	住宅商业车位	19,632.37	9,880.89	100.0%
3	南宁	君澜	住宅商业办公车位	11,248.01	3,763.22	70.0%
4	南宁	君悦	住宅商业车位	5,519.39	891.54	100.0%
5	南宁	西棠春晓	住宅车位	31,184.71	5,463.51	100.0%
6	南宁	臻境	住宅车位	106,669.54	57,860.36	100.0%
7	南宁	青溪府	住宅商业车位	43,880.63	6,850.55	51.0%
8	南宁	西城 1 号	住宅商业车位	2,195.57	71.56	30.0%
9	南宁	境界	住宅商业车位	5,229.95	274.16	24.5%
10	桂林	春天颂	住宅商业车位	77,685.46	50,170.86	50.0%
11	桂林	旭景	住宅商业车位	1,323.68	1,123.68	100.0%
12	桂林	乾景	住宅商业车位	19,884.54	2,021.21	100.0%
13	桂林	益景	住宅商业车位	20.00	20.00	100.0%
14	桂林	乾景欣悦	住宅商业车位	259.00	120.00	100.0%
15	桂林	悦溪府	住宅商业车位	18,030.93	11,124.75	100.0%
16	桂林	乾景御府	住宅商业车位	21,504.18	17,902.58	100.0%
17	桂林	悠山郡	住宅商业车位	8,520.34	774.50	51.0%
18	桂林	碧桂园	住宅商业车位	22,561.71	3,474.42	40.0%
19	桂林	沁园春	住宅商业车位	19,342.62	4,387.20	45.0%
20	柳州	君悦兰亭	住宅商业车位	26,875.15	2,217.32	100.0%
21	柳州	荣君府	住宅商业车位	3,506.78	582.18	100.0%
22	柳州	柳雍府	住宅商业车位	3,332.12	550.08	100.0%
23	柳州	君悦	住宅商业车位	12,741.09	2,923.92	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平 方米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
24	柳州	滨江	住宅商业车位	6,068.36	668.00	100.0%
25	柳州	君悦华庭	住宅商业车位	11,312.01	6,961.11	100.0%
26	柳州	君悦天成	住宅商业车位	38,696.39	21,451.02	100.0%
27	柳州	君悦天御	住宅商业车位	55,053.26	41,181.94	100.0%
28	柳州	山水间	住宅商业车位	97,143.73	66,798.11	100.0%
29	柳州	君悦朝阳	住宅商业车位	46,940.05	38,645.33	100.0%
30	江门	悦澜山	住宅商业车位	43,251.21	28,800.80	100.0%
31	深圳	天境雅居	住宅商业车位	53,497.40	9,841.62	100.0%
32	南昌	联发广场	住宅商业车位	296.99	81.18	100.0%
33	南昌	君悦湖	住宅商业车位	937.98	12.00	100.0%
34	南昌	君悦朝阳	住宅商业车位	251.00	0.00	100.0%
35	南昌	君领朝阳	住宅商业车位	415.89	19.89	100.0%
36	南昌	君悦华庭	住宅商业车位	4,445.12	33.56	100.0%
37	南昌	公园前	住宅商业车位	2,078.22	1,581.82	100.0%
38	南昌	时代天阶	住宅商业车位	2,132.48	144.80	80.0%
39	南昌	时代天境	住宅商业车位	6,599.61	232.46	100.0%
40	南昌	时代天骄	住宅商业车位	12,615.48	7,158.11	100.0%
41	南昌	时代天悦	住宅商业车位	88,147.19	50,074.68	100.0%
42	南昌	藏珑大境	住宅商业车位	73,735.11	48,295.21	50.0%
43	南昌	藏珑府	住宅商业车位	19,377.00	6,927.37	50.0%
44	南昌	君悦首府	住宅商业车位	109,335.77	88,044.47	26.5%
45	南昌	西岸春风	住宅商业车位	27,194.46	19,084.97	51.0%
46	南昌	云玺台	住宅商业车位	83,116.05	63,680.59	51.0%
47	南昌	悦玺台	住宅商业车位	20,106.93	4,995.54	50.1%
48	南昌	四季光年	住宅商业车位	15,826.98	6,051.88	50.1%
49	南昌	金域滨江	住宅商业车位	1,037.67	24.24	30.0%
50	南昌	正润玲珑府	住宅商业车位	4,506.86	4,506.86	23.0%
51	南昌	新力合园	住宅商业车位	9,228.58	0.00	21.0%
52	新余	状元府西地块	住宅商业车位	62,837.92	47,730.06	51.0%
53	新余	状元府东地块	住宅商业车位	81,695.68	60,708.80	51.0%
54	赣州	君玺	住宅商业车位	3,180.06	3,153.57	100.0%
55	赣州	君悦华庭	住宅商业车位	1,347.56	1,284.00	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
56	赣州	君悦华府	住宅商业车位	22,790.47	1,811.23	100.0%
57	赣州	雍榕华府	住宅商业车位	7,408.44	3,249.84	100.0%
58	赣州	保利康桥	住宅商业车位	22,080.95	6,219.11	49.0%
59	赣州	君悦滨江	住宅商业车位	97.63	0.00	100.0%
60	九江	天璞	住宅商业车位	19,389.47	18,002.83	40.0%
61	九江	浔阳府	住宅商业车位	14,985.04	14,828.92	50.0%
62	九江	君悦湖	住宅商业车位	53,524.76	23,106.57	100.0%
63	九江	联发新旅君悦江山	住宅商业车位	38,843.96	19,493.33	51.0%
64	合肥	君悦风华	住宅商业车位	102,665.27	100,149.13	100.0%
65	合肥	滨语听湖	住宅商业车位	27,473.80	12,685.25	51.0%
66	武汉	九都府	住宅商业办公车位	75.00	0.00	100.0%
67	武汉	九都国际	住宅商业办公车位	16,514.11	3,507.18	100.0%
68	武汉	云璟	住宅商业车位	83,799.66	73,013.31	100.0%
69	武汉	璞悦府	住宅商业车位	73,617.37	55,373.34	100.0%
70	鄂州	红墅东方	住宅	49,135.20	38,353.82	100.0%
71	厦门	裕发花园	住宅商业车位	49.22	49.22	100.0%
72	厦门	杏林湾 1 号花园	住宅商业车位	564.13	564.13	100.0%
73	厦门	欣悦湾	住宅商业车位	844.13	511.09	100.0%
74	厦门	欣悦学府	住宅商业车位	545.44	545.44	100.0%
75	厦门	嘉和府	住宅商业车位	40,045.96	35,298.36	100.0%
76	厦门	时代天境	住宅商业车位	32,427.49	31,891.81	70.0%
77	厦门	中央公园	住宅商业车位	83,741.89	65,484.49	25.0%
78	厦门	璟阅城	住宅商业车位	59,702.76	48,482.60	49.0%
79	厦门	欣悦华庭	住宅商业车位	3,678.36	1,586.54	55.0%
80	厦门	君领学府	住宅商业办公车位	55,883.63	35,432.95	100.0%
81	厦门	臻华府	住宅商业车位	10,384.73	555.23	49.0%
82	厦门	正荣府	住宅商业办公车位	10,162.04	2,387.51	49.0%
83	福州	君樾府一期	住宅商业车位	22,508.55	10,725.75	100.0%
84	福州	臻品	住宅商业车位	5,453.76	1,578.72	100.0%
85	莆田	君领绶溪	住宅商业车位	2,762.40	390.00	100.0%



序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	权益占 比
86	莆田	君领天玺	住宅商业车位	87,142.32	58,382.19	100.0%
87	莆田	尚书第	住宅商业车位	2,007.25	277.31	100.0%
88	莆田	君领兰溪	住宅商业车位	1,227.78	224.26	100.0%
89	莆田	世茂云图	住宅商业车位	24,266.80	20,860.83	51.0%
90	莆田	龙德井壹号	住宅商业车位	149,216.37	110,703.63	49.0%
91	莆田	玉湖天境	住宅商业车位	68,526.28	45,414.87	45.0%
92	莆田	保利林语溪	住宅商业车位	63,265.98	35,959.35	20.0%
93	泉州	君悦湾	住宅商业车位	6,074.47	992.16	63.0%
94	泉州	海峡 1 号	住宅商业车位	10,559.44	4,551.93	51.0%
95	泉州	晋江云城	住宅商业车位	160,828.67	141,645.94	31.0%
96	泉州	都会之光	住宅商业车位	34,672.43	26,391.91	50.0%
97	漳州	君领壹号	住宅商业车位	111,029.14	63,733.06	100.0%
98	漳州	君领首府	住宅商业车位	62,337.23	40,696.67	100.0%
99	漳州	君樾西湖	住宅商业车位	21,618.48	9,645.12	100.0%
100	漳州	桃李春风	住宅商业	52,222.77	14,392.76	40.0%
101	漳州	玖龙台	住宅商业车位	28,382.37	28,382.37	15.0%
102	重庆	嘉园	住宅商业车位	84.13	58.49	100.0%
103	重庆	瞰青	住宅商业车位	9,143.39	5,549.19	100.0%
104	重庆	欣悦	住宅商业车位	33,009.09	3,427.72	100.0%
105	重庆	公园里	住宅商业车位	4,997.23	454.78	100.0%
106	重庆	西城首府	住宅商业车位	71,529.00	10,186.85	100.0%
107	重庆	龙洲湾 1 号	住宅商业车位	65,461.02	23,112.49	100.0%
108	重庆	君领西城	住宅商业车位	51,884.70	26,587.92	100.0%
109	重庆	黛山璟悦	住宅商业车位	29,326.42	19,965.71	100.0%
110	重庆	金开融府	住宅商业车位	1,083.10	826.38	30.0%
111	重庆	玺悦	住宅商业车位	76,425.89	55,775.66	100.0%
112	重庆	君领首府	住宅商业车位	117,068.44	85,951.68	50.0%
113	重庆	南山山晓	住宅商业车位	22,107.30	16,401.25	80.0%
114	杭州	藏珑玉墅	住宅商业车位	4,235.74	543.60	100.0%
115	杭州	藏珑大境	住宅商业车位	19,810.14	15,322.85	100.0%
116	杭州	北秀观云	住宅商业车位	13,423.06	4,978.06	100.0%
117	杭州	溪语宸庐	住宅商业车位	5,295.27	600.27	100.0%

序号	地区	项目	经营业态	报告期内可供出售面积(平方米)	报告期内已售(含已预售)面积(平方米)	权益占比
118	杭州	檀境里	住宅商业车位	46,011.19	22,754.09	51.0%
119	杭州	春来雅庭	住宅商业车位	114,877.09	104,686.58	34.0%
120	扬州	君悦华府	住宅商业车位	2,609.94	1,905.33	100.0%
121	南京	翡翠方山	住宅商业车位	37,204.59	30,195.82	100.0%
122	南京	云启	住宅商业车位	80,796.42	62,265.39	100.0%
123	南京	玖樾印象	住宅商业车位	15,187.02	2,917.63	34.0%
124	南京	云锦四季府	住宅商业车位	21,198.90	6,328.85	25.0%
125	南京	云樾观山府	住宅商业车位	22,547.40	11,189.17	50.0%
126	镇江	悦山园	住宅商业车位	42,103.66	39,912.98	34.0%
127	苏州	棠颂	住宅商业车位	15,032.28	14,209.89	100.0%
128	苏州	苏悦湾	住宅商业车位	22,134.96	11,406.55	16.5%
129	徐州	翠屏风华	住宅商业车位	16,469.01	2,920.26	34.0%
130	天津	滨海琴墅	住宅商业车位	3,773.13	231.68	100.0%
131	天津	第五街	住宅商业车位	961.53	919.41	100.0%
132	天津	红郡	住宅商业车位	233.68	69.00	60.0%
133	天津	欣悦学府	住宅商业车位	444.33	126.33	100.0%
134	天津	熙园	住宅商业车位	4,391.45	1,094.32	100.0%
135	天津	静湖壹号	住宅商业车位	47,985.58	22,297.28	100.0%
136	天津	锦里	住宅商业车位	52,009.12	30,808.24	100.0%
137	天津	禹洲悦府	住宅商业车位	14,284.96	1,984.96	51.0%
138	悉尼	悉尼首府	住宅	19,176.00	7,214.00	40.0%

B.截至 2021 年 12 月 31 日，公司下属公司拟建项目情况如下表所示：

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
					待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	预计可售面积(平方米)	
以下为建发房产拟建项目：								
1	黄石	黄石和玺	综合用地	拟建	60,384.00	161,923.28	179,739.41	100.0%
2	九江	九江南湖印	住宅用地	拟建	23,260.42	37,206.67	47,697.96	49.0%
3	宁德	宁德书香府	住宅用地	拟建	79,830.00	181,241.62	212,251.62	100.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
					待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	预计可售面积(平方米)	
		邸						
4	莆田	莆田绶溪二地块	住宅用地	拟建	29,318.45	307,103.21	409,732.09	51.0%
5	莆田	莆田绶溪九地块	住宅用地	拟建	69,288.58	280,166.84	337,086.00	49.0%
6	上海	上海宝山区顾村 0302-02 地块	住宅用地	拟建	41,077.00	82,154.00	103,230.53	100.0%
7	福州	福州市仓山区奥体西侧地块	住宅用地	拟建	21,512.00	38,165.00	45,663.00	100.0%
8	南宁	南宁东葛路 GC2021-086 地块	住宅用地	拟建	25,786.73	77,360.20	92,822.19	100.0%
9	泉州	泉州台商 S2020-21 号地块	住宅用地	拟建	100,471.00	255,517.46	290,738.43	89.9%
10	漳州	漳州东山幼儿园东侧地块	住宅用地	拟建	55,937.10	131,499.06	159,700.61	85.0%
11	成都	成都天府新区 78 亩	住宅用地	拟建	51,963.99	114,300.00	168,436.28	100.0%
12	成都	成都锦江 82 亩	综合用地	拟建	54,763.00	82,145.00	119,693.96	100.0%
13	成都	成都天府新区 156 亩	住宅用地	拟建	104,001.42	207,900.00	323,733.28	100.0%
14	厦门	厦门新店中学地块	住宅用地	拟建	21,672.72	53,330.00	67,631.26	90.0%
15	厦门	厦门同安一中 B 地块	住宅用地	拟建	35,857.55	91,141.00	118,674.01	100.0%
16	长沙	雨花城投 6 号地一期	综合用地	拟建	64,999.00	210,998.00	250,963.00	100.0%
17	长沙	长沙幸福桥项目	综合用地	拟建	40,621.88	179,239.00	209,886.00	95.0%
18	江阴	江阴珺和府	住宅	拟建	108,785.26	136,548.52	145,556.02	38.0%
19	长沙	长沙和著	住宅	拟建	31,000.00	35,366.57	30,089.54	49.0%
20	江阴	江阴天敌湾	商业	拟建	8,294.00	9,952.80	6,146.41	51.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
					待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	预计可售面积(平方米)	
21	六安	六安玖熙府	住宅	拟建	50,660.00	74,821.00	103,730.00	65.0%
22	蚌埠	蚌埠磐龙院	住宅	拟建	49,181.91	58,930.00	76,973.98	100.0%
23	淮安	淮安天玺湾	住宅	拟建	72,814.89	142,069.99	168,168.37	80.0%
24	贵阳	贵阳贵铝项目	住宅	拟建	69,906.73	160,140.45	191,680.00	90.0%
25	株洲	株洲央著	住宅	拟建	124,348.93	333,205.27	411,122.84	100.0%
26	建阳	建阳叁里云庐	住宅	拟建	38,364.00	61,382.00	79,960.00	70.0%
27	福州	福州山外山	商服	拟建	118,533.00	53,654.00	44,933.30	65.0%
28	连江	连江山海大观二区	住宅	拟建	69,982.00	104,973.00	148,683.01	65.0%
29	苏州	苏州和萃	住宅	拟建	67,474.70	121,454.46	157,409.15	33.3%
30	南昌	南昌大悦城	商业	拟建	42,886.52	238,020.19	122,877.00	49.0%
以下为联发集团拟建项目：								
1	漳州	漳州东南花都	住宅	拟建	531,967.00	297,039.00	286,989.00	19.0%
2	鄂州	鄂州阅山湖	商住	拟建	252,600.00	252,600.00	240,250.28	100.0%
3	南昌	南昌悦玺府	住宅	拟建	48,507.00	109,816.60	143,200.70	50.0%
4	南昌	南昌市西湖区DABJ2021032地块	商住	拟建	25,020.82	62,552.05	82,212.35	100.0%
5	厦门	厦门H2021P03地块	商住	拟建	20,477.63	51,189.00	70,932.50	51.0%
6	漳州	漳州和園	住宅	拟建	40,190.00	48,228.00	22,600.67	100.0%
7	西安	西安悦春山	住宅	拟建	10,188.00	43,723.88	37,734.00	100.0%

C.截至 2021 年 12 月 31 日，公司下属公司储备的在建或竣工项目情况如下表所示：

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
以下为建发房产在建或竣工项目：						
1	蚌埠	蚌埠磐龙院	住宅	在建	119,585.49	100.0%
2	北京	北京望京养云	住宅	在建	71,845.63	100.0%
3	北京	北京长安和玺	住宅	在建	25,811.91	51.0%
4	常熟	常熟尚虞院	住宅	竣工	58,210.92	100.0%
5	成都	成都翡翠鹭洲	住宅、商业	竣工	9,942.44	100.0%
6	成都	成都麓岭汇	住宅	在建	208,548.29	100.0%
7	成都	成都浅水湾	住宅	竣工	51,223.41	70.0%
8	成都	成都央玺	住宅	在建	120,552.82	100.0%
9	成都	成都央著	住宅	在建	77,059.75	100.0%
10	成都	成都中央鹭洲	住宅、商业	竣工	5,241.63	100.0%
11	佛山	佛山和鸣	住宅	在建	73,746.45	100.0%
12	佛山	佛山和玺	住宅	在建	171,852.27	34.0%
13	佛山	佛山三堂院	住宅	在建	173,303.89	34.0%
14	福清	福清养云	住宅	在建	92,591.72	60.0%
15	福清	福清养云二期	住宅用地	在建	34,701.42	49.9%
16	福州	福州和玺	住宅	在建	2,157.94	100.0%
17	福州	福州璟云公馆	住宅用地	在建	64,473.47	100.0%
18	福州	福州君兰和鸣	住宅	在建	86,603.16	49.0%
19	福州	福州领第	住宅	竣工	9,834.91	100.0%
20	福州	福州榕墅湾	住宅、商业	竣工	22,394.38	100.0%
21	福州	福州山外山	商服	在建	62,197.11	65.0%
22	福州	福州天空之城	住宅、商业	竣工	100,631.59	16.5%
23	福州	福州央玺	住宅	竣工	5,928.47	100.0%
24	福州	福州央著	住宅、商业	竣工	15,774.35	51.6%
25	福州	福州养云	住宅	在建	8,121.96	100.0%
26	福州	福州悦府	住宅	竣工	64,976.82	100.0%
27	福州	建发汇成国际	商业	在建	63,437.82	47.6%
28	广州	广州明珠湾玺	住宅	在建	114,550.41	100.0%
29	广州	广州央玺	住宅	竣工	112,735.98	64.0%
30	贵阳	贵阳贵铝项目	住宅	在建	309,090.42	90.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
31	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	竣工	1,968.22	30.0%
32	杭州	杭州东新地块	商业	在建	56,818.26	17.0%
33	杭州	杭州留下西溪云庐	住宅	竣工	28,738.00	10.5%
34	杭州	杭州缙云	住宅	在建	64,150.97	100.0%
35	杭州	杭州书香印翠	住宅	在建	29,810.52	100.0%
36	杭州	杭州天悦	住宅	在建	6,966.58	80.0%
37	杭州	杭州天悦云庐	住宅	在建	57,843.43	100.0%
38	杭州	杭州养云静舍	住宅	竣工	2,080.03	40.2%
39	杭州	杭州紫璋台	住宅	竣工	39,001.53	49.0%
40	杭州	塘北沁园	住宅	竣工	14,809.68	26.0%
41	合肥	合肥珺和府	住宅	在建	220,536.40	60.0%
42	淮安	淮安天玺湾	住宅	在建	278,547.49	80.0%
43	黄石	黄石和玺	综合用地	在建	336,334.22	100.0%
44	济南	济南玖熙府	住宅	在建	170,596.45	100.0%
45	济南	济南天玺	住宅	在建	198,739.96	100.0%
46	济南	济南玺园	住宅	在建	75,684.03	100.0%
47	建瓯	建瓯玺院	住宅、商业	竣工	7,746.66	70.0%
48	建阳	建阳和鸣	住宅	在建	58,178.34	100.0%
49	建阳	建阳和玺	住宅	在建	9,266.75	100.0%
50	建阳	建阳叁里云庐	住宅	在建	132,768.42	70.0%
51	建阳	建阳玺院	住宅、商业	竣工	16,764.95	22.5%
52	建阳	建阳央著	住宅、商业	竣工	6,961.75	70.0%
53	建阳	建阳悦府	住宅、商业	竣工	1,834.08	50.0%
54	建阳	延平玺悦	住宅、商业	在建	89,213.84	75.0%
55	江阴	江阴珺和府	住宅	在建	123,981.24	38.0%
56	江阴	江阴天敌湾	商业	在建	323,528.20	51.0%
57	九江	九江八里府	住宅	在建	124,145.70	70.6%
58	连江	连江领郡	住宅	竣工	194.05	78.0%
59	连江	连江山海大观	住宅用地	在建	163,104.12	65.0%
60	连江	连江书香府	住宅	在建	8,992.65	40.0%
61	连江	连江书香里	住宅、商服	竣工	12,676.12	100.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
62	柳州	柳州磐龙府	住宅	在建	72,076.99	100.0%
63	六安	六安玖熙府	住宅	在建	89,052.58	65.0%
64	龙岩	龙岩和鸣	住宅用地	在建	94,642.59	100.0%
65	龙岩	龙岩上郡	住宅、商业	竣工	2,169.02	70.0%
66	龙岩	龙岩尚悦居	住宅	竣工	2,391.05	40.0%
67	龙岩	龙岩首院	住宅、商服	竣工	12,439.18	100.0%
68	龙岩	龙岩文璟	住宅	在建	68,334.23	100.0%
69	龙岩	龙岩玺院	住宅、商业	竣工	1,709.98	30.0%
70	龙岩	龙岩云著	住宅	在建	171,267.77	100.0%
71	龙岩	漳平文著	住宅用地	在建	140,227.15	50.0%
72	南昌	南昌朝阳九里	商业	在建	133,660.32	49.0%
73	南昌	南昌祥云悦府	住宅用地	在建	132,169.74	49.0%
74	南京	南京和章	住宅用地	在建	122,233.20	100.0%
75	南京	南京和著府	住宅	在建	154,518.04	100.0%
76	南京	南京玖熙府	住宅	在建	15,352.95	49.0%
77	南京	南京珺和府	住宅	在建	6,278.29	100.0%
78	南京	南京润锦园	住宅、商业	竣工	6,972.76	50.0%
79	南京	南京央誉	住宅、商业	竣工	9,335.58	40.0%
80	南宁	南宁北大珑廷	住宅、商业	在建	96,623.59	60.0%
81	南宁	南宁和鸣	住宅	在建	122,984.87	100.0%
82	南宁	南宁和玺	住宅	在建	59,934.77	100.0%
83	南宁	南宁和悦	住宅	在建	74,542.29	100.0%
84	南宁	南宁双玺 1-2 期	住宅、商服	在建	80,092.69	100.0%
85	南宁	南宁玺院	住宅、商业	竣工	23,173.06	51.0%
86	南宁	南宁央玺	住宅、商业	竣工	96,511.52	100.0%
87	南宁	南宁央著	商住	在建	65,353.77	100.0%
88	南通	南通鸿璟园	综合用地	在建	160,880.46	51.0%
89	南通	南通御珑湾	住宅用地	在建	121,127.14	100.0%
90	宁波	宁波春江悦	住宅用地	在建	225,248.36	80.0%
91	宁波	宁波养云	住宅用地	在建	101,142.65	80.0%
92	宁德	宁德和玺	住宅	在建	17,532.89	50.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
93	宁德	宁德时代璟城	住宅、商服、商务金融	在建	66,093.86	50.0%
94	宁德	宁德书香府	住宅	在建	6,158.19	70.0%
95	宁德	宁德天行缦云	住宅	在建	21,093.12	60.0%
96	宁德	宁德天行玺院	住宅	竣工	15,739.39	55.0%
97	宁德	宁德天行泱著	住宅、商业	竣工	13,679.01	50.0%
98	蓬江	蓬江玖云府	住宅用地	在建	216,145.23	51.0%
99	莆田	莆田观澜云著	住宅	在建	56,356.16	40.0%
100	莆田	莆田和鸣兰溪	住宅	在建	44,302.34	51.0%
101	莆田	莆田磐龙府	商业、住宅、教育	在建	17,922.57	100.0%
102	莆田	莆田文著	住宅	在建	134,847.63	80.0%
103	莆田	莆田央誉	住宅	竣工	842.14	100.0%
104	莆田	莆田央著	住宅	竣工	1,350.94	100.0%
105	莆田	莆田玉湖壹号	住宅、商服	在建	2,173.52	100.0%
106	莆田	仙游悦鸣苑	住宅用地	在建	38,991.65	51.0%
107	泉州	南安和玺	住宅	在建	113,595.98	51.0%
108	泉州	南安映月	住宅用地	在建	132,345.97	100.0%
109	泉州	泉州珑璟湾	商业	竣工	3,914.21	55.0%
110	泉州	泉州珑玥湾	住宅、商业	竣工	156.69	65.0%
111	泉州	泉州玺院	住宅	在建	99,156.67	100.0%
112	泉州	泉州中泱天成	住宅、商业	竣工	3,541.15	40.0%
113	泉州	永春泊月	住宅	在建	24,895.41	100.0%
114	三明	三明观邸	住宅、商业	竣工	7,906.70	51.0%
115	三明	三明燕郡	住宅、商业	竣工	720.70	100.0%
116	厦门	海沧 2019HP02	住宅、商服	在建	4,137.77	70.0%
117	厦门	海沧 2019HP03	住宅、商服	在建	19,251.90	70.0%
118	厦门	厦门悦府	住宅	在建	2,973.93	100.0%
119	厦门	厦门叁里云庐	住宅用地	在建	169,010.33	85.0%
120	厦门	厦门和鸣	住宅	在建	3,834.29	49.5%
121	厦门	厦门和玺	住宅	在建	2,372.22	51.0%
122	厦门	厦门缦玥长滩	住宅	在建	193,161.93	85.0%



序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
123	厦门	厦门缦云	商住	在建	679.41	100.0%
124	厦门	厦门书香府邸	商住	在建	1,545.92	100.0%
125	厦门	厦门湾璟	住宅	在建	14,653.15	80.0%
126	厦门	厦门五缘樾月	住宅	在建	72,487.17	73.0%
127	厦门	厦门五缘湾玺	住宅	在建	22,667.51	65.0%
128	厦门	厦门五缘映月	住宅	在建	2,555.89	80.0%
129	厦门	厦门玺樾	住宅、商业	竣工	702.51	95.0%
130	厦门	厦门央玺	住宅、商业	竣工	9,792.64	100.0%
131	厦门	厦门央著一期	住宅、商业	竣工	9,281.73	49.0%
132	厦门	厦门央著二期	住宅、商业	竣工	2,373.12	51.0%
133	厦门	厦门养云	城镇住宅、零售商业、公共设施用地	在建	2,055.04	80.0%
134	上海	上海公园首府	住宅	竣工	21,554.48	100.0%
135	上海	上海和玺	住宅	在建	60,214.16	100.0%
136	上海	上海金玥湾	三类住宅	竣工	53,901.23	51.0%
137	上海	上海玖珑湾	住宅、商业	竣工	194.09	100.0%
138	上海	上海浦上湾	住宅	在建	20,512.66	100.0%
139	上海	上海泗水和鸣	住宅、商业	在建	48,303.05	49.0%
140	上海	上海苏河望	住宅用地	在建	101,563.62	51.0%
141	上海	上海西郊金茂府	住宅	竣工	35,677.78	40.5%
142	上海	上海新江湾 20#地块	住宅、商业	竣工	9,112.13	100.0%
143	上海	上海新江湾 21#地块	住宅、商业	竣工	17,195.31	100.0%
144	上海	上海新江湾 4#地块	住宅	竣工	351.45	100.0%
145	上海	上海新江湾 6#地块	住宅	竣工	1,472.39	100.0%
146	上海	上海央玺	住宅、商业	竣工	48,076.41	37.5%
147	上海	上海云锦湾	住宅	在建	36,108.00	100.0%
148	上饶	上饶央著	住宅	在建	190,846.38	100.0%
149	上饶	上饶楮溪府	住宅	在建	115,444.43	37.0%
150	绍兴	绍兴棠颂和鸣	住宅	在建	92,410.14	51.0%
151	深圳	深圳璟悦轩	商业	竣工	7,814.79	51.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
152	石狮	石狮和鸣	住宅	在建	26,902.61	49.0%
153	石狮	石狮央座	住宅	在建	45,956.68	100.0%
154	石狮	石狮泱著	住宅	在建	503.76	100.0%
155	苏州	苏州春江泊月	住宅、商服	竣工	2,093.72	100.0%
156	苏州	苏州独墅湾	住宅、商业	竣工	14,506.15	100.0%
157	苏州	苏州璟萃雅园	住宅用地	在建	140,556.85	40.0%
158	苏州	苏州园玺	住宅	在建	98,043.71	60.0%
159	苏州	苏州悦江南	住宅	竣工	6,678.89	100.0%
160	苏州	苏州云锦湾	住宅用地	在建	40,620.28	100.0%
161	台州	台州玖珑和玺一期	住宅	在建	41,500.68	51.0%
162	台州	台州玖珑和玺二期	住宅	在建	117,454.67	35.0%
163	太仓	太仓都会之光	住宅	竣工	24,582.56	30.0%
164	太仓	太仓天镜湾	住宅、商业	竣工	6,193.69	100.0%
165	太仓	太仓泱誉	住宅、商业	竣工	973.69	100.0%
166	太仓	太仓泱著	住宅、商业	竣工	49.13	100.0%
167	温州	温州翰林九境	住宅用地	在建	365,777.55	33.0%
168	温州	温州君兰和著	住宅	在建	86,299.28	33.0%
169	温州	温州文澜府邸	住宅	在建	77,541.68	65.0%
170	无锡	无锡泊月湾	住宅	在建	117,400.52	100.0%
171	无锡	无锡和玺	住宅、教育	在建	10,875.55	49.0%
172	无锡	无锡和著	住宅	在建	57,595.69	33.0%
173	无锡	无锡金玥湾	住宅	在建	141,321.90	52.0%
174	无锡	无锡静学和鸣	住宅	在建	188,432.42	100.0%
175	无锡	无锡玖里湾	住宅、商业	竣工	114.48	100.0%
176	无锡	无锡玖里映月	住宅、商服	在建	14,335.80	42.0%
177	无锡	无锡上院	住宅	在建	212,018.35	100.0%
178	武汉	武汉玺院	住宅	竣工	35,959.67	49.0%
179	武汉	武汉玺悦	住宅	竣工	47,930.33	51.0%
180	武夷山	武夷山外山	住宅、商业	竣工	10,566.83	50.0%
181	武夷山	武夷山文澜府	住宅	在建	120,906.14	75.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
182	宿迁	宿迁文瀚府	住宅	在建	238,768.44	100.0%
183	宿迁	宿迁誉璟湾	住宅	在建	349,335.16	100.0%
184	徐州	徐州和玺	住宅	在建	119,523.85	100.0%
185	盐城	盐城珺和府	住宅	在建	179,731.35	49.0%
186	宜兴	宜兴和玺	住宅	在建	129,458.62	60.0%
187	义乌	义乌江映月	住宅	在建	139,600.25	33.0%
188	益阳	益阳央著	住宅	在建	330,282.00	100.0%
189	张家港	张家港和玺	住宅	在建	28,356.54	60.0%
190	张家港	张家港天玺	住宅、商业	竣工	163.39	25.0%
191	张家港	张家港泱誉	住宅	竣工	1,241.33	100.0%
192	张家港	张家港御璟湾	商住	在建	160,230.29	100.0%
193	漳浦	漳浦鹿溪映月	住宅	在建	70,844.94	36.0%
194	漳浦	漳浦玺院	住宅	在建	215,355.22	70.0%
195	漳州	龙海珑玺台	商住	竣工	891.90	100.0%
196	漳州	云霄南湖印	住宅	竣工	56,036.77	80.0%
197	漳州	漳州半山墅	住宅	竣工	1,499.01	100.0%
198	漳州	漳州碧湖双玺	住宅、商业	竣工	1,421.58	100.0%
199	漳州	漳州和悦	住宅	在建	114,411.34	80.0%
200	漳州	漳州和著	住宅、商业	在建	533.86	100.0%
201	漳州	漳州文昌府	二类居住用地	竣工	1,468.75	70.0%
202	漳州	漳州西湖观澜	住宅	在建	91,876.38	50.0%
203	漳州	漳州玺院	住宅	竣工	8,843.00	100.0%
204	漳州	漳州央誉	住宅、商业	在建	14,422.17	100.0%
205	漳州	漳州央著	住宅	竣工	3,341.05	70.0%
206	漳州	长泰山湖院项目	住宅、商服	在建	41,865.56	60.0%
207	漳州	长泰山外山	住宅	竣工	39,134.05	94.0%
208	长沙	长沙泊悦	住宅、商服	竣工	42,433.66	49.0%
209	长沙	长沙观悦	住宅	竣工	28,516.74	49.0%
210	长沙	长沙和著	住宅	在建	262,044.34	49.0%
211	长沙	长沙江山悦	住宅用地	在建	122,551.53	49.0%
212	长沙	长沙玖洲和玺	住宅	在建	315,950.43	100.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
213	长沙	长沙松雅院	住宅	在建	135,435.02	49.0%
214	长沙	长沙央玺	住宅、商业	竣工	20,862.24	100.0%
215	长沙	长沙央著	住宅、商业	竣工	63,434.02	100.0%
216	长沙	长沙中央公园	住宅、商业	竣工	1,282.36	100.0%
217	重庆	重庆和玺	住宅	在建	63,266.59	100.0%
218	珠海	新会和玺	住宅	在建	152,363.76	100.0%
219	珠海	珠海央璟	住宅	在建	18,656.61	100.0%
220	珠海	珠海悦玺	住宅、商业	竣工	65,544.99	100.0%
221	株洲	株洲央著	住宅	在建	456,964.20	100.0%
222	诸暨	诸暨养云	住宅	在建	5,526.86	100.0%
223		尾盘	住宅	竣工	8,648.90	100.0%
以下为联发集团在建或竣工项目：						
1	桂林	乾景御府	住宅	竣工	3,601.60	100.0%
2	桂林	乾景	商住	竣工	17,863.33	100.0%
3	桂林	碧桂园	住宅	在建	19,087.29	40.0%
4	桂林	悦溪府	住宅	竣工	6,906.18	100.0%
5	桂林	春天颂	住宅	在建	175,288.52	50.0%
6	桂林	沁园春	商住	在建	48,743.35	45.0%
7	江门	悦澜山	商住	在建	120,139.69	100.0%
8	柳州	君悦天成	住宅	在建	17,245.37	100.0%
9	柳州	君悦华庭	商住	在建	4,350.90	100.0%
10	柳州	君悦天御	商住	在建	35,176.32	100.0%
11	柳州	山水间	住宅	在建	282,895.06	100.0%
12	柳州	君悦朝阳	住宅	竣工	8,294.72	100.0%
13	柳州	君悦	商住	竣工	9,830.59	100.0%
14	柳州	君悦兰亭	住宅	竣工	24,657.83	100.0%
15	南宁	君澜	商住	竣工	8,582.36	100.0%
16	南宁	青溪府	商住	竣工	37,030.08	51.0%
17	南宁	西棠春晓	住宅	竣工	25,721.20	100.0%
18	南宁	臻境	住宅	在建	123,030.16	100.0%
19	广州	悦璞园	住宅	在建	139,161.20	51.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
20	深圳	天境雅居	住宅	在建	43,655.78	100.0%
21	深圳	悦尚居	住宅	在建	67,850.00	100.0%
22	鄂州	红墅东方	住宅	在建	952,620.16	100.0%
23	赣州	君悦华府	住宅	竣工	20,979.24	100.0%
24	赣州	保利康桥	商住	竣工	15,861.84	49.0%
25	赣州	雍榕华府	商住	竣工	4,158.60	100.0%
26	新余	状元府西地块	住宅	在建	26,402.98	100.0%
27	新余	状元府东地块	住宅	在建	10,703.31	100.0%
28	合肥	君悦风华	住宅	在建	2,516.14	100.0%
29	合肥	滨语听湖	住宅	在建	175,281.08	51.0%
30	九江	联发新旅君悦江山	住宅	竣工	9,868.82	100.0%
31	九江	君悦湖	商住	竣工	30,418.19	100.0%
32	南昌	时代天阶（商业）	商业综合体	在建	82,427.88	100.0%
33	南昌	君悦首府	商住	在建	57,514.03	26.5%
34	南昌	新力合园	商住	竣工	17,390.84	21.0%
35	南昌	西岸春风	商住	在建	8,109.49	51.0%
36	南昌	藏珑大境	商住	在建	101,507.15	50.0%
37	南昌	藏珑府	商住	在建	140,301.81	50.0%
38	南昌	云玺台	住宅	在建	55,917.73	51.0%
39	南昌	时代天悦	住宅	在建	38,503.06	100.0%
40	南昌	时代天骄	住宅	竣工	11,436.37	100.0%
41	南昌	时代天境	商住	竣工	10,190.68	100.0%
42	南昌	时代天阶	住宅	竣工	14,030.00	100.0%
43	南昌	悦玺台	商住	在建	146,386.40	50.1%
44	南昌	四季光年	商住	在建	93,274.71	50.0%
45	武汉	璞悦府	商住	在建	112,929.63	100.0%
46	武汉	云璟	住宅	在建	185,267.16	100.0%
47	武汉	九都国际	商住	竣工	13,006.93	100.0%
48	武汉	悦府	住宅	在建	98,031.96	100.0%
49	福州	君樾府一期	住宅	在建	49,782.86	100.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
50	福州	君樾府二期	住宅	在建	55,498.33	100.0%
51	福州	臻品	住宅	在建	13,851.05	100.0%
52	莆田	君领天玺	住宅	在建	49,057.83	100.0%
53	莆田	龙德井壹号	商住	在建	95,094.69	49.0%
54	莆田	君领绶溪	住宅	竣工	2,372.40	100.0%
55	莆田	保利林语溪	住宅	竣工	27,306.63	20.0%
56	莆田	世茂云图	住宅	竣工	3,405.97	51.0%
57	莆田	玉湖天境	住宅	在建	23,258.48	45.0%
58	泉州	晋江云城	住宅	竣工	93,740.58	31.0%
59	泉州	君悦湾	住宅	竣工	3,201.86	100.0%
60	泉州	都会之光	住宅	在建	41,274.13	50.0%
61	厦门	时代天境	住宅	在建	15,957.95	100.0%
62	厦门	中央公园	住宅	竣工	18,257.40	25.0%
63	厦门	嘉和府	住宅	在建	4,747.60	100.0%
64	厦门	禹洲璟阅城	住宅	竣工	130,952.35	49.0%
65	厦门	君领学府	住宅	在建	41,906.43	100.0%
66	厦门	联发正荣府	住宅	在建	69,368.12	49.0%
67	厦门	臻华府	住宅	在建	130,267.22	49.0%
68	漳州	桃李春风云境	住宅	在建	9,746.31	40.0%
69	漳州	桃李春风浅山	住宅	在建	33,275.43	40.0%
70	漳州	桃李春风云麓	住宅	在建	17,521.61	40.0%
71	漳州	桃李春风	住宅	在建	13,454.30	40.0%
72	漳州	君领壹号	住宅	在建	150,100.09	100.0%
73	漳州	君领首府	住宅	竣工	21,640.56	100.0%
74	漳州	君樾西湖	住宅	在建	98,541.70	100.0%
75	杭州	檀境里	住宅	在建	145,817.94	51.0%
76	杭州	春来雅庭	住宅	在建	11,948.02	34.0%
77	杭州	藏珑玉墅	住宅	竣工	3,692.14	100.0%
78	杭州	藏珑大境	住宅	竣工	6,374.15	100.0%
79	杭州	北秀观云	住宅	在建	9,786.07	100.0%
80	杭州	溪语宸庐	住宅	竣工	5,985.00	100.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
81	南京	翡翠方山	住宅	竣工	7,008.77	100.0%
82	南京	云启	住宅	在建	109,453.01	100.0%
83	南京	玖樾印象	住宅	在建	63,248.08	34.0%
84	南京	云锦四季府	住宅	在建	39,010.03	25.0%
85	南京	云樾观山府	住宅	在建	142,341.38	50.0%
86	南京	都会江来府	住宅	在建	129,749.80	34.0%
87	苏州	苏悦湾	住宅	竣工	10,728.41	16.5%
88	苏州	棠颂	住宅	在建	822.39	100.0%
89	徐州	水沐玖悦府	商住	在建	188,597.24	33.0%
90	徐州	翠屏风华	商住	在建	86,924.06	34.0%
91	镇江	悦山园	住宅	在建	82,654.88	34.0%
92	天津	静湖壹号	住宅	在建	41,215.33	100.0%
93	天津	禹洲悦府	住宅	竣工	12,300.00	51.0%
94	天津	熙园	住宅	竣工	3,297.13	100.0%
95	天津	锦里	住宅	在建	21,200.88	100.0%
96	重庆	黛山璟悦	住宅	在建	403,532.50	100.0%
97	重庆	君领首府	住宅	在建	138,059.08	50.0%
98	重庆	君领西城	住宅	竣工	25,999.90	100.0%
99	重庆	龙洲湾 1 号	商住	在建	111,311.37	100.0%
100	重庆	玺悦	住宅	在建	66,691.23	100.0%
101	重庆	南山山晓	住宅	在建	100,476.77	80.0%
102	重庆	西城首府	商住	竣工	65,174.51	100.0%
103	重庆	欣悦	住宅	竣工	29,581.37	100.0%
104	悉尼	首府	住宅	竣工	14,822.00	40.0%
105	桂林	乾景欣悦	商住	竣工	139.00	100.0%
106	桂林	旭景	商住	竣工	200.00	100.0%
107	桂林	悠山郡	商住	竣工	7,745.84	51.0%
108	柳州	柳雍府	商住	竣工	2,782.04	100.0%
109	柳州	荣君府	商住	竣工	3,183.56	100.0%
110	柳州	滨江	商住	竣工	5,400.36	100.0%
111	南宁	境界	商住	竣工	4,047.23	30.0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	权益比例
112	南宁	西城 1 号	商住	竣工	1,930.92	33.0%
113	南宁	君悦	商住	竣工	15,426.17	30%
114	赣州	君悦华庭	商住	竣工	63.56	100%
115	南宁	尚筑	商住	竣工	9,751.48	100%
116	赣州	君悦滨江	商住	竣工	97.63	100%
117	赣州	君玺	商住	竣工	26.49	100%
118	九江	浔阳府	商住	竣工	156.12	50%
119	南昌	君悦湖	住宅	竣工	925.98	100%
120	南昌	联发广场	商住	竣工	215.81	100%
121	南昌	金域滨江	商住	竣工	1,013.43	30%
122	南昌	君领朝阳	商住	竣工	396.00	100%
123	南昌	君悦华庭	商住	竣工	4,411.56	100%
124	南昌	公园前	商住	竣工	496.40	100%
125	南昌	君悦朝阳	商住	竣工	251.00	100%
126	武汉	九都府	商住	竣工	75.00	100%
127	莆田	君领兰溪	住宅	竣工	1,003.52	100%
128	莆田	尚书第	商住	竣工	1,729.94	100%
129	泉州	海峡 1 号	商住	竣工	6,007.51	51%
130	厦门	欣悦华庭	商住	竣工	2,091.82	55%
131	厦门	欣悦湾	商住	竣工	333.04	100%
132	扬州	君悦华府	商住	竣工	704.61	100%
133	扬州	星领地	商住	竣工	2,230.14	100%
134	天津	滨海琴墅	商住	竣工	3,541.45	100%
135	天津	红郡	商住	竣工	164.68	60%
136	重庆	公园里	商住	竣工	4,542.45	100%
137	重庆	金开融府	商住	竣工	256.72	30%
138	重庆	瞰青	商住	竣工	11,980.67	30%

说明 1：上表未包含公司的土地一级开发业务。截至 2021 年 12 月末，公司的土地一级开发业务尚余土地面积 29.24 万平方米，对应的规划计容建筑面积为 89.05 万平方米。



说明 2：上表中“权益比例”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含 建发国际）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际直接或间接拥有项目的股权比例。

## （2）行业地位及竞争情况

### 1）房地产行业情况

2021 年，中央围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，在供需两端精准调控，从而推动房地产行业平稳健康发展。国家统计局数据显示，2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%；全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%，其中，住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，同比增长 5.2%。

### 2）所处行业地位

公司下属控股房地产子公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，公司下属控股房地产子公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。

公司控股子公司建发房产具有房地产开发壹级资质，多年来凭借专业化的操作和稳健务实的经营，成功开发了一系列城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、高端写字楼、商业及综合体、大型公建等类型的房地产项目，始终以优异的建筑品质和领先的全程客服而著称，成功塑造了钻石品牌精雕细琢、恒久坚固、保值增值的高端形象。建发房产获得福建省著名商标、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“中国房地产开发企业 50 强（2021 年第 36 名）”、“福建省房地产企业百强首位”等殊荣。

公司控股子公司联发集团具有房地产开发壹级资质，是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商。历经近 30 年的发展，作为品质生活缔造者和区域繁荣建设者，联发集团开发区域已涵盖厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津和扬州等城市。联发集团在业界享有较高的声誉，并位列中

国房地产开发企业 50 强（2020 年第 45 名）、“2021 中国房地产百强企业（第 43 位）”等。

### **3) 公司具备的主要竞争优势**

#### **A. 项目开发资源优势**

公司的土地储备充足，现拥有逾千万平方米总建筑面积的开发类项目储备，可供未来 3-5 年开发之需。

#### **B. 品牌优势**

公司下属公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，公司下属公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。

#### **C. 区域优势**

厦门市位于中国经济发达的东南沿海地区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市。1996 年厦门市被交通部指定为海峡两岸船舶直航首选口岸，2005 年福建已确定为海峡西岸经济区，厦门市作为海峡西岸经济区的重要中心城市，无疑进一步确定了厦门市全国重点港口城市的地位。厦门经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为公司的发展创造了一个良好的企业发展宏观环境。同时，厦门市多年被评为中国十大宜居城市之一，为房地产业务的发展提供了良好的自然环境基础。

#### **D. 产品质量、节能优势**

公司在房地产建筑过程中结合自然条件，将户型优化升级，做到全明设计和南北通透，使其具有良好的采光、通风条件；在建筑中大范围地使用无毒无害的新型保温隔热材料和高科技设备设施，如外墙内保温节能技术体系、LOW-E 中空玻璃窗、户式新风系统、热泵热水器等，既改善了居住舒适度，又有效节省了能耗。

#### **E. 具有优秀的管理团队**

公司处于高速发展阶段，对各类人才需求量较大。公司一直注重人才储备及引进，目前公司的管理朝着专业化、科学化方向发展。公司决策层具有较高的凝聚力、决策能力、沟通能力和协作能力，面对变化中的房地产市场，管理水平不断提高。

#### **（四）公司主营业务和经营性资产实质变更情况**

报告期内，发行人主营业务及经营性资产未发生实质性变更。

### **八、其他与发行人主体相关的重要情况**

报告期内，未发现发行人曾受到媒体质疑；截至募集说明书出具日，未发现发行人存在受到媒体质疑的情况。

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 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、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

募集说明书引用的财务数据来自于公司 2019 年、2020 年、2021 年经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了容诚审字[2020]361Z0139 号、容诚审字[2021]361Z0170 号和容诚审字[2022]361Z0175 号的标准无保留意见审计报告。

公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

发行人报告期内的重大会计政策变更如下所示：

##### 1、2019 年度重大会计政策变更

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。

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，根据本准则进行调整，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、2020 年度重大会计政策变更

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。此项会计政策变更经本公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。厦门建发股份有限公司 2020 年度财务报表附注 59 因执行新收入准则，本公司合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日的数据。

投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式为了能更加客观地反映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决定自 2020 年 10 月 1 日起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。此项会计政策变更经本公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

### 3、2021 年度重大会计政策变更

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”）。本公司自 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，详见附注三、30。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

#### ①本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 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：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产；

C.在首次执行日，本公司按照附注三、22，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

## ②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款

进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

### ③售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注三、27 作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

上述会计政策变更经本公司于 2021 年 4 月 29 日召开的第八届董事会第九次会议审议通过。

报告期内，发行人未进行重大会计估计调整。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	建发（苏州）新能源有限公司	供应链运营	100.00
2	广西建发盛隆物流科技有限公司	供应链运营	60.00
3	森信纸业集团有限公司	供应链运营	70.66
4	偉紙發展有限公司	供应链运营	70.66
5	伟纸（深圳）纸业发展有限公司	供应链运营	70.66
6	远通纸业（山东）有限公司	供应链运营	70.66
7	兰州建发再生金属资源有限公司	供应链运营	100.00
8	成都建发电科机电设备有限公司	供应链运营	100.00
9	Carpo Shipping Co.,Limited	供应链运营	100.00



10	泗洪建魄清洁能源有限公司	供应链运营	100.00
11	Dike Shipping Co., Limited	供应链运营	100.00
12	厦门建翔尚达有限公司	供应链运营	100.00
13	厦门昌翔利发贸易有限公司	供应链运营	100.00
14	厦门建致有限公司	供应链运营	51.00
15	柏亿（厦门）汽车销售有限公司	供应链运营	100.00
16	上海源鑫达供应链管理有限公司	供应链运营	100.00
17	四川宏炜泰国际贸易有限公司	供应链运营	60.00
18	厦门同金供应链有限公司	供应链运营	100.00
19	建发（淄博）供应链管理有限公司	供应链运营	95.00
20	深圳粤佰隆供应链服务有限公司	供应链运营	51.00
21	厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	供应链运营	40.01
22	厦门领拓商业服务有限公司	商业综合体管理	100.00
23	莆田联中百置业有限公司	房地产开发	34.00
24	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	房地产业	85.00
25	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	房地产业	67.00
26	贵州中天聚合房地产开发有限公司	房地产业	100.00
27	常州融誉置业有限公司	房地产业	75.51
28	漳州兆融房地产开发有限公司	房地产业	100.00
29	漳州兆赫房地产开发有限公司	房地产业	70.00
30	厦门城展物业管理有限公司	物业管理	100.00
31	莆田利兆嘉建筑装饰工程有限公司	装修装饰	51.00
32	福州兆鑫房地产开发有限公司	房地产业	100.00
33	漳州兆庆房地产有限公司	房地产业	100.00
34	北京兆昌房地产开发有限公司	房地产业	100.00
35	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	房地产业	100.00
36	漳州兆隆房地产有限公司	房地产业	90.00
37	漳州兆耀房地产有限公司	房地产业	54.10
38	漳州兆欣房地产有限公司	房地产业	64.30
<b>2022 年 1-3 月不再纳入合并的子公司</b>			

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	成都兆悦欣房地产开发有限公司	房地产业	-100.00
2	福建怡鹭路面新材料有限公司	非金属矿物制品业	-6.00
<b>2021 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
2	南宁兆荣房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
3	苏州兆骏房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
4	宿迁兆信房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
5	龙岩利昇房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
6	宁德兆悦房地产有限公司	房地产业务	51.00
7	绍兴兆盛房地产有限公司	房地产业务	51.00
8	厦门恒臻晨房地产开发有限公司	房地产业务	80.00
9	宁波兆汇房地产有限公司	房地产业务	80.00
10	莆田兆宸置业有限公司	房地产业务	100.00
11	柳州兆宸房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
12	郑州银悦置业有限公司	房地产业务	100.00
13	南安市园区置业发展有限公司	房地产业务	100.00
14	厦门兆智智能科技有限公司	应用服务业	100.00
15	上海建朗尚达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
16	厦门建发生活资材有限责任公司	供应链运营业务	新设立
17	黑龙江三都国际贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
18	深圳新仕达汽配贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
19	张家港保税区建发供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
20	Artemis Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
21	厦门集昌供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
22	Eurybia Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
23	厦门建发钢铁物流有限公司	供应链运营业务	新设立
24	浙江晟茂博远供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
25	浙江新纸源工贸有限公司	供应链运营业务	新设立
26	海南佰骏供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立

27	海南森虹贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
28	建发民生俄罗斯有限公司	供应链运营业务	新设立
29	天津星帆租赁有限公司	供应链运营业务	新设立
30	GALATEA SHIPPING CO., LIMITED	供应链运营业务	新设立
31	Hera Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
32	KALE SHIPPING CO., LIMITED	供应链运营业务	新设立
33	建发（南京）供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
34	建发商事株式会社	供应链运营业务	新设立
35	天津建发美锦能源有限公司	供应链运营业务	新设立
36	海南先行国际贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
37	国际汽车合作有限责任公司	供应链运营业务	新设立
38	龙岩利鸣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
39	南京兆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
40	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
41	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
42	宁德兆诚房地产有限公司	房地产业务	新设立
43	厦门兆澄垚投资有限公司	房地产业务	新设立
44	宁德兆臻房地产有限公司	房地产业务	新设立
45	厦门兆达盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
46	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
47	厦门兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
48	宁德兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
49	上海兆颢企业管理有限公司	房地产业务	新设立
50	益阳悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
51	宁波兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立
52	长沙兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
53	南通兆发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
54	福州品悦行装修工程有限公司	房地产业务	新设立
55	莆田兆融置业有限公司	房地产业务	新设立
56	南京兆坤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	佛山怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立

58	温州兆家房地产有限公司	房地产业务	新设立
59	厦门悦发商业管理有限公司	房地产业务	新设立
60	厦门兆和盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
61	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
62	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
63	上海兆钏房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
64	莆田利臻建筑工程有限公司	房地产业务	新设立
65	江阴建瓴房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
66	南通兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
67	泉州兆磊置业有限公司	房地产业务	新设立
68	南通兆坤企业管理有限公司	房地产业务	新设立
69	温州兆津企业管理有限公司	房地产业务	新设立
70	杭州兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
71	杭州兆润房地产有限公司	房地产业务	新设立
72	福州兆煜珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	福州兆禧珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
74	福州兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
75	福州兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	深圳兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
77	广州市兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
78	广州市泓瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
79	广州市泓盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
80	广州市泓宇房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
81	广州市兆旭房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
82	杭州兆泽房地产有限公司	房地产业务	新设立
83	杭州兆顺房地产有限公司	房地产业务	新设立
84	杭州兆悦房地产有限公司	房地产业务	新设立
85	杭州兆和房地产有限公司	房地产业务	新设立
86	杭州兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立

87	杭州兆嘉房地产有限公司	房地产业务	新设立
88	宁波兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
89	宁波兆和珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
90	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
91	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
92	宁德兆驰房地产有限公司	房地产业务	新设立
93	六安兆顺房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
94	泉州兆隆置业有限公司	房地产业务	新设立
95	上饶兆颂置业有限公司	房地产业务	新设立
96	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
97	柳州怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
98	莆田信诚装修工程有限公司	房地产业务	新设立
99	石狮信诚装修工程有限公司	房地产业务	新设立
100	北京兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
101	南宁兆润房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
102	福州兆宇盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
103	福州兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
104	福州兆达盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
105	福州兆汇盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
106	温州兆盛房地产有限公司	房地产业务	新设立
107	济南兆悦装配建筑工程有限公司	房地产业务	新设立
108	无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
109	上饶兆昱置业有限公司	房地产业务	新设立
110	莆田兆涵垚置业有限公司	房地产业务	新设立
111	重庆怡仁物业管理有限公司	房地产业务	新设立
112	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
113	厦门景勇胜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
114	厦门建壹悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
115	厦门建盛悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

116	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
117	宿迁兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
118	佛山市悦发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
119	广州市兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
120	武夷山兆益房地产有限公司	房地产业务	新设立
121	漳州兆昌房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
122	盐城兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
123	佛山市兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
124	九江兆益房地产有限公司	房地产业务	新设立
125	义乌兆盈房地产有限公司	房地产业务	新设立
126	桐庐兆禧房地产有限公司	房地产业务	新设立
127	长沙兆祥房地产有限公司	房地产业务	新设立
128	济南兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
129	泉州兆华置业有限公司	房地产业务	新设立
130	六安建颂房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
131	济南兆发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
132	宜兴建宜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
133	台州兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
134	台州兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
135	宁德兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立
136	宁德兆福房地产有限公司	房地产业务	新设立
137	宁德兆润房地产有限公司	房地产业务	新设立
138	厦门兆荟信钟投资有限公司	房地产业务	新设立
139	合肥兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
140	泉州兆铭置业有限公司	房地产业务	新设立
141	福清兆荣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
142	杭州品悦行装修工程有限公司	房地产业务	新设立
143	温州怡诚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
144	湖南怡悦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
145	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	房地产业务	新设立
146	厦门信佳工程管理有限公司	房地产业务	新设立
147	泉州兆恒置业有限公司	房地产业务	新设立

148	江门市建鑫置业有限公司	房地产业务	新设立
149	九江兆浔房地产有限公司	房地产业务	新设立
150	厦门利璟管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
151	上海兆开企业管理有限公司	房地产业务	新设立
152	福州兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
153	上海兆朗企业管理有限公司	房地产业务	新设立
154	温州怡兆物业管理有限公司	房地产业务	新设立
155	诸暨怡盛物业管理有限公司	房地产业务	新设立
156	广州联粤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
157	西安联宏泰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
158	西安联裕泰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
159	重庆联欣盛置业有限公司	房地产业务	新设立
160	合肥联昌弘物业服务有限公司	房地产业务	新设立
161	厦门联嘉悦置业有限公司	房地产业务	新设立
162	漳州联嘉置业有限公司	房地产业务	新设立
163	深圳联粤物业服务有限公司	房地产业务	新设立
164	桂林茁荣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
165	大田闽西南开发建设有限公司	房地产业务	新设立
166	福建闽西南建筑产业化有限公司	房地产业务	新设立
167	龙岩闽西南商业管理有限公司	房地产业务	新设立
168	广州联立房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
169	福州榕盛置业有限公司	房地产业务	新设立
170	莆田至盛装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
171	合肥联滨房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
172	建发（临沂）供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
173	南宁建益达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
174	武汉建发光谷产业服务有限公司	供应链运营业务	新设立
175	上海建力尚达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
176	厦门集金供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
177	Glenfor Investment Holding Limited	供应链运营业务	新设立
178	NCD Investment Holding Limited	供应链运营业务	新设立

179	广州联粤物业服务有限公司	物业管理	新设立
180	南京科鑫房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
181	南京旭江置业发展有限公司	房地产开发	新设立
182	南京新劲联房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
183	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
184	徐州美屏房地产发展有限公司	房地产开发	新设立
185	福州君泰装饰工程有限公司	装修工程	新设立
186	泉州金联房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
187	厦门联正悦投资有限公司	资产管理、房地产开发	新设立
188	厦门卓盛嘉业投资有限公司	投资管理、房地产开发	新设立
189	厦门联荣悦置业有限公司	房地产开发	新设立
190	厦门锦城万华投资有限公司	投资管理、房地产开发	新设立
191	南昌泽美房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
192	重庆联憬盛置业有限公司	房地产开发	新设立
193	合肥联荣房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
194	桂林安君房地产开发有限公司	房地产开发	45.00
195	南京市新劲联装饰装修有限公司	房地产开发	新设立
196	莆田联正宏置业有限公司	房地产开发	新设立
197	上海兆祥崇房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
198	黄石悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
199	徐州兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
200	漳州兆澄房地产有限公司	房地产业务	新设立
201	江西亿凯房地产有限公司	房地产业务	新设立
202	厦门兆正盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
203	厦门兆腾达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
204	厦门兆和源房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
205	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	房地产业务	新设立
206	洛阳泉舜物业服务有限公司	房地产业务	新设立
207	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
208	江西兆骏房地产有限公司	房地产业务	新设立



209	义乌怡锦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
210	莆田兆启置业有限公司	房地产业务	新设立
211	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
212	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
213	泉州兆臻置业有限公司	房地产业务	新设立
214	台州兆汇禾企业管理有限公司	房地产业务	新设立
215	广州市裕发房地产开发有限公司	房地产业务	67.00
216	龙岩利惠房地产开发有限公司	房地产业务	50.00
217	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	房地产业务	新设立
218	江门怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
219	福建兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
220	漳州兆旌房地产有限公司	房地产业务	新设立
221	厦门旺俐股权投资有限公司	房地产业务	新设立
222	厦门兆樾投资有限公司	房地产业务	新设立
223	厦门兆百俐房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
224	厦门垚汇投资有限公司	房地产业务	新设立
225	厦门垚泽投资有限公司	房地产业务	新设立
226	上饶兆东置业有限公司	房地产业务	新设立
227	厦门迦善居建筑装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
228	厦门荟凌居建筑装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
229	南通奢梵装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
230	湖南怡仁物业管理有限公司	房地产业务	新设立
231	湖南怡旭物业管理有限公司	房地产业务	新设立
232	江门市骏腾房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
233	广州骏逸房地产有限公司	房地产业务	51.00
234	江阴鑫茂房地产有限公司	房地产业务	16.80
235	合诚工程咨询集团股份有限公司	房地产业务	24.51
236	厦门新合家物业管理有限公司	房地产业务	100.00
237	南昌万坤置业有限公司	房地产业务	50.00
238	PT CND INTERNATIONAL TRADE INDONESIA	供应链业务	新设立

239	C&D MATERIAL INC.	供应链业务	新设立
240	C&D Clean Energy Germany GmbH	供应链业务	新设立
241	捷昌（海南）国际供应链有限公司	供应链业务	新设立
242	广东建颖发供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
243	上海建隆尚达新材料科技有限公司	供应链业务	新设立
244	包头建发物资有限公司	供应链业务	新设立
245	安陆建发钢铁再生资源有限公司	供应链业务	新设立
246	兰州建发钢铁再生资源有限公司	供应链业务	新设立
247	辽宁建德尚达再生资源有限公司	供应链业务	新设立
248	金华胜博供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
249	香港信科有限公司	供应链业务	新设立
250	天津建鑫供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
251	绥芬河市建发物产有限公司	供应链业务	新设立
252	建发（南通）港务有限公司	供应链业务	新设立
253	厦门建发机电设备供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
254	佛山市宏通科学仪器有限公司	供应链业务	新设立
255	天津星鹭租赁有限公司	供应链业务	新设立
256	天津星誉租赁有限公司	供应链业务	新设立
257	深圳新仕达汽配贸易有限公司	供应链业务	新设立
258	福州众泽汽车有限公司	供应链业务	新设立
259	恒裕丰国际贸易（沈阳）有限公司	供应链业务	新设立
260	厦门奥瀚汽车有限公司	供应链业务	新设立
261	恒裕丰国际贸易（福州）有限公司	供应链业务	新设立
262	天津恒茂供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
263	建发（南宁）供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
264	上海建魄清洁能源科技有限公司	供应链业务	新设立
265	连云港建魄清洁能源科技有限公司	供应链业务	新设立
266	厦门建发清源新能源有限公司	供应链业务	新设立
267	南京建发清洁能源有限公司	供应链业务	新设立

268	HeraShipping Co., Limited	供应链业务	新设立
269	Tanya Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
270	Melissa Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
271	Asteria Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
272	Aoede Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
273	Eos Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
274	Apollo Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
275	Helen Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
276	Dione Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
277	Doris Shipping Co., Limited	供应链业务	新设立
278	Gaia shipping co., limited	供应链业务	新设立
279	Clio shipping co., limited	供应链业务	新设立
280	Mount Everest ShippingPte. Ltd.	供应链业务	新设立
281	江阴建祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
282	南通璞颜装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
283	厦门添芸投资有限公司	房地产业务	新设立
284	福清兆锦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
285	宁德兆鸣房地产有限公司	房地产业务	新设立
286	福州品悦汇装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
287	厦门添旭投资有限公司	房地产业务	新设立
288	徐州建祥管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
289	合肥建美房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
290	福州兆硕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
291	莆田兆宇置业有限公司	房地产业务	新设立
292	福州兆益房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
293	成都兆和璟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
294	上海兆乾房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
295	成都兆悦欣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
296	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
297	泉州兆腾置业有限公司	房地产业务	新设立
298	泉州兆熙置业有限公司	房地产业务	新设立
299	长沙兆欣房地产有限公司	房地产业务	新设立
300	长沙兆辰房地产有限公司	房地产业务	新设立

301	上海怡俪装修工程有限公司	房地产业务	新设立
302	厦门添鹭房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
303	厦门添兴房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
304	北京兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
305	湖北怡悦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
306	德阳怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
307	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	房地产业务	新设立
308	深圳联明房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
309	厦门闽西南投资有限公司	房地产业务	新设立
310	莆田盛启装修工程有限公司	房地产业务	新设立
311	厦门万华锦业投资有限公司	房地产业务	新设立
312	厦门联嘉升工程管理有限公司	房地产业务	新设立
313	西安新联发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
314	厦门联招和悦投资有限公司	房地产业务	新设立
<b>2021 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	福建德尔医疗实业有限公司 (含下属子公司)	批发业	100.00
2	建瓯中恒房地产有限公司	房地产业务	75.00
3	建瓯发云房地产有限公司	房地产业务	75.00
4	厦门市品传蕊置业有限公司	房地产业务	100.00
5	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
6	新余建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
7	福建友顺房地产开发有限公司	房地产业务	注销
8	福建嘉祥房地产开发有限公司	房地产业务	注销
9	福州长盛房地产开发有限公司	房地产业务	注销
10	厦门翥颺颺投资合伙企业(有限合伙)	商务服务业	注销
11	厦门市品传颂置业有限公司	房地产业务	100.00
25	厦门恒远百润体育运动有限公司	供应链运营业务	100.00
26	龙岩市建发汽车销售服务有限公司	供应链运营业务	100.00
27	联发-财通定增 1 号资产管理计划	资产管理	注销

28	财通基金-联发 2 号资产管理计划	资产管理	注销
29	厦门兆尚置业有限公司	房地产业务	注销
30	厦门建瑞房地产开发有限公司	房地产业务	注销
31	厦门兆泉房地产开发有限公司	房地产业务	注销
32	仙游兆挺置业有限公司	房地产业务	55.00
33	泉州建汇房地产开发有限公司	房地产业务	52.00
34	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	房地产业务	51.00
35	励德置业（福州）有限公司		70.00
36	Woodside Shipping Co., Limited	供应链业务	注销
37	杭州醇铭酒业有限公司	供应链业务	注销
38	厦门市品传珑置业有限公司	房地产业务	注销
39	厦门市品传阔置业有限公司	房地产业务	注销
40	厦门市品传鉴置业有限公司	房地产业务	注销
41	厦门市品传慧置业有限公司	房地产业务	注销
42	厦门市品传鸿置业有限公司	房地产业务	注销
43	厦门市品传衡置业有限公司	房地产业务	注销
44	厦门市品传恒置业有限公司	房地产业务	注销
45	厦门市品传浩置业有限公司	房地产业务	注销
46	厦门市品传豪置业有限公司	房地产业务	注销
47	厦门市品传行置业有限公司	房地产业务	注销
48	厦门市品传格置业有限公司	房地产业务	注销
49	厦门市品传凡置业有限公司	房地产业务	注销
50	厦门市品传发置业有限公司	房地产业务	注销
51	厦门市品传蒂置业有限公司	房地产业务	注销
52	厦门市品传第置业有限公司	房地产业务	注销
53	厦门市品传德置业有限公司	房地产业务	注销
54	厦门市品传道置业有限公司	房地产业务	注销
55	厦门市品传聪置业有限公司	房地产业务	注销
56	厦门市品传博置业有限公司	房地产业务	注销
57	厦门市品传斌置业有限公司	房地产业务	注销
58	厦门市品传彬置业有限公司	房地产业务	注销
59	厦门市品传清置业有限公司	房地产业务	注销
60	厦门市品传致置业有限公司	房地产业务	注销

61	厦门市品传质置业有限公司	房地产业务	注销
62	厦门市品传正置业有限公司	房地产业务	注销
63	厦门市品传臻置业有限公司	房地产业务	注销
64	厦门市品传泽置业有限公司	房地产业务	注销
65	厦门市品传韵置业有限公司	房地产业务	注销
66	厦门市品传悦置业有限公司	房地产业务	注销
67	厦门市品传全置业有限公司	房地产业务	注销
68	厦门市品传裕置业有限公司	房地产业务	注销
69	厦门市品传瑜置业有限公司	房地产业务	注销
70	厦门市品传愉置业有限公司	房地产业务	注销
71	厦门市品传优置业有限公司	房地产业务	注销
72	厦门市品传毅置业有限公司	房地产业务	注销
73	厦门市品传逸置业有限公司	房地产业务	注销
74	厦门市品传益置业有限公司	房地产业务	注销
75	厦门市品传轶置业有限公司	房地产业务	注销
76	厦门市品传艺置业有限公司	房地产业务	注销
77	厦门市品传颐置业有限公司	房地产业务	注销
78	厦门市品传怡置业有限公司	房地产业务	注销
79	厦门市品传耀置业有限公司	房地产业务	注销
80	厦门市品传雅置业有限公司	房地产业务	注销
81	厦门市品传轩置业有限公司	房地产业务	注销
82	厦门市品传旭置业有限公司	房地产业务	注销
83	厦门市品传秀置业有限公司	房地产业务	注销
84	厦门市品传兴置业有限公司	房地产业务	注销
85	厦门市品传鑫置业有限公司	房地产业务	注销
86	厦门市品传新置业有限公司	房地产业务	注销
87	厦门市品传贤置业有限公司	房地产业务	注销
88	厦门市品传玺置业有限公司	房地产业务	注销
89	厦门市品传文置业有限公司	房地产业务	注销
90	厦门市品传维置业有限公司	房地产业务	注销
91	厦门市品传威置业有限公司	房地产业务	注销
92	厦门市品传腾置业有限公司	房地产业务	注销
93	厦门市品传舒置业有限公司	房地产业务	注销
94	厦门市品传仕置业有限公司	房地产业务	注销

95	厦门市品传胜置业有限公司	房地产业务	注销
96	厦门市品传圣置业有限公司	房地产业务	注销
97	厦门市品传升置业有限公司	房地产业务	注销
98	厦门市品传上置业有限公司	房地产业务	注销
99	厦门市品传善置业有限公司	房地产业务	注销
100	厦门市品传森置业有限公司	房地产业务	注销
101	厦门市品传睿置业有限公司	房地产业务	注销
102	厦门市品传锐置业有限公司	房地产业务	注销
103	厦门市品传铨置业有限公司	房地产业务	注销
104	厦门市品传强置业有限公司	房地产业务	注销
105	厦门市品传目置业有限公司	房地产业务	注销
106	厦门市品传茗置业有限公司	房地产业务	注销
107	厦门市品传明置业有限公司	房地产业务	注销
108	厦门市品传美置业有限公司	房地产业务	注销
109	厦门市品传露置业有限公司	房地产业务	注销
110	厦门市品传璐置业有限公司	房地产业务	注销
111	厦门市品传禄置业有限公司	房地产业务	注销
112	厦门市品传乐置业有限公司	房地产业务	注销
113	厦门市品传蓝置业有限公司	房地产业务	注销
114	厦门市品传兰置业有限公司	房地产业务	注销
115	厦门市品传科置业有限公司	房地产业务	注销
116	厦门市品传骏置业有限公司	房地产业务	注销
117	厦门市品传精置业有限公司	房地产业务	注销
118	厦门市品传晶置业有限公司	房地产业务	注销
119	厦门市品传京置业有限公司	房地产业务	注销
120	厦门市品传杰置业有限公司	房地产业务	注销
121	厦门市品传建置业有限公司	房地产业务	注销
122	厦门市品传佳置业有限公司	房地产业务	注销
123	厦门市品传极置业有限公司	房地产业务	注销
124	厦门市品传汇置业有限公司	房地产业务	注销
125	厦门市品传华置业有限公司	房地产业务	注销
126	厦门市品传宏置业有限公司	房地产业务	注销
127	厦门市品传和置业有限公司	房地产业务	注销
128	厦门市品传驰置业有限公司	房地产业务	注销

129	厦门市品传凌置业有限公司	房地产业务	注销
130	厦门市品传呈置业有限公司	房地产业务	注销
131	厦门市品传昌置业有限公司	房地产业务	注销
132	厦门市品传甄置业有限公司	房地产业务	注销
133	厦门市品传兆置业有限公司	房地产业务	注销
134	厦门市品传昱置业有限公司	房地产业务	注销
135	厦门市品传灵置业有限公司	房地产业务	注销
136	厦门市品传晖置业有限公司	房地产业务	注销
137	厦门市品传贵置业有限公司	房地产业务	注销
138	厦门市品传冠置业有限公司	房地产业务	注销
139	厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司	供应链业务	注销
140	南昌联高置业有限公司	房地产业务	注销
141	南昌联交科置业有限公司	房地产业务	注销
<b>2020 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	连江兆汇沣置业有限公司	房地产业务	40
2	桐庐兆银建设发展有限公司 (含桐庐银悦商业发展有限公司)	批发业	80
3	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	房地产业务	90
4	厦门市佰睿健康产业有限公司	社会工作	100
5	厦门恒融晨房地产开发有限公司	房地产业务	80
6	福建闽西南城市协作开发集团有限公司 (含福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司)	房地产业务	20
7	新余市永越置业有限公司	房地产业务	51
8	杭州浙芷企业管理有限公司 (含杭州绿城浙芷置业有限公司)	商务服务业	34
9	天津建发能源发展有限公司	供应链运营业务	新设立
10	四川建发钢材仓储服务有限公司	供应链运营业务	新设立
11	厦门建发通商电子商务有限公司	供应链运营业务	新设立
12	建发东方(大连)物产有限公司	供应链运营业务	新设立



13	新加坡建源供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
14	成都建发原材料贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
15	广东宏通科仪有限公司	供应链运营业务	新设立
16	南京建尔发医疗科技有限公司	供应链运营业务	新设立
17	建发德尔（北京）医疗科技有限公司	供应链运营业务	新设立
18	南宁宾骋汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
19	安徽建发纸业业有限公司	供应链运营业务	新设立
20	厦门栢瑞供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
21	重庆佰骏供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
22	山东佰润纸业业有限公司	供应链运营业务	新设立
23	广州建发国际货运代理有限公司	供应链运营业务	新设立
24	建发（重庆）实业有限公司	供应链运营业务	新设立
25	建发（海南）有限公司	供应链运营业务	新设立
26	建发（杭州）实业有限公司	供应链运营业务	新设立
27	Evergrow Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
28	Everup Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
29	Peony Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
30	Scorpio Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
31	Libra Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
32	Capricorn Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
33	Aquila Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
34	Aquarius Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
35	Aglaia Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
36	Erato Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
37	龙岩利盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
38	龙岩利恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
39	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
40	北京兆丰建融置业有限公司	房地产业务	新设立
41	福建兆驰房地产有限公司	房地产业务	新设立
42	杭州兆申房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
43	福州兆鸿房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
44	厦门景呈珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

45	厦门景裕珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
46	成都兆欣麟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
47	建瓯悦城商业管理有限公司	房地产业务	新设立
48	杭州兆欣房地产有限公司	房地产业务	新设立
49	无锡建新房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
50	苏州兆达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
51	南京兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
52	厦门兆旭建设发展有限公司	房地产业务	新设立
53	苏州圣宏房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
54	苏州欣吉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
55	南平嘉达房地产有限公司	房地产业务	新设立
56	苏州友运房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	上海兆闵房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
58	上海兆仁房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
59	莆田品悦装修工程有限公司	房地产业务	新设立
60	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
61	厦门兆和珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
62	漳州利盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
63	厦门益华圆投资有限公司	房地产业务	新设立
64	闽侯怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
65	南安汇嘉物业管理有限公司	房地产业务	新设立
66	南宁兆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
67	张家港建禧房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
68	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
69	厦门兆升珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
70	太仓建煜企业管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
71	上海建发盛高企业发展有限公司	房地产业务	新设立
72	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
74	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

75	无锡建腾房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	厦门广悦建兴商业运营管理有 限公司	房地产业务	新设立
77	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
78	无锡建惠房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
79	福建兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
80	福州兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
81	佛山市兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
82	宁德兆恒房地产有限公司	房地产业务	新设立
83	厦门利永管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
84	贵阳怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
85	北京怡创物业管理有限公司	房地产业务	新设立
86	厦门兆益盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
87	厦门兆利盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
88	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
89	石狮兆裕置业有限公司	房地产业务	新设立
90	泉州兆源置业有限公司	房地产业务	新设立
91	宁德兆全房地产有限公司	房地产业务	新设立
92	宁德兆茂房地产有限公司	房地产业务	新设立
93	宁德兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
94	淮安兆丰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
95	福州兆金房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
96	厦门兆尊投资有限公司	房地产业务	新设立
97	株洲悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
98	诸暨兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
99	济南兆泉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
100	南宁兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
101	莆田兆鑫置业有限公司	房地产业务	新设立
102	无锡建升房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
103	淮安市建合企业管理有限公司	房地产业务	新设立
104	南京品悦盛装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
105	南昌联耀置业有限公司	房地产业务	新设立

106	南昌联盈置业有限公司	房地产业务	新设立
107	厦门联永盛置业有限公司	房地产业务	新设立
108	柳州联泰置业有限公司	房地产业务	新设立
109	南昌联美置业有限公司	房地产业务	新设立
110	厦门联发城铁置业有限公司	房地产业务	新设立
111	柳州联欣置业有限公司	房地产业务	新设立
112	莆田联晟物业服务有限公司	房地产业务	新设立
113	杭州联毓房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
114	合肥联辉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
115	南昌联誉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
116	南宁联发盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
117	深圳联粤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
118	杭州联阳房地产开发经营有限公司	房地产业务	新设立
119	漳州台商投资区联晟物业服务有限公司	房地产业务	新设立
120	南昌红悦联房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
121	南昌联欣美房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
122	南昌联雅红诚房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
123	莆田联融泰置业有限公司	房地产业务	新设立
124	福州榕裕置业有限公司	房地产业务	新设立
125	莆田联融盛置业有限公司	房地产业务	新设立
<b>2020 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	厦门市品传御置业有限公司	房地产业务	100
2	厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	房地产业务	1
3	莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	房地产业务	80
4	重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	50
5	南京荟宏置业有限公司	房地产业务	49
6	厦门联发电子广场管理有限公司	批发业	注销
7	济南普中汇富置业有限公司	房地产业务	注销

8	长沙兆悦房地产有限公司	房地产业务	注销
9	厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	注销
10	成都兆悦企业管理有限公司	商务服务业	注销
11	厦门翔城建设发展有限公司	土木工程建筑业	注销
12	沐阳建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
13	嘉兴建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
14	成安县建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
15	溧阳建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
16	鞍山建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
17	太仓建发仓储有限公司	仓储业	注销
18	东台市建发仓储有限公司	仓储业	注销
19	日照建发仓储物流有限公司	仓储业	注销
20	上海建发贸易有限公司	供应链运营业务	注销
21	杭州醇铭酒业有限公司	批发业	注销
22	晋江建发酒业有限公司	批发业	注销
23	青岛建发酒业有限公司	批发业	注销
<b>2019 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况（%）
1	浙江舜荣石化有限公司	供应链运营业务	新设立
2	越南天源贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
3	香港天源贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
4	建发长隆（台安）仓储有限公司	供应链运营业务	新设立
5	德尔医疗实业（成都）有限公司	供应链运营业务	新设立
6	厦门翔熙供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
7	泸州建发原材料有限公司	供应链运营业务	新设立
8	天津利时咨询服务有限公司	供应链运营业务	新设立
9	东台市建发仓储有限公司	供应链运营业务	新设立
10	北京建发仓储服务有限公司	供应链运营业务	新设立
11	香港海裕有限公司	供应链运营业务	新设立
12	Megrez Shipping Co., Ltd.	供应链运营业务	新设立
13	Merak Shipping Co., Ltd.	供应链运营业务	新设立
14	Alioth Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立

15	Alkaid Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
16	Dubhe Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
17	Mizar Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
18	Phecda Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
19	浙江建发能源有限公司	供应链运营业务	新设立
20	建发（西安）有限公司	供应链运营业务	新设立
21	长春宾捷汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
22	云南恒迅驰汽车服务有限公司	供应链运营业务	新设立
23	青岛建发钢铁再生资源有限公司	供应链运营业务	新设立
24	天津建发钢铁再生资源有限公司	供应链运营业务	新设立
25	上海益坤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
26	厦门益琰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
27	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
28	常熟建尚房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
29	苏州兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
30	太仓建仓房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
31	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	房地产业务	新设立
32	福州兆晋房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
33	厦门益春置业有限公司	房地产业务	新设立
34	宁德兆投房地产有限公司	房地产业务	新设立
35	宁德兆行房地产有限公司	房地产业务	新设立
36	宁德兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
37	福建兆盛房地产有限公司	房地产业务	新设立
38	福建兆睿房地产有限公司	房地产业务	新设立
39	南平市兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
40	珠海悦发置业有限公司	房地产业务	新设立
41	南宁兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
42	厦门利悦企业管理有限公司	房地产业务	新设立
43	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
44	厦门建发广悦商业管理有限公司	房地产业务	新设立
45	杭州怡兴物业管理有限公司	房地产业务	新设立

46	永泰怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
47	宁德怡顺物业管理有限公司	房地产业务	新设立
48	莆田怡瑞物业管理有限公司	房地产业务	新设立
49	漳州怡家园月港物业服务有限 公司	房地产业务	新设立
50	武夷山怡辰物业管理有限公司	房地产业务	新设立
51	南平市延平区怡家园物业管理 有限公司	房地产业务	新设立
52	深圳市怡家园物业管理有限公 司	房地产业务	新设立
53	漳州怡卓物业管理有限公司	房地产业务	新设立
54	上杭怡诚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
55	厦门汇珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
56	苏州兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	连江兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
58	连江兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
59	福建兆发房地产有限公司	房地产业务	新设立
60	漳州怡家园物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
61	济南普中汇富置业有限公司	房地产业务	新设立
62	厦门兆旻隆房地产开发有限公 司	房地产业务	新设立
63	厦门兆特置业有限公司	房地产业务	新设立
64	厦门建益融房地产有限公司	房地产业务	新设立
65	赣州联宏物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
66	南昌联万置业有限公司	房地产业务	新设立
67	南昌联高置业有限公司	房地产业务	新设立
68	南昌联昌盛物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
69	南昌联湖科置业有限公司	房地产业务	新设立
70	南昌联交科置业有限公司	房地产业务	新设立
71	南昌联颐置业有限公司	房地产业务	新设立
72	武汉联瑞发房地产开发有限公 司	房地产业务	新设立
73	武汉联瑞恒房地产开发有限公 司	房地产业务	新设立
74	武汉联昌泰物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
75	杭州联宸房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	杭州联晟发物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立

77	江苏联辰置业有限公司	房地产业务	新设立
78	南京联康物业服务有限公司	房地产业务	新设立
79	鄂州联昌泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
80	重庆联馨物业服务有限公司	房地产业务	新设立
81	泉州联悦物业服务有限公司	房地产业务	新设立
82	漳州联悦置业有限公司	房地产业务	新设立
83	漳州联宸置业有限公司	房地产业务	新设立
84	柳州联发盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
85	莆田联茂置业有限公司	房地产业务	新设立
86	天津联达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
87	天津联发盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
88	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	房地产业务	新设立
89	福州联发欣悦物业服务有限公司	房地产业务	新设立
90	扬州盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
91	厦门联发盛泰商业管理有限公司	房地产业务	新设立
<b>2019 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	厦门世纪唯酷信息科技有限公司	信息技术服务业	31
2	镇江扬启（含镇江联启）	房地产业务	17
3	厦门兆祁云房地产开发有限公司	房地产业务	100
4	厦门市品传嵘置业有限公司	房地产业务	100
5	厦门市品传墅置业有限公司	房地产业务	100
6	厦门市品传江置业有限公司	房地产业务	100
7	厦门市品传富置业有限公司	房地产业务	100
8	厦门市品传瑞置业有限公司	房地产业务	100
9	厦门市品传隆置业有限公司	房地产业务	100
10	厦门市品传阳置业有限公司	房地产业务	100
11	厦门市品传君置业有限公司	房地产业务	100
12	厦门市品传城置业有限公司	房地产业务	100
13	厦门市品传盛置业有限公司	房地产业务	100
14	厦门市品传信置业有限公司	房地产业务	100



15	厦门市品传颂置业有限公司	房地产业务	100
16	上海建发物资钢材仓储有限公司	仓储业	注销
17	南通建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
18	鞍山建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
19	深圳建发国际货运代理有限公司	仓储业	注销
20	广州建发酒业有限公司	批发业	注销
21	深圳建发家居有限公司	批发业	注销
22	深圳建发酒业有限公司	批发业	注销
23	重庆建发酒业有限公司	批发业	注销
24	青岛建发酒业有限公司	批发业	注销
25	厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）	资本市场服务	注销
26	厦门市前格花田溪谷开发有限公司	体育	注销
27	天津联龙房地产开发有限公司	房地产业务	注销
28	南京联陵物业服务服务有限公司	房地产业务	注销

说明 1：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 2：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，过户予厦门益悦置业有限公司（简称“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(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。厦门益悦为合诚股份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。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	8,984,449.34	9,026,811.30	5,380,641.60	3,534,879.58
交易性金融资产	54,526.48	69,742.62	36,722.02	67,087.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	37,438.40	13,458.66	57,436.29	1,478.95
应收票据	21,503.58	7,885.47	28,358.61	4,602.43
应收账款	1,334,825.36	822,645.07	455,945.70	697,924.98
应收账款融资	112,324.48	38,084.24	14,401.98	31,909.30
预付款项	5,265,012.67	3,267,832.29	2,685,073.40	1,650,119.53
其他应收款	5,671,245.16	5,508,653.10	3,032,880.00	2,778,381.45
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	1,323.05	-	-
存货	39,805,872.73	34,682,547.50	22,207,157.61	17,326,067.46
合同资产	52,110.52	83,052.49	68,011.56	-
一年内到期的非流动资产	182,044.78	167,295.29	103,626.79	146,872.51
其他流动资产	1,804,957.07	1,380,338.47	781,875.99	580,425.98
<b>流动资产合计</b>	<b>63,326,310.59</b>	<b>55,068,346.50</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>26,819,749.37</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	170,378.12	186,001.48	203,576.33	119,382.90
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	509,681.17	459,435.12	430,272.82	293,763.96
长期股权投资	1,516,202.83	1,459,400.91	833,121.90	550,716.71

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
其他权益工具投资	-	-	2,400.19	2,400.19
其他非流动金融资产	131,910.15	127,372.09	123,338.56	82,477.95
投资性房地产	1,420,377.72	1,417,528.66	1,171,230.88	1,094,441.81
固定资产	348,610.49	281,322.11	243,969.12	181,389.81
在建工程	16,994.36	15,669.59	24,142.74	36,235.19
使用权资产	78,985.18	83,501.99	-	-
无形资产	104,273.79	86,935.99	82,395.16	70,494.14
开发支出	1,205.64	1,103.10	632.76	424.68
商誉	85,355.74	85,355.74	20,536.11	20,829.89
长期待摊费用	33,759.44	33,876.61	39,229.06	39,623.22
递延所得税资产	969,352.91	831,901.54	636,488.12	495,633.31
其他非流动资产	138,599.67	108,161.73	52,216.30	14,380.86
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,525,687.21</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>3,002,194.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>68,851,997.80</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>29,821,944.00</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,355,580.86	899,908.85	170,625.18	400,719.62
交易性金融负债	-	-	-	4,609.89
衍生金融负债	21,362.18	45,157.58	59,017.04	11,232.82
应付票据	3,381,934.49	2,070,224.85	1,505,020.97	1,305,735.68
应付账款	4,227,803.37	4,176,531.02	2,790,347.73	2,175,236.95
预收款项	6,482.31	9,544.92	7,226.84	8,109,640.21
合同负债	23,062,819.63	19,588,979.88	10,969,439.15	-
应付职工薪酬	235,671.65	343,717.57	268,951.75	226,157.76
应交税费	474,698.08	721,019.30	671,397.11	503,168.08
其他应付款	4,115,183.72	4,081,486.80	2,265,850.17	2,069,681.35
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	4,186.61	8,155.98	52.5	59.77
一年内到期的非流动负债	1,580,727.10	1,680,631.39	1,427,233.20	1,498,286.84
其他流动负债	2,523,828.11	2,006,396.12	1,121,640.07	319,228.98
<b>流动负债合计</b>	<b>42,986,091.50</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>16,623,698.18</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,563,203.39	6,110,293.78	4,350,842.78	3,576,061.36

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
应付债券	3,132,782.33	2,804,180.01	2,828,825.32	2,129,868.33
租赁负债	52,026.49	53,460.70	-	-
长期应付款	242,286.94	218,734.62	426,204.49	186,355.92
预计负债	31,988.87	21,666.26	15,834.54	13,921.84
递延收益	62,163.15	5,141.96	7,550.50	14,554.12
递延所得税负债	352,731.10	307,042.03	223,858.22	158,395.26
其他非流动负债	1,410,000.00	1,410,000.00	1,000,000.00	300,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,847,182.29</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>6,379,156.81</b>
<b>负债合计</b>	<b>54,833,273.79</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>23,002,854.99</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	286,342.25	286,342.25	286,355.25	283,520.05
其他权益工具	964,153.39	964,153.39	199,588.00	-
其中：永续债	964,153.39	964,153.39	199,588.00	-
资本公积	326,706.27	327,074.21	291,049.95	253,602.69
减：库存股	15,324.55	15,324.55	15,395.14	-
其他综合收益	55,518.08	55,005.36	63,986.10	40,993.45
盈余公积	151,780.05	151,780.05	142,854.13	129,970.53
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	1,926.76	3,325.96
未分配利润	3,409,419.75	3,313,412.50	2,868,319.34	2,560,253.95
归属于母公司所有者 权益合计	5,180,522.01	5,084,369.98	3,838,684.39	3,271,666.63
少数股东权益	8,838,202.01	8,607,425.57	4,767,132.12	3,547,422.38
<b>所有者权益（或股东 权益）合计</b>	<b>14,018,724.02</b>	<b>13,691,795.54</b>	<b>8,605,816.51</b>	<b>6,819,089.01</b>
<b>负债和所有者权益 （或股东权益）总计</b>	<b>68,851,997.80</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>29,821,944.00</b>

表：合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业总收入	15,059,859.31	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26
其中：营业收入	15,059,859.31	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26
二、营业总成本	14,846,440.99	69,399,847.24	42,018,332.92	32,627,987.79
其中：营业成本	14,610,020.93	68,258,456.28	40,941,272.02	31,496,243.31

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
税金及附加	27,613.01	89,967.54	270,825.04	214,241.72
销售费用	171,275.53	816,119.21	622,710.13	776,086.02
管理费用	15,959.00	66,358.77	46,988.25	41,018.10
研发费用	1,216.27	7,372.84	1,002.63	1,332.11
财务费用	20,356.26	161,572.60	135,534.85	99,066.53
其中：利息费用	48,572.37	229,475.81	193,641.98	124,384.00
利息收入	34,535.21	82,490.09	59,248.93	43,534.66
加：其他收益	19,116.88	47,226.03	27,479.78	16,627.55
投资收益	-59,670.49	308,451.92	116,784.00	70,773.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,991.98	69,639.14	27,326.17	20,094.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	21.65	677.14
公允价值变动收益	34,809.71	-14,773.95	10,913.75	3,726.59
信用减值损失	-28,103.85	-20,968.83	-19,780.65	-6,582.06
资产减值损失	-18,974.88	-142,310.89	-203,952.19	-66,306.94
资产处置收益	940.96	1,997.57	942.57	718.77
<b>三、营业利润</b>	<b>161,536.64</b>	<b>1,564,224.21</b>	<b>1,209,003.09</b>	<b>1,114,836.85</b>
加：营业外收入	24,526.43	24,662.30	14,783.45	21,526.08
减：营业外支出	12,892.17	8,681.41	13,120.85	7,220.31
<b>四、利润总额</b>	<b>173,170.89</b>	<b>1,580,205.10</b>	<b>1,210,665.69</b>	<b>1,129,142.62</b>
减：所得税费用	39,137.60	483,894.80	392,418.82	315,595.13
<b>五、净利润</b>	<b>134,033.29</b>	<b>1,096,310.29</b>	<b>818,246.87</b>	<b>813,547.49</b>
归属于母公司股东的净利润	100,842.13	609,809.03	450,386.90	476,026.26
少数股东损益	33,191.15	486,501.26	367,859.97	337,521.23
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>122.13</b>	<b>-7,766.97</b>	<b>54,141.05</b>	<b>9,000.62</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>134,155.41</b>	<b>1,088,543.33</b>	<b>872,387.92</b>	<b>822,548.11</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	101,354.85	600,828.29	473,379.55	486,521.60
归属于少数股东的综合收益总额	32,800.56	487,715.03	399,008.37	336,026.51

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<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	20,410,594.30	86,750,199.03	49,693,439.52	39,568,654.31
收到的税费返还	33,967.81	154,842.44	116,519.44	135,997.38
收到其他与经营活动有关的现金	981,466.05	9,448,790.87	4,433,084.11	4,485,395.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>21,426,028.17</b>	<b>96,353,832.34</b>	<b>54,243,043.08</b>	<b>44,190,046.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	22,613,896.61	84,660,466.51	48,189,130.73	36,333,778.13
支付给职工以及为职工支付的现金	277,580.62	584,141.71	430,972.45	401,734.73
支付的各项税费	590,704.95	1,408,315.26	844,999.42	943,635.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,272,361.73	9,660,014.73	3,806,089.92	5,389,391.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,754,543.90</b>	<b>96,312,938.21</b>	<b>53,271,192.52</b>	<b>43,068,540.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,328,515.73</b>	<b>40,894.13</b>	<b>971,850.56</b>	<b>1,121,506.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	93,509.57	1,193,206.47	1,571,140.95	639,029.28
取得投资收益收到的现金	2,719.42	43,108.21	65,130.30	36,865.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,313.74	16,967.30	13,969.16	18,437.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	35,400.08	4,094.73	295.00
收到其他与投资活动有关的现金	408,846.13	2,227,057.66	1,566,192.28	798,093.76
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>507,388.86</b>	<b>3,515,739.71</b>	<b>3,220,527.42</b>	<b>1,492,720.44</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,769.05	74,050.69	61,611.72	72,576.03
投资支付的现金	548,549.72	1,612,697.70	1,639,148.69	951,318.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	6,601.87	122,665.57	-	271.89
支付其他与投资活动有关的现金	492,443.37	2,653,977.47	1,760,847.02	1,538,233.89
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,061,364.00</b>	<b>4,463,391.43</b>	<b>3,461,607.43</b>	<b>2,562,400.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-553,975.14</b>	<b>-947,651.72</b>	<b>-241,080.01</b>	<b>-1,069,680.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	259,302.30	3,420,631.38	1,439,893.53	702,168.16
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	259,302.30	1,951,415.99	1,126,756.66	645,421.00

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
取得借款收到的现金	6,288,130.89	19,088,369.83	11,645,137.42	9,500,081.63
收到其他与筹资活动有关的现金	333,917.00	6,018,248.28	2,991,069.68	1,098,711.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,881,350.19</b>	<b>28,527,249.49</b>	<b>16,076,100.64</b>	<b>11,300,961.26</b>
偿还债务支付的现金	2,751,728.92	16,824,112.51	10,692,870.71	7,661,298.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	198,147.62	918,353.44	768,314.22	714,051.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	123,083.86	109,903.39	150,707.80
支付其他与筹资活动有关的现金	721,580.64	6,457,879.49	3,233,725.78	1,968,816.84
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,671,457.18</b>	<b>24,200,345.44</b>	<b>14,694,910.71</b>	<b>10,344,167.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,209,893.01</b>	<b>4,326,904.05</b>	<b>1,381,189.93</b>	<b>956,793.87</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>8,632.21</b>	<b>26,807.15</b>	<b>17,714.15</b>	<b>14,989.09</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-663,965.65</b>	<b>3,446,953.60</b>	<b>2,129,674.63</b>	<b>1,023,609.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	8,491,441.11	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,827,475.46</b>	<b>8,491,441.11</b>	<b>5,044,487.51</b>	<b>2,914,812.88</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022/03/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	589,195.60	1,186,581.81	369,544.91	293,898.34
交易性金融资产	46,935.72	62,122.99	19,720.00	25,903.55
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	1,219.86	418.86
应收账款	100,230.02	27,184.64	2,642.20	5,480.84
应收款项融资	236.00	4.54	133.25	297.49
预付款项	90,240.49	1,916.66	776.38	10,238.37

项目	2022/03/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
其他应收款	2,733,850.11	986,450.29	1,104,414.03	1,036,173.57
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	201.00	201.00	5,996.00	-
存货	2,122.40	23.55	13,866.62	4,686.59
其他流动资产	2,178.05	805.51	2,999.50	3,083.88
<b>流动资产合计</b>	<b>3,564,988.38</b>	<b>2,265,089.98</b>	<b>1,515,316.75</b>	<b>1,380,181.49</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,519,615.68	1,449,839.14	946,195.51	808,515.74
其他非流动金融资产	36,750.90	31,082.90	22,108.83	3,859.04
投资性房地产	24,545.22	24,822.84	23,861.00	20,524.99
固定资产	5,204.09	5,281.63	1,172.83	3,332.11
在建工程	60.45	-	3,630.69	710.68
使用权资产	1,020.50	1,209.05	-	-
无形资产	13,297.22	13,410.16	14,435.46	16,935.08
长期待摊费用	601.30	411.44	1,958.22	1,836.43
递延所得税资产	10,466.69	10,891.46	9,660.33	8,158.43
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,611,562.04</b>	<b>1,536,948.63</b>	<b>1,023,022.86</b>	<b>863,872.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,176,550.43</b>	<b>3,802,038.61</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,244,053.99</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,391,869.06	150,112.50	-	20,017.91
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	244,490.32	57,457.18	57,775.69	39,589.03
预收款项	-	-	-	9,810.90
合同负债	93,185.14	13,619.21	5,325.41	-
应付职工薪酬	17,515.14	20,905.19	19,680.93	19,343.96
应交税费	480.58	2,145.38	4,748.00	2,230.65
其他应付款	1,036,769.53	1,483,359.17	1,014,279.55	916,189.72
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	4,186.61	8,155.98	-	-
一年内到期的非流动负债	1,329.09	207,937.88	107,280.98	97,817.34



项目	2022/03/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
其他流动负债	317,614.27	6,720.10	3,976.49	101,789.47
<b>流动负债合计</b>	<b>3,103,253.12</b>	<b>1,942,256.61</b>	<b>1,213,067.05</b>	<b>1,206,789.00</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	49,907.03	-	199,795.35	99,821.07
租赁负债	105.59	29.73	-	-
长期应付款	166,800.00			
递延所得税负债	1,998.94	1,998.94	1,552.26	99.69
其他非流动负债	-		-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>218,811.56</b>	<b>2,028.68</b>	<b>201,347.61</b>	<b>99,920.76</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,322,064.68</b>	<b>1,944,285.29</b>	<b>1,414,414.66</b>	<b>1,306,709.75</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	286,342.25	286,342.25	286,355.25	283,520.05
其他权益工具	964,153.39	964,153.39	199,588.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	964,153.39	964,153.39	199,588.00	-
资本公积	283,060.05	281,900.31	278,749.83	265,655.90
减：库存股	15,324.55	15,324.55	15,395.14	-
其他综合收益	-1,606.52	-1,570.40	-1371.69	-754.46
盈余公积	143,171.13	143,171.13	134,245.20	121,361.61
未分配利润	194,689.98	199,081.18	241,753.49	267,561.14
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,854,485.74</b>	<b>1,857,753.32</b>	<b>1,123,924.95</b>	<b>937,344.24</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>5,176,550.43</b>	<b>3,802,038.61</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,244,053.99</b>

表：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
<b>一、营业收入</b>	<b>120,718.54</b>	<b>391,674.16</b>	<b>114,953.85</b>	<b>136,070.24</b>
减：营业成本	101,279.51	344,602.59	69,204.30	97,592.37
税金及附加	2,108.81	288.80	2,131.60	251.18
销售费用	1,253.65	3,786.57	11,912.54	9,439.45
管理费用	4,731.96	19,819.46	15,499.53	14,493.31
财务费用	7,052.76	46,438.70	15,078.63	8,421.64

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：利息费用	13,247.37	60,301.48	28,950.79	20,703.38
利息收入	7,072.69	13,517.84	13,412.76	14,165.65
加：其他收益	2,266.78	8,533.97	2,880.32	4,846.42
投资收益	-1,342.52	137,017.32	126,855.82	104,366.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,211.89	15,397.15	-5,226.07	1,806.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	901.37
公允价值变动收益	-5,461.04	5,159.46	292.21	2,957.39
信用减值损失	-181.16	-3.03	498.99	2,615.30
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-0.06	1.15	8.43	2.71
<b>二、营业利润</b>	<b>-426.16</b>	<b>127,446.91</b>	<b>131,663.03</b>	<b>120,660.24</b>
加：营业外收入	155.32	328.51	52.79	1,188.79
减：营业外支出	-	84.66	12.80	0.10
<b>三、利润总额</b>	<b>-270.84</b>	<b>127,690.76</b>	<b>131,703.02</b>	<b>121,848.93</b>
减：所得税费用	-714.52	5,647.53	2,867.04	4,206.28
<b>四、净利润</b>	<b>443.69</b>	<b>122,043.22</b>	<b>128,835.98</b>	<b>117,642.65</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-36.12</b>	<b>-198.70</b>	<b>-617.24</b>	<b>-234.16</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>407.56</b>	<b>121,844.52</b>	<b>128,218.74</b>	<b>117,408.49</b>

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<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	139,071.72	414,773.67	116,865.64	131,745.56
收到的税费返还	131.37		-	645.39
收到其他与经营活动有关的现金	936,493.87	17,112,387.61	16,550,451.21	12,986,036.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,075,696.97</b>	<b>17,527,161.28</b>	<b>16,667,316.85</b>	<b>13,118,427.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	21,669.02	366,568.23	48,019.97	70,611.78
支付给职工以及为职工支付的现金	5,132.76	10,958.22	19,543.41	17,895.39

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
支付的各项税费	971.39	4,929.79	4,528.39	2,476.76
支付其他与经营活动有关的现金	3,120,647.20	16,527,164.08	16,521,062.06	12,963,200.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,148,420.38</b>	<b>16,909,620.32</b>	<b>16,593,153.83</b>	<b>13,054,184.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,072,723.41</b>	<b>617,540.96</b>	<b>74,163.02</b>	<b>64,242.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	40,000.00	86,648.29	8,351.26	54,482.09
取得投资收益收到的现金	-	104,502.51	125,766.35	102,715.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.29	1.15	10.72	5.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	32,727.50	1,479.88	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,007.34	708.02	5,895.61
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>40,008.29</b>	<b>226,886.79</b>	<b>136,316.24</b>	<b>163,098.95</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	298.45	2,381.74	3,579.71	1,333.34
投资支付的现金	103,268.00	629,759.87	164,794.48	75,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	609.42
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>103,566.45</b>	<b>632,141.61</b>	<b>168,374.19</b>	<b>77,242.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-63,558.17</b>	<b>-405,254.82</b>	<b>-32,057.96</b>	<b>85,856.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	764,565.39	214,983.14	-
取得借款收到的现金	1,938,000.00	3,282,191.04	1,668,946.68	1,277,000.61
收到其他与筹资活动有关的现金	166,800.00			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,104,800.00</b>	<b>4,046,756.44</b>	<b>1,883,929.82</b>	<b>1,277,000.61</b>
偿还债务支付的现金	539,000.00	3,232,191.04	1,684,964.59	1,431,300.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,556.28	210,753.02	166,866.57	162,516.52
支付其他与筹资活动有关的现金	239.95	1,282.25	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>565,796.22</b>	<b>3,444,226.32</b>	<b>1,851,831.16</b>	<b>1,593,817.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流</b>	<b>1,539,003.78</b>	<b>602,530.12</b>	<b>32,098.66</b>	<b>-316,816.52</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
量净额				
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-107.01	2,219.24	1,442.85	-1,010.37
五、现金及现金等价物净增加额	-597,384.82	817,035.50	75,646.58	-167,727.81
加：期初现金及现金等价物余额	1,186,580.41	369,544.91	293,898.34	461,626.15
六、期末现金及现金等价物余额	589,195.60	1,186,580.41	369,544.91	293,898.34

## （二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-3 月	2021 年度 /2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
总资产（亿元）	6,885.20	6,024.59	3,871.57	2,982.19
总负债（亿元）	5,483.33	4,655.41	3,010.99	2,300.29
全部债务（亿元）	1,801.42	1,356.52	1,170.72	967.29
所有者权益（亿元）	1,401.87	1,369.18	860.58	681.91
营业总收入（亿元）	1,505.99	7,078.44	4,329.49	3,372.39
利润总额（亿元）	17.32	158.02	121.07	112.91
净利润（亿元）	13.40	109.63	81.82	81.35
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	9.37	88.20	72.18	76.12
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	10.08	60.98	45.04	47.60
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-332.85	4.09	97.19	112.15
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-55.40	-94.77	-24.11	-106.97
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	320.99	432.69	138.12	95.68
流动比率	1.47	1.55	1.64	1.61
速动比率	0.55	0.57	0.59	0.57
资产负债率（%）	79.64	77.27	77.77	77.13
债务资本比率（%）	56.24	49.77	57.63	59.40
营业毛利率（%）	2.99	3.57	5.44	6.54
平均总资产回报率（%）	0.34	3.66	4.10	4.86
加权平均净资产收益率（%）	2.22	9.83	13.01	16.07

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	10.45	10.92	14.12
EBITDA（亿元）	-	186.83	142.52	124.93
EBITDA 全部债务比	-	0.16	0.12	0.13
EBITDA 利息倍数	-	2.55	2.54	2.74
应收账款周转率（次/年）	13.96	110.72	75.04	49.20
存货周转率（次/年）	0.39	2.40	2.07	2.04
<p>（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；</p> <p>（2）流动比率=流动资产/流动负债；</p> <p>（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；</p> <p>（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；</p> <p>（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；</p> <p>（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；</p> <p>（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；</p> <p>（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；</p> <p>（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；</p> <p>（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；</p> <p>（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；</p> <p>（12）存货周转率=营业成本/平均存货；</p> <p>注：加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率未进行年化处理</p>				

### 三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

#### （一）资产结构分析

报告期内各期末，公司主要资产的构成情况如下：

资产结构分析				
				单位：万元、%
项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	63,326,310.59	91.97	55,068,346.50	91.41	34,852,131.54	90.02	26,819,749.37	89.93
非流动资产合计	5,525,687.21	8.03	5,177,566.67	8.59	3,863,550.04	9.98	3,002,194.63	10.07
资产合计	68,851,997.80	100.00	60,245,913.17	100.00	38,715,681.57	100.00	29,821,944.00	100.00

报告期内，公司资产总额呈上升趋势，资产结构总体较为稳定。公司目前的资产构成符合公司现有的经营特点，结构稳定反映了公司业务模式较为成熟，与公司的基本情况相适应。流动资产是公司资产的主要构成，报告期各期末，公司流动资产占总资产的比重分别为 89.93%、90.02%、91.41%和 91.97%。

### 1、流动资产

报告期内，公司流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,984,449.34	13.05	9,026,811.30	14.98	5,380,641.60	13.90	3,534,879.58	11.97
交易性金融资产	54,526.48	0.08	69,742.62	0.12	36,722.02	0.09	67,087.21	0.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	37,438.40	0.05	13,458.66	0.02	57,436.29	0.15	1,478.95	0.01
应收票据及应收账款	1,356,328.94	1.97	830,530.54	1.38	484,304.31	1.25	702,527.41	2.38
其中：应收票据	21,503.58	0.03	7,885.47	0.01	28,358.61	0.07	4,602.43	0.02
应收账款	1,334,825.36	1.94	822,645.07	1.37	455,945.70	1.18	697,924.98	2.36
应收款项融资	112,324.48	0.16	38,084.24	0.06	14,401.98	0.04	31,909.30	0.11
预付款项	5,265,012.67	7.65	3,267,832.29	5.42	2,685,073.40	6.94	1,650,119.53	5.59
其他应收款	5,671,245.16	8.24	5,508,653.10	9.14	3,032,880.00	7.83	2,778,381.45	9.41
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
存货	39,805,872.73	57.81	34,682,547.50	57.57	22,207,157.61	57.36	17,326,067.46	58.65
合同资产	52,110.52	0.08	83,052.49	0.14	68,011.56	0.18	-	-
一年内到期的非流动资产	182,044.78	0.26	167,295.29	0.28	103,626.79	0.27	146,872.51	0.50
其他流动资产	1,804,957.07	2.62	1,380,338.47	2.29	781,875.99	2.02	580,425.98	1.96
流动资产合计	63,326,310.59	91.97	55,068,346.50	91.41	34,852,131.54	90.02	26,819,749.37	89.93

项目	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	68,851,997.80	100.00	60,245,913.17	100.00	38,715,681.57	100.00	29,821,944.00	100.00

公司的流动资产构成以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主，报告期各期末，四项合计占流动资产的比例分别为 94.29%、95.56%、95.31%和 94.32%，公司资产的流动性较好。由于公司供应链运营业务和房地产业务的特点，存货是流动资产主要资产之一，报告期各期末，公司存货占流动资产的比重分别为 64.60%、63.72%、62.98%和 62.86%。

### （1）货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 3,534,879.58 万元、5,380,641.60 万元、9,026,811.30 万元和 8,984,449.34 万元，货币资金占总资产的比重分别为 11.85%、13.90%、14.98%和 13.05%。随着公司总资产规模的不断扩大，总体来说，货币资金占总资产的比重保持稳定增长的水平。

截至 2020 年末，发行人货币资金较上年末增加 1,845,762.02 万元，增幅 52.22%，主要系报告期房地产业务销售回款增加以及融资规模增加所致。

截至 2021 年末，发行人货币资金较上年末增加 3,646,169.70 万元，增幅 67.76%，主要系发行人经营规模大幅增长，相应增加资金储备。

截至 2022 年 3 月末，发行人货币资金较上年末减少 42,361.96 万元，降幅 0.47%。

### （2）存货

由于发行人供应链运营业务和房地产业务的特点，存货是流动资产主要资产之一。报告期各期末，发行人存货余额分别为 17,326,067.46 万元、22,207,157.61 万元、34,682,547.50 万元和 39,805,872.73 万元，占总资产的比重分别为 58.10%、57.36%、57.57%和 57.81%，发行人存货占比平稳，符合公司业务特点。

公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、建造合同形成的已完工未结算资产、发出商品、合同履约成本等。

截至2020年末，发行人存货较上年末增加4,881,090.14万元，增幅28.17%，主要系房地产业务新增开发项目较多，开发成本余额增加所致。

截至2021年末，发行人存货较上年末增加12,475,389.89万元，增幅56.18%，主要系报告期房地产业务新建项目增加以及供应链业务商品采购规模增加所致。

截至2022年3月末，发行人存货较上年末增加5,123,325.24万元，增幅14.77%。

### （3）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为1,650,119.53万元、2,685,073.40万元、3,267,832.29万元和5,265,012.67万元，占总资产比例分别为5.53%、6.94%、5.42%和7.65%。预付款项余额整体金额较大，主要是由于供应链运营业务需要支付大量的预付货款，同时，公司的房地产业务也需要预付土地款。

截至2020年末，发行人预付款项较上年末增加1,034,953.87万元，增幅62.72%。截至2021年末，发行人预付款项较上年末增加582,758.89万元，增幅21.70%，主要系报告期供应链业务预付采购货款以及房地产业务预付土地出让金增加所致。截至2022年3月末，发行人预付款项较上年末增加1,997,180.38万元，增幅61.12%。

截至2021年末，按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额489,205.76元，占预付款项期末余额合计数的比例14.97%。

### （4）其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产账面价值分别为580,425.98万元、781,875.99万元、1,380,338.47万元和1,804,957.07万元，占当期总资产的比例分别为1.95%、2.02%、2.29%和2.62%。其他流动资产主要是待抵扣进项税、预缴所得税、预缴其他税费和合同取得成本等。

截至2020年末，发行人其他流动资产较上年末增加201,450.01万元，增幅34.71%；截至2021年末，发行人其他流动资产较上年末增加598,462.48万元，增幅76.54%，主要是系报告期预缴的增值税和土地增值税增加，以及留抵增值税



进项税额增加所致。截至2022年3月末，发行人其他流动资产较上年末增加424,618.61万元，增幅30.76%，主要是由于报告期地产业务预交增值税及土地增值税增加。

### （5）应收账款

报告期各期末，应收账款余额分别为697,924.98万元、455,945.70万元、822,645.07万元和1,334,825.36万元，占总资产的比重分别为2.34%、1.18%、1.37%和1.94%。应收账款占总资产的比重较小。

截至2020年末，发行人应收账款较上年末减少241,979.28万元，降幅34.67%，主要是由于报告期一级土地开发项目出让应收款减少所致。

截至2021年末的应收账款较上年末增加366,699.37万元，增幅80.43%，主要系报告期供应链业务规模扩大，赊销业务增加，以及子公司建发房产收购合诚股份所致。

截至2022年3月末，发行人应收账款较上年末增加512,180.29万元，增幅62.26%，主要是由于报告期供应链业务规模扩大，赊销业务增加所致。

### （6）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为2,778,381.45万元、3,032,880.00万元、5,507,330.06万元和5,671,245.16万元，分别占发行人总资产的9.32%、7.83%、9.14%和8.24%。其他应收款主要为往来款、保证金及押金等。

截至2020年末，发行人其他应收款较上年末增加254,498.55万元，增幅9.16%，变动不大。

截至2021年末，发行人其他应收款较上年末增加2,475,773.10万元，增幅81.63%，主要系报告期房地产业务支付合作项目往来款增加所致。

截至2022年3月末，发行人其他应收款较上年末增加162,592.06万元，增幅2.95%。

截至2021年末，其他应收款的账面金额明细情况及前五位情况如下：

#### 2021 年末其他应收款明细情况表

单位：万元

项目	2021 年末
往来款	4,709,456.88
保证金及押金	778,393.60
土地熟化投资资金	5,502.00
应收出口退税	12,263.64
代收代付款	46,507.03
涉诉款项	25,284.05
应收担保代位追偿款	132.82
政府补助	392.62
其他	1,278.85
小计	5,579,211.49
减：坏账准备	71,881.43
合计	5,507,330.06

### 2021 年末其他应收款前五大对象

单位：万元

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
第一名	314,259.96	5.63%	1年以内；1-2年
第二名	271,431.90	4.87%	1年以内
第三名	196,000.00	3.51%	1年以内
第四名	154,585.15	2.77%	1年以内；1-2年；2-3年
第五名	153,427.90	2.75%	1年以内
合计	1,089,704.92	19.53%	

公司其他应收款中，存在向合营及联营企业拆出资金的情况，但占总资产比例较小。其中，公司向合营及联营企业借出其日常经营所需要的资金，以维护其运营稳定，严格按照公司关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

## 2、非流动资产

报告期内，公司非流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
----	-----------	------------	------------	------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	170,378.12	0.25	186,001.48	0.31	203,576.33	0.53	119,382.90	0.40
可供出售金融资产	-	0.74	-	-	-	-	-	-
长期应收款	509,681.17	2.20	459,435.12	0.76	430,272.82	1.11	293,763.96	0.99
长期股权投资	1,516,202.83	0.19	1,459,400.91	2.42	833,121.90	2.15	550,716.71	1.85
其他权益工具投资	-	2.06	0.00	0.00	2,400.19	0.01	2,400.19	0.01
其他非流动金融资产	131,910.15	0.51	127,372.09	0.21	123,338.56	0.32	82,477.95	0.28
投资性房地产	1,420,377.72	0.02	1,417,528.66	2.35	1,171,230.88	3.03	1,094,441.81	3.67
固定资产	348,610.49	0.11	281,322.11	0.47	243,969.12	0.63	181,389.81	0.61
在建工程	16,994.36	0.15	15,669.59	0.03	24,142.74	0.06	36,235.19	0.12
使用权资产	78,985.18	0.00	83,501.99	0.14	-	-	-	-
无形资产	104,273.79	0.12	86,935.99	0.14	82,395.16	0.21	70,494.14	0.24
开发支出	1,205.64	0.05	1,103.1	0.00	632.76	0.00	424.68	0.00
商誉	85,355.74	1.41	85,355.74	0.14	20,536.11	0.05	20,829.89	0.07
长期待摊费用	33,759.44	0.20	33,876.61	0.06	39,229.06	0.10	39,623.22	0.13
递延所得税资产	969,352.91	8.03	831,901.54	1.38	636,488.12	1.64	495,633.31	1.66
其他非流动资产	138,599.67	100.00	108,161.73	0.18	52,216.30	0.13	14,380.86	0.05
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,525,687.21</b>	<b>0.25</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>8.59</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>9.98</b>	<b>3,002,194.63</b>	<b>10.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>68,851,997.80</b>	<b>0.74</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>100.00</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00</b>	<b>29,821,944.00</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人的非流动资产分别为3,002,194.63万元、3,863,550.04万元、5,177,566.67万元和5,525,687.21万元，占总资产的比例分别为10.07%、9.98%、8.59%和8.03%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和长期应收款构成，报告期各期末四项合计占非流动资产比例分别为81.09%、79.49%、80.51%和79.91%，其中投资性房地产占比最大，主要系公司将部分房地产用于出租。

### （1）投资性房地产

报告期各期末，发行人的投资性房地产余额分别为1,094,441.81万元、1,171,230.88万元、1,417,528.66万元和1,420,377.72万元，占当期总资产的比例分别为3.67%、3.03%、2.35%和2.06%。

截至2020年末，发行人投资性房地产较上年末增加76,789.07万元，增幅7.02%，波动较小。

截至2021年末，发行人投资性房地产较上年末增加246,297.78万元，增幅21.03%，基本保持平稳。

截至2022年3月末，发行人投资性房地产较上年末增加2,849.05万元，增幅0.20%。

公司的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，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。

公司的投资性房地产自2020年10月1日起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。

## （2）长期股权投资

发行人的长期股权投资主要为对子公司的投资与对联营企业投资。报告期各期末，发行人长期股权投资分别为550,716.71万元、833,121.90万元、1,459,400.91万元和1,516,202.83万元，占当期总资产的比例分别为1.85%、2.15%、2.42%和2.20%。

截至2020年末，发行人长期股权投资较上年末增加282,405.19万元，增幅51.28%，主要是由于报告期子公司建发房产和联发集团对联营企业的投资增加所致。

截至2021年末，发行人长期股权投资较上年末增加626,279.01万元，增幅75.17%，主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资增加所致。

截至2022年3月末，发行人长期股权投资较上年末增加56,801.92万元，增幅3.89%。

## （二）负债结构分析

### 负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,355,580.86	6.12	899,908.85	1.93	170,625.18	0.57	400,719.62	1.74
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-	4,609.89	0.02
衍生金融负债	21,362.18	0.04	45,157.58	0.1	59,017.04	0.20	11,232.82	0.05
应付票据	3,381,934.49	6.17	2,070,224.85	4.45	1,505,020.97	5.00	1,305,735.68	5.68
应付账款	4,227,803.37	7.71	4,176,531.02	8.97	2,790,347.73	9.27	2,175,236.95	9.46
预收款项	6,482.31	0.01	9,544.92	0.02	7,226.84	0.02	8,109,640.21	35.25
合同负债	23,062,819.63	42.06	19,588,979.88	42.08	10,969,439.15	36.43	-	-
应付职工薪酬	235,671.65	0.43	343,717.57	0.74	268,951.75	0.89	226,157.76	0.98
应交税费	474,698.08	0.87	721,019.30	1.55	671,397.11	2.23	503,168.08	2.19
其他应付款	4,115,183.72	7.50	4,081,486.80	8.77	2,265,850.17	7.53	2,069,681.35	9.00
其中：应付利息	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应付股利	4,186.61	0.01	8,155.98	0.02	52.50	0.00	59.77	0.00
一年内到期的非流动负债	1,580,727.10	2.88	1,680,631.39	3.61	1,427,233.20	4.74	1,498,286.84	6.51
其他流动负债	2,523,828.11	4.60	2,006,396.12	4.31	1,121,640.07	3.73	319,228.98	1.39
<b>流动负债合计</b>	<b>42,986,091.50</b>	<b>78.39</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>76.52</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>70.60</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>72.27</b>
长期借款	6,563,203.39	11.97	6,110,293.78	13.13	4,350,842.78	14.45	3,576,061.36	15.55
应付债券	3,132,782.33	5.71	2,804,180.01	6.02	2,828,825.32	9.40	2,129,868.33	9.26
租赁负债	52,026.49	0.09	53,460.70	0.11	-	-	-	-
长期应付款	242,286.94	0.44	218,734.62	0.47	426,204.49	1.42	186,355.92	0.81
预计负债	31,988.87	0.06	21,666.26	0.05	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06
递延收益	62,163.15	0.11	5,141.96	0.01	7,550.50	0.03	14,554.12	0.06
递延所得税负债	352,731.10	0.64	307,042.03	0.66	223,858.22	0.74	158,395.26	0.69
其他非流动负债	1,410,000.00	2.57	1,410,000.00	3.03	1,000,000.00	3.32	300,000.00	1.30
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,847,182.29</b>	<b>21.61</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>23.48</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>29.40</b>	<b>6,379,156.81</b>	<b>27.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>54,833,273.79</b>	<b>100.00</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>

从发行人的负债规模情况看，报告期内，随着发行人资产规模的增加、生产经营规模的扩大，发行人的负债规模也在随之增加。报告期各期末，负债合计分别为 23,002,854.99 万元、30,109,865.06 万元、46,554,117.63 万元和 54,833,273.79 万元。

从发行人的负债结构情况看，报告期内，发行人的流动负债占总负债的比例较大。报告期各期末，流动负债分别占总负债的72.27%、70.60%、76.52%和78.39%。

## 1、流动负债

单位：万元、%

项目	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,355,580.86	6.12	899,908.85	1.93	170,625.18	0.57	400,719.62	1.74
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-	4,609.89	0.02
衍生金融负债	21,362.18	0.04	45,157.58	0.1	59,017.04	0.20	11,232.82	0.05
应付票据	3,381,934.49	6.17	2,070,224.85	4.45	1,505,020.97	5.00	1,305,735.68	5.68
应付账款	4,227,803.37	7.71	4,176,531.02	8.97	2,790,347.73	9.27	2,175,236.95	9.46
预收款项	6,482.31	0.01	9,544.92	0.02	7,226.84	0.02	8,109,640.21	35.25
合同负债	23,062,819.63	42.06	19,588,979.88	42.08	10,969,439.15	36.43	-	-
应付职工薪酬	235,671.65	0.43	343,717.57	0.74	268,951.75	0.89	226,157.76	0.98
应交税费	474,698.08	0.87	721,019.30	1.55	671,397.11	2.23	503,168.08	2.19
其他应付款	4,115,183.72	7.50	4,081,486.80	8.77	2,265,850.17	7.53	2,069,681.35	9.00
其中：应付利息	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-
应付股利	4,186.61	0.01	8,155.98	0.02	52.50	0.00	59.77	0.00
一年内到期的非流动负债	1,580,727.10	2.88	1,680,631.39	3.61	1,427,233.20	4.74	1,498,286.84	6.51
其他流动负债	2,523,828.11	4.60	2,006,396.12	4.31	1,121,640.07	3.73	319,228.98	1.39
<b>流动负债合计</b>	<b>42,986,091.50</b>	<b>78.39</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>76.52</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>70.60</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>72.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>54,833,273.79</b>	<b>100.00</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人流动负债分别为16,623,698.18万元、21,256,749.20万元、35,623,598.27万元和42,986,091.50万元。发行人的流动负债主要由短期借款、预收款项、合同负债、应付账款及应付票据、其他应付款、其他流动负债构成。

### （1）短期借款

报告期各期末，公司的短期借款分别为400,719.62万元、170,625.18万元、899,908.85万元和3,355,580.86万元，在总负债中的占比分别为1.74%、0.57%、

1.93%和6.12%。因行业特点，公司的短期借款较大，但无逾期借款及获得展期的已到期借款。

截至2020年末，发行人短期借款较上年末减少230,094.44万元，降幅57.42%，主要是由于报告期末短期融资规模减少所致。

截至2021年末，发行人短期借款较上年末增加729,283.67万元，增幅427.42%，主要系发行人供应链业务规模扩大，资金需求增加，融资规模扩大所致。

截至2022年3月末，发行人短期借款较上年末增加2,455,672.01万元，增幅272.88%，主要是由于报告期供应链业务规模增加，融资规模扩大所致。

## **（2）应付票据**

报告期各期末，公司的应付票据分别为1,305,735.68万元、1,505,020.97万元、2,070,224.85万元和3,381,934.49万元，在总负债中的占比分别为5.68%、5.00%、4.45%和6.17%。

截至2020年末，发行人应付票据较上年末增加199,285.29万元，增幅15.26%；截至2021年末，发行人应付票据较上年末增加565,203.88万元，增幅37.55%，主要系报告期内供应链业务采购中以银行承兑汇票结算的业务增加。截至2022年3月末，发行人应付票据较上年末增加1,311,709.64万元，增幅63.36%，主要系报告期内业务采购中以银行承兑汇票结算的业务增加。

## **（3）应付账款**

报告期各期末，公司的应付账款分别为2,175,236.95万元、2,790,347.73万元、4,176,531.02万元和4,227,803.37万元，在总负债中的占比分别为9.46%、9.27%、8.97%和7.71%。

截至2020年末，发行人应付账款较上年末增加615,110.78万元，增幅28.28%，主要系房地产业务新增开发项目较多，应付工程款增加所致。

截至2021年末，发行人应付账款较上年末增加1,386,183.29万元，增幅49.68%，主要系房地产业务应付开发成本款增加所致。

截至2022年3月末，发行人应付账款较上年末增加51,272.35万元，增幅1.23%。

最近三年末，发行人应付账款明细情况如下表：

应付账款明细情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付货款	1,085,430.45	836,089.11	730,219.75
应付开发成本款	3,051,999.03	1,924,461.90	1,407,030.52
应付工程款	24,773.96	18,937.85	10,631.28
其他	14,327.58	10,858.87	27,355.40
合计	<b>4,176,531.02</b>	<b>2,790,347.73</b>	<b>2,175,236.95</b>

#### （4）预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为8,109,640.21万元、7,226.84万元、9,544.92万元和6,482.31万元，占负债总额的比例分别为35.25%、0.02%、0.02%和0.01%。

截至2020年末，发行人预收款项较上年末减少8,102,413.37万元，降幅99.91%，主要是由于报告期根据新收入准则，原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债，房地产业务预收售房款以及供应链业务预收款增加所致。

截至2021年末，发行人预收款项较上年末增加2,318.08万元，增幅32.08%，主要是由于报告期公司预收租金和预收贷款利息增加所致。

截至2022年3月末，发行人预收款项较上年末减少3,062.61万元，降幅32.09%，主要是由于报告期地产业务结转收入导致。

#### （5）合同负债

报告期各期末，发行人合同负债分别为0万元、10,969,439.15万元、19,588,979.88万元和23,062,819.63万元，占负债总额的比例分别为0%、36.43%、42.08%和42.06%。



截至2020年末，发行人新增合同负债科目，金额为10,969,439.15万元，主要系根据新收入准则，发行人将部分预收账款重分类至合同负债所致。

截至2021年末，发行人合同负债较上年末增加8,619,540.73万元，增幅78.58%，主要系报告期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加所致。

截至2022年3月末，发行人合同负债较上年末增加3,473,839.75万元，增幅17.73%。

#### （6）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为2,069,681.35万元、2,265,850.17万元、4,081,486.80万元和4,115,183.72万元，占负债总额的比例分别为9.00%、7.53%、8.77%和7.50%。

截至2020年末，发行人其他应付款较上年末增加196,168.82万元，增幅9.48%，波动较小。

截至2021年末，发行人其他应付款较上年末增加1,807,533.15万元，增幅79.77%，主要系房地产业务收到合作方往来款增加所致。

截至2022年3月末，发行人其他应付款较上年末增加33,696.92万元，增幅0.83%。

最近三年末，发行人其他应付款明细情况如下：

其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预提税费及费用	882,083.67	741,116.69	487,830.92
往来款	2,829,650.78	1,219,816.91	1,404,738.27
押金及保证金	197,240.16	120,138.25	92,405.95
代收代付款	110,643.39	132,980.85	69,335.76
其他	11,984.01	36,349.84	15,310.67
限制性股票回购义务	41,728.82	15,395.14	-
合计	4,073,330.82	2,265,797.67	2,069,621.58

## （7）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,498,286.84万元、1,427,233.20万元、1,680,631.39万元和1,580,727.10万元，占当期负债总额的比例分别为6.51%、4.74%、3.61%和2.88%。

截至2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少71,053.64万元，降幅4.74%，波动较小。

截至2021年末，一年内到期的非流动负债较上年末增加253,398.19万元，增幅17.75%，主要系一年内到期的长期借款和长期应付款增加所致。

截至2022年3月末，一年内到期的非流动负债较上年末减少99,904.29万元，降幅5.94%。

## （8）其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为319,228.98万元、1,121,640.07万元、2,006,396.12万元和2,523,828.11万元，占当期负债总额的比例分别为1.39%、3.73%、4.31%和4.60%。

截至2020年末，其他流动负债为1,121,640.07万元，较上年末增加802,411.10万元，增幅251.36%，主要系发行人根据新收入准则，部分原计入预收款项的项目调整至其他流动负债列示所致。

截至2021年末，发行人其他流动负债较上年末增加884,756.05万元，增加78.88%，主要是由于发行人预收售房款和预收货款增加，待转销项税额相应增加所致。

截至2022年3月末，发行人其他流动负债较上年末增加517,431.99万元，增加25.79%。

## 2、非流动负债

单位：万元、%

项目	2022/3/31		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

长期借款	6,563,203.39	11.97	6,110,293.78	13.13	4,350,842.78	14.45	3,576,061.36	15.55
应付债券	3,132,782.33	5.71	2,804,180.01	6.02	2,828,825.32	9.40	2,129,868.33	9.26
租赁负债	52,026.49	0.09	53,460.70	0.11	-	-	-	-
长期应付款	242,286.94	0.44	218,734.62	0.47	426,204.49	1.42	186,355.92	0.81
预计负债	31,988.87	0.06	21,666.26	0.05	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06
递延收益	62,163.15	0.11	5,141.96	0.01	7,550.50	0.03	14,554.12	0.06
递延所得税 负债	352,731.10	0.64	307,042.03	0.66	223,858.22	0.74	158,395.26	0.69
其他非流动 负债	1,410,000.00	2.57	1,410,000.00	3.03	1,000,000.00	3.32	300,000.00	1.30
<b>非流动负债 合计</b>	<b>11,847,182.29</b>	<b>21.61</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>23.48</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>29.40</b>	<b>6,379,156.81</b>	<b>27.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>54,833,273.79</b>	<b>100.00</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人非流动负债分别为6,379,156.81万元、8,853,115.86万元、10,930,519.35万元和11,847,182.29万元，占当期总负债的比例分别为27.73%、29.40%、23.48%和21.61%。发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

#### （1）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为3,576,061.36万元、4,350,842.78万元、6,110,293.78万元和6,563,203.39万元，占当期总负债的比例分别为15.55%、14.45%、13.13%和11.97%。

截至2020年末，发行人长期借款较上年末增加774,781.43万元，增幅21.67%，主要系房地产业务借款融资规模增加所致。

截至2021年末，发行人长期借款较上年末增加1,759,451.00万元，增幅40.44%，主要系房地产业务规模增加，融资规模扩大所致。

截至2022年3月末，发行人长期借款较上年末增加452,909.62万元，增幅7.41%。

报告期各期末，发行人长期借款明细情况如下：

#### 长期借款明细情况表

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	78,341.53	60,002.67	90,406.85
抵押借款	3,691,862.62	2,733,894.64	2,365,448.47
保证借款	3,164,978.53	2,185,669.68	1,539,820.83
信用借款	-	82,534.46	125,408.00
质押抵押保证借款	6,760.95	-	-
减：一年内到期的长期借款	831,649.86	711,258.67	545,022.80
合计	<b>6,110,293.78</b>	<b>4,350,842.78</b>	<b>3,576,061.36</b>

## （2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 2,129,868.33 万元、2,828,825.32 万元、2,804,180.01 万元和 3,132,782.33 万元，占负债总额的比例分别为 9.26%、9.40%、6.02%和 5.71%。

截至 2020 年末，发行人应付债券较上年末增加 698,956.99 万元，增幅 32.82%，主要系报告期内上市公司及下属子公司债务融资发行量随业务规模扩张而增加所致。

截至 2021 年末，发行人应付债券较上年末减少 24,645.31 万元，降幅 0.87%，基本保持稳定。

截至 2022 年 3 月末，发行人应付债券较上年末增加 328,602.33 万元，增幅 11.72%。

## （3）租赁负债

截至 2021 年末，发行人租赁负债余额为 53,460.7 万元，主要是由于报告期首次执行新租赁准则，确认租赁负债所致。截至 2022 年 3 月末，发行人租赁负债余额为 52,026.5 万元，较上年末增加 1,434.20 万元，增幅 2.76%。

## 3、发行人有息负债情况

### （1）有息债务类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为789.34亿元、1,020.22亿元、1,317.72亿元及1,662.40亿元，占同期末总负债的比例分别为34.31%、33.88%、

28.31%及30.32%。最近一期末，发行人银行借款余额为1,054.56亿元，占有息负债余额的比例为64.64%。

最近一年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,355,580.86	20.19	899,908.85	6.83
短期应付债券	310,893.87	1.87	-	-
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,580,727.10	9.51	1,680,631.39	12.75
长期借款	6,563,203.39	39.48	6,110,293.78	46.37
应付债券	3,132,782.33	18.84	2,804,180.01	21.28
租赁负债	52,026.49	0.31	53,460.70	0.41
长期应付款（有息部分）	218,825.57	1.32	218,734.61	1.66
其他非流动负债（有息部分）	1,410,000.00	8.48	1,410,000.00	10.70
合计	<b>16,624,039.61</b>	<b>100.00</b>	<b>13,177,209.34</b>	<b>100.00</b>

## （2）有息债务期限结构

截至 2021 年末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	899,908.85	-	-	<b>899,908.85</b>
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,680,631.39	-	-	<b>1,680,631.39</b>
长期借款	-	5,783,048.65	327,245.13	<b>6,110,293.78</b>
应付债券	-	2,601,680.01	202,500.00	<b>2,804,180.01</b>
租赁负债	-	37,401.02	16,059.68	<b>53,460.70</b>
长期应付款（有息部分）	-	183,334.61	35,400.00	<b>218,734.61</b>
其他非流动负债（有息部分）	-	1,110,000.00	300,000.00	<b>1,410,000.00</b>
合计	<b>2,580,540.24</b>	<b>9,715,464.29</b>	<b>881,204.81</b>	<b>13,177,209.34</b>

截至 2021 年末，发行人向金融机构取得借款 7,895,313.19 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	租赁负债	合计	占比
质押借款	30,056.05	47,460.00	30,881.53	-	108,397.58	1.37
抵押借款	7,224.75	3,229,932.33	461,930.29	-	3,699,087.37	46.85
保证借款	151,977.56	2,832,901.44	332,077.09	-	3,316,956.09	42.01
信用借款	130,003.47	-	-	53,460.70	183,464.17	2.32
质押抵押保证借款	-	-	6,760.95	-	6,760.95	0.09
贸易融资借款	577,716.84	-	-	-	577,716.84	7.32
已贴现未终止确认的应收票据	2,930.18	-	-	-	2,930.18	0.04
合计	899,908.85	6,110,293.78	831,649.86	53,460.70	7,895,313.19	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债共计 16,624,039.61 万元，其中，一年内到期的负债占比为 31.56%，长期借款和应付债券主要在未来 2-5 年内到期，且到期时点相对分散，考虑到发行人较大的营业收入规模、较强的盈利能力和较强的外部融资能力，预计集中偿付压力较小，不会对本期债券偿付产生重大影响。

### （3）发行人已发行尚未兑付的债券

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书摘要第五节“发行人及本期债券的资信状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（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”。

### （三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况				
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：				

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	21,426,028.17	96,353,832.34	54,243,043.08	44,190,046.84
经营活动现金流出小计	24,754,543.90	96,312,938.21	53,271,192.52	43,068,540.30
经营活动产生的现金流量净额	-3,328,515.73	40,894.13	971,850.56	1,121,506.54
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	507,388.86	3,515,739.71	3,220,527.42	1,492,720.44
投资活动现金流出小计	1,061,364.00	4,463,391.43	3,461,607.43	2,562,400.45
投资活动产生的现金流量净额	-553,975.14	-947,651.72	-241,080.01	-1,069,680.02
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	6,881,350.19	28,527,249.49	16,076,100.64	11,300,961.26
筹资活动现金流出小计	3,671,457.18	24,200,345.44	14,694,910.71	10,344,167.39
筹资活动产生的现金流量净额	3,209,893.01	4,326,904.05	1,381,189.93	956,793.87
汇率变动对现金的影响	8,632.21	26,807.15	17,714.15	14,989.09
现金及现金等价物净增加额	-663,965.65	3,446,953.60	2,129,674.63	1,023,609.48
加：期初现金及现金等价物余额	8,491,441.11	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40
期末现金及现金等价物余额	7,827,475.46	8,491,441.11	5,044,487.51	2,914,812.88

### 1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 44,190,046.84 万元、54,243,043.08 万元、96,353,832.34 万元和 21,426,028.17 万元，整体处于稳步上升态势，与营业收入增长趋势相符；发行人经营活动现金流出分别为 43,068,540.30 万元、53,271,192.52 万元、96,312,938.21 万元和 24,754,543.90 万元，增长趋势与经营活动现金流入变化趋势基本一致。

报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为 1,121,506.54 万元、971,850.56 万元、40,894.13 万元和-3,328,515.73 万元。2020 年随着发行人房地产业务规模扩大，支付地价款和工程款金额增加，同时供应链业务营业规模扩

大，预付款项和存货期末占用增加，导致经营性现金净流量较上年同期下降。2021 年主要是由于报告期房地产业务支付地价款及工程款较上年同期增加，导致经营活动净现金流量较上年同期大幅下降。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金净流量分别为 -1,069,680.02 万元、-241,080.01 万元、-947,651.72 万元和 -553,975.14 万元。

2020 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于主要是由于报告期房地产业务支付合作项目投资款和资金往来增加，同时发行人使用自有闲置资金投资的金额增加所致。2021 年主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款较上年同期增加所致。2022 年第一季度主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款，导致投资活动净现金流量较上年同期增加。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金净流量分别为 956,793.87 万元、1,381,189.93 万元、4,326,904.05 万元和 3,209,893.01 万元。

2020 年筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 44.36%，主要是由于报告期房地产项目偿还合作方借款净额减少，以及各类融资规模较上年同期增加所致。2021 年筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长幅度较大，主要是由于报告期公司业务规模大幅增长，融资规模较上年同期增加所致。

## （四）偿债能力分析

项目	2022/3/31	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动比率（倍）	1.47	1.55	1.64	1.61
速动比率（倍）	0.55	0.57	0.59	0.57
资产负债率	79.64%	77.27%	77.77%	77.62%
项目	2022/3/31	2021年	2020年度	2019 年度
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	2.55	2.54	2.74
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-	0.06	1.73	2.46



报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 77.13%、77.77%、77.27% 和 79.64%。发行人的资产负债率水平适中，波动不大，财务杠杆较为合理。

从短期偿债能力指标看，报告期各期末，发行人的流动比率分别为 1.61、1.64、1.55 和 1.47，速动比率分别为 0.57、0.59、0.57 和 0.55。发行人的流动比率、速动比率均基本保持稳定。

2019-2021 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.74、2.54 和 2.55，发行人 EBITDA 利息保障倍数保持良好状态，发行人偿债能力较强。

## 1、资产负债率

报告期各期末，同行业可比上市公司的资产负债率情况对比如下：

### （1）供应链可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2022.03.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
000829.SZ	天音控股	85.03	85.56	82.40	81.26
000632.SZ	三木集团	81.28	80.45	79.43	79.94
000906.SZ	浙商中拓	81.26	72.38	75.75	77.00
000701.SZ	厦门信达	83.66	77.80	83.04	84.43
600058.SH	五矿发展	73.14	68.46	68.48	67.33
600704.SH	物产中大	74.96	69.64	68.21	67.16
600755.SH	厦门国贸	73.73	63.64	69.26	69.27
可比上市公司均值		79.01	73.99	75.22	75.20
可比公司中值		81.26	72.38	75.75	77.00
建发股份		79.64	77.27	77.77	77.13

注：数据来源为 WIND

### （2）房地产可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
002146.SZ	荣盛发展	85.16	84.49	82.07	82.45
601155.SH	新城控股	81.86	81.82	84.73	86.60
600383.SH	金地集团	76.12	76.19	76.59	75.40
000069.SZ	华侨城 A	73.99	74.84	75.83	74.98

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
000656.SZ	金科股份	78.83	79.07	80.72	83.78
000961.SZ	中南建设	88.57	88.37	86.54	90.77
600376.SH	首开股份	79.03	78.68	80.42	80.92
可比上市公司均值		80.51	80.49	80.99	82.13
可比公司中值		79.03	79.07	80.72	82.45
建发股份		79.64	77.27	77.77	77.13

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司资产负债率符合行业整体情况。

## 2、流动比率

报告期各期末，同行业可比上市公司的流动比率情况对比如下：

### （1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
000829.SZ	天音控股	0.97	0.99	0.91	0.97
000632.SZ	三木集团	1.14	1.19	1.06	1.14
000906.SZ	浙商中拓	1.16	1.27	1.20	1.19
000701.SZ	厦门信达	1.06	1.06	1.09	1.04
600058.SH	五矿发展	1.27	1.34	1.31	1.28
600704.SH	物产中大	1.08	1.08	1.11	1.14
600755.SH	厦门国贸	1.23	1.36	1.48	1.33
可比上市公司均值		1.13	1.18	1.17	1.16
可比公司中值		1.14	1.19	1.11	1.14
建发股份		1.47	1.55	1.64	1.61

注：数据来源为 WIND

### （2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
002146.SZ	荣盛发展	1.21	1.24	1.42	1.32
601155.SH	新城控股	1.07	1.07	1.11	1.04
600383.SH	金地集团	1.41	1.41	1.41	1.44
000069.SZ	华侨城 A	1.62	1.60	1.62	1.49

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
000656.SZ	金科股份	1.31	1.32	1.38	1.45
000961.SZ	中南建设	1.05	1.06	1.18	1.17
600376.SH	首开股份	2.05	2.06	1.91	1.78
可比上市公司均值		1.39	1.39	1.43	1.38
可比公司中值		1.31	1.32	1.41	1.44
建发股份		1.47	1.55	1.64	1.61

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司流动比率基本保持稳定，流动资产对流动负债覆盖充足，高于可比上市公司流动比率中值，维持在可比上市公司均值左右，公司短期偿债能力较强。

### 3、速动比率

报告期各期末，同行业可比上市公司的速动比率情况对比如下：

#### （1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
000829.SZ	天音控股	0.76	0.70	0.68	0.58
000632.SZ	三木集团	0.42	0.42	0.41	0.61
000906.SZ	浙商中拓	0.82	0.96	0.87	0.80
000701.SZ	厦门信达	0.73	0.83	0.87	0.72
600058.SH	五矿发展	0.91	1.04	1.03	1.00
600704.SH	物产中大	0.67	0.74	0.74	0.77
600755.SH	厦门国贸	0.70	0.83	0.70	0.60
可比上市公司均值		0.72	0.79	0.76	0.73
可比公司中值		0.73	0.83	0.74	0.72
建发股份		0.55	0.57	0.59	0.57

注：数据来源为 WIND

#### （2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2022.3.31	2021.12.31	2020.12.30	2019.12.31
002146.SZ	荣盛发展	0.31	0.34	0.42	0.41
601155.SH	新城控股	0.35	0.38	0.39	0.39

600383.SH	金地集团	0.68	0.68	0.59	0.70
000069.SZ	华侨城 A	0.55	0.57	0.53	0.56
000656.SZ	金科股份	0.36	0.38	0.41	0.38
000961.SZ	中南建设	0.39	0.39	0.46	0.40
600376.SH	首开股份	0.71	0.73	0.62	0.53
可比上市公司均值		0.48	0.50	0.49	0.48
可比公司中值		0.39	0.39	0.46	0.41
建发股份		0.55	0.57	0.59	0.57

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司速动比率符合行业整体情况。

### （五）盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>15,059,859.31</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>33,723,867.26</b>
其中：营业收入	15,059,859.31	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26
<b>二、营业总成本</b>	<b>14,846,440.99</b>	<b>69,399,847.24</b>	<b>42,018,332.92</b>	<b>32,627,987.79</b>
其中：营业成本	14,610,020.93	68,258,456.28	40,941,272.02	31,496,243.31
税金及附加	27,613.01	89,967.54	270,825.04	214,241.72
销售费用	171,275.53	816,119.21	622,710.13	776,086.02
管理费用	15,959.00	66,358.77	46,988.25	41,018.10
研发费用	1,216.27	7,372.84	1,002.63	1,332.11
财务费用	20,356.26	161,572.60	135,534.85	99,066.53
其中：利息费用	48,572.37	229,475.81	193,641.98	124,384.00
利息收入	34,535.21	82,490.09	59,248.93	43,534.66
加：其他收益	19,116.88	47,226.03	27,479.78	16,627.55
投资收益	-59,670.49	308,451.92	116,784.00	70,773.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,991.98	69,639.14	27,326.17	20,094.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	21.65	677.14
公允价值变动收益	34,809.71	-14,773.95	10,913.75	3,726.59
信用减值损失	-28,103.85	-142,310.89	-19,780.65	-6,582.06
资产减值损失	-18,974.88	-20,968.83	-203,952.19	-66,306.94

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
资产处置收益	940.96	1,997.57	942.57	718.77
<b>三、营业利润</b>	<b>161,536.64</b>	<b>1,564,224.21</b>	<b>1,209,003.09</b>	<b>1,114,836.85</b>
加：营业外收入	24,526.43	24,662.30	14,783.45	21,526.08
减：营业外支出	12,892.17	8,681.41	13,120.85	7,220.31
<b>四、利润总额</b>	<b>173,170.89</b>	<b>1,580,205.10</b>	<b>1,210,665.69</b>	<b>1,129,142.62</b>
减：所得税费用	39,137.60	483,894.80	392,418.82	315,595.13
<b>五、净利润</b>	<b>134,033.29</b>	<b>1,096,310.29</b>	<b>818,246.87</b>	<b>813,547.49</b>
归属于母公司股东的净利润	100,842.13	609,809.03	450,386.90	476,026.26
少数股东损益	33,191.15	486,501.26	367,859.97	337,521.23

## 1、营业收入

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 33,723,867.26 万元、43,294,948.75 万元、70,784,449.60 万元和 15,059,859.31 万元，2019 年-2021 年的年平均复合增长率为 44.88%。主要是由于报告期供应链业务积极开拓市场，冶金原材料和农林产品等主要经营品种经营规模大幅增加，以及房地产业务销售结算规模增加所致。

公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元、%

行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	14,293,672.93	94.91	61,153,905.45	86.39	35,053,402.84	80.96	28,744,818.46	85.24
房地产业务	766,186.38	5.09	9,630,544.15	13.61	8,241,545.91	19.04	4,979,048.80	14.76
合计	<b>15,059,859.31</b>	<b>100.00</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>100.00</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00</b>	<b>33,723,867.26</b>	<b>100.00</b>

## 2、营业成本

报告期内，发行人的营业成本分别为 31,496,243.31 万元、40,941,272.02 万元、68,258,456.28 万元和 14,610,020.93 万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。

公司营业成本构成情况如下表：

单位：万元、%

行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	13,952,601.56	95.50	60,241,516.15	88.26	34,421,401.34	84.08	27,968,743.45	88.80
房地产业务	657,419.37	4.50	8,016,940.13	11.74	6,519,870.68	15.92	3,527,499.86	11.20
合计	14,610,020.93	100.00	68,258,456.28	100.00	40,941,272.02	100.00	31,496,243.31	100.00

### 3、毛利润及毛利率

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,227,623.95 万元、2,353,676.73 万元、2,525,993.32 万元和 449,838.38 万元，综合毛利率分别为 6.61%、5.44%、3.57% 和 2.99%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

单位：万元、%

行业	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	341,071.37	75.82	912,389.30	36.12	632,001.50	26.85	776,075.01	34.84
房地产业务	108,767.01	24.18	1,613,604.02	63.88	1,721,675.23	73.15	1,451,548.94	65.16
合计	449,838.38	100.00	2,525,993.32	100.00	2,353,676.73	100.00	2,227,623.95	100.00

单位：%

行业	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
供应链运营业务	2.39	1.49	1.80	2.70
房地产业务	14.20	16.76	20.89	29.15
综合毛利率	2.99	3.57	5.44	6.61

### 4、营业利润和归属于母公司净利润

报告期内，发行人的营业利润分别为 1,114,836.85 万元、1,209,003.09 万元、1,564,224.21 万元和 161,536.64 万元，归属于母公司的净利润分别为 476,026.26 万元、450,386.90 万元、609,809.03 万元和 100,842.13 万元，发行人报告期内营业利润和归属于母公司净利润基本稳定。

### 5、期间费用分析

期间费用明细情况								
项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	171,275.53	1.14	816,119.21	1.15	622,710.13	1.44	776,086.02	2.30
管理费用	15,959.00	0.11	66,358.77	0.09	46,988.25	0.11	41,018.10	0.12
研发费用	1,216.27	0.01	7,372.84	0.01	1,002.63	0.00	1,332.11	0.00
财务费用	20,356.26	0.14	161,572.60	0.23	135,534.85	0.31	99,066.53	0.29
合计	208,807.06	1.39	1,051,423.42	1.49	806,235.87	1.86	917,502.76	2.72

报告期内，发行人的期间费用分别为 917,502.76 万元、806,235.87 万元、1,051,423.42 万元和 208,807.06 万元，占营业收入的比例分别为 2.72%、1.86% 和 1.49% 和 1.39%，期间费用与营业收入变动一致，占比基本保持稳定。

从构成来看，报告期内，发行人的销售费用分别为 776,086.02 万元、622,710.13 万元、816,119.21 万元和 171,275.53 万元，占期间费用的比例分别为 84.59%、77.24%、77.62% 和 82.03%，销售费用占比均在 70% 以上，是发行人期间费用主要来源，与发行人所处的供应链、房地产行业特征相符。公司管理费用分别为 41,018.10 万元、46,988.25 万元、66,358.77 万元和 15,959.00 万元，研发费用分别为 1,332.11 万元、1,002.63 万元、7,372.84 万元和 1,216.27 万元，占比稳定。公司财务费用分别为 99,066.53 万元、135,534.85 万元、161,572.60 万元和 20,356.26 万元，公司财务费用中主要为利息费用、汇兑损益和手续费。

报告期内期间费用具体情况如下：

#### （1）销售费用

发行人的销售费用主要是港杂运杂费、广告宣传费、业务费、办公费、代理手续费、资产摊销及折旧、职工薪酬等。报告期内，发行人的销售费用分别为 776,086.02 万元、622,710.13 万元、816,119.21 万元和 171,275.53 万元，主要是由于报告期公司营业规模增加，各项销售费用相应增加，占营业收入的比例分别为 2.30%、1.44%、1.15% 和 1.14%，占营业收入比例较为稳定，与营业收入变化趋势基本一致。

## （2）管理费用

发行人的管理费用主要是职工薪酬、信息开发及应用费、资产摊销及折旧、业务费、办公费和租赁费等。报告期内，发行人的管理费用分别为 41,018.10 万元、46,988.25 万元、66,358.77 万元和 15,959.00 万元，主要是由于报告期公司营业规模较增加，各项管理费用相应增加，占营业收入的比例分别为 0.12%、0.11%、0.09%和 0.11%，发行人管理费用基本保持稳定。

## （3）研发费用

发行人的研发费用主要是人工费、材料费和资产摊销及折旧等。报告期内，发行人的研发费用分别为 1,332.11 万元、1,002.63 万元、7,372.84 万元和 1,216.27 万元，主要是由于报告期加大各项研发投入所致，占当期营业收入比例较低。

## （4）财务费用

发行人的财务费用主要是利息支出、汇兑损益和手续费。报告期内，发行人的财务费用分别为 99,066.53 万元、135,534.85 万元、161,572.60 万元和 20,356.26 万元，主要是由于报告期融资规模增加，利息费用相应增加占营业收入的比例分别为 0.29%、0.31%、0.23%和 0.14%。

## 6、投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别是 70,773.47 万元、116,784.00 万元、308,451.92 万元和-59,670.49 万元。报告期内投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益取得的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益等。

2019 年度、2020 年度及 2021 年度及公司取得的投资收益明细情况如下表：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	69,639.14	27,326.17	20,094.37
处置长期股权投资产生的投资收益	163,348.45	72,770.17	30,268.83



项目	2021 年	2020 年	2019 年
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	1,074.25	-
取得控制权后，原股权按照公允价值重新计量产生的利得	-	299.25	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,012.71	541.65	777.11
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	364.11	1,023.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,640.50	7,363.40	8,926.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	21.65	677.14
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	8,450.04	3,956.63	1,598.29
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-569.23	10.10	-10.19
应收款项融资终止确认收益	-11,607.17	-9,245.94	-8,290.59
理财产品投资收益	-	-	-
衍生金融工具投资收益	43,043.88	-23,927.10	-7,019.80
其他	27,493.58	36,229.65	22,727.99
<b>合计</b>	<b>308,451.92</b>	<b>116,784.00</b>	<b>70,773.47</b>

公司投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益取得的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益等。

2020 年，公司实现投资收益 116,784.00 万元，较 2019 年增加 46,010.53 万元，增幅为 65.01%，主要是由于报告期子公司联发集团出售股票收益增加，以及权益法核算的长期股权投资收益增加所致。2021 年，发行人投资收益为 308,451.92 万元，较 2020 年增加 191,667.92 万元，增幅为 164.12%，主要原因系报告期子公司联发集团出售宏发股份收益较上年同期增加，联营企业收益较

上年同期增加，以及供应链业务商品期货套保投资收益较上年同期增加所致。  
2022 年 1-3 月发行人投资收益为-59,670.49 万元。

## **7、计入当期损益的政府补助分析**

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月，公司计入当期损益的政府补助分别 15,914.80 万元、25,711.54 万元、43,998.23 万元和 18,132.67 万元，占营业收入的比重分别为 0.05%、0.06%、0.06%和 0.12%，占利润总额的比重分别为 1.44%、2.12%、4.01%和 10.47%。总体来说，报告期内，公司盈利对计入当期损益的政府补助不存在依赖性。

## **（六）关联交易情况**

### **1、发行人的主要关联方**

#### **（1）发行人的控股股东**

截至募集说明书出具日，发行人的控股股东为建发集团，持有公司 47.38% 股权。建发集团的具体情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中的“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东基本情况”相关内容。

#### **（2）发行人的实际控制人**

发行人的实际控制人是厦门市国资委。

#### **（3）发行人的子公司**

发行人主要子公司的具体情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中的“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”相关内容。

#### **（4）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业**

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的具体情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中的“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况”相关内容。

## （5）发行人的其他主要关联方

截至 2021 年末，发行人其他主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	厦门建发国际旅行社集团有限公司	控股股东具有重大影响的法人
2	厦门航空有限公司	控股股东具有重大影响的法人
3	君龙人寿保险有限公司	控股股东具有重大影响的法人
4	厦门国际信托有限公司	控股股东具有重大影响的法人
5	厦门国际银行股份有限公司	控股股东具有重大影响的法人
6	厦门君聚投资管理有限公司	控股股东具有重大影响的法人
7	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	控股股东控制的法人
8	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
9	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
10	厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
11	厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
12	厦门国际酒业运营中心有限公司	控股股东控制的法人
13	上海兆御投资发展有限公司	控股股东控制的法人
14	银川市宁闽建发酒店管理有限公司	控股股东控制的法人
15	武夷山大红袍山庄开发有限公司	控股股东控制的法人
16	建发集团（香港）有限公司	控股股东控制的法人
17	厦门建发优客会网络科技有限公司	控股股东控制的法人
18	厦门建发文创体育投资有限公司	控股股东控制的法人
19	厦门软件职业技术学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

说明 1：与本集团发生交易的厦门建发旅游集团股份有限公司下属子公司包括：福建西宾酒店有限公司、福州西湖大酒店、福州悦华酒店有限公司、莆田悦华酒店有限公司、泉州悦华酒店有限公司、厦门国际会议中心酒店有限公司、厦门国际会展酒店有限公司、厦门海悦山庄酒店有限公司、厦门厦宾酒店有限公司、厦门新怡酒店有限公司、厦门颐豪酒店有限公司、厦门颐豪酒店管理有限公司、福州经济技术开发区颐豪酒店有限公司、北京颐豪酒店有限公司、厦门悦华酒店、厦门悦华酒店管理有限公司、武夷山大红袍山庄酒店有限公司、武夷山悦华酒店有限公司

说明 2：与本集团发生交易的厦门建发会展控股有限公司下属子公司包括：厦门会展集团股份有限公司、厦门国际会展中心有限公司、厦门会展金泓信展览有限公司、福建会展壹号公关策划服务有限公司、厦门国际会议中心有限公司

说明 3：与本集团发生交易的厦门建发医疗健康投资有限公司下属子公司包括：厦门颐洁医疗洗涤有限公司、厦门建发医药有限公司、厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司、

厦门弘爱康复医院有限公司、厦门弘爱妇产医院有限公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司、上海建发致为医疗器械有限责任公司、福建致康医疗供应链管理有限公司、北京致新中天供应链管理有限公司、北京康乐致新供应链管理有限公司、厦门欣弘鼎医疗科技有限公司、福建德尔医疗实业有限公司、建发德尔（北京）医疗科技有限公司、南京建发发医疗科技有限公司、上海建发鹭益科技有限公司、甘肃致新康德医疗供应链管理有限公司、哈尔滨致新康德医疗供应链管理有限公司、四川致新康德医疗供应链管理有限公司、厦门建发健康科技有限公司、厦门建发医疗健康投资有限公司

说明 4：与本集团发生交易的厦门建发城服发展股份有限公司下属子公司包括：厦门湖里建发城建集团有限公司、厦门翔安建发城建集团有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门城容环卫有限公司、厦门城优建设有限公司、厦门城宇房屋征迁服务有限公司、厦门湖里城捷泊车管理有限公司、厦门建发城服工程管理有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门山海步道景区管理有限公司、厦门建发城服科技有限公司、龙岩建发城市服务有限责任公司、南平建阳建发城建集团有限公司

## 2、关联交易情况

### （1）关联交易原则及定价政策

对于经常性关联交易，根据公司的实际情况，公司对当年度即将发生的关联交易总金额进行合理预计，并根据预计的结果形成年度日常关联交易总金额的议案，提交董事会及股东大会审议。对于偶发性关联交易，根据交易金额大小提交公司董事长、临时董事会或股东大会审议。

关联交易的决策依据《公司董事会议事规则》和《公司关联交易管理制度》实施；董事会审议关联交易时，关联董事需回避表决；股东大会审议关联交易时，关联股东需回避表决。

关联交易的定价均由公司遵循市场公允原则，参照市场价格，与交易方共同确定交易价格。涉及资产买卖的，需聘请资产评估机构对资产价值进行评估，以评估价值作为参考，由双方协商确定。

### （2）报告期内关联交易情况

近三年，发行人主要关联交易如下：

销售商品、提供劳务：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021 年	2020 年	2019 年
-----	------	--------	--------	--------

		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	805,470.54	1.14	750,992.93	1.73	750,992.93	1.73
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	2,745.57	0.00	11,580.15	0.03	11,580.15	0.03
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	-	-	3,498.31	0.01	3,498.31	0.01
厦门国际会展控股有限公司	供应链运营业务	-	-	28.82	0.00	28.82	0.00
厦门软件职业技术学院	房地产业务	2,183.82	0.00	1,582.08	0.00	1,582.08	0.00
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	813.27	0.00	539.22	0.00	539.22	0.00
厦门建发集团有限公司	供应链运营业务	497.46	0.00	311.37	0.00	311.37	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	供应链运营业务	106.12	0.00	451.28	0.00	451.28	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	房地产开发业务	110.74	0.00	383.1	0.00	383.1	0.00
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	689.37	0.00	380.3	0.00	380.3	0.00
厦门航空有限公司	供应链运营业务	802.33	0.00	345.76	0.00	345.76	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	房地产开发业务	33.01	0.00	305.12	0.00	305.12	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	34,800.63	0.05	34.83	0.00	34.83	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	其他业务	-	-	13.51	0.00	13.51	0.00
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	389.3	0.00	142.28	0.00	142.28	0.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产业务	75.04	0.00	129.22	0.00	129.22	0.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务	22.25	0.00	1.87	0.00	1.87	0.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	房地产业务	93.09	0.00	115.22	0.00	115.22	0.00
上海兆御投资发展有限公司	房地产业务	123.98	0.00	92.4	0.00	92.4	0.00
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	-	-	53.85	0.00	53.85	0.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	97.95	0.00	43.69	0.00	43.69	0.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	其他业务	4.23	0.00	4.02	0.00	4.02	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	26.30	0.00	42.51	0.00	42.51	0.00
厦门禹联泰房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	35.91	0.00	35.91	0.00
南平市汇禾物业管理有限公司	供应链运营业务	110.75	0.00	24.93	0.00	24.93	0.00

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
银川市宁闽建发酒店管理有限公司	供应链运营业务	6.32	0.00	15.88	0.00	15.88	0.00
君龙人寿保险有限公司	供应链运营业务	10.65	0.00	12.8	0.00	12.8	0.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	供应链运营业务	0.64	0.00	1.68	0.00	1.68	0.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	其他业务	8.11	0.00	8.34	0.00	8.34	0.00
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	1.14	0.00	9.62	0.00	9.62	0.00
厦门华联电子股份有限公司	房地产业务	-	-	1.39	0.00	1.39	0.00
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	供应链运营业务	-	-	9.50	0.00	9.50	0.00
建发集团（香港）有限公司	供应链运营业务	3.27	0.00	3.37	0.00	3.37	0.00
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	6.85	0.00	2.97	0.00	2.97	0.00
武汉兆悦城房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.09	0.00	1.27	0.00	1.27	0.00
武夷山大红袍山庄开发有限公司	供应链运营业务	-	-	1.17	0.00	1.17	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	1.09	0.00	1.09	0.00
无锡嘉合置业有限公司	供应链运营业务	-	-	0.91	0.00	0.91	0.00
长沙芙茂置业有限公司	供应链运营业务	-	-	0.87	0.00	0.87	0.00
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	-	-	0.74	0.00	0.74	0.00
同联科（福建）科技有限公司	供应链运营业务	-	-	0.53	0.00	0.53	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	2,657.48	0.00	0.46	0.00	0.46	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	-	-				0.00
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	-	-	0.32	0.00	0.32	0.00
重庆融联盛房地产开发有限公司	其他业务	-	-	-	-	339.62	0.00
厦门法拉电子股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	157	0.00
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	70.92	0.00
龙岩利荣房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	9.05	0.00
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	1.74	0.00
璞发（上海）电子商务有限公司	供应链运营业务	65,572.03	0.09	-	-	-	-
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	2,450.48	0.00	-	-	-	-

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	185.56	0.00	-	-	-	-
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	2,545.60	0.00	-	-	-	-
赣州航城置业有限公司	其他业务	1,276.91	0.00	-	-	-	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	供应链运营业务	1,215.09	0.00	-	-	-	-
上海众承房地产开发有限公司	房地产业务	1,059.00	0.00	-	-	-	-
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	房地产业务	666.7	0.00	-	-	-	-
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	供应链运营业务	3.87	0.00	-	-	-	-
上海铎铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	房地产业务	573.59	0.00	-	-	-	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产业务	426.76	0.00	-	-	-	-
宁德嘉行房地产开发有限公司	房地产业务	417.20	0.00	-	-	-	-
宁德嘉行房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.01	0.00	-	-	-	-
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	房地产业务	405.9	0.00	-	-	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产业务	389.68	0.00	-	-	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	0.50	0.00	-	-	-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	房地产业务	376.01	0.00	-	-	-	-
无锡嘉合置业有限公司	房地产业务	362.14	0.00	-	-	-	-
南京德建置业有限公司	房地产业务	353.92	0.00	-	-	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产业务	344.98	0.00	-	-	-	-
中交（长沙）置业有限公司	房地产业务	331.96	0.00	-	-	-	-
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）	房地产业务	240.58	0.00	-	-	-	-

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	房地产业务	165.60	0.00	-	-	-	-
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	房地产业务	148.25	0.00	-	-	-	-
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	供应链运营业务	3.51	0.00	-	-	-	-
龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产业务	148.21	0.00	-	-	-	-
南京金宸房地产开发有限公司	其他业务	140.09	0.00	-	-	-	-
杭州锦祥房地产有限公司	房地产业务	135.90	0.00	-	-	-	-
盐城建悦房地产开发有限公司（含盐城兆瑞房地产开发有限公司）	房地产业务	117.88	0.00	-	-	-	-
长沙展图房地产开发有限公司	房地产业务	97.72	0.00	-	-	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	76.24	0.00	-	-	-	-
苏州合赢房地产开发有限公司	房地产业务	71.24	0.00	-	-	-	-
重庆融联盛房地产开发有限公司	房地产业务	59.44	0.00	-	-	-	-
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	房地产业务	0.03	0.00	-	-	-	-
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	51.37	0.00	-	-	-	-
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	房地产业务	49.37	0.00	-	-	-	-
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	供应链运营业务	2.22	0.00	-	-	-	-
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	其他业务	158.87	0.00	-	-	-	-
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	供应链运营业务	2.49	0.00	-	-	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	40.37	0.00	-	-	-	-
重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	32.73	0.00	-	-	-	-



关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
同联科（福建）科技有限公司	房地产业务	15.58	0.00	-	-	-	-
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	房地产业务	11.38	0.00	-	-	-	-
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	房地产业务	1.69	0.00	-	-	-	-
张家港市和玺物业服务服务有限公司	房地产业务	1.52	0.00	-	-	-	-
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	9.71	0.00	-	-	-	-
厦门涌联航运有限公司	供应链运营业务	7.39	0.00	-	-	-	-
合计		932,639.57	1.32	771,205.59	1.78	771,783.92	1.78

采购商品、接受劳务：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	9,833.00	0.01	13,592.50	0.03	15,005.28	0.04
厦门航空有限公司	供应链运营业务	1,591.67	0.00	1,267.23	0.00	2,710.86	0.01
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	518.57	0.00	418.56	0.00	6,950.49	0.02
四川永丰浆纸股份有限公司	供应链运营业务	99,373.91	0.14	69,801.51	0.16	110,056.66	0.33
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	567.22	0.00	220.22	0.00	590	0.00
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	供应链运营业务	236.37	0.00	269.62	0.00	824.87	0.00
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	-	-	182.09	0.00	210.11	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	175.64	0.00	282.51	0.00	183.58	0.00
厦门建发星汇电竞体	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
育有限公司	务						
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	261.54	0.00	109.81	0.00	35.67	0.00
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门建发集团有限公司	其他业务	-	-	-	-	-	-
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	房地产开发业务	-	-	-	-	417.56	0.00
浙江明升户外用品有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	151.89	0.00	267.43	0.00	2,017.43	0.01
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务	-	-	-	-	134.41	0.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
临厦厦临发展	供应链运营业务	-	-	36.34	0.00	-	-
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	8,531.94	0.01	-	-	-	-
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	7,263.95	0.01	-	-	-	-
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	供应链运营业务	3,030.78	0.00	-	-	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	1,369.32	0.00	-	-	-	-
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	其他业务	809.43	0.00	-	-	-	-
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	106.55	0.00	-	-	-	-
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	61.58	0.00	-	-	-	-
<b>合计</b>		<b>133,883.36</b>	<b>0.19</b>	<b>86,447.82</b>	<b>0.20</b>	<b>139,136.92</b>	<b>0.41</b>

应收/应付关联方款项：

截至 2021 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
预付款项	永丰浆纸	1,743.31	0.05
预付款项	建发医疗健康	1,522.89	0.05
预付款项	辛宜实业	26.21	0.00
预付款项	华联电子	6.82	0.00
预付款项	总计	3,299.22	0.10
应收账款	建发医疗健康	11,743.56	1.43
应收账款	上海璞发	2,668.39	0.32
应收账款	晖煌装修	1,739.90	0.21
应收账款	厦门航空	154.65	0.02
应收账款	苏州屿秀	43.84	0.01
应收账款	联发天地园区	6.43	0.00
应收账款	建发集团	78.92	0.01
应收账款	其他	14.66	0.00
应收账款	总计	19,749.58	2.10
应收票据	宏发科技	2,203.88	0.28
其他应收款	苏州鑫城发	63,437.51	0.01
其他应收款	温州兆发恒	83,380.91	0.02
其他应收款	福州兆瑞	94,412.72	0.02
其他应收款	台州兆裕恒	46,736.24	0.01
其他应收款	徐州和锦	58,922.89	0.01
其他应收款	义乌兆华	33,436.62	0.01
其他应收款	上海众承	32,818.74	0.01
其他应收款	厦门禹联泰	32,913.81	0.01
其他应收款	苏州合赢	32,075.66	0.01
其他应收款	盐城建悦	26,070.16	0.00
其他应收款	其他	258,715.83	0.05
其他应收款	总计	762,921.09	0.14
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>788,173.77</b>	
合同负债	同顺供应链	35,469.61	0.18
合同负债	商舟物流	48.56	0.00

项目名称	关联方	金额	占比
合同负债	其他	123.16	0.00
合同负债	总计	35,641.33	0.18
其他应付款	长沙天海易	128,445.75	3.15
其他应付款	上海铨铷	103,390.00	2.54
其他应付款	长沙芙茂	93,183.21	2.29
其他应付款	夏门兆特	79,928.57	1.96
其他应付款	南京德建	64,680.00	1.59
其他应付款	无锡嘉合	63,700.00	1.56
其他应付款	温州兆发恒	50,332.78	1.24
其他应付款	无锡建源	38,138.86	0.94
其他应付款	重庆金江联	3,131.50	0.08
其他应付款	重庆融联盛	22,271.05	0.55
其他应付款	长沙楚茂	21,560.00	0.53
其他应付款	厦门益武地	19,563.75	0.48
其他应付款	南京荟宏	17,380.91	0.43
其他应付款	赣州碧联	15,746.66	0.39
其他应付款	宁德嘉行	14,404.20	0.35
其他应付款	赣州航城	12,985.00	0.32
其他应付款	武夷山嘉恒	11,590.42	0.28
其他应付款	临桂碧桂园	6,785.00	0.17
其他应付款	杭州锦祥	5,974.51	0.15
其他应付款	苏州屿秀	3,630.00	0.09
其他应付款	莆田联福城	3,286.97	0.08
其他应付款	同顺供应链	2,450.00	0.06
其他应付款	南平兆恒	2,259.36	0.06
其他应付款	利盛中泰	23.00	0.00
其他应付款	厦门荣虹	1,889.44	0.05
其他应付款	南宁招商汇众	1,639.14	0.04
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	0.04
其他应付款	南昌联碧旅	1,115.94	0.03
其他应付款	厦门蓝城	771.00	0.02
其他应付款	真江扬启	676.60	0.02
其他应付款	九江利阳	485.10	0.01

项目名称	关联方	金额	占比
其他应付款	辛宜实业	166.53	0.00
其他应付款	其他	253.68	0.01
其他应付款	总计	793,444.53	19.48
应付票据	永丰浆纸	42,203.82	0.02
应付账款	永丰浆纸	852.92	0.02
应付账款	建发医疗健康	557.60	0.01
应付账款	建发集团	430.06	0.01
应付账款	和易通	243.39	0.01
应付账款	军煌装修	124.88	0.00
应付账款	其他	125.99	0.00
应付账款	总计	44,538.66	1.07
<b>应付关联方款项总计</b>		<b>880,310.17</b>	

截至 2020 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	厦门航空	226.04	0.05
应收账款	建发集团	86.45	0.02
应收账款	建发旅游集团	74.25	0.02
应收账款	联发天地园区	20.67	0.00
应收账款	苏州屿秀	15.28	0.00
应收账款	其他	27.90	0.01
应收账款	总计	450.59	0.10
预付账款	永丰浆纸	3,879.76	0.14
预付账款	厦门航空	17.42	0.00
预付账款	华联电子	1.24	0.00
预付账款	总计	3,898.42	0.15
其他应收款	上海众承	123,951.61	4.09
其他应收款	厦门禹联泰	88,239.08	2.91
其他应收款	武汉兆悦城	45,255.35	1.49
其他应收款	无锡嘉合	43,424.06	1.43
其他应收款	福州鸿腾	33,259.38	1.10
其他应收款	其他	170,635.16	5.63

项目名称	关联方	金额	占比
其他应收款	总计	504,764.63	16.64
其他项目		25,115.65	
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>534,229.30</b>	
合同负债	同顺供应链	7,658.75	0.07
合同负债	永丰浆纸	1,725.82	0.02
合同负债	建发医疗健康	87.59	0.00
合同负债	建发优客会	84.59	0.00
合同负债	建发旅游集团	15.10	0.00
合同负债	其他	16.15	0.00
合同负债	总计	9,588.00	0.09
应付账款	辉煌装修	6,222.64	0.06
应付账款	永丰浆纸	4,033.16	0.04
应付账款	和易通	31.49	0.00
应付账款	建发优客会	14.02	0.00
应付账款	-	-	-
应付账款	其他	0.00	0.00
应付账款	总计	10,301.32	0.09
其他应付款	长沙芙茂	92,121.62	0.84
其他应付款	南京德建	40,180.00	0.37
其他应付款	无锡建源	37,152.16	0.34
其他应付款	重庆融联盛	21,867.61	0.20
其他应付款	重庆金江联	21,808.74	0.20
其他应付款	其他	229,314.54	2.09
其他应付款	总计	442,444.67	4.03
其他项目		3,760.95	
<b>应付关联方款项总计</b>		<b>466,094.94</b>	

截至 2019 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	建发旅游集团	207.41	0.03
应收账款	厦门国际会展	183.24	0.03

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	建发医疗健康	112.39	0.02
应收账款	厦门航空	109.08	0.02
应收账款	建发集团	100.98	0.01
应收账款	其他	57.84	0.01
应收账款	总计	770.94	0.11
预付账款	总计	-	-
其他应收款	无锡嘉合	186,051.54	6.70
其他应收款	上海众承	148,311.46	5.34
其他应收款	厦门禹联泰	89,582.63	3.22
其他应收款	无锡建源	56,780.97	2.04
其他应收款	长沙天海易	55,035.66	1.98
其他应收款	其他		0.00
其他应收款	总计	906,203.38	32.62
其他项目		2,999.70	
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>909,974.02</b>	
应付账款	永丰浆纸	21,688.80	1.00
应付账款	辉煌装修	861.36	0.04
应付账款	和易通	37.07	0.00
应付账款	现代码头	33.31	0.00
应付账款	建发国旅	18.88	0.00
应付账款	其他	0.00	0.00
应付账款	总计	22,639.42	1.04
其他应付款	长沙天海易	58,339.92	2.82
其他应付款	杭州凤起	46,725.14	2.26
其他应付款	厦门兆玥珑	28,869.35	1.39
其他应付款	重庆融联盛	28,829.15	1.39
其他应付款	赣州碧联	20,612.66	1.00
其他应付款	其他	79,853.84	3.86
其他应付款	总计	263,230.07	12.72
其他项目		13,211.11	
<b>应付关联方款项总计</b>		<b>299,080.60</b>	

关联租赁：

单位：万元

租赁性质	关联方	2021 年	2020 年	2019 年
出租	厦门建发集团有限公司	37.14	37.14	37.14
出租	厦门辉煌装修工程有限公司	185.56	146.45	210.14
出租	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	478.31	432.39	476.19
出租	厦门联发天地园区开发有限公司	-	-	-
出租	厦门建发医疗健康投资有限公司	-	-	-
出租	厦门软件职业技术学院	-	-	-
承租	厦门建发集团有限公司	10,547.14	11,258.13	11,055.81

关联方资金拆借情况：

①2019 年关联方资金拆借情况

拆入：

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
杭州凤起	8,100.00	17,400.00	

拆出：

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
中冶置业	34,900.00	18,823.00	62.64
苏州屿秀		14,388.00	1,059.56
厦门蓝联欣	31.57	484.5	
厦门禹联泰	33,255.00	7,350.00	
建发航运		2,270.27	266.7
紫金铜冠	609.42	3,068.88	881.44
现代码头			26.62
无锡嘉合	182,536.95		
长沙天海易	176,947.87	122,182.72	
无锡建源	154,366.09	98,858.81	
武汉兆悦城	68,928.22	75,247.11	
长沙芙茂	73,699.54	44,100.00	840.26



宁德嘉行	53,941.15	41,970.58	
长沙楚茂	39,967.62	24,500.00	163.4
南京德建	29,694.00		
南京嘉阳	19,000.00	26,200.00	
厦门益武地	6,000.00	59,745.19	
武夷山嘉恒	5,691.50	5,691.50	
杭州锦祥	4,419.80	5,330.00	
连江融建	1,950.00	13,000.00	449.77
南平兆恒	1,305.00	13,005.00	
福州鸿腾		42,157.50	
杭州致烁		24,700.00	1,888.23
上海众承		9,375.00	
利盛中泰		7,200.00	

②2020 年关联方资金拆借情况

拆入：

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
杭州凤起	3,600.00	46,308.94	4,271.77
建发集团	250,000.00	250,000.00	

拆出：

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
现代码头	-	525.00	23.48
紫金铜冠	344.00	-	7.03
建发航运	-	0.20	159.34
利盛中泰	-	7,179.73	1,028.11
中冶置业	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰	14,945.00	4,410.00	-
福州鸿腾	-	15,345.00	-
杭州锦祥	2,812.60	20,241.02	-
连江融建		6,411.27	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
南京德建	34,300.00	63,205.87	-
南京荟宏	980.00	-	-
南京嘉阳	-	9,611.06	-
南平兆恒	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行	-	11,970.58	251.30
厦门益武地	-	2,157.19	-
厦门兆特	-	3,392.61	-
上海铨铷	139,572.99	144,024.74	-
上海众承	-	24,359.85	-
无锡嘉合	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源	7,359.73	55,190.31	2,362.40
武汉兆悦城	-	3,377.30	-
武夷山嘉恒	-	299.65	-
长沙楚茂	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙芙茂	-	29,069.31	1,081.78
长沙天海易	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交长沙	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州凤起	10,678.31	-	-

③2021 年关联方资金拆借情况

拆入：

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
建发集团	200,000.00	200,000.00	-
长沙天海易	128,409.21	-	-
上海铨铷	69,090.00	-	-
厦门兆特	67,567.50	18.00	-
南京德建	24,500.00	-	-
长沙楚茂	14,210.00	-	-
长沙芙茂	4,410.00	-	-
厦门益武地	980.00	-	-

拆出：

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
紫金铜冠	403.28	-	1.86
涌联航运	-	2,999.50	7.39
厦门联宏泰	27,000.00	29,272.00	753.29
厦门禹联泰	19,110.00	56,595.00	-
镇江扬启	408.00	-	-
徐州和锦	59,020.50	-	-
南京联锦悦	54,376.38	43,098.76	-
南京金宸	24,228.85	-	-
软件学院	-	-	355.21
福州兆瑞	167,121.08	72,626.54	-
南昌悦佰	98,058.79	81,683.00	1,942.51
台州兆裕恒	84,950.25	40,250.00	1,197.39
温州兆发恒	82,539.47	4,653.39	-
义乌兆华	67,659.56	93,970.71	-
长沙展图	66,522.37	-	-
苏州鑫城发	64,591.03	3,330.00	-
莆田兆隼	51,741.16	25,600.00	-
盐城建悦	48,407.98	22,540.00	-
苏州合赢	41,458.39	100,400.00	-
泉州兆京	20,321.72	9,800.00	-
无锡兆融	17,533.23	-	-
温州兆顺	16,933.14	15,675.00	-
九江利阳	13,419.56	3,614.55	-
杭州星汀	8,071.68	-	-
连江融建	321.00	125.00	-
杭州锦祥	-	16,550.02	3,481.36
上海众承	-	91,125.00	-
无锡嘉合	-	99,322.85	7,489.83
南京嘉阳	-	8,600.00	-
武汉兆悦城	-	21,560.00	-

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
中交长沙	-	24,646.93	513.42
杭州凤起	-	12,600.00	-
福州鸿腾	-	20,955.00	-

### 3、关联方股权转让

2018 年 6 月 28 日，公司第七届董事会 2018 年第四次临时会议审议通过《关于受让厦门嘉富投资有限公司 100%股权及债权暨关联交易的议案》，建发房产子公司厦门益悦以非公开协议方式受让建发集团的全资子公司厦门嘉诚投资发展有限公司所持有的嘉富投资 100%的股权及债权。上述经评估的权益价值为 4,014.53 万元，受让价格为 4,014.53 万元。

#### （七）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 48.21 亿元，占期末净资产的比例为 3.52%。情况如下：

序号	担保人	被担保方	担保余额（亿元）	被担保债务到期时间
1	厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	13.57	2022 年 9 月 27 日
2	厦门建发股份有限公司	中冶置业（福建）有限公司	2.04	2023 年 11 月 20 日
3	厦门建发股份有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	1.75	2024 年 11 月 7 日
4	厦门建发股份有限公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	1.96	2024 年 10 月 20 日
5	厦门建发股份有限公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	1.47	2024 年 11 月 11 日
6	厦门建发股份有限公司	南京德建置业有限公司	1.47	2025 年 5 月 18 日
7	厦门建发股份有限公司	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	3.67	2024 年 8 月 19 日
8	厦门建发股份有限公司	苏州合赢房地产开发有限公司	1.79	2026 年 8 月 23 日
9	厦门建发股份有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	5.94	2024 年 8 月 3 日
10	厦门建发股份有限公司	无锡润民置业发展有限公司	0.08	2023 年 1 月 12 日
11	厦门建发股份有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	0.76	2023 年 1 月 3 日

序号	担保人	被担保方	担保余额（亿元）	被担保债务到期时间
12	厦门建发股份有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	3.30	2024 年 12 月 30 日
13	厦门建发股份有限公司	长沙展图房地产开发有限公司	1.96	2024 年 12 月 30 日
14	厦门建发股份有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	6.07	2024 年 4 月 2 日
15	厦门建发股份有限公司	中交（长沙）置业有限公司	2.38	2023 年 1 月 15 日
	合计	-	48.21	

部分对外担保具体情况如下：

### 1、为商品房承购人提供债务担保

截至 2021 年末，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 1,003.27 亿元，其中建发房产为人民币 686.07 亿元，联发集团为人民币 317.20 亿元。

### 2、金原担保提供担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日，联发集团下属子公司厦门金原融资担保有限公司（简称“金原担保”）为企业及个人提供的融资担保余额为 155,324.00 万元。

### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月 31 日，公司存在的未决诉讼或仲裁事项如下所示：

重大诉讼、仲裁事项							单位：万元
序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	判决或裁决结果及执行情况（如有）	是否形成预计负债	备注
1	建发股份起诉华泰重工（南通）有限公司、南	出口代理合同纠纷案	已判决	9,000.00	厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期	否	见说明 1

	通华凯重工有限公司、朱红兵				末其他应收款余额 56,027,294.13 元。		
2	厦门建发通讯有限公司起诉联通华盛通信有限公司	买卖合同纠纷案	判决被驳回，预计将提起上诉	20,800.00	北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。	否	见说明 2
3	厦门信息集团有限公司起诉厦门建发通讯有限公司	买卖合同纠纷案	处于调查取证阶段，尚未开庭	10,750.00	-		见说明 3
合计				40,550.00	-	-	

说明 1：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

说明 2：厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华盛通信有限公司（简称“联通华盛”）采购手机，联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛，诉请金额 207,938,319 元。建发通讯于 2021 年 5 月 6 日收到该案的一审民事判决书，北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。截至 2021 年 12 月 31 日，建发通讯一审败诉，等待二审二次开庭。

说明 3：建发通讯因联通华盛未依约交货，导致未能依约向厦门信息集团商贸有限公司（简称“信息集团”）交货，信息集团起诉建发通讯，诉请金额 10,750.00 万元，案件处于调查取证阶段，尚未开庭。

### （九）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2021年12月31日，发行人及其下属子公司受限资产为9,375,344.09万元，具体情况如下：

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	535,370.19	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证

		金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
应收票据	2,930.18	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
应收款项融资	6,967.75	应收银行承兑汇票质押
存货	8,480,608.40	借款抵押
存货	12,023.30	期货交易质押
无形资产	809.18	借款抵押
其他流动资产	3,097.77	存出担保保证金
投资性房地产	169,477.73	借款抵押
固定资产	10,681.92	借款抵押
长期股权投资	153,377.66	借款质押
合计	9,375,344.09	

说明 1：长期股权投资包括：建发房产子公司嘉昱（香港）有限公司持有的TSCF Lushan(HK) Holdings Co.,Limited 100.00%股权，建发房产子公司合诚工程咨询集团股份有限公司持有的福建怡鹭工程有限公司60.72%股权，建发房产子公司合诚工程咨询集团股份有限公司持有的大连市市政设计研究院有限责任公司100.00%股权，联发集团持有的宏发科技股份有限公司股980万股，联发集团持有的厦门文都软件教育投资有限公司100.00%股权，联发集团子公司厦门联发（集团）房地产有限公司持有的福建省联发英良置业有限公司63.00%股权，联发集团子公司南昌联美置业有限公司持有的南昌联耀置业有限公司51.00%的股权。

说明 2：联发集团以其湖里大道18号物业五年内的租赁收益权、子公司厦门联发商置有限公司湖里大道22号物业五年内的租赁收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为42,070,102.08元。

截至募集说明书签署之日，发行人资产受限情况无重大变化。

#### （十）资产周转能力分析

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	13.96	110.72	75.04	49.20
存货周转率	0.39	2.40	2.07	2.04
流动资产周转率	0.25	1.57	1.40	1.46
总资产周转率	0.23	1.42	1.26	1.31

注：2022年1-3月数据未年化

报告期内，发行人的应收账款周转率分别为49.20、75.04、110.22和13.96。

报告期内，发行人存货周转率分别为2.04、2.07、2.40和0.39，流动资产周转率分别为1.46、1.40、1.57和0.25，总资产周转率分别为1.31、1.26、1.42和0.23。发行人报告期内运营能力保持稳定。

### （十一）盈利能力可持续性分析

经过二十余年不断的创新与变革，公司已发展成为注册资本 28.63 亿元人民币，资产总额超过 6,500 亿元，年营业收入超过 7,000 亿元的大型国有企业。公司在供应链运营领域的贸易额、贸易产品种类、营销网络覆盖面、经营模式创新能力、风险掌控能力在福建省乃至全国都处行业领先地位。进出口贸易额连续多年位居中国外贸 500 强前列和福建省第三产业 300 大企业中国进出口类别首位。公司房地产业务品牌美誉度较好，综合开发实力较强。公司房地产业务由其下属控股子公司联发集团有限公司和建发房地产集团有限公司运营。联发集团位列“2021 中国房地产百强企业”第 43 位，并荣获“2020 中国房地产开发企业稳健经营 3 强”“2020 中国房地产百强企业运营效率 TOP10”等荣誉。建发房地产是厦门市乃至福建省资深的房地产开发商之一，连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并位列“2021 中国房地产开发企业 50 强”第 36 位。

公司总部所在地厦门位于我国经济发达的东南沿海地区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市。1996 年厦门被交通部指定为海峡两岸船舶直航首选口岸，2005 年福建已确定为海峡西岸经济区，厦门作为海峡西岸经济区的重要中心城市，无疑进一步确定了厦门市全国重点港口城市的地位。厦门经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为本公司的发展创造了一个良好的企业发展宏观环境。

公司的贸易业务网络遍布全球，上控资源，下布销售网络，公司的业务经营已达到相当规模，尤其是公司立足为中小企业提供综合进出口贸易服务，在原材料、进出口商品采购方面，形成了规模优势。这个庞大而稳定的贸易网络不仅是公司利润增长的原动力，而且也为公司在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势。



公司房地产业务具备一定品牌知名度，综合开发实力较强，土地储备规模较大，为未来房地产开发和销售提供了良好基础。近年来，公司房地产业务区域品牌优势显著，项目储备充足。

整体而言，公司的综合实力强劲，行业竞争力突出，具备持续的盈利能力。

## （十二）其他或有事项分析

截至2021年末，发行人及其下属子公司重大承诺情况具体如下：

### 1、资本承诺——购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2021 年末未支付余额	备注
益阳·赫山（2020）52P14	4.52	2.26	预计于 2022 年支付
莆田·荔城 PS-2021-21	17.20	8.60	预计于 2022 年支付
上海·宝山顾村 0302-02	21.49	10.74	预计于 2022 年支付
福州·仓山 2021-61	6.26	3.13	预计于 2022 年支付
南宁·青秀 GC2021-086	5.88	5.10	预计于 2022 年支付
泉州·台商投资区 S2020-21	16.20	8.10	预计于 2022 年支付
成都·天府新区 TF(07):2021-21	16.12	13.30	预计于 2022 年支付
成都·锦江 JJ13（251-21） 2021-067	12.73	10.13	预计于 2022 年支付
成都·天府新区 TF(07):2021-28	35.34	29.18	预计于 2022 年支付
厦门·翔安 X2021P02	9.80	4.90	预计于 2022 年支付
厦门·同安 2021TP08	17.30	8.65	预计于 2022 年支付
长沙·雨花 144 城投 06	9.50	4.75	预计于 2022 年支付
长沙·开福 150 号幸福桥	13.96	11.31	预计于 2022 年支付
重庆·璧山 BS20-1J-359	8.10	4.05	预计于 2022 年支付
广州·增城 18102209A20122	10.18	5.09	预计于 2022 年支付
西安·莲湖 LH11-2-47-3	1.85	0.38	预计于 2022 年支付
厦门·海沧 H2021P03	10.30	5.15	预计于 2022 年支付
南昌·西湖 DABJ2021032	3.99	1.60	预计于 2022 年支付
合计	220.72	136.42	

### 2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2020 年末 未付余款	截止 2021 年 12 月 31 日履行情况
BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	已支付完毕
桐庐县富春未来城 2 号	15.18	3.00	已支付完毕
蚌埠蚌山区经开 23 号	12.01	6.01	已支付完毕
福州鹤林 H06（2020-33 号）	27.42	13.71	已支付完毕
福州市 2020-49 号	6.76	3.38	已支付完毕
株洲金德第 182、183	24.51	12.25	21 年 10 月支付
马巷 X2020P01 地块	5.20	2.60	已支付完毕
惠山区 XDG-2020-60 号地块	26.72	22.04	已支付完毕
绍兴诸暨市地块	3.84	1.92	已支付完毕
良庆区-GC2020-115 号地块	5.65	4.94	已支付完毕
蕉城区三都澳 2020P07 地块	9.31	4.66	已支付完毕
PS 拍-2020-28 号（万达南）地块	10.94	9.01	已支付完毕
新罗区 2020 拍-21（北关小区）地块	9.41	8.11	已支付完毕
新罗区 2020 拍-22（龙腾南 7 号）地块	8.73	7.69	已支付完毕
新罗区 2020 拍-22（城北 1 号）地块	6.51	5.61	已支付完毕
霞浦县 2020-07 号地块	4.95	3.45	已支付完毕
长清区银丰公馆东 A-3 地块	3.29	2.29	已支付完毕
重庆市北碚区 20165 号地块	9.10	7.76	已支付完毕
江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	11.50	6.75	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.20	已支付完毕
南昌·DAJ2020027	6.14	3.07	已支付完毕
南昌·DAEJ2020038	12.41	2.85	已支付完毕
莆田·2020-29	22.40	8.39	已支付完毕
厦门·翔安 2020XP16	14.40	7.20	已支付完毕
福州·晋安 2020-66	10.29	5.15	已支付完毕
桂林·GJ202026	7.31	3.65	已支付完毕
杭州·富政储出[2019]14	8.05	4.02	已支付完毕
杭州·杭政储出[2020]65	29.97	14.98	已支付完毕
合计	334.82	181.18	

## 第五节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。上述信用等级表明发行人偿债风险极低，本期公司债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。联合资信评估股份有限公司出具了《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第四期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信评估股份有限公司网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

- 1、公司房地产业务未来去化情况有待关注。
- 2、公司有息债务规模增长较快，整体债务负担较重。
- 3、公司所有者权益稳定性较弱。
- 4、公司经营活动产生的现金流量净额持续下降。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

发行人应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

## 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

截至 2021 年 12 月 31 日，公司在银行获得各类综合授信总额 3,165.06 亿元，已使用额度 1,514.54 亿元，尚未使用额度 1,650.52 亿元。

截至 2022 年 3 月末，公司在银行获得各类综合授信总额 3,279.07 亿元，其中已使用授信额度 1,907.34 亿元，尚未使用的授信额度 1,371.73 亿元。公司作为上市公司，具备直接融资渠道。

### （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其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

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 137 只/942.63 亿元，累计偿还债券 486.39 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 640.15 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 建发 Y3	建发股份	2022-06-17	-	2025-06-21	3+N	10.00	3.97	10.00
2	22 建发 Y2	建发股份	2022-05-26	-	2024-05-30	2+N	10.00	3.23	10.00
3	22 建发 Y1	建发股份	2022-04-19	-	2024-04-21	2+N	10.00	3.53	10.00
4	22 建发 01	建发股份	2022-01-11	-	2025-01-13	3	5.00	3.40	5.00
5	21 建发 Y2	建发股份	2021-04-19	-	2023-04-21	2+N	10.00	4.13	10.00
6	21 建发 Y1	建发股份	2021-03-23	-	2023-03-25	2+N	15.70	4.37	15.70
7	20 建发 Y1	建发股份	2020-10-19	-	2022-10-21	2+N	20.00	4.33	20.00
8	22 建房 01	建发房产	2022-07-14	2025-07-18	2028-07-18	3+3	3.70	3.59	3.70
9	22 建房 F2	建发房产	2022-06-01	2027-06-01	2029-06-06	5+2	12.00	4.32	12.00
10	22 建房 F1	建发房产	2022-06-01	2025-06-01	2028-06-06	3+3	6.00	3.40	6.00
11	21 建房 01	建发房产	2021-07-08	2026-07-13	2028-07-13	5+2	6.95	4.38	6.95
12	20 建房 01	建发房产	2020-06-18	2025-06-23	2027-06-23	5+2	7.00	4.15	7.00
13	19 建房 06	建发房产	2019-08-28	2022-09-02	2025-09-02	3+3	3.00	3.70	3.00
14	19 建房 05	建发房产	2019-08-28	2024-09-02	2026-09-02	5+2	10.00	4.18	10.00
15	19 建房 04	建发房产	2019-08-06	2022-08-08	2025-08-08	3+3	5.00	3.71	5.00
16	19 建房 03	建发房产	2019-08-06	2024-08-08	2026-08-08	5+2	5.00	4.09	5.00
17	19 建房 02	建发房产	2019-07-04	2022-07-11	2025-07-09	3+3	10.00	3.80	10.00
18	19 建房 01	建发房产	2019-07-04	2024-07-09	2026-07-09	5+2	10.00	4.20	10.00
19	20 联发 01	联发集团	2020-08-21	2023-08-25	2025-08-25	3+2	20.00	3.88	20.00
20	19 联发 02	联发集团	2019-08-09	-	2024-08-13	5	15.00	4.15	15.00
21	19 联发 01	联发集团	2019-08-09	2022-08-15	2024-08-13	3+2	15.00	3.74	15.00
公司债券小计			-	-	-	-	209.35	-	209.35
22	22 建发 SCP003	建发股份	2022-02-17	-	2022-11-18	270D	10.00	2.59	10.00
23	22 建发 SCP002	建发股份	2022-02-16	-	2022-11-10	266D	10.00	2.55	10.00
24	22 建发 SCP001	建发股份	2022-01-11	-	2022-10-10	270D	11.00	2.62	11.00
25	21 建发 MTN002	建发股份	2021-12-15	-	2024-12-17	3+N	10.00	4.30	10.00
26	21 建发 MTN001	建发股份	2021-09-07	-	2024-09-09	3+N	15.00	4.40	15.00
27	22 建发地产 MTN005	建发房产	2022-07-15	2025-07-18	2028-07-18	3+3	5.00	3.60	5.00
28	22 建发地产 MTN004	建发房产	2022-06-14	2025-06-16	2028-06-16	3+3	6.50	3.49	6.50
29	22 建发地产 MTN003B	建发房产	2022-03-25	2027-03-29	2029-03-29	5+2	5.00	4.60	5.00
30	22 建发地产 MTN003A	建发房产	2022-03-25	2025-03-29	2028-03-29	3+3	9.60	3.80	9.60

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
31	22 建发地产 MTN002B(并购)	建发房产	2022-02-21	-	2027-02-23	5	5.00	4.48	5.00
32	22 建发地产 MTN002A(并购)	建发房产	2022-02-21	2025-02-23	2027-02-23	3+2	10.30	3.55	10.30
33	22 建发地产 MTN001B(并购)	建发房产	2022-01-24	2027-01-26	2029-01-26	5+2	4.00	4.50	4.00
34	22 建发地产 MTN001A(并购)	建发房产	2022-01-24	2025-01-26	2028-01-26	3+3	6.00	3.48	6.00
35	21 建发地产 PPN003	建发房产	2021-12-22	2024-12-24	2026-12-24	3+2	5.00	3.98	5.00
36	21 建发地产 MTN005	建发房产	2021-11-18	-	2026-11-22	5	4.40	5.00	4.40
37	21 建发地产 PPN002	建发房产	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	5.00	3.97	5.00
38	21 建发地产 MTN004	建发房产	2021-05-26	-	2026-05-28	5	3.00	4.50	3.00
39	21 建发地产 MTN003	建发房产	2021-04-30	-	2026-05-06	5	10.00	4.64	10.00
40	21 建发地产 MTN002	建发房产	2021-04-14	-	2026-04-16	5	5.00	4.65	5.00
41	21 建发地产 MTN001	建发房产	2021-03-24	-	2026-03-26	5	5.10	4.88	5.10
42	21 建发地产 PPN001	建发房产	2021-02-26	2024-03-02	2026-03-02	3+2	4.20	4.38	4.20
43	20 建发地产 PPN005	建发房产	2020-11-11	2023-11-13	2025-11-13	3+2	10.00	4.27	10.00
44	20 建发地产 MTN005	建发房产	2020-10-19	-	2025-10-21	5	7.00	4.46	7.00
45	20 建发地产 PPN004	建发房产	2020-10-13	-	2025-10-14	5	3.00	4.70	3.00
46	20 建发地产 MTN004	建发房产	2020-09-01	-	2025-09-03	5	7.00	4.49	7.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
47	20 建发地产 PPN003	建发房产	2020-08-25	2023-08-27	2025-08-27	3+2	10.00	4.14	10.00
48	20 建发地产 MTN003	建发房产	2020-07-29	-	2025-07-30	5	8.00	4.30	8.00
49	20 建发地产 MTN002	建发房产	2020-06-15	-	2025-06-17	5	5.00	4.19	5.00
50	20 建发地产 MTN001	建发房产	2020-05-20	-	2025-05-22	5	10.00	3.88	10.00
51	20 建发地产 PPN002	建发房产	2020-03-09	-	2025-03-11	5	-	-	-
52	20 建发地产 PPN001	建发房产	2020-03-09	2023-03-11	2025-03-11	3+2	7.00	3.66	7.00
53	19 建发地产 PPN003	建发房产	2019-09-23	2022-09-26	2024-09-25	3+2	8.00	4.28	8.00
54	19 建发地产 PPN002	建发房产	2019-09-11	2022-09-16	2024-09-16	3+2	5.00	4.15	5.00
55	17 建发地产 MTN002	建发房产	2017-10-30	-	2022-10-31	5+N	10.00	6.00	10.00
56	22 联发集 MTN001	联发集团	2022-02-23	2025-02-25	2029-02-25	3+4	5.00	3.60	5.00
57	21 联发集 MTN002	联发集团	2021-09-22	2024-09-24	2027-09-24	3+3	4.30	3.79	4.30
58	21 联发集 MTN001	联发集团	2021-09-01	2024-09-03	2028-09-03	3+4	9.00	3.75	9.00
59	20 联发集 MTN003	联发集团	2020-11-25	-	2023-11-27	3	9.00	4.50	9.00
60	20 联发集 MTN002	联发集团	2020-11-13	-	2023-11-17	3	8.00	4.37	8.00
61	20 联发集 MTN001	联发集团	2020-10-29	-	2023-11-02	3	5.00	3.99	5.00
62	20 联发 PPN001	联发集团	2020-03-25	-	2023-03-27	3	17.00	4.10	17.00
63	19 联发 PPN003	联发集团	2019-11-27	-	2022-11-29	3	10.00	4.78	10.00
64	19 联发 PPN002	联发集团	2019-08-22	-	2022-08-26	3	3.00	4.99	3.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	<b>309.40</b>	-	<b>309.40</b>
65	22 建房债 02	建发房产	2022-06-23	2027-06-27	2032-06-27	5+5	10.00	4.45	10.00
66	22 建房债 01	建发房产	2022-04-26	2027-04-28	2032-04-28	5+5	10.00	4.42	10.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
企业债券小计			-	-	-	-	20.00	-	20.00
67	22 光穗建发 ABN003 优先	建发股份	2022-07-05	-	2025-07-07	3	10.00	3.80	10.00
68	22 光穗建发 ABN003 次	建发股份	2022-07-05	-	2025-07-07	3	0.01	-	0.01
69	22 光穗建发 ABN001 优先	建发股份	2022-03-15	-	2025-03-17	3	10.00	3.99	10.00
70	天行 03 优	建发房产	2022-06-28	-	2023-06-23	1	3.29	3.10	3.29
71	天行 03 次	建发房产	2022-06-28	-	2023-06-23	1	0.01	-	0.01
72	22 万鑫建发 ABN001 优先	建发房产	2022-03-22	-	2023-03-24	1	7.66	3.80	7.66
73	22 万鑫建发 ABN001 次	建发房产	2022-03-22	-	2023-03-24	1	0.01	-	0.01
74	天行 01 次	建发房产	2022-03-03	-	2023-03-02	1	0.01	-	0.01
75	天行 01 优	建发房产	2022-03-03	-	2023-03-02	1	7.64	3.25	7.64
76	21 万鑫建发 ABN006 优先	建发房产	2021-10-25	-	2022-10-27	1	8.82	3.60	8.82
77	21 万鑫建发 ABN006 次	建发房产	2021-10-25	-	2022-10-27	1	0.01	-	0.01
78	21 万鑫建发 ABN005 优先	建发房产	2021-08-27	-	2022-08-31	1	9.61	3.37	9.61
79	21 万鑫建发 ABN005 次	建发房产	2021-08-27	-	2022-08-31	1	0.01	-	0.01
80	21 万鑫建发 ABN004 优先	建发房产	2021-07-01	-	2022-07-05	1	5.96	3.65	5.96
81	21 万鑫建发 ABN004 次	建发房产	2021-07-01	-	2022-07-05	1	0.01	-	0.01
82	21 万鑫建发 ABN003 优先	建发房产	2021-05-28	-	2022-05-31	1	5.23	3.35	5.23
83	21 万鑫建发 ABN003 次	建发房产	2021-05-28	-	2022-05-31	1	0.01	-	0.01
84	鹭洲里次	建发房产	2021-03-31	-	2039-03-31	18	1.00	-	1.00
85	鹭洲里优	建发房产	2021-03-31	-	2039-03-31	18	10.00	4.40	10.00



序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
86	联发次级	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.08	0.70	-	0.70
87	联发优 A	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.08	10.30	4.33	10.30
88	联发优 B	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.08	3.00	4.90	3.00
89	联发优 09	联发集团	2019-11-19	-	2029-01-15	9.16	1.45	5.30	1.45
90	19 联发次	联发集团	2019-11-19	-	2029-01-15	9.16	1.50	-	1.50
91	联发优 08	联发集团	2019-11-19	-	2027-10-15	7.91	1.08	5.30	1.08
92	联发优 07	联发集团	2019-11-19	-	2026-10-15	6.91	1.01	5.30	1.01
93	联发优 06	联发集团	2019-11-19	-	2025-10-15	5.91	0.95	5.30	0.95
94	联发优 05	联发集团	2019-11-19	-	2024-10-15	4.91	0.89	5.30	0.89
95	联发优 04	联发集团	2019-11-19	-	2023-10-15	3.91	0.83	5.30	0.83
96	PR 联发 03	联发集团	2019-11-19	-	2022-10-15	2.91	0.78	5.30	0.40
其他小计			-	-	-	-	101.78	-	101.40
总计			-	-	-	-	640.53	-	640.15

注：上表列示发行人报告期末存续的全部债券以及报告期内发行并于报告期末已兑付的债券。

3、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 45.70 亿元的可续期公司债券，25.00 亿元的永续票据，清偿顺序均为等同于发行人其他同类债务，均计入所有者权益。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人资产负债率为 79.64%；若上述计入权益的可续期公司债券计为债务，则发行人资产负债率将变为 80.30%，增加 0.81 个百分点。

4、截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚余额度
1	建发股份	小公募公司债券	上交所	2021/1/17	100.00	5.00	95.00
2	建发股份	可续期公司债券	上交所	2021/1/17	100.00	35.70	74.30
3	建发股份	超短期融资券	交易商协会	2020/2/19	100.00	31.00	69.00
4	建发房产	小公募公司债券	深交所	2020/9/23	24.95	6.95	18.00
5	建发房产	定向债务融资工具	交易商协会	2020/3/20	15.00	0.00	15.00
6	建发房产	中期票据	交易商协会	2021/3/11	45.00	0.00	45.00
7	联发集团	中期票据	交易商协会	2021/8/9	42.20	18.30	23.90
合计		-	-	-	427.15	96.95	340.20

注：超短期融资券在批文额度内滚动发行。

#### **（四）其他影响资信情况的重大事项**

##### **1、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**

最近三年发行人在与主要客户发生业务往来时未发生过严重违约的现象。

##### **2、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**

本期债券总规模不超过 10 亿元，本期发行后发行人累计公开发行公司债券（含永续期公司债）余额合计 219.35 亿元，占发行人 2022 年 3 月末净资产的比率为 15.65%。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件如下

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）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）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅募集说明书及本募集说明书摘要。

**发行人：厦门建发股份有限公司**

住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

联系电话：0592-2132319

传真：0592-2592459

联系人：江桂芝

**牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玢

**联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

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

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

联系人：魏炜、陈江、赵博昊

**联席主承销商：兴业证券股份有限公司**

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系电话：021-38565568

传真：021-38565905

联系人：张光晶、张振华、倪爱往、余茂华、方宁舟、詹术巍

### 三、备查文件查阅时间

查阅时间：交易日上午 9：30-11：30，下午 14：00-17：00。

投资者若对募集说明书及本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行  
可续期公司债券（第四期）募集说明书摘要》之盖章页）



厦门建发股份有限公司

2022年8月3日