



# 厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书



发行人	厦门建发集团有限公司
注册金额	不超过 15 亿元（含 15 亿元）
增信情况	本期债券不设定增信措施
发行人主体信用评级	AAA
本期债券信用评级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
受托管理人	兴业证券股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



（福州市湖东路 268 号）

联席主承销商



（上海市静安区新闸路 1508 号）



（北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

签署日期：2023 年 3 月 23 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本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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本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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）经营活动现金流量波动较大的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,150,418.27 万元、987,804.51 万元、-27,492.41 万元和-2,260,265.22 万元。报告期内，公司经营活动现金流量波动较大，公司经营活动现金流净额的波动可能导致公司阶段性出现流动性风险，对公司偿债能力造成不利影响。

#### （二）有息债务规模较大的风险

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 71.70%、72.65%、73.60% 和 75.51%。截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债余额 1,730.78 亿元，其中短期借款为 290.50 亿元、长期借款 650.67 亿元、应付债券 439.93 亿元。发行人借款、债券等有息债务规模较大，发行人可能面临一定风险。

#### （三）盈利能力波动的风险

近年来汇率波动加剧，人民币升值加速，国内进出口贸易放权等影响，公司的业务受到一定的冲击，公司最近三年及一期实现净利润分别为 86.82 亿元、108.01 亿元、136.80 亿元及 40.18 亿元。虽然随着我国经济刺激政策的落实、公司经营管理能力的增加，公司的营业收入及净利润有所增长，但是公司近三年及一期的主营业务毛利率有所下降，分别为 6.87%、5.65%、3.68% 及 2.67%，报告期内发行人主营业务盈利能力存在一定波动，给公司未来的经营带来一定的不确定性。

#### （四）存货减值风险

最近三年及一期末，公司存货余额分别为 1,735.30 亿元、2,223.45 亿元、3,480.96 亿元及 4,503.42 亿元。公司存货主要为房地产项目开发成本，受国家宏观调控政策、经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅的风险。此外，存货中的一般贸易存货受国家宏观调控政策及进出口贸易形势的影响，该部分存货存在着减值的风险。

#### （五）受限资产变现风险

公司所持有的受限资产主要用于抵、质押用途。截至 2022 年 9 月末，公司所持有用于抵押、质押或担保保证金等用途的受限资产为 1,024.23 亿元，受限资产占净资产的比例为 49.59%，这些资产作为抵、质押物，在变现上存在一定的限制，将给公司带来一定的变现风险，请投资者关注发行人受限资产变现存在的风险。

## （六）重大投资情况

2023 年 1 月 13 日，发行人子公司厦门建发股份有限公司（600153.SH，以下简称“建发股份”）与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、美凯龙实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，建发股份拟收购美凯龙 29.95% 的股份。

2023 年 1 月 17 日，建发股份（“甲方”）与美凯龙控股股东红星控股（“乙方”）、美凯龙实际控制人车建兴先生（“丙方”）共同签署附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”），建发股份拟收购美凯龙 29.95% 的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份，以下简称“标的股份”），每股价格定为 4.82 元/股。

鉴于红星控股已披露减持计划，拟通过集中竞价、大宗交易等方式减持美凯龙股份，且红星控股作为可交换债券发行人，名下尚存续有以美凯龙 A 股股票预备用于交换的可交换债券，本次交易可能导致建发股份根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定成为美凯龙控股股东。

本次交易完成后，本公司可能将美凯龙纳入本公司合并范围内。根据美凯龙的审计报告，2021 年末，美凯龙资产总额 1,351.88 亿元，净资产 575.31 亿元；2021 年度，美凯龙营业收入 155.13 亿元。2021 年末，本公司资产总额 6,588.39 亿元，净资产 1,739.59 亿元；2021 年度，本公司营业收入 7,195.76 亿元。美凯龙的资产总额、净资产及营业收入占本公司上年末（度）资产总额、净资产及营业收入均未达到 50%，本次交易未导致本公司业务、资产、收入发生重大变化，故不构成重大资产重组。

本次交易以现金方式进行，不涉及建发股份发行股份，也不会导致建发股份控制权的变更。本次交易不构成关联交易。

截至本募集说明书签署日，《股份转让框架协议》已经建发股份第九届董事会 2023 年第一次临时会议审议通过，《股份转让协议》已经建发股份第九届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过，根据相关法律法规，本次交易尚需建发股份内部审议程序通过，厦门市国资委批复等程序。上述重大投资事项不会对本公司的日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）可续期公司债券相关条款及安排

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、续期选择权：本期债券以基础期限为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，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。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

2、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人延期支付利息条款，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及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。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

3、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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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。

4、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，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（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

5、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中审众环会计师事务所（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可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。

6、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。

7、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：

（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由发行人合法授权人士签字的说明，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独立意见书，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（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况下，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（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》和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）等对永续债等金融工具属于金融负债和权益工具的说明与规定，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由发行人合法授权人士签字的说明，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）《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。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内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。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，发行人与主承销商订立了《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》。

### （四）本期债券的增信情况

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，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制本期债券按时还本付息，但是在存续期内，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偿债保障措施不完全或无法履行，将对本期债券持有人的利益产生影响。

### （五）本期债券的质押式回购交易条件

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为

AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券符合质押式回购交易的基本条件。

## （六）本期债券的投资者保护机制

本期债券的投资者保护机制设置“资信维持承诺”：发行人承诺在本期债券存续期内维护其资信状况。同时，投资者保护机制中针对发行人违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

## （七）可续期公司债券的特有风险

### 1、发行人行使续期选择权的风险

本期债券没有固定到期日，根据本期债券条款约定，发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

### 2、利息递延支付的风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

### 3、发行人行使赎回选择权的风险。

本期债券条款约定，首个重定价周期末及以后每个付息日，以及因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具，发行人均有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

### 4、资产负债率波动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本期债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本期债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

### 5、净资产收益率波动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本期债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

### 6、会计政策变动风险

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（财会[2017]14 号）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会[2019]2 号），本期债券将作为权益工具进行会计核算。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次可续期公司债券计入权益，发行人将面临资产负债率上升的风险，投资者的利益可能会受到一定影响。

#### （八）本期债券的跟踪评级安排

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。AAA 评级结果表示发行人偿还债务的能力极强，本期债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。信用评级机构对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。根据相关主管部门的监管要求和中诚信国际信用评级有限责任公司的业务操作规范，在本期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对其进行跟踪评级，跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

# 目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目录.....	10
释义.....	12
<b>第一节 风险提示及说明.....</b>	<b>14</b>
一、与发行人相关的风险.....	14
二、本期债券的投资风险.....	24
<b>第二节 发行条款.....</b>	<b>27</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	27
二、本期债券的特殊发行条款.....	28
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	30
<b>第三节 募集资金运用.....</b>	<b>32</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	32
二、本期债券募集资金使用计划.....	32
三、募集资金的现金管理.....	32
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	32
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	32
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	33
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	33
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	33
<b>第四节 发行人基本情况.....</b>	<b>35</b>
一、发行人基本情况.....	35
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	35
三、发行人的股权结构.....	37
四、发行人的重要权益投资情况.....	37
五、发行人的治理结构等情况.....	57
六、发行人的董监高情况.....	66
七、发行人主营业务情况.....	70
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	127
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>130</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	130
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	154
三、发行人财务状况分析.....	164
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>237</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	237
二、发行人其他信用情况.....	238
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>250</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>251</b>
一、增值税.....	251
二、所得税.....	251
三、印花税.....	251
四、税项抵销.....	252
五、声明.....	252
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>253</b>
一、发行人承诺.....	253

二、发行人信息披露事务管理制度.....	253
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	256
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	256
五、本期债券还本付息信息披露.....	256
六、可续期公司债券信息披露特殊安排.....	256
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>258</b>
一、资信维持承诺.....	258
二、救济措施.....	258
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....</b>	<b>259</b>
一、违约情形及认定.....	259
二、违约责任及免除.....	259
三、纠纷解决机制.....	260
<b>第十二节 持有人会议规则 .....</b>	<b>261</b>
<b>第十三节 受托管理人 .....</b>	<b>277</b>
一、债券受托管理协议的主要内容.....	277
二、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的关注义务.....	290
三、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的持续跟踪义务.....	290
<b>第十四节 发行有关机构 .....</b>	<b>292</b>
一、发行人.....	292
二、主承销商.....	292
三、簿记管理人、受托管理人.....	293
三、律师事务所.....	293
四、会计师事务所.....	293
五、信用评级机构.....	294
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	294
七、公司债券申请上市的证券交易场所.....	294
八、募集资金等各专项账户开户银行.....	错误!未定义书签。
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	295
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....</b>	<b>296</b>
<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>321</b>

## 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司、本集团、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司，上海证券交易所上市公司，股票代码 600153
建发旅游、旅游集团	指	厦门建发旅游集团股份有限公司
建发会展、会展控股	指	厦门建发会展控股有限公司
建发城服	指	厦门建发城服发展股份有限公司
建发医疗健康	指	厦门建发医疗健康投资有限公司
建发致新	指	上海建发致新医疗科技股份有限公司
建发弘爱	指	厦门建发弘爱医疗集团有限公司
建发新兴产业投	指	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司
建发房地产、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
益悦置业	指	厦门益悦置业有限公司
万鑫联保理	指	厦门万鑫联商业保理有限公司
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
本次债券	指	发行人本次公开发行的总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
本期债券		发行人本次公开发行的总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）的厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）
兴业证券、牵头主承销商、簿记管理人	指	兴业证券股份有限公司
光大证券、联席主承销商	指	光大证券股份有限公司

中金公司、联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司
债券受托管理人	指	兴业证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上证所、上交所	指	上海证券交易所
发行人律师、律师事务所	指	福建旭丰律师事务所
财务审计机构、会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
公司董事会	指	厦门建发集团有限公司董事会
董事、公司董事	指	厦门建发集团有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
公司章程	指	厦门建发集团有限公司公司章程
《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）
《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《厦门建发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《厦门建发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2021年修订）
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-9月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
基点	指	0.01%

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

## 第一节 风险提示及说明

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、应收账款及预付款项方面的风险

2019 年末发行人应收账款、预付款项分别为 109.46 亿元、165.81 亿元，较 2018 年末增长 60.64%、70.10%，公司计提了 4.93 亿元应收账款坏账准备。2020 年末发行人应收账款、预付款项分别为 95.72 亿元、270.14 亿元，较 2019 年末分别减少 12.55%、增加 62.92%，公司计提了 4.09 亿元应收账款坏账准备。2021 年末发行人应收账款、预付款项分别为 131.45 亿元、329.95 亿元，较 2020 年末分别增加 37.32%、增加 22.19%，公司计提了 8.58 亿元应收账款坏账准备。2022 年以来，国内经济形势在中央政府的经济政策的强力刺激下缓慢复苏，但进出口贸易形势仍不容乐观。因此公司应收账款、预付款项有出现坏账的风险。

##### 2、房地产存货去库存及存货跌价的风险

最近三年及一期末，公司存货余额分别为 1,735.30 亿元、2,223.45 亿元、3,480.96 亿元及 4,503.42 亿元。公司存货主要为房地产项目开发成本，受国家宏观调控政策、经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅、销售价格不及预期的风险。此外，存货中的一般贸易存货受国家宏观调控政策及进出口贸易形势的影响，该部分存货存在着减值的风险。

##### 3、所持金融资产价格波动的风险

最近三年及一期，公司交易性金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及衍生金融资产合计分别为 78,280.91 万元、311,318.03 万元、211,300.39 万元及 972,227.55 万元，占同期总资产的 0.23%、0.71%、0.32% 及 1.15%。公司交易性金融资产主要是股票投资、新股发行网下配售股票及短期内可赎回的银行理财产品，以公允价值进行计量。该类金融资产的公允价值波动将对公司的净利润造成一定影响。

##### 4、其他非流动金融资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人其他非流动金融资产余额 172.71 亿元，其中债务工具投资 6.89 亿元，权益工具投资 165.83 亿元，相关权益工具投资系发行人计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。发行人其他非流动金融资产余额较大，

如相关投资标的出现不利变化，可能对公司整体资产状况、盈利水平造成不利影响。

### **5、长期股权投资增幅较大的风险**

截至 2021 年末，发行人长期股权投资余额 267.75 亿元，较上年末增长 41.45%。发行人长期股权投资余额较大，如相关合联营企业经营状况出现不利变化，可能对公司整体资产状况、盈利水平造成不利影响。

### **6、有息债务规模较大且增长较快的风险**

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 71.70%、72.65%、73.60% 和 75.51%。截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债余额 1,730.78 亿元，其中短期借款为 290.50 亿元、长期借款 650.67 亿元、应付债券 439.93 亿元。发行人借款、债券等有息债务规模较大且增长较快，资产负债率呈现逐步攀升的趋势，如发行人负债规模及财务杠杆水平进一步上升，发行人可能面临一定风险。

### **7、偿债压力较大的风险**

截至 2022 年 9 月末，公司短期借款 290.50 亿元，应付票据 447.40 亿元，一年内到期的非流动负债 182.35 亿元，其他流动负债 287.02 亿元，上述短期债务总额 1,207.27 亿元，短期内公司的偿债压力较大。此外，公司最近三年的经营活动净现金流波动较大，2019-2021 年经营活动的现金流量净额分别为 115.04 亿元、98.78 亿元和-2.75 亿元。如果公司不能很好地管理资金的使用，将面临较大的偿债压力，给企业经营带来一定的风险。

### **8、资产负债率较高的风险**

公司近年来业务发展带来负债水平的提高，公司业务以供应链运营和房地产开发为主，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 71.70%、72.65%、73.60% 和 75.51%。资产负债率较高可能导致发行人面临一定风险。

### **9、未分配利润较高导致的所有者权益不稳定风险**

公司最近三年及一期末未分配利润为 135.09 亿元、187.22 亿元、238.06 亿元和 221.03 亿元，未分配利润逐年增加，若公司将利润进行分配则会导致所有者权益发生变动。公司每年根据厦门市国资委下达的国有资产收益金指标上交未分配利润，但如厦门市国资委下达的资产收益金指标有较大变动，将会对发行人的所有者权益造成较大影响。

## **10、少数股东权益占比较高的风险**

近年来发行人的所有者权益规模稳步增长，截至 2022 年 9 月末，发行人的所有者权益为 2,065.34 亿元。同时发行人所有者权益中少数股东权益占比较高，其中少数股东权益为 1,425.75 亿元，占比达 69.03%。发行人为集团控股型企业，主要通过下属子公司开展业务。下属子公司的盈利是发行人偿债资金的重要来源，发行人所有者权益中少数股东权益占比偏高，可能导致发行人对下属子公司的管理控制能力不足，进而影响发行人的偿债能力。

## **11、业务毛利率波动的风险**

最近三年及一期公司业务毛利率分别为 6.87%、5.65%、3.68% 和 2.67%。公司的主营业务毛利率在同行业中呈现较好水平。报告期内，由于供应链板块业务规模占比的增加及房地产市场价格控制，整体毛利率有所下降。虽然公司的业务规模保持稳定增长，业务毛利率下降对利润的影响较小，但公司在面临激烈的竞争时，如果公司的人才战略、激励机制和业务平台吸引力不足，无法保持领先的创新能力和核心竞争力，公司的毛利率可能会继续下降，进而对公司的经营业绩造成不利影响。

## **12、投资收益占比较大的风险**

最近三年公司投资收益分别为 22.10 亿元、29.80 亿元和 62.33 亿元，占同期营业利润的 18.89%、19.84% 和 33.16%，占比较大。若公司投资收益出现亏损，将对公司的利润产生较大的影响。

## **13、汇率变动风险**

自 2005 年 7 月 21 日起，我国开始实行以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度。随着公司的发展，进出口贸易等外汇业务还将不断扩大，如果人民币在一定时期内波动幅度超出公司预期，或者因国内市场条件限制，公司控制人民币汇率风险的工具和手段跟不上业务的发展，则会对公司进出口业务及盈亏产生一定影响。

## **14、未来资本支出较大风险**

根据发行人战略规划，在未来一段时间内，公司的资本支出计划较为平稳。发行人在建地产项目资金来源包括自有资金、贷款及销售回款；对于拟建项目，发行人将根据地产行业的发展趋势和环境变化及时调整投资计划，确保公司地产业务的稳健经营。若未来公司扩大资本支出规模，可能给公司的资金管理带来一

定影响。

### **15、经营活动现金流量波动风险**

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,150,418.27 万元、987,804.51 万元、-27,492.41 万元和-2,260,265.22 万元。报告期内，公司经营活动现金流量波动较大。如果公司在未来几年不能很好扭转经营活动现金流量下降的局面，将给公司的财务和经营带来一定风险。

### **16、关联交易风险**

发行人的关联交易以关联担保为主，主要为母公司为子公司担保，子公司为孙公司担保，或孙公司为孙公司担保。截至 2021 年末，发行人本部为子公司担保余额为 308.51 亿元，子公司为合并范围内关联方担保余额 547.00 亿元人民币、11.32 亿美元，公司及下属子公司为合并范围外关联方担保余额为 48.21 亿元。目前公司经营状况良好，但如果未来经营情况及外部环境发生不利变化，发行人仍将面临一定的风险。

### **17、承诺事项风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人承诺事项主要为购买土地项目，期末未付余款为 175.62 亿元。若将来受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人承诺的项目发生重大变化，可能对公司的正常经营产生较大的影响。

### **18、担保余额较高的风险**

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额 1,255.00 亿元，其中房地产业务为商品房承购人提供贷款担保 1,192.41 亿元，其余对外担保主要为对关联方担保。虽然公司的对外担保余额（剔除对商品房承购人担保）集中在对关联公司的担保，但如被担保人到时不履行相应的承诺，仍将给发行人带来一定的风险。

### **19、受限资产规模较大风险**

截至 2022 年 9 月末，公司所持有用于抵押、质押或担保保证金等用途的受限资产为 1,024.23 亿元，所有者权益为 2,065.34 亿元，受限资产占净资产的比例为 49.59%，发行人存在受限资产规模较大的风险。

## **（二）经营风险**

### **1、商业周期风险**

发行人所经营的供应链运营、城市建设与运营等业务与商业周期有较大的联系。未来中国经济面临的不确定因素较多，经济形势更复杂，经济发展具有一定

的不确定性，如果经济增长放缓或是出现衰退，市场系统性风险将不可避免地对公司的经营业务产生影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

## 2、市场秩序风险

随着我国进出口贸易体制的改革，越来越多的企业拥有了进出口经营权。这虽然为打破行政垄断，形成多元化市场竞争格局创造了条件，但是由于法律法规不健全以及地方保护主义的存在，致使一部分经营不规范的企业也进入了外贸行业。这类企业为了争夺市场份额，获取非法利润，不惜采用各种不正当甚至违法的手段，造成进出口贸易市场秩序混乱的局面，给公司的正常经营和盈利能力带来一定影响。

## 3、运输方面的制约风险

本公司的进出口业务对海陆空运输业要求较高，随着我国对外贸易的快速发展，海陆空运输日益繁忙，可能给公司带来一定的影响。另外，公司地处沿海，虽然有港口、海运优势，但因处在铁路、公路线的末端，陆路运输线较其他地区长。因此，运输成本的增长制约公司业务的发展，进而影响公司的经营业绩。

## 4、供应链业务风险

公司供应链业务所处行业毛利率较低，主要供应链业务产品附加值不高，易受上下游市场的波动影响，金融危机以来，供应链业务壁垒对发行人出口产生较大危害。此外，当前国内外经济环境仍然十分复杂，国内经济运行中不稳定和不确定因素仍然较多，因此对公司的供应链业务发展也产生诸多不确定因素。

## 5、国际贸易风险

2008 年国际金融危机爆发并蔓延到大多数国家，尤其是欧美等国更是危机深重，各国为尽早摆脱经济危机，爆发严重的贸易保护主义，国际贸易环境进一步动荡。公司以进出口贸易和国内贸易为主业，其中进出口贸易受世界经济变化的影响很大。如果国际贸易环境进一步恶化，将直接影响公司的业务，给公司的经营带来一定风险。

此外，近年来中美贸易摩擦频发，对中美双方（拟）加征关税产品的进出口企业将带来关税成本增加、经营风险上升的消极影响。截至目前，中美贸易摩擦对发行人的进出口业务冲击可控，公司亦在积极寻找新的货源地和交易对手，但若中美贸易摩擦持续扩大，将对发行人的进出口业务带来影响，给公司的经营带来一定的风险。

## **6、大宗商品价格波动风险**

公司不断加快全球化的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类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。报告期内，主要供应链业务产品价格跟随大宗商品价格变化呈现出持续波动的局面，对发行人的利润产生一定的影响。虽然发行人采取了一系列措施，如发行人在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。但是如果在大宗商品价格下行周期，原材料价格发生剧烈波动，可能会因为影响发行人供应链业务的产品成本和毛利率水平，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

## **7、房地产业务风险**

房地产行业周期性波动较大，具有明显的需求推动与政策导向特点，影响行业发展的因素是多方面的。前几年房地产投资需求的显著增加对房地产行业的快速升温起到了明显的推波助澜作用。在人民币持续升值和通胀预期强烈的大背景下，房地产投资需求亦非常强烈。但另一方面，在房价、地价不断攀升的双重推动下，一些主要城市的租售比已经呈现出背离态势，高房价对市场真实需求的抑制作用开始逐步显现。为抑制房价过快上涨，近年来政府房地产调控政策频出，多个地区商品房成交量出现回落，我国房地产行业再次进入调整期。房地产行业政策的调控及价格的波动，尤其“三道红线”政策试点范围未来可能扩大，存在对发行人融资产生影响的可能，短期内会对公司房产销售回款以及后续投资的资金链造成较大的影响。

## **8、海外投资风险**

公司未来可能存在进一步的海外投资，如果海外投资因国家、地区、政策等发生变化，将对公司的经营产生不利的影响。同时，海外投资受汇率、利率和政策的影响较大，若出现金融风波、政策限制等突发事件，可能会对公司的海外投资收益产生不利影响。

## **9、资本市场不确定性风险**

发行人新兴产业投资板块的盈利主要来源于处置被投资企业的股权，除回购、并购、股权转让等外，发行人投资项目的主要退出渠道是通过被投资企业在国内证券市场上流通后转让，因此发行人的经营业绩受股票市场政策环境和价格波

动影响。发行人面临的外部环境和内在收益存在一定的不确定性，从而影响投资项目退出的时间及其收益。

#### **10、多元化经营风险**

公司旗下子公司的业务涉及供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，发行人下属子公司较多，对公司管理经营提出了较高要求。多元化经营可以增加发行人的利润来源，但也可能造成发行人管理难度加大的风险，对公司的经营决策以及经营管理水平提出了更高的要求。

#### **11、盈利能力波动的风险**

近年来汇率波动加剧，人民币升值加速，国内进出口贸易放权等影响，公司的业务受到一定的冲击，公司近三年及一期实现净利润分别为 86.82 亿元、108.01 亿元、136.80 亿元及 40.18 亿元。虽然随着我国经济刺激政策的落实、公司经营管理能力的增加，公司的营业收入及净利润有所增长，但是公司近三年及一期的主营业务毛利率有所下降，分别为 6.87%、5.65%、3.68% 及 2.67%，报告期内发行人主营业务盈利能力存在一定波动，给公司未来的经营带来一定的不确定性。

#### **12、收入主要来源于下属子公司风险**

公司实行集团化运作模式，收入主要来源于下属子公司。2020 年所属子公司营业总收入 4,323.72 亿元，占集团公司营业总收入的 99.98%；2021 年所属子公司营业总收入 7,193.65 亿元，占集团公司营业总收入的 99.97%。下属子公司可能存在的经营风险会影响公司现金流状况，从而影响公司的盈利及偿债能力。

#### **13、受限资产变现风险**

公司所持有的受限资产主要应用于抵、质押等用途。截至 2022 年 9 月末，公司受限资产为 1,024.23 亿元，占当期净资产的 49.59%，作为抵、质押物的资产在变现上存在一定的限制，将给公司带来一定的变现风险，请投资者关注发行人受限资产变现存在的风险。

#### **14、新冠疫情影相关业务的风险**

2022 年来，全国范围内多点爆发的新冠病毒疫情，将对发行人主要业务中的供应链运营业务、旅游饮食服务、会展业务等带来不利影响。若后续疫情持续时间较长或疫情态势继续恶化，发行人存在经营情况下降、营业收入减少的风险，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

#### **15、突发事件引发的经营风险**

若发生突发事件，将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发经营活动无法正常进行的风险。

### （三）管理风险

#### 1、子公司管理风险

本公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，有全资和直接控股及间接控股的子公司上千家。虽然过去几年尚未因管理因素导致本公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

#### 2、人力资源管理风险

随着公司业务的发展，其对人才的素质要求越来越高，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。随着业务的发展，公司需要稳定已有的人才队伍并积极培养和挖掘行业内的人才以适应公司未来的发展战略。稳定人才队伍需要完善的措施、优秀人才的培养需要一定的时间，否则人才的流失可能会影响公司的可持续发展，因此公司面临一定的人力资源管理风险。

#### 3、公司治理结构不完善风险

根据本公司章程，公司设立董事会，董事会由 7-11 名董事组成，其中：董事长 1 名，副董事长 1-3 名，职工代表 1 名。董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免。但根据出资人厦门市国有资产管理局、厦门市财政局对本公司董事会成员的批复，发行人董事会成员共 9 名，董事长 1 名，董事 8 名，未设副董事长。发行人作为厦门市国资委管理下的国有企业，公司运营符合国资委的相关规定，受国资委监督，组织架构虽与公司章程不匹配，但符合公司法相关规定。但副董事长的缺失可能会对发行人的日常的运营造成一定影响，从而给发行人带来一定风险。

#### 4、工程质量风险

公司的房地产开发项目建设周期长，在施工过程中有可能会发生难以预见的工程质量问題，房地产开发过程中会遇到建设成本上涨的风险。若因工程质量影响相关项目的竣工以及后续的销售或出租，会对该项目的收益水平造成较大影响。

#### 5、主要子公司控制风险

发行人子公司厦门建发股份有限公司为上市公司，发行人为厦门建发股份有限公司第一大股东，截至 2022 年 9 月末，发行人持股为 45.13%，除发行人外的前十大股东合计仅占 13.63%，股权较为分散，出现兼并重组的可能性较低。但上市公司如被其他股东兼并重组，则将对公司的经营及偿债能力产生较大影响。

## **6、突发事件引发公司治理结构变化风险**

若发生突发事件，可能造成发行人董事、监事、高级管理人员缺位的情况，影响董事会及日常经营管理的决策机制，进而影响发行人的日常经营、盈利能力和偿债能力。

### **（四）政策风险**

#### **1、贸易政策风险**

近年来国际上贸易保护主义日渐抬头，各主要贸易大国为缓解国内经济和政治压力，都有计划的将对华贸易争端推到前台，贸易摩擦加剧。作为回应，中国推出一系列解决贸易不平衡的举措和政策，如降低出口的优惠待遇、对贫困地区实行财政转移，从而拉动内需、增加进口等，以平衡贸易顺差。公司主营业务一大板块为国内外贸易，贸易政策变动会影响到公司的经营。

#### **2、税收政策风险**

我国是一个顺差较为突出的贸易大国，税收政策作为一种调节对外贸易的经济杠杆来平衡顺差，如统一内外资企业公司税税率、多次调整出口退税率等，贸易税收政策的波动对公司经营的影响是明显的。近期政府房地产调控政策频出，房产税的试点与全国推广，也会对公司该板块业务带来一定的影响。

#### **3、房地产行业政策风险**

发行人的房地产开发业务受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产的调控政策。2017 年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019 年中央经济工作会议后，住房和城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年，全年房地产调控政策基调呈现

前松后紧的局面，下半年行业融资管控升级，“三道红线”新规进一步控制房地产企业有息负债规模的增长，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021 年，房地产行业政策面总体表现为前紧后松，前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张，房企信用风险出现集中释放；9 月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。2021 年商品房销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%，政策层面，为缓解房地产企业因疫情造成的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业受疫情的影响，促进需求端复苏。房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。

#### 4、一级土地开发政策风险

发行人子公司厦门建发股份有限公司的孙公司厦门禾山建设发展有限公司从事一定的棚户区改造业务。禾山建设在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内；在银监会融资平台名单内；2013 年 6 月后各类无新增债务纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴。禾山建设业务基本模式是：受政府委托承担旧村改造工作（如拆迁、安置房建设、片区规划、基础设施建设等），改造后根据规划将整理完成的土地交给政府挂牌出让。虽然禾山建设的一地土地开发业务量很小，且均为政府一类债务，但如果未来一级土地开发政策发生变化，仍可能会对发行人产生一些影响。

#### 5、医疗器械行业政策风险

2019 年 7 月，国务院办公厅发布《治理高值医用耗材改革方案》，鼓励各地结合实际通过“两票制”等方式减少高值医用耗材流通环节，推动购销行为公开透明。目前“两票制”在医用耗材领域尚处于鼓励和试点阶段。在“两票制”政策的趋势背景下，流通环节将被压缩，传统的多级分销模式将被取代，流通环节的规模化、规范化、集中化将成为趋势。对发行人的医疗器械分销业务而言，发行人在执行“两票制”区域内无法对终端医疗机构客户完成销售，发行人分销业务将受到不利影响。对发行人的医疗器械直销业务而言，发行人作为医疗器械流通企业，若公司未来无法持续获取上游生产厂商及下游终端医疗机构的配送资源或资格，致使公司向医疗机构配送的渠道职能受限，则可能导致公司存在被竞

争对手替代，无法维持平台化、规模化运营优势的风险，对公司未来的经营产生不利影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批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或注册，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，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，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### （三）偿付风险

公司经营和财务状况良好，但在债券的存续期内，公司所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。此外，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，影响本期债券本息的按约定兑付，从而对债券持有人的利益产生影响。

### （四）资信风险

公司资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。在未来的经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，本公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使本公司资信状况发生不利变化，本期债券的投资者亦有可能受到不利影响。

### （五）信用评级变化的风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，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。资信评级机构对发行人或本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

## （六）可续期公司债券的特有风险

### 1、发行人行使续期选择权的风险

本期债券没有固定到期日，根据本期债券条款约定，发行人在特定时点有权延长本期债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

### 2、利息递延支付的风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

### 3、发行人行使赎回选择权的风险。

本期债券条款约定，首个重定价周期末及以后每个付息日，以及因政策变动及其他因素导致本期债券无法分类为权益工具，发行人均有权提前赎回本期债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

### 4、资产负债率波动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本期债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本期债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

### 5、净资产收益率波动的风险

本期债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本期债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

### 6、会计政策变动风险

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（财会[2017]14 号）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会[2019]2 号），本期债券将作为权益工具进行会计核算。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次可续期公司债券计入权益，发行人将面临资产负债率上升的风险，投资者的利益可能会受到一定影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：厦门建发集团有限公司。

（二）债券全称：厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

（三）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

（四）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，发行人有权行使续期选择权，每次续期的期限不超过基础期限，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

（五）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，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（[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（[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）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，以余额包销方式承销。

（十）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。在不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

（十一）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十二）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。

（十三）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）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质押式回购。

（十七）税务提示：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），本期债券按照债券利息适用企业所得税政策，即发行人支付的永续债利息支出准予在其企业所得税税前扣除，投资方取得的永续债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：本期债券以基础期限为 1 个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，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。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

（二）递延支付利息选择权：本期债券附设发行人延期支付利息条款，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及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。如发行人决

定递延支付利息的，发行人应在付息日前 10 个交易日披露递延支付利息公告。

（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（按规定上缴国有资本收益除外）；（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：若发行人选择行使延期支付利息权，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（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

（五）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。本次债券申报会计师中审众环会计师事务所（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期发行可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。

（六）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。

（七）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：

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）由发行人合法授权人士签字的说明，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

纳或补缴税款的独立意见书，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（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况下除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

## 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》和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）等对永续债等金融工具属于金融负债和权益工具的说明与规定，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) 由发行人合法授权人士签字的说明，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 个交易日的情况下除外，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：2023 年 3 月 27 日。
- 2.发行首日：2023 年 3 月 29 日。
- 3.发行期限：2023 年 3 月 29 日至 2023 年 4 月 3 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，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券上市交易安排

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。
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”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和唯一股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕532号），本次债券注册总额不超过150亿元。本期债券为本次债券的第一次发行，本期债券的发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则确定有息债务的明细以及具体金额。

在本期债券偿付日前，发行人可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（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

### 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，本次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：

募集资金用途的具体方案及修订、调整经董事会或董事会授权人士审批同意后方可更改。可能对债券持有人权益产生重大影响的，除应履行上述内部程序外，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转。

## 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、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本次债券募集资金不直接或间接用于房地产业务，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，公司作为非金融类企业，本次债券募集资金不转借他人。

发行人承诺本次债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，对于拟使用本次债券偿还回售公司债券部分，发行人承诺不对该部分回售债券进行转售。

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。

## 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：

单位：年、万元

序号	债券名称	债券期限	发行方式	起息时间	发行金额	募集说明书约定的募集资金用途
1	17 建集 Y1	5+N	公开发行	2017/11/1	200,000	全部用于偿还借款
2	17 建集 Y2	5+N	公开发行	2017/11/23	100,000	全部用于偿还借款
3	18 建集 Y1	3+N	公开发行	2018/8/7	100,000	用于偿还公司债务和/或补充营运资金

序号	债券名称	债券期限	发行方式	起息时间	发行金额	募集说明书约定的募集资金用途
4	18 建集 Y2	3+N	公开发行	2018/10/23	150,000	用于偿还公司债务和/或补充营运资金
5	18 建集 Y4	3+N	公开发行	2018/12/4	50,000	用于偿还公司债务和/或补充营运资金
6	19 建集 01	5	公开发行	2019/3/25	150,000.00	用于补充营运资金
7	19 建集 Y1	3+N	公开发行	2019/9/5	150,000.00	用于补充营运资金
8	19 建集 Y2	3+N	公开发行	2019/12/17	200,000.00	用于偿还公司债务和/或补充营运资金
9	20 建集 Y1	3+N	公开发行	2020/4/16	70,000.00	用于偿还公司债务
10	20 建集 Y2	3+N	公开发行	2020/4/16	20,000.00	用于偿还公司债务
11	20 建集 Y3	3+N	公开发行	2020/7/13	120,000.00	用于偿还公司债务和/或补充营运资金
12	20 建集 Y5	3+N	公开发行	2020/9/9	70,000.00	用于偿还公司债务
13	20 建集 Y7	3+N	公开发行	2020/10/15	130,000.00	用于偿还公司债务
14	20 建集 Y9	3+N	公开发行	2020/11/10	150,000.00	用于偿还公司债务
15	20 建 Y11	2+N	公开发行	2020/12/07	90,000.00	用于偿还公司债务
16	21 建集 Y1	3+N	公开发行	2021/4/16	120,000.00	用于偿还公司债务
17	21 建集 01	5	公开发行	2021/7/29	100,000.00	用于偿还公司债务
18	22 建集 01	5	公开发行	2022/1/25	150,000.00	用于偿还公司债券

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	黄文洲
注册资本	人民币67.50亿元
实缴资本	人民币67.50亿元
设立（工商注册）日期	2000年12月
统一社会信用代码	91350200154990617T
住所（注册地）	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼
邮政编码	361001
所属行业	批发业（《上市公司行业分类指引》之F51）
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）。
电话及传真号码	0592-2263333
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	黄文洲；董事长；0592-2263333
信息披露事务联系人	陈明强
公司类型	有限责任公司（国有独资）

### 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

厦门建发集团有限公司前身系厦门建设发展公司，是经厦门市人民政府厦政（1981）第 12 号文，福建省厦门经济特区管委会厦特管字（1981）002 号文批准，于 1981 年 1 月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。其经营宗旨是：在厦门市人民政府和特委会直接领导下，根据厦门经济特区和厦门市的总体规划，吸收和利用侨资、外资，搞好特区和厦门市国有企业的经济技术引进工作。公司设立时的注册资本为人民币 1.00 亿元。

#### （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	1981-1	设立	发行人前身厦门建设发展公司经厦门市人民政府厦政〔1981〕第12号文、福建省厦门经济特区管委会厦特管字〔1981〕002号文批准，于1981年1月设立。
2	1985年	更名	公司更名为厦门经济特区建设发展公司。
3	1995-10	更名	1995年10月31日，经国家对外经济贸易合作部〔1995〕外经政审函字第1970号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管〔1995〕444号文批准，厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。
4	2000-3至2012-12	改制、增资	2000年3月，经厦门市人民政府厦府〔2000〕综028号文批复，授权厦门建发集团有限公司为国有资产运营机构，改制为国有独资有限责任公司。公司注册资本经历次公积金转增、国有资产注入等，至2009年12月变更为32亿元。2011年3月市政府为支持厦门国际会展中心三期的建设，国资委以1亿元补充公司的实收资本，又于同年10月，追加2亿元的实收资本。2012年12月国资委为补偿公司持有的部分厦国信股权划出，以货币资金增资28,941万元，公司另以未分配利润1,059万元转增资本。
5	2013-11	增资	2013年11月，根据厦国资产〔2013〕363号文批复、厦国资统〔2013〕54、327号文批复、厦财外〔2013〕46号文批复，公司增加注册资本人民币7亿元整，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币出资人民币558,136,415.60元，公司以未分配利润转增资本人民币141,863,584.40元。
6	2016-12	增资	2016年12月，根据厦国资产〔2016〕417号文批复、厦财资〔2016〕27号、厦财企〔2016〕25号文批复、厦国资统〔2016〕23号文批复，公司增加注册资本人民币5亿元，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币方式出资19,340万元，公司以未分配利润转增资本人民币30,660万元。
7	2018-12	其他	2018年12月，根据厦财建〔2018〕88号、厦财建〔2018〕89号、厦国资产〔2018〕435号批复，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资人民币119,543.00万元，公司以未分配利润转增实收资本457.00万元。
8	2019-2	增资	2019年2月，根据厦国资产〔2018〕425号、厦国资产〔2019〕49号批复，公司增加注册资本1.5亿元，公司注册资本增加至63.5亿元。
9	2019-8	增资	2019年8月，根据厦国资产〔2019〕242号批复、厦国资产〔2019〕167号批复，公司增加注册资本2亿元，公司注册资本增加至65.5亿元。
10	2020-1	增资	2020年1月，根据厦国资产〔2019〕299号批复、厦国资产〔2019〕382号批复，公司增加注册资本2亿元。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为67.5亿元。

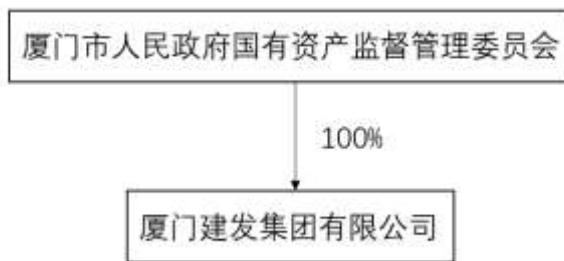
### （三）重大资产重组情况

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

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。截至 2022 年 9 月末，发行人控股股东及实际控制人所持股权不存在质押或其他争议情形。发行人股权结构图如下：



#### （二）控股股东基本情况

发行人系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其控股股东，出资比例为 100%。

#### （三）实际控制人基本情况

发行人系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其实际控制人，出资比例为 100%。

### 四、发行人的重要权益投资情况

#### （一）主要子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共计 1,196 家，其中二级子公司 16 家，三级及以下子公司 1,180 家。发行人主要子公司情况如下：

序号	企业名称	主要经营范围	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	主要子公司具体情况	单位：亿元
									是否存在重大增减变动	
1	厦门建发股份有限公司	实业投资、贸易等	47.38%	6,024.59	4,655.41	1,369.18	7,078.44	109.63	是	
2	厦门建发旅游集团股份有限公司	旅游、酒店业投资管理	100.00%	32.22	21.41	10.81	11.24	-1.60	是	

3	厦门建发会展控股有限公司	会展服务	100.00%	53.23	35.14	18.09	3.73	-0.58	是
4	厦门建发医疗健康投资有限公司	医疗	100.00%	94.21	79.79	14.42	102.80	1.13	否
5	厦门建发城服发展股份有限公司	工程施工、公共服务	100.00%	9.17	4.30	4.87	8.71	0.82	否
6	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	投资、管理	100.00%	161.83	98.14	63.69	0.05	19.57	是
7	建发房地产集团有限公司	房地产开发	100.00% (直接 45.35%， 间接 54.65%)	3,797.39	2,967.89	829.5	723.78	67.37	是
8	联发集团有限公司	房地产开发、物业及租赁	95.00%	1,296.49	978.34	318.15	273	10.54	是

上述主要子公司基本情况、相关财务数据重大增减变动的具体情况及原因如下：

### 1、厦门建发股份有限公司

厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）系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。经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，公开发行了人民币普通股(A 股)5,000 万股并在上海证券交易所上市。经历次送股、配股、资本公积转增股本和增发新股后，截至 2022 年 9 月末，建发股份总股本为 30.36 亿股，其中建发集团持有 13.57 亿股，占比 45.13%。建发股份及其子公司的营业范围主要涉及供应链运营及房地产业务，其中供应链运营的种类聚焦于钢铁、浆纸、汽车、农产品以及消费品、矿产有色、能源化工、机电等领域，多个核心品类经营规模行业领先，与全球超过 170 个国家和地区建立了业务联系。

截至 2021 年末，该公司总资产 6,024.59 亿元，较 2020 年同比增长 55.61%，主要系当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，所

有者权益 1,369.18 亿元，较 2020 年同比增长 59.10%，主要系房地产合作开发项目引入少数股东权益增加所致，2021 年营业收入 7,078.44 亿元，较 2020 年同比增长 63.49%，主要系当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，净利润 109.63 亿元，较 2020 年同比增长 33.99%，净利润随营业收入的增加实现较大幅度增长。

## **2、厦门建发旅游集团股份有限公司**

厦门建发旅游集团股份有限公司（以下简称“建发旅游”）由建发集团和下属子公司建发房地产集团有限公司共同出资设立，目前注册资本人民币 16 亿元，其中建发集团占 95%。2007 年 12 月，建发房地产集团有限公司将所持 5% 股份转让给厦门华益工贸公司。建发旅游经营范围：对旅游业、酒店业的投资、管理和培训。建发旅游拥有“悦华”等高星级酒店管理品牌。截至 2022 年 9 月末，建发旅游下属有 21 家酒店（其中 14 家为高星级酒店）和 3 家酒店旅游投资管理公司。

截至 2021 年末，该公司总资产 32.22 亿元，较 2020 年同比增长 40.94%，主要系当年首次执行新租赁准则，将酒店等租赁资产确认为使用权资产所致。

## **3、厦门建发会展控股有限公司**

厦门建发会展控股有限公司（以下简称“建发会展”）成立于 1998 年 4 月，原建发股份和建发集团分别持股 95% 和 5%。2009 年 2 月，建发集团将所持建发房地产集团有限公司 44.65% 股权和厦门建发股份有限公司所持厦门建发会展控股有限公司 95% 股权进行等价置换，建发会展成为建发集团直接控股子公司。建发会展目前注册资本为人民币 1.5 亿元。建发会展致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。

2021 年该公司营业收入 3.73 亿元，较 2020 年同比增长 32.27%，主要系 2020 年该公司业务受新冠肺炎疫情影响较为严重而 2021 年收入有所反弹所致。

## **4、厦门建发医疗健康投资有限公司**

厦门建发医疗健康投资有限公司（以下简称“建发医疗”）系厦门建发集团的全资子公司，于 2015 年 7 月 23 日成立，目前注册资本人民币 10 亿元。建发医疗专业从事医疗健康领域的实业投资与运营，旗下拥有“致新”医疗流通品牌、“弘爱”医疗服务品牌。

2021 年，该公司不存在重大增减变动。

#### **5、厦门建发城服发展股份有限公司**

厦门建发城服发展股份有限公司（以下简称“建发城服”）始建于 2016 年 11 月，目前注册资本人民币 2 亿元。建发城服以城市公共服务、城市更新改造为主营业务，持续探索城市服务领域上下游产业，致力于成为行业领先、社会信赖、专业高效的城市运营服务商。

2021 年，该公司不存在重大增减变动。

#### **6、厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司**

厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司（以下简称“建发新兴产投”）系由建发集团及旗下全资子公司厦门华益工贸有限公司于 2014 年 12 月 12 日共同出资组建的有限责任公司，其中建发集团占比 90%，厦门华益工贸有限公司占比 10%，目前注册资本人民币 20 亿元。建发新兴产投的营业范围为非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务（法律、法规另有规定除外），其主要投资方向主要为涉及先进制造、医疗健康、创新消费等国家鼓励的战略性新兴产业的项目。

截至 2021 年末，该公司总资产 161.83 亿元，较 2020 年同比增长 58.18%，主要系业务规模增长所致，所有者权益 63.69 亿元，较 2020 年同比增长 76.13%，主要系母公司增资以及报告期内投资项目陆续进入成熟期，退出收益和二级市场公允价值提升导致未分配利润增加所致，2021 年营业收入 0.05 亿元，较 2020 年同比增长 150.00%，主要系管理费等收入有所增加所致。

#### **7、建发房地产集团有限公司**

建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”）为建发股份控股子公司，目前注册资本人民币 20 亿元，建发股份持有其 54.65% 的股权。建发房产主要从事房地产开发及管理业务，具有建设部颁发的房地产开发一级资质。

截至 2021 年末，建发房产资产总额 3,797.39 亿元，较 2020 年同比增长 60.94%，主要系当期房地产业务新建项目增加所致，股东权益合计 829.50 亿元，较 2020 年同比增长 61.70%，主要系房地产合作开发项目引入少数股东权益增加所致。

#### **8、联发集团有限公司**

联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）成立于 1983 年 10 月，目前注

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，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 年末，联发集团资产总额 1,296.49 亿元，较 2020 年同比增长 34.48%，主要系房地产合作开发项目引入少数股东权益增加所致，股东权益合计 318.15 亿元，较 2020 年同比增长 57.11%，主要系房地产合作开发项目引入少数股东权益增加所致。

截至 2021 年末，发行人持有商舟航空物流有限公司、无锡兆融城市建设发展有限公司、J-Bridge Investment Co.,Ltd.、武夷山嘉恒房地产有限公司、宁德嘉行房地产开发有限公司、赣州碧联房地产开发有限公司、厦门联发天地园区开发有限公司、同联科（福建）科技有限公司、重庆金江联房地产开发有限公司、南昌联高置业有限公司等公司 50% 以上（含 50%）的股权，根据被投资单位章程规定，发行人对被投资单位不具有控制权，具有重大影响。

截至 2021 年末，存在多家发行人持股比例未超过 50% 但纳入合并范围的子公司，主要原因：

公司名称	截至 2021 年末持股比例	纳入合并范围原因
厦门建发股份有限公司	47.38%	本公司对其实际实施控制。
武夷山大红袍山庄开发有限公司	46.00%	本公司拥有对武夷山大红袍山庄开发有限公司的权利，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。根据公司章程，建发集团能够决定武夷山大红袍山庄开发有限公司的总经理任命，能够对公司日常事务与重大事务实施控制，并有能力参与其经营并获取可变回报。
建发房产相关子公司	未超过 50%	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、连江兆汇沣置业有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、广州市裕发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

公司名称	截至 2021 年末持股比例	纳入合并范围原因
		红诚房地产开发有限公司、桂林苗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。
联发集团相关子公司	未超过 50%	联发集团持有泉州世茂世悦置业有限公司、沧銮（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、桂林苗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。

## （二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 5 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况								
序号	企业名称	主要经营范围	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	厦门航空有限公司	航空	34.00	486.98	295.45	191.53	210.34	-6.60
2	君龙人寿保险有限公司	人寿保险	50.00	41.41	30.55	10.86	8.25	0.31
3	厦门国际银行股份有限公司	银行	3.90	10,071.69	9,279.01	792.68	167.92	58.00
4	厦门法拉电子股份有限公司	电容器制造	5.25	46.42	11.48	34.94	28.11	8.44
5	厦门农村商业银行股份有限公司	银行	6.95	1,331.76	1,221.15	110.61	27.83	7.01

### 1、厦门航空有限公司

厦门航空有限公司（以下简称“厦门航空”）成立于 1984 年 7 月，是中国

规模较大的航空公司，是中国南方航空股份有限公司的重要子公司，目前注册资本人民币 140 亿元。建发集团持有厦门航空 34% 的股权。厦门航空主业为航空运输业，其中客运业务收入占主营业务收入的 90% 以上，其余主要为货邮运输收入。除此之外，厦门航空还涉及旅游等行业，但均依托航空主业开展。厦门航空总部设在厦门，是福建主要航空运输企业，市场占有率在福建排名第一。目前厦门航空拥有河北航空和江西航空两家主业子公司，设有福州、杭州、天津、北京、湖南、泉州、重庆、上海 8 家分公司，闽南、北美 2 个营销中心，以及 59 个驻境内外营业部、办事处。

截至 2021 年末，该公司总资产 486.98 亿元，所有者权益 191.53 亿元，2021 年营业收入 210.34 亿元，净利润-6.60 亿元。2021 年厦门航空出现亏损，主要系疫情期间航班班次减少、旅客出行人数减少、上座率减少及严格落实疫情防控措施所致。

## 2、君龙人寿保险有限公司

君龙人寿保险有限公司（以下简称“君龙人寿”）是由厦门建发集团有限公司和台湾人寿保险股份有限公司在厦门成立的（台港澳与境内合资）有限责任公司。君龙人寿于 2008 年 9 月 28 日经中国保险监督管理委员会（“中国保监会”）批准领取了保险法人许可证，并在 2008 年 11 月 10 日领取了厦门市工商行政管理局颁发的第 350200400032159 号中华人民共和国企业法人营业执照。君龙人寿于 2011 年 1 月 5 日获得中国保险监督管理委员会《保监国际[2011]7 号》批复，同意原股东厦门建发股份有限公司将其所持有的君龙人寿股权转让给厦门建发集团有限公司，股权转让后厦门建发集团有限公司和台湾人寿保险股份有限公司各持君龙人寿 50% 的股份。君龙人寿于 2011 年 1 月 31 日在厦门市工商行政管理局完成营业执照变更登记。

君龙人寿主要在福建省行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务。

截至 2021 年末，该公司总资产 41.41 亿元，所有者权益 10.86 亿元，2021 年营业收入 8.25 亿元，净利润 0.31 亿元。

## 3、厦门国际银行股份有限公司

厦门国际银行股份有限公司（以下简称“厦门国际银行”）成立于 1985 年

8 月，是中国首家中外合资银行，目前注册资本人民币 138.25 亿元。厦门国际银行总行设在中国厦门，作为首家在港澳拥有全功能附属商业银行的城市商业银行，厦门国际银行及其港澳附属机构在北京、上海、广州、深圳、杭州、珠海、厦门、福州、泉州、香港、澳门等地共设有 130 余家营业性机构网点，形成了“以内地为主体、以港澳为两翼”的战略布局。

截至 2021 年末，该公司总资产 10,071.69 亿元，所有者权益 792.68 亿元，2021 年营业收入 167.92 亿元，净利润 58.00 亿元。

#### **4、厦门法拉电子股份有限公司**

厦门法拉电子股份有限公司（以下简称“法拉电子”）为上海证券交易所上市公司，股票代码 600563。法拉电子成立于 1998 年 12 月 12 日，经厦门市经济体制改革委员会[1998]090 号文批准，并经厦门市人民政府厦府[2000]综 072 号文确认，由厦门市法拉发展总公司作为发起人，联合其他四家单位以发起方式设立，目前注册资本人民币 2.25 亿元。法拉电子专业从事薄膜电容器和薄膜电容器用金属化膜研发与制造，是中国最大、世界前列的薄膜电容器制造商。

截至 2021 年末，该公司总资产 46.42 亿元，所有者权益 34.94 亿元，2021 年营业收入 28.11 亿元，净利润 8.44 亿元。

#### **5、厦门农村商业银行股份有限公司**

厦门农村商业银行股份有限公司（以下简称“厦门农商银行”）前身为全国首家地市级统一法人联社——厦门市农村信用合作联社，是在有着 60 多年发展历史的厦门农村信用社基础上整体改制而成的股份制商业银行，2012 年 7 月 16 日正式挂牌开业。厦门农商银行目前注册资本人民币 37.34 亿元，发行人通过控股子公司厦门建发会展控股有限公司对其持股。厦门农商银行致力于服务“三农”、社区居民和中小企业，为厦门特区岛内外一体化建设和统筹城乡发展提供全方位金融服务。

截至 2021 年末，该公司总资产 1,331.76 亿元，所有者权益 110.61 亿元，2021 年营业收入 27.83 亿元，净利润 7.01 亿元。

### **（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响**

发行人作为大型国有企业集团，其业务板块的实际运营主体主要系旗下的子公司，发行人属于投资控股型架构。

**表：截至 2021 年末发行人合并口径与母公司财务数据对比情况**

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
合并口径	65,883,881.68	17,395,929.22	71,957,617.19	1,368,002.10
母公司	5,356,030.65	4,093,157.79	11,110.92	277,164.90
占比	8.13%	23.53%	0.02%	20.26%

### 1、母公司资产受限情况

截至 2021 年末，发行人母公司受限资产合计 0.55 万元，金额较小。

### 2、母公司资金拆借情况

最近三年及一期末，母公司其他应收款账面价值分别为 1,753,810.04 万元、1,150,656.10 万元、1,229,462.06 万元和 1,387,219.08 万元，占母公司总资产的比例分别为 36.21%、22.52%、22.95% 和 21.47%。发行人信用资质优良，在集团内部承担着一定的融资职能，发行人母公司向厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司、厦门建发会展控股有限公司和厦门建发新兴创业投资有限公司等子公司提供拆借款项，以支持会展服务、股权投资等业务的开展，因此在期末形成了金额较大的其他应收款。

表：其他应收款项按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2021 年末	2020 年末	2019 年末
关联方往来款	1,229,566.56	1,150,708.60	1,753,833.54
保证金及押金	30.00	30.00	30.00
小计	<b>1,229,596.56</b>	<b>1,150,738.60</b>	<b>1,753,863.54</b>
减：坏账准备	134.50	82.51	53.50
合计	<b>1,229,462.06</b>	<b>1,150,656.10</b>	<b>1,753,810.04</b>

表：截至 2021 年末发行人母公司其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	与发行人关系	占其他应收款余额的比例
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	关联方往来款	571,142.76	内部单位	46.45
厦门建发会展控股有限公司	关联方往来款	259,851.42	内部单位	21.13
厦门建发新兴创业投资有限公司	关联方往来款	139,235.79	内部单位	11.32
上海兆御投资发展有限公司	关联方往来款	99,487.13	内部单位	8.09
建发集团（香港）有限公司	关联方往来款	35,381.53	内部单位	2.88
合计	-	<b>1,105,098.63</b>	-	<b>89.87</b>

根据发行人与内部借款单位的约定，接受发行人借款的子公司需按照约定利率向集团支付资金占用利息，相关借款没有对还款期限、强制还本付息等作出明

确约定；内部借款单位一般于次年上半年按约定利率支付上年利息，同时，每个月末内部借款单位会根据实际的资金使用情况，将结余的资金在保留一定的余额后，向集团处进行归集，后续若有新增资金需求，内部借款单位经申请后从集团处继续获取资金。

### 3、母公司有息负债情况

截至 2022 年 9 月末，发行人母公司有息负债金额为 1,962,931.85 万元，占发行人合并口径有息负债比例为 11.34%，母公司有息负债占比较低。母公司有息负债具体情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末母公司有息负债情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	150,000.00	7.64	-	-
一年内到期的非流动负债	332,315.48	16.93	324,008.86	26.06
长期借款	711,450.00	36.24	300,000.00	24.13
应付债券	768,892.71	39.17	618,843.94	49.78
租赁负债	273.66	0.01	315.25	0.03
合计	<b>1,962,931.85</b>	<b>100.00</b>	<b>1,243,168.05</b>	<b>100.00</b>

### 4、母公司对核心子公司控制力

对核心子公司控制力方面，截至 2021 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共计 1,196 家，其中二级子公司 16 家，三级及以下子公司 1,180 家。发行人建立了较为完善的内部管理制度，包括财务管理制度、股权投资管理制度、资金管理制度、审计管理制度、人事管理制度及资产管理制度等，并通过派驻董监高等方式控制子公司，母公司对子公司的控制能力较强。

### 5、股权质押情况

截至 2022 年 9 月末，发行人母公司不存在将子公司股权进行质押的情况。

### 6、子公司分红政策及实际分红情况

#### （1）分红政策

分红政策主要参照各子公司章程的约定，实际分红政策根据发行人每年制定计划进行利润分配。

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
厦门建发股份有限公司	第一百六十二条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
	<p>公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。</p> <p>公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。</p> <p>若存在公司股东违规占用公司资金的情况，公司应当扣减该股东所分配的现金股利，以偿还其占用的资金。</p> <p>公司持有的本公司股份不参与分配利润。</p> <p>第一百六十二条 公司公积金用于补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。</p> <p>法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。</p> <p>第一百六十三条 公司利润分配政策的基本原则</p> <p>(一) 公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利；</p> <p>(二) 公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；</p> <p>(三) 公司优先采用现金分红的利润分配方式。</p> <p>第一百六十四条 公司利润分配具体政策如下：</p> <p>(一) 利润分配的形式：公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规许可的其他方式分配股利。原则上公司每年度进行一次现金分红，在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。</p> <p>(二) 公司现金分红的具体条件：</p> <p>当公司出现下列情况之一时，可以选择当年不实施现金分红</p> <p>1、当年每股收益低于 0.1 元；</p> <p>2、当年每股累计可供分配利润低于 0.2 元；</p> <p>3、审计机构对公司的该年度财务报告没有出具标准无保意见的审计报告；</p> <p>4、公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。</p> <p>重大投资计划或重大现金支出是指：</p> <p>公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买固定资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%</p> <p>(三) 公司现金分红的比例：</p> <p>在满足现金分红条件的情况下，公司应积极采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均母公司可供分配利润的百分之三十。</p> <p>(四) 公司发放股票股利的具体条件</p> <p>公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。</p> <p>第一百六十五条 公司利润分配方案的审议程序：</p> <p>(一) 公司的利润分配方案由公司管理层拟定后提交公司董事会、监事会审议，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事应当发表明确意见，董事会形成专项决议后提交股东大会审议。</p> <p>股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。</p> <p>(二) 公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因，公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事</p>

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
	<p>发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。</p> <p>第一百六十六条 公司利润分配方案的实施 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。</p> <p>第一百六十七条 公司利润分配政策的变更 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。</p> <p>公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。</p>
建发房地产集团有限公司	<p>第四十九条 股东按照实缴的出资比例分取红利。</p> <p>公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。</p> <p>公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。</p>
联发集团有限公司	<p>第三十四条 公司从缴纳所得税后的利润中提取法定公积金和任意公积金。提取的比例由董事会确定。</p> <p>第三十五条 公司依法缴纳所得税和提取公积金后的利润，按照合营各方在注册资本中的出资比例进行分配。</p> <p>第三十六条 公司每年分配利润一次。每一个会计年度后三个月内公布利润分配方案及各方应分的利润额。</p> <p>第三十七条 公司上一个会计年度亏损未弥补前不得分配利润。上一个会计年度未分配的利润，可并入本会计年度利润分配。</p>
厦门建发旅游集团股份有限公司	<p>第一百三十一条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。</p> <p>公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。</p> <p>公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。</p> <p>公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。</p> <p>股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。</p> <p>公司持有的本公司股份不参与分配利润。</p> <p>第一百三十二条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不得用于弥补公司的亏损。</p> <p>法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。</p> <p>第一百三十三条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。</p> <p>第一百三十四条 公司利润分配政策为：公司应当执行稳定、持续的利润分配原则，公司利润分配不得超过累计可分配利润范围。公司应重视对投资者的合理投资回报，公司可以采取现金或者股票方式分配股利，公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因。存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。</p>
厦门建发会展控股有限公司	<p>第三十五条 股东按照实缴的出资比例分取红利。</p> <p>公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。</p>

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
	公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	第四十二条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
厦门建发医疗健康投资有限公司	第四十三条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

### （2）实际分红情况

最近三年，发行人收到主要子公司分红情况如下表所示：

单位：万元

子公司名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
厦门建发股份有限公司	67,834.40	67,564.97	50,060.17
建发房地产集团有限公司	56,229.04	53,054.82	45,346.00
厦门会展集团股份有限公司	312.00	520.00	500.00
合计	124,375.44	121,139.79	95,906.17

最近三年，母公司获得主要子公司的分红分别为 95,906.17 万元、121,139.79 万元和 124,375.44 万元，母公司每年度稳定的分红收益能够为本期债券利息偿付提供有效保障。

### （3）主要子公司运营情况

在集团的良好管控下，报告期内，发行人子公司经营情况良好，财务状况稳健，后续预计可以持续向发行人母公司进行分红。发行人主要子公司情况如下：

主要子公司具体情况									
序号	企业名称	主要经营范围	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	厦门建发股份有限公司	实业投资、贸易等	47.38%	6,024.59	4,655.41	1,369.18	7,078.44	109.63	是
2	厦门建发旅游集团股份有限公司	旅游、酒店业投资管理	100.00%	32.22	21.41	10.81	11.24	-1.60	是

3	厦门建发会展控股有限公司	会展服务	100.00%	53.23	35.14	18.09	3.73	-0.58	是
4	厦门建发医疗健康投资有限公司	医疗	100.00%	94.21	79.79	14.42	102.80	1.13	否
5	厦门建发城服发展股份有限公司	工程施工、公共服务	100.00%	9.17	4.30	4.87	8.71	0.82	否
6	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	投资、管理	100.00%	161.83	98.14	63.69	0.05	19.57	是
7	建发房地产集团有限公司	房地产开发	100.00% (直接 45.35%， 间接 54.65%)	3,797.39	2,967.89	829.5	723.78	67.37	是
8	联发集团有限公司	房地产开发、物业及租赁	95.00%	1,296.49	978.34	318.15	273	10.54	是

发行人主要子公司基本情况、相关财务数据重大增减变动的具体情况及原因

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的主要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

综上所述，发行人属于投资控股型架构，发行人对核心子公司控制力较强。发行人旗下拥有多个业务板块，主要由子公司负责运营，实际业务由子公司进行开展，有息负债主要集中于子公司。近年来，发行人重要子公司盈利情况较好，母公司可持续从子公司获取分红，相关股权资产具有较好的保值增值效用，能够对本期债券偿付提供有力支持。发行人投资控股型架构符合自身总体定位，不会对本期债券的偿付产生重大不利影响。

#### （四）剔除建发股份后的财务报表、主要财务指标、重要报表科目及变动情况

发行人业务板块主要有供应链运营、房地产业务、旅游饮食业务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等，其中供应链运营、房地产业务及相关资产集中于下属上市公司建发股份。发行人剔除建发股份后的财务报表、主要财务指标、重要报表科目及变动情况如下：

## 1、剔除建发股份后的财务报表

表：剔除建发股份后的合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	变动比	原因解释
<b>流动资产：</b>				
货币资金	521,415.70	534,735.05	-2.49%	
交易性金融资产	128,099.12	217,159.73	-41.01%	主要原因系报告期短期理财产品净赎回所致
应收票据	25,985.30	16,502.73	57.46%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大、票据结算增加所致
应收账款	504,116.26	501,267.06	0.57%	
应收款项融资	578.28	12,804.01	-95.48%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大、票据结算增加所致
预付款项	33,153.63	16,397.84	102.18%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大、预付商品采购款增加所致
其他应收款	40,409.74	30,983.48	30.42%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大所致
存货	127,010.26	27,329.12	364.74%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大、存货增加所致
一年内到期的非流动资产	4,473.65	1,579.68	183.20%	主要原因系报告期一年内到期的债权投资（信托业保障基金）增加所致
其他流动资产	20,401.20	15,400.83	32.47%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大，增值税留抵税额增加所致
<b>流动资产合计</b>	<b>1,405,643.13</b>	<b>1,374,159.53</b>		
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	3,810.00	3,810.00	0.00%	
长期应收款	31,321.29	29,073.21	7.73%	
长期股权投资	2,691,571.46	2,405,153.01	11.91%	
其他非流动金融资产	1,572,509.77	1,150,539.58	36.68%	主要原因系报告期新兴投资板块对外投资规模增加所致
投资性房地产	631,613.86	627,960.66	0.58%	
固定资产	566,773.29	519,655.07	9.07%	
其中：固定资产原价	852,928.06	779,776.50	9.38%	
累计折旧	286,154.77	260,121.43	10.01%	
在建工程	36,824.44	48,187.58	-23.58%	
使用权资产	53,777.79	-	-	主要原因系报告期首次执行新租赁准则，将租赁资产确认为使用权资产所致

无形资产	109,184.78	111,194.40	-1.81%	
商誉	36,049.53	36,049.53	0.00%	
长期待摊费用	145,270.30	160,940.95	-9.74%	
递延所得税资产	20,318.38	16,647.53	22.05%	
其他非流动资产	3,158.45	3,620.29	-12.76%	
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,902,183.35</b>	<b>5,112,831.80</b>		
<b>资产总计</b>	<b>7,307,826.48</b>	<b>6,486,991.33</b>		
<b>流动负债:</b>				
短期借款	190,301.64	31,494.97	504.23%	主要原因系报告期医疗板块、新兴投资板块业务规模扩大，对外融资增加所致
应付票据	13,358.46	491.46	2618.10%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大、票据结算增加所致
应付账款	534,844.33	546,888.27	-2.20%	
预收款项	827.14	20,698.39	-96.00%	主要原因系报告期除医疗板块下属建发致新公司外其他单位首次执行新收入准则，将预收款项重分类为合同负债所致
合同负债	40,381.72	8,655.30	366.55%	主要原因系报告期除医疗板块下属建发致新公司外其他单位首次执行新收入准则，将预收款项重分类为合同负债所致
应付职工薪酬	36,153.67	24,645.86	46.69%	主要原因系报告期我司医疗板块、新兴投资板块业务规模扩大，人工成本增加所致
应交税费	38,289.43	17,497.19	118.83%	主要原因系新兴投资板块部分投资项目回收导致报告期末应交未交税费增加所致
其他应付款	57,529.24	74,343.20	-22.62%	
一年内到期的非流动负债	63,727.02	328,417.95	-80.60%	主要原因系报告期内偿还一年内到期的应付债券所致
其他流动负债	3,740.97	3,109.08	20.32%	
<b>流动负债合计</b>	<b>979,153.61</b>	<b>1,056,241.69</b>		
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	176,153.17	172,389.91	2.18%	
应付债券	718,703.05	349,029.82	105.91%	主要原因系报告期因业务发展需要，偿还期大于一年的应付债券融资增加所致
租赁负债	47,583.50	-	-	主要原因系报告期首次执行新租赁准则，确认租赁负债所致
长期应付款	9,244.63	30,641.14	-69.83%	主要原因系报告期城服板块代收代付建设项目款余额减少所致
预计负债	3,352.13	-	-	

递延收益	-	9,276.63	-100.00%	主要原因系报告期除医疗板块下属建发致新公司外其他单位首次执行新收入准则，将递延收益重分类为合同负债/其他非流动负债所致
递延所得税负债	43,400.26	37,826.00	14.74%	
其他非流动负债	6,121.67	-	-	主要原因系报告期除医疗板块下属建发致新公司外其他单位首次执行新收入准则，将递延收益重分类为其他非流动负债所致
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,004,558.39</b>	<b>599,163.50</b>		
<b>负债合计</b>	<b>1,983,712.01</b>	<b>1,655,405.19</b>		
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	675,000.00	675,000.00	0.00%	
实收资本净额	675,000.00	675,000.00	0.00%	
其他权益工具	2,402,109.97	2,531,814.65	-5.12%	
资本公积	267,317.85	250,649.18	6.65%	
其他综合收益	60,949.95	68,086.67	-10.48%	
盈余公积	262,241.80	234,525.31	11.82%	
未分配利润	967,350.07	674,208.24	43.48%	
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,634,969.65</b>	<b>4,434,284.05</b>		
<b>少数股东权益</b>	<b>689,144.82</b>	<b>397,302.10</b>	<b>73.46%</b>	
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,324,114.47</b>	<b>4,831,586.15</b>		
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,307,826.48</b>	<b>6,486,991.33</b>		

表：剔除建发股份后的合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比	原因解释
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,222,584.74</b>	<b>955,193.66</b>	<b>27.99%</b>	
其中：营业收入	1,222,584.74	955,193.66	27.99%	
<b>二、营业总成本</b>	<b>1,296,781.06</b>	<b>1,005,710.46</b>	<b>28.94%</b>	
其中：营业成本	1,090,386.22	791,826.03	37.71%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大，营业收入增加同时营业成本相应增加
税金及附加	8,198.42	5,966.09	37.42%	主要原因系报告期业务发展，多个板块税金有所增加所致
销售费用	37,285.65	42,175.39	-11.59%	
管理费用	113,414.19	129,777.68	-12.61%	

研发费用	479.15	270.35	77.23%	主要原因系报告期加大各项研发投入所致
财务费用	47,017.42	35,694.92	31.72%	主要原因系报告期因业务发展需要融资规模增加，利息费用相应增加
加：其他收益	4,438.42	3,574.11	24.18%	
投资收益（损失以“-”号填列）	587,524.69	438,625.64	33.95%	主要原因系报告期新兴投资板块投资项目退出收益增加所致
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	81,086.23	181,068.42	-55.22%	主要原因系报告期新兴投资板块部分投资项目退出，上年确认的公允价值变动损益结转至投资收益所致
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,904.15	-3,006.77	-36.67%	主要原因系报告期医疗板块部分应收款项收回，冲减坏账所致
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,821.31	-171.57	961.58%	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大，存货增加同时跌价准备略有增加
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6.77	-605.85	-98.88%	主要原因系报告期零星处置资产减少所致
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>595,120.80</b>	<b>568,967.19</b>		
加：营业外收入	1,022.28	665.47	53.62%	主要原因系报告期清理零星长期挂账款项金额增加所致
减：营业外支出	1,176.71	1,296.19	-9.22%	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>594,966.37</b>	<b>568,336.47</b>		
减：所得税费用	43,392.09	30,243.12	43.48%	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>551,574.28</b>	<b>538,093.35</b>		
(一) 按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	516,511.06	527,945.06		
*少数股东损益	35,063.22	10,148.29		
(二) 按经营持续性分类				
持续经营净利润	551,574.28	538,093.35		

表：剔除建发股份后的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动比	原因解释
<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	1,391,877.95	966,483.42	44.01%	

收到的税费返还	507.73	3,566.77	-85.76%	
收到其他与经营活动有关的现金	43,691.01	74,012.36	-40.97%	
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,436,076.69</b>	<b>1,044,062.54</b>	<b>37.55%</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,690.94	793,315.37	55.01%	
支付给职工及为职工支付的现金	107,701.95	81,721.34	31.79%	
支付的各项税费	46,625.46	34,302.35	35.92%	
支付其他与经营活动有关的现金	123,224.49	118,646.36	3.86%	
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,507,242.84</b>	<b>1,027,985.41</b>	<b>46.62%</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-71,166.15</b>	<b>16,077.13</b>	<b>-542.65%</b>	主要原因系报告期医疗板块业务规模扩大所致
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	1,857,324.29	2,673,742.81	-30.53%	
取得投资收益收到的现金	172,400.75	213,520.83	-19.26%	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	202.05	1,695.76	-88.08%	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3.24	-100.00%	
收到其他与投资活动有关的现金	3,948.73	6,538.24	-39.61%	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,033,875.82</b>	<b>2,895,500.88</b>	<b>-29.76%</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	76,194.04	75,478.89	0.95%	
投资支付的现金	2,287,313.30	2,739,095.02	-16.49%	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	304.70	-100.00%	
支付其他与投资活动有关的现金	0.24	364.86	-99.93%	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,363,507.59</b>	<b>2,815,243.47</b>	<b>-16.05%</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-329,631.76</b>	<b>80,257.41</b>	<b>-510.72%</b>	主要原因系报告期净赎回的理财产品较上年同期减少所致
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	642,584.22	1,447,753.75	-55.62%	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	296,130.76	281,753.75	5.10%	
取得借款收到的现金	1,544,847.70	1,385,226.10	11.52%	
收到其他与筹资活动有关的现金	698.05	20,088.98	-96.53%	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,188,129.97</b>	<b>2,853,068.83</b>	<b>-23.31%</b>	
偿还债务支付的现金	1,019,320.88	1,098,301.35	-7.19%	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,066.16	403,456.92	-33.81%	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,763.30	5,376.43	-48.60%	
支付其他与筹资活动有关的现金	524,441.42	1,286,239.28	-59.23%	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,810,828.46</b>	<b>2,787,997.56</b>	<b>-35.05%</b>	
筹资活动产生的现金流量净额	377,301.50	65,071.27	479.83%	主要原因系报告期医疗板块借款增加、以及上年支付国资收益较多所致
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>1,819.10</b>	<b>10,409.42</b>	<b>-82.52%</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21,677.32</b>	<b>171,815.24</b>	<b>-112.62%</b>	
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>534,402.74</b>	<b>362,587.50</b>	<b>47.39%</b>	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>512,725.42</b>	<b>534,402.74</b>	<b>-4.06%</b>	

## 2、剔除建发股份后的主要财务指标和重要报表科目

项目	2021 年（末）	2020 年（末）
总资产（亿元）	730.78	648.70
总负债（亿元）	198.37	165.54
全部债务（亿元）	104.46	122.74
所有者权益（亿元）	532.41	483.16
营业总收入（亿元）	122.26	95.52
利润总额（亿元）	59.50	56.83
净利润（亿元）	55.16	53.81
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	51.65	52.79
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-7.12	1.61
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-32.96	8.03
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	37.73	6.51
流动比率	1.44	1.30
速动比率	1.31	1.28
资产负债率（%）	27.15	25.52
债务资本比率（%）	17.92	15.43
营业毛利率（%）	10.81	17.10

如上表所示，发行人合并范围剔除上市公司后的重要科目分析如下：

（1）2021 年末总资产的变动主要来自于长期股权投资和其他非流动金融资产的大幅增加，其中其他非流动金融资产增加 42.20 亿元，增幅 36.68%，增加幅

度占总资产增加幅度的 51.41%，主要原因系新兴投资板块对外投资规模增加所致。

（2）负债总额于 2021 年末增加 32.83 亿元，主要系发行人随着业务开展融资规模有所增加，其中应付债券增加 36.97 亿元，短期借款增加 15.88 亿元。

（3）2021 年利润总额及净利润较 2020 年增长 2.67 亿元和 1.35 亿元，盈利水平良好。

（4）最近两年末，发行人资产负债率分别为 25.52% 和 27.15%，近两年资产负债率维持在较低水平。

### **3、剔除建发股份后的主要业务板块情况**

发行人业务板块主要有供应链运营、房地产业务、旅游饮食服务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等，其中供应链运营、房地产业务及相关资产集中于下属上市公司建发股份，旅游饮食服务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等业务板块在上市公司体系外运营。

公司的旅游会展以高品质专业服务，打造高端商旅体验与展会商机平台，强化品牌、管理服务输出，赋能美好生活，发挥产业带动效应。运营企业建发旅游集团旗下拥有“悦华”高端酒店和“颐豪”精品商务酒店两大自有品牌；厦门会展集团致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。

公司的医疗健康致力于为医疗机构提供医用物资一体化供应链服务，成为百姓医疗健康全生命周期服务提供商。运营企业建发医疗公司旗下现拥有“致新”医疗流通品牌和“弘爱”医疗服务品牌。

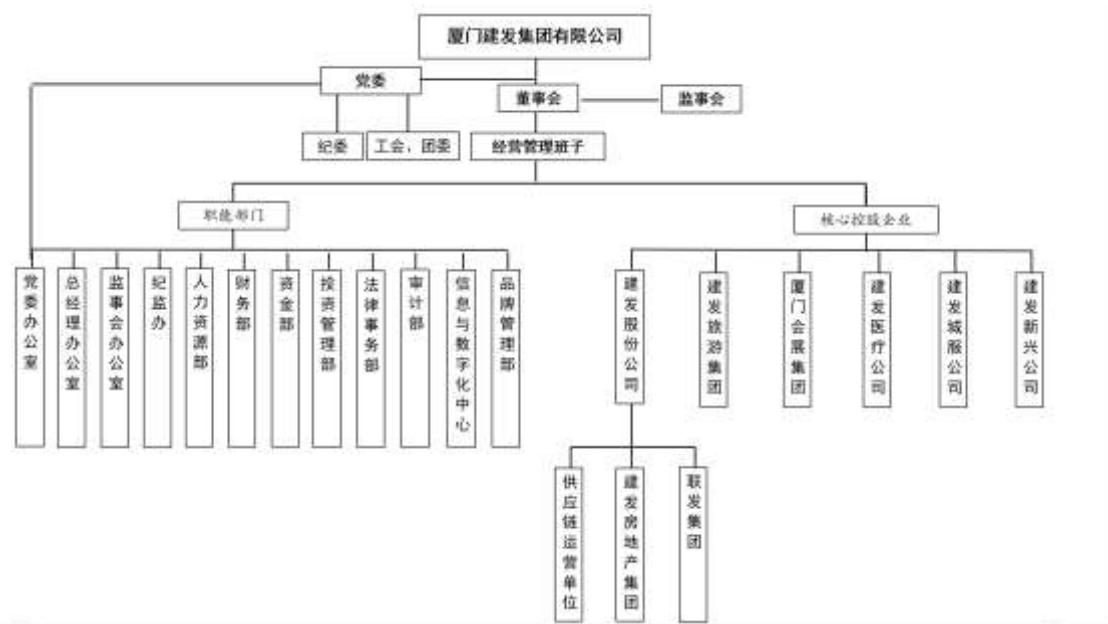
公司新兴产业投资的运营企业建发新兴投资公司致力于成为中国优秀的新兴产业权益资产管理机构，重点聚焦医疗健康、先进制造、创新消费等新经济领域，帮助更多新兴企业实现更好的发展。

综上所述，报告期内，发行人非上市部分主营业务运营情况良好，业务板块完善，业务模式多样化，资产与负债规模稳步增长，盈利水平良好，资产负债结构较为合理，发行人非上市部分稳定的业务开展情况与稳健的财务状况有利于保障本期债券的偿付。

## **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

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

### 1、发行人的治理结构

厦门建发集团有限公司是经厦门市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，授权国有资产投资的资产经营一体化公司。公司设立党委会、董事会和监事会，参照《公司法》及《企业国有资产监督管理暂行条例》，制定了公司章程，建立了公司治理结构。

#### （1）出资人

公司不设股东会，由出资人行使股东会有关职权。厦门市国资委作为出资人对公司依法行使如下职权：1) 制定、批准或修改公司章程；2) 核定或变更公司注册资本；3) 按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事；任免公司监事会主席、非职工代表担任的监事；4) 决定公司经营方针，审核公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管；5) 批准公司董事会、监事会工作报告；6) 核准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；7) 审核公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案，报厦门市人民政府批准；8) 按照资产评估管理和企业国有产权转让的有关规定，对资产评估结果进行备案或核准；9) 根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，按照管理

权限，监管公司控股、参股的上市公司国有股权；10)依法对公司的担保及反担保行为进行监管；11)考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果；12)制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长、监事会主席以及非职工代表担任的监事的报酬，调控公司工资分配的总体水平；13)对公司进行财务审计；14)有关法律、法规规定的其他职权。

## （2）党委会

公司设立党委会（以下简称“公司党委”）和纪律检查委员会（以下简称“公司纪委”）。公司党委设书记一名，公司党委书记、董事长一般由同一人担任，配备一名主抓公司党建工作的专职副书记。符合条件的公司党委委员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，符合条件的公司经理层人员可以通过法定程序进入董事会，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入公司党委。

公司党委和纪委的书记、副书记、委员的职数按上级党组织批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。

公司党委根据《党章》等党内法规履行职责：

①保证监督党和国家方针政策，党中央、国务院和省委、省政府决策部署在公司贯彻执行；

②坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。公司党委对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议，或者向董事会、总经理推荐提名人选；会同董事会对拟任人选进行考察，集体提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略；

③研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见或建议；

④履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持公司纪委履行监督执纪问责职责；

⑤加强企业基层党组织和党员队伍建设，注重日常教育监督管理，充分发挥党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领干部职工积极投身公司改革发展事业；

⑥领导公司思想政治工作、精神文明建设、统战工作、公司文化建设群团工作；

⑦研究其它应由公司党委决定的事项。

公司党委参与决策的主要程序：

①党委先议。公司党委召开会议，对董事会、经理层拟决策的重大问题进行讨论研究，提出意见和建议，并形成纪要。公司党委发现董事会、经理层拟决策事项不符合党的路线方针政策和国家法律法规，或可能损害国家、社会公众利益和公司、职工的合法权益时，要提出撤销或缓议该决策事项的意见。公司党委认为另有需要董事会、经理层决策的重大问题，可向董事会、经理层提出；

②会前沟通。进入董事会、经理层尤其是任董事长或总经理的公司党委委员，要在议案正式提交董事会或总经理办公会前就公司党委的有关意见和建议与董事会、经理层其他成员进行沟通；

③会上表达。进入董事会、经理层的公司党委委员在董事会、经理层决策时，要充分表达公司党委研究的意见和建议，并将决策情况及时向公司党委报告。

### （3）董事会

根据公司章程，公司设立董事会，董事会是公司经营决策机构，董事会由 7-11 名董事组成，其中：董事长 1 名，副董事长 1-3 名，职工代表 1 名。但根据出资人厦门市国资委的批复，发行人董事会成员共 9 名，董事长 1 名，董事 8 名，未设副董事长，组织架构虽与公司章程不匹配，但符合公司法相关规定。

董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：1) 执行出资人决定，向出资人报告工作；2) 决定公司的经营计划、投资计划和投资方案；3) 制订公司年度财务决算方案、公司年度财务预算方案、公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；4) 制订公司的分立、合并、增减注册资本、发行公司债券、公司解散或变更公司形式的方案；5) 拟订公司章程修订方案；6) 制定公司的基本管理制度；7) 按照程序任免公司高级管理人员及财务负责人；8) 决定并向出资人报告公司所出资企业国有股权变动处置方案，但出资人规定需报批准者除外；9) 拟订公司国有资产保值增值指标；10) 决定有关专业委员会的设立及职权；11) 按照出资人有关企业负责人薪酬管理的规定，决定或者授权有关专业委员会决定除公司董事长以外的董事会其他成员以及高级管理人员的报酬；12) 决定公司内部管理机构的设置；13) 委派公司代表参加公司控股、参股企业股东会，向公司控股、参股企业委派或推荐董事、监事，并

对其进行考核和奖惩；14) 决定公司所出资非公司制企业国有资产经营收益的收缴；15) 决定出资人核定给公司运营的国有资产在公司所出资的不同企业之间的划转；16) 决定公司的担保或反担保事项；17) 审核公司所出资的一人有限责任公司（法人独资企业）和控股企业的清产核资结果及重大财务会计事项；18) 有关法律、法规规定的和公司章程规定的其他职权。

#### （4）监事会

根据公司章程，公司设立监事会。监事会对公司的国有资产运营和保值增值实施监督。监事会由 5 名监事组成。其中：由出资人按照有关规定和程序任免监事会主席 1 名，监事 2 名；由公司职工代表大会选举产生的职工代表 2 名，其中监事会副主席 1 名。监事每届任期三年，任期届满可以连任。发行人目前有监事 4 名，监事会主席空缺，监事会副主席并未由职工监事担任，组织架构虽与公司章程不匹配，但符合公司法相关规定。

监事会行使下列职权：1) 检查公司财务；2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人有关规定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；4) 有关法律、法规规定的其他职权。

#### （5）经营管理班子

根据公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 2-4 名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。发行人目前有总经理 1 名，副总经理 2 名，符合公司章程和公司法的相关规定。

总经理行使下列职权：1) 组织实施董事会决议，主持公司日常的生产经营管理工作；2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；3) 拟订公司内部管理机构的设置方案；4) 向董事会提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；5) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；6) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；7) 拟订公司的投资融资方案；8) 拟订出资人核定给公司运营的国有资产在公司内部不同投资企业之间划转的方案；9) 拟订公司的担保方案或反担保方案；10) 董事会授予的其他职权。

## 2、发行人组织机构设置

#### （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）监事会办公室

对公司财务活动、公司经营管理班子的履职行为等依法开展监督，包括当期和事中监督。

（4）纪监办

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。

（5）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制度的完善。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；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。

（6）财务部

执行并促进公司财务管理制度的完善；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；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；办理公司纳税申报等涉税事项，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等。

（7）资金部

执行并促进公司资金管理制度的完善；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；统筹公司银行授信额度；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、日常资金收付等。

（8）投资管理部

负责与国资委对接投资事务，并负责建发集团投资项目管理工作。主要工作包括：负责集团对外参股项目（除各类基金和文化传媒项目）的日常管理，协助获取和落实投资资源。

（9）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。

（10）审计部

执行并促进公司内部审计制度的完善；编报年度审计工作计划；实施已审批的年度审计工作计划；监督审计中发现问题的整改；向审计委员会报告工作；对所属公司审计工作的业务进行指导、培训并组织交流。

（11）信息与数字化中心

执行并促进公司信息化管理制度的完善；执行公司信息与数字化建设发展规划，帮助所属公司制定信息化建设蓝图及建设方案；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。

（12）品牌管理部

执行公司品牌管理政策；促进建发集团品牌管理、公共传播危机预警及处理办法等规章制度的完善；管理建发集团品牌建设、宣传推广、媒体危机公关等；维护建发集团品牌推广平台。

### 3、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

发行人根据适用法律法规的规定，从业务管理、职能管理和岗位管理等角度出发，制订相关制度，并在公司控股股东厦门市国资委的要求和指导下，制订工作方案，开展自我评价。发行人主要内部管理制度情况如下：

### 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》、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《财务管理制度》，明确了财务管理体系、付款管理、账户管理、固定资产及无形资产管理、财产投保管理、预算管理等规定，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、股权投资管理制度

公司制定了《股权投资管理规定》，明确了主业相关股权投资事务管理制度和运行机制，主要包括通过新设、增资或收购等方式取得法人公司股权；通过新设、入伙或收购等方式取得合伙企业份额；对原有全资、控股、参股公司和入伙的合伙企业，进行增资、减资、增持、减持、清盘或退货等涉及股权和合伙企业份额变动的事项。投资职能部门结合尽调情况撰写《项目投资建议》并上报公司投资会议审议。公司董事会在审议投资意向报告等相关材料后，按照公司章程规定对项目进行讨论，形成董事会决议。

### 3、资金管理制度

公司制定了《资金管理制度》，公司设立资金部负责具体银行账户结算、融资和担保的管理工作。资金部负责非上市行业集团公司资金归集，提高资金使用效率。

公司日常所需银行借款额度的申请，需报请公司董事会审议。公司发行各类债券需先由公司内部决策会审批后，再报请公司董事会审议。

公司参照《厦门市国有企业担保管理办法》，公司授权下属各行业集团公司自主决策境内对外参股企业按股权比例担保及境外所投资控股企业担保事项。公司确需对外担保，应报市国资委批准后方可进行。

#### **4、审计监管制度**

公司设立内部审计机构，制定了《内部审计工作规定》，并配备专职内审人员，对本公司及所属单位财务收支、经济活动、内部控制、风险管理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。

#### **5、人事管理制度**

公司制定了《人力资源管理制度》《员工职务行为准则》《员工廉洁自律的若干规定》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，公司下设薪酬与考核管理委员会，负责制定公司高级管理人员的绩效考核和年度薪酬方案。

#### **6、资产管理方面**

为加强公司资产管理，提高资产的使用效益，公司制定了《固定资产管理规定》《关于投资、固定资产及无形资产审批权限的管理规定》《关于购置和使用公务车辆管理规定》《招标管理规定》等，明确了资产的购置、日常管理及处置等细则。

#### **7、信息披露管理制度**

为确保公司信息披露及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，公司制定了《信息披露事务管理制度》《投资者关系管理制度》。

公司信息披露工作由公司资金部承担，该部门是负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立情况如下：

#### 1、业务独立性

发行人主要以供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等业务。有独立的采购、销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖厦门国资委及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

#### 2、资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被厦门国资委及其控制的其他企业控制及占用的情形。

#### 3、人员独立性

发行人在劳动人事及工资管理等方面完全独立；公司高级管理人员没有与控股股东交叉任职的情况。

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

#### 4、财务独立性

发行人设立了财务部门，有独立的财务人员；建立和制定了适合公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的财务管理制度，在银行独立开户；发行人独立经营、独立核算、独立纳税，不存在与其控股股东、实际控制人或其他股东共享银行账户的情况。

#### 5、机构独立性

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

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司未设副董事长及监事会主席，除此之外，发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律、法规及公司章程的要求。截至本募集说明签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相關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
黄文洲	董事长	2017 年 3 月-至今	是	否
郑永达	董事、总经理	2022 年 2 月-至今	是	否
王沁	董事	2019 年 3 月-至今	是	否
潘子万	董事	2016 年 9 月-至今	是	否
赵胜华	董事	2016 年 9 月-至今	是	否
陈东旭	董事	2019 年 3 月-至今	是	否
赵呈闽	董事	2019 年 3 月-至今	是	否
苏江萍	董事	2021 年 5 月-至今	是	否
林毅强	职工董事	2000 年 7 月-至今	是	否
周诚	监事会副主席	2020 年 11 月-至今	是	否
陈嘉宾	股东监事	2021 年 7 月-至今	是	否
郑秀梅	职工监事	2020 年 11 月-至今	是	否
邓兴智	职工监事	2020 年 11 月-至今	是	否
叶衍榴	副总经理	2011 年 12 月-至今	是	否
王文怀	副总经理	2015 年 12 月-至今	是	否

注：公司董事长、副董事长由厦门市国资委任命。目前，厦门市国资委任命黄文洲为公司董事长，没有任命副董事长，现副董事长职位空缺。发行人目前有监事 4 名，监事会主席空缺，监事会副主席并未由职工监事担任。公司为国有独资企业，公司运行严格按照《公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等相关法律法规的规定执行，上述人员的暂缺，不会对公司治理和正常经营活动产生实质影响，亦不会影响本次公司债券的申报及发行。

## （二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事人员简历

黄文洲，男，汉族，籍贯福建上杭，1965年2月出生，1985年8月参加工作，1993年6月加入中国共产党，大专学历，硕士学位，会计师。现任厦门建发集团有限公司党委书记、董事长，厦门建发股份有限公司副董事长等职。历任厦门建发财务部副经理、经理，厦门建发集团公司总经理助理，厦门建发股份公司副总经理、总经理、董事长，厦门建发集团有限公司党委常委等职。

郑永达，男，汉族，籍贯福建晋江，1971年11月出生，1993年7月参加工作，1992年1月加入中国共产党，大学本科学历，助理经济师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事、总经理，厦门建发股份有限公司党委书记、董事长等职。历任厦门建发纸业有限公司总经理、董事长，厦门建发股份有限公司常务副总经理、总经理等职。

王沁，男，汉族，籍贯福建福州，1963年9月出生，1985年7月参加工作，1988年12月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，现任厦门建发集团有限公司董事等职。历任厦门市人民政府驻京办党组书记、主任，中共厦门市委统战部副部长、市工商联党组书记等职。

潘子万，男，汉族，籍贯福建惠安，1969年2月出生，1988年12月参加工作，2008年6月加入中国共产党，研究生学历，硕士学位，现任厦门建发集团有限公司董事、厦门会展集团股份有限公司党委书记、董事长等职。历任厦门建发报关有限公司副经理，厦门建发物流有限公司总经理助理，厦门国际会展新城投资建设有限公司总经理助理、副总经理，厦门会展集团副总经理、总经理等职。

赵胜华，男，汉族，籍贯河北，1970年10月出生，1992年8月参加工作，1991年3月加入中国共产党，本科学历，学士学位，高级会计师，历任厦门建发集团有限公司财务部总经理助理，联发集团有限公司财务部总经理、总经理助理、副总经理、总经理等职，现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事、联发集团有限公司董事长。

陈东旭，男，汉族，籍贯福建厦门，1970年9月出生，1992年8月参加工作，2006年1月加入中国共产党，本科学历，工商管理硕士学位，助理经济师。现任厦门建发集团有限公司董事、厦门建发股份有限公司副总经理。

赵呈闽，女，汉族，籍贯江苏徐州，1969年8月出生，1990年9月参加工作，2002年7月加入中国共产党，大专学历，工商管理硕士学位，高级会计师。现任厦门建发集团有限公司董事、建发房地产集团有限公司总经理。

苏江萍，女，汉族，籍贯福建龙岩，1976年4月出生，1998年8月参加工作，2008年12月加入中国共产党，大学本科学历，文学学士学位，助理政工师。现任厦门建发集团有限公司党委副书记、工会主席、董事。

林毅强，男，汉族，籍贯福建厦门，1969年11月出生，1991年8月参加工作，2005年7月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，助理工程师。现任厦门

建发集团有限公司董事、厦门建宇实业有限公司总经理等职。历任厦门建发保税品公司副经理，厦门建发股份有限公司进出口八部副经理、经理等职。

## 2、监事简历

周诚，男，汉族，籍贯福建宁德，1982年2月出生，2005年7月参加工作，2004年12月加入中国共产党，本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发集团有限公司监事会办公室主任。

陈嘉宾，男，汉族，籍贯福建泉州，1991年10月出生，2014年10月参加工作，2014年5月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位。现任厦门建发集团有限公司股东监事、监事办高级经理助理等职。历任厦门建发集团有限公司审计部高级专员、专业经理、监事办经理助理等职。

邓兴智，男，汉族，籍贯福建龙岩，1973年9月出生，1995年7月参加工作，1993年6月加入中国共产党，本科学历，学士学位，经济师。现任厦门建发旅游集团股份有限公司党办主任。历任厦门建发旅游集团股份有限公司运营与管理部总监等职。

郑秀梅，女，汉族，籍贯福建福清，1984年2月出生，2008年8月参加工作，2003年6月加入中国共产党，研究生学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门会展集团股份有限公司总经理助理兼财务总监。历任厦门会展集团股份有限公司稽核部副经理（主持）等职。

## 3、其他高级管理人员简历

叶衍榴，女，汉族，籍贯福建南平，1972年10月出生，1995年7月参加工作，大学本科学历，经济师。2001年取得企业法律顾问资格、2007年取得公司律师执业资格。现任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、总经理，厦门建发集团有限公司总法律顾问、法务总监等职。

王文怀，男，汉族，籍贯福建石狮，1972年7月出生，1998年8月参加工作，1997年5月加入中国共产党，硕士研究生学历，硕士学位，经济师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司投资部总经理、投资总监等职。

### （三）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权及债券的情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域。

公司的供应链运营致力于为客户提供“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，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人才队伍，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。

公司的城市建设与运营主要从事城市建设与更新、城市公共服务、城市产业运营、住宅与公建物业管理、城市规划服务等，强化“产城人”融合，服务城市发展战略，业务布局全国超过 60 个城市。

公司的旅游会展以高品质专业服务，打造高端商旅体验与展会商机平台，强化品牌、管理服务输出，赋能美好生活，发挥产业带动效应。运营企业建发旅游集团旗下拥有“悦华”高端酒店和“颐豪”精品商务酒店两大自有品牌；厦门会展集团致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。

公司的医疗健康致力于为医疗机构提供医用物资一体化供应链服务，成为百姓医疗健康全生命周期服务提供商。运营企业建发医疗公司旗下现拥有“致新”医疗流通品牌和“弘爱”医疗服务品牌。

公司新兴产业投资的运营企业建发新兴投资公司致力于成为中国优秀的新产业权益资产管理机构，重点聚焦医疗健康、先进制造、创新消费等新经济领域，帮助更多新兴企业实现更好的发展。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

业务板块名称	公司营业收入情况							
	2022 年 1-9 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	5,276.24	91.69	6,107.49	84.88	3,505.25	79.24	2,874.00	84.61
房地产业务	368.83	6.41	962.73	13.38	823.64	18.62	497.46	14.64
旅游饮食服务	7.73	0.13	11.22	0.16	8.95	0.20	12.04	0.35
会展业务	2.03	0.04	3.71	0.05	2.77	0.06	6.14	0.18
城服业务	8.75	0.15	8.13	0.11	7.02	0.16	5.60	0.16
医疗业务	90.67	1.58	101.94	1.42	75.52	1.71	1.14	0.03
其他业务	0.28	0.00	0.53	0.01	0.57	0.01	0.52	0.02
<b>合计</b>	<b>5,754.53</b>	<b>100.00</b>	<b>7,195.76</b>	<b>100.00</b>	<b>4,423.72</b>	<b>100.00</b>	<b>3,396.90</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

业务板块名称	公司营业毛利润情况							
	2022 年 1-9 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	88.67	57.67	88.02	33.22	63.10	25.26	77.07	33.02
房地产业务	54.65	35.55	161.22	60.84	171.71	68.73	142.54	61.08
旅游饮食服务	1.59	1.03	2.71	1.02	7.21	2.89	10.01	4.29
会展业务	0.05	0.03	0.29	0.11	1.86	0.75	2.06	0.88
城服业务	2.04	1.33	2.13	0.8	1.82	0.73	1.16	0.50
医疗业务	7.22	4.70	10.26	3.87	4.02	1.61	0.51	0.22
其他业务	-0.48	-0.31	0.37	0.14	0.11	0.05	0.02	0.01
<b>合计</b>	<b>153.74</b>	<b>100.00</b>	<b>264.99</b>	<b>100.00</b>	<b>249.84</b>	<b>100.00</b>	<b>233.38</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	公司营业毛利率情况							
	2022 年 1-9 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	1.68		1.44		1.80		2.68	
房地产业务	14.82		16.75		20.85		28.65	
旅游饮食服务	20.57		24.15		80.52		83.14	
会展业务	2.46		7.76		67.37		33.51	
城服业务	23.31		26.13		25.90		20.73	
医疗业务	7.96		10.06		5.32		44.98	
其他业务	-171.43		69.19		19.80		4.07	
<b>综合毛利率</b>	<b>2.67</b>		<b>3.68</b>		<b>5.65</b>		<b>6.87</b>	

2019 年公司营业总收入 3,396.90 亿元，较 2018 年增长 20.19%。其中，供应链运营收入 2,874.00 亿元，同比上年增长 21.64%，主要原因系国内贸易增长较快。房地产业务收入 497.46 亿元，较上年增长 5.69%，平稳增长。旅游饮食服务收入 12.04 亿元，较上年增加 5.61%，变化较小。会展业务收入 6.14 亿元，较上

年增长 12.95%，主要得益于自办展比上年规模扩大，场馆租赁利用率提高。营业成本 3,163.52 亿元，较 2018 年增长 22.29%。其中，供应链运营成本 2,796.92 亿元，同比上年增长 21.99%，主要原因系供应链业务规模增长，购货成本增加。房地产业务成本 354.91 亿元，同比上年增长 16.34%，主要原因系房产销售增加，相应结转成本增加。旅游饮食服务成本 2.03 亿元，较上年基本持平。会展业务成本 4.43 亿元，同比上年增长 6.84%，主要原因系开展会展业务增多，业务成本增加。2019 年毛利 233.38 亿元，较 2018 年减少 2.49%。其中，供应链运营毛利 77.07 亿元，同比上年增加 9.73%。房地产业务毛利 142.54 亿元，同比上年减少 13.92%。旅游饮食服务毛利 10.01 亿元，同比上年增加 7.06%。会展业务毛利 2.06 亿元，同比上年增加 59.69%。2019 年发行人主营业务毛利率为 6.87%。其中供应链运营毛利率 2.68%，同比上年略有下降。房地产业务毛利率 28.65%，同比上年减少，主要原因为当年实现销售的商品房地价成本较高。旅游饮食服务毛利率 83.14%，同比上年略有增加。会展业务毛利率 33.51%，同比上年增加，主要原因系毛利率较高的自办展增多。

2020 年公司营业总收入 4,423.72 亿元，较 2019 年增长 30.23%。其中，供应链运营收入达 3,505.25 亿元，同比增长 22.14%，主要原因系国内外贸易增长较快。房地产业务收入 823.64 亿元，较上年增长 65.57%，主要系住宅类商品房业务收入增加。旅游饮食服务收入 8.95 亿元，较上年下降 22.15%，主要系新冠疫情期间游客减少所致。会展业务收入 2.77 亿元，较上年下降 54.95%，主要系新冠疫情期间会展举办数量减少所致。2020 年发行人营业成本 4,173.88 亿元，较 2019 年增长 31.94%。其中，供应链运营成本 3,442.15 亿元，同比增长 23.13%，主要系供应链业务规模增长、购货成本增加所致。房地产业务成本 651.93 亿元，同比上年增长 99.13%，主要系房产销售增加、相应结转成本增加所致。旅游饮食服务成本 1.74 亿元，同比减少 14.07%，主要系新冠疫情期间游客数量减少、业务规模缩减所致。会展业务成本 0.90 亿元，同比减少 79.62%，主要系疫情期间开展会展业务减少所致。2020 年发行人主营业务毛利润 249.84 亿元，较 2019 年增长 7.05%。其中，供应链运营毛利润 63.10 亿元，同比减少 18.12%。房地产业务毛利润 171.71 亿元，同比增长 20.46%。旅游饮食服务毛利润 7.21 亿元，同比减少 27.98%。会展业务毛利润 1.86 亿元，同比下降 9.42%。2020 年发行人主营业务毛利率为 5.65%。其中供应链运营毛利率 1.80%，较上年略有下降。房地

产毛利率 20.85%，较上年减少，主要原因为当年实现销售的商品房地价成本较高。旅游饮食服务毛利率 80.52%，较上年略有下降，主要系新冠疫情期间旅游业不景气所致。会展业务毛利率 67.37%，同比上年增加，主要原因为毛利率较高的自办展增多。

2021 年公司营业总收入 7,195.76 亿元，较 2020 年增长 62.66%。其中，供应链运营收入达 6,107.49 亿元，同比增长 74.24%，主要原因系国内外贸易增长较快。房地产业务收入 962.73 亿元，较上年增长 16.89%，主要系住宅类商品房业务收入增加。旅游饮食服务收入 11.22 亿元，较上年增长 25.36%，主要系新冠疫情缓解游客增多所致。会展业务收入 3.71 亿元，较上年增长 33.94%，主要系新冠疫情缓解会展举办数量增加所致。2021 年发行人营业成本 6,930.78 亿元，较 2020 年增长 66.05%。其中，供应链运营成本 6,019.47 亿元，同比增长 74.88%，主要系供应链业务规模增长、购货成本增加所致。房地产业务成本 801.51 亿元，同比上年增长 22.94%，主要系房产销售增加、相应结转成本增加所致。旅游饮食服务成本 8.51 亿元，同比增长 389.08%，主要系本期执行新收入准则，有关酒店运营的人工费、折旧摊销费等计入营业成本所致。会展业务成本 3.42 亿元，同比增长 279.40%，主要系展会延伸业务规模增长，与场馆运营相关的折旧摊销费用计入营业成本所致。2021 年发行人主营业务毛利润 264.98 亿元，较 2020 年增长 6.06%。其中，供应链运营毛利润 88.02 亿元，同比增长 39.49%。房地产业务毛利润 161.22 亿元，同比减少 6.11%。旅游饮食服务毛利润 2.71 亿元，同比减少 62.41%。会展业务毛利润 0.29 亿元，同比减少 84.41%。2021 年发行人主营业务毛利率为 3.68%。其中供应链运营毛利率 1.44%，较上年略有下降。房地产业务毛利率 16.75%，较上年减少，主要原因为当年实现销售的商品房地价成本较高。旅游饮食服务毛利率 24.15%，较上年大幅下降，主要系本期执行新收入准则，有关酒店运营的人工费、折旧摊销费等计入营业成本导致毛利率降低所致。会展业务毛利率 7.76%，较上年大幅下降，主要原因展会延伸业务规模增长，与场馆运营相关的折旧摊销费用计入营业成本所致。

2022 年 1-9 月，公司营业总收入 5,754.53 亿元，主营业务毛利率 2.67%，毛利率略有下滑，主要系毛利率较高的房地产业务受项目结算周期影响，确认收入较少所致。

### （三）主要业务板块

## 1、供应链运营板块

### （1）业务简介

公司供应链运营业务的主要运营主体为子公司建发股份及其控股子公司。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。

从产品来看，公司的供应链运营业务与多个国家和地区建立了业务关系，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。公司拥有健全的业务网络、丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业人才队伍，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。

表：供应链运营业务主要产品销售收入情况

单位：万元、%

产品	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
冶金原材料	28,731,724	68.09	36,552,458	69.89	19,785,709	67.53	17,200,657	74.82
农林产品	13,464,273	31.91	15,749,288	30.11	9,513,670	32.47	5,788,931	25.18
合计	<b>42,195,996</b>	<b>100.00</b>	<b>52,301,746</b>	<b>100.00</b>	<b>29,299,379</b>	<b>100.00</b>	<b>22,989,588</b>	<b>100.00</b>

### （2）业务具体模式

从业务细分类型来看，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。

#### A. 国际供应链业务（外销商品经营模式）

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。

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. 国内供应链业务（内销商品经营模式）**

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。

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。

**C. 物流服务业务经营模式**

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、仓单质押等。

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”。2020 年及 2021 年，公司被中国仓储与配送协会评为“全国通用仓储企业 100 强”。2021 年及 2022 年，公司被国家发展改革委、中国物流与采购联合会评为“中国物流企业 50 强”。2023 年，公司被中国仓储与配送协会评为“2022 中国物流社会责任先锋企业”。

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。

**（3）报告期内业务经营情况**

**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，与多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.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，与多个国家的客户建立了稳固、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。

表：冶金原材料前五大供应商采购情况

单位：万元

序号	2022 年 1-9 月			2021 年度			2020 年		
	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比
1	供应商一	1,110,920.00	3.92%	供应商一	939,165.92	2.61%	供应商一	689,955.72	7.25%
2	供应商二	1,063,677.00	3.76%	供应商二	877,557.30	2.44%	供应商二	534,862.95	5.62%
3	供应商三	807,353.00	2.85%	供应商三	787,460.93	2.19%	供应商三	343,272.44	3.61%
4	供应商四	677,481.00	2.39%	供应商四	545,505.99	1.51%	供应商四	214,723.51	2.26%
5	供应商五	557,037.00	1.97%	供应商五	522,763.25	1.45%	供应商五	179,855.79	1.89%
合计		4,216,468.00	14.89%	合计	3,672,453.39	10.20%	合计	1,962,670.41	20.63%

表：冶金原材料前五大客户销售情况

单位：万元

序号	2022 年 1-9 月			2021 年度			2020 年		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
1	客户一	451,263.96	1.57%	客户一	780,607.22	2.14%	客户一	243,279.93	1.23%
2	客户二	311,955.07	1.09%	客户二	395,664.37	1.08%	客户二	171,449.01	0.87%
3	客户三	289,223.96	1.01%	客户三	349,101.88	0.96%	客户三	148,246.00	0.75%
4	客户四	271,518.86	0.95%	客户四	302,518.00	0.83%	客户四	146,602.29	0.74%
5	客户五	263,607.13	0.92%	客户五	273,914.51	0.75%	客户五	139,558.42	0.71%
合计		1,587,568.99	5.53%	合计	2,101,805.98	5.75%	合计	849,135.65	4.29%

表：公司近三年及一期的冶金原材料销售数量和金额

年份	数量（万吨）	金额（万元）
2019 年	8,149.26	17,200,657.44
2020 年	9,369.86	19,785,709
2021 年	12,817.12	36,552,457.59
2022 年 1-9 月	9,962.18	28,731,723.77

#### D.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。

#### **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。

表：农林产品前五大供应商采购情况

单位：万元

序号	2022 年度 1-9 月			2021 年度			2020 年度		
	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比
1	供应商一	572,166.64	4.37%	供应商一	746,120.52	4.86%	供应商一	448,443.49	4.79%
2	供应商二	417,668.78	3.19%	供应商二	496,145.00	3.23%	供应商二	367,227.87	3.92%
3	供应商三	352,964.70	2.70%	供应商三	467,245.27	3.04%	供应商三	333,663.43	3.56%
4	供应商四	308,214.59	2.35%	供应商四	438,054.73	2.85%	供应商四	302,156.18	3.23%
5	供应商五	279,662.71	2.14%	供应商五	328,838.40	2.14%	供应商五	267,934.01	2.86%
合计		1,930,677.41	14.74%	合计	2,476,403.91	16.13%	合计	1,719,424.98	18.37%

表：农林产品销售前五大客户销售情况

单位：万元

序号	2022 年 1-9 月			2021 年度			2020 年度		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
1	客户一	692,371.74	5.14%	客户一	627,912.33	3.99%	客户一	689,955.72	7.25%
2	客户二	523,351.07	3.89%	客户二	612,850.78	3.89%	客户二	534,862.95	5.62%
3	客户三	403,837.49	3.00%	客户三	333,363.28	2.12%	客户三	343,272.44	3.61%
4	客户四	328,316.41	2.44%	客户四	276,455.74	1.76%	客户四	214,723.51	2.26%
5	客户五	225,905.80	1.68%	客户五	254,312.95	1.61%	客户五	179,855.79	1.89%
合计		2,173,782.51	16.14%	合计	2,104,895.08	13.37%	合计	1,962,670.41	20.63%

表：公司近三年及一期的主要农林产品销售数量和金额

年份	数量(万吨)	金额(万元)
2019 年	1,620.61	5,674,132.02
2020 年	2,915.82	9,395,992.74
2021 年	3,960.93	15,749,287.95
2022 年 1-9 月	3,367.54	13,464,272.53

### 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。

#### （4）供应链运营业务风险控制措施

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。

## 2、房地产业务板块

### （1）业务简介

公司房地产业务的主要运营主体为由建发股份控股的建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司。公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等业务。公司房地产业务坚持区域深耕战略，主要布局了福建、浙江、江苏等省份，以及上海、北京、武汉、长沙、成都、重庆等高能级城市。

公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，旗下拥有建发房产和联发集团两大开发品牌。子公司建发房产已连续 11 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2022 年位列第 16 位；子公司联发集团位列“2022 中国房地产百强企业”第 33 位。

业务资质方面，建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司均为一级资质。

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

### （2）业务具体模式

#### A.建发房产

建发房产建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。建发房产总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，建发房产本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。建发房产及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，

合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

建发房产本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，建发房产无自有的建筑公司。建发房产与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。建发房产通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量、工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

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

建发房产所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。建发房产采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 4-12 个月，到获得消费者回款时间约 4-12 个月。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，建发房产以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。建发房产不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

## **B.联发集团**

联发集团房地产开发模式主要分为自主开发与合作开发模式。合作开发模式中包括控股开发和参股开发两种模式。合作开发的项目公司管理层由各方股东共同任命。项目公司将在公司总部的支持下，完成一系列报批报建、设计、招投标采购、施工建造、市场营销等房地产开发环节，形成完备的房地产开发体系。合

作开发项目具有避免恶性竞争，分散经营与资金风险，发挥各方优势等优点，在合作开发项目中，联发集团根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

联发集团采用集团公司、项目公司的两层管理架构，联发集团房地产开发业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由项目公司完成，联发集团对项目公司及下属项目的建设、销售等制定计划、进行管控指导并组织考核。联发集团开发的项目主要分布在厦门、重庆、武汉、天津、南京、杭州、扬州、桂林、南昌、南宁、鄂州和漳州等新一线及二、三线重要城市，联发集团项目定位于中、高端市场，在厦门、桂林、重庆、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌。

联发集团下属项目的开发管理由各项目公司直接负责，项目的监督主要由联发集团的工程项目建设部和产品开发中心负责。为提高项目开发效率，联发集团采取多种措施，其中包括地产拓展部根据集团公司整体战略及可持续发展目标，编制集团公司土地开发工作的中、长期目标和短期目标（年度目标）、以及项目的可行性研究等工作；产品开发中心负责项目拿地可研阶段的概念方案研究，以及项目的产品定位、方案设计等工作；工程项目建设部负责拿地后的招标、设计管理、工程进度管理、工程质量管理和工程投资成本管理等工作。

联发集团项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：A、开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；B、期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；C、税金；D、依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

联发集团按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。联发集团根据项目工程实际进度预估工程款进行入账。

联发集团对工程建设进度进行严密计划，年初即按照联发集团当年的策略和对市场的判断制定总体的销售计划和建设计划，之后将建设计划进行分解，逐月落实到各项目公司，直至每个楼盘，并配合月度建设计划制定相应的设计、招标和采购计划，以确保工作顺利进行，楼盘供应量能够保证销售进度。联发集团每半年根据在售楼盘的户型、去化情况等对现有项目进行分析，动态调整建设计划，以适应市场变化，减少资金占压。

联发集团房地产销售收入的确认原则为房地产销售收入在售房合同已经签订，商品房已经完工验收并交付，并且符合商品销售收入确认的各项条件时予以确认。联发集团按项目开发进度将施工款分批、分次支付给施工方。工程款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工程款根据工程进度和合同约定按月结算，无拖欠工程款，采取转账形式。

### （3）报告期内业务经营情况

报告期内，房地产业务主要收入分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期营业收入情况

单位：亿元、%

行业	2022 年 1-9 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	279.88	75.96	767.91	79.74	682.34	82.79	378.61	76.04
商业	11.07	3.00	44.37	4.60	39.44	4.79	20.34	4.09
其他	77.50	21.03	150.77	15.66	102.37	12.42	98.95	19.87
合计	<b>368.45</b>	<b>100.00</b>	<b>963.05</b>	<b>100.00</b>	<b>824.15</b>	<b>100.00</b>	<b>497.90</b>	<b>100.00</b>

公司房地产板块 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月营业收入分别为 497.90 亿元、824.15 亿元、963.05 亿元和 368.45 亿元。住宅收入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：

表：房地产板块近三年及一期营业成本情况

单位：亿元、%

行业	2022年1-9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	244.48	77.83	655.67	81.79	573.62	87.98	284.82	80.74
商业	10.48	3.34	34.09	4.25	28.81	4.42	15.50	4.39
其他	59.16	18.83	111.93	13.96	49.56	7.60	52.44	14.86
合计	<b>314.12</b>	<b>100.00</b>	<b>801.69</b>	<b>100.00</b>	<b>651.99</b>	<b>100.00</b>	<b>352.75</b>	<b>100.00</b>

报告期内，房地产业务毛利分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期毛利情况

单位：亿元、%

行业	2022年1-9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	35.40	65.16	112.24	69.56	108.72	63.15	93.79	64.61
商业	0.59	1.09	10.28	6.37	10.63	6.17	4.85	3.34
其他	18.34	33.76	38.84	24.07	52.81	30.67	46.51	32.05
合计	<b>54.33</b>	<b>100.00</b>	<b>161.36</b>	<b>100.00</b>	<b>172.16</b>	<b>100.00</b>	<b>145.15</b>	<b>100.00</b>

报告期内，房地产业务毛利率分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期毛利率情况

行业	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
住宅	12.65%	14.62%	15.93%	24.77%
商业	5.33%	23.17%	26.95%	23.79%
其他	23.66%	25.76%	51.59%	55.02%
平均	<b>14.75%</b>	<b>16.76%</b>	<b>20.89%</b>	<b>28.69%</b>

#### （4）主要房地产项目情况介绍

截至 2022 年 9 月末，公司房地产业务已完工项目销售情况、在建项目情况、拟建项目未来投资情况以及土地储备情况如下表所示；下表中，项目批准情况六证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建设用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书。

表：房地产业务已完工项目销售情况

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积（万平米）	已售面积（万平米）	项目批文情况
1	建发房产	厦门和玺	厦门	住宅	11.53	11.32	A+B+C+D+E+F
2	建发房产	连江书香府一期	福州	住宅	7.57	7.54	A+B+C+D+E+F
3	建发房产	建阳和玺	南平	住宅	9.55	9.03	A+B+C+D+E+F
4	建发房产	龙海珑玺	漳州	住宅、商业	3.11	3.08	A+B+C+D+E+F
5	建发房产	无锡泊月湾一期	无锡	住宅	10.27	8.24	A+B+C+D+E+F
6	建发房产	南宁央玺	南宁	住宅、商业	26.98	20.45	A+B+C+D+E+F
7	建发房产	无锡和玺一期	无锡	住宅、教育	4.57	4.57	A+B+C+D+E+F
8	建发房产	无锡和玺二期	无锡	住宅	5.91	5.91	A+B+C+D+E+F
9	建发房产	张家港御璟湾一期	苏州	住宅、商业	7.17	6.77	A+B+C+D+E+F
10	建发房产	张家港御璟湾二期	苏州	住宅、商业	7.7	7.16	A+B+C+D+E+F
11	建发房产	苏州悦江南	苏州	住宅	19.57	18.94	A+B+C+D+E+F
12	建发房产	莆田玉湖壹号	莆田	住宅、商业	9.19	8.97	A+B+C+D+E+F
13	建发房产	长沙江山悦	长沙	住宅	49.2	40.91	A+B+C+D+E+F
14	建发房产	苏州春江泊月	苏州	住宅、商业	8.3	8.3	A+B+C+D+E+F
15	建发房产	漳州文昌府	漳州	住宅	9.09	9	A+B+C+D+E+F
16	建发房产	厦门和著一期	厦门	住宅、商业	6.3	5.89	A+B+C+D+E+F
17	建发房产	龙岩津湖印	龙岩	住宅、商业	5.99	5.99	A+B+C+D+E+F
18	建发房产	漳州玺院	漳州	住宅	11.93	11.13	A+B+C+D+E+F
19	建发房产	漳州玖龙台	漳州	住宅	14.58	14.58	A+B+C+D+E+F
20	建发房产	长泰山外山二期	漳州	住宅	11.94	8.42	A+B+C+D+E+F
21	建发房产	漳州央著	漳州	住宅	11.35	11.35	A+B+C+D+E+F
22	建发房产	厦门央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.48	A+B+C+D+E+F
23	建发房产	厦门央著二期	厦门	住宅、商业	11.88	11.64	A+B+C+D+E+F
24	建发房产	厦门玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.54	A+B+C+D+E+F
25	建发房产	福州山外山二期	福州	商业	8.42	3.18	A+B+C+D+E+F
26	建发房产	福州榕墅湾	福州	住宅、商业	14.75	12.99	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
27	建发房产	福州央著	福州	住宅、商业	16.57	15.08	A+B+C+D+E+F
28	建发房产	福州天空之城	福州	住宅、商业	41.93	36.63	A+B+C+D+E+F
29	建发房产	连江山海大观一区	福州	住宅	16.98	2.56	A+B+C+D+E+F
30	建发房产	连江山海大观三区	福州	住宅	1.98	1.06	A+B+C+D+E+F
31	建发房产	上海西郊金茂府	上海	住宅	16.81	13.56	A+B+C+D+E+F
32	建发房产	上海央玺	上海	住宅、商业	14.51	13.72	A+B+C+D+E+F
33	建发房产	长沙央著二期	长沙	住宅、商业	16.73	14.42	A+B+C+D+E+F
34	建发房产	长沙央著三期	长沙	住宅	13.28	10.54	A+B+C+D+E+F
35	建发房产	成都浅水湾三期	成都	住宅	36.58	32.83	A+B+C+D+E+F
36	建发房产	武汉玺悦	武汉	住宅	20.2	16.94	A+B+C+D+E+F
37	建发房产	建阳央著	南平	住宅、商业	14.64	14.36	A+B+C+D+E+F
38	建发房产	武夷山外山	南平	住宅、商业	9.39	8.36	A+B+C+D+E+F
39	建发房产	泉州珑璟湾三期	泉州	商业	10.6	10.28	A+B+C+D+E+F
40	建发房产	南京央誉一期	南京	住宅、商业	7.84	7.43	A+B+C+D+E+F
41	建发房产	南京央誉二期	南京	住宅、商业	7.88	6.46	A+B+C+D+E+F
42	建发房产	南京润锦园	南京	住宅、商业	7.28	7.07	A+B+C+D+E+F
43	建发房产	三明央著一期	三明	住宅、商业	8.64	8.64	A+B+C+D+E+F
44	建发房产	张家港泱誉	苏州	住宅	15.09	15.05	A+B+C+D+E+F
45	建发房产	太仓泱誉	苏州	住宅、商业	9.36	9.34	A+B+C+D+E+F
46	建发房产	太仓都会之光	苏州	住宅	11.3	9.53	A+B+C+D+E+F
47	建发房产	无锡玖里湾四期	无锡	住宅、商业	4.62	4.62	A+B+C+D+E+F
48	建发房产	合肥雍龙府二期	合肥	住宅、商业	11.33	11.29	A+B+C+D+E+F
49	建发房产	杭州凤起潮鸣	杭州	住宅、商业	8.95	8.87	A+B+C+D+E+F
50	建发房产	杭州留下西溪云庐	杭州	住宅	6.14	4.52	A+B+C+D+E+F
51	建发房产	杭州塘北沁园	杭州	住宅	10.32	10.3	A+B+C+D+E+F
52	建发房产	广州央玺	广州	住宅	14.59	8.31	A+B+C+D+E+F
53	建发房产	深圳璟悦轩	深圳	商业	3.64	2.94	A+B+C+D+E+F
54	建发房产	珠海悦玺	珠海	住宅、商业	10.34	5.84	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
55	建发房产	武汉玺院	武汉	住宅	10.34	7.49	A+B+C+D+E+F
56	建发房产	建阳玺院	南平	住宅、商业	17.04	15.48	A+B+C+D+E+F
57	建发房产	莆田央誉	莆田	住宅	13.09	13.03	A+B+C+D+E+F
58	建发房产	宁德天行泱著	宁德	住宅、商业	12.29	10.92	A+B+C+D+E+F
59	建发房产	珠海央璟	珠海	住宅	6.83	5.15	A+B+C+D+E+F
60	建发房产	太仓天镜湾	苏州	住宅、商业	20.13	20.12	A+B+C+D+E+F
61	建发房产	延平玺悦一期	南平	住宅、商业	12.95	12.27	A+B+C+D+E+F
62	建发房产	延平玺悦二期	南平	住宅	15.74	15.41	A+B+C+D+E+F
63	建发房产	漳浦玺院一期	漳州	住宅、商业	21.08	20.88	A+B+C+D+E+F
64	建发房产	南宁北大珑廷一期	南宁	住宅、商业	17.44	17.44	A+B+C+D+E+F
65	建发房产	漳州央誉	漳州	住宅、商业	12.37	11.82	A+B+C+D+E+F
66	建发房产	莆田磐龙府一期	莆田	住宅、商业、教育	13.4	13.4	A+B+C+D+E+F
67	建发房产	宁德天行玺院	宁德	住宅	24.01	21.43	A+B+C+D+E+F
68	建发房产	上海金玥湾	上海	住宅	19.9	16.24	A+B+C+D+E+F
69	建发房产	常熟尚虞院	苏州	住宅	10.11	6.48	A+B+C+D+E+F
70	建发房产	无锡玖里映月一期	无锡	住宅、商业	9.4	8.38	A+B+C+D+E+F
71	建发房产	连江书香里	福州	住宅、商业	8.95	7.91	A+B+C+D+E+F
72	建发房产	长沙泊悦	长沙	住宅、商业	15.74	12.24	A+B+C+D+E+F
73	建发房产	长沙观悦	长沙	住宅	24.5	22.49	A+B+C+D+E+F
74	建发房产	云霄半山御园二期	漳州	住宅	9.59	9.59	A+B+C+D+E+F
75	建发房产	福州山外山一期	福州	住宅	4.61	4.27	A+B+C+D+E+F
76	建发房产	福州央玺	福州	住宅	1.51	1.06	A+B+C+D+E+F
77	建发房产	南宁玺院一期	南宁	住宅、商业	9.58	8.26	A+B+C+D+E+F
78	建发房产	南宁玺院二期	南宁	住宅、商业	4.66	4.06	A+B+C+D+E+F
79	建发房产	长沙中央公园二期	长沙	住宅、商业	8.07	8.05	A+B+C+D+E+F
80	建发房产	长沙央著一期	长沙	住宅、商业	8.94	8.15	A+B+C+D+E+F
81	建发房产	龙岩尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.1	A+B+C+D+E+F
82	建发房产	龙岩玺院 B 标段	龙岩	住宅、商业	8.2	8.2	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
83	建发房产	建阳悦府	南平	住宅、商业	12.31	12.18	A+B+C+D+E+F
84	建发房产	泉州珑玥湾二期	泉州	住宅、商业	18.41	18.39	A+B+C+D+E+F
85	建发房产	三明观邸	三明	住宅、商业	10.72	9.93	A+B+C+D+E+F
86	建发房产	三明玺院一期	三明	住宅、商业	6.93	6.93	A+B+C+D+E+F
87	建发房产	三明玺院二期	三明	住宅、商业	8.52	8.52	A+B+C+D+E+F
88	建发房产	苏州泱誉二期	苏州	住宅、商业	11.61	11.61	A+B+C+D+E+F
89	建发房产	苏州璞悦	苏州	住宅、商业	4.99	4.99	A+B+C+D+E+F
90	建发房产	张家港御珑湾一期	苏州	住宅、商业	16.03	16.03	A+B+C+D+E+F
91	建发房产	张家港御珑湾二期	苏州	住宅、商业	5.41	5.41	A+B+C+D+E+F
92	建发房产	张家港天玺一期	苏州	住宅、商业	10.5	10.5	A+B+C+D+E+F
93	建发房产	张家港天玺二期	苏州	住宅	10.94	10.92	A+B+C+D+E+F
94	建发房产	无锡玖里湾一期	无锡	住宅、商业	10.4	10.4	A+B+C+D+E+F
95	建发房产	爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	A+B+C+D+E+F
96	建发房产	时尚国际	厦门	住宅、商业	4.9	4.9	A+B+C+D+E+F
97	建发房产	上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	A+B+C+D+E+F
98	建发房产	书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	A+B+C+D+E+F
99	建发房产	山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	A+B+C+D+E+F
100	建发房产	中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	A+B+C+D+E+F
101	建发房产	西郭项目一期	厦门	住宅、商业	13.42	13.42	A+B+C+D+E+F
102	建发房产	翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	A+B+C+D+E+F
103	建发房产	厦门中央湾区珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.6	17.6	A+B+C+D+E+F
104	建发房产	厦门央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	A+B+C+D+E+F
105	建发房产	厦门中央湾区琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.87	A+B+C+D+E+F
106	建发房产	厦门央座	厦门	住宅	3.96	3.96	A+B+C+D+E+F
107	建发房产	厦门 E36	厦门	住宅、商业	8.39	8.39	A+B+C+D+E+F
108	建发房产	厦门中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	18.06	A+B+C+D+E+F
109	建发房产	厦门中央天悦	厦门	住宅、商业	10	10	A+B+C+D+E+F
110	建发房产	厦门央玺	厦门	住宅、商业	11.67	10.69	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
111	建发房产	漳州圣地亚哥	漳州	住宅、商业	50.88	50.88	A+B+C+D+E+F
112	建发房产	漳州半山墅	漳州	住宅	7.9	7.75	A+B+C+D+E+F
113	建发房产	美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	A+B+C+D+E+F
114	建发房产	云霄半山御园一期	漳州	住宅、商业	14.03	14.03	A+B+C+D+E+F
115	建发房产	漳州碧湖壹号	漳州	住宅	15.51	15.51	A+B+C+D+E+F
116	建发房产	漳州碧湖双玺	漳州	住宅、商业	18.13	18.07	A+B+C+D+E+F
117	建发房产	长泰山外山一期	漳州	住宅、商业	5.35	5.35	A+B+C+D+E+F
118	建发房产	福州领第四区	福州	住宅	5.46	5.46	A+B+C+D+E+F
119	建发房产	福州领第一区	福州	住宅	5.61	5.59	A+B+C+D+E+F
120	建发房产	福州领第二区	福州	住宅	9.82	9.82	A+B+C+D+E+F
121	建发房产	福州领第三区	福州	住宅、商业	20.12	19.34	A+B+C+D+E+F
122	建发房产	连江领郡	福州	住宅	16.47	16.47	A+B+C+D+E+F
123	建发房产	湘江北尚	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	A+B+C+D+E+F
124	建发房产	西山汇景	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	A+B+C+D+E+F
125	建发房产	长沙中央公园一期	长沙	住宅	17.74	17.74	A+B+C+D+E+F
126	建发房产	上海新江湾 4#地块	上海	住宅	4.13	4.13	A+B+C+D+E+F
127	建发房产	上海新江湾 6#地块	上海	住宅	8.51	8.36	A+B+C+D+E+F
128	建发房产	上海新江湾 20#地块	上海	住宅、商业	9.23	5.69	A+B+C+D+E+F
129	建发房产	上海新江湾 21#地块	上海	住宅、商业	3.51	1.79	A+B+C+D+E+F
130	建发房产	上海玖珑湾	上海	住宅、商业	7.75	7.73	A+B+C+D+E+F
131	建发房产	上海公园首府	上海	住宅	5.42	3.26	A+B+C+D+E+F
132	建发房产	成都天府鹭洲	成都	住宅、商业	25.71	25.71	A+B+C+D+E+F
133	建发房产	成都金沙里	成都	住宅、商业	15.26	15.26	A+B+C+D+E+F
134	建发房产	成都中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.15	7.63	A+B+C+D+E+F
135	建发房产	成都浅水湾一期	成都	住宅	11.63	11.63	A+B+C+D+E+F
136	建发房产	成都浅水湾二期	成都	住宅	4.27	4.01	A+B+C+D+E+F
137	建发房产	成都鹭洲国际	成都	住宅、商业	21.63	21.62	A+B+C+D+E+F
138	建发房产	成都翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.35	16.34	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
139	建发房产	成都麓岭汇一期	成都	住宅、商业	11.37	10.04	A+B+C+D+E+F
140	建发房产	龙岩上郡一期	龙岩	住宅、商业	11.61	11.61	A+B+C+D+E+F
141	建发房产	龙岩上郡二期	龙岩	住宅、商业	21.41	21.41	A+B+C+D+E+F
142	建发房产	龙岩上郡三期	龙岩	住宅、商业	10.85	10.85	A+B+C+D+E+F
143	建发房产	龙岩玺院 A 标段	龙岩	住宅	9.16	9.14	A+B+C+D+E+F
144	建发房产	龙岩央郡	龙岩	住宅、商业	8.28	8.28	A+B+C+D+E+F
145	建发房产	建阳悦城中心	南平	商业	6.5	6.41	A+B+C+D+E+F
146	建发房产	建阳悦城一区	南平	住宅、商业	11.52	11.52	A+B+C+D+E+F
147	建发房产	建阳悦城二区	南平	住宅、商业	25.11	25.11	A+B+C+D+E+F
148	建发房产	三明永郡一期	三明	住宅	10.59	10.59	A+B+C+D+E+F
149	建发房产	三明永郡二期	三明	住宅、商业	8.79	8.79	A+B+C+D+E+F
150	建发房产	三明燕郡 A 标段	三明	住宅、商业	8.67	8.67	A+B+C+D+E+F
151	建发房产	三明央墅	三明	住宅、商业	2.73	2.73	A+B+C+D+E+F
152	建发房产	泉州珑璟湾一期	泉州	住宅、商业	17.71	17.71	A+B+C+D+E+F
153	建发房产	泉州珑璟湾二期	泉州	住宅、商业	5.47	5.47	A+B+C+D+E+F
154	建发房产	泉州珑玥湾一期	泉州	住宅	8.05	8.05	A+B+C+D+E+F
155	建发房产	泉州中泱天成	泉州	住宅、商业	6.02	6.02	A+B+C+D+E+F
156	建发房产	苏州中泱天成	苏州	住宅、商业	16.13	16.13	A+B+C+D+E+F
157	建发房产	苏州独墅湾一期	苏州	住宅、商业	14.51	14.46	A+B+C+D+E+F
158	建发房产	苏州独墅湾二期	苏州	住宅、商业	14.87	13.61	A+B+C+D+E+F
159	建发房产	苏州独墅湾三期	苏州	住宅、商业	15.03	14.94	A+B+C+D+E+F
160	建发房产	苏州泱誉一期	苏州	住宅、商业	11.56	11.56	A+B+C+D+E+F
161	建发房产	龙岩泱著	龙岩	住宅	10.64	10.64	A+B+C+D+E+F
162	建发房产	长沙央玺	长沙	住宅、商业	14.8	14.8	A+B+C+D+E+F
163	建发房产	龙岩玺院 C 标段	龙岩	住宅、商业	6.38	6.38	A+B+C+D+E+F
164	建发房产	龙岩首院 A1 标段	龙岩	住宅、商业	13.9	13.53	A+B+C+D+E+F
165	建发房产	龙岩首院 B 标段	龙岩	住宅、商业	5.7	5.51	A+B+C+D+E+F
166	建发房产	龙岩首院 C 标段	龙岩	住宅、商业	5.04	4.41	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
167	建发房产	建瓯玺院	南平	住宅、商业	16.37	16.37	A+B+C+D+E+F
168	建发房产	莆田央著	莆田	住宅	15.47	15.35	A+B+C+D+E+F
169	建发房产	三明央著二期	三明	住宅、商业	5.87	5.87	A+B+C+D+E+F
170	建发房产	张家港御珑湾三期	苏州	住宅、商业	8.45	8.45	A+B+C+D+E+F
171	建发房产	张家港御珑湾四期	苏州	住宅、商业	15.34	15.34	A+B+C+D+E+F
172	建发房产	太仓泱著	苏州	住宅、商业	13.09	13.05	A+B+C+D+E+F
173	建发房产	无锡玖里湾二期	无锡	住宅、商业	15.04	15.04	A+B+C+D+E+F
174	建发房产	无锡玖里湾三期	无锡	住宅、商业	8.91	8.91	A+B+C+D+E+F
175	建发房产	合肥雍龙府一期	合肥	住宅、商业	8.98	8.98	A+B+C+D+E+F
176	建发房产	杭州养云静舍	杭州	住宅	4.38	4.19	A+B+C+D+E+F
177	建发房产	杭州紫璋台	杭州	住宅	20.33	16.43	A+B+C+D+E+F
178	建发房产	福州悦府	福州	住宅	7.52	6.6	A+B+C+D+E+F
179	建发房产	福州和玺	福州	住宅	6.2	6.17	A+B+C+D+E+F
180	建发房产	连江书香府二期	福州	住宅	8.1	7.72	A+B+C+D+E+F
181	建发房产	杭州天悦	杭州	住宅	19.79	19.1	A+B+C+D+E+F
182	建发房产	上海泗水和鸣	上海	住宅、商业	15.1	10.27	A+B+C+D+E+F
183	建发房产	漳浦玺院二期	漳州	住宅、商业	18.45	17.16	A+B+C+D+E+F
184	建发房产	厦门和鸣	厦门	住宅	10.34	9.96	A+B+C+D+E+F
185	建发房产	长沙松雅院	长沙	住宅	29.66	19.55	A+B+C+D+E+F
186	建发房产	莆田磐龙府三期	莆田	住宅、商业	18.98	18.19	A+B+C+D+E+F
187	建发房产	成都麓岭汇二期	成都	商业	12.09	10.59	A+B+C+D+E+F
188	建发房产	成都麓岭汇三期	成都	商业	13.86	11.78	A+B+C+D+E+F
189	联发集团	厦门滨海写字楼	厦门	办公	8.14	8.06	A+B+C+D+E+F
190	联发集团	莆田君领绶溪	莆田	住宅、商业	12.24	12.07	A+B+C+D+E+F
191	联发集团	泉州海峡 1 号	南安	住宅、商业	24.36	24.31	A+B+C+D+E+F
192	联发集团	莆田尚书第	莆田	住宅、商业	4.83	4.73	A+B+C+D+E+F
193	联发集团	莆田君领兰溪	莆田	住宅、商业	4.36	4.27	A+B+C+D+E+F
194	联发集团	厦门中央公园	厦门	住宅、商业	15.16	13.60	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
195	联发集团	漳州君领首府	漳州	住宅、商业	12.7	10.91	A+B+C+D+E+F
196	联发集团	莆田世茂云图	莆田	住宅、商业	5.98	5.65	A+B+C+D+E+F
197	联发集团	桂林乾景	桂林	住宅、商业	25.56	23.64	A+B+C+D+E+F
198	联发集团	柳州荣君府	柳州	住宅、商业	7.77	7.43	A+B+C+D+E+F
199	联发集团	柳州柳雍府	柳州	住宅、商业	4.19	3.93	A+B+C+D+E+F
200	联发集团	柳州君悦	柳州	住宅、商业	14.05	13.16	A+B+C+D+E+F
201	联发集团	桂林乾景欣悦	桂林	住宅、商业	22.68	22.68	A+B+C+D+E+F
202	联发集团	南宁青溪府	南宁	住宅、商业	25.81	22.55	A+B+C+D+E+F
203	联发集团	南宁君悦	南宁	住宅、商业	4.23	3.76	A+B+C+D+E+F
204	联发集团	南宁西棠春晓	南宁	住宅、商业	19.39	16.93	A+B+C+D+E+F
205	联发集团	柳州滨江	柳州	住宅、商业	24.92	24.92	A+B+C+D+E+F
206	联发集团	柳州君悦兰亭	柳州	住宅、商业	32.20	29.91	A+B+C+D+E+F
207	联发集团	桂林悦溪府	桂林	住宅、商业	19.35	19.35	A+B+C+D+E+F
208	联发集团	桂林乾景御府	桂林	住宅、商业	18.21	18.01	A+B+C+D+E+F
209	联发集团	柳州君悦华庭	柳州	住宅、商业	4.11	3.70	A+B+C+D+E+F
210	联发集团	柳州君悦朝阳	柳州	住宅、商业	9.12	8.50	A+B+C+D+E+F
211	联发集团	柳州君悦天成	柳州	住宅、商业	4.52	4.29	A+B+C+D+E+F
212	联发集团	南昌君悦朝阳	南昌	住宅、商业	12.45	12.45	A+B+C+D+E+F
213	联发集团	赣州君玺	赣州	住宅、商业	4.33	4.33	A+B+C+D+E+F
214	联发集团	南昌公园前	南昌	住宅、商业	5.45	5.38	A+B+C+D+E+F
215	联发集团	赣州君悦华庭	赣州	住宅、商业	2.55	2.55	A+B+C+D+E+F
216	联发集团	南昌时代天境	南昌	住宅、商业	7.40	6.37	A+B+C+D+E+F
217	联发集团	赣州雍榕华府	赣州	住宅、商业	17.65	17.25	A+B+C+D+E+F
218	联发集团	赣州君悦华府	赣州	住宅、商业	8.99	6.90	A+B+C+D+E+F
219	联发集团	鄂州红墅东方 6#	鄂州	住宅	2.81	2.81	A+B+C+D+E+F
220	联发集团	鄂州红墅东方 3 号地	鄂州	住宅	7.07	6.70	A+B+C+D+E+F
221	联发集团	鄂州红墅东方 4 号地	鄂州	住宅	2.42	2.15	A+B+C+D+E+F
222	联发集团	鄂州红墅东方 2 号地	鄂州	住宅	28.12	22.84	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	用途	总可售面积(万平米)	已售面积(万平米)	项目批文情况
223	联发集团	九江浔阳府	九江	住宅	31.71	31.68	A+B+C+D+E+F
224	联发集团	南昌时代天骄	南昌	住宅、商业	8.38	7.25	A+B+C+D+E+F
225	联发集团	九江君悦湖	九江	住宅、商业	16.83	14.19	A+B+C+D+E+F
226	联发集团	九江联发新旅君悦江山	九江	住宅、商业	25.69	23.77	A+B+C+D+E+F
227	联发集团	扬州星领地	扬州	住宅、商业	17.78	17.78	A+B+C+D+E+F
228	联发集团	扬州君悦华府	扬州	住宅、商业	35.38	35.38	A+B+C+D+E+F
229	联发集团	杭州藏珑玉墅	杭州	住宅、商业	5.15	4.84	A+B+C+D+E+F
230	联发集团	杭州溪语宸庐	杭州	住宅、商业	4.68	4.17	A+B+C+D+E+F
231	联发集团	南京翡翠方山	南京	住宅、商业	5.76	5.76	A+B+C+D+E+F
232	联发集团	杭州藏珑大境	杭州	住宅	13.10	12.87	A+B+C+D+E+F
233	联发集团	苏州棠颂	苏州	住宅、商业	16.09	13.68	A+B+C+D+E+F
234	联发集团	重庆公园里	重庆	住宅、商业	4.40	4.40	A+B+C+D+E+F
235	联发集团	重庆西城首府	重庆	住宅、商业	22.01	22.01	A+B+C+D+E+F
236	联发集团	重庆君领西城	重庆	住宅、商业	7.43	7.43	A+B+C+D+E+F
237	联发集团	天津欣悦学府	天津	住宅、商业	18.59	18.58	A+B+C+D+E+F
238	联发集团	天津红郡	天津	住宅、商业	10.77	10.77	A+B+C+D+E+F
239	联发集团	天津熙园	天津	住宅、商业	4.79	4.61	A+B+C+D+E+F
240	联发集团	天津禹洲悦府	天津	住宅、商业	8.82	7.59	A+B+C+D+E+F
241	联发集团	天津锦里	天津	住宅、商业	15.01	13.29	A+B+C+D+E+F
<b>合计</b>				<b>3,001.99</b>	<b>2,800.06</b>		

表：房地产业务在建项目情况

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
1	建发房产	贵阳书香府	贵阳	住宅	2022 年-2025 年	32.77	304,092.92	140,823.55	A+B+C+D+E
2	建发房产	南京金鼎湾	南京	住宅	2022 年-2024 年	6.33	223,408.56	177,755.79	A+B+C+D+E
3	建发房产	漳州映月	漳州	住宅	2022 年-2024 年	3.34	42,394.36	29,587.70	A+B+C+D+E
4	建发房产	漳州和玺	漳州	住宅	2022 年-2024 年	2.77	34,916.88	24,826.56	A+B+C+D+E
5	建发房产	漳州养云	漳州	住宅	2022 年-2024 年	8.64	128,090.76	84,739.52	A+B+C+D+E
6	建发房产	重庆云著	重庆	住宅	2022 年-2025 年	14.49	172,459.50	88,396.39	A+B+C+D+E
7	建发房产	北京珺和府	北京	住宅	2022 年-2024 年	9.64	386,649.58	307,024.18	A+C+D+E
8	建发房产	南昌养云	南昌	住宅	2022 年-2025 年	12.43	164,594.56	102,142.84	A+B+C+D+E
9	建发房产	福州玺云	福州	住宅	2022 年-2025 年	14.6	410,952.26	297,645.59	A+B+C+D+E
10	建发房产	福州璟园	福州	住宅	2022 年-2024 年	1.59	35,102.17	26,913.83	A+B+C+D+E
11	建发房产	莆田玖华府	莆田	住宅	2022 年-2024 年	8.49	91,334.71	55,454.38	A+B+C+D+E
12	建发房产	厦门五缘灏月	厦门	住宅	2022 年-2024 年	6.18	317,952.87	261,123.58	A+B+C+D+E
13	建发房产	厦门湖畔九境	厦门	住宅	2022 年-2024 年	10.07	490,607.09	405,859.18	A+B+C+D+E
14	建发房产	厦门壹里	厦门	住宅	2022 年-2024 年	8.07	423,568.58	174,362.98	B+C+D
15	建发房产	厦门叁里云庐	厦门	住宅	2021 年-2024 年	16.9	408,883.94	326,192.51	A+B+C+D+E
16	建发房产	黄石和玺一期	黄石	住宅、商业	2021 年-2024 年	33.05	194,075.02	95,631.54	A+B+C+D+E
17	建发房产	漳平文著	龙岩	住宅	2021 年-2023 年	14.82	115,971.00	78,009.54	A+B+C+D+E
18	建发房产	江门玖云府	江门	住宅	2021 年-2024 年	21.24	198,030.00	119,858.96	A+B+C+D+E
19	建发房产	九江南湖印象	九江	住宅	2021 年-2023 年	4.01	41,031.00	23,702.41	A+B+C+D+E
20	建发房产	福清璟云	福州	住宅	2021 年-2024 年	3.9	47,739.66	34,540.07	A+B+C+D+E
21	建发房产	宁德书香府邸	宁德	住宅	2021 年-2024 年	20.11	230,389.39	144,430.53	A+B+C+D+E
22	建发房产	莆田书香府	莆田	住宅	2021 年-2024 年	39.7	332,227.11	206,515.44	A+B+C+D+E
23	建发房产	莆田棠颂和府	莆田	住宅	2021 年-2025 年	30.13	425,119.31	271,131.35	A+B+C+D+E
24	建发房产	上海熙和府	上海	住宅	2021 年-2024 年	10.73	319,638.64	255,199.51	A+B+C+D
25	建发房产	福州缦云	福州	住宅	2021 年-2024 年	4.07	101,404.29	75,192.51	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
26	建发房产	南宁养云	南宁	住宅	2021 年-2024 年	9.15	110,820.88	71,731.17	A+B+C+D+E
27	建发房产	泉州和著	泉州	住宅	2021 年-2024 年	29.26	305,470.93	200,050.43	A+B+C+D+E
28	建发房产	东山玺悦	漳州	住宅	2021 年-2024 年	17.41	93,542.24	32,913.61	A+B+C+D+E
29	建发房产	成都和鸣	成都	住宅	2021 年-2024 年	18.66	289,987.24	195,139.00	A+B+C+D+E
30	建发房产	成都养云	成都	住宅、商业	2021 年-2024 年	12.7	221,622.87	150,011.36	A+B+C+D+E
31	建发房产	成都映月	成都	住宅	2021 年-2024 年	31.1	584,873.14	414,884.11	A+B+C+D+E
32	建发房产	厦门书香泊月	厦门	住宅	2021 年-2024 年	6.81	146,417.54	106,983.43	A+B+C+D+E
33	建发房产	厦门文澜春晓	厦门	住宅	2021 年-2024 年	11.77	267,266.27	201,817.34	A+B+C+D+E
34	建发房产	长沙玖洲观澜	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	25.26	233,363.27	121,475.82	A+B+C+D+E
35	建发房产	长沙养云	长沙	住宅、商业、租赁	2021 年-2025 年	21.42	301,529.81	173,487.99	A+B+C+D+E
36	建发房产	杭州东新天泱雅筑	杭州	商业	2021 年-2023 年	5.68	137,370.00	101,482.00	A+B+C+D+E
37	建发房产	苏州和萃	苏州	住宅	2021 年-2024 年	15.74	306,398.31	216,009.26	A+B+C+D+E
38	建发房产	江阴珺和府一期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	12.4	154,073.61	92,582.37	A+B+C+D+E
39	建发房产	南宁和鸣	南宁	住宅	2021 年-2024 年	13.59	132,241.61	94,693.27	A+B+C+D+E
40	建发房产	厦门五缘湾玺	厦门	住宅	2021 年-2024 年	6.32	331,422.48	294,663.02	A+B+C+D+E
41	建发房产	宿迁文瀚府二期	宿迁	住宅	2021 年-2024 年	10.55	232,393.68	168,829.87	A+B+C+D
42	建发房产	绍兴棠颂和鸣	绍兴	住宅	2021 年-2023 年	9.26	364,730.68	283,692.39	A+B+C+D+E
43	建发房产	成都央著	成都	住宅	2021 年-2023 年	11.91	264,162.66	224,655.26	A+B+C+D+E
44	建发房产	益阳央著二期	益阳	住宅	2021 年-2024 年	17.96	127,475.81	55,435.92	A+B+C+D
45	建发房产	长沙和著一期	长沙	住宅	2021 年-2023 年	27.33	244,057.39	139,975.02	A+B+C+D+E
46	建发房产	柳州磐龙府	柳州	住宅	2021 年-2023 年	9.28	96,411.58	74,472.25	A+B+C+D+E
47	建发房产	温州文澜府邸	温州	住宅	2021 年-2023 年	7.79	203,844.00	158,458.01	A+B+C+D+E
48	建发房产	江阴天敔湾一期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	10.63	175,142.88	129,425.57	A+B+C+D+E
49	建发房产	江阴天敔湾二期	无锡	住宅	2021 年-2024 年	13.53	249,763.22	193,358.52	A+B+C+D+E
50	建发房产	江阴天敔湾三期	无锡	住宅	2021 年-2024 年	9.69	167,690.26	105,024.90	A+B+C+D
51	建发房产	六安玖熙府二期	六安	住宅	2021 年-2023 年	10.33	87,748.00	50,589.96	A+B+C+D

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
52	建发房产	南安和玺	泉州	住宅	2021 年-2024 年	20.71	134,314.04	90,865.66	A+B+C+D+E
53	建发房产	南宁和悦	南宁	住宅	2021 年-2024 年	7.45	102,291.89	71,352.13	A+B+C+D
54	建发房产	泉州玺院	泉州	住宅	2021 年-2023 年	9.53	90,375.55	64,542.06	A+B+C+D+E
55	建发房产	南昌朝阳九里	南昌	商业	2021 年-2026 年	14.83	125,078.00	55,473.52	A+B+C+D+E
56	建发房产	南昌大悦城	南昌	商业	2021 年-2024 年	12.29	148,014.45	42,587.89	A+B+C+D+E
57	建发房产	上饶槠溪府	上饶	住宅	2021 年-2023 年	11.57	72,885.49	40,685.96	A+B+C+D+E
58	建发房产	温州君兰和著	温州	住宅	2021 年-2023 年	8.08	180,083.00	141,118.66	A+B+C+D+E
59	建发房产	莆田文著	莆田	住宅	2021 年-2023 年	15.11	148,527.32	111,732.00	A+B+C+D+E
60	建发房产	佛山三堂院	佛山	住宅	2021 年-2024 年	17.35	341,533.05	246,218.25	A+B+C+D+E
61	建发房产	广州明珠湾玺	广州	住宅	2021 年-2024 年	11.44	313,371.00	240,550.06	A+C+D+E
62	建发房产	盐城珺和府	盐城	住宅	2021 年-2023 年	18.85	192,975.74	116,992.41	A+B+C+D+E
63	建发房产	无锡和著	无锡	住宅	2021 年-2023 年	5.8	92,873.12	62,160.51	A+B+C+D+E
64	建发房产	上饶央著二期	上饶	住宅	2021 年-2023 年	5.13	37,095.06	23,082.73	A+B+C+D
65	建发房产	上饶央著一期	上饶	住宅	2021 年-2023 年	15.37	105,004.75	74,486.71	A+B+C+D+E
66	建发房产	杭州缦云	杭州	住宅	2021 年-2023 年	6.01	277,733.54	211,345.18	A+B+C+D+E
67	建发房产	武夷山文澜府	南平	住宅	2021 年-2023 年	13.65	119,388.08	87,285.60	A+B+C+D+E
68	建发房产	福州君兰和鸣	福州	住宅	2021 年-2023 年	9.09	302,118.97	254,844.88	A+B+C+D+E
69	建发房产	宜兴和玺	无锡	住宅	2021 年-2023 年	12.95	299,739.27	224,181.88	A+B+C+D+E
70	建发房产	义乌江映月	义乌	住宅	2021 年-2024 年	14.01	504,870.38	379,889.35	A+B+C+D+E
71	建发房产	杭州天悦云庐	杭州	住宅	2021 年-2023 年	6.06	127,341.19	107,552.75	A+B+C+D+E
72	建发房产	漳州西湖观澜	漳州	住宅	2021 年-2023 年	10.65	90,527.00	72,653.48	A+B+C+D+E
73	建发房产	佛山和玺	佛山	住宅	2021 年-2024 年	17.3	191,941.30	115,893.48	A+B+C+D+E
74	建发房产	宿迁誉璟湾一期	宿迁	住宅	2021 年-2023 年	19	237,290.98	165,970.22	A+B+C+D+E
75	建发房产	宿迁誉璟湾二期	宿迁	住宅	2022 年-2024 年	16.12	203,122.91	116,264.93	A+B+C+D
76	建发房产	九江八里府	九江	住宅	2021 年-2023 年	12.19	117,074.00	80,275.28	A+B+C+D+E
77	建发房产	台州玖珑和玺二期	台州	住宅	2021 年-2023 年	11.76	345,993.87	275,153.82	A+B+C+D+E
78	建发房产	台州玖珑和玺一期	台州	住宅	2021 年-2023 年	4.15	92,542.66	76,852.96	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
79	建发房产	济南天玺	济南	住宅	2021 年-2024 年	20.47	178,660.33	88,939.54	A+B+C+D+E
80	建发房产	济南玖熙府	济南	住宅	2021 年-2023 年	17.13	196,813.25	120,250.91	A+B+C+D+E
81	建发房产	北京望京养云	北京	住宅	2021 年-2024 年	7	396,155.12	333,349.09	A+C+D+E
82	建发房产	石狮央座	泉州	住宅	2021 年-2023 年	4.6	54,946.34	39,748.55	A+B+C+D+E
83	建发房产	石狮和鸣	泉州	住宅	2021 年-2023 年	9.32	79,363.06	57,159.86	A+B+C+D+E
84	建发房产	福清养云	福州	住宅	2021 年-2024 年	7.32	91,224.39	69,216.60	A+B+C+D+E
85	建发房产	长沙玖洲和玺	长沙	住宅	2021 年-2023 年	31.83	313,245.61	205,213.73	A+B+C+D+E
86	建发房产	合肥珺和府	合肥	住宅	2021 年-2023 年	21.75	328,897.04	234,546.37	A+B+C+D+E
87	建发房产	江门和玺	江门	住宅	2021 年-2023 年	15.24	171,419.00	131,136.74	A+B+C+D+E
88	建发房产	莆田观澜云著	莆田	住宅	2021 年-2024 年	10.08	177,425.34	134,347.08	A+B+C+D+E
89	建发房产	厦门五缘樘月	厦门	住宅	2021 年-2024 年	12.4	669,070.30	595,094.55	A+B+C+D+E
90	建发房产	厦门缦玥长滩	厦门	住宅	2021 年-2024 年	19.32	619,563.28	521,145.48	A+B+C+D+E
91	建发房产	上海和玺	上海	住宅	2021 年-2023 年	5.97	119,887.85	89,517.14	A+B+C+D+E
92	建发房产	漳浦鹿溪映月	漳州	住宅	2021 年-2023 年	7.43	41,243.66	26,079.17	A+B+C+D+E
93	建发房产	漳州和悦	漳州	住宅	2021 年-2023 年	11.44	150,817.31	125,981.24	A+B+C+D+E
94	建发房产	徐州和玺	徐州	住宅	2021 年-2024 年	12.02	190,995.26	134,763.35	A+B+C+D+E
95	建发房产	蚌埠磐龙院三期	蚌埠	住宅	2020 年-2023 年	8.58	85,120.00	50,733.45	A+B+C+D
96	建发房产	淮安天玺湾三期	淮安	住宅	2020 年-2025 年	19.91	275,061.04	165,954.44	A+B+C+D
97	建发房产	淮安天玺湾二期	淮安	住宅	2020 年-2024 年	13.9	178,140.87	124,078.06	A+B+C+D+E
98	建发房产	贵阳和玺	贵阳	住宅	2021 年-2023 年	22.55	171,489.84	106,449.28	A+B+C+D+E
99	建发房产	株洲央著五期	株洲	住宅	2020 年-2024 年	2.04	29,548.65	7,919.90	A+B+C+D
100	建发房产	株洲央著六期	株洲	住宅	2020 年-2026 年	11.1	90,959.19	39,986.86	A+B+C+D
101	建发房产	建阳叁里云庐二期	南平	住宅	2021 年-2023 年	11.36	100,160.97	71,307.49	A+B+C+D+E
102	建发房产	漳浦玺院三期	漳州	住宅	2021 年-2024 年	17.16	97,256.11	60,490.92	A+B+C+D+E
103	建发房产	龙岩云著二期	龙岩	住宅	2021 年-2023 年	14.43	173,674.43	125,347.84	A+B+C+D+E
104	建发房产	福州汇成新时代大厦	福州	商业	2021 年-2025 年	6.34	156,906.00	105,923.96	A+B+C+D
105	建发房产	宁波春江悦	宁波	住宅	2021 年-2023 年	13.39	483,723.59	405,071.06	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
106	建发房产	苏州云锦湾	苏州	住宅	2021 年-2023 年	9.1	126,290.87	104,274.76	A+B+C+D+E
107	建发房产	宿迁文瀚府一期	宿迁	住宅	2021 年-2023 年	15.29	271,607.90	225,882.93	A+B+C+D+E
108	建发房产	龙岩和鸣	龙岩	住宅	2021 年-2024 年	11.01	126,484.50	103,216.70	A+B+C+D+E
109	建发房产	仙游悦鸣苑	莆田	住宅	2021 年-2023 年	8.36	49,539.65	37,344.05	A+B+C+D+E
110	建发房产	益阳央著一期	益阳	住宅	2021 年-2023 年	21.37	128,373.46	82,803.25	A+B+C+D+E
111	建发房产	宁波养云一期	宁波	住宅	2021 年-2023 年	5.43	194,304.13	155,217.01	A+B+C+D+E
112	建发房产	南京和章	南京	住宅	2021 年-2023 年	7.04	122,293.56	87,998.63	A+B+C+D+E
113	建发房产	南安映月	泉州	住宅	2021 年-2023 年	28.1	285,309.62	234,075.99	A+B+C+D+E
114	建发房产	温州翰林九境	温州	住宅	2021 年-2024 年	37.14	822,606.00	549,066.17	A+B+C+D+E
115	建发房产	南通鸿璟园	南通	住宅、商业	2021 年-2023 年	17.56	296,536.55	229,654.66	A+B+C+D+E
116	建发房产	福州璟云公馆	福州	住宅	2021 年-2023 年	12.62	365,784.48	326,046.03	A+B+C+D+E
117	建发房产	上海苏河望	上海	住宅	2021 年-2023 年	10.16	799,981.29	740,319.62	A+B+C+D+E
118	建发房产	南通御珑湾	南通	住宅	2021 年-2023 年	14.04	224,904.21	191,169.50	A+B+C+D+E
119	建发房产	苏州璟萃	苏州	住宅	2021 年-2023 年	16.42	352,027.26	273,194.90	A+B+C+D+E
120	建发房产	六安玖熙府一期	六安	住宅	2021 年-2023 年	11.66	92,580.00	74,783.85	A+B+C+D+E
121	建发房产	南昌祥云悦府	南昌	住宅	2021 年-2023 年	20.05	216,183.23	153,996.49	A+B+C+D+E
122	建发房产	福州养云	福州	住宅	2020 年-2022 年	11.74	380,321.85	347,156.00	A+B+C+D+E
123	建发房产	建阳和鸣	南平	住宅	2020 年-2022 年	10.41	90,729.60	75,492.64	A+B+C+D+E
124	建发房产	厦门湾璟	厦门	住宅	2021 年-2023 年	8.16	234,654.44	218,655.05	A+B+C+D+E
125	建发房产	永春泊月	泉州	住宅	2021 年-2023 年	14.6	112,965.87	95,517.81	A+B+C+D+E
126	建发房产	厦门悦府	厦门	住宅	2021 年-2023 年	5.1	82,111.82	73,426.81	A+B+C+D+E
127	建发房产	无锡金玥湾一期	无锡	住宅	2020 年-2023 年	14.75	173,763.32	141,592.74	A+B+C+D+E
128	建发房产	无锡金玥湾二期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	9.44	128,711.03	104,573.73	A+B+C+D+E
129	建发房产	宁德时代璟城	宁德	住宅、商业	2021 年-2024 年	18.81	184,482.67	131,980.63	A+B+C+D+E
130	建发房产	建阳叁里云庐一期	南平	住宅	2021 年-2022 年	10.16	90,599.94	74,395.02	A+B+C+D+E
131	建发房产	诸暨养云	诸暨	住宅	2020 年-2022 年	3.58	67,057.98	62,615.21	A+B+C+D+E
132	建发房产	宁德天行缦云	宁德	住宅	2021 年-2023 年	16.57	182,340.93	150,790.58	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
133	建发房产	宁德书香府	宁德	住宅	2021 年-2022 年	13.39	114,085.03	97,109.39	A+B+C+D+E
134	建发房产	莆田和鸣兰溪	莆田	住宅	2021 年-2023 年	10.82	176,296.12	147,619.45	A+B+C+D+E
135	建发房产	龙岩文璟	龙岩	住宅	2021 年-2023 年	12.24	142,653.05	129,082.77	A+B+C+D+E
136	建发房产	龙岩云著一期	龙岩	住宅	2021 年-2023 年	9.59	110,605.49	97,776.28	A+B+C+D+E
137	建发房产	蚌埠磐龙院一期	蚌埠	住宅	2020 年-2022 年	11.26	95,941.00	83,253.51	A+B+C+D+E
138	建发房产	蚌埠磐龙院二期	蚌埠	住宅	2021 年-2023 年	9.66	84,206.00	67,326.97	A+B+C+D+E
139	建发房产	淮安天玺湾一期	淮安	住宅	2021 年-2023 年	19.21	253,542.73	201,859.55	A+B+C+D+E
140	建发房产	无锡静学和鸣一期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	12.6	232,229.74	203,074.06	A+B+C+D+E
141	建发房产	无锡静学和鸣二期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	10.76	199,008.88	161,965.63	A+B+C+D+E
142	建发房产	济南玺园	济南	住宅	2021 年-2023 年	9.33	92,018.50	68,159.32	A+B+C+D+E
143	建发房产	南京和著	南京	住宅	2021 年-2023 年	13.88	221,319.11	170,111.72	A+B+C+D+E
144	建发房产	贵阳央著	贵阳	住宅	2020 年-2022 年	23.25	156,339.47	116,396.99	A+B+C+D+E
145	建发房产	佛山和鸣	佛山	住宅	2020 年-2023 年	12.97	211,880.19	188,954.43	A+B+C+D+E
146	建发房产	南宁和玺	南宁	住宅	2021 年-2023 年	7.63	103,668.72	84,363.23	A+B+C+D+E
147	建发房产	成都央玺	成都	住宅	2020 年-2022 年	31.82	726,773.56	639,365.51	A+B+C+D+E
148	建发房产	株洲央著一期	株洲	住宅	2021 年-2023 年	23.51	147,566.23	118,235.80	A+B+C+D+E
149	建发房产	株洲央著二期	株洲	住宅	2021 年-2024 年	24.17	156,583.83	95,889.88	A+B+C+D+E
150	建发房产	重庆和玺	重庆	住宅	2021 年-2022 年	15.3	186,254.71	140,485.05	A+B+C+D+E
151	建发房产	厦门五缘映月	厦门	住宅	2020 年-2023 年	6.38	337,426.39	320,950.06	A+B+C+D+E
152	建发房产	北京长安和玺	北京	住宅	2020 年-2023 年	9.21	446,223.47	443,831.81	A+C+D+E
153	建发房产	杭州书香印翠	杭州	住宅	2020 年-2022 年	6.33	282,277.14	271,058.60	A+B+C+D+E
154	建发房产	宁德和玺二期	宁德	住宅	2020 年-2023 年	11.22	119,841.49	106,425.09	A+B+C+D+E
155	建发房产	宁德和玺一期	宁德	住宅	2020 年-2022 年	8.95	95,158.76	84,064.58	A+B+C+D+E
156	建发房产	云霄南湖印	漳州	住宅	2020 年-2023 年	25.12	167,365.46	136,920.53	A+B+C+D+E
157	建发房产	厦门缦云	厦门	住宅、商业	2020 年-2024 年	13.51	480,194.00	432,065.80	A+B+C+D+E
158	建发房产	厦门书香府邸一期	厦门	住宅、商业	2020 年-2023 年	3.77	90,811.65	84,939.09	A+B+C+D+E
159	建发房产	厦门书香府邸二期	厦门	住宅、商业	2020 年-2023 年	7.24	173,127.43	159,774.11	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
160	建发房产	漳州和著	漳州	住宅、商业	2020 年-2022 年	7.7	91,151.33	82,956.00	A+B+C+D+E
161	建发房产	石狮泱著	泉州	住宅	2020 年-2023 年	19.13	108,570.59	93,615.15	A+B+C+D+E
162	建发房产	无锡泊月湾二期	无锡	住宅	2020 年-2022 年	12	208,803.53	189,571.99	A+B+C+D+E
163	建发房产	苏州园玺一期	苏州	住宅	2020 年-2022 年	10.07	194,767.23	171,259.59	A+B+C+D+E
164	建发房产	苏州园玺二期	苏州	住宅	2020 年-2023 年	8.84	197,761.25	164,172.73	A+B+C+D+E
165	建发房产	南京珺和府	南京	住宅	2020 年-2022 年	8.29	376,143.21	349,752.32	A+B+C+D+E
166	建发房产	上海云锦湾	上海	住宅	2020 年-2022 年	13.04	384,279.09	343,295.14	A+B+C+D+E
167	建发房产	上海浦上湾	上海	住宅	2020 年-2022 年	7.17	183,849.32	161,170.85	A+B+C+D+E
168	建发房产	张家港和玺一期	苏州	住宅	2020 年-2022 年	12.66	183,460.41	157,736.22	A+B+C+D+E
169	建发房产	张家港和玺二期	苏州	住宅	2020 年-2023 年	9.5	144,343.95	116,933.18	A+B+C+D+E
170	建发房产	无锡上院一期	无锡	住宅	2020 年-2022 年	15.89	278,927.33	251,048.83	A+B+C+D+E
171	建发房产	无锡上院二期	无锡	住宅	2021 年-2023 年	13.99	275,697.19	233,711.06	A+B+C+D+E
172	建发房产	南宁央著	南宁	住宅、商业	2020 年-2022 年	7.35	131,252.94	116,395.80	A+B+C+D+E
173	建发房产	厦门养云	厦门	住宅	2020 年-2022 年	22.8	989,883.88	947,892.85	A+B+C+D+E
174	建发房产	成都麓岭汇四期	成都	住宅	2019 年-2023 年	10.48	97,185.22	61,019.45	A+B+C+D+E
175	建发房产	无锡和玺三期	无锡	住宅	2020 年-2022 年	5.73	159,100.00	143,415.47	A+B+C+D+E
176	建发房产	无锡和玺四期	无锡	住宅	2020 年-2022 年	6.41	168,437.87	150,366.05	A+B+C+D+E
177	建发房产	张家港御璟湾三期	苏州	住宅、商业	2020 年-2022 年	8.24	80,806.59	63,985.23	A+B+C+D+E
178	建发房产	张家港御璟湾四期	苏州	住宅	2022 年-2023 年	16.29	154,865.34	99,278.96	A+B+C+D+E
179	建发房产	长泰山湖院	漳州	住宅、商业	2020 年-2023 年	7.41	94,208.82	43,359.84	A+B+C+D+E
180	建发房产	厦门和著二期	厦门	住宅、商业	2020 年-2022 年	7.22	173,605.92	162,916.73	A+B+C+D+E
181	建发房产	南宁五象印月	南宁	住宅、商业	2020 年-2022 年	21.4	386,520.00	343,287.18	A+B+C+D+E
182	建发房产	南京玖熙府	南京	住宅	2020 年-2022 年	21.2	277,892.55	229,629.67	A+B+C+D+E
183	建发房产	连江山海大观四区	福州	商业	2018 年-2023 年	0.75	12,773.04	8,329.25	A+B+C+D
184	建发房产	延平玺悦三期	南平	住宅	2019 年-2023 年	9.19	69,011.85	48,991.69	A+B+C+D+E
185	建发房产	南宁北大珑廷二期	南宁	住宅	2020 年-2022 年	19.08	148,405.61	116,122.31	A+B+C+D+E
186	建发房产	无锡玖里映月二期	无锡	住宅、商业	2019 年-2022 年	8.11	120,910.11	110,712.90	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
187	建发房产	宁德市 2021P03 地块	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	12.79	121,771.89	44,659.24	A+B+C+D
188	建发房产	重庆书香府	重庆	住宅、商业	2022 年-2024 年	8.69	102,230.49	27,234.03	A+B+C+D
189	建发房产	福安和玺	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.98	82,047.59	35,277.05	A+B+C+D
190	建发房产	宁波缦云	宁波	住宅、商业	2022 年-2025 年	13.9	463,877.81	321,762.74	A+B+C+D
191	建发房产	云霄云玺	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	12.2	79,369.26	32,935.99	A+B+C+D+E
192	建发房产	杭州江华玺云	杭州	住宅、商业	2022 年-2025 年	9.11	500,610.22	408,066.56	A+B+C+D
193	建发房产	杭州江月望云	杭州	住宅、商业	2022 年-2025 年	12.9	575,085.00	452,636.40	A+B+C+D
194	建发房产	漳州缦云	漳州	住宅、商业	2022 年-2025 年	21.91	222,679.08	64,379.88	A+B+C+D
195	建发房产	南昌缦云	南昌	住宅、商业	2022 年-2024 年	16.04	229,975.30	138,947.74	A+B+C+D
196	建发房产	霞浦望潮府	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	16.53	127,027.92	53,685.83	A+B+C+D
197	建发房产	厦门海沧缦玥西地块	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.91	148,080.63	48,921.65	A+B+C+D
198	建发房产	福州朗云二区	福州	住宅、商业	2022 年-2024 年	2.15	71,390.81	48,907.79	A+B+C+D
199	建发房产	福州朗云一区	福州	住宅、商业	2022 年-2024 年	2.16	69,712.49	47,238.19	A+B+C+D
200	建发房产	厦门湖畔润璟	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.7	320,866.11	122,923.99	A+B+C+D
201	建发房产	南京兰亭和颂	南京	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.35	270,582.44	93,414.87	A+B+C+D
202	建发房产	上海观唐府	上海	住宅、商业	2022 年-2025 年	21.49	408,024.70	237,154.01	A+B+C+D+E
203	建发房产	上海闵行古美北地块	上海	住宅、商业	2022 年-2024 年	7.55	354,362.89	280,420.91	A+B+C+D
204	建发房产	上海浦锦街道 18-01 地块	上海	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.56	418,849.30	312,945.20	A+B+C+D
205	联发集团	厦门嘉和府	厦门	住宅、商业	2019 年-2022 年	7.30	295,673.85	276,455.71	A+B+C+D+E
206	联发集团	厦门时代天境	厦门	住宅、商业	2020 年-2022 年	6.79	114,679.30	105,345.84	A+B+C+D+E
207	联发集团	漳州君领壹号	漳州	住宅、商业	2019 年-2023 年	26.01	213,150.40	181,257.22	A+B+C+D+E
208	联发集团	泉州晋江云城	晋江	住宅、商业	2018 年-2023 年	33.26	183,600.00	147,300.00	A+B+C+D+E
209	联发集团	莆田君领天玺	莆田	住宅、商业	2017 年-2022 年	21.80	299,242.30	289,518.54	A+B+C+D+E
210	联发集团	厦门君领学府	厦门	住宅	2020 年-2023 年	7.73	188,736.14	160,827.49	A+B+C+D+E
211	联发集团	莆田龙德井壹号	莆田	住宅	2020 年-2023 年	20.58	325,971.40	278,888.51	A+B+C+D+E
212	联发集团	福州君樾府	福州	住宅	2020 年-2023 年	6.05	135,369.11	119,492.47	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
213	联发集团	福州臻榕府	福州	住宅	2021 年-2023 年	5.52	90,312.43	76,082.95	A+B+C+D+E
214	联发集团	厦门臻华府	厦门	住宅	2021 年-2023 年	13.23	334,308.36	289,466.50	A+B+C+D+E
215	联发集团	泉州都会之光	泉州	住宅	2021 年-2023 年	6.77	57,221.82	41,820.99	A+B+C+D+E
216	联发集团	漳州君樾西湖	漳州	住宅	2021 年-2023 年	10.89	130,455.99	104,362.11	A+B+C+D+E
217	联发集团	福州臻品	福州	住宅	2021 年-2023 年	1.47	33,684.38	30,014.59	A+B+C+D+E
218	联发集团	厦门悦鹭湾	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.86	139,270.26	112,413.66	A+B+C+D+E
219	联发集团	漳州和園	漳州	住宅	2021 年-2024 年	2.28	110,362.55	74,695.32	A+B+C+D
220	联发集团	莆田玉湖天境	莆田	住宅	2021 年-2023 年	6.57	94,287.26	72,095.88	A+B+C+D+E
221	联发集团	莆田禧悦	莆田	住宅	2022 年-2024 年	9.51	121,917.36	89,129.40	A+B+C+D+E
222	联发集团	厦门臻樾	厦门	住宅、商业	2022 年-2024 年	1.94	89,378.75	77,261.19	A+B+C+D+E
223	联发集团	南宁臻境	南宁	住宅、商业	2018 年-2023 年	25.98	239,489.82	207,693.27	A+B+C+D+E
224	联发集团	柳州山水间（6、7、 10 号地）	柳州	住宅、商业	2019 年-2023 年	28.94	162,765.88	118,654.74	A+B+C+D+E
225	联发集团	柳州君悦天御	柳州	住宅、商业	2020 年-2022 年	8.58	58,477.39	49,520.18	A+B+C+D+E
226	联发集团	江门悦澜山	江门	住宅、商业	2018 年-2022 年	21.92	202,830.75	186,320.57	A+B+C+D+E
227	联发集团	桂林春天颂	桂林	住宅	2020 年-2024 年	22.65	139,023.01	97,737.28	A+B+C+D+E
228	联发集团	深圳天境雅居	深圳	住宅	2020 年-2024 年	5.35	321,113.12	287,887.70	A+B+C+D+E
229	联发集团	桂林沁园春	桂林	住宅、商业	2021 年-2023 年	5.31	36,238.13	23,469.16	A+B+C+D+E
230	联发集团	深圳悦尚居	深圳	住宅	2021 年-2024 年	6.79	220,092.53	166,374.52	A+B+C+D+E
231	联发集团	南昌时代天阶	南昌	住宅、商业	2017 年-2026 年	14.99	131,397.48	47,935.47	A+B+C+D+E
232	联发集团	南昌西岸春风	南昌	住宅、商业	2019 年-2022 年	8.83	99,783.78	90,603.09	A+B+C+D+E
233	联发集团	南昌云玺台	南昌	住宅、商业	2019 年-2022 年	13.06	129,312.97	106,442.75	A+B+C+D+E
234	联发集团	南昌时代天悦	南昌	住宅、商业	2019 年-2022 年	10.13	101,258.42	84,970.82	A+B+C+D+E
235	联发集团	新余状元府西地块	新余	住宅、商业	2020 年-2023 年	11.95	95,002.22	71,451.39	A+B+C+D+E
236	联发集团	新余状元府东地块	新余	住宅、商业	2020 年-2023 年	8.17	61,457.35	47,027.14	A+B+C+D+E
237	联发集团	合肥君悦风华	合肥	住宅、商业	2020 年-2023 年	10.27	151,747.24	125,143.34	A+B+C+D+E
238	联发集团	鄂州红墅东方 1 号地	鄂州	住宅、商业	2020 年-2025 年	27.14	101,135.17	36,943.93	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)	项目批准情况
239	联发集团	武汉璞悦府	武汉	住宅、商业	2019 年-2022 年	16.83	154,054.26	124,996.45	A+B+C+D+E
240	联发集团	武汉云璟	武汉	住宅、商业	2019 年-2023 年	26.87	223,684.91	178,822.02	A+B+C+D+E
241	联发集团	南昌悦玺台	南昌	住宅、商业、办公	2020 年-2023 年	13.28	132,338.75	78,876.04	A+B+C+D+E
242	联发集团	南昌藏珑府	南昌	住宅	2020 年-2023 年	14.72	208,235.67	157,205.22	A+B+C+D+E
243	联发集团	南昌藏珑大境	南昌	住宅	2020 年-2023 年	14.98	209,353.87	164,438.27	A+B+C+D+E
244	联发集团	合肥滨语听湖	合肥	住宅、商业	2021 年-2024 年	18.80	410,893.90	313,958.79	A+B+C+D+E
245	联发集团	武汉悦府	武汉	住宅	2021 年-2023 年	9.80	87,733.92	65,826.69	A+B+C+D+E
246	联发集团	南昌四季光年	南昌	住宅、商业	2021 年-2024 年	9.93	81,310.72	50,008.34	A+B+C+D+E
247	联发集团	南昌悦禧府	南昌	住宅	2021 年-2024 年	8.17	76,230.43	47,721.35	A+B+C+D+E
248	联发集团	南京云启	南京	住宅、商业	2019 年-2023 年	17.94	331,529.06	284,209.80	A+B+C+D+E
249	联发集团	杭州北秀观云	杭州	住宅、商业	2019 年-2022 年	9.95	261,120.80	238,469.03	A+B+C+D+E
250	联发集团	杭州檀境里	杭州	住宅、商业	2020 年-2023 年	16.86	270,920.40	208,873.84	A+B+C+D+E
251	联发集团	杭州春来雅庭	杭州	住宅、商业	2020 年-2023 年	11.66	397,960.21	354,699.64	A+B+C+D+E
252	联发集团	南京云樾观山府	南京	住宅	2021 年-2024 年	15.36	505,386.07	424,263.15	A+B+C+D+E
253	联发集团	南京都会江来府	南京	住宅	2021 年-2024 年	12.97	238,296.45	176,001.74	A+B+C+D+E
254	联发集团	徐州翠屏风华	徐州	住宅	2021 年-2023 年	8.98	125,996.79	90,548.05	A+B+C+D+E
255	联发集团	重庆龙洲湾 1 号	重庆	住宅、商业	2016 年-2023 年	49.39	306,148.76	283,427.94	A+B+C+D+E
256	联发集团	重庆南山山晓	重庆	住宅、商业	2018 年-2024 年	12.13	141,818.98	67,993.69	A+B+C+D+E
257	联发集团	重庆玺悦	重庆	住宅、商业	2019 年-2022 年	16.14	153,848.82	142,073.21	A+B+C+D+E
258	联发集团	重庆黛山璟悦	重庆	住宅	2021 年-2024 年	22.24	133,000.00	70,900.00	A+B+C+D+E
259	联发集团	天津静湖壹号	天津	住宅、商业	2017 年-2022 年	13.31	288,293.85	268,087.35	A+B+C+D+E
<b>合计</b>						<b>3,401.71</b>	<b>54,098,334.91</b>	<b>41,273,410.12</b>	

表：房地产业务拟建项目未来投资情况

序号	项目主体	项目名称	地理位置	兴建项目类别	拟投资金额（万元）	项目批准情况
1	建发房产	贵阳聚合	贵阳	住宅	279,850.93	无
2	建发房产	霞浦县 2022-03 地块	宁德	住宅	126,976.53	B
3	建发房产	厦门湖滨四里地块	厦门	住宅	636,900.00	无
4	建发房产	厦门海沧漫玥西地块	厦门	住宅	149,653.00	无
5	建发房产	福州市晋安湖地块二	福州	住宅	71,368.23	无
6	建发房产	福州市晋安湖地块三	福州	住宅	68,592.13	无
7	建发房产	厦门古地石 F20 地块	厦门	住宅	318,837.00	无
8	建发房产	南京仙林湖 G08 地块	南京	住宅	271,882.00	B
9	建发房产	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-11-01 地块	上海	住宅	419,328.39	无
10	建发房产	上海闵行古美北地块	上海	住宅	361,691.96	无
11	建发房产	上海浦锦街道 18-01 地块	上海	住宅	417,378.59	无
12	建发房产	黄石和玺二期	黄石	住宅、商业	77,532.75	A+B
13	建发房产	黄石和玺三期	黄石	住宅、商业	52,176.10	A+B
14	建发房产	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	商业	未定	A+B+C
15	建发房产	江阴珺和府二期	无锡	住宅	245,601.94	A+B+C
16	建发房产	长沙和著二期	长沙	住宅	68,206.95	A+B+C
17	建发房产	江阴天敔湾四期	无锡	商业	16,410.12	A+B+C
18	建发房产	贵阳 B 地块	贵阳	住宅	148,808.31	A+B+C
19	建发房产	株洲央著三期	株洲	住宅	74,077.67	A+B+C
20	建发房产	株洲央著四期	株洲	住宅	184,093.03	A+B+C
21	建发房产	南平 B14 地块	南平	住宅	66,327.62	A+B+C
22	建发房产	南京 G46	南京	住宅、商业	未定	A+B+C
23	建发房产	澳洲项目	澳洲	住宅、商业	22,192.00	A+B+C
24	建发房产	福州山外山三期	福州	商业	20,556.00	A+B+C
25	建发房产	福州山外山四期	福州	商业	19,718.00	A+B+C
26	建发房产	福州山外山五期	福州	商业	6,922.00	A+B+C

序号	项目主体	项目名称	地理位置	兴建项目类别	拟投资金额（万元）	项目批准情况
27	建发房产	连江山海大观二区	福州	住宅	116,836.62	A+B+C
28	建发房产	厦门嘉富酒店公寓	厦门	公寓式酒店	80,836.00	A+B
29	建发房产	悦璞园	广州	住宅	205,832.68	B+C+D
30	建发房产	莆田玉湖和悦	莆田	住宅	119,800.00	无
31	建发房产	厦门 2022P11 地块(臻樾)	厦门	住宅	93,913.36	无
32	建发房产	厦门集美新地块	厦门	住宅	146,519.68	无
33	建发房产	杭州拱墅区华丰 XC1005-R21-02 地块	杭州	住宅	209,400.00	无
34	建发房产	杭州拱墅区上塘 FG01-R21-01 地块	杭州	住宅	370,340.00	无
35	联发集团	西安悦春山	西安	住宅	43,538.27	A+B+C
36	联发集团	杭州拱墅区华丰 XC1005-R21-02 地块	杭州	住宅	157,282.87	B+C
37	联发集团	杭州拱墅区上塘 FG01-R21-01 地块	杭州	住宅	283,789.97	B+C
38	联发集团	上海闵行元江路地块	上海	住宅	289,369.71	无
39	联发集团	深圳市龙华区民治街道 A818-0479 地块	深圳	住宅	180,833.44	无
合计					<b>6,423,373.78</b>	

表：公司土地储备情况

序号	项目主体	项目名称	位置	占地面积 (万平方米)	土地出让金额 (万元)	已交出让金 (万元)	后续出让金来源	兴建项目类别
1	建发房产	贵阳聚合地块	贵阳	13.68	89,645.00	28,774.00	自有资金	住宅
2	建发房产	黄石和玺二期	黄石	3.44	23,543.39	23,543.39	-	住宅、商业
3	建发房产	黄石和玺三期	黄石	2.60	17,909.56	17,909.56	-	住宅、商业
4	建发房产	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	0.50	560.00	560.00	-	商业
5	建发房产	江阴珺和府二期	无锡	10.88	119,041.79	119,041.79	-	住宅
6	建发房产	长沙和著二期	长沙	3.10	30,570.89	30,570.89	-	住宅
7	建发房产	江阴天敔湾四期	无锡	0.83	7,058.00	7,058.00	-	商业
8	建发房产	贵阳央著三期	贵阳	6.99	49,864.86	49,864.86	-	住宅
9	建发房产	株洲央著三期	株洲	3.55	27,285.70	27,285.70	-	住宅
10	建发房产	株洲央著四期	株洲	8.89	68,294.12	68,294.12	-	住宅
11	建发房产	建阳叁里云庐三期	南平	3.84	27,300.00	27,300.00	-	住宅
12	建发房产	南京 G46 地块	南京	2.34	203,000.00	203,000.00	-	住宅、商业
13	建发房产	澳洲项目	澳洲	0.77	5,016.00	5,016.00	-	住宅、商业
14	建发房产	福州山外山三期	福州	3.86	2,253.00	2,253.00	-	商业
15	建发房产	福州山外山四期	福州	4.65	1,050.00	1,050.00	-	商业
16	建发房产	福州山外山五期	福州	3.34	733.00	733.00	-	商业
17	建发房产	连江山海大观二区	福州	7.00	23,000.00	23,000.00	-	住宅
18	建发房产	厦门嘉富酒店公寓	厦门	1.29	15,858.40	15,858.40	-	公寓式酒店
19	建发房产	厦门湖滨四里地块	厦门	1.73	413,000.00	206,500.00	自有资金	住宅
20	建发房产	闵行区浦锦街道 15-01 地块	上海	1.97	96,500.00	48,250.00	自有资金	住宅
21	建发房产	南安市溪美街道 2022P03 号地块	泉州	5.96	56,400.00	11,940.00	自有资金	住宅、商业
22	建发房产	丰台区槐新旧改 NY-011B 地块	北京	3.27	338,100.00	60,000.00	自有资金	住宅、商业
23	建发房产	昌平区中关村生命科学园地块	北京	3.28	326,600.00	64,000.00	自有资金	住宅、商业
24	建发房产	闵行区梅陇镇古美北社区地块	上海	4.71	520,010.00	260,005.00	自有资金	住宅、商业
25	建发房产	苏州新区狮山苏地 2022-WG-34 号地块	苏州	5.18	364,267.00	68,660.00	自有资金	住宅、商业

序号	项目主体	项目名称	位置	占地面积 (万平方米)	土地出让金额 (万元)	已交出让金 (万元)	后续出让金来源	兴建项目类别
26	建发房产	芗城区 2022P15 号（西湖 E09）地块	漳州	4.47	41,400.00	8,200.00	自有资金	住宅、商业
27	联发集团	鄂州红墅东方(5、7-12#)	鄂州	62.79	51,100.00	51,100.00	-	住宅、商业、服务业
28	联发集团	阅山湖	鄂州	13.70	64,000.00	64,000.00	-	住宅、商业
29	联发集团	南昌 027 地块（悦玺府）	南昌	4.85	61,400.00	61,400.00	-	住宅
30	联发集团	山水间 9 号地	柳州	3.98	21,000.00	21,000.00	-	住宅
31	联发集团	悦璞园	广州	4.20	101,800.00	101,800.00	-	住宅
32	联发集团	厦门钟宅地块	厦门	4.01	543,000.00	271,500.00	计划 23 年 2 月支付 剩余款项	住宅
33	联发集团	西安悦春山	西安	1.01	18,512.00	18,512.00	-	住宅、商业
34	联发集团	杭州拱墅区华丰 XC1005-R21-02 地块	杭州	2.46	110,852.00	110,852.00	-	住宅
35	联发集团	杭州拱墅区上塘 FG01-R21-01 地块	杭州	2.98	218,855.00	218,855.00	-	住宅
36	联发集团	上海闵行元江路地块	上海	2.47	210,500.00	210,500.00	-	住宅
37	联发集团	深圳市龙华区民治街道 A818-0479 地块	深圳	0.90	127,300.00	127,300.00	-	住宅
合计				470.57	9,341,839.50	5,597,364.58		

### 3、旅游饮食服务板块

#### （1）业务简介

公司旅游饮食服务业务的主要运营主体为厦门建发旅游集团股份有限公司。公司的旅游饮食服务主要包括酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理。截至 2022 年 9 月末，公司旅游集团下属有 21 家酒店（其中 14 家为高星级酒店）、3 家酒店旅游投资管理公司。

#### （2）报告期内业务经营情况

报告期内，公司各酒店经营情况如下：

表：近三年及一期公司酒店经营情况

单位：万元

酒店名称	客房数 (间)	2022 年 1-9 月出租率	2022 年 1-9 月营业收入	2021 年 出租率	2021 年营 业收入	2020 年 出租率	2020 年营 业收入	2019 年 出租率	2019 年营 业收入
厦门悦华	437	46.60%	6,553.86	51.01%	8,870.63	46.21%	7,874.93	66.69%	12,764.99
海悦山庄	601	36.91%	10,243.32	41.61%	14,231.09	46.39%	13,203.48	61.55%	20,053.52
会议中心酒店	520	53.87%	8,034.30	54.65%	11,720.02	51.88%	11,639.83	67.66%	16,258.05
会展酒店	208	停业装修	停业装修	45.94%	2,228.59	42.84%	2,437.73	62.60%	4,200.56
厦门宾馆	414	50.12%	4,107.21	50.70%	6,383.47	46.27%	5,751.82	72.58%	9,022.23
翔安悦华	258	40.80%	2,318.50	44.92%	2882.696	35.05%	724.56	0.00%	-
福州悦华	173	66.93%	7,665.90	67.74%	9,968.55	61.00%	8,748.30	74.50%	10,065.87
西湖大酒店	437	60.26%	7,962.48	63.80%	11,186.42	48.31%	9,395.01	67.29%	12,028.76
外贸中心悦华	340	65.27%	4,881.78	55.78%	5514.463	14.32%	357.96	0.00%	79.25
鲤鱼洲	143	23.49%	1,976.28	23.38%	2,849.08	23.25%	2,840.88	23.78%	2,899.55
泉州悦华	359	52.30%	4,471.96	52.93%	6,605.49	43.62%	6,403.95	63.11%	8,054.51
武夷山悦华	327	39.09%	3,338.23	38.78%	4,580.08	35.64%	4,136.32	45.97%	4,954.62
大红袍	101	29.10%	1,184.37	28.98%	1474.239	18.57%	868.58	35.11%	1,866.35
莆田悦华	405	45.68%	4,311.16	46.83%	5,437.78	54.02%	5,437.59	64.04%	5,994.86
滨北颐豪	160	55.07%	1,384.17	62.09%	1,873.98	65.15%	1,696.15	76.92%	2,371.12
湖里颐豪	167	45.64%	1,000.65	49.17%	1,219.51	48.81%	1,264.26	79.47%	2,250.14
翔安颐豪	125	43.40%	859.73	65.83%	1,454.99	56.15%	1,348.29	78.34%	1,645.25
鑫安颐豪	235	29.32%	824.06	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-
八闽楼颐豪	79	64.19%	1,189.10	62.67%	1,612.95	56.73%	3,327.98	70.58%	3,454.79
马尾颐豪	180	37.49%	657.81	47.75%	1124.999	41.07%	632.72	0.00%	-
北京颐豪	105	55.18%	1,471.07	66.41%	2183.639	5.26%	77.95	0.00%	935.87

上述酒店中，公司旗下自持物业有厦门悦华酒店、武夷山大红袍酒店、厦门海悦山庄酒店、厦门国际会议中心酒店、厦门国际会展酒店、福州悦华酒店；其余酒店均采取轻资产运营模式，公司未持有其产权。

## 4、会展业务板块

### （1）业务简介

公司会展业务的主要运营主体为厦门建发会展控股有限公司。公司会展业务致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。现经营管理的场馆有厦门国际会展中心、厦门国际会议中心、厦门海峡大剧院等场馆。

### （2）报告期内业务经营情况

2019 年，会展公司举办各类展览 141 场，收入 0.68 亿元（合并范围内）；接待各类会议 417 场（不含展览配套会），实现收入 0.53 亿元，自办展 17 场，实现收入 1.84 亿元。2020 年，会展公司举办各类展览 68 场，收入 0.54 亿元（合并范围内）；接待各类会议 211 场（不含展览配套会），实现收入 0.20 亿元，自办展 6 场。2021 年，会展公司举办各类展览 69 场，收入 0.50 亿元（合并范围内）；接待各类会议 204 场（不含展览配套会），实现收入 0.19 亿元，自办展 10 场。2022 年 1-9 月，会展公司举办各类展览 38 场，收入 0.40 亿元（合并范围内）；接待各类会议 61 场（不含展览配套会），实现收入 0.10 亿元，自办展 3 场，实现收入 0.79 亿元。

近年来，会展公司成功服务保障金砖国家领导人厦门会晤、中国国际投资贸易洽谈会、中国金鸡百花电影节等各类展会活动。自办展“中国厦门国际石材展览会”和“中国厦门国际佛事用品展览会”规模连续多年稳居全球第一。

表：近三年及一期公司会展业务经营情况

单位：场次

类型	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
展览	38	69	68	141
会议	61	204	211	417
自办展	3	10	6	17
合计	<b>102</b>	<b>283</b>	<b>285</b>	<b>575</b>

## 5、城服业务板块

公司城服业务的主要运营主体为厦门建发城服发展股份有限公司。城服业务板块以城市公共服务、城市建设服务为主营业务，持续布局城市服务领域上下游产业。旗下厦门湖里建发城建集团、厦门翔安建发城建集团由厦门市湖里区政府、翔安区政府与建发集团分别合资成立，以国企化管养优势持续打造“城市管家”

品牌。公司另有城服工程公司、山海步道景区公司、城禹环境公司、城服科技公司等城市服务专业型公司，致力成为百姓满意、政府信赖、专业高效的城市综合运营服务商。

最近三年及一期，发行人城服业务营业收入分别为 5.60 亿元、7.02 亿元、8.13 亿元和 8.75 亿元，毛利率分别为 20.73%、25.90%、26.13% 和 23.31%。

## 6、医疗业务板块

### （1）业务简介

发行人医疗业务的业务模式主要包括医疗器械供应链和医疗健康服务，运营主体主要为厦门建发医疗健康投资有限公司，其子公司上海建发致新医疗科技股份有限公司（下称“建发致新”）主要负责医疗器械供应链、厦门建发弘爱医疗集团有限公司（下称“建发弘爱”）主要负责医疗服务机构的运营即医疗健康服务。目前，发行人医疗业务的业务领域主要涉及医疗供应链、医疗服务、养老服务、健康管理、大型设备融资租赁、药械采购等；未来，公司将以医疗供应链和医疗服务为核心，关注人的全生命周期及医疗机构的全方位需求，依托建发集团的品牌声誉、综合实力、经营管理理念和优秀的企业文化，在中国深化医改、促进社会资本办医的政策指引下，努力构建医疗产业新生态，实现建发集团的大健康产业战略目标。

### （2）业务具体模式

发行人医疗业务主要收入来自医疗器械供应链部分，医疗器械供应链具体分为直销、分销和服务等三种运营模式。

#### A.直销业务

发行人的直销业务为发行人直接向终端医疗机构配送销售医疗器械产品。发行人为全国 31 个省、直辖市、自治区的 2,200 余家医疗机构提供上万种规格型号产品的直销服务。在直销业务开展过程中，发行人为上下游提供仓储、物流配送、医院库存管理、结算管理、回款管理等多种配套服务。

图：医疗器械供应链直销模式示意图



## B. 分销业务

发行人的分销业务为发行人作为生产厂商的平台分销商，向生产厂商的二级经销商分销医疗器械产品。发行人以高值介入类产品为切入点，经营产品厂商主要有微创集团、美敦力、史赛克等众多国内外知名企业，截至报告期期末，发行人已与超过 100 家国内外知名高值医疗器械生产厂商建立并保持了长期、稳定的合作关系。

图：医疗器械供应链分销模式示意图



## C. 医用耗材集约化运营（SPD）业务

发行人立足高值医疗器械特点，积极推动信息化管理在传统医疗器械流通业务中的应用，并为终端医院客户提供医用耗材集约化运营（SPD）服务，进一步对产业链上、下游服务赋能。公司基于自主开发的智信链智慧医用耗材管理软件积极开拓 SPD 业务，报告期内，发行人已签约 7 家医院的医用耗材集约化运营服务，建发致新于 2021 年被中国物流与采购联合会医疗器械供应链分会评选为

“T/CFLP0023-2019《医药产品医院院内物流服务规范》团体标准试点单位”。

### （3）报告期内业务经营情况

最近三年及一期，发行人医疗业务营业收入分别为 1.14 亿元、75.52 亿元、101.94 亿元和 90.67 亿元，毛利率分别为 44.98%、5.32%、10.06% 和 7.96%。2020 年医疗业务营业收入大幅增加、毛利率降低的主要原因为当期收购上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司，医疗供应链业务规模增加。

#### A.建发致新

建发致新旗下拥有“致新”医疗流通品牌，主要从事医疗器械直销及分销业务，并为终端医院提供医用耗材集约化运营（SPD）服务。建发致新在医疗器械产业链中主要承担医疗器械的流通职能，是串联生产厂商、经销商、终端医疗机构的枢纽，在产业链中起到承上启下的重要作用。

此外，建发致新已于 2022 年 6 月 29 日提交创业板上市申请并获深交所受理，发行人拟以建发致新上市为契机，持续加强医疗业务信息系统的建设，进一步提升公司精细化、智能化管理能力，为公司医疗器械供应链板块快速扩大的业务规模与精益管理提供有力的技术支撑。同时，公司将进一步加强自身在医疗器械流通领域产业链环节中的服务属性，开拓新价值，促进产品多元化和上下游一体化发展，为客户提供高品质的服务，增强客户粘性，努力成为中国领先的医疗器械流通服务商。

#### B.建发弘爱

建发弘爱旗下拥有“弘爱”医疗服务品牌，致力于提供医疗和健康全生命周期解决方案，管理及运营弘爱医院（三级综合医院）、弘爱康复医院（三级专科医院）、弘爱妇产医院（三级专科医院）、弘爱养护院、弘爱大药房、建发健康科技公司 6 家医疗服务机构。建发医疗自成立以来，全力以赴支持和帮助厦门弘爱医院的筹建工作：发行人于 2013 年 12 月以捐赠 20 亿元的方式发起设立了非公募慈善医疗基金会——厦门仁爱医疗基金会，所捐赠资金专项用于厦门弘爱医院的建设及运营。通过统筹管理“弘爱”医系各机构，建发弘爱为医疗机构提供全方位的后勤保障服务，实现医辅分离。

## 7、新兴产业投资板块

### （1）业务简介

除供应链运营、房地产业务、旅游饮食服务、会展业务、城服业务和医疗业务等主营业务收入主要构成板块外，公司还积极开拓新兴产业投资业务，相关收入主要体现为投资收益以及公允价值变动收益。公司新兴产业投资业务的主要运营主体为厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司（下称“建发新兴产投”），投资专注于新经济，从事初创期后的非上市公司股权投资，重点聚焦医疗健康、先进制造、TMT 消费三大板块，同时服务建发集团的战略转型，成为集团开拓新兴业务的主要窗口之一。

### （2）业务具体模式

发行人新兴产业投资业务主要运营模式为直接股权投资、私募股权基金投资和私募股权基金管理。

### （3）报告期内业务经营情况

建发新兴产投作为企业级创投机构（CVC），以自有资金的母基金平台为载体，与业内头部 GP（私募股权投资基金管理人）密切合作，建立了一套相对完备的投资体系。自成立以来，建发新兴产投先后与君联资本、启明创投、芒果基金、龙磐基金、黑蚁资本、高榕资本、华登国际、川流资本、钟鼎创投等头部 GP 密切合作，参与投资了其管理的基金，其中既有中国顶级白马也有新锐黑马，涵盖券商系、产业系，阶段以 VC/PE 为主。建发新兴产投在投资基金的同时也直投一些项目，参与了康龙化成、南京微创、宁德时代、澜起科技、科瑞技术、芒果超媒、鑫荣懋、华熙生物等 100 余个项目的投资，截至 2021 年末，累计投资标的中已有 20 家公司实现上市。

发行人直接股权投资业务和私募股权投资基金产生的相关收入主要体现为投资收益以及公允价值变动收益；私募股权投资基金管理业务所产生的收入体现为基金管理及咨询服务收入，其中：投资收益主要来源于投资项目股权退出，主要包括非上市公司股权、上市公司股权的处置；公允价值的变动主要受到已上市公司股票随着股票市场的波动以及未上市公司股权的市场价格波动影响。

表：建发新兴产投的相关收入与收益构成情况

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
----	--------	--------	--------

管理费和咨询服务费	504.92	281.91	400.75
投资收益	191,129.52	76,843.72	14,746.02
公允价值变动收益	81,818.40	141,139.74	-

#### （四）所在行业状况

##### 1、外贸行业概况

2019年,我国货物贸易进出口总值31.54万亿人民币,比2018年增长5.83%。其中,出口17.23万亿人民币,增长5%;进口14.31万亿人民币,增长1.6%;贸易顺差2.92万亿元,扩大25.4%。2019年我国进出口表现稳中有进,但主要贸易伙伴表现分化,欧盟、东盟作为我国2019年的前两大贸易伙伴,进出口增速依然稳健,而对美、日的进出口表现相对弱势。

2020年,我国货物贸易进出口总值32.16万亿人民币,比2019年增长1.90%。其中,出口17.93万亿人民币,增长4%;进口14.23万亿人民币,下降0.7%;贸易顺差3.7万亿元,扩大27.4%。2020年,面对严峻复杂的国内外形势和新冠肺炎疫情的严重冲击,我国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体,外贸进出口明显好于预期,外贸规模再创历史新高。2020年,进出口贸易情况主要有六大特点: (1) 进出口规模创历史新高。我国外贸进出口从2020年6月份起连续7个月实现正增长,全年进出口、出口总值双双创历史新高,国际市场份额也创历史最好纪录,成为全球唯一实现货物贸易正增长的主要经济体,货物贸易第一大国地位进一步巩固。根据WTO和各国已公布的数据,2020年前10个月,我国进出口、出口、进口国际市场份额分别达12.8%、14.2%、11.5%,均创历史新高。(2) 外贸主体活力持续增强。2020年,有进出口实绩企业53.1万家,增加6.2%。其中,民营企业进出口14.98万亿元,增长11.1%,占我国外贸总值的46.6%,比2019年提升3.9个百分点,第一大外贸主体地位更加巩固,成为稳外贸的重要力量。外商投资企业进出口12.44万亿元,占38.7%。国有企业进出口4.61万亿元,占14.3%。(3) 贸易伙伴更趋多元。2020年,我国前五大贸易伙伴依次为东盟、欧盟、美国、日本和韩国,对上述贸易伙伴进出口分别为4.74、4.5、4.06、2.2和1.97万亿元,分别增长7%、5.3%、8.8%、1.2%和0.7%。此外,我国对“一带一路”沿线国家进出口9.37万亿元,增长1%。(4) 贸易方式更加优化。2020年,我国一般贸易进出口19.25万亿元,增长3.4%,占我国外贸总值的59.9%,比2019年提升0.9个百分点。其中,出口10.65万亿元,增长6.9%;

进口 8.6 万亿元，下降 0.7%。加工贸易进出口 7.64 万亿元，下降 3.9%，占 23.8%。

（5）传统优势产品出口继续保持增长。2020 年，我国机电产品出口 10.66 万亿元，增长 6%，占出口总值的 59.4%，同比提升 1.1 个百分点。其中，笔记本电脑、家用电器、医疗仪器及器械出口分别增长 20.4%、24.2%、41.5%。同期，纺织服装等 7 大类劳动密集型产品出口 3.58 万亿元，增长 6.2%，其中包括口罩在内的纺织品出口 1.07 万亿元，增长 30.4%。（6）防疫物资出口有力支持全球抗疫斗争。尽己所能向全球 200 多个国家和地区提供和出口防疫物资。2020 年 3 月至年底，全国海关共验放出口主要疫情防控物资价值 4,385 亿元，充分展示了我国负责任大国形象，为全球抗疫斗争作出了重要贡献。同时，出口笔记本电脑等“宅经济”产品 2.51 万亿元，增长 8.5%，满足疫情期间各国人民居家生活和工作需要。

2021 年，我国货物贸易进出口总值 39.10 万亿元人民币，其中出口 21.73 万亿元人民币；进口 17.37 万亿元人民币，2021 年贸易进出口总值同比增长 21.40%。2021 年得益于疫情缓解及一系列促进外贸稳定增长的政策措施和扩大开放政策，配合国内需求的持续增长，2021 年我国对外贸易总体平稳，稳中有进。一般贸易进出口快速增长且比重上升，与“一带一路”沿线国家进出口增势良好，区域发展更趋协调，出口商品结构持续优化，对外贸易质量和效益稳中向好的态势进一步巩固。总的看，当前我国国内经济长期稳中向好的发展势头没有改变，中央围绕稳外资稳外贸也相继出台了一系列政策措施，其效果正在逐步显现，为 2021 年外贸发展打下了坚实的政策基础。

## 2、国内贸易及物流业概况

改革开放四十多年来，中国政府对国内贸易的经营管理逐步放开。国内贸易行业在面对复杂多变的国内外形势下，坚持以提高国内市场运行效率、扩大城乡居民消费需求、将经济发展的方向从粗放型增长方式向集约型增长方式转变为目标，并初步建立了适应中国现阶段经济发展需要的现代流通体系，特别是在应对国际金融危机、保持国民经济平稳较快发展方面，做出了积极的贡献。

整体看，中国消费市场较低的起点，经济发展将会有力促进中国庞大内需的释放，内贸行业将迎来较好的发展机遇；但行业发展也会促使竞争更为激烈，对于行业内公司的资金、货源、物流网络和管理等方面形成更大的综合性挑战。

根据国家统计局数据，2019 年我国社会消费品零售总额 411,649 亿元，比上年名义增长 8.0%。其中，除汽车以外的消费品零售额 372,260 亿元，增长 9.0%。2020 年我国社会消费品零售总额 391,981 亿元，比上年名义回落 3.9%。其中，除汽车以外的消费品零售额 352,566 亿元，回落 4.1%。2021 年我国社会消费品零售总额 440,823 亿元，比上年名义增长 12.5%。其中，除汽车以外的消费品零售 297,037 亿元，增长 12.9%。

现代物流服务业的产生和发展得益于席卷世界的经济全球化过程。在经济全球化的推动下，资源配置已从一个工厂、一个地区、一个国家扩展到整个世界，现代物流服务业通过现代运输手段、信息技术和网络技术，降低了物流成本，提高了物流效率，在国际贸易和全球资源配置中发挥着越来越大的作用。同时，现代物流服务业也被认为是国民经济发展的动脉和基础产业，其发展程度成为衡量一个国家现代化程度和综合国力的重要标志之一。

在全球经济一体化影响下，中国正在成为现代物流产业发展最迅速的国家之一，现代物流业在中国迅猛发展。中国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展环境和条件不断改善。

根据国家发改委公布数据显示：2019 年全国社会物流总额达到 298.0 万亿元，同比增长 5.9%，增速比上年回落 0.5 个百分点。2020 年全国社会物流总额达到 300.1 万亿元，同比增长 3.5%，2020 年全年物流运行实现逆势回升、平稳增长，物流规模再上新台阶。2021 年全国社会物流总额达到 335.2 万亿元，同比增长 9.2%，两年年均增长 6.2%。

2019 年社会物流总费用 14.6 万亿元，同比增长 9.77%，增速比上年回落 2.5 个百分点。2020 年社会物流总费用 14.9 万亿元，同比增长 2.00%，社会物流总费用与 GDP 的比率为 14.7%，与上年基本持平。2021 年社会物流总费用 16.7 万亿元，同比增长 12.5%，整体呈现上升趋势，反映出我国物流行业在总体需求持续增长的背景下，费用规模也不断扩大。

物流业是周期性非常明显的行业。我国经济高速增长，加大了原材料和产成品在区域内和不同区域间的周转量和频率，这为物流业带来了巨大的市场需求。

“十四五”期间，我国将顺应物流运行网络化发展趋势，推进物流基础设施和服务能力建设，加快构建经济高效、绿色智能、安全稳定的现代物流体系，进一步

提升综合立体交通网流通功能、提高交通运输组织和服务水平、推进交通运输智能化低碳化发展。

厦门位于珠三角与长三角之间，面向台湾，遥望东南亚，北靠闽粤赣广大地区，具备良好的地理优势，成为海西发展的龙头，物流业在制造业和商贸流通业的高速发展提供了强有力的支撑，并成为提升城市综合竞争力的助推器，厦门已建成城市城际物流配载配送中心、冷链物流配送中心、医药物流配送中心、电子商务物流中心等 4 个城市/城际配送中心，总占地面积超过 160 万平方米。在国家出台的《物流业调整和振兴规划》中，厦门被列入全国 21 个全国性物流节点城市之一。同时，以厦门为中心的东南沿海物流区域也被列入该规划中的全国九大物流区域。根据《厦门市“十四五”现代物流产业发展规划》，“十四五”期间，厦门市将构建高效运行的现代物流体系，物流产业对国民经济发展的基础性、战略性、先导性支撑和保障能力进一步增强；物流产业规模持续扩大，产业集聚区形成强大的高端产业要素集聚能力，海陆空枢纽功能日益完善，枢纽经济效应显著；物流产业国际化、专业化、集约化、智能化、低碳化水平显著提升；初步建成国际性物流枢纽城市。

### 3、房地产业概况

房地产行业具有明显的波动性，2019 年以来，中国房地产行业政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为主要调控目标，继续坚持“因城施策”调控措施，房地产销售进一步回归理性，具体如下：

**投资增速维持高位：**2019 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速较 2018 年提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，同比增长 13.9%。

**商品房成交面积同比微降，销售额平稳增长：**2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，较上年增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

**新开工面积增速放缓。**房屋新开工面积 227,154 万平方米，较上年增长 8.5%，增速较 2018 年下降 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，较

上年增长 9.2%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，较上年增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 68,011 万平方米，较上年增长 3.0%。土地成交同比下降：2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 14,709 亿元，同比下降 8.7%。

2020 年，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%。

2020 年，东部地区房地产开发投资 74564 亿元，比上年增长 7.6%；中部地区投资 28,802 亿元，增长 4.4%，增速提高 0.8 个百分点；西部地区投资 32,654 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.1 个百分点；东北地区投资 5423 亿元，增长 6.2%，增速持平。

2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%；其中，住宅竣工面积 65910 万平方米，下降 3.1%。

2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%；土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%。

商品房销售面积方面，2021 年 1-12 月中国商品房销售面积达到了 179433 万平方米，比上年累计增长 1.9%，比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积达到了 156532 万平方米，比上年累计增长 1.1%，办公楼销售面积达到了 3375 万平方米，累计增长 1.2%，商业营业用房销售面积达到了 9046 万平方米。累计下降 2.6%。

销售额方面，2021 年 1-12 月中国商品房销售额达到了 181930 亿元，累计增长 4.8%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额达到了 162730 亿元，比上年累计增长 5.3%，办公楼销售额达到了 4701 亿元，累计下降 6.9%，商业营业用房销售额达到了 9692 亿元，累计下降 2%。

2021 年，中国房地产开发企业到位资金达到了 201132 亿元，比上年累计增长 4.2%，比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。

购置面积方面，2021 年 1-12 月中国房地产开发企业土地购置面积达到了

21590 万平方米，比上年累计下降 15.5%。

近十年来，厦门房地产市场随着国民经济的发展也得到了迅猛发展。纵观十年厦门房地产市场，增长是主基调，偶尔的回落使房地产市场有时间进行短暂的周期性调整。国务院关于支持海峡两岸经济区建设的决定，对于区域经济龙头的厦门而言，不仅在经济发展、基础设施建设、人民收入增加等实质方面都有重大的促进作用，而且能迅速提振消费者的购房信心，对周边地区乃至金门、台湾地区的购房吸引力也将不断提升。目前，厦门到深圳、厦门到龙岩、厦门到福州等地的高速铁路网正在不断完善中，截至 2021 年末厦门市已建成 1、2、3 号线一期工程 3 条线，长约 75.30 公里，形成放射状的轨道交通，整个海峡两岸经济区也在分阶段逐步的完成布局，可以预见，十四五期间厦门的经济将走上一个新的台阶。

#### 4、旅游业概况

2019 年，我国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 60.06 万亿元，同比增长 11%。全年全国旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7987 万人，占全国就业总人口的 11.05%。

2020 年，全年国内旅游人数 28.79 亿人次，比上年同期下降 52.1%。国内旅游收入 2.23 万亿元，同比下降 61.11%。

2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿人次，比上年同期增加 3.67 亿人次，同比增长 12.8%，恢复到 2019 年的 54.0%。2021 年城镇居民出游 23.42 亿人次，较上年增加 2.77 亿人次，同比增长 13.4%，占旅游总人次的 72.15%；农村居民出游 9.04 亿人次，较上年增加 0.9 亿人次，同比增长 11.1%，占旅游总人次的 27.85%。2021 年，国内旅游收入 2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，同比增长 31.0%，恢复到 2019 年的 51.0%。2021 年中国旅游业总收入占 GDP 的 2.55%，较 2020 年增长 0.36%，国内进一步巩固疫情防控和经济复苏成果，伴随疫苗普及，虽然存在局部地区疫情反弹压力，整体呈现有效控制态势，旅游市场稳企复苏。

近年来，厦门市旅游经济呈现稳中有升、健康快速发展的良好态势。

2019 年，厦门市共接待国内外游客 10,012.87 万人次，比上年增长 12.5%，旅游总收入 1655.90 亿元，增长 18.1%。其中接待入境游客 450.69 万人次，增长 4.7%，入境过夜游客 297.34 万人次，增长 5.4%，旅游创汇 42.86 亿美元，增长 13.6%。接待国内游客 9562.18 万人次，增长 12.9%，过夜国内游客 4048.66 万人次，增长 9.8%，国内旅游收入 1359.78 亿元，增长 19.1%。

2020 年，受疫情影响，厦门旅游市场热度有所回落。全年接待国内外游客 6994.13 万人次，比上年下降 30.2%，旅游总收入 1045.80 亿元，下降 36.8%。其中接待入境游客 96.27 万人次，下降 78.6%，接待入境过夜游客 89.88 万人次，下降 69.8%，旅游创汇 9.52 亿美元，下降 77.8%。接待国内游客 6897.86 万人次，下降 27.9%，接待国内过夜游客 3255.85 万人次，下降 19.6%，国内旅游收入 980.15 亿元，下降 27.9%。至年末，全市共有旅游住宿单位 2976 家，其中星级酒店 53 家，五星级酒店 19 家。

2021 年，厦门市共接待国内外游客 8940.00 万人次，同比增长 34.69%；旅游总收入 1301.00 亿元人民币，同比增长 34.54%。接待国内游客 8909.56 万人次，同比增长 36.21%，占接待总人数的 99.66%，其中，接待国内过夜游客 3269.35 万人次，同比增长 29.44%；接待国内一日游游客 5640.21 万人次，同比增长 40.47%。接待入境游客 30.44 万人次，同比下降 68.38%，占接待总人数的 0.34%，其中，接待入境过夜游客 30.44 万人次，同比下降 66.13%。接待过夜的国内外游客 3299.79 万人次，同比增长 26.16%，占接待总人数的 36.91%；接待一日游的国内外游客 5640.21 万人次，同比增长 40.25%，占接待总人数的 63.09%。国内旅游收入 1285.92 亿元人民币，同比增长 42.66%，占总收入的 98.84%；入境旅游创汇 2.34 亿美元，外汇收入同比下降 75.40%。

## 5、医疗器械行业概况

### （1）医疗器械行业概况

医疗器械在疾病的预防、诊断、治疗、监护等方面具有重要的作用，关乎人民群众的健康和生命安全。近年来，国家对医疗器械行业的关注程度显著提升，主管部门制定了多项政策予以扶持，大力激励国内医疗器械产业创新发展，逐步实现进口替代，《“十四五”全民医疗保障规划》明确要鼓励医药创新发展，《2035 年远景目标纲要》提出推动产业优化升级，要突破腔镜手术机器人、体外膜肺氧

合机等核心技术，研制高端影像、放射治疗等大型医疗设备及关键零部件，发展脑起搏器、全降解血管支架等植入产品，推动康复辅助器具提质升级。在国家大力支持下，我国创新医疗器械加速涌现，2020 年国家药监局共批准 26 个创新医疗器械上市销售。同时，我国不断深化医疗卫生体制改革，持续加强医疗器械监管能力建设，相关部门对于医疗器械行业制定了更为全面、细致和明确的监管要求，切实保障医疗器械质量安全，支持医疗器械行业健康有序发展。

美国、欧洲等发达国家和地区的医疗器械市场相对成熟，其主要依靠产品更新迭代及满足少数未满足的临床需求增长，增速较慢。我国医疗器械市场起步虽晚，但在政策支持、巨大的市场需求、终端未满足的临床需求、进口替代和产品出口等因素的推动下整体保持高速增长的良好态势，现已发展为全球第二大医疗器械市场，仅次于美国。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，中国医疗器械市场规模由 2016 年的 3,700 亿元增长至 2020 年的 7,721 亿元，年复合增长率为 20.19%，而同期全球医疗器械的市场规模仅由 2016 年的 3,873 亿美元增长至 2020 年的 4,935 亿美元，年复合增长率仅为 6.25%，预计未来中国医疗器械市场仍将保持较为良好的增长态势。



数据来源：械汇、中国医疗器械蓝皮书 2021 年

总体来看，医疗设备市场是我国医疗器械最大的细分市场，2020 年其占比达 59.01%，其次为高值医用耗材、低值医用耗材，IVD 由于发展时间短，占比较小。2016-2020 年间，我国医用耗材市场内各细分市场发展较为稳定与均衡，医疗设备、高值医用耗材、低值医用耗材和 IVD 细分市场的占比变化不大。受

2020 年新冠疫情影响，低值医用耗材、医疗设备和 IVD 的市场规模因检测、防护需求的增加而有所增长，加之择期手术大范围取消或推迟，与之相关的高值医疗器械市场规模经历了短期下跌，高值医用耗材细分市场份额略有下降。



数据来源：械汇、中国医疗器械蓝皮书 2021 年

## （2）高值医用耗材市场发展概况

高值医用耗材作为医疗器械领域快速增长的细分领域，主要受人口老龄化、居民支付能力和医疗水平的提升等因素影响。根据联合国《世界人口老龄化报告》对老龄化社会的分级标准，我国即将进入深度人口老龄化社会，预计 2035 年以前进入高度老龄化社会。根据国家统计局数据，2014 至 2020 年期间，我国 65 岁及以上老年人口规模从 12,795 万人增至 19,487 万人，占总人口比例从 8.9% 上升到 13.5%，65 岁及以上老年人口规模复合增长速度 7.26%。

高值医用耗材中骨科、心血管等疾病患病率与人口老龄化存在强相关性。以冠心病为例，《中国心血管健康与疾病报告 2020》显示，我国 15 岁及以上人群冠心病的患病率为 10.2%，60 岁以上人群冠心病患病率为 27.8%。预计未来随着国内老年人口的持续增加，以骨科、血管介入等为代表的高值医用耗材将会有更大的市场空间。

另一方面，居民支付能力对高值医用耗材市场有一定正向推动作用，鉴于高值医用耗材价格、手术费用高昂，居民支付能力的提升将会有利于医疗需求的进一步释放。此外，高值医用耗材的使用与高风险、高技术含量的医疗服务紧密联系。近些年随着我国医保支付及优质医疗资源下沉等系列医疗政策推动下，国内医疗机构的整体诊疗水平得到明显提升，高值医用耗材在相关医疗场景下的使用更加频繁。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》的统计，2016 年至 2020 年

期间，我国高值医用耗材的市场规模由 724 亿元增长至 1,305 亿元，年均复合增长率为 15.87%。

其中血管介入器械始终是高值医用耗材中最大的细分市场，占比约 32%，骨科植入物是第二大细分市场，占比约 26.21%，口腔耗材、眼科耗材与电生理和起搏器的市场份额较为接近，占比在 7%-8% 之间，神经外科等其他高值医用耗材占比较小。随着 2020 年以冠脉支架和人工关节为代表的血管介入与骨科器械进入国家集采，未来我国高值医疗器械细分市场的市场格局将发生较大改变，血管介入和骨科等纳入集采范围的高值耗材的细分市场份额将在短期下降后呈现平稳发展趋势，口腔、眼科等具有消费医疗属性的高值耗材细分市场继续高速增长。

中国血管介入器械行业起步较晚，但发展速度较快，普及程度显著提高，主要系我国心血管疾病患者基数较高。根据《中国心血管健康与疾病报告 2020》的分析，受人口老龄化、不健康饮食、缺乏运动等因素的影响，我国心血管病患病率处于持续上升阶段，截至目前，我国约有 3.3 亿心血管病患者。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，中国血管介入器械市场规模由 2016 年的 248 亿元迅速增长至 2020 年的 480 亿元，年均增速在 20% 以上。2020 年受新冠疫情及冠脉支架国家集采的双重影响，血管介入器械市场的增速放缓，2020 年的市场规模为 418 亿元。预计未来在血管介入技术的提升及居民医疗消费能力增强等因素的影响下，血管介入市场规模将持续扩容。

### （3）IVD 行业发展概况

体外诊断在医疗领域被誉为“医生的眼睛”，是现代检验医学的重要构成部分，临床应用贯穿了疾病预防、初步诊断、治疗方案选择、疗效评价等疾病治疗的全过程，现已成为人类疾病诊断、治疗的重要组成部分。随着人们健康需求日益增加，对于疾病的风险预测、健康管理、慢病管理等都有更高的要求，作为疾病诊断重要手段的体外诊断也越来越受到人们的关注。

在中国，随着改革开放的深入，生活水平不断提高，人们对健康的需求也与日俱增，体外诊断作为疾病诊断的重要手段也获得飞速发展。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，我国体外诊断市场规模由 2016 年的 430 亿元增长至 2019 年的 716 亿元，年均复合增长率为 18.53%，2020 年受新冠疫情对新冠病毒检测

试剂需求量暴增的影响，2020 年中国体外诊断市场规模迅速增长至 890 亿元，同比增长 24.30%。

## 6、创业投资行业概况

创业投资是指以具有高成长潜力的早期创业企业特别是高新技术企业为投资标的、并为其提供创业管理服务的股权投资形式，具有投资期限较长、投资方积极参与被投企业经营管理、高风险高回报的特点。

近年来，我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化。随着 IPO 审核提速，股权投资市场呈回暖态势。募集方面，受资管新规影响，2018 年 VC/PE 基金数量和实缴规模增速较 2017 年分别下降 40%、36%；创业和成长基金合计占新增基金数量的 90.48%，成长基金平均募集金额同比下降 13.3%。投资层面，报告期内投资事件较 2017 年有一定下降，投资节奏也在资管新规、多个行业政策影响下呈现前高后低特点，第四季度获投数据下降明显；企业服务、硬件、医疗健康、文化娱乐、金融等为前五大行业，人工智能、对各个行业中的渗透是投融资主旋律，项目也呈现出年内获得多轮融资的特点；2018 年投资阶段整体向后偏移，B-C 以及 D-新三板定增阶段类项目比重分别增加 1.45%、5.04%。退出层面，项目整体退出量较 2017 年下降近四成，IPO 退出呈现出 A 股过会率低、港股和美股上市企业数量增加明显而破发严重的特点，并购退出年末现政策利好，但二级市场环境仍制约并购退出。2020 年上半年，受疫情影响，我国股权投资市场募资、投资及退出均有所延后，在下半年疫情有效控制后迅速恢复，呈现走高趋势；整体看，全年仍延续募资难趋势，投资市场有所回暖，被投企业 IPO 案例增长较快。

同时，根据 WIND 中国 PEVC 数据库，2021 年创业投资机构共新募集 6,777 支基金，募集金额 2,187.98 亿元。投资总量方面，2021 年我国创业投资市场共发生 4,121 起投资案例，投资金额 8,369.90 亿元人民币，平均投资额为 2.03 亿元人民币。从被投行业来看，信息技术、工业及可选消费为近年来的投资热点。2021 年，信息技术、工业及可选消费创业投资案例分别为 1,591 起、184 起和 244 起，被投资金额分别为 2,652.18 亿元、975.40 亿元和 958.64 亿元。

### （五）行业地位及竞争情况

## 1、行业地位

建发集团位列 2022 年度《财富》杂志世界 500 强第 77 位，控股子公司厦门建发股份有限公司为上海证券交易所上市公司，其股票入选沪深 300 指数、中证 500 指数、上证公司治理指数样本股。在 2022 年《财富》中国 500 强排行榜中，厦门建发股份有限公司位居 15 名。

控股子公司建发房地产集团有限公司连续 8 年荣登中国房地产业协会、中国房地产研究会和中国房地产测评中心联合评选的中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在 2022 中国房地产开发企业百强中名列第 17 位，拥有福建省著名商标、全国“质量、服务诚信示范单位”“中国值得尊敬的房地产品牌企业”等荣誉称号。

控股子公司建发物流集团有限公司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”。2020 年及 2021 年，建发物流被中国仓储与配送协会评为“全国通用仓储企业 100 强”。2021 年及 2022 年，建发物流被国家发展改革委、中国物流与采购联合会评为“中国物流企业 50 强”。2023 年，建发物流被中国仓储与配送协会评为“2022 中国物流社会责任先锋企业”。

控股子公司建发旅游集团拥有高端酒店“悦华”品牌、精品商务酒店“颐豪”品牌和旅游综合服务“建发国旅”品牌，综合实力居福建省旅游行业龙头地位。

## 2、竞争优势

经过几十年不断的创新与变革，公司已发展成为注册资本 67.5 亿元人民币，资产总额超过 8,400 亿元，年营业收入超过 7,100 亿元的大型国有投资型企业集团，其竞争优势主要体现在以下几个方面：

（1）区位优势：厦门市位于我国经济发达的东南沿海地区，与台湾隔岸相望，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。

（2）贸易网络优势：对于外贸行业来说，一条稳定的外贸渠道无疑是一条

维系其生存和发展的生命线。公司从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 30 多年的努力本公司的贸易网络已遍布全球。这个庞大而稳定的贸易网络不仅是本公司利润增长的源动力，而且也是本公司在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势、强者愈强的根本所在。

（3）规模经营优势：通过上控资源、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。

（4）管理及文化优势：本公司以创建“百年企业”为其长远经营目标，拥有一个稳定、团结、积极进取的领导班子。在企业经营中，本公司秉承了“开明人和、坦诚守信、稳健务实、创新进取”的经营理念。在业务管理方面，公司是率先在贸易行业中实施 ERP 系统，实现信息化管理的公司。公司曾在国家信息化测评中心统计的“中国企业信息化百强”中排名第 37 位。

（5）人才优势：在人才使用和培养方面，公司努力营造尊重人才，尊重知识，宽松和谐的良好人才环境，为成长起来的优秀职工提供良好的发展空间和用武之地。本公司成立以来，公司中层以上的管理人员流失率保持较低水平，并且还在吸引大量优秀人才不断涌入。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）重大负面舆情或被媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

### （二）资产负债表日后事项

#### 1、重要的资产负债表日后非调整事项

##### （1）发行公司债券和中期票据

①截至本募集说明书签署日，发行人已发行 22 建发集 MTN004，发行总额 5 亿元。

②截至本募集说明书签署日，子公司建发股份已发行 22 建发 Y4，发行总额 10 亿元。

③截至本募集说明书签署日，子公司建发房产已发行 22 建房 01，发行总额为 3.7 亿元；已发行 22 建发地产 MTN005，发行总额为 10 亿元。

④截至本募集说明书签署日，子公司联发集团已发行 22 联发集 MTN002，发行总额为 7.5 亿元；已发行 22 联发 01，发行总额为 5 亿元；已发行 22 联发 03，发行总额为 10.8 亿元。

## （2）发行资产支持性票据和资产支持专项计划

①截至本募集说明书签署日，子公司建发股份已发行厦门建发股份有限公司 2022 年度第一期应收账款定向资产支持票据，发行总额 14.29 亿元。

②截至本募集说明书签署日，建发房产下属子公司厦门万鑫联商业保理有限公司已发行 2022 年度第二期供应链定向资产支持票据，发行金额为 6.07 亿元。

## 2、资产负债表日后利润分配情况的说明

根据子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）第八届董事会第十二次会议决议，2021 年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为 6,098,090,300.02 元，建发股份实现净利润为 1,220,432,243.33 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，建发股份计提法定盈余公积 89,259,224.62 元，加上 2020 年末未分配利润 2,417,534,927.17 元，减去已分配的 2020 年度现金红利 1,431,776,265.00 元，减去 2021 年度永续债税后利息 126,119,854.11 元，2021 年末建发股份未分配利润为 1,990,811,826.77 元。建发股份综合考虑股东投资回报以及业务可持续发展等因素，拟定 2021 年度利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的总股本 2,863,422,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6 元（含税），共计派发现金红利 1,718,053,518.00 元，剩余未分配利润结转至 2022 年度。建发股份 2021 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，建发股份拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

建发股份于 2022 年 5 月 5 日、5 月 20 日、6 月 15 日分别完成了 2020 年限制性股票激励计划部分限制性股票的回购注销工作、2022 年限制性股票激励计划首次授予部分和预留授予部分的登记工作，因此建发股份的总股本由 2,863,422,530 股变更为 3,006,476,030 股。2022 年 7 月 7 日，建发股份以利润分配方案实施前的建发股份总股本 3,006,476,030 股为基数，向建发股份全体股东每股派发现金红利 0.6 元（含税），共计派发现金红利 1,803,885,618 元。

## （三）其他重要事项

根据 2011 年 9 月 16 日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

1、建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自 2013 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

2、福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，续租有关事项届时另行约定。

3、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

## 第五节 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》情况等

本募集说明书所载 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

发行人 2019 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2020）300011 号标准无保留意见审计报告。发行人 2020 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2021）3000004 号标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2022）3010018 号标准无保留意见审计报告。公司 2022 年 1-9 月财务报表未经审计。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报告以及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、重要会计政策变更

2019 年度及 2020 年度公司发生了重大的会计政策变更，具体情况如下：

（1）财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：①原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；②原“应收利息”“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；③原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；④原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；⑤原

“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；⑥原“应付利息”“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；⑦原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；⑧进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；⑨在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；⑩股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的发行人合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

（2）发行人所属厦门建发股份有限公司及其所属公司、上海致新医疗供应链管理股份有限公司及其所属公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，这些公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，自 2019 年度起执行新金融工具准则的公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

（3）财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，发行人已根据其要求按照一般企业财务报表格式、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、将“资产减值损失”“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损

失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

#### （4）投资性房地产业后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，增强发行人财务信息的准确性，发行人董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 1 月 1 日起，对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

#### （5）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

发行人董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

#### 会计政策变更对公司 2020 年资产负债表的影响项目及金额

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	累计影响数
交易性金融资产	67,087.21	835,916.88	768,829.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,714.75	-	-9,714.75
应收账款	1,094,581.98	1,011,495.72	-83,086.26
存货	17,352,993.93	17,485,657.75	132,663.82
合同资产	0.00	82,712.64	82,712.64
一年内到期的非流动资产	277,511.10	151,011.10	-126,500.00
其他流动资产	1,214,414.48	645,881.70	-568,532.78
可供出售金融资产	554,568.96	-	-554,568.96
长期股权投资	1,629,810.93	1,641,628.43	11,817.50
其他非流动金融资产	82,477.95	733,448.45	650,970.51
投资性房地产	919,763.04	1,243,698.25	323,935.22
固定资产	1,017,804.82	1,018,360.15	555.33

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	累计影响数
递延所得税资产	506,435.57	508,589.93	2,154.36
其他非流动资产	30,067.15	34,707.12	4,639.97
短期借款	495,636.16	495,723.66	87.50
预收款项	8,133,872.81	26,140.10	-8,107,732.70
合同负债	-	7,662,617.70	7,662,617.70
其他应付款	2,167,723.63	2,146,964.33	-20,759.30
其中：应付利息	20,759.30	-	-20,759.30
一年内到期的非流动负债	1,500,408.16	1,521,079.96	20,671.80
其他流动负债	319,368.43	904,112.46	584,744.03
递延收益	22,146.69	15,181.48	-6,965.20
递延所得税负债	87,751.19	192,438.80	104,687.61
资本公积	235,007.96	240,054.62	5,046.65
其他综合收益	47,497.02	41,769.85	-5,727.18
盈余公积	195,801.77	200,219.80	4,418.03
未分配利润	1,350,944.98	1,612,060.71	261,115.73
归属于母公司所有者权益合计	5,180,548.57	5,445,401.80	264,853.24
少数股东权益	4,480,637.56	4,614,309.15	133,671.59

### 会计政策变更对公司 2020 年利润表的影响项目及金额

单位：万元

项目	调整前	调整后	累计影响数
营业成本	31,635,203.65	31,610,422.06	-24,781.59
管理费用	153,746.06	153,797.28	51.22
公允价值变动收益	-2,204.21	-4,535.26	-2,331.05
所得税费用	316,319.88	322,739.91	6,420.03
净利润（净亏损以“-”号填列）	868,223.98	884,203.26	15,979.28
归属于母公司所有者的净利润	461,014.39	468,164.41	7,150.02
少数股东损益	407,209.59	416,038.85	8,829.26

2021 年度公司发生了重大的会计政策变更，具体情况如下：

（1）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。本集团（厦门建发股份有限公司及其子公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司及其子公司除外）于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则，厦门建发股份有限公司及其子公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司及其子公司已于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2020 年 1 月 1 日）之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前） 合并报表金额	2021 年 1 月 1 日（变更后） 合并报表金额
预收账款	27,841.90	8,549.91
合同负债	10,978,094.45	10,996,329.83
其他流动负债	1,124,749.16	1,125,805.76
其他非流动负债	1,000,000.00	1,008,418.72
递延收益	16,827.13	8,408.41

（2）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。本集团于 2021 年

1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的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。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人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；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项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；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团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，本集团根据《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，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本集团作为出租人

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，本集团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和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

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，本集团在首次执行日不重新评估资产转让是否符合 2021 年审计报告附注四、（二十八）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，本集团作为卖方（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，本集团作为卖方（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。

④执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 861,497,870.95 元，其中将于一年内到期的金额 150,084,307.05 元重分类至一年内到期的非流动负债，同时应付账款减少 960,528.32 元、其他应付款减少 3,567,983.32 元、长期应付款减少 1,961,756.72 元。本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 1,114,212,286.81 元；同时预付款项减少 11,902,965.30 元、其他流动资产增加 694.29 元、其他应收款减少 14,006,210.61 元、固定资产减少 3,438,244.93 元、长期待摊费用减少 72,326,512.15 元、无形资产减少 7,447,138.47 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额	2021 年 1 月 1 日（变更后）金额
------	-------------------------	-----------------------

	合并报表	合并报表
预付款项	2,701,387.91	2,700,197.61
其他应收款	3,042,589.94	3,041,189.32
其他流动资产	797,276.82	797,276.89
固定资产	932,308.15	931,964.32
无形资产	213,831.75	213,087.04
使用权资产	-	111,421.23
长期待摊费用	199,163.46	191,930.81
租赁负债	-	86,149.79
应付账款	3,337,236.00	3,337,139.95
其他应付款	2,318,919.84	2,318,563.04
一年内到期的非流动负债	1,755,651.15	1,770,659.59
长期应付款	456,845.64	456,649.46

### (3) 其他会计政策变更

单位：万元

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	联营公司厦门国际信托有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本集团根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-86.60
		年初未分配利润	55.93
		其他综合收益	-142.53
2	联营公司厦门农村商业银行股份有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本集团根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-129.40
		年初未分配利润	-129.40

### (4) 会计政策变更对合并报表的累计影响数

单位：万元

项目	2020/12/31	2021/1/1	累计影响数
预付款项	2,701,387.91	2,700,197.61	-1,190.30
其他应收款	3,042,589.94	3,041,189.32	-1,400.62
其他流动资产	797,276.82	797,276.89	0.07
长期股权投资	1,893,075.02	1,892,859.02	-216.00

固定资产	932,308.15	931,964.32	-343.82
使用权资产	-	111,421.23	111,421.23
无形资产	213,831.75	213,087.04	-744.71
长期待摊费用	199,163.46	191,930.81	-7,232.65
应付账款	3,337,236.00	3,337,139.95	-96.05
其他应付款	2,318,919.84	2,318,563.04	-356.80
预收账款	27,841.90	8,549.91	-19,291.99
合同负债	10,978,094.45	10,996,329.83	18,235.38
一年内到期的非流动负债	1,755,651.15	1,770,659.59	15,008.43
其他流动负债	1,124,749.16	1,125,805.76	1,056.61
长期应付款	456,845.64	456,649.46	-196.18
租赁负债	-	86,149.79	86,149.79
递延收益	16,827.13	8,408.41	-8,418.72
其他非流动负债	1,000,000.00	1,008,418.72	8,418.72
其他综合收益	92,489.12	92,346.59	-142.53
年初未分配利润	1,872,227.83	1,872,154.36	-73.47

2022 年 1-9 月，发行人不存在重大的会计政策变更事项。

## 2、重要会计估计变更

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

## 3、重大会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况：

#### 1、2019 年合并报表范围变化

##### （1）本期新纳入合并范围的主体

①新设二级子公司宁夏建发实业发展有限责任公司。

②会展集团下属子公司：厦门会展昌悦物业服务有限公司。

③建发旅游集团下属子公司：厦门建翔悦华酒店有限公司、北京颐豪酒店有限公司、厦门鑫安宾馆项目。

④建发新兴下属子公司

厦门建发新兴产业股权投资贰号合伙企业（有限合伙）、平潭建发伍号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发捌号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发玖号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发拾号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发拾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发拾贰号股权投资合伙企业（有限合伙）、平潭建发拾叁号股权投资合伙企业（有限合伙）、建发新兴（上海）创业投资有限公司、厦门建发西堤叁号投资合伙企业(有限合伙)。

⑤建发医疗下属子公司：上海致新医疗供应链管理股份有限公司。

⑥建发城服下属子公司

厦门翔安建发城建集团有限公司、厦门城熠投资有限公司、厦门建发城服工程管理有限公司、厦门建发城禹环境有限公司。

⑦建发股份下属子公司

浙江舜荣石化有限公司、越南天源贸易有限公司、香港天源贸易有限公司、建发长隆（台安）仓储有限公司、德尔医疗实业（成都）有限公司、厦门翔熙供应链管理有限公司、泸州建发原材料有限公司、天津利时咨询服务有限公司、东台市建发仓储有限公司、北京建发仓储服务有限公司、香港海裕有限公司、Megrez Shipping Co., Ltd.、Merak Shipping Co., Ltd.、Alioth Shipping Co., Limited、Alkaid Shipping Co., Limited、Dubhe Shipping Co., Limited、Mizar Shipping Co., Limited、Phecda Shipping Co., Limited、浙江建发能源有限公司、建发（西安）有限公司、长春宾捷汽车有限公司、云南恒迅驰汽车服务有限公司、青岛建发钢铁再生资源有限公司、天津建发钢铁再生资源有限公司。

上海益坤房地产开发有限公司、厦门益珑房地产开发有限公司、厦门瑞禾兴房屋拆迁服务有限公司、常熟建尚房地产开发有限公司、苏州兆悦房地产开发有限公司、太仓建仓房地产开发有限公司、张家港保税区鑫悦房地产有限公司、福州兆晋房地产开发有限公司、厦门益春置业有限公司、宁德兆投房地产有限公司、宁德兆行房地产有限公司、宁德兆裕房地产有限公司、福建兆盛房地产有限公司、福建兆睿房地产有限公司、南平市兆荣房地产有限公司、珠海悦发置业有限公司、南宁兆悦房地产开发有限公司、厦门利悦企业管理有限公司、厦门兆阳房屋拆迁

服务有限公司、厦门建发广悦商业管理有限公司、杭州怡兴物业管理有限公司、永泰怡家园物业管理有限公司、宁德怡顺物业管理有限公司、莆田怡瑞物业管理有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、武夷山怡辰物业管理有限公司、南平市延平区怡家园物业管理有限公司、深圳市怡家园物业管理有限公司、漳州怡卓物业管理有限公司、上杭怡诚物业管理有限公司、厦门汇珑房地产开发有限公司、苏州兆瑞房地产开发有限公司、连江兆裕房地产开发有限公司、连江兆悦房地产开发有限公司、福建兆发房地产有限公司、漳州怡家园物业服务有限公司、济南普中汇富置业有限公司、厦门兆旻隆房地产开发有限公司、厦门兆特置业有限公司、厦门建益融房地产有限公司。

赣州联宏物业服务有限公司、南昌联万置业有限公司、南昌联高置业有限公司、南昌联昌盛物业服务有限公司、南昌联湖科置业有限公司、南昌联交科置业有限公司、南昌联颐置业有限公司、武汉联瑞发房地产开发有限公司、武汉联瑞恒房地产开发有限公司、武汉联昌泰物业服务有限公司、杭州联宸房地产开发有限公司、杭州联晟发物业服务有限公司、江苏联辰置业有限公司、南京联康物业服务有限公司、鄂州联昌泰物业服务有限公司、重庆联馨物业服务有限公司、泉州联悦物业服务有限公司、漳州联悦置业有限公司、漳州联宸置业有限公司、柳州联发盛泰物业服务有限公司、莆田联茂置业有限公司、天津联达房地产开发有限公司、天津联发盛泰物业服务有限公司、厦门联晖智慧建筑科技有限公司、福州联发欣悦物业服务有限公司、扬州盛泰物业服务有限公司、厦门联发盛泰商业管理有限公司、深圳市盛锦投资管理有限公司、厦门锦深房地产开发有限公司、仙游兆挺置业有限公司、南宁兆盈房地产开发有限公司、Metro Award Tallawong Pty Ltd.。

## （2）本期不再纳入合并范围的主体

本年注销的子公司或孙公司：厦门巨悦时代文化传播有限公司、上海建发物资钢材仓储有限公司、南通建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、深圳建发国际货运代理有限公司、广州建发酒业有限公司、深圳建发家居有限公司、深圳建发酒业有限公司、重庆建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门市前格花田溪谷开发有限公司、天津联龙房地产开发有限公司、南京联陵物业服务有限公司。

### （3）其他合并范围变动

子公司名称	取得方式
深圳市盛锦投资管理有限公司	非同一控制下企业合并
厦门锦深房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
仙游兆挺置业有限公司	非同一控制下企业合并
南宁兆盈房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	非同一控制下企业合并
上海致新医疗供应链管理股份有限公司	非同一控制下企业合并
子公司名称	不再纳入原因
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	丧失控制权
镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	丧失控制权
厦门兆祁云房地产开发有限公司	丧失控制权
厦门市品传嵘置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传墅置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传江置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传富置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传瑞置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传隆置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传阳置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传君置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传城置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传盛置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传信置业有限公司	丧失控制权
厦门市品传颂置业有限公司	丧失控制权

## 2、2020 年合并报表范围变化

### （1）本期新纳入合并范围的主体

供应链下属子公司：天津建发能源发展有限公司、四川建发钢材仓储服务有限公司、厦门建发通商电子商务有限公司、建发东方（大连）物产有限公司、新加坡建源供应链管理有限公司、成都建发原材料贸易有限公司、广东宏通科仪有限公司、南京建尔发医疗科技有限公司、建发德尔（北京）医疗科技有限公司、南宁宾骋汽车有限公司、安徽建发纸业有限公司、厦门栢瑞供应链服务有限公司、重庆佰骏供应链服务有限公司、山东佰润纸业有限公司、广州建发国际货运代理有限公司、建发（重庆）实业有限公司、建发（海南）有限公司、建发（杭州）实业有限公司、EvergrowShippingCo.,Limited、EverupShippingCo.,Limited、PeonyShippingCo., Limited、ScorpioShippingCo., Limited、LibraShippingCo., Limited、CapricornShippingCo., Limited、AquilaShippingCo., Limited、

AquariusShippingCo.,Lmite、AglaiaShippingCo.,Limited、EratoShippingCo.,Limited。

建发房产下属子公司：龙岩利盈房地产开发有限公司、龙岩利恒房地产开发有限公司、厦门兆芸隆房地产开发有限公司、北京兆丰建融置业有限公司、福建兆驰房地产有限公司、杭州兆申房地产开发有限公司、福州兆鸿房地产开发有限公司、厦门景呈珑房地产开发有限公司、厦门景裕珑房地产开发有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司、建瓯悦城商业管理有限公司、杭州兆欣房地产有限公司、无锡建新房地产开发有限公司、苏州兆达房地产开发有限公司、南京兆祥房地产开发有限公司、厦门兆旭建设发展有限公司、苏州圣宏房地产开发有限公司、苏州欣吉房地产开发有限公司、南平嘉达房地产有限公司、苏州友运房地产开发有限公司、上海兆闵房地产开发有限公司、上海兆仁房地产开发有限公司、莆田品悦装修工程有限公司、厦门兆欣珑房地产开发有限公司、厦门兆和珑房地产开发有限公司、漳州利盛房地产开发有限公司、厦门益华圆投资有限公司、闽侯怡家园物业管理有限公司、南安汇嘉物业管理有限公司、南宁兆盛房地产开发有限公司、张家港建禧房地产开发有限公司、厦门兆鼎珑房地产开发有限公司、厦门兆升珑房地产开发有限公司、太仓建煜企业管理咨询有限公司、上海建发盛高企业发展有限公司、厦门兆裕翔房地产开发有限公司、厦门兆裕盛房地产开发有限公司、蚌埠建瑞房地产开发有限公司、无锡建腾房地产开发有限公司、厦门广悦建兴商业运营管理有限公司、厦门兆灏隆房地产开发有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、福建兆悦房地产开发有限公司、福州兆裕房地产开发有限公司、佛山市兆悦房地产开发有限公司、宁德兆恒房地产有限公司、厦门利永管理咨询有限公司、贵阳怡家园物业管理有限公司、北京怡创物业管理有限公司、厦门兆益盈房地产开发有限公司、厦门兆利盛房地产开发有限公司、厦门兆隆盛房地产开发有限公司、石狮兆裕置业有限公司、泉州兆源置业有限公司、宁德兆全房地产有限公司、宁德兆茂房地产有限公司、宁德兆荣房地产有限公司、淮安兆丰房地产开发有限公司、福州兆金房地产开发有限公司、厦门兆尊投资有限公司、株洲悦发房地产有限公司、诸暨兆裕房地产有限公司、济南兆泉房地产开发有限公司、南宁兆祥房地产开发有限公司、莆田兆鑫置业有限公司、无锡建升房地产开发有限公司、淮安市建合企业管理有限公司、南京品悦盛装修工程有限公司。

联发集团下属子公司：南昌联耀置业有限公司、南昌联盈置业有限公司、厦

门联永盛置业有限公司、柳州联泰置业有限公司、南昌联美置业有限公司、厦门联发城铁置业有限公司、柳州联欣置业有限公司、莆田联晟物业服务有限公司、杭州联毓房地产开发有限公司、合肥联辉房地产开发有限公司、南昌联誉房地产开发有限公司、南宁联发盛泰物业服务有限公司、深圳联粤房地产开发有限公司、杭州联阳房地产开发经营有限公司、漳州台商投资区联晟物业服务有限公司、南昌红悦联房地产开发有限公司、南昌联欣美房地产开发有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融泰置业有限公司、福州榕裕置业有限公司、莆田联融盛置业有限公司。

建发医疗下属子公司：上海建发致为医疗器械有限责任公司、上海致得企业管理有限公司。

新兴产业下属子公司：厦门建发新兴产业股权投资玖号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾壹号合伙企业(有限合伙)、厦门建发巨叶股权投资合伙企业(有限合伙)、C&DNO.7 HOLDINGS LIMITED。

建发城服下属子公司：厦门建发城服科技有限公司、厦门山海步道景区管理有限公司、厦门建发城远建设工程有限公司、厦门城屹建设有限公司。

## （2）本期不再纳入合并范围的主体

本期注销的子公司或孙公司：厦门联发电子广场管理有限公司、济南普中汇富置业有限公司、长沙兆悦房地产有限公司、厦门稳泓股权投资合伙企业(有限合伙)、成都兆悦企业管理有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、沐阳建发钢材仓储有限公司、嘉兴建发钢材仓储有限公司、新余建发钢材仓储有限公司、成安县建发钢材仓储有限公司、溧阳建发钢材仓储有限公司、天津建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、太仓建发仓储有限公司、东台市建发仓储有限公司、日照建发仓储物流有限公司、上海建发国际货运代理有限公司、上海建发贸易有限公司、杭州醇铭酒业有限公司、晋江建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司、厦门建邦资产管理服务有限公司、厦门嘉诚投资发展有限公司、厦门新迪培训服务有限公司、厦门建发旅游会展控股有限公司、厦门建发星汇电竞体育有限公司、平潭建发拾壹号股权投资合伙企业(有限合伙)。

## （3）其他合并范围变动

子公司名称	取得方式
-------	------

建发新兴产业国际投资有限公司	同一控制下企业合并
连江兆汇沣置业有限公司	非同一控制下企业合并
桐庐银悦商业发展有限公司	非同一控制下企业合并
桐庐兆银建设发展有限公司	非同一控制下企业合并
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
厦门市佰睿健康产业有限公司	非同一控制下企业合并
厦门恒融晨房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
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）	非同一控制下企业合并
新余市永越置业有限公司	非同一控制下企业合并
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）	非同一控制下企业合并
山东致新医疗供应链管理有限公司	非同一控制下企业合并
C&D NO.6 LIMITED	非同一控制下企业合并
厦门建发城服科技有限公司	非同一控制下企业合并
<b>子公司名称</b>	<b>不再纳入原因</b>
厦门市品传御置业有限公司	丧失控制权
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆曼隆房地产开发有限公司）	丧失控制权
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	丧失控制权
重庆金江联房地产开发有限公司	丧失控制权
南京荟宏置业有限公司	丧失控制权

### 3、2021 年合并报表范围变化

#### （1）本期新纳入合并范围的主体

##### ①供应链下属子公司

PT CND INTERNATIONAL TRADE INDONESIA、C&D MATERIAL INC.、C&D Clean Energy Germany GmbH、建发商事株式会社、捷昌（海南）国际供应链有限公司、厦门建发钢铁物流有限公司、厦门集金供应链有限公司、广东建颖发供应链管理有限公司、上海建朗尚达供应链管理有限公司、上海建力尚达供应链管理有限公司、上海建隆尚达新材料科技有限公司、包头建发物资有限公司、安陆建发钢铁再生资源有限公司、兰州建发钢铁再生资源有限公司、辽宁建德尚达再生资源有限公司、浙江晟茂博远供应链有限公司、金华胜博供应链管理有限公司、天津建发美锦能源有限公司、张家港保税区建发供应链有限公司、建发民生俄罗斯有限公司、国际汽车合作有限责任公司、香港信科有限公司、天津建鑫供应链管理有限公司、绥芬河市建发物产有限公司、建发（南通）港务有限公司、建发（临沂）供应链有限公司、厦门集昌供应链管理有限公司、厦门建发机电设

备供应链服务有限公司、佛山市宏通科学仪器有限公司、武汉建发光谷产业服务有限公司、南宁建益达供应链管理有限公司、天津星帆租赁有限公司、天津星鹭租赁有限公司、天津星誉租赁有限公司、深圳新仕达汽配贸易有限公司、福州众泽汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（沈阳）有限公司、厦门奥瀚汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（福州）有限公司、黑龙江三都国际贸易有限公司、浙江新纸源工贸有限公司、海南佰骏供应链服务有限公司、海南森虹贸易有限公司、海南先行国际贸易有限公司、Glenfor Investment Holding Limited、NCD Investment Holding Limited、天津恒茂供应链服务有限公司、厦门建发生活资材有限责任公司、建发（南宁）供应链服务有限公司、建发（南京）供应链服务有限公司、上海建魄清洁能源科技有限公司、连云港建魄清洁能源科技有限公司、厦门建发清源新能源有限公司、南京建发清洁能源有限公司、Artemis Shipping Co., Limited、Eurybia Shipping Co., Limited、GALATEA SHIPPING CO., Limited、HeraShipping Co., Limited、KALE SHIPPING CO., Limited、Tanya Shipping Co., Limited、Melissa Shipping Co., Limited、Asteria Shipping Co., Limited、Aoede Shipping Co., Limited、Eos Shipping Co., Limited、Apollo Shipping Co., Limited、Helen Shipping Co., Limited、Dione Shipping Co., Limited、Doris Shipping Co., Limited、Gaia shipping co., limited、Clio shipping co., limited、Mount Everest ShippingPte. Ltd.。

## ②建发房产下属子公司

江阴建瓴房地产开发有限公司、厦门景鸿胜房地产开发有限公司、厦门景勇胜房地产开发有限公司、厦门建垚悦房地产开发有限公司、厦门建盛悦房地产开发有限公司、厦门建瑞悦房地产开发有限公司、长沙兆祥房地产有限公司、厦门利璟管理咨询有限公司、上海兆祥崇房地产开发有限公司、武夷山山外悦居酒店管理有限公司、江阴建祥房地产开发有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利鸣房地产开发有限公司、南京兆盛房地产开发有限公司、重庆兆晟捷房地产开发有限公司、成都兆鑫麟房地产开发有限公司、宁德兆诚房地产有限公司、厦门兆澄垚投资有限公司、宁德兆臻房地产有限公司、厦门兆达盛房地产开发有限公司、厦门兆元盛房地产开发有限公司、宁德兆汇房地产有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、益阳悦发房地产有限公司、宁波兆瑞房地产有限公司、长沙兆荣房地产有限公司、南通兆发房地产开发有限公司、福州品悦行装修工程有限

公司、莆田兆融置业有限公司、南京兆坤房地产开发有限公司、温州兆家房地产有限公司、厦门兆和盛房地产开发有限公司、厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆汇盈房地产开发有限公司、上海兆钏房地产开发有限公司、莆田利臻建筑工程有限公司、南通兆祥房地产开发有限公司、泉州兆磊置业有限公司、南通兆坤企业管理有限公司、温州兆津企业管理有限公司、杭州兆汇房地产有限公司、杭州兆润房地产有限公司、福州兆煜珑房地产开发有限公司、福州兆禧珑房地产开发有限公司、福州兆元盛房地产开发有限公司、福州兆裕翔房地产开发有限公司、深圳兆悦房地产开发有限公司、广州市兆恒房地产开发有限公司、广州市泓瑞房地产开发有限公司、广州市泓盛房地产开发有限公司、广州市泓宇房地产开发有限公司、广州市兆旭房地产开发有限公司、杭州兆顺房地产有限公司、杭州兆悦房地产有限公司、杭州兆和房地产有限公司、杭州兆瑞房地产有限公司、杭州兆嘉房地产有限公司、宁波兆元盛房地产开发有限公司、宁波兆和珑房地产开发有限公司、宁波兆裕翔房地产开发有限公司、宁波兆禧珑房地产开发有限公司、宁德兆驰房地产有限公司、六安兆顺房地产开发有限公司、泉州兆隆置业有限公司、上饶兆颂置业有限公司、厦门兆源房屋拆迁服务有限公司、北京兆悦房地产开发有限公司、南宁兆润房地产开发有限公司、福州兆宇盛房地产开发有限公司、福州兆隆盛房地产开发有限公司、福州兆达盛房地产开发有限公司、福州兆汇盈房地产开发有限公司、济南兆悦装配建筑工程有限公司、上饶兆昱置业有限公司、莆田兆涵垚置业有限公司、宿迁兆悦房地产开发有限公司、佛山市悦发房地产开发有限公司、广州市兆悦房地产开发有限公司、武夷山兆益房地产有限公司、佛山市兆裕房地产开发有限公司、九江兆益房地产有限公司、桐庐兆禧房地产有限公司、济南兆瑞房地产开发有限公司、泉州兆华置业有限公司、六安建颂房地产开发有限公司、济南兆发房地产开发有限公司、宜兴建宜房地产开发有限公司、台州兆汇房地产有限公司、宁德兆瑞房地产有限公司、宁德兆福房地产有限公司、宁德兆润房地产有限公司、厦门兆荟信钟投资有限公司、合肥兆悦房地产开发有限公司、福清兆荣房地产开发有限公司、泉州兆恒置业有限公司、江门市建鑫置业有限公司、九江兆浔房地产有限公司、上海兆开企业管理有限公司、福州兆恒房地产开发有限公司、上海兆朗企业管理有限公司、黄石悦发房地产有限公司、徐州兆祥房地产开发有限公司、漳州兆澄房地产有限公司、江西亿凯房

地产有限公司、厦门兆正盈房地产开发有限公司、厦门兆腾达房地产开发有限公司、厦门兆和源房地产开发有限公司、江西兆骏房地产有限公司、莆田兆启置业有限公司、佛山兆泓瑞房地产开发有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司、泉州兆臻置业有限公司、台州兆汇禾企业管理有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司、福建兆恒房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、厦门旺俐股权投资有限公司、厦门兆樾投资有限公司、厦门垚汇投资有限公司、厦门垚泽投资有限公司、上饶兆东置业有限公司、南通璞颜装修工程有限公司、厦门添芸投资有限公司、福清兆锦房地产开发有限公司、宁德兆鸣房地产有限公司、福州品悦汇装修工程有限公司、厦门添旭投资有限公司、徐州建祥管理咨询有限公司、合肥建美房地产开发有限公司、福州兆硕房地产开发有限公司、莆田兆宇置业有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、成都兆和璟房地产开发有限公司、上海兆乾房地产开发有限公司、成都兆悦欣房地产开发有限公司、成都兆蓉禧房地产开发有限公司、泉州兆腾置业有限公司、泉州兆熙置业有限公司、长沙兆欣房地产有限公司、长沙兆辰房地产有限公司、上海怡俪装修工程有限公司、厦门添鹭房地产开发有限公司、厦门添兴房地产开发有限公司、北京兆裕房地产开发有限公司、佛山怡家园物业管理有限公司、厦门悦发商业管理有限公司、柳州怡家园物业管理有限公司、莆田信诚装修工程有限公司、石狮信诚装修工程有限公司、重庆怡仁物业管理有限公司、杭州品悦行装修工程有限公司、温州怡诚物业管理有限公司、湖南怡悦物业管理有限公司、龙岩美优雅轩装修工程有限公司、厦门信佳工程管理有限公司、温州怡兆物业管理有限公司、诸暨怡盛物业管理有限公司、龙岩怡家园南祥物业管理有限公司、福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司、义乌怡锦物业管理有限公司、江门怡家园物业管理有限公司、厦门迦善居建筑工程有限公司、厦门荟凌居建筑工程有限公司、南通奢梵装修工程有限公司、湖南怡仁物业管理有限公司、湖南怡旭物业管理有限公司、湖北怡悦物业管理有限公司、德阳怡家园物业管理有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司。

### ③联发集团下属子公司

合肥联昌弘物业服务有限公司、龙岩闽西南商业管理有限公司、大田闽西南开发建设有限公司、深圳联粤物业服务有限公司、漳州联嘉置业有限公司、重庆

联欣置业有限公司、西安联裕泰房地产开发有限公司、西安联宏泰房地产开发有限公司、福建闽西南建筑产业化有限公司、广州联粤房地产开发有限公司、厦门联嘉悦置业有限公司、广州联立房地产开发有限公司、福州榕盛置业有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、合肥联滨房地产开发有限公司、广州联粤物业服务有限公司、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、武汉联瑞兴房地产开发有限公司、福州君泰装修工程有限公司、厦门联正悦投资有限公司、厦门卓盛嘉业投资有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、厦门锦城万华投资有限公司、重庆联憬盛置业有限公司、合肥联荣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、深圳联明房地产开发有限公司、厦门闽西南投资有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、厦门万华锦业投资有限公司、厦门联嘉升工程管理有限公司、西安新联发房地产开发有限公司、厦门联招和悦投资有限公司。

④建发医疗下属子公司

广州致菱医疗供应链管理有限公司、建发致新(河北)供应链管理有限公司、喀什致新康德医疗供应链管理有限公司、山西致新健创供应链管理有限公司、邯郸致凌供应链管理有限公司、建发德尔(西安)医疗科技有限公司、厦门美迪加投资合伙企业(有限合伙)、厦门欣弘鼎医疗科技有限公司。

⑤新兴产业下属子公司

厦门建发新兴产业股权投资拾贰号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾叁号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾伍号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾捌号合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾玖号合伙企业(有限合伙)、厦门建发金旦股权投资合伙企业(有限合伙)、厦门建发聚耀股权投资合伙企业(有限合伙)、厦门西堤伍号投资合伙企业(有限合伙)、上海建发生科私募基金合伙企业(有限合伙)、上海建发富链私募基金合伙企业(有限合伙)、上海建发造强私募基金合伙企业(有限合伙)、上海建发造信私募基金合伙企业(有限合伙)、上海建发专善私募基金合伙企业(有限合伙)、C&D No.3 Holdings Limited、建发新兴创业投资(海南)有限公司、厦门建发恒稳壹号股权投资合伙企业(有限合伙)、厦门建发皆慧股权投资合伙企业(有限合伙)、厦门建发新兴产业股权投资拾陆

号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾柒号合伙企业（有限合伙）、厦门逸善股权投资合伙企业（有限合伙）、建之新（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）。

⑥建发城服下属子公司

南平建阳建发城建集团有限公司、龙岩建发城市服务有限责任公司、厦门星辰信息科技有限公司。

（2）本期不再纳入合并范围的主体

①供应链下属子公司

新余建发钢材仓储有限公司、Woodside Shipping Co., Limited、杭州醇铭酒业有限公司。

②建发房产下属子公司

厦门市品传珑置业有限公司、厦门市品传阔置业有限公司、厦门市品传鉴置业有限公司、厦门市品传慧置业有限公司、厦门市品传鸿置业有限公司、厦门市品传衡置业有限公司、厦门市品传恒置业有限公司、厦门市品传浩置业有限公司、厦门市品传豪置业有限公司、厦门市品传行置业有限公司、厦门市品传格置业有限公司、厦门市品传凡置业有限公司、厦门市品传发置业有限公司、厦门市品传蒂置业有限公司、厦门市品传第置业有限公司、厦门市品传德置业有限公司、厦门市品传道置业有限公司、厦门市品传聪置业有限公司、厦门市品传博置业有限公司、厦门市品传斌置业有限公司、厦门市品传彬置业有限公司、厦门市品传清置业有限公司、厦门市品传致置业有限公司、厦门市品传质置业有限公司、厦门市品传正置业有限公司、厦门市品传臻置业有限公司、厦门市品传泽置业有限公司、厦门市品传韵置业有限公司、厦门市品传悦置业有限公司、厦门市品传全置业有限公司、厦门市品传裕置业有限公司、厦门市品传瑜置业有限公司、厦门市品传愉置业有限公司、厦门市品传优置业有限公司、厦门市品传毅置业有限公司、厦门市品传逸置业有限公司、厦门市品传益置业有限公司、厦门市品传铁置业有限公司、厦门市品传艺置业有限公司、厦门市品传颐置业有限公司、厦门市品传怡置业有限公司、厦门市品传耀置业有限公司、厦门市品传雅置业有限公司、厦门市品传轩置业有限公司、厦门市品传旭置业有限公司、厦门市品传秀置业有限公司、厦门市品传兴置业有限公司、厦门市品传鑫置业有限公司、厦门市品传新

置业有限公司、厦门市品传贤置业有限公司、厦门市品传玺置业有限公司、厦门市品传文置业有限公司、厦门市品传维置业有限公司、厦门市品传威置业有限公司、厦门市品传腾置业有限公司、厦门市品传舒置业有限公司、厦门市品传仕置业有限公司、厦门市品传胜置业有限公司、厦门市品传圣置业有限公司、厦门市品传升置业有限公司、厦门市品传上置业有限公司、厦门市品传善置业有限公司、厦门市品传森置业有限公司、厦门市品传睿置业有限公司、厦门市品传锐置业有限公司、厦门市品传铨置业有限公司、厦门市品传强置业有限公司、厦门市品传目置业有限公司、厦门市品传茗置业有限公司、厦门市品传明置业有限公司、厦门市品传美置业有限公司、厦门市品传露置业有限公司、厦门市品传璐置业有限公司、厦门市品传禄置业有限公司、厦门市品传乐置业有限公司、厦门市品传蓝置业有限公司、厦门市品传兰置业有限公司、厦门市品传科置业有限公司、厦门市品传骏置业有限公司、厦门市品传精置业有限公司、厦门市品传晶置业有限公司、厦门市品传京置业有限公司、厦门市品传杰置业有限公司、厦门市品传建置业有限公司、厦门市品传佳置业有限公司、厦门市品传极置业有限公司、厦门市品传汇置业有限公司、厦门市品传华置业有限公司、厦门市品传宏置业有限公司、厦门市品传和置业有限公司、厦门市品传驰置业有限公司、厦门市品传凌置业有限公司、厦门市品传呈置业有限公司、厦门市品传昌置业有限公司、福建友顺房地产开发有限公司、福建嘉祥房地产开发有限公司、福州长盛房地产开发有限公司、厦门翥飕飕投资合伙企业（有限合伙）、厦门兆泉房地产开发有限公司、厦门建瑞房地产开发有限公司、厦门兆尚置业有限公司、厦门市品传甄置业有限公司、厦门市品传兆置业有限公司、厦门市品传昱置业有限公司、厦门市品传灵置业有限公司、厦门市品传晖置业有限公司、厦门市品传贵置业有限公司、厦门市品传冠置业有限公司。

③联发集团下属子公司

厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司、联发-财通定增 1 号资产管理计划、财通基金-联发 2 号资产管理计划。

④建发医疗下属子公司

北京天睿嘉弘软件有限公司、长治市致辉微康管理服务有限公司

（3）其他合并范围变动

子公司名称	取得方式
-------	------

厦门恒璨晨房地产开发有限公司（含宁波兆汇房地产有限公司）	非同一控制下企业合并
宁德兆悦房地产有限公司（含绍兴兆盛房地产有限公司）	非同一控制下企业合并
龙岩佰颐融房地产开发有限公司（含南宁兆荣房地产开发有限公司、苏州兆骏房地产开发有限公司、宿迁兆信房地产开发有限公司、龙岩利昇房地产开发有限公司）	非同一控制下企业合并
莆田兆宸置业有限公司（含柳州兆宸房地产开发有限公司）	非同一控制下企业合并
郑州银悦置业有限公司	非同一控制下企业合并
南安市园区置业发展有限公司	非同一控制下企业合并
龙岩利惠房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
厦门兆百俐房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
广州骏逸房地产有限公司（含江门市骏腾房地产开发有限公司）	非同一控制下企业合并
江阴鑫茂房地产有限公司	非同一控制下企业合并
洛阳泉舜物业服务有限公司	非同一控制下企业合并
厦门新合家物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
厦门兆智智能科技有限公司	非同一控制下企业合并
桂林苗荣房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
南京科鑫房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
徐州美屏房地产发展有限公司	非同一控制下企业合并
泉州金联房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
南昌泽美房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
桂林安君房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
南昌万坤置业有限公司	非同一控制下企业合并
厦门西堤伍号投资合伙企业（有限合伙）	非同一控制下企业合并
<b>子公司名称</b>	<b>不再纳入原因</b>
龙岩市建发汽车销售服务有限公司	丧失控制权
厦门恒远百润体育运动有限公司	丧失控制权
泉州建汇房地产开发有限公司	丧失控制权
厦门市品传蕊置业有限公司	丧失控制权
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	丧失控制权
建瓯中恒房地产有限公司	丧失控制权
建瓯发云房地产有限公司	丧失控制权
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	丧失控制权
仙游兆挺置业有限公司	丧失控制权
励德置业（福州）有限公司	丧失控制权
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	丧失控制权
南昌联高置业有限公司（含南昌联交科置业有限公司）	丧失控制权

#### 4、2022 年 1-9 月合并报表范围变化

##### （1）本期新纳入合并范围的主体

###### ①供应链下属子公司

建发（苏州）新能源有限公司、广西建发盛隆物流科技有限公司、兰州建发再生金属资源有限公司、成都建发电科机电设备有限公司、CarpoShippingCo.,Limited、泗洪建魄清洁能源有限公司、DikeShippingCo.,Limited、厦门建翔尚达有限公司、厦门昌翔利发贸易有限公司、厦门建致有限公司、柏亿（厦门）汽车销售有限公司、上海源鑫达供应链管理有限公司、四川宏炜泰国际贸易有限公司、厦门同金供应链有限公司、建发（淄博）供应链管理有限公司、深圳粤佰隆供应链服务有限公司、厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）、厦门建发有色资源有限公司、菲律宾厦门建发物流股份有限公司、PontosShippingCo.,Limited、T&YAGRI(BD)LIMITED、HuitengsilerShippingCo.,Limited、杭州新纸源供应链有限公司、山东远通再生资源回收有限公司、建发（哈尔滨）供应链服务有限公司、阳谷建发铜业有限公司、上海天源国际有限公司、山东建洲尚达钢铁有限公司、厦门粮源贸易有限公司、厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）、TALESUNCNDENERGYFrance、广西建发农产品有限公司、EireneShippingCo.,Limited、建发钢铁物流（天津）有限公司、建发（广东）预制菜运营管理有限公司、AtroposShippingCo.,Limited、NepheleShippingCo.,Limited、厦门建穗叁号投资合伙企业（有限合伙）、瑞启（厦门）能源有限公司。

## ②建发房产下属子公司

东山经济技术开发区开投房地产有限公司、贵州瑞铭房地产开发有限公司、贵州中天聚合房地产开发有限公司、漳州兆融房地产开发有限公司、漳州兆赫房地产开发有限公司、厦门城展物业管理有限公司、莆田利兆嘉建筑工程有限公司、福州兆鑫房地产开发有限公司、漳州兆庆房地产有限公司、北京兆昌房地产开发有限公司、厦门兆升房屋拆迁服务有限公司、漳州兆隆房地产有限公司、漳州兆耀房地产有限公司、漳州兆欣房地产有限公司、厦门豪亿物业管理有限公司、重庆兆祥房地产开发有限公司、莆田兆璟置业有限公司、宁波兆信房地产有限公司、北京朝艺装修工程有限公司、漳州兆源房地产有限公司、漳州兆汇房地产有限公司、杭州兆裕房地产有限公司、杭州兆越房地产有限公司、福安兆禾房地产有限公司、漳州兆捷房地产开发有限公司、霞浦兆顺房地产有限公司、厦门悦沅全投资有限公司、厦门悦禾全投资有限公司、厦门悦怡全实投资有限公司、上海兆琰房地产开发有限公司、福州兆玺房地产开发有限公司、福州兆坤房地产

开发有限公司、厦门禾港投资有限公司、厦门怡港投资有限公司、厦门沅港投资有限公司、厦门兆析房地产开发有限公司、上海古锋房地产开发有限公司、漳州兆云房地产有限公司、漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司。

③联发集团下属子公司

厦门领拓商业服务有限公司、莆田联中百置业有限公司、扬州联欣置业有限公司、泉州闽西南投资发展有限公司、三明闽西南投资发展有限公司、漳州闽西南投资发展有限公司、漳州漳龙闽西南园区开发有限公司、厦门联保嘉悦房地产开发有限公司、厦门联保和悦房地产开发有限公司、厦门好柿发生商业运营管理有限公司、三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司、长汀闽西南文旅发展有限公司。

④建发医疗下属子公司

上海建发致瑞生物科技有限公司、厦门建发弘爱医疗集团有限公司、建发德尔（天津）医学诊断器械有限公司、德琨（云南）医疗科技有限公司、德尔力禾（北京）医学诊断科技有限公司、新疆致新鸿瑞供应链管理有限公司、致新志承（云南）供应链管理有限公司。

⑤新兴产业下属子公司

南通建发海晟投资基金合伙企业（有限合伙）、北京建之新管理咨询合伙企业（有限合伙）、C&DNEOSTARNO.1 HOLDINGS LIMITED、C&DNEWHOLDINGSLIMITED。

⑥建发旅游下属子公司

厦门悦华餐饮管理有限公司。

（2）本期不再纳入合并范围的主体

①建发房产下属子公司

成都兆悦欣房地产开发有限公司、福建怡鹭路面新材料有限公司、南通璞颜装修工程有限公司、北京兆裕房地产开发有限公司。

②联发集团下属子公司

莆田联融泰置业有限公司。

③建发会展下属子公司

厦门沧江会展中心有限公司

### （3）其他合并范围变动

子公司名称	取得方式
森信纸业集团有限公司（含伟纸发展有限公司、伟纸（深圳）纸业发展有限公司、远通纸业（山东）有限公司）	非同一控制下企业合并
厦门凯通泰成汽车服务有限公司（含龙岩凯通泰成丰田汽车销售服务有限公司、厦门通威泰成汽车有限公司、泉州凯通泰成汽车服务有限公司）	非同一控制下企业合并
京首泰达(天津)再生资源产业科技有限公司	非同一控制下企业合并
东山经济技术开发区开投房地产有限公司	非同一控制下企业合并
贵州瑞铭房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
贵州中天聚合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
常州融誉置业有限公司	非同一控制下企业合并
厦门豪亿物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
子公司名称	不再纳入原因
成都润兆欣房地产开发有限公司（含成都兆悦欣房地产开发有限公司）	丧失控制权
福建怡鹭路面新材料有限公司	丧失控制权

## 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：

#### 1. 合并资产负债表

表：最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	9,860,045.73	9,548,226.99	5,915,376.65	3,897,949.06
交易性金融资产	913,846.47	197,841.73	253,881.74	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	-	-	-	9,714.75
衍生金融资产	58,381.08	13,458.66	57,436.29	1,478.95
应收票据	25,768.01	33,870.77	44,861.34	17,509.76
应收账款	2,425,884.98	1,314,456.57	957,212.76	1,094,581.98
应收款项融资	217,992.67	38,662.52	27,205.99	48,234.13
预付款项	6,145,999.14	3,299,463.03	2,701,387.91	1,658,057.03
其他应收款	6,690,015.58	5,529,977.13	3,042,589.94	2,789,295.94

存货	45,034,174.48	34,809,557.76	22,234,486.73	17,352,993.93
合同资产	56,138.96	83,052.49	68,011.56	-
一年内到期的非流动资产	298,933.72	171,768.93	105,206.47	277,511.10
其他流动资产	2,081,412.86	1,400,739.67	797,276.82	1,214,414.48
<b>流动资产合计</b>	<b>73,808,593.70</b>	<b>56,441,076.27</b>	<b>36,204,934.20</b>	<b>28,428,828.33</b>
<b>非流动资产:</b>				
债权投资	84,248.01	189,811.48	207,386.33	119,382.90
可供出售金融资产	-	-	-	554,568.96
长期应收款	317,399.08	490,756.41	459,346.04	322,069.01
长期股权投资	3,311,558.80	2,677,531.64	1,893,075.02	1,629,810.93
其他权益工具投资	-	-	2,400.19	2,400.19
其他非流动金融资产	1,881,887.11	1,699,881.86	1,273,878.13	82,477.95
投资性房地产	1,683,685.80	1,675,337.69	1,460,102.85	919,763.04
固定资产	1,076,578.46	1,045,361.88	932,308.15	1,017,804.82
在建工程	99,712.86	51,078.94	72,330.31	74,376.58
使用权资产	124,518.82	121,483.30	-	-
无形资产	230,284.03	215,823.97	213,831.75	201,010.00
开发支出	1,889.59	1,103.10	632.76	424.68
商誉	124,536.98	121,405.27	56,585.64	56,508.57
长期待摊费用	166,507.23	178,002.74	199,163.46	188,541.82
递延所得税资产	1,256,813.20	852,065.40	653,135.65	506,435.57
其他非流动资产	148,524.57	123,161.74	67,678.15	30,067.15
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,508,144.53</b>	<b>9,442,805.41</b>	<b>7,491,854.42</b>	<b>5,705,642.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>84,316,738.24</b>	<b>65,883,881.68</b>	<b>43,696,788.63</b>	<b>34,134,470.51</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	2,905,023.37	1,090,210.49	202,120.15	495,636.16
交易性金融负债	-	-	-	4,609.89
衍生金融负债	29,495.31	45,157.58	59,017.04	11,232.82
应付票据	4,473,994.87	2,083,583.31	1,505,512.43	1,306,088.88
应付账款	5,295,015.15	4,698,452.51	3,337,236.00	2,668,868.17
预收款项	16,150.80	10,372.06	27,841.90	8,133,872.81
合同负债	28,841,844.62	19,627,838.71	10,978,094.45	-
应付职工薪酬	321,948.15	379,871.24	293,597.60	246,825.14

应交税费	641,005.21	759,308.73	688,894.30	516,743.66
其他应付款	3,639,838.06	4,119,930.33	2,318,919.84	2,167,723.63
一年内到期的非流动负债	1,823,516.16	1,734,206.17	1,755,651.15	1,500,408.16
其他流动负债	2,870,243.88	2,010,137.10	1,124,749.16	319,368.43
<b>流动负债合计</b>	<b>50,858,075.57</b>	<b>36,559,068.21</b>	<b>22,291,634.02</b>	<b>17,371,377.76</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,506,734.85	6,286,446.94	4,523,232.69	3,702,272.03
应付债券	4,399,332.38	3,522,883.05	3,177,855.14	2,778,073.63
租赁负债	104,849.47	94,850.70	-	-
长期应付款	31,826.45	227,979.24	456,845.64	197,741.24
预计负债	19,131.67	21,666.26	15,834.54	13,921.84
递延收益	56,949.86	8,494.09	16,827.13	22,146.69
递延所得税负债	426,131.52	350,442.29	261,684.23	87,751.19
其他非流动负债	1,260,311.67	1,416,121.67	1,000,000.00	300,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,805,267.87</b>	<b>11,928,884.25</b>	<b>9,452,279.36</b>	<b>7,101,906.62</b>
<b>负债合计</b>	<b>63,663,343.43</b>	<b>48,487,952.46</b>	<b>31,743,913.38</b>	<b>24,473,284.38</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本	675,000.00	675,000.00	675,000.00	675,000.00
其他权益工具	2,866,936.10	2,402,109.97	2,531,814.65	2,674,764.15
资本公积	284,933.23	358,531.20	312,943.51	235,007.96
其他综合收益	92,910.20	81,097.52	92,489.12	47,497.02
盈余公积	264,966.67	264,966.67	237,250.18	195,801.77
一般风险准备	863.14	863.14	863.14	1,532.68
未分配利润	2,210,252.90	2,380,624.40	1,872,227.83	1,350,944.98
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>6,395,862.24</b>	<b>6,163,192.90</b>	<b>5,722,588.42</b>	<b>5,180,548.57</b>
少数股东权益	14,257,532.56	11,232,736.32	6,230,286.82	4,480,637.56
<b>所有者权益合计</b>	<b>20,653,394.80</b>	<b>17,395,929.22</b>	<b>11,952,875.25</b>	<b>9,661,186.13</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>84,316,738.24</b>	<b>65,883,881.68</b>	<b>43,696,788.63</b>	<b>34,134,470.51</b>

## 2. 合并利润表

表：最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	<b>57,545,324.20</b>	<b>71,957,617.19</b>	<b>44,237,231.25</b>	<b>33,969,014.52</b>
营业收入	57,545,324.20	71,957,617.19	44,237,231.25	33,969,014.52
营业总成本	<b>57,067,903.13</b>	<b>70,649,878.40</b>	<b>43,026,410.34</b>	<b>32,964,430.87</b>
营业成本	56,007,942.09	69,307,751.01	41,738,817.34	31,635,203.65
营业税金及附加	65,622.52	98,165.96	276,791.13	219,024.92
销售费用	710,207.77	845,837.34	658,325.54	810,372.19
管理费用	132,518.69	182,620.42	179,973.58	153,746.06
研发费用	10,599.97	7,622.40	1,272.99	1,332.11
财务费用	141,012.09	207,881.27	171,229.78	144,751.94
加： 其他收益	64,301.51	51,664.46	31,053.89	19,712.20
投资收益	123,952.01	623,306.68	298,005.63	220,981.64
公允价值变动收益	-59,519.13	61,303.42	188,394.46	-2,204.21
信用减值损失	-73,197.52	-22,254.90	-22,787.42	-6,582.06
资产减值损失	-22,205.49	-144,132.19	-204,123.76	-68,489.22
资产处置收益	9,611.98	1,990.81	336.72	1,650.12
营业利润	<b>520,364.43</b>	<b>1,879,617.06</b>	<b>1,501,700.44</b>	<b>1,169,652.11</b>
加： 营业外收入	42,939.31	25,684.58	15,448.92	22,640.19
减： 营业外支出	9,204.70	9,858.12	14,417.04	7,748.44
利润总额	<b>554,099.05</b>	<b>1,895,443.52</b>	<b>1,502,732.33</b>	<b>1,184,543.85</b>
减： 所得税	152,287.76	527,441.41	422,661.95	316,319.88
净利润	<b>401,811.29</b>	<b>1,368,002.10</b>	<b>1,080,070.38</b>	<b>868,223.98</b>
减： 少数股东损益	365,725.52	649,348.03	422,769.61	407,209.59
归属于母公司所有者的净利润	<b>36,085.77</b>	<b>718,654.08</b>	<b>657,300.78</b>	<b>461,014.39</b>

### 3. 合并现金流量表

表：最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	73,152,408.30	88,092,659.83	50,650,508.76	39,817,747.59
收到的税费返还	191,495.82	155,350.17	120,086.21	136,275.55
收到其他与经营活动有关的现金	2,599,678.24	9,495,261.50	4,509,563.03	4,516,365.60

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	<b>75,943,582.36</b>	<b>97,743,271.50</b>	<b>55,280,158.00</b>	<b>44,470,388.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	72,196,613.52	85,849,065.96	48,986,436.56	36,420,826.83
支付给职工以及为职工支付的现金	681,404.15	700,840.04	512,163.32	473,695.34
支付的各项税费	1,308,377.14	1,454,940.73	882,421.98	964,757.37
支付其他与经营活动有关的现金	4,017,452.78	9,765,917.17	3,911,331.64	5,460,690.93
经营活动现金流出小计	<b>78,203,847.58</b>	<b>97,770,763.91</b>	<b>54,292,353.50</b>	<b>43,319,970.47</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,260,265.22</b>	<b>-27,492.41</b>	<b>987,804.51</b>	<b>1,150,418.27</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,860,156.59	3,050,530.76	4,244,883.76	1,704,576.92
取得投资收益收到的现金	-31,490.35	91,445.52	158,031.34	106,708.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,221.82	17,169.35	15,664.92	20,978.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	516.82	5,893.35	4,097.97	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,073,778.75	2,231,006.39	1,572,730.52	804,490.95
投资活动现金流入小计	<b>3,929,183.62</b>	<b>5,396,045.37</b>	<b>5,995,408.52</b>	<b>2,636,755.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,384.89	150,244.74	137,090.61	211,571.98
投资支付的现金	4,769,108.44	3,900,011.01	4,378,243.71	2,276,747.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,592.39	122,665.57	304.70	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,872,462.47	2,653,977.71	1,761,211.88	1,538,365.36
投资活动现金流出小计	<b>6,759,548.19</b>	<b>6,826,899.02</b>	<b>6,276,850.90</b>	<b>4,026,684.79</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-2,830,364.57</b>	<b>-1,430,853.64</b>	<b>-281,442.38</b>	<b>-1,389,929.79</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,469,207.56	4,063,215.60	1,746,647.28	865,571.80
取得借款收到的现金	17,366,454.42	20,633,217.52	14,171,363.52	11,756,599.10
收到其他与筹资活动有关的现金	2,689,672.77	6,016,166.72	3,011,158.67	1,100,427.16
筹资活动现金流入小计	<b>23,525,334.75</b>	<b>30,712,599.84</b>	<b>18,929,169.47</b>	<b>13,722,598.06</b>
偿还债务支付的现金	13,763,411.09	17,843,433.39	13,076,193.31	9,519,357.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,056,857.71	1,061,356.16	1,051,151.36	854,035.72

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	4,056,096.77	6,947,870.91	3,234,820.65	1,974,527.33
筹资活动现金流出小计	<b>18,876,365.57</b>	<b>25,852,660.47</b>	<b>17,362,165.31</b>	<b>12,347,920.56</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>4,648,969.18</b>	<b>4,859,939.37</b>	<b>1,567,004.16</b>	<b>1,374,677.50</b>
汇率变动对现金的影响	1,605.45	28,626.24	28,123.58	15,170.96
现金及现金等价物净增加额	<b>-440,055.16</b>	<b>3,430,219.56</b>	<b>2,301,489.87</b>	<b>1,150,336.93</b>
期初现金及现金等价物余额	9,009,109.81	5,578,890.25	3,277,400.38	2,127,063.44
期末现金及现金等价物余额	<b>8,569,054.65</b>	<b>9,009,109.81</b>	<b>5,578,890.25</b>	<b>3,277,400.38</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：

### 1.母公司资产负债表

表：最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	330,496.54	178,521.75	285,108.76	169,218.97
交易性金融资产	840,000.00	121,043.77	130,514.23	
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	-	-	-	0.96
应收票据	-	-	-	-
应收账款	73.46	3.60	-	-
预付款项	125.65	246.45	823.32	799.62
其他应收款	1,387,219.08	1,229,462.06	1,150,656.10	1,753,810.04
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,000.00	3,000.00	-	130,000.00
其他流动资产	2,982.54	-	-	1,241.35
<b>流动资产合计</b>	<b>2,563,897.27</b>	<b>1,532,277.63</b>	<b>1,567,102.40</b>	<b>2,055,070.94</b>
<b>非流动资产：</b>				-
债权投资	7,810.00	3,810.00	3,810.00	
可供出售金融资产	-	-	-	117,690.08
长期股权投资	3,228,302.39	3,148,225.29	2,719,232.95	2,399,028.13
其他非流动金融资产	52,174.36	95,691.88	186,306.28	-
投资性房地产	515,031.86	515,031.86	577,581.25	245,070.70

固定资产	22,359.23	24,903.33	28,567.60	11,260.06
在建工程	49,455.35	13,333.11	949.95	919.97
使用权资产	309.53	343.01	-	-
无形资产	7,969.79	8,173.91	9,088.20	5,002.13
长期待摊费用	12,659.70	14,240.65	16,509.48	10,036.23
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,896,072.20</b>	<b>3,823,753.02</b>	<b>3,542,045.71</b>	<b>2,789,007.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,459,969.47</b>	<b>5,356,030.65</b>	<b>5,109,148.11</b>	<b>4,844,078.25</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	150,000.00	-	-	60,000.00
预收款项	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	4,082.42	4,105.94	8,467.16	1,443.60
应付职工薪酬	935.25	2,970.83	2,155.64	1,708.03
应交税费	1,860.02	2,132.36	3,963.04	2,716.96
其他应付款	100,387.13	9,372.51	2,836.37	71,318.12
一年内到期的非流动负债	332,315.48	324,008.86	320,946.81	-
其他流动负债	-		-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>589,580.30</b>	<b>342,590.49</b>	<b>338,369.02</b>	<b>137,186.71</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	711,450.00	300,000.00	300,000.00	-
应付债券	768,892.71	618,843.94	349,029.82	648,205.31
租赁负债	273.66	315.25	-	-
长期应付款		-	-	-
递延收益	1,013.97	1,123.17	502.84	569.88
递延所得税负债		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,481,630.34</b>	<b>920,282.37</b>	<b>649,532.65</b>	<b>648,775.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,071,210.64</b>	<b>1,262,872.86</b>	<b>987,901.67</b>	<b>785,961.90</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本	675,000.00	675,000.00	675,000.00	675,000.00
其他权益工具	2,866,936.10	2,402,109.97	2,531,814.65	2,674,764.15
资本公积	279,786.26	274,295.97	245,615.74	178,815.58
盈余公积	261,886.59	261,886.59	234,170.10	182,863.56
未分配利润	275,049.33	444,418.07	390,718.04	322,808.32

其他综合收益	30,100.56	35,447.19	43,927.92	23,864.74
所有者权益合计	<b>4,388,758.84</b>	<b>4,093,157.79</b>	<b>4,121,246.45</b>	<b>4,058,116.35</b>
负债和所有者权益总计	<b>6,459,969.47</b>	<b>5,356,030.65</b>	<b>5,109,148.11</b>	<b>4,844,078.25</b>

## 2.母公司利润表

表：最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	<b>8,053.19</b>	<b>11,110.92</b>	<b>10,090.74</b>	<b>9,841.25</b>
营业收入	8,053.19	11,110.92	10,090.74	9,841.25
营业总成本	<b>43,295.94</b>	<b>51,677.79</b>	<b>26,960.32</b>	<b>42,889.80</b>
营业成本	322.65	324.04	56.49	8,712.38
营业税金及附加	1,348.94	3,589.18	2,626.32	1,783.76
管理费用	20,837.42	24,786.82	18,975.40	17,138.35
财务费用	20,786.92	22,977.75	5,302.11	15,255.31
资产减值损失	-	-	-	951.49
公允价值变动收益	-18,849.50	-82,256.65	40,463.22	0.29
投资收益	91,256.68	400,349.14	347,179.20	347,073.49
信用减值损失	-	-51.99	-29.01	-
资产处置收益	22.82	0.15	7.53	690.09
其他收益	153.07	290.29	274.52	60.81
营业利润	<b>37,340.33</b>	<b>277,764.08</b>	<b>371,025.89</b>	<b>313,824.65</b>
加：营业外收入	4,766.62	32.69	65.38	217.02
减：营业外支出	248.41	631.87	787.48	211.16
利润总额	<b>41,858.53</b>	<b>277,164.90</b>	<b>370,303.80</b>	<b>313,830.50</b>
净利润	<b>41,858.53</b>	<b>277,164.90</b>	<b>370,303.80</b>	<b>313,830.50</b>

## 3.母公司现金流量表

表：最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	107,867.19	111,341.27	617,377.00	42,082.24
经营活动现金流入小计	<b>107,867.19</b>	<b>111,341.27</b>	<b>617,377.00</b>	<b>42,082.24</b>

支付给职工以及为职工支付的现金	7,020.26	6,412.45	5,708.20	4,654.88
支付的各项税费	4,479.21	10,183.94	5,665.57	2,074.81
支付其他与经营活动有关的现金	140,273.09	150,512.04	289,817.21	501,498.89
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>151,772.56</b>	<b>167,108.43</b>	<b>301,190.98</b>	<b>508,228.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-43,905.36</b>	<b>-55,767.15</b>	<b>316,186.02</b>	<b>-466,146.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	1,697,602.76	1,509,124.74	1,887,902.78	883,966.14
取得投资收益收到的现金	65,688.60	156,671.08	205,356.66	160,455.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25.76	0.16	41.80	1,987.87
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	13,307.11	828.29
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,763,317.12</b>	<b>1,665,795.98</b>	<b>2,106,608.35</b>	<b>1,047,237.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,478.94	19,463.66	1,139.01	3,278.88
投资支付的现金	2,452,458.80	1,625,769.03	2,035,874.89	765,574.35
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	364.86	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,488,937.74</b>	<b>1,645,232.69</b>	<b>2,037,378.76</b>	<b>768,853.23</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-725,620.62</b>	<b>20,563.29</b>	<b>69,229.59</b>	<b>278,384.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	771,132.08	346,453.46	1,166,000.00	146,752.00
取得借款收到的现金	1,061,450.00	1,205,000.00	1,290,000.00	2,132,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	25.35	-	1.26
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,832,582.08</b>	<b>1,551,478.81</b>	<b>2,456,000.00</b>	<b>2,278,753.26</b>
偿还债务支付的现金	350,000.00	939,583.01	1,050,000.00	1,801,738.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	256,648.48	229,115.10	387,749.72	242,871.18
支付其他与筹资活动有关的现金	304,432.82	454,138.49	1,287,652.92	7,429.71
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>911,081.30</b>	<b>1,622,836.60</b>	<b>2,725,402.64</b>	<b>2,052,039.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>921,500.78</b>	<b>-71,357.80</b>	<b>-269,402.64</b>	<b>226,713.54</b>
汇率变动对现金的影响		-0.01	-0.01	0.01
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>151,974.80</b>	<b>-106,561.66</b>	<b>116,012.95</b>	<b>38,951.48</b>
期初现金及现金等价物余额	178,521.19	285,082.86	169,069.91	130,118.43
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>330,495.99</b>	<b>178,521.19</b>	<b>285,082.86</b>	<b>169,069.91</b>

## （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1-9月(末)	2021年(末)	2020年(末)	2019年(末)
总资产(亿元)	8,431.67	6,588.39	4,369.68	3,413.45
总负债(亿元)	6,366.33	4,848.80	3,174.39	2,447.33
全部债务(亿元)	2,010.86	1,471.73	1,116.44	978.71
所有者权益(亿元)	2,065.34	1,739.59	1,195.29	966.12
营业总收入(亿元)	5,754.53	7,195.76	4,423.72	3,396.90
利润总额(亿元)	55.41	189.54	150.27	118.45
净利润(亿元)	40.18	136.80	108.01	86.82
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-	99.41	92.77	82.40
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	3.61	71.87	65.73	46.10
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-226.03	-2.74	98.78	115.04
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-283.04	-143.09	-28.14	-138.99
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	464.90	485.99	156.70	137.47
流动比率	1.45	1.54	1.62	1.64
速动比率	0.57	0.59	0.63	0.64
资产负债率(%)	75.51	73.60	72.65	71.70
债务资本比率(%)	49.33	45.83	48.29	50.32
营业毛利率(%)	2.67	3.68	5.65	6.87
平均总资产回报率(%)	-	3.97	4.45	4.57
加权平均净资产收益率(%)	-	9.32	9.99	9.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-	6.75	8.92	9.20
EBITDA(亿元)	-	227.81	184.14	148.63
EBITDA全部债务比(%)	-	15.48	16.49	15.19
EBITDA利息倍数	-	4.77	3.08	2.94
应收账款周转率	30.77	63.35	43.12	38.25
存货周转率	1.40	2.43	2.11	2.05

注：（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；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

（4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

（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)  $\div 2 \times 100\%$ ;

(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;

(8)  $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$ ;

(9)  $EBITDA \text{ 全部债务比} (\%) = EBITDA / \text{全部债务} \times 100\%$ ;

(10)  $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$ ;

(11)  $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{平均应收账款}$ ;

(12)  $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{平均存货}$ ;

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,860,045.73	11.69	9,548,226.99	14.49	5,915,376.65	13.54	3,897,949.06	11.42
交易性金融资产	913,846.47	1.08	197,841.73	0.30	253,881.74	0.58	67,087.21	0.20
应收票据	25,768.01	0.03	33,870.77	0.05	44,861.34	0.10	17,509.76	0.05
应收账款	2,425,884.98	2.88	1,314,456.57	2.00	957,212.76	2.19	1,094,581.98	3.21
预付款项	6,145,999.14	7.29	3,299,463.03	5.01	2,701,387.91	6.18	1,658,057.03	4.86
其他应收款	6,690,015.58	7.93	5,529,977.13	8.39	3,042,589.94	6.96	2,789,295.94	8.17
存货	45,034,174.48	53.41	34,809,557.76	52.83	22,234,486.73	50.88	17,352,993.93	50.84
其他流动资产	2,081,412.86	2.47	1,400,739.67	2.13	797,276.82	1.82	1,214,414.48	3.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	9,714.75	0.03
衍生金融资产	58,381.08	0.07	13,458.66	0.02	57,436.29	0.13	1,478.95	0.00
应收款项融资	217,992.67	0.26	38,662.52	0.06	27,205.99	0.06	48,234.13	0.14
合同资产	56,138.96	0.07	83,052.49	0.13	68,011.56	0.16	-	-
一年内到期的非流动资产	298,933.72	0.35	171,768.93	0.26	105,206.47	0.24	277,511.10	0.81
<b>流动资产合计</b>	<b>73,808,593.70</b>	<b>87.54</b>	<b>56,441,076.27</b>	<b>85.67</b>	<b>36,204,934.20</b>	<b>82.85</b>	<b>28,428,828.33</b>	<b>83.28</b>
固定资产	1,076,578.46	1.28	1,045,361.88	1.59	932,308.15	2.13	1,017,804.82	2.98
在建工程	99,712.86	0.12	51,078.94	0.08	72,330.31	0.17	74,376.58	0.22
使用权资产	124,518.82	0.15	121,483.30	0.18	-	-	-	-
无形资产	230,284.03	0.27	215,823.97	0.33	213,831.75	0.49	201,010.00	0.59
商誉	124,536.98	0.15	121,405.27	0.18	56,585.64	0.13	56,508.57	0.17
其他非流动资产	148,524.57	0.18	123,161.74	0.19	67,678.15	0.15	30,067.15	0.09
债权投资	84,248.01	0.10	189,811.48	0.29	207,386.33	0.47	119,382.90	0.35

## 资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产							554,568.96	1.62
长期应收款	317,399.08	0.38	490,756.41	0.74	459,346.04	1.05	322,069.01	0.94
长期股权投资	3,311,558.80	3.93	2,677,531.64	4.06	1,893,075.02	4.33	1,629,810.93	4.77
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00	2,400.19	0.01	2,400.19	0.01
其他非流动金融资产	1,881,887.11	2.23	1,699,881.86	2.58	1,273,878.13	2.92	82,477.95	0.24
投资性房地产	1,683,685.80	2.00	1,675,337.69	2.54	1,460,102.85	3.34	919,763.04	2.69
开发支出	1,889.59	0.00	1,103.10	0.00	632.76	0.00	424.68	0.00
长期待摊费用	166,507.23	0.20	178,002.74	0.27	199,163.46	0.46	188,541.82	0.55
递延所得税资产	1,256,813.20	1.49	852,065.40	1.29	653,135.65	1.49	506,435.57	1.48
非流动资产合计	<b>10,508,144.53</b>	<b>12.46</b>	<b>9,442,805.41</b>	<b>14.33</b>	<b>7,491,854.42</b>	<b>17.15</b>	<b>5,705,642.18</b>	<b>16.72</b>
资产总计	<b>84,316,738.24</b>	<b>100.00</b>	<b>65,883,881.68</b>	<b>100.00</b>	<b>43,696,788.63</b>	<b>100.00</b>	<b>34,134,470.51</b>	<b>100.00</b>

## 1、货币资金

最近三年及一期末，公司的货币资金分别为 3,897,949.06 万元、5,915,376.65 万元、9,548,226.99 万元及 9,860,045.73 万元，总体呈上升势头。

2019 年末货币资金 3,897,949.06 万元，比 2018 年末增加 1,291,637.12 万元，增幅 49.56%，主要是由于发行债券募集的资金导致货币资金增加。2020 年末货币资金 5,915,376.65 万元，较 2019 年末增加 2,017,427.59 万元，增幅 51.76%，主要原因因为当年度收回投资收到的现金增加及新增直接融资、间接融资收到的现金增加。2021 年末货币资金 9,548,226.99 万元，比 2020 年末增加 3,632,850.34 万元，增幅 61.41%，主要原因因为公司经营规模大幅增长，相应增加资金储备。2022 年 9 月末货币资金 9,860,045.73 万元，比 2021 年末增加 311,818.74 万元，变动较小。截至 2022 年 9 月 30 日，公司所有权受到限制的货币资金为 129.10 亿元，主要为押金、保证金等。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及交易性金融资产

最近三年及一期末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及交易性金融资产余额之和分别为 76,801.96 万元、253,881.74 万元、197,841.73 万元及 913,846.47 万元。公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产主要是股票投资、新股发行网下配售股票及短期内可赎回的银行理财产品。

2019 年末，该项资产 76,801.96 万元，较 2018 年末增加 54,416.10 万元，主

要系发行人持有的银行理财产品及资产支持证券等债务工具投资余额增加较多。2020 年起，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额 0 万元，系根据新金融工具准则，原计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的项目调整至交易性金融资产所致。近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额分别为 67,087.21 万元、253,881.74 万元、197,841.73 万元及 913,846.47 万元，报告期内，交易性金融资产余额逐年递增，系根据新金融工具准则原计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的项目调整至交易性金融资产及报告期内发行人持有的债务工具投资、权益工具投资增加所致。报告期内发行人持有的权益工具投资主要系持有的上市公司股票，债务工具投资主要系持有的银行理财产品及资产支持证券。

表：截至 2022 年 9 月末发行人交易性金融资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末余额	2021 年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	913,846.47	197,841.73
其中：债务工具投资	873,348.45	164,163.79
权益工具投资	40,498.02	33,677.94
合计	<b>913,846.47</b>	<b>197,841.73</b>

### 3、衍生金融资产

公司的衍生金融资产主要为期货合约和远期外汇合约，最近三年及一期末，该项资产余额分别为 1,478.95 万元、57,436.29 万元、13,458.66 万元和 58,381.08 万元。该项资产金额变动的原因主要是其公允价值的变动以及公司根据业务所需而进行的头寸管理。

表：近一年及一期末衍生金融资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末公允价值	2021 年末公允价值
期货合约	57,876.47	10,120.08
远期外汇合约	-	1,223.34
期权合约	-	146.53
套期工具	504.61	1,968.71
合计	<b>58,381.08</b>	<b>13,458.66</b>

### 4、应收票据

最近三年及一期末，公司的应收票据余额分别为 17,509.76 万元、44,861.34 万元、33,870.77 万元和 25,768.01 万元。

2019 年末，应收票据 17,509.76 万元，较 2018 年末减少 43,163.95 万元，降幅为 71.14%，主要是由于发行人的子公司厦门建发股份有限公司报告期根据新金融工具准则，部分原计入应收票据的项目调整至应收款项融资所致。2020 年末，应收票据余额 44,861.34 万元，较 2019 年末增加 27,351.58 万元，增幅为 156.21%，主要原因系以银行承兑汇票结算的贸易销售业务增加。2021 年末，应收票据余额为 33,870.77 万元，较 2020 末减少-10,990.57 万元，减幅为-24.50%，系当期以银行承兑汇票结算的贸易销售业务减少所致。2022 年 9 月末，应收票据余额 25,768.01 万元，较 2021 年末减少 8,102.76 万元，降幅为 23.92%。

## 5、应收账款

公司应收账款按照相关会计政策，划分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款、按组合计提坏账准备的应收账款和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款等几大类。最近三年及一期末，公司的应收账款账面价值为 1,094,581.98 万元、957,212.76 万元、1,314,456.57 万元和 2,425,884.98 万元。

2019 年末，公司应收账款 1,094,581.98 万元，较 2018 年末增加 413,143.38 万元，增幅为 60.63%，主要是由于本公司医疗板块 2019 年度并购增加的应收账款所致。2020 年末，公司应收账款余额 957,212.76 万元，较 2019 年末减少 137,369.22 万元，降幅为 12.55%，主要原因为发行人加强应收款项回收，期初部分应收款项按约定收回。2021 年末公司应收账款余额 1,314,456.57 万元，较 2020 年末增加 357,243.81 万元，增幅为 37.32%，主要是由于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。2022 年 9 月末公司应收账款余额 2,425,884.98 万元，较 2021 年末增加 1,111,428.41 万元，增幅为 84.55%，主要原因为供应链运营业务规模扩大，赊销业务增加所致。

表：截至 2022 年 9 月末组合测试法下应收账款账龄及坏账计提准备情况

单位：万元、%

账龄	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,411,916.32	93.88	97,982.35
1 至 2 年	84,017.73	3.27	6,476.62
2 至 3 年	27,015.40	1.05	8,654.36
3 至 4 年	20,550.82	0.8	8,520.01
4 至 5 年	10,277.11	0.4	6,259.06
5 年以上	15,390.77	0.6	15,390.77
<b>合计</b>	<b>2,569,168.15</b>	<b>100.00</b>	<b>143,283.17</b>

## 6、预付账款

最近三年及一期末，公司的预付账款账面价值为 1,658,057.03 万元、2,701,387.91 万元、3,299,463.03 万元和 6,145,999.14 万元。

2019 年末，预付款项账面价值为 1,658,057.03 万元，较 2018 年末增加 683,260.34 万元，增幅 70.09%，主要原因是供应链业务规模扩大，预付采购货款增加以及房地产业务预付土地出让金增加所致。2020 年末，预付款项余额 2,701,387.91 万元，较 2019 年末增加 1,043,330.88 万元，增幅 62.92%，2021 年末预付账款余额为 3,299,463.03 万元，较 2020 年末增加 598,075.12 万元，增幅为 22.14%，主要原因均是供应链业务规模扩大，预付采购货款增加以及房地产业务预付土地出让金增加所致。2022 年 9 月末预付账款余额为 6,145,999.14 万元，较 2021 年末增加 2,846,536.11 万元，增幅为 86.27%，主要是由于供应链运营业务规模扩大，预付货款增加所致。

表：2022 年 9 月末预付账款结构

单位：万元、%

账龄	2022 年 9 月末	
	金额	占总额比例
1 年以内	6,094,858.90	99.17
1—2 年	44,320.65	0.72
2—3 年	4,882.56	0.08
3 年以上	1,937.03	0.03
合计	<b>6,145,999.14</b>	<b>100.00</b>

## 7、其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额为 2,789,295.94 万元、3,042,589.94 万元、5,529,977.13 万元和 6,690,015.58 万元。

2019 年末，公司其他应收款 2,789,295.94 万元，较 2018 年末增加 1,517,142.84 万元，增幅 119.26%，主要原因系报告期应收联营企业往来款增加所致。2020 年末，公司其他应收款余额 3,042,589.94 万元，较 2019 年末增加 253,294.00 万元，增幅 9.08%，主要原因为往来款、保证金及押金增加所致。2021 年末，公司其他应收款余额 5,529,977.13 万元，较 2020 年末增加 2,487,387.19 万元，增幅 81.75%，主要原因为房地产业务支付合作项目往来款所致。2022 年 9 月末，公司其他应收款余额 6,690,015.58 万元，较 2021 年末增加 1,160,038.45 万元，增幅 20.98%，有所增加。

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款的前五名情况及明细情况如下：

表：2022 年 9 月末其他应收款前五位明细情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
福州汇成佰悦投资有限公司	332,775.66	4.92	一年以内；1-2 年
北京融创建投房地产集团有限公司	293,705.90	4.34	一年以内；1-2 年
福州汇成和悦投资有限公司	242,708.98	3.59	一年以内；1-2 年
上海融创房地产开发集团有限公司	195,804.00	2.89	1-2 年
厦门佳沃信投资有限责任公司	159,441.24	2.36	一年以内；1-2 年
合计	1,224,435.78	18.10	-

表：近一年及一期末其他应收款余额明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
往来款	6,048,565.59	4,722,306.81
保证金及押金	634,621.76	782,825.47
土地熟化投资资金	5,502.00	5,502.00
应收出口退税	736.92	12,263.64
代收代付款	36,484.27	48,479.66
涉诉款项	27,464.46	25,284.05
应收担保代位追偿款	100.02	132.82
政府补助	-	392.62
其他	13,790.75	4,366.09
小计	<b>6,767,265.77</b>	<b>5,601,553.15</b>
减：坏账准备	77,250.19	72,899.07
余额合计	<b>6,690,015.58</b>	<b>5,528,654.08</b>

公司其他应收款中，存在与合营及联营企业资金往来的情况，公司与合营及联营企业日常业务往来款以及项目开发投入，严格按照公司关联交易决策机制、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

最近三年及一期末，公司其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
非经营性其他应收款	-	-	-	-
经营性其他应收款	6,690,015.58	5,528,654.08	3,117,646.04	2,789,295.94
其他应收款余额合计	<b>6,690,015.58</b>	<b>5,528,654.08</b>	<b>3,117,646.04</b>	<b>2,789,295.94</b>

其中，2022 年 9 月末其他应收款中的往来款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比	性质

与关联方往来款	464,899.92	7.69	经营性往来款
与非关联方往来款	5,583,665.67	92.31	经营性往来款
<b>合计</b>	<b>6,048,565.59</b>	<b>100.00</b>	

其中，2022 年 9 月末其他应收款中与关联方往来款明细如下：

单位：万元

对手方	往来款余额	形成事项或原因	往来款性质
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	8,490.14	日常经营所需资金往来	经营性往来款
侨益物流股份有限公司	174.61	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门同顺供应链管理有限公司	150.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门现代码头有限公司	45.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
商舟航空物流有限公司	24.55	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门航空有限公司	8.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
澳晟（天津）矿业有限公司	7.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
上海众承房地产开发有限公司	18,563.79	日常经营所需资金往来	经营性往来款
武汉兆悦城房地产开发有限公司	30,251.96	日常经营所需资金往来	经营性往来款
中交（长沙）置业有限公司	22.23	日常经营所需资金往来	经营性往来款
杭州锦祥房地产有限公司	38.89	日常经营所需资金往来	经营性往来款
无锡建源房地产开发有限公司	8,665.41	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门益武地置业有限公司	171.86	日常经营所需资金往来	经营性往来款
莆田兆隽置业有限公司	13,016.04	日常经营所需资金往来	经营性往来款
温州兆瓯房地产有限公司	67,221.06	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门金原融资担保有限公司	24.52	日常经营所需资金往来	经营性往来款
长沙天海易企业管理有限公司	0.51	日常经营所需资金往来	经营性往来款
杭州绿城申润置业有限公司	910.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
福州兆瑞房地产开发有限公司	71,756.72	日常经营所需资金往来	经营性往来款
苏州鑫城发房地产开发有限公司	33,295.65	日常经营所需资金往来	经营性往来款
台州兆裕房地产有限公司	17,000.97	日常经营所需资金往来	经营性往来款
义乌兆盈房地产有限公司	34.28	日常经营所需资金往来	经营性往来款
盐城兆瑞房地产开发有限公司	7,913.51	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	23,274.22	日常经营所需资金往来	经营性往来款
无锡兆惠房地产开发有限公司	21,612.13	日常经营所需资金往来	经营性往来款
九江兆弘房地产有限公司	10,332.80	日常经营所需资金往来	经营性往来款
杭州星汀商务咨询有限公司	8,071.68	日常经营所需资金往来	经营性往来款
杭州兆泽房地产有限公司	0.05	日常经营所需资金往来	经营性往来款
南昌嘉悦房地产开发有限公司	663.09	日常经营所需资金往来	经营性往来款
南京兆凯房地产开发有限公司	10,511.90	日常经营所需资金往来	经营性往来款
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	19,646.41	日常经营所需资金往来	经营性往来款
南平市汇禾物业管理有限公司	3.30	日常经营所需资金往来	经营性往来款
张家港市和玺物业服务有限公司	0.88	日常经营所需资金往来	经营性往来款
南京灏盛置业有限公司	37,659.47	日常经营所需资金往来	经营性往来款
上海浦锋房地产开发有限公司	4,841.20	日常经营所需资金往来	经营性往来款
杭州铧裕企业管理有限公司	7,806.05	日常经营所需资金往来	经营性往来款

对手方	往来款余额	形成事项或原因	往来款性质
杭州兆裕房地产有限公司	6,018.20	日常经营所需资金往来	经营性往来款
厦门润岳房地产开发有限公司	980.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
宁德乾行房地产开发有限公司	24,469.66	日常经营所需资金往来	经营性往来款
成都兆悦欣房地产开发有限公司	11,111.81	日常经营所需资金往来	经营性往来款
福建东南花都置业有限公司	100.00	日常经营所需资金往来	经营性往来款
同联科（福建）科技有限公司	10.35	日常经营所需资金往来	经营性往来款
<b>合计</b>	<b>464,899.92</b>	-	-

发行人与非关联方的往来款均系发行人日常业务经营与第三方的资金周转往来，因而均属于经营性往来款。

## 8、存货

最近三年及一期末，公司的存货账面价值为 17,352,993.93 万元、22,234,486.73 万元、34,809,557.76 万元和 45,034,174.48 万元。

2019 年末，公司存货 17,352,993.93 万元，较 2018 年末增加 3,795,929.80 万元，增幅为 28.00%。2020 年末，公司存货余额 22,234,486.73 万元，较 2019 年末增加 4,881,492.80 万元，增幅为 28.13%，主要系房地产业务新增开发项目，开发产品及开发成本增加所致。2021 年末，公司存货余额 34,809,557.76 万元，较 2020 年末增加 12,575,071.03 万元，增幅为 56.56%，主要系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。2022 年 9 月末，公司存货余额 45,034,174.48 万元，较 2021 年末增加 10,224,616.72 万元，增幅为 29.37%，

截至 2022 年 9 月末，存货分类及跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	38,161,814.57	215,250.50	37,946,564.07
开发产品	1,200,027.99	25,047.10	1,174,980.89
库存商品	5,901,514.40	52,463.01	5,849,051.39
其中：被套期项目	-	-	-
原材料	338.12	-	338.12
在产品	-	-	-
发出商品	58,537.12	-	58,537.12
消耗性生物资产	946.27	-	946.27
合同履约成本	3,713.45	-	3,713.45
周转材料	43.17	-	43.17
<b>合计</b>	<b>45,326,935.09</b>	<b>292,760.61</b>	<b>45,034,174.48</b>

截至 2021 年末，发行人的开发成本明细情况如下表：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
安徽·磐龙院	2020 年	2022-2023 年	22.10	176,033.36
北京·珺和府	2022 年	2024 年	39.27	—
北京·望京养云	2021 年	2024 年	37.04	301,312.34
北京·长安和玺	2020 年	2023 年	42.14	410,807.31
成都·麓岭汇	2018 年	2020 年-2023 年	28.79	23,408.32
成都·央玺	2020 年	2022 年-2023 年	64.05	604,501.32
成都·央著	2021 年	2023 年	23.81	193,102.78
成都·养云	2022 年	2024 年	22.27	—
成都·映月	2022 年	2024 年	58.96	—
东山·玺悦	2022 年	2024 年	9.42	—
重庆·黛山璟悦	2021 年	2024 年	23.45	102,963.86
重庆·和玺	2021 年	2022 年-2023 年	18.66	116,497.45
重庆·书香府	2022 年	2024 年	10.17	—
重庆·龙洲湾 1 号	2020 年	2021-2022 年	1.91	6,331.56
重庆·山晓	2019 年	2022-2024 年	12.90	86,889.57
重庆·玺悦一期	2020 年	2022 年	7.40	72,448.13
重庆·玺悦二期	2020 年	2022 年	7.09	66,415.59
鄂州·红莲半岛	2020 年	2023 年	51.43	93,238.71
鄂州·红墅东方 6 号二期	未开工	未开工	0.66	1,470.46
鄂州·阅山湖	2021 年	2024 年	17.19	76,131.29
佛山·和玺园	2021 年	2024 年	16.05	98,129.91
佛山·建发和鸣苑	2020 年	2023 年	18.66	160,506.24
佛山·三堂锦园	2021 年	2024 年	27.65	222,857.83
福清·养云	2021 年	2024 年	7.62	57,546.81
福清·养云二期	2022 年	2024 年	4.71	—
福州·和禧公馆	2021 年	2022 年	9.05	87,883.46
福州·建发国际汇成	2019 年	2024 年	15.85	74,374.25
福州·建发领墅	2016 年	项目停工	11.00	92,059.77
福州·璟园	2022 年	2024 年	3.56	—
福州·璟云	2021 年	2023 年	33.17	298,151.74
福州·君樾府	2021 年	2023 年	22.00	189,550.70
福州·缦云	2022 年	2024 年	10.21	—
福州·山外山	2018 年	2019 年-2023 年	21.88	29,690.71
福州·玺云	2022 年	2024 年	41.12	—
福州·养云公馆	2020 年	2022 年	34.54	326,311.82
福州·臻品公馆	2021 年	2023 年	3.10	28,370.10
广州·明珠湾玺	2021 年	2024 年	31.02	214,923.14
广州·悦璞园	2021 年	2024 年	17.23	107,276.56
贵阳·建发和玺	2021 年	2023 年	17.15	69,926.70
贵阳·建发央著	2020 年	2023 年	15.55	93,000.31

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
贵阳·书香府	2022 年	2024 年	30.42	—
贵州·贵阳白云区 BY-11-03-01 地块	待定	待定	14.88	52,224.36
贵州·贵阳聚合项目	待定	待定	0.00	—
桂林·春天颂	2021 年	2023 年	11.40	88,757.40
桂林·乾景御府	2019 年	2022 年	5.45	52,938.54
桂林·沁园春	2021 年	2023 年	4.23	19,348.17
杭州·春来雅庭	2021 年	2023 年	38.09	353,484.26
杭州·缦云	2022 年	2023 年	28.08	178,801.14
杭州·书香印翠	2020 年	2022 年	24.75	246,998.72
杭州·上塘地块	2022 年	2024 年	29.54	—
杭州·檀境里	2020 年	2023 年	28.49	196,580.88
杭州·桐庐天悦府	2020 年	2022 年	23.77	170,158.63
杭州·桐庐银悦	2020 年	2022 年	10.74	61,289.80
杭州·桐庐悦庐	2021 年	2023 年	12.50	89,081.11
杭州·溪语宸庐	2019 年	2022 年	29.05	245,900.08
合肥·滨语听湖	2021 年	2024 年	40.96	297,317.97
合肥·君悦风华	2020 年	2023 年	15.14	122,383.87
合肥·珺和府	2021 年	2023 年	32.94	205,337.69
淮安·天玺湾	2021 年	2025 年	61.28	430,959.73
黄石·和玺	2021 年	2024 年	23.35	92,620.80
济南·玖熙府	2021 年	2023 年	19.83	104,317.39
济南·天玺	2021 年	2024 年	17.87	73,685.56
济南·玺园	2021 年	2023 年	9.14	55,039.12
建瓯·建发延平玺院	2019 年	2021 年-2022 年	22.65	39,299.53
建阳·叁里云庐	2021 年	2023 年	23.79	145,995.11
江门·和玺	2021 年	2023 年	14.93	107,743.64
江门·蓬江玖云府	2021 年	2024 年	19.51	105,715.09
江门·悦澜山一期	2018 年	2020 年-2022 年	1.56	5,186.97
江门·悦澜山二期	2018 年	2022 年	8.11	79,129.61
江阴·珺和府	2021 年	2024 年	35.19	213,937.42
江阴·天敔湾	2021 年	2023 年	53.58	398,005.91
晋江·世茂云城	2018 年	2022 年	9.05	83,953.45
九江·八里府	2021 年	2023 年	10.55	68,986.62
连江·建发江与城花园	2018 年	2021 年-2024 年	13.11	45,070.81
连江·书香府	2020 年	2021 年-2022 年	12.46	54,777.77
柳州·滨江	待定	待定	待定	—
柳州·君悦朝阳	2022 年	2022 年	7.57	60,433.18
柳州·君悦华庭	2020 年	2022 年	2.99	28,290.31
柳州·君悦天成	2020 年	2022 年	4.40	42,381.55

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
柳州·君悦天御	2020 年	2022 年	7.00	45,644.82
柳州·鹿寨代建项目	待定	待定	待定	156.86
柳州·磐龙府	2021 年	2023 年	8.30	58,510.54
柳州·山水间	2020 年	2022 年-2023 年	21.44	128,178.93
柳州·社湾村城中村改造	待定	待定	待定	5,000.00
柳州·窑埠项目一期	未开工	未开工	待定	122.14
六安·玖熙府	2021 年	2023 年	16.01	109,085.48
龙岩·和鸣小区	2021 年	2024 年	10.93	90,298.55
龙岩·文璟	2021 年	2023 年	12.56	112,018.79
龙岩·云著	2021 年	2023 年	24.70	195,750.89
龙岩·漳平文著小区	2021 年	2023 年	10.36	63,671.11
南安·官桥和玺	2021 年	2024 年	13.44	67,805.64
南昌·藏珑大境	2021 年	2024 年	19.07	152,044.78
南昌·藏珑府	2021 年	2024 年	18.68	143,154.83
南昌·西岸春风	2020 年	2022 年	9.94	98,061.11
南昌·时代天阶（商业）	2021 年	2025 年	5.30	28,206.48
南昌·时代天悦	2020 年	2023 年	8.78	78,836.60
南昌·四季光年	2021 年	2024 年	7.72	45,550.78
南昌·悦玺府	2021 年	2023 年	11.32	64,352.62
南昌·云玺台	2020 年	2022 年	11.76	96,536.51
南昌·悦玺台	2021 年	2023 年	11.32	77,654.43
南昌·悦禧府	2022 年	待定	待定	—
南京·都会江来府	2021 年	2023 年	24.35	161,289.26
南京·和著府	2021 年	2023 年	18.52	149,955.07
南京·和章府	2021 年	2023 年	10.05	74,183.82
南京·珺和府	2020 年	2022 年	32.63	334,666.97
南京·云启雅庭	2020 年	2022 年-2023 年	32.35	275,977.67
南京·云樾观山府	2021 年	2023 年	50.21	408,449.02
南宁·和鸣	2021 年	2024 年	10.80	79,621.17
南宁·和玺	2021 年	2023 年	8.48	70,872.32
南宁·和悦	2021 年	2024 年	8.78	64,150.59
南宁·建发双玺	2020 年	2022 年	34.30	309,424.18
南宁·建发央玺	2019 年	2021 年-2022 年	40.34	230,489.53
南宁·建发悦玺	2018 年	2021 年-2023 年	25.41	97,066.45
南宁·联发臻境	2020 年	2023 年	13.20	90,792.42
南宁·央著	2020 年	2022 年	10.77	110,322.44
南宁·养云	2022 年	2024 年	11.22	—
南平·建阳和鸣小区	2020 年	2022 年	8.25	66,649.98
南平·建阳和玺小区	2020 年	2022 年	7.90	60,092.22
南通·鸿璟园	2021 年	2023 年	25.63	201,714.40

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
南通·御珑湾	2021年	2023年	20.02	163,103.70
宁波·春江悦	2021年	2023年	40.89	360,785.05
宁波·缦云	2022年	2025年	45.28	—
宁波·湾云府	2021年	2023年	17.26	151,253.96
宁德·和玺	2020年	2023年	19.60	168,789.80
宁德·时代璟城	2021年	2024年	16.93	120,870.93
宁德·书香府	2021年	2022年-2023年	10.16	84,032.80
宁德·书香府邸	2022年	2024年	22.67	7.92
宁德·天行缦云	2021年	2023年	16.56	132,378.64
莆田·书香府	2022年	2024年	34.81	323.84
莆田·和鸣兰溪	2020年	2023年	15.85	137,383.18
莆田·玖华府	2022年	2024年	9.20	—
莆田·君领天玺二期	2020年	2022年	13.60	127,345.28
莆田·磐龙府	2019年	2021年-2022年	34.14	191,261.63
莆田·文献首府	2021年	2023年	28.28	265,592.89
莆田·文著	2021年	2023年	12.63	91,908.99
莆田·仙游悦鸣苑	2021年	2023年	4.43	32,939.93
莆田·雍景湾	2020年	2022年	11.71	113,496.57
莆田·禧悦	待定	待定	待定	—
莆田·玉湖天境	2021年	2024年	8.90	69,139.31
泉州·都会之光	2021年	2023年	6.50	36,488.05
泉州·鲤城禧院	2021年	2023年	8.36	51,179.52
泉州·南安映月	2021年	2023年	25.61	202,997.21
泉州·泊月小区	2020年	2023年	9.80	86,777.18
泉州·台商和著	2022年	2024年	30.55	—
泉州·石狮央座小区	2021年	2023年	5.06	33,901.44
泉州·石狮泱著	2020年	2023年	10.48	76,713.30
厦门·缦玥长滩 B 地块	2021年	2023年	0.00	50,228.57
厦门·悦府	2021年	2023年	7.41	65,522.53
厦门·和玺	2020年	2022年	29.01	317,705.46
厦门·海沧缦玥西地块	待定	待定	0.00	—
厦门·湾璟	2020年	2023年	23.47	225,207.37
厦门·湖滨四里地块	待定	待定	0.00	—
厦门·湖畔九境	2022年	2024年	48.71	—
厦门·嘉和府	2020年	2022年	30.26	301,102.19
厦门·建发文澜和著	2020年	2022年	28.40	286,988.15
厦门·君领学府	2021年	2023年	20.01	165,576.68
厦门·缦玥长滩	2021年	2024年	51.35	479,080.08
厦门·缦云	2020年	2024年	44.72	415,565.22
厦门·叁里云庐	2021年	2024年	32.31	293,649.14

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
厦门·时代天境	2020 年	2022 年	12.31	105,700.74
厦门·书香府邸	2020 年	2023 年	25.60	231,617.24
厦门·文澜春晓	2022 年	2024 年	26.67	173,000.00
厦门·五缘灏月	2022 年	2024 年	31.34	—
厦门·五缘樘月	2021 年	2024 年	60.91	570,489.19
厦门·五缘湾玺	2021 年	2024 年	30.61	285,692.44
厦门·五缘映月	2020 年	2023 年	31.06	314,985.59
厦门·翔安 X2021P02 地块	2022 年	2024 年	14.64	98,000.00
厦门·养云	2020 年	2022 年	89.70	962,142.33
厦门·壹里	2023 年	2025 年	42.68	—
厦门·臻华府	2021 年	2023 年	31.49	280,901.23
厦门·臻樾	2022 年	2024 年	8.67	—
厦门·悦鹭湾	2022 年	2024 年	14.27	—
上海·和玺	2021 年	2023 年	11.66	75,054.36
上海·建金名苑	2019 年	2021 年-2022 年	29.73	148,182.67
上海·浦上湾	2020 年	2022 年	16.83	158,874.57
上海·熙和府	2022 年	2024 年	31.68	317.48
上海·苏河望	2021 年	2023 年	71.77	702,972.37
上海·云锦湾	2020 年	2022 年	34.11	325,477.62
上饶·央著	2021 年	2023 年	12.56	78,441.50
上饶·槠溪府	2021 年	2023 年	6.41	35,384.86
绍兴·棠颂和鸣	2021 年	2023 年	30.84	246,966.41
深圳·天境雅居	2021 年	2023 年	30.51	285,440.40
深圳·悦尚居	2021 年	2023 年	20.56	144,206.27
苏州·凤起和鸣雅苑	2020 年	2022 年-2023 年	39.22	307,153.91
苏州·棠颂	2018 年	2022 年	26.00	256,558.40
苏州·云锦湾	2021 年	2023 年	11.30	88,398.79
宿迁·文瀚府	2021 年	2024 年	41.40	361,033.68
宿迁·誉璟湾	2021 年	2023 年	37.17	253,238.30
台州·玖珑和玺	2021 年	2023 年	8.17	67,370.32
天津·锦里二期	2019 年	2022 年	11.68	112,113.46
天津·荣颂庭院	2017 年	2022 年	36.19	282,093.66
温州·文澜府邸	2021 年	2023 年	17.64	140,411.50
无锡·金玥湾	2020 年	2023 年	26.97	219,269.30
无锡·静学和鸣	2021 年	2023 年	37.51	329,240.59
无锡·泊月湾	2020 年	2021 年-2022 年	32.85	246,022.38
无锡·上院	2020 年	2022 年-2023 年	47.88	425,259.61
武汉·玺悦	2019 年	2021 年-2022 年	21.49	43,745.71
武汉·璞悦府	2020 年	2022 年	14.25	119,769.28
武汉·悦府	2021 年	2023 年	8.43	58,125.51

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021年末 (万元)
武汉·云璟	2020 年	2022 年-2023 年	20.01	159,896.18
武夷山·文澜府	2021 年	2023 年	10.22	65,506.21
霞浦·望潮府	2022 年	2024 年	12.70	—
悉尼·中央公园	待定	待定	15.63	35,125.99
悉尼·71WindsorRoad	尚未动工	待定	0.00	6,017.17
悉尼·西南地块	待定	待定	100.31	116,609.24
悉尼·首府二期	2021 年	待定	待定	9,908.64
悉尼·首府三期	待定	待定	待定	9,319.99
西安·悦春山	2022 年	2024 年	5.04	—
新余·永康状元府	2020 年	2023 年	15.54	110,987.16
徐州·翠屏风华	2021 年	2023 年	12.48	86,074.79
徐州·和玺	2021 年	2024 年	17.42	117,234.34
宜兴·和玺	2021 年	2023 年	26.54	198,512.92
益阳·央著	2021 年	2024 年	22.38	116,085.87
张家港·和玺	2020 年	2022 年	32.81	246,650.10
张家港·御璟湾	2019 年	2021 年-2023 年	35.28	144,313.89
漳浦·建发玺院	2019 年	2021 年-2024 年	27.51	113,482.65
漳州·和玺	2022 年	2024 年	3.49	—
漳州·和園	待定	待定	待定	61,522.84
漳州·和著	2020 年	2022 年	7.92	72,510.24
漳州·建发央誉	2019 年	2022 年	15.84	149,526.00
漳州·角美和悦	2021 年	2023 年	14.96	101,020.93
漳州·君樾西湖北区	2021 年	2023 年	8.70	61,731.74
漳州·君樾西湖南区	2021 年	2023 年	4.74	31,210.96
漳州·联发君领壹号	2020 年	2022 年-2023 年	21.67	173,366.67
漳州·西湖观澜	2021 年	2023 年	8.29	59,434.98
漳州·云霄南湖印	2020 年	2021 年-2024 年	14.86	97,194.21
漳州·云霄云玺	尚未动工	待定	0.00	—
漳州·养云	2022 年	2024 年	12.81	—
漳州·映月	尚未动工	待定	0.00	—
漳州·漳浦鹿溪映月	2021 年	2023 年	3.70	17,506.12
长沙·建发央著	2017 年	2019 年-2022 年	48.15	177,543.94
长沙·玖洲观澜	2022 年	2025 年	23.31	—
长沙·玖洲和玺	2021 年	2024 年	30.45	178,934.83
长沙·幸福桥项目	2022 年	2025 年	30.06	—
长沙·央著	2020 年	2023 年-2025 年	68.43	324,475.25
长泰·建发山湖院	2020 年	2023 年	8.25	31,716.69
长泰·建发山外山	2019 年	2021 年-2022 年	15.04	9,051.36
珠海·建发央璟	2019 年	2022 年	19.60	203,221.35
珠海·建发悦玺	2018 年	2022 年	22.00	193,367.85

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	2021 年末 (万元)
诸暨·养云	2021 年	2022 年	6.25	50,111.07
合计				30,906,724.07

### 9、一年内到期的非流动资产

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为 277,511.10 万元、105,206.47 万元、171,768.93 万元及 298,933.72 万元。一年内到期的非流动资产主要是应收融资租赁款和债券投资。

2019 年末一年内到期的非流动资产为 277,511.10 万元，较 2018 年末减少 77,143.27 万元，减幅为 21.75%。2020 年末一年内到期的非流动资产为 105,206.47 万元，较 2019 年末减少 172,304.63 万元，减幅为 62.09%。2021 年末一年到期的非流动资产为 171,768.93 万元，较 2020 年末增加了 66,562.46 万元，增幅为 63.27%，主要系一年内到期的长期应收款增加所致。2022 年 9 月末一年内到期的非流动资产为 298,933.72 万元，较 2021 年末增加了 127,164.79 万元，增幅为 74.03%，主要是由于报告期末一年内到期的债权投资和长期应收款增加所致。

### 10、其他流动资产

最近三年及一期末，公司的其他流动资产余额分别为 1,214,414.48 万元、797,276.82 万元、1,400,739.67 万元及 2,081,412.86 万元。

2019 年末，发行人其他流动资产 1,214,414.48 万元，较 2018 年末增加 402,260.50 万元，增幅为 49.53%，主要系待抵扣进项税额增加，以及房地产业务预缴增值税和土地增值税金额增加所致。2020 年末，发行人其他流动资产 797,276.82 万元，较 2019 年末减少 417,137.66 万元，减幅为 34.35%，主要系执行新金融工具准则后原计入其他流动资产的理财产品计入交易性金融资产所致。2021 年末，发行人其他流动资产为 1,400,739.67 万元，较 2020 年末增加 603,462.85 万元，增幅为 75.69%，主要系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。2022 年 9 月末，发行人其他流动资产为 2,081,412.86 万元，较 2021 年末增加 680,673.19 万元，增幅为 48.59%，主要是由于报告期预缴各种税费、一年内的发放贷款以及合同取得成本增加所致。

### 11、长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款的余额分别为 322,069.01 万元、459,346.04 万元、490,756.41 万元及 317,399.08 万元。长期应收款主要为融资租

货款和分期收款提供劳务。

2019 年末，长期应收款为 322,069.01 万元，较 2018 年末减少 41,986.93 万元，降幅为 11.53%，变动较小。2020 年末，长期应收款余额较 2019 年末增加 137,277.03 万元，增幅为 42.62%，主要系房地产业务分期收款提供劳务余额增加所致。2021 年末，长期应收款余额较 2020 年末增加 31,410.37 万元，增幅为 6.84%，变动较小。2022 年 9 月末，长期应收款余额较 2021 年末减少 173,357.33 万元，降幅为 35.32%，主要是由于报告期房地产业务分期收款提供劳务减少导致。

## 12、长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 1,629,810.93 万元、1,893,075.02 万元、2,677,531.64 万元及 3,311,558.80 万元，呈逐年递增趋势。

2019 年末，公司长期股权投资余额为 1,629,810.93 万元，较 2018 年末增加 322,332.43 万元，增幅为 24.65%。2020 年末，公司长期股权投资余额为 1,893,075.02 万元，较 2019 年末增加 263,264.09 万元，增幅 16.15%。2021 年末，公司长期股权投资余额为 2,677,531.64 万元，较 2020 年末增加 784,456.62 万元，增幅 41.44%。2022 年 9 月末，公司长期股权投资余额为 3,311,558.80 万元，较 2021 年末增加 634,027.16 万元，增幅 23.68%，涨幅较小。

**表：截至 2022 年 9 月末主要合营企业和联营企业明细**

单位：万元

被投资单位	2022 年 9 月末余额
君龙人寿保险有限公司	40,508.88
建发宁普时代新能源科技（福建）有限责任公司	227.28
厦门航空有限公司	537,789.71
厦门国际信托有限公司	61,724.93
厦门国际银行股份有限公司	245,302.74
厦门法拉电子股份有限公司	18,417.02
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	124,313.45
宁夏建兴环保科技有限公司	2,303.50
厦门建发国际旅行社集团有限公司	3,218.75
平潭旅游股份有限公司	50,582.77
厦门农村商业银行股份有限公司	86,862.81
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	18,387.23
四川永丰浆纸股份有限公司	51,882.63

被投资单位	2022 年 9 月末余额
厦门现代码头有限公司	17,100.15
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	966.15
商舟航空物流有限公司	26,296.54
厦门同顺供应链管理有限公司	863.60
广东高顺现代农业科技有限公司	600.00
辛宜实业（上海）有限公司	833.58
璞发（上海）电子商务有限公司	583.70
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	4,000.00
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	3,971.34
北海源发生物科技有限公司	1,127.80
时代智慧科技（福建）有限公司	1,324.80
连江融建房地产开发有限公司	26,524.89
龙岩利荣房地产开发有限公司	16,162.14
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	3,941.52
上海众承房地产开发有限公司	32,394.64
无锡嘉合置业有限公司	64,578.35
福建厦门高铁综合开发有限公司	1,997.32
南京嘉阳房地产开发有限公司	7,052.96
厦门利盛中泰房地产有限公司	3,818.89
张家港众合房地产开发有限公司	1,801.80
南京德建置业有限公司	24,513.46
厦门益武地置业有限公司	25,445.25
武夷山嘉恒房地产有限公司	6,412.97
宁德嘉行房地产开发有限公司	7,362.16
长沙美茂置业有限公司	89,103.72
中交（长沙）置业有限公司	22,871.85
长沙楚茂企业管理有限公司	26,714.64
长沙天海易企业管理有限公司	68,752.52
杭州绿城凤起置业有限公司	3,263.94
杭州致烁投资有限公司	2,441.32
无锡建源房地产开发有限公司	9,954.47
福州市鸿腾房地产开发有限公司	23,838.87
厦门兆特置业有限公司	40,987.31
南京荟宏置业有限公司	34,011.66
上海铧铷房地产开发有限公司	88,533.41
长沙展图房地产开发有限公司	57,519.47
苏州合赢房地产开发有限公司	39,429.89
莆田兆隽置业有限公司	19,169.87

被投资单位	2022 年 9 月末余额
苏州鑫城发房地产开发有限公司	3,170.98
温州兆发恒企业管理有限公司	74,463.68
南昌悦佰企业管理有限公司	66,922.33
温州兆顺企业管理有限公司	19,236.54
杭州星汀商务咨询有限公司	7,198.61
义乌兆华企业管理有限公司	51,325.48
泉州兆京置业有限公司	8,482.05
盐城建悦房地产开发有限公司	21,877.42
台州兆裕恒企业管理有限公司	47,452.13
莆田和汇兴装修工程有限公司	783.09
成都润兆欣房地产开发有限公司	43,486.98
莆田中利建筑装修工程有限公司	981.51
莆田中玺投资有限公司	97,882.77
上海浦锋房地产开发有限公司	146,315.30
上海浦骁房地产开发有限公司	47,276.12
杭州铧裕企业管理有限公司	151,150.20
杭州兆裕房地产有限公司	100,784.71
厦门润岳房地产开发有限公司	899.47
厦门利盛中泰房地产有限公司	3,008.76
宏发科技股份有限公司	31,839.77
重庆融联盛房地产开发有限公司	23,385.99
厦门华联电子股份有限公司	26,770.18
厦门联宏泰投资有限公司	2,390.53
厦门辉煌装修工程有限公司	2,048.92
厦门联发天地园区开发有限公司	4,957.14
广西盛世泰房地产开发有限公司	2,085.73
苏州屿秀房地产开发有限公司	7,068.21
南宁招商汇众房地产开发有限公司	2,390.99
临桂碧桂园房地产开发有限公司	10,134.21
镇江扬启房地产开发有限公司	6,445.42
赣州碧联房地产开发有限公司	9,894.27
南昌联碧旅置业有限公司	2,885.01
赣州航城置业有限公司	10,808.36
重庆金江联房地产开发有限公司	36,586.90
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	3,332.05
南昌联高置业有限公司	49,524.04
莆田联福城房地产有限公司	5,646.19
厦门市荣虹置业有限公司	2,448.47

被投资单位	2022 年 9 月末余额
南京金宸房地产开发有限公司	47,687.07
南京联锦悦房地产开发有限公司	11,111.53
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	12,234.92
厦门建发新兴产业股权投资陆号合伙企业（有限合伙）	1,100.81
厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）	3,981.34
厦门君聚普建投资管理有限公司	504.19
厦门建发阳光股权投资合伙企业（有限合伙）	2,971.66
厦门建发新兴产业股权投资壹号合伙企业（有限合伙）	3,238.49
厦门建发新兴产业股权投资捌号合伙企业（有限合伙）	17,056.15
分宜明源投资合伙企业（有限合伙）	1,975.88
南通建发海晟投资基金合伙企业（有限合伙）	2,001.39
厦门建发长鸿壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	21,095.00

### 13、投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产的余额为 919,763.04 万元、1,460,102.85 万元、1,675,337.69 万元及 1,683,685.80 万元。

2019 年末，投资性房地产余额为 919,763.04 万元，较 2018 年增加 4,434.93 万元，增幅为 0.48%，变动较小。2020 年末，投资性房地产余额 1,460,102.85 万元，较 2019 年末增加 540,339.81 万元，增幅为 58.75%，主要系投资性房地产会计政策变更所致。2021 年末，投资性房地产余额 1,675,337.69 万元，较 2020 年末增加 215,234.84 万元，增幅为 14.74%。2022 年 9 月末，投资性房地产余额 1,683,685.80 万元，较 2021 年末增加 8,348.11 万元，增幅为 0.50%，变动较小。

发行人为更加客观地反映其持有的投资性房地产的真实价值，增强财务信息的准确性，发行人董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 10 月 1 日起，为更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，增强发行人财务信息的准确性，发行人董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 10 月 1 日起，对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

### 14、固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产净额分别为 1,017,804.82 万元、932,308.15 万元、1,045,361.88 万元及 1,076,578.46 万元。

2019 年末，固定资产净额为 1,017,804.82 万元，较 2018 年末增加 114,392.67 万元，增幅 12.66%，主要系房屋及建筑物余额增加所致。2020 年末，固定资产净额为 932,308.15 万元，较 2019 年末减少 85,496.67 万元，降幅 8.40%，固定资产余额下降主要系固定资产折旧所致。2021 年末，固定资产净额为 1,045,361.88 万元，较 2020 年增加 113,053.73 万元，增幅为 12.13%。2022 年 9 月末，固定资产净额为 1,076,578.46 万元，较 2021 年末增加 31,216.58 万元，增幅为 2.99%，变动较小。

### **15、在建工程**

最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 74,376.58 万元、72,330.31 万元、51,078.94 万元和 99,712.86 万元。

2019 年末，在建工程余额为 74,376.58 万元，较 2018 年末增加 31,981.06 万元，增幅为 75.43%，主要系在建海悦山庄雨洪收集利用工程、北京厦门大厦改造工程、福州颐豪酒店装修工程等项目增加投入所致。2020 年末，在建工程较 2019 年末减少 2,046.27 万元，减幅为 2.75%，变动较小。2021 年末在建工程余额为 51,078.94 万元，较 2020 年减少 21,251.38 万元，减幅为 29.38%，主要系会议中心酒店配套用房扩建工程、厦门二手车交易市场查验中心、翔安汽车交易市场二期等项目减少所致。2022 年 9 月末在建工程余额为 99,712.86 万元，较 2021 年末增加 48,633.92 万元，增幅为 95.21%，主要是由于在建会展中心、酒店等工程项目投入资金增加所致。

### **16、使用权资产**

由于会计政策调整，使用权资产科目为新增科目。近三年及一期末，公司使用权资产的账面价值分别为 0 万元、0 万元、121,483.30 万元和 124,518.82 万元。变化幅度较小。

### **17、无形资产**

最近三年及一期末，公司无形资产余额分别为 201,010.00 万元、213,831.75 万元、215,823.97 万元和 230,284.03 万元。无形资产的构成主要为土地使用权及软件，以土地使用权为主，呈现逐年递增趋势。2022 年 9 月末无形资产余额较 2021 年末增加 14,460.06 万元，增幅为 6.70%，变动较小。

### **18、递延所得税资产**

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 506,435.57 万元、653,135.65 万元、852,065.40 万元及 1,256,813.20 万元，整体呈逐年上升趋势。2019 年末递延所得税资产余额较 2018 年末增加 86,280.10 万元，增幅 20.54%。2020 年末递延所得税资产余额较 2019 年末增加 146,700.08 万元，增幅 28.97%，主要系主要系资产减值准备、预收款项、以及预提成本计税差异增加使可抵扣暂时性差异增大所致。2021 年末递延所得税资产余额较 2020 年末增加 198,929.75 万元，增幅 30.46%，主要是由于房地产业务预收售房款增加，对应可抵扣暂时性差异增加所致。2022 年 9 月末递延所得税资产较 2021 年末增加 404,747.80 万元，增幅为 47.50%，主要是由于房地产业务预收售房款增加，导致递延所得税资产相应增加。

## 19、其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产金额分别为 30,067.15 万元、67,678.15 万元、123,161.74 万元和 148,524.57 万元。

2019 年末，其他非流动资产余额 30,067.15 万元，较 2018 年末减少 63,598.46 万元，降幅 67.90%。2020 年末，其他非流动资产余额 67,678.15 万元，较 2019 年末增加 37,611.00 万元，增幅 125.09%，主要系年内房地产业务合同取得成本增加所致。2021 年末，其他非流动资产余额 123,161.74 万元，较 2020 年末增加 55,483.59 万元，增幅 81.98%，主要系年内房地产业务合同取得成本增加所致。2022 年 9 月末，其他非流动资产余额 148,524.57 万元，较 2021 年末增加 25,362.83 万元，增幅 20.59%，涨幅较小。

表：截至 2022 年 9 月末其他非流动资产明细

单位：万元

项目	期末余额	年初余额
预付土地出让金	13,435.96	13,435.96
预付工程款	1,095.29	2,146.41
无法获取可变回报的行政事业单位投资	28,738.47	28,738.47
持有待置换的产权	788.18	788.18
无形资产预付款	1,121.11	195.78
合同取得成本	88,608.85	62,845.70
预付租金	2,883.92	3,114.75
合同资产	11.23	54.93

建发股份股权分置流通权	11,841.56	11,841.56
合计	148,524.57	123,161.74

## 20、其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 82,477.95 万元、1,273,878.13 元、1,699,881.86 万元及 1,881,887.11 万元。2019 年末、2020 年末其他非流动金融资产增幅较大，主要系发行人执行新金融工具准则，将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产以及厦门新兴产业股权投资公司新增对外投资所致。其他非流动金融资产余额逐年增加主要系其他非流动金融资产公允价值变动所致。

截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产明细列示如下：

单位：万元

项目	期末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	29,029.00	68,860.00
权益工具投资	1,871,887.11	1,658,271.86
小计	1,900,916.11	1,727,131.86
减：一年内到期的其他非流动金融资产	19,029.00	27,250.00
合计	1,881,887.11	1,699,881.86

其中，债务工具投资主要系发行人购买的资产支持证券，权益工具投资主要系发行人计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

项目	负债结构分析							
	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	2,905,023.37	4.56	1,090,210.49	2.25	202,120.15	0.64	495,636.16	2.03
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-	4,609.89	0.02
衍生金融负债	29,495.31	0.05	45,157.58	0.09	59,017.04	0.19	11,232.82	0.05
应付票据	4,473,994.87	7.03	2,083,583.31	4.30	1,505,512.43	4.74	1,306,088.88	5.34
应付账款	5,295,015.15	8.32	4,698,452.51	9.69	3,337,236.00	10.51	2,668,868.17	10.91
预收款项	16,150.80	0.03	10,372.06	0.02	27,841.90	0.09	8,133,872.81	33.24
合同负债	28,841,844.62	45.30	19,627,838.71	40.48	10,978,094.45	34.58	-	-
应付职工薪酬	321,948.15	0.51	379,871.24	0.78	293,597.60	0.92	246,825.14	1.01
应交税费	641,005.21	1.01	759,308.73	1.57	688,894.30	2.17	516,743.66	2.11
其他应付款	3,639,838.06	5.72	4,119,930.33	8.50	2,318,919.84	7.31	2,167,723.63	8.86
一年内到期的非流动负债	1,823,516.16	2.86	1,734,206.17	3.58	1,755,651.15	5.53	1,500,408.16	6.13
其他流动负债	2,870,243.88	4.51	2,010,137.10	4.15	1,124,749.16	3.54	319,368.43	1.30

<b>流动负债合计</b>	<b>50,858,075.57</b>	<b>79.89</b>	<b>36,559,068.21</b>	<b>75.40</b>	<b>22,291,634.02</b>	<b>70.22</b>	<b>17,371,377.76</b>	<b>70.98</b>
长期借款	6,506,734.85	10.22	6,286,446.94	12.96	4,523,232.69	14.25	3,702,272.03	15.13
应付债券	4,399,332.38	6.91	3,522,883.05	7.27	3,177,855.14	10.01	2,778,073.63	11.35
租赁负债	104,849.47	0.16	94,850.70	0.20	-	-	-	-
长期应付款	31,826.45	0.05	227,979.24	0.47	456,845.64	1.44	197,741.24	0.81
预计负债	19,131.67	0.03	21,666.26	0.04	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06
递延收益	56,949.86	0.09	8,494.09	0.02	16,827.13	0.05	22,146.69	0.09
递延所得税负债	426,131.52	0.67	350,442.29	0.72	261,684.23	0.82	87,751.19	0.36
其他非流动负债	1,260,311.67	1.98	1,416,121.67	2.92	1,000,000.00	3.15	300,000.00	1.23
<b>非流动负债合计</b>	<b>12,805,267.87</b>	<b>20.11</b>	<b>11,928,884.25</b>	<b>24.60</b>	<b>9,452,279.36</b>	<b>29.78</b>	<b>7,101,906.62</b>	<b>29.02</b>
<b>负债合计</b>	<b>63,663,343.43</b>	<b>100.00</b>	<b>48,487,952.46</b>	<b>100.00</b>	<b>31,743,913.38</b>	<b>100.00</b>	<b>24,473,284.38</b>	<b>100.00</b>

### 1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款的余额为 495,636.16 万元、202,120.15 万元、1,090,210.49 万元和 2,905,023.37 万元。

2019 年末，公司短期借款余额为 495,636.16 万元，较 2018 年末增长了 96,715.72 万元，增幅为 24.24%，主要系供应链业务融资规模扩大所致。2020 年末，公司短期借款余额为 202,120.15 万元，较 2019 年末减少了 293,516.01 万元，降幅为 59.22%，主要系发行人根据资金需求及整体融资安排调整短期债务头寸及结构所致。2021 年末，公司短期借款余额为 1,090,210.49 万元，较 2020 年末增加了 888,090.34 万元，增幅较大，主要系发行人供应链业务规模增加，融资规模扩大所致。2022 年 9 月末，公司短期借款余额为 2,905,023.37 万元，较 2021 年末增加了 1,814,812.88 万元，增幅 166.46%，主要是由于供应链运营业务规模增加，融资规模扩大所致。

### 2、交易性金融负债（以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债）和衍生金融负债

最近三年及一期末，公司交易性金融负债（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和衍生金融负债余额合计分别为 15,842.71 万元、59,017.04 万元、45,157.58 万元和 29,495.31 万元。

2019 年起，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。2019 年末，交易性金融负债和衍生金融负债合计 15,842.71 万元，较 2018 年末增加 4,729.36 万元，增幅为 42.56%，主要由于衍生金融负债中的期货合约、套期工具余额增加较多。2020 年末，衍生金融负债合计较 2019 年末增加 47,784.22 万元，增幅为 425.40%，主要系套期工具及期货合约余额增加所致。

2021 年末，衍生金融负债合计 45,157.58 万元，较 2020 年末减少 13,859.46 万元，

降幅为 23.48%，主要系套期工具及期货合约余额减少所致。2022 年 9 月末，衍生金融负债合计 29,495.31 万元，较 2021 年末减少 15,662.27 万元，降幅为 34.68%，主要系套期工具及期货合约余额减少所致。

### 3、应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据的余额分别为 1,306,088.88 万元、1,505,512.43 万元、2,083,583.31 万元和 4,473,994.87 万元。在总负债中占比分别为 5.34%、4.74%、4.30% 和 7.03%，应付票据变化主要系以银行承兑汇票方式结算的供应链采购业务变化所致。2022 年 9 月末，应付票据合计 4,473,994.87 万元，较 2021 年末增加 2,390,411.56 万元，增幅为 114.73%，主要系供应链业务增长所致。

### 4、应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 2,668,868.17 万元、3,337,236.00 万元、4,698,452.51 万元和 5,295,015.15 万元。

2019 年末，应付账款余额为 2,668,868.17 万元，较 2018 年末增加 1,140,209.59 万元，增幅为 74.59%，主要系应付货款和应付开发成本款增加较多所致。2020 年末，公司应付账款余额为 3,337,236.00 万元，较 2019 年末增加 668,367.83 万元，增幅为 25.04%，主要系应付货款和应付开发成本款增加所致。2021 年末，应付账款余额较 2020 年末增加 1,361,216.51 万元，增幅为 40.79%，主要系房地产业务应付开发成本款增加所致。2022 年 9 月末，应付账款余额较 2021 年末增加 596,562.64 万元，增幅为 12.70%，变化较小。

表：截至 2022 年 9 月末应付账款余额明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
应付货款	2,798,809.72	1,567,120.97
应付开发成本款	2,446,671.70	3,051,999.03
应付工程款	22,491.84	62,378.95
其他	27,041.89	16,953.57
合计	5,295,015.15	4,698,452.51

表：截至 2022 年 9 月末账龄超过 1 年的大额应付账款明细

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
单位一	40,500.00	未到合同结算期
单位二	21,017.34	未到合同结算期
单位三	6,118.33	未到合同结算期
单位四	5,726.38	未到合同结算期
单位五	4,287.98	未到合同结算期
<b>合计</b>	<b>77,650.03</b>	

## 5、预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项的余额分别为 8,133,872.81 万元、27,841.90 万元、10,372.06 万元和 16,150.80 万元。

2019 年末，预收款项 8,133,872.81 万元，较 2018 年末增加 3,207,269.58 万元，增幅为 65.10%，主要系售房款大幅增加。2020 年末，预收款项 27,841.90 万元，较 2019 年末减少 8,106,030.91 万元，减幅为 99.66%，主要是由于当年度发行人的子公司厦门建发股份有限公司根据新收入准则，原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债和其他流动负债所致。2021 年末，预收款项 10,372.06 万元，较 2020 年末减少 17,469.85 万元，减幅为 62.75%，主要系集团部分公司于 2021 年初开始执行新收入准则所致。2022 年 9 月末，预收款项 16,150.80 万元，较 2021 年末增加 5,778.74 万元，增幅为 55.71%。

表：截至 2022 年 9 月末预收款项情况

单位：万元，%

账龄	期末余额	占比
预收租金	8,387.54	51.93
预收贷款利息	1,187.55	7.35
其他	6,575.71	40.71
<b>合计</b>	<b>16,150.80</b>	<b>100.00</b>

## 6、合同负债

近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 0 万元、10,978,094.45 万元、19,627,838.71 万元及 28,841,844.62 万元，在总负债中占比分别为 0%、34.58%、40.48% 及 45.30%。2020 年末该科目余额大幅增加，主要系报告期内房地产业务预收售房款增加，以及根据新收入准则，原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债所致。2021 年末合同负债余额较 2020 年末增加 8,649,744.26 万元，2022 年 9 月末合同负债余额较 2021 年末增加 9,214,005.91 万元，增幅分别为 78.79% 和 46.94%，主要系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 9 月末，发行人合同负债主要由预收售房款构成，具体明细如下：

表：截至 2022 年 9 月末合同负债明细

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
预收商品款	4,003,529.08	13.88
预收售房款	24,780,121.41	85.92
预收工程款	7,078.41	0.02
预收物业管理费	-	-
预收服务费	1,779.31	0.01
预收安置房补价款	16,657.01	0.06
其他	32,679.40	0.11
合计	<b>28,841,844.62</b>	<b>100.00</b>

截至2022年9月末，发行人重要预收售房款情况列示如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人重要预收售房款明细

单位：万元、%

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
沙县·观邸	18.67	101.55	2019年	99.98
成都·建发鹭洲国际	81.59	524.55	2016年-2017年	99.87
长泰·建发山外山	16,378.58	14,238.85	2020年-2021年	81.15
绍兴·棠颂和鸣	93,948.18	24,922.57	2023年	23.69
福州·建发领墅	588.60	5,797.56	暂无法预估	0.44
连江·江与城花园（山海大观）	9,992.95	8,700.13	2021年-2024年	39.04
上海·和玺	62,949.55	-	2023年	96.85
江阴·天敔湾	74,061.18	9,365.12	2023年	9.58
江阴·珺和府	3,305.22	-	2024年	0.98
合肥·雍龙府	579.95	374.31	2019年-2021年	100.00
蚌埠·磐龙院	141,325.47	98,526.24	2022-2023年	77.19
武汉·玺悦	563.33	63,851.98	2021-2022年	81.77
长泰·建发山湖院	79,279.70	54,640.46	2023年	62.55
漳州·东山玺悦	16,292.85	-	2024年	39.34
漳州·云霄南湖印	147,987.45	112,860.65	2021年-2023年	88.62
柳州·磐龙府	54,487.84	17,843.01	2023年	59.98
杭州·桐庐悦庐	49,193.80	3,808.37	2023年	47.84
建阳·书香里	77,311.81	66,516.81	2022年	81.52
武夷山·文澜府	33,274.45	10,174.25	2023年	28.42
上海·西郊金茂府	19.32	6.83	2020年	80.65

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
上海·云锦湾	421,452.20	407,459.20	2022年	73.02
上海·观唐府	3,328.60	-	2024年-2025年	0.69
上海·金玥湾	209,733.03	209,791.75	2021年-2022年	72.74
无锡·上院	276,294.29	151,301.03	2022年-2023年	45.86
宜兴·和玺	39,041.77	8,463.17	2023年	14.16
苏州·独墅湾	1,116.47	1,641.27	2017年-2020年	97.02
苏州·悦江南雅苑	36.38	909.70	2021年	97.09
太仓·建发天境湾	792.73	3,565.36	2021年	99.62
淮安·天玺湾	125,973.40	81,374.53	2025年	51.16
江门·和玺	38,872.70	-	2023年	23.24
佛山·建发和鸣苑	209,455.52	116,357.62	2023年	74.12
佛山·和玺园	47,239.98	-	2024年	27.96
重庆·和玺	170,149.84	140,119.20	2022年-2023年	100.00
成都·央玺	778,328.09	663,784.02	2022年-2023年	75.75
厦门·湾璟	249,178.44	178,978.01	2023年	97.17
厦门·书香府邸	336,938.81	322,314.00	2023年	100.00
莆田·磐龙府	102,588.14	214,648.99	2021年-2022年	100.00
漳州·建发央誉	9,554.01	151,271.95	2022年	95.16
漳州·和著	100,728.94	79,764.23	2022年	100.00
漳浦·建发玺院	120,705.59	76,960.59	2021年-2024年	73.72
龙岩·云著	137,152.26	76,854.27	2023年	54.71
龙岩·漳平文著小区	28,936.43	3,382.86	2023年	38.19
南宁·建发央玺	203,352.18	155,658.52	2021年-2022年	81.50
南宁·建发双玺	359,697.77	283,789.37	2022年	81.27
南宁·央著	39,602.04	17,701.11	2022年	36.17
建阳·望玥里	38,254.45	8,880.46	2023年	43.08
成都·天府养云	57,904.19	-	2023年	20.15
厦门·养云	882,830.58	1,242,215.75	2022年	100.00
宁波·春江悦	184,326.79	29,009.25	2023年	61.34
宁波·湾云府	182,258.70	54,767.82	2023年	100.00
宁德·书香府邸	52,811.54	-	2024年	51.50
宁德·书香府	124,779.40	67,258.13	2022年-2023年	99.63
福州·璟园	30,998.56	-	2024年	71.64
福州·璟云	353,805.30	322,117.94	2023年	82.48
福州·缦云公馆	103,515.94	-	2024年	100.00
南平·建阳和玺小区	96,735.60	88,927.05	2022年	95.66
南平·建阳和鸣小区	60,836.87	38,246.88	2022年	70.21
建瓯·建发延平玺院	36,283.57	10,794.35	2021年-2022年	100.00
南通·御珑湾	90,698.54	23,660.82	2023年	43.32
宿迁·文瀚府	51,508.68	32,536.33	2024年	11.67
宿迁·誉璟湾	12,172.80	711.52	2023年	5.72

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
无锡·泊月湾	116,238.63	130,710.18	2021年-2022年	58.48
无锡·金玥湾	204,274.79	144,820.80	2023年	53.42
无锡·静学和鸣	147,219.17	85,484.12	2023年	31.51
苏州·建发泱誉	0.29	1.39	2018年-2019年	100.00
太仓·都会之光	989.30	3,310.08	2020年-2021年	82.98
张家港·泱誉	221.52	1,475.42	2020年	100.00
张家港·和玺	379,604.26	312,265.02	2022年	98.08
济南·玺园	37,916.86	20,034.30	2023年	42.80
六安·玖熙府	55,884.65	17,234.67	2023年	74.69
北京·珺和府	149,211.98	-	2024年	116.45
成都·观唐映月	71,466.53	-	2024年	10.07
贵阳·建发和玺	65,694.81	12,293.42	2023年	38.53
上饶·槠溪府	13,752.91	1,378.67	2023年	25.39
上饶·央著	47,589.04	3,970.23	2023年	43.36
厦门·和玺	26,029.09	353,180.67	2022年	100.00
厦门·五缘映月	365,989.50	343,681.07	2023年	99.15
厦门·建发和著	192,248.05	295,402.74	2022年	94.98
厦门·叁里云庐	145,987.54	15,841.45	2024年	38.15
厦门·文澜春晓	51,734.32	-	2024年	34.95
厦门·缦玥长滩	241,196.55	26,857.67	2024年	42.68
厦门·悦府	87,789.02	63,627.96	2023年	100.00
莆田·雍景湾	7,592.53	139,887.13	2022年	97.63
莆田·文著	31,666.67	5,420.63	2023年	28.48
泉州·鲤城禧院	45,602.27	-	2023年	44.01
漳州·养云	42,451.61	-	2024年	25.51
杭州·桐庐天悦府	301,607.55	250,806.82	2022年	99.45
诸暨·养云	76,718.98	58,389.24	2022年	97.32
台州·玖珑和玺	44,632.62	-	2023年	44.78
温州·文澜府邸	45,317.02	237.16	2023年	82.36
宁德·建发天行玺院	1,754.13	1,933.71	2021年	93.44
宁德·时代璟城	186,943.05	96,744.47	2024年	81.66
宁德·天行缦云	208,512.14	165,998.06	2023年	88.96
福州·建发央玺	2,005.16	252.29	2019年	95.53
福州·建发榕墅湾	1,092.27	3,512.36	2021年	100.00
福州·养云公馆	409,440.73	351,908.54	2022年	100.00
福州·和玺	110,272.68	102,840.24	2022年	100.00
福州·玺云	30,921.93	-	2024年	6.61
连江·建发泱郡	402.49	896.50	2021年	87.93
连江·书香府	89,503.31	86,010.13	2021年-2022年	97.87
建阳·建发央著	249.02	33.10	2019年-2020年	100.00
上海·浦上湾	202,317.17	195,415.00	2022年	72.38

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
上海·苏河望	709,571.95	253,185.08	2023年	79.30
南京·润锦园	217.20	388.68	2020年-2021年	100.00
南京·珺和府	397,721.63	382,868.24	2022年	96.20
南京·和著府	130,400.92	84,509.16	2023年	52.59
南京·和章府	20,250.77	1,997.61	2023年	19.76
苏州·凤起和鸣雅苑	329,250.57	199,535.06	2022年-2023年	73.19
太仓·建发央誉	607.74	1,051.24	2019年	98.86
太仓·建发央著	1,635.47	858.97	2019年-2020年	99.75
张家港·御璟湾	137,635.55	97,670.87	2021年-2023年	73.53
济南·天玺	29,472.18	2,358.02	2024年	18.79
济南·玖熙府	19,700.59	-	2023年	14.11
合肥·珺和府	287,142.56	-	2023年	52.42
北京·望京养云	229,128.10	56,074.72	2024年	73.49
广州·建发央玺	19,391.91	21,372.82	2021年	53.75
珠海·建发悦玺	63,110.82	68,821.30	2022年	59.28
珠海·建发央璟	196,711.33	177,017.67	2022年	77.77
佛山·三堂锦园	47,839.21	-	2024年	17.97
成都·麓岭汇	119,368.57	52,809.90	2023年	84.66
南昌·养云	62,332.08	-	2024年	30.30
厦门·湖畔九境	90,033.94	-	2024年	16.18
厦门·建发玺樾	952.55	952.55	2021年	99.64
厦门·五缘樘月	610,204.36	280,659.84	2024年	86.69
莆田·和鸣兰溪	160,126.03	122,914.50	2023年	84.07
莆田·玖华府	8,573.24	-	2024年	7.71
莆田·仙游悦鸣苑	39,092.58	29,609.28	2023年	55.00
泉州·台商和著	83,999.22	-	2024年	80.06
漳州·文昌府	16,791.31	16,332.56	2021年	98.87
漳州·映月	11,022.00	-	2024年	20.86
漳州·龙海珑玺	735.82	1,591.40	2021年	98.83
漳州·漳浦鹿溪映月	24,930.93	1,009.34	2023年	100.00
龙岩·文璟	101,805.76	61,024.51	2023年	70.43
长沙·建发央玺	104.45	-	2019年	100.00
长沙·玖洲和玺	69,499.50	-	2024年	20.16
杭州·紫璋台	95.41	176.24	2020年	90.70
杭州·书香印翠	275,626.04	242,194.50	2022年	96.42
宁德·和玺	248,894.24	238,953.94	2023年	92.36
福州·建发央著	1,356.25	2,183.00	2020年	91.01
福州·悦府	1,392.75	779.36	2020年	87.73
福清·养云	39,248.89	8,232.01	2024年	63.20
福清·璟云	27,438.86	-	2024年	44.99
延平·玺悦	188.87	-	2021-2022年	88.19

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
南通·鸿璟园	62,924.76	17,526.25	2023年	27.15
徐州·和玺	46,319.48	-	2024年	31.53
常熟·尚虞院	3,176.35	10,177.20	2021年	56.78
苏州·春江泊月	13.01	40.73	2021年	100.00
苏州·云锦湾	112,133.87	82,289.27	2023年	73.57
张家港·御珑湾	216.77	363.83	2018年-2020年	100.00
北京·长安和玺	490,820.37	453,480.52	2023年	90.70
黄石·和玺	27,565.26	254.81	2024年	7.92
广州·明珠湾玺	34,122.84	-	2024年	9.43
江门·蓬江玖云府	5,767.85	-	2024年	4.44
成都·央著	226,281.77	98,206.01	2023年	71.48
贵阳·建发央著	137,901.31	81,312.20	2023年	77.05
贵阳·书香府	10,902.92	-	2024年	8.93
九江·八里府	17,679.51	383.22	2023年	22.01
厦门·五缘湾玺	323,876.70	227,775.92	2024年	93.37
厦门·五缘灏月	145,292.15	-	2024年	40.80
莆田·书香府	49,255.49	-	2024年	18.57
泉州·南安映月	207,711.89	115,587.22	2023年	81.91
南安·官桥和玺	96,530.34	28,747.17	2024年	75.49
泉州·石狮泱著	135,824.42	112,188.69	2023年	100.00
泉州·石狮央座小区	60,774.50	17,150.05	2023年	100.00
泉州·泊月小区	131,508.88	106,472.96	2023年	100.00
漳州·角美和悦	103,207.99	8,632.59	2023年	90.19
漳州·建发碧湖双玺	67.20	68.12	2018年	99.63
漳州·西湖观澜	54,396.44	5,004.83	2023年	100.00
漳州·和玺	11,735.50	-	2024年	4.05
云霄·云玺	17,888.76	-	2024年	17.43
龙岩·和鸣小区	38,920.24	16,303.10	2024年	34.93
长沙·玖洲观澜	41,492.36	-	2024年	14.94
长沙·养云	32,473.71	-	2025年	9.22
株洲·央著	150,022.19	99,022.45	2023年-2025年	45.71
益阳·央著	85,390.86	46,928.90	2024年	64.02
南宁·建发悦玺	1,422.53	110,331.61	2021年-2023年	78.49
南宁·建发江南悦府	3,417.81	170.59	2019年-2021年	84.69
南宁·养云	4,824.40	-	2024年	3.61
南宁·和鸣	29,780.09	9,821.48	2024年	32.74
南宁·和玺	46,450.89	16,931.05	2023年	57.60
厦门·缦云	527,301.40	427,665.44	2024年	100.00
长沙·建发央著	14,595.76	173,502.42	2019年-2022年	98.40
南宁·北大珑廷	112,730.23	-	2023年	75.29
深圳·璟悦轩	8,658.26	1,622.41	2021年	80.14

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
泉州·中泱天成	2,023.51	2,023.51	2018年	94.12
杭州·缦云	69,093.22	-	2023年	36.94
永泰·世外梧桐	1,153.95	2,359.18	2019年-2021年	92.34
漳州·建发央著	537.16	420.88	2020年-2021年	98.12
厦门·建发央著二期	21.28	-	2020年	98.00
福州·领第三区（琴亭新区三期）	167.14	357.05	2014-2017年	96.08
成都·建发锦城鹭洲	101.76	596.39	2016年-2017年	100.00
厦门·央玺	0.19	0.19	2016年	91.61
三明·建发燕郡	-	9.52	2017年-2020年	99.98
漳州·建发玺院	-	612.44	2020年	93.16
苏州·璞悦	-	674.02	2019年	100.00
上海·公园首府	-	4,857.14	2016年	60.20
厦门·中央湾区	-	14.29	2013年-2016年	99.89
莆田·建发央著	-	0.92	2020年	99.18
莆田·建发央誉	-	7.34	2021年	99.49
泉州·珑璟湾	-	1,794.48	2020年	98.98
长沙·建发美地	-	5.35	2018年-2019年	100.00
福州·君樾府一期	42,715.67	17,746.56	2024年	24.72
福州·臻品公馆	14,962.97	1,859.96	2023年	31.63
福州·臻榕府	42,479.91	-	2023年	42.28
晋江·世茂云城二期	104,478.58	82,650.77	2022年	80.00
晋江·世茂云城一期	1,467.49	1,238.58	2021年	78.00
莆田·君领绶溪	7.34	7.34	2019年	99.31
莆田·君领天玺二期	121,937.16	84,656.33	2022年	83.76
莆田·君领天玺一期	8.26	26.61	2020年	95.23
莆田·世茂云图	274.97	314.41	2021年	95.00
莆田·文献首府	262,188.34	116,312.43	2023年	70.90
莆田·玉湖天境	94,236.66	40,103.75	2023年	87.00
禧悦·公馆	36,566.58	-	2024年	65.00
泉州·都会之光	52,668.14	10,407.36	2023年	87.00
泉州·海峡1号二期	31.09	14.86	2020年	95.39
泉州·海峡1号一期	187.89	31.83	2019年	99.67
泉州·君悦湾	31.39	61.12	2019年	97.00
厦门·嘉和府	376,711.88	354,222.83	2022年	98.00
厦门·君领学府	146,640.79	61,461.10	2023年	76.00
厦门·时代天境	135,454.15	127,880.95	2022年	99.00
厦门·臻华府	22,342.13	588.25	2024年	6.00
厦门·中央公园	76,095.63	260,664.24	2021年	91.00
漳州·君领首府	529.72	7,697.30	2021年	86.13
漳州·君樾西北区	31,535.11	4,335.10	2023年	46.74

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
漳州·君樾西南区	1,325.03	-	2024年	8.06
漳州·联发君领壹号二期	47,798.58	13,488.50	2023年	44.47
漳州·联发君领壹号一期	87,437.50	73,659.20	2022年	79.28
漳州·欣悦华庭三期	410.81	130.54	2018年	99.00
厦门·欣悦湾三期	98.57		2018年	99.00
厦门·悦鹭湾	3,451.71	-	2024年	2.60
厦门·臻樾 (厦门2022P11地块)	2,282.83	-	2024年	8.00
欣悦·园一期	30.92	-	2017年	100.00
杭州·藏珑大境	2,352.55	1,394.13	2021年	95.00
杭州·藏珑玉墅	157.53	70.41	2020年	94.70
杭州·春来雅庭	399,513.09	334,462.72	2023年	92.04
杭州·檀境里	55,140.06	28,545.53	2023年	21.11
杭州·云锦天章	291,690.69	203.33	2022年	96.97
杭州·溪语宸庐	86.40	272,418.22	2020年12月	89.18
南京·翡翠方山	864.43	9,093.64	2020年	98.52
南京·云启雅庭	170,546.87	120,386.12	2022年-2023年	46.38
南京·云樾观山府	175,986.78	19,801.24	2023年	38.62
南京·都会江来府	81,560.06	-	2024年	34.02
苏州·棠颂	514.78	259,338.47	2022年	100.00
徐州·翠屏风华	18,011.05	1,077.45	2023年	16.67
桂林·春天颂	55,902.36	30,372.88	2023年	64.00
桂林·江与城	2.69	4.78	2016年	100.00
桂林·乾景欣悦二期	336.63	388.63	2017-2018年	99.00
桂林·联发旭景	17.52	16.33	2013-2015年	99.00
桂林·联发悦溪府	36.74	922.61	2020-2021年	96.00
桂林·乾景御府二期	3.48	57,665.09	2022年	98.00
桂林·乾景御府一期	5.73	2,359.56	2021年	99.00
桂林·沁园春	12,518.59	2,740.88	2023年	46.00
桂林·悠山郡	451.21	19.74	2017年	97.00
江门·悦澜山二期	29,689.85	15,871.12	2022年	54.00
江门·悦澜山一期	465.03	72.53	2020年	74.00
柳州·君悦朝阳	103.65	82,419.01	2022年	93.90
柳州·君悦兰亭	136.42	175.92	2020年	92.35
柳州·君悦天成	1.83	22,391.48	2022年	75.86
柳州·君悦天御	56,233.73	37,265.87	2022年	70.95
柳州·联发君悦	181.24	144.32	2018年	83.86
柳州·山水间三期	27,152.90	10,397.49	2023年	28.87
柳州·山水间一期	55,690.41	49,369.63	2022年	55.07
南宁·君澜	8.66	146.28	2019年	97.00
南宁·联发臻境二期	71,522.43	39,998.16	2022年	54.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
南宁·联发臻境一期	278.72	266.74	2021年	79.00
南宁·联发臻品	5.50	12.11	2013年	100.00
南宁·青溪府	260.41	66.79	2020年	87.00
南宁·尚筑二期	2.24	87.78	2016年	93.00
南宁·西棠春晓	24.31	25.05	2020年	87.00
深圳·天境雅居	227,146.82	29,392.63	2023年	83.12
深圳·悦尚居	15,034.08	-	2024年	13.31
鄂州·红莲半岛1#地块	1,937.62	1,475.43	2022年	4.63
鄂州·红墅东方3号地	13.65	679.96	2018年	95.91
鄂州·红墅东方4号地	227.54	9.17	2020年	90.41
鄂州·红韵天	203.88	677.78	2020年	92.01
赣州·君悦华府	10.72	62.37	2020年	89.95
赣州·君悦华庭	3.68	68.18	2020年	99.75
赣州·雍榕华府	16.28	182.64	2019-2020年	97.64
合肥·滨语听湖	232,825.67	15,949.09	2024年	60.41
合肥·君悦风华	153,663.46	132,335.82	2023年	98.88
九江·君悦湖	227.72	58.07	2021年	79.93
九江·君悦江山一期	352.53	199.70	2021年	91.17
九江·浔阳府	185.53	211.28	2020-2021年	100.00
南昌·藏珑大境	114,013.47	62,195.56	2024年	52.57
南昌·藏珑府	58,182.59	7,481.95	2024年	26.29
南昌·江岸汇景	0.92	0.92	2011年	100.00
南昌·君澜天地	187.45	136.36	2018年	99.03
南昌·君领朝阳	38.81	96.14	2014-2016年	99.63
南昌·君悦朝阳	58.98	110.34	2013-2015年	99.87
南昌·君悦湖	6.29	3.67	2014-2015年	99.80
南昌·君悦华庭	298.69	315.14	2017年	95.18
南昌·君悦首府	67,511.56	107,951.17	2022年	90.34
南昌·联发广场公寓	1.83	1.83	2011年	100.00
南昌·联发广场写字楼	4.59	4.59	2012年	45.84
南昌·时代天骄	44.12	19.09	2021年	93.73
南昌·时代天境	32.66	42.26	2019年	90.52
南昌·时代天悦	79,872.63	62,591.97	2022年	82.09
南昌·四季光年	12,020.46	2,642.89	2024年	18.46
南昌·悦玺台	11,099.29	2,345.90	2023年	8.15
南昌·云玺台	113,560.45	77,011.08	2022年	86.15
武汉·九都府	0.19	0.19	2012年	95.24
武汉·九都国际二期	228.55	228.55	2016年	76.61
武汉·璞悦府	80,314.52	52,870.09	2023年	66.18
武汉·云璟一期	80,780.13	68,771.04	2022年	82.78
武汉·云璟二期	2,607.89	-	2024年	2.54

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例
新余·永康状元府（东区）	71,808.51	48,690.43	2023年	98.55
新余·永康状元府（西区）	78,514.38	70,494.49	2023年	69.71
南昌·悦禧府	11,390.67	-	2024年	12.50
天津·滨海琴墅二期	9.17	84.73	2013年	99.22
天津·锦里二期	1,955.96	100,659.78	2022年	80.18
天津·锦里一期	196.93	158.34	2021年	94.88
天津·荣颂庭院	196,107.95	168,907.95	2022年	85.07
天津·知景澜园	188.07	188.07	2019年	99.85
天津·禹洲悦府	192.48	-	2020年	91.04
重庆·黛山璟悦	20,148.37	8,291.85	2024年	14.96
重庆·公园里	52.34	1.84	2018年	95.37
重庆·嘉园一期	28.55	27.50	2011年	99.42
重庆·君领西城	204.12	74.48	2021年	75.99
重庆·瞰青	448.30	15.32	2015年	98.69
重庆·龙洲湾1号二期	390.92	494.77	2020年	82.00
重庆·龙洲湾1号三期	35.78	52.32	2021-2022年	79.00
重庆·龙洲湾1号一期	281.04	73.16	2019年	83.75
重庆·山晓	41,149.80	31,474.68	2022-2024年	37.33
重庆·西城首府二期	328.36	58.64	2021年	79.90
重庆·西城首府一期	96.72	108.81	2020年	78.95
重庆·玺悦二期	56,580.04	40,187.04	2022年	61.14
重庆·玺悦一期	63,623.35	59,629.64	2022年	73.32
重庆·欣悦二期	90.14	202.99	2018-2019年	87.40
合计	<b>24,780,112.74</b>	<b>17,553,703.28</b>		

## 7、其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款的余额分别为 2,167,723.63 万元、2,318,919.84 万元、4,119,930.33 万元和 3,639,838.06 万元。

2019 年末，其他应付款 2,167,723.63 万元，较 2018 年末增加 156,346.84 万元，增幅为 7.77%，变动较小。2020 年末，发行人其他应付款余额 2,318,919.84 万元，较 2019 年末增加 151,196.21 万元，增幅为 6.97%，变动较小。2021 年末，发行人其他应付款余额 4,119,930.33 万元，较 2020 年末增加 1,801,010.49 万元，增幅为 77.67%，主要系房地产业务收合作方资金往来款增加所致。2022 年 9 月末，发行人其他应付款余额 3,639,838.06 万元，较 2021 年末减少 480,092.27 万元，降幅为 11.65%。

**表：最近一年及一期末其他应付款（不含应付利息、应付股利）情况**  
单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
预提税费及费用	769,547.37	890,543.21
往来款	2,491,953.62	2,819,935.73
押金及保证金	101,326.67	205,814.88
代收代付款	97,203.56	112,671.90
工程款	1,859.75	10,398.59
其他	54,890.13	30,681.23
限制性股票回购义务	123,056.96	41,728.82
<b>合计</b>	<b>3,639,838.06</b>	<b>4,111,774.34</b>

### 8、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,500,408.16 万元、1,755,651.15 万元、1,734,206.17 万元和 1,823,516.16 万元。

2019 年末，一年内到期的非流动负债 1,500,408.16 万元，较 2018 年末增加 365,373.42 万元，增幅为 32.19%，主要系一年内到期的长期应付款中的平安-建发购房尾款资产支持专项计划余额增加较多。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 1,755,651.15 万元，较 2019 年末增加 255,242.99 万元，增幅为 17.01%，主要是由于报告期部分长期借款、应付债券临近偿还期所致。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额 1,734,206.17 万元，较 2020 年末减少 21,444.98 万元，降幅为 1.22%，变化不大。2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额 1,823,516.16 万元，较 2021 年末增加 89,309.99 万元，增幅为 5.15%，变化不大。

### 9、其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债的余额分别为 319,368.43 万元、1,124,749.16 万元、2,010,137.10 万元和 2,870,243.88 万元，主要包括短期融资券、担保赔偿准备金、未到期责任准备金和政府补助。

2019 年末，其他流动负债 319,368.43 万元，较 2018 年末减少 77,806.22 万元，减幅为 19.59%。2020 年末，发行人其他流动负债余额 1,124,749.16 万元，较 2019 年末增加 805,380.73 万元，增幅较大，主要是由于报告期本公司的子公司厦门建发股份有限公司根据新收入准则，原计入预收款项的项目调整至其他流动负债列示所致。2021 年末，发行人其他流动负债余额 2,010,137.10 万元，较 2020 年末增加 885,387.94 万元，增幅 78.72%，主要是由于预收售房款和预收货款增加，待转销项税额相应增加所致。2022 年 9 月末，发行人其他流动负债余

额 2,870,243.88 万元，较 2021 年末增加 860,106.78 万元，增幅 42.79%，主要是由于合同负债余额增加，待转销项税额相应增加，以及报告期发行短期融资券增加所致。

## 10、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 3,702,272.03 万元、4,523,232.69 万元、6,286,446.94 万元和 6,506,734.85 万元。

2019 年末，长期借款 3,702,272.03 万元，较 2018 年末增加 1,256,543.98 万元，增幅为 51.38%，主要系抵押借款大幅增加所致。2020 年末，发行人长期借款余额 4,523,232.69 万元，较 2019 年末增加 820,960.66 万元，增幅为 22.17%，主要系发行人根据中长期融资规划，新增保证借款、抵押借款所致。2021 年末发行人长期借款余额为 6,286,446.94 万元，较 2020 年末增加 1,763,214.25 万元，增幅为 38.98%，主要系房地产业务规模增加，融资规模扩大所致。2022 年 9 月末发行人长期借款余额为 6,506,734.85 万元，较 2021 年末增加 220,287.91 万元，增幅为 3.50%。

## 11、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 2,778,073.63 万元、3,177,855.14 万元、3,522,883.05 万元和 4,399,332.38 万元。

2019 年末，应付债券 2,778,073.63 万元，较 2018 年末增加 404,946.02 万元，增幅为 17.06%，主要系新发行公司债、中期票据等所致。2020 年末，发行人应付债券余额 3,177,855.14 万元，较 2019 年末增加 399,781.51 万元，增幅为 14.39%，主要系新发行中期票据、定向工具所致。2021 年末，发行人应付债券余额 3,522,883.05 万元，较 2020 年末增加 345,027.92 万元，增幅为 10.86%，主要系新发行公司债、中期票据所致。2022 年 9 月末，发行人应付债券余额 4,399,332.38 万元，较 2021 年末增加 876,449.33 万元，增幅为 24.88%

## 12、租赁负债

由于会计政策调整，租赁负债为新增科目。近三年及一期，发行人租赁负债分别 0 万元、0 万元、94,850.70 万元及 104,849.47 万元，变化幅度较小。

## 13、长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款的余额分别为 197,741.24 万元、

456,845.64 万元、227,979.24 万元及 31,826.45 万元，长期应付款主要包括市老年基金会合作款、公共维修基金及 ABS 项目。

2019 年末，长期应付款 197,741.24 万元，较 2018 年末减少 166,353.83 万元，降幅为 45.69%，主要系一年内到期长期应付款转出较多所致。2020 年末，长期应付款较 2019 年末增加 259,104.4 万元，增幅为 131.03%，主要是报告期房地产业务资产支持证券发行规模增加所致。2021 年末，长期应付款较 2020 年末减少 228,866.39 万元，减幅为 50.10%，主要系房地产业务部分资产支持计划转为一年内到期的非流动负债所致。2022 年 9 月末，长期应付款较 2021 年末减少 196,152.79 万元，降幅为 86.04%，主要系部分 ABS 到期所致。

#### 14、其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债的余额分别为 300,000.00 万元、1,000,000.00 万元、1,416,121.67 万元和 1,260,311.67 万元，主要系债权投资计划。

2019 年末公司其他非流动负债 300,000.00 万元，较年初减少 58,840.00 万元，主要系“中信信托-碧桂园九江桂联特定资产收益权投资集合资金信托计划”项目到期归还。2020 年末公司其他非流动负债 1,000,000.00 万元，较年初增加 700,000.00 万元，主要系新增“中保投-厦门建发基础设施债权投资计划”所致。2021 年末公司其他非流动负债 1,416,121.67 万元，较年初增加 416,121.67 万元，主要子公司建发房产发行“国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划”及“华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划”所致。2022 年 9 月末公司其他非流动负债 1,260,311.67 万元，较年初减少 155,810.00 万元，降幅为 11.00%。

表：截至 2022 年 9 月末发行人其他非流动负债明细

单位：万元

项目	期末余额	年初余额
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	-	250,457.57
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	701,160.78	701,547.00
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	50,086.94	50,095.64
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	300,326.67	300,490.00
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	110,279.39	110,000.00
设备采购款	6121.67	6,121.67
小计	<b>1,272,279.52</b>	<b>1,418,711.88</b>
减：一年内到期的其他非流动负债	11,967.85	2,590.21
合计	<b>1,260,311.67</b>	<b>1,416,121.67</b>

注1：中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过70.00亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由本公司和建发股份提供担保。

注2：中意-联发集团商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过5.00亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发股份提供担保。

注3：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过30.00亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由本公司提供担保。

注4：华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为11.00亿元，其中优先级为10.00亿元，次级为1.00亿元，发行日期为2021年3月31日，最迟到期日为2039年3月31日。

## 15、发行人有息负债情况

(1) 截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债的账面余额为 1,730.78 亿元。主要由短期借款、长期借款和应付债券构成，基本情况如下表所示：

表：截至 2022 年 9 月末发行人有息债务期限结构

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	290.50	16.78
其他流动负债-短期应付债券	31.82	1.84
一年内到期的非流动负债	181.55	10.49
长期借款	650.67	37.59
应付债券	439.93	25.42
租赁负债	10.48	0.61
其他非流动负债-债权投资计划与资产支持专项计划	125.42	7.25
长期应付款-资产支持证券与融资租赁	0.41	0.02
合计	1,730.78	100.00

表：截至 2022 年 9 月末发行人有息债务渠道结构

单位：亿元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
公司信用类债券	469.72	27.14
银行贷款	1,046.14	60.44
非银行金融机构贷款	159.46	9.21
其他有息债务	55.46	3.20
合计	1,730.78	100.00

注：“其他有息债务”主要为发行人下属公司发行资产证券化产品。

(2) 截至最近一期末，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：

表：2022 年 9 月末发行人合并口径的有息债务期限结构情况

单位：亿元

期限	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	租赁负债	其他非流动负债	长期应付款	合计	占比
1 年以内 (含 1 年)	290.50	31.82	181.55	-	-	-	-	-	503.87	29.11%
1 年以上	-	-	-	650.67	439.93	10.48	125.42	0.41	1,226.91	70.89%
合计	<b>290.50</b>	<b>31.82</b>	<b>181.55</b>	<b>650.67</b>	<b>439.93</b>	<b>10.48</b>	<b>125.42</b>	<b>0.41</b>	<b>1,730.78</b>	<b>100.00</b>

表：2022 年 9 月末银行贷款结构

单位：万元、%

借款类别	短期借款	占比	长期借款（含一年内到期部分）	占比
质押借款	35,694.51	1.25	59,702.05	0.78
抵押借款	5,000.40	0.18	3,401,809.28	44.72
保证借款	349,489.46	12.24	3,940,852.73	51.82
信用借款	494,279.15	17.31	68,598.11	0.90
抵押保证借款	-	-	7,006.29	0.09
抵押质押保证借款	-	-	128,719.88	1.69
贸易融资借款	1,970,268.28	69.02	-	-
合计	<b>2,854,731.80</b>	<b>100.00</b>	<b>7,606,688.34</b>	<b>100.00</b>

(3) 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第六节“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				
项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	75,943,582.36	97,743,271.50	55,280,158.00	44,470,388.73
经营活动现金流出小计	78,203,847.58	97,770,763.91	54,292,353.50	43,319,970.47
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,260,265.22</b>	<b>-27,492.41</b>	<b>987,804.51</b>	<b>1,150,418.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	3,929,183.62	5,396,045.37	5,995,408.52	2,636,755.00
投资活动现金流出小计	6,759,548.19	6,826,899.02	6,276,850.90	4,026,684.79
投资活动产生的现金流量净额	<b>-2,830,364.57</b>	<b>-1,430,853.64</b>	<b>-281,442.38</b>	<b>-1,389,929.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	23,525,334.75	30,712,599.84	18,929,169.47	13,722,598.06
筹资活动现金流出小计	18,876,365.57	25,852,660.47	17,362,165.31	12,347,920.56
筹资活动产生的现金流量净额	<b>4,648,969.18</b>	<b>4,859,939.37</b>	<b>1,567,004.16</b>	<b>1,374,677.50</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-440,055.16</b>	<b>3,430,219.56</b>	<b>2,301,489.87</b>	<b>1,150,336.93</b>

期末现金及现金等价物余额	8,569,054.65	9,009,109.81	5,578,890.25	3,277,400.38
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

## 1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,150,418.27 万元、987,804.51 万元、-27,492.41 万元和-2,260,265.22 万元。发行人报告期内经营活动现金流入金额波动较大。

2019 年，经营活动产生的现金流净额为 1,150,418.27 万元，与 2018 年相比，增幅较大，主要系销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金有所增加。2020 年，经营活动产生的现金流净额为 987,804.51 万元，与 2019 年相比，降幅为 14.14%；2021 年，经营活动产生的现金流净额为-27,492.41 万元，与上年相比降幅较大，主要系当年支付地价款及工程款较上年同期大幅增加所致。2022 年 1-9 月，经营活动产生的现金流净额为-2,260,265.22 万元，较上年同期-5,882,771.68 万元有大幅回升，主要系供应链运营业务使用银行承兑汇票结算的采购业务增加，以及房地产业务支付地价款金额减少所致。2021 年，发行人房地产业务板块优化组织管理架构，加快市场布局与调整，构建稳健的财务政策，在把控运营安全及效率的前提下制定合理的销售策略和拿地策略，导致当年支付地价款及工程款金额大幅增加，整体而言，发行人支付地价款及工程款金额大幅增加的情况与发行人主营业务模式及发展战略相匹配，相关房地产项目后续通过销售回款并在楼盘竣工后确认收入，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

本期债券偿债资金的具体来源如下：

### （1）本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金

2019-2021 年及 2022 年 9 月末，货币资金分别为 389.79 亿元、591.54 亿元、954.82 亿元及 986.00 亿元，呈逐年递增趋势。截至 2022 年 9 月末，发行人受限货币资金共计 129.10 亿元。发行人充足的货币资金余额为本期债券还本付息提供了有力保障。

### （2）发行人良好的净利润为本期债券偿付提供了进一步保障

报告期内，发行人的营业总收入分别为 3,396.90 亿元、4,423.72 亿元、7,195.76 亿元和 5,754.53 亿元，发行人的净利润分别为 86.82 亿元、108.01 亿元、136.80 亿元和 40.18 亿元。总体来看，公司较为可观的净利润将为偿付本期债券本息提供进一步保障。

### （3）公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。截至 2022 年 9 月末，发行人从各主要金融机构获得综合授信额度为 4,230.61 亿元，已使用 2,247.14 亿元，尚未使用额度有 1,983.47 亿元。发行人发展前景良好，未来随着其经营规模的逐步扩大，预计各金融机构将继续给予其相应的资金支持。如果由于特殊意外情况导致公司不能从预期还款来源获得足额资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

发行人充足的货币资金、良好的盈利能力以及优良的融资能力，保障了本期债券的本息顺利兑付，同时，发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本期债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转，并指定财务管理等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作，落实兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,389,929.79 万元、-281,442.38 万元、-1,430,853.64 万元和-2,830,364.57 万元。

2019 年，投资活动产生的现金流净额为-1,389,929.79 万元，较 2018 年降幅较大，主要是收回投资收到的现金减少。2020 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系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 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要系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 1-9 月投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于房地产业务支付合作项目往来款较上年同期增加。

发行人房地产业务主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
1	贵阳书香府	贵阳	2022 年-2025 年	32.77	304,092.92	140,823.55
2	南京金鼎湾	南京	2022 年-2024 年	6.33	223,408.56	177,755.79
3	漳州映月	漳州	2022 年-2024 年	3.34	42,394.36	29,587.70
4	漳州和玺	漳州	2022 年-2024 年	2.77	34,916.88	24,826.56
5	漳州养云	漳州	2022 年-2024 年	8.64	128,090.76	84,739.52

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
6	重庆云著	重庆	2022 年-2025 年	14.49	172,459.50	88,396.39
7	北京珺和府	北京	2022 年-2024 年	9.64	386,649.58	307,024.18
8	南昌养云	南昌	2022 年-2025 年	12.43	164,594.56	102,142.84
9	福州玺云	福州	2022 年-2025 年	14.6	410,952.26	297,645.59
10	福州璟园	福州	2022 年-2024 年	1.59	35,102.17	26,913.83
11	莆田玖华府	莆田	2022 年-2024 年	8.49	91,334.71	55,454.38
12	厦门五缘灏月	厦门	2022 年-2024 年	6.18	317,952.87	261,123.58
13	厦门湖畔九境	厦门	2022 年-2024 年	10.07	490,607.09	405,859.18
14	厦门壹里	厦门	2022 年-2024 年	8.07	423,568.58	174,362.98
15	厦门叁里云庐	厦门	2021 年-2024 年	16.9	408,883.94	326,192.51
16	黄石和玺一期	黄石	2021 年-2024 年	33.05	194,075.02	95,631.54
17	漳平文著	龙岩	2021 年-2023 年	14.82	115,971.00	78,009.54
18	江门玖云府	江门	2021 年-2024 年	21.24	198,030.00	119,858.96
19	九江南湖印象	九江	2021 年-2023 年	4.01	41,031.00	23,702.41
20	福清璟云	福州	2021 年-2024 年	3.9	47,739.66	34,540.07
21	宁德书香府邸	宁德	2021 年-2024 年	20.11	230,389.39	144,430.53
22	莆田书香府	莆田	2021 年-2024 年	39.7	332,227.11	206,515.44
23	莆田棠颂和府	莆田	2021 年-2025 年	30.13	425,119.31	271,131.35
24	上海熙和府	上海	2021 年-2024 年	10.73	319,638.64	255,199.51
25	福州缦云	福州	2021 年-2024 年	4.07	101,404.29	75,192.51
26	南宁养云	南宁	2021 年-2024 年	9.15	110,820.88	71,731.17
27	泉州和著	泉州	2021 年-2024 年	29.26	305,470.93	200,050.43
28	东山玺悦	漳州	2021 年-2024 年	17.41	93,542.24	32,913.61
29	成都和鸣	成都	2021 年-2024 年	18.66	289,987.24	195,139.00
30	成都养云	成都	2021 年-2024 年	12.7	221,622.87	150,011.36
31	成都映月	成都	2021 年-2024 年	31.1	584,873.14	414,884.11
32	厦门书香泊月	厦门	2021 年-2024 年	6.81	146,417.54	106,983.43
33	厦门文澜春晓	厦门	2021 年-2024 年	11.77	267,266.27	201,817.34
34	长沙玖洲观澜	长沙	2021 年-2025 年	25.26	233,363.27	121,475.82
35	长沙养云	长沙	2021 年-2025 年	21.42	301,529.81	173,487.99
36	杭州东新天泱雅筑	杭州	2021 年-2023 年	5.68	137,370.00	101,482.00
37	苏州和萃	苏州	2021 年-2024 年	15.74	306,398.31	216,009.26
38	江阴珺和府一期	无锡	2021 年-2023 年	12.4	154,073.61	92,582.37
39	南宁和鸣	南宁	2021 年-2024 年	13.59	132,241.61	94,693.27
40	厦门五缘湾玺	厦门	2021 年-2024 年	6.32	331,422.48	294,663.02
41	宿迁文瀚府二期	宿迁	2021 年-2024 年	10.55	232,393.68	168,829.87
42	绍兴棠颂和鸣	绍兴	2021 年-2023 年	9.26	364,730.68	283,692.39
43	成都央著	成都	2021 年-2023 年	11.91	264,162.66	224,655.26
44	益阳央著二期	益阳	2021 年-2024 年	17.96	127,475.81	55,435.92
45	长沙和著一期	长沙	2021 年-2023 年	27.33	244,057.39	139,975.02
46	柳州磐龙府	柳州	2021 年-2023 年	9.28	96,411.58	74,472.25

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
47	温州文澜府邸	温州	2021 年-2023 年	7.79	203,844.00	158,458.01
48	江阴天敔湾一期	无锡	2021 年-2023 年	10.63	175,142.88	129,425.57
49	江阴天敔湾二期	无锡	2021 年-2024 年	13.53	249,763.22	193,358.52
50	江阴天敔湾三期	无锡	2021 年-2024 年	9.69	167,690.26	105,024.90
51	六安玖熙府二期	六安	2021 年-2023 年	10.33	87,748.00	50,589.96
52	南安和玺	泉州	2021 年-2024 年	20.71	134,314.04	90,865.66
53	南宁和悦	南宁	2021 年-2024 年	7.45	102,291.89	71,352.13
54	泉州玺院	泉州	2021 年-2023 年	9.53	90,375.55	64,542.06
55	南昌朝阳九里	南昌	2021 年-2026 年	14.83	125,078.00	55,473.52
56	南昌大悦城	南昌	2021 年-2024 年	12.29	148,014.45	42,587.89
57	上饶槠溪府	上饶	2021 年-2023 年	11.57	72,885.49	40,685.96
58	温州君兰和著	温州	2021 年-2023 年	8.08	180,083.00	141,118.66
59	莆田文著	莆田	2021 年-2023 年	15.11	148,527.32	111,732.00
60	佛山三堂院	佛山	2021 年-2024 年	17.35	341,533.05	246,218.25
61	广州明珠湾玺	广州	2021 年-2024 年	11.44	313,371.00	240,550.06
62	盐城珺和府	盐城	2021 年-2023 年	18.85	192,975.74	116,992.41
63	无锡和著	无锡	2021 年-2023 年	5.8	92,873.12	62,160.51
64	上饶央著二期	上饶	2021 年-2023 年	5.13	37,095.06	23,082.73
65	上饶央著一期	上饶	2021 年-2023 年	15.37	105,004.75	74,486.71
66	杭州缦云	杭州	2021 年-2023 年	6.01	277,733.54	211,345.18
67	武夷山文澜府	南平	2021 年-2023 年	13.65	119,388.08	87,285.60
68	福州君兰和鸣	福州	2021 年-2023 年	9.09	302,118.97	254,844.88
69	宜兴和玺	无锡	2021 年-2023 年	12.95	299,739.27	224,181.88
70	义乌江映月	义乌	2021 年-2024 年	14.01	504,870.38	379,889.35
71	杭州天悦云庐	杭州	2021 年-2023 年	6.06	127,341.19	107,552.75
72	漳州西湖观澜	漳州	2021 年-2023 年	10.65	90,527.00	72,653.48
73	佛山和玺	佛山	2021 年-2024 年	17.3	191,941.30	115,893.48
74	宿迁誉璟湾一期	宿迁	2021 年-2023 年	19	237,290.98	165,970.22
75	宿迁誉璟湾二期	宿迁	2022 年-2024 年	16.12	203,122.91	116,264.93
76	九江八里府	九江	2021 年-2023 年	12.19	117,074.00	80,275.28
77	台州玖珑和玺二期	台州	2021 年-2023 年	11.76	345,993.87	275,153.82
78	台州玖珑和玺一期	台州	2021 年-2023 年	4.15	92,542.66	76,852.96
79	济南天玺	济南	2021 年-2024 年	20.47	178,660.33	88,939.54
80	济南玖熙府	济南	2021 年-2023 年	17.13	196,813.25	120,250.91
81	北京望京养云	北京	2021 年-2024 年	7	396,155.12	333,349.09
82	石狮央座	泉州	2021 年-2023 年	4.6	54,946.34	39,748.55
83	石狮和鸣	泉州	2021 年-2023 年	9.32	79,363.06	57,159.86
84	福清养云	福州	2021 年-2024 年	7.32	91,224.39	69,216.60
85	长沙玖洲和玺	长沙	2021 年-2023 年	31.83	313,245.61	205,213.73
86	合肥珺和府	合肥	2021 年-2023 年	21.75	328,897.04	234,546.37
87	江门和玺	江门	2021 年-2023 年	15.24	171,419.00	131,136.74

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
88	莆田观澜云著	莆田	2021 年-2024 年	10.08	177,425.34	134,347.08
89	厦门五缘樘月	厦门	2021 年-2024 年	12.4	669,070.30	595,094.55
90	厦门缦玥长滩	厦门	2021 年-2024 年	19.32	619,563.28	521,145.48
91	上海和玺	上海	2021 年-2023 年	5.97	119,887.85	89,517.14
92	漳浦鹿溪映月	漳州	2021 年-2023 年	7.43	41,243.66	26,079.17
93	漳州和悦	漳州	2021 年-2023 年	11.44	150,817.31	125,981.24
94	徐州和玺	徐州	2021 年-2024 年	12.02	190,995.26	134,763.35
95	蚌埠磐龙院三期	蚌埠	2020 年-2023 年	8.58	85,120.00	50,733.45
96	淮安天玺湾三期	淮安	2020 年-2025 年	19.91	275,061.04	165,954.44
97	淮安天玺湾二期	淮安	2020 年-2024 年	13.9	178,140.87	124,078.06
98	贵阳和玺	贵阳	2021 年-2023 年	22.55	171,489.84	106,449.28
99	株洲央著五期	株洲	2020 年-2024 年	2.04	29,548.65	7,919.90
100	株洲央著六期	株洲	2020 年-2026 年	11.1	90,959.19	39,986.86
101	建阳叁里云庐二期	南平	2021 年-2023 年	11.36	100,160.97	71,307.49
102	漳浦玺院三期	漳州	2021 年-2024 年	17.16	97,256.11	60,490.92
103	龙岩云著二期	龙岩	2021 年-2023 年	14.43	173,674.43	125,347.84
104	福州汇成新时代大厦	福州	2021 年-2025 年	6.34	156,906.00	105,923.96
105	宁波春江悦	宁波	2021 年-2023 年	13.39	483,723.59	405,071.06
106	苏州云锦湾	苏州	2021 年-2023 年	9.1	126,290.87	104,274.76
107	宿迁文瀚府一期	宿迁	2021 年-2023 年	15.29	271,607.90	225,882.93
108	龙岩和鸣	龙岩	2021 年-2024 年	11.01	126,484.50	103,216.70
109	仙游悦鸣苑	莆田	2021 年-2023 年	8.36	49,539.65	37,344.05
110	益阳央著一期	益阳	2021 年-2023 年	21.37	128,373.46	82,803.25
111	宁波养云一期	宁波	2021 年-2023 年	5.43	194,304.13	155,217.01
112	南京和章	南京	2021 年-2023 年	7.04	122,293.56	87,998.63
113	南安映月	泉州	2021 年-2023 年	28.1	285,309.62	234,075.99
114	温州翰林九境	温州	2021 年-2024 年	37.14	822,606.00	549,066.17
115	南通鸿璟园	南通	2021 年-2023 年	17.56	296,536.55	229,654.66
116	福州璟云公馆	福州	2021 年-2023 年	12.62	365,784.48	326,046.03
117	上海苏河望	上海	2021 年-2023 年	10.16	799,981.29	740,319.62
118	南通御珑湾	南通	2021 年-2023 年	14.04	224,904.21	191,169.50
119	苏州璟萃	苏州	2021 年-2023 年	16.42	352,027.26	273,194.90
120	六安玖熙府一期	六安	2021 年-2023 年	11.66	92,580.00	74,783.85
121	南昌祥云悦府	南昌	2021 年-2023 年	20.05	216,183.23	153,996.49
122	福州养云	福州	2020 年-2022 年	11.74	380,321.85	347,156.00
123	建阳和鸣	南平	2020 年-2022 年	10.41	90,729.60	75,492.64
124	厦门湾璟	厦门	2021 年-2023 年	8.16	234,654.44	218,655.05
125	永春泊月	泉州	2021 年-2023 年	14.6	112,965.87	95,517.81
126	厦门悦府	厦门	2021 年-2023 年	5.1	82,111.82	73,426.81
127	无锡金玥湾一期	无锡	2020 年-2023 年	14.75	173,763.32	141,592.74
128	无锡金玥湾二期	无锡	2021 年-2023 年	9.44	128,711.03	104,573.73

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
129	宁德时代璟城	宁德	2021 年-2024 年	18.81	184,482.67	131,980.63
130	建阳叁里云庐一期	南平	2021 年-2022 年	10.16	90,599.94	74,395.02
131	诸暨养云	诸暨	2020 年-2022 年	3.58	67,057.98	62,615.21
132	宁德天行缦云	宁德	2021 年-2023 年	16.57	182,340.93	150,790.58
133	宁德书香府	宁德	2021 年-2022 年	13.39	114,085.03	97,109.39
134	莆田和鸣兰溪	莆田	2021 年-2023 年	10.82	176,296.12	147,619.45
135	龙岩文璟	龙岩	2021 年-2023 年	12.24	142,653.05	129,082.77
136	龙岩云著一期	龙岩	2021 年-2023 年	9.59	110,605.49	97,776.28
137	蚌埠磬龙院一期	蚌埠	2020 年-2022 年	11.26	95,941.00	83,253.51
138	蚌埠磬龙院二期	蚌埠	2021 年-2023 年	9.66	84,206.00	67,326.97
139	淮安天玺湾一期	淮安	2021 年-2023 年	19.21	253,542.73	201,859.55
140	无锡静学和鸣一期	无锡	2021 年-2023 年	12.6	232,229.74	203,074.06
141	无锡静学和鸣二期	无锡	2021 年-2023 年	10.76	199,008.88	161,965.63
142	济南玺园	济南	2021 年-2023 年	9.33	92,018.50	68,159.32
143	南京和著	南京	2021 年-2023 年	13.88	221,319.11	170,111.72
144	贵阳央著	贵阳	2020 年-2022 年	23.25	156,339.47	116,396.99
145	佛山和鸣	佛山	2020 年-2023 年	12.97	211,880.19	188,954.43
146	南宁和玺	南宁	2021 年-2023 年	7.63	103,668.72	84,363.23
147	成都央玺	成都	2020 年-2022 年	31.82	726,773.56	639,365.51
148	株洲央著一期	株洲	2021 年-2023 年	23.51	147,566.23	118,235.80
149	株洲央著二期	株洲	2021 年-2024 年	24.17	156,583.83	95,889.88
150	重庆和玺	重庆	2021 年-2022 年	15.3	186,254.71	140,485.05
151	厦门五缘映月	厦门	2020 年-2023 年	6.38	337,426.39	320,950.06
152	北京长安和玺	北京	2020 年-2023 年	9.21	446,223.47	443,831.81
153	杭州书香印翠	杭州	2020 年-2022 年	6.33	282,277.14	271,058.60
154	宁德和玺二期	宁德	2020 年-2023 年	11.22	119,841.49	106,425.09
155	宁德和玺一期	宁德	2020 年-2022 年	8.95	95,158.76	84,064.58
156	云霄南湖印	漳州	2020 年-2023 年	25.12	167,365.46	136,920.53
157	厦门缦云	厦门	2020 年-2024 年	13.51	480,194.00	432,065.80
158	厦门书香府邸一期	厦门	2020 年-2023 年	3.77	90,811.65	84,939.09
159	厦门书香府邸二期	厦门	2020 年-2023 年	7.24	173,127.43	159,774.11
160	漳州和著	漳州	2020 年-2022 年	7.7	91,151.33	82,956.00
161	石狮泱著	泉州	2020 年-2023 年	19.13	108,570.59	93,615.15
162	无锡泊月湾二期	无锡	2020 年-2022 年	12	208,803.53	189,571.99
163	苏州园玺一期	苏州	2020 年-2022 年	10.07	194,767.23	171,259.59
164	苏州园玺二期	苏州	2020 年-2023 年	8.84	197,761.25	164,172.73
165	南京珺和府	南京	2020 年-2022 年	8.29	376,143.21	349,752.32
166	上海云锦湾	上海	2020 年-2022 年	13.04	384,279.09	343,295.14
167	上海浦上湾	上海	2020 年-2022 年	7.17	183,849.32	161,170.85
168	张家港和玺一期	苏州	2020 年-2022 年	12.66	183,460.41	157,736.22
169	张家港和玺二期	苏州	2020 年-2023 年	9.5	144,343.95	116,933.18

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
170	无锡上院一期	无锡	2020 年-2022 年	15.89	278,927.33	251,048.83
171	无锡上院二期	无锡	2021 年-2023 年	13.99	275,697.19	233,711.06
172	南宁央著	南宁	2020 年-2022 年	7.35	131,252.94	116,395.80
173	厦门养云	厦门	2020 年-2022 年	22.8	989,883.88	947,892.85
174	成都麓岭汇四期	成都	2019 年-2023 年	10.48	97,185.22	61,019.45
175	无锡和玺三期	无锡	2020 年-2022 年	5.73	159,100.00	143,415.47
176	无锡和玺四期	无锡	2020 年-2022 年	6.41	168,437.87	150,366.05
177	张家港御璟湾三期	苏州	2020 年-2022 年	8.24	80,806.59	63,985.23
178	张家港御璟湾四期	苏州	2022 年-2023 年	16.29	154,865.34	99,278.96
179	长泰山湖院	漳州	2020 年-2023 年	7.41	94,208.82	43,359.84
180	厦门和著二期	厦门	2020 年-2022 年	7.22	173,605.92	162,916.73
181	南宁五象印月	南宁	2020 年-2022 年	21.4	386,520.00	343,287.18
182	南京玖熙府	南京	2020 年-2022 年	21.2	277,892.55	229,629.67
183	连江山海大观四区	福州	2018 年-2023 年	0.75	12,773.04	8,329.25
184	延平玺悦三期	南平	2019 年-2023 年	9.19	69,011.85	48,991.69
185	南宁北大珑廷二期	南宁	2020 年-2022 年	19.08	148,405.61	116,122.31
186	无锡玖里映月二期	无锡	2019 年-2022 年	8.11	120,910.11	110,712.90
187	宁德市 2021P03 地块	宁德	2022 年-2024 年	12.79	121,771.89	44,659.24
188	重庆书香府	重庆	2022 年-2024 年	8.69	102,230.49	27,234.03
189	福安和玺	宁德	2022 年-2024 年	10.98	82,047.59	35,277.05
190	宁波缦云	宁波	2022 年-2025 年	13.9	463,877.81	321,762.74
191	云霄云玺	漳州	2022 年-2024 年	12.2	79,369.26	32,935.99
192	杭州江华玺云	杭州	2022 年-2025 年	9.11	500,610.22	408,066.56
193	杭州江月望云	杭州	2022 年-2025 年	12.9	575,085.00	452,636.40
194	漳州缦云	漳州	2022 年-2025 年	21.91	222,679.08	64,379.88
195	南昌缦云	南昌	2022 年-2024 年	16.04	229,975.30	138,947.74
196	霞浦望潮府	宁德	2022 年-2024 年	16.53	127,027.92	53,685.83
197	厦门海沧缦玥西地块	厦门	2022 年-2025 年	5.91	148,080.63	48,921.65
198	福州朗云二区	福州	2022 年-2024 年	2.15	71,390.81	48,907.79
199	福州朗云一区	福州	2022 年-2024 年	2.16	69,712.49	47,238.19
200	厦门湖畔润璟	厦门	2022 年-2025 年	5.7	320,866.11	122,923.99
201	南京兰亭和颂	南京	2022 年-2024 年	10.35	270,582.44	93,414.87
202	上海观唐府	上海	2022 年-2025 年	21.49	408,024.70	237,154.01
203	上海闵行古美北地块	上海	2022 年-2024 年	7.55	354,362.89	280,420.91
204	上海浦锦街道 18-01 地块	上海	2022 年-2024 年	10.56	418,849.30	312,945.20
205	厦门嘉和府	厦门	2019 年-2022 年	7.30	295,673.85	276,455.71
206	厦门时代天境	厦门	2020 年-2022 年	6.79	114,679.30	105,345.84
207	漳州君领壹号	漳州	2019 年-2023 年	26.01	213,150.40	181,257.22
208	泉州晋江云城	晋江	2018 年-2023 年	33.26	183,600.00	147,300.00
209	莆田君领天玺	莆田	2017 年-2022 年	21.80	299,242.30	289,518.54

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
210	厦门君领学府	厦门	2020 年-2023 年	7.73	188,736.14	160,827.49
211	莆田龙德井壹号	莆田	2020 年-2023 年	20.58	325,971.40	278,888.51
212	福州君樾府	福州	2020 年-2023 年	6.05	135,369.11	119,492.47
213	福州臻榕府	福州	2021 年-2023 年	5.52	90,312.43	76,082.95
214	厦门臻华府	厦门	2021 年-2023 年	13.23	334,308.36	289,466.50
215	泉州都会之光	泉州	2021 年-2023 年	6.77	57,221.82	41,820.99
216	漳州君樾西湖	漳州	2021 年-2023 年	10.89	130,455.99	104,362.11
217	福州臻品	福州	2021 年-2023 年	1.47	33,684.38	30,014.59
218	厦门悦鹭湾	厦门	2021 年-2024 年	6.86	139,270.26	112,413.66
219	漳州和園	漳州	2021 年-2024 年	2.28	110,362.55	74,695.32
220	莆田玉湖天境	莆田	2021 年-2023 年	6.57	94,287.26	72,095.88
221	莆田禧悦	莆田	2022 年-2024 年	9.51	121,917.36	89,129.40
222	厦门臻樾	厦门	2022 年-2024 年	1.94	89,378.75	77,261.19
223	南宁臻境	南宁	2018 年-2023 年	25.98	239,489.82	207,693.27
224	柳州山水间（6、7、 10 号地）	柳州	2019 年-2023 年	28.94	162,765.88	118,654.74
225	柳州君悦天御	柳州	2020 年-2022 年	8.58	58,477.39	49,520.18
226	江门悦澜山	江门	2018 年-2022 年	21.92	202,830.75	186,320.57
227	桂林春天颂	桂林	2020 年-2024 年	22.65	139,023.01	97,737.28
228	深圳天境雅居	深圳	2020 年-2024 年	5.35	321,113.12	287,887.70
229	桂林沁园春	桂林	2021 年-2023 年	5.31	36,238.13	23,469.16
230	深圳悦尚居	深圳	2021 年-2024 年	6.79	220,092.53	166,374.52
231	南昌时代天阶	南昌	2017 年-2026 年	14.99	131,397.48	47,935.47
232	南昌西岸春风	南昌	2019 年-2022 年	8.83	99,783.78	90,603.09
233	南昌云玺台	南昌	2019 年-2022 年	13.06	129,312.97	106,442.75
234	南昌时代天悦	南昌	2019 年-2022 年	10.13	101,258.42	84,970.82
235	新余状元府西地块	新余	2020 年-2023 年	11.95	95,002.22	71,451.39
236	新余状元府东地块	新余	2020 年-2023 年	8.17	61,457.35	47,027.14
237	合肥君悦风华	合肥	2020 年-2023 年	10.27	151,747.24	125,143.34
238	鄂州红墅东方 1 号地	鄂州	2020 年-2025 年	27.14	101,135.17	36,943.93
239	武汉璞悦府	武汉	2019 年-2022 年	16.83	154,054.26	124,996.45
240	武汉云璟	武汉	2019 年-2023 年	26.87	223,684.91	178,822.02
241	南昌悦玺台	南昌	2020 年-2023 年	13.28	132,338.75	78,876.04
242	南昌藏珑府	南昌	2020 年-2023 年	14.72	208,235.67	157,205.22
243	南昌藏珑大境	南昌	2020 年-2023 年	14.98	209,353.87	164,438.27
244	合肥滨语听湖	合肥	2021 年-2024 年	18.80	410,893.90	313,958.79
245	武汉悦府	武汉	2021 年-2023 年	9.80	87,733.92	65,826.69
246	南昌四季光年	南昌	2021 年-2024 年	9.93	81,310.72	50,008.34
247	南昌悦禧府	南昌	2021 年-2024 年	8.17	76,230.43	47,721.35
248	南京云启	南京	2019 年-2023 年	17.94	331,529.06	284,209.80
249	杭州北秀观云	杭州	2019 年-2022 年	9.95	261,120.80	238,469.03

序号	项目名称	城市	建设期	总可售面积 (万平方米)	总投资额 (万元)	已完成投资 (万元)
250	杭州檀境里	杭州	2020 年-2023 年	16.86	270,920.40	208,873.84
251	杭州春来雅庭	杭州	2020 年-2023 年	11.66	397,960.21	354,699.64
252	南京云樾观山府	南京	2021 年-2024 年	15.36	505,386.07	424,263.15
253	南京都会江来府	南京	2021 年-2024 年	12.97	238,296.45	176,001.74
254	徐州翠屏风华	徐州	2021 年-2023 年	8.98	125,996.79	90,548.05
255	重庆龙洲湾 1 号	重庆	2016 年-2023 年	49.39	306,148.76	283,427.94
256	重庆南山山晓	重庆	2018 年-2024 年	12.13	141,818.98	67,993.69
257	重庆玺悦	重庆	2019 年-2022 年	16.14	153,848.82	142,073.21
258	重庆黛山璟悦	重庆	2021 年-2024 年	22.24	133,000.00	70,900.00
259	天津静湖壹号	天津	2017 年-2022 年	13.31	288,293.85	268,087.35
合计				3,401.71	54,098,334.91	41,273,410.12

发行人房地产业务采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式，持续关注合作开发与项目收购机会，相关合作项目后续销售回款后将偿还发行人的往来款并按项目股权比例进行分红。由于房地产项目建设周期较长，款项回收受项目建设进度及房屋销售进度影响具有一定的滞后性，现金的投入与回收在时间上不匹配，因此导致投资活动产生的现金流量净额持续为负；未来随着建设项目的完工与销售，款项逐步收回，预计投资活动产生的现金流量净额将由负转正，投资活动现金流净流出的情况将有所缓解。

整体而言，报告期内支付合作项目往来款持续增加的情况与发行人房地产业务的业务模式及发展战略相匹配，相关合作项目后续销售回款后将偿还发行人的往来款并按项目股权比例进行分红，从而改善投资活动产生的现金流量净额持续为负的情况，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,374,677.50 万元、1,567,004.16 万元、4,859,939.37 万元和 4,648,969.18 万元。

2019 年，筹资活动产生的净现金流量为 1,374,677.50 万元，较 2018 年增加 1,718,492.30 万元；2020 年，筹资活动产生的净现金流量为 1,567,004.16 万元，较 2019 年增加 192,326.66 万元；2021 年，筹资活动产生的净现金流量为 4,859,939.37 万元，较去年增加 3,292,935.21 万元，均呈现大幅增长的态势，主要系随着经营规模扩大而融资需求增加，当期取得借款收到的现金增加所致。

2022 年 1-9 月，筹资活动产生的净现金流量为 4,648,969.18 万元，仍呈现持续增长态势。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、主要偿债指标

最近三年及一期，本公司合并报表口径的偿债能力指标如下：

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率（%）	75.51	73.60	72.65	71.70
流动比率（倍）	1.45	1.54	1.62	1.64
速动比率（倍）	0.57	0.59	0.63	0.64
EBITDA（亿元）	-	227.81	184.14	148.63
EBITDA 利息保障倍数	-	4.77	3.08	2.94
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-2,260,265.22	-27,492.41	987,804.51	1,150,418.27

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.64、1.62、1.54 和 1.45，速动比率分别为 0.64、0.63、0.59 和 0.57，均呈波动的趋势，主要原因在于公司向供应链运营商战略转型，供应链运营规模不断扩大，流动资产占比提高。速动比率较低与发行人的主营业务的行业特征有关，发行人为供应链运营业务的应付账款和预收款项均较大，同时房地产业务存在大量的预收款项，这三项导致了流动负债数额较大，故速动比率相对较低。公司拟通过发行公司债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务的比率，使债务结构更加合理，改善公司的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 71.70%、72.65%、73.60% 和 75.51%，由于行业特性，公司资产负债率水平处于较高水平，但各偿债财务指标反映公司的整体流动性处于合理水平，长期偿债能力良好。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.94、3.08 和 4.77，公司的 EBITDA 利息保障倍数较高，表明发行人有较强的偿债能力。

##### 2、公司偿债能力的总体评价

公司现金流充沛，EBITDA 处于合理的水平，公司的长短期偿债指标都在逐年改善。公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体

而言，公司具有较强的偿债能力。

### （五）盈利能力分析

报告期内，发行人主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	57,545,324.20	71,957,617.19	44,237,231.25	33,969,014.52
营业成本	56,007,942.09	69,307,751.01	41,738,817.34	31,635,203.65
销售费用	710,207.77	845,837.34	658,325.54	810,372.19
管理费用	132,518.69	182,620.42	179,973.58	153,746.06
研发费用	10,599.97	7,622.40	1,272.99	1,332.11
财务费用	141,012.09	207,881.27	171,229.78	144,751.94
资产减值损失	-22,205.49	-144,132.19	-204,123.76	-68,489.22
信用减值损失	-73,197.52	-22,254.90	-22,787.42	-6,582.06
资产处置收益	9,611.98	1,990.81	336.72	1,650.12
公允价值变动净收益	-59,519.13	61,303.42	188,394.46	-2,204.21
投资收益	123,952.01	623,306.68	298,005.63	220,981.64
其他收益	64,301.51	51,664.46	31,053.89	19,712.20
营业利润	520,364.43	1,879,617.06	1,501,700.44	1,169,652.11
利润总额	554,099.05	1,895,443.52	1,502,732.33	1,184,543.85
净利润	401,811.29	1,368,002.10	1,080,070.38	868,223.98
归属于母公司所有者的净利润	36,085.77	718,654.08	657,300.78	461,014.39
净资产收益率（%）	-	9.32	9.99	9.94

#### 1、营业收入

报告期内，发行人经营业绩大幅提升。近三年及一期的营业总收入分别为 33,969,014.52 万元、44,237,231.25 万元、71,957,617.19 万元及 57,545,324.20 万元，营业总收入逐年增长。2019 年较 2018 年增长 20.19%，2020 年较 2019 年增长 30.23%，2021 年较 2020 年增长 62.66%，主要原因系供应链业务和房地产业务规模的进一步增长。供应链业务板块核心品种的规模延续增长态势，工业原材料类的大宗商品营业收入均实现 20% 以上的增长率。房地产业务板块围绕“去库存”“促签约”“冲目标”的工作方针，多措并举加快房产销售，导致房地产业务板块收入增幅较大。

#### 2、毛利润与毛利率

发行人报告期内毛利润与毛利率的情况详见本募集说明书第四节“发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况”。

#### 3、期间费用

随着公司营业收入的逐年增长，公司的期间费用也有所增长，但增长幅度较小，显示发行人较强的管理能力和费用控制水平。最近三年及一期，公司三项费用总和分别为 1,108,870.19 万元、1,009,528.90 万元、1,236,339.03 万元及 983,738.55 万元。

#### 4、资产减值损失

公司的资产减值损失近几年来出现一定幅度的波动。最近三年及一期，公司的资产减值损失分别是 68,489.22 万元、204,123.76 万元、144,132.19 万元及 22,205.49 万元。2019 年，资产减值损失 68,489.22 万元，较 2018 年下降较多，主要是由于供应链业务的库存商品跌价准备计提数较上年减少所致。2020 年，资产减值损失 204,123.76 万元，较 2019 年增加较多，主要原因是存货跌价损失及合同履约成本减值损失准备计提增加所致。2021 年资产减值损失较 2020 年有所减少，主要系存货跌价损失及合同履约成本减值损失减少所致。

#### 5、公允价值变动收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-2,204.21 万元、188,394.46 万元、61,303.42 万元及-59,519.13 万元。2020 年发行人公允价值变动收益增幅较大，主要系所投资基金及已上市项目的浮盈增加所致。

近一年及一期，发行人公允价值变动收益明细情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2022 年 1-9 月	2021 年
交易性金融资产	-12,712.01	4,580.65
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	26,220.42	-23,168.53
其他非流动金融资产	-73,804.61	78,704.61
按公允价值计量的投资性房地产	-2,995.42	1,121.98
套期损益	3,772.49	64.70
合计	<b>-59,519.13</b>	<b>61,303.42</b>

2022 年 1-9 月，二级市场受市场情绪波动及疫情冲击，一级市场整体发行节奏出现回落的影响，发行人投资方向中的医疗健康和先进制造是本次受冲击较大的行业，虽仍有新增上市项目带来浮盈，但 2022 年前已上市项目市值较去年同期下降；同时，去年同期二级市场估值处于高点，导致本期公允价值变动收益表现为大幅减少。

#### 6、投资收益

近年来，公司的投资收益整体处于较高水平。最近三年及一期，公司的投资

收益分别为 220,981.64 万元、298,005.63 万元、623,306.68 万元及 123,952.01 元，主要来自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、处置其他非流动金融资产和衍生金融工具产生的收益，其中权益法核算的长期股权投资收益主要来源于被投资方为君龙人寿、厦门航空、厦门国际信托、厦门国际银行等大型企业，稳定性较强，具有可持续性，稳定的投资收益来源可有效提高公司的偿债能力。2019 年公司投资收益较 2018 年末增加 2,197.83 万元，小幅增长。2020 年公司投资收益较 2019 年末增加 77,023.99 万元，增幅 34.86%，主要系对长期股权投资收益增加所致。2021 年公司投资收益较 2020 年末增加 325,302.05 万元，增幅 109.16%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益增加所致。2022 年 1-9 月，投资收益较上年同期大幅下降，主要是由于去年同期发行人有重点项目退出产生了高收益，今年上半年公司管理层结合宏观环境对项目退出时机和价值的进一步判断和考量，退出产生的投资收益相较减少。

报告期内，发行人投资收益明细情况如下：

投资收益明细情况				
项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
权益法核算的长期股权投资收益	35,345.03	124,339.27	131,628.53	95,126.52
处置长期股权投资产生的投资收益	30,389.65	230,804.68	73,782.15	31,243.63
持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新金融工具准则适用）	8,945.75	1,235.72	2,797.16	-
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融工具准则适用）	1,820.51	-	24,396.55	-
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	-	-	-	-4,425.95
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	-	-	-	8,963.77
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	2,827.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	18,805.41	-	32,324.71
债权投资持有期间的利息收益	-	10.12	461.07	1,023.44
持有其他非流动资产金融资产期间取得的投资收益（新金融会计准则适用）	7,291.60	23,773.91	12,536.89	-

处置其他非流动金融资产取得的投资收益（新金融会计准则适用）	39,611.04	165,260.84	47,758.52	-
取得控制权后，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	425.34	-
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	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-76.14	146.42	-35.64	-
衍生金融工具投资收益	-	43,043.88	-23,927.10	-
应收账款融资终止确定收益	-12,872.99	-11,607.17	-9,245.94	-
理财产品投资收益	3,909.99	-	-	39,085.15
其他	9,587.57	27,493.59	36,353.87	14,812.60
<b>合计</b>	<b>123,952.01</b>	<b>623,306.68</b>	<b>298,005.63</b>	<b>220,981.64</b>

## 7、营业外收支分析

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业外收入	42,939.31	25,684.58	15,448.92	22,640.19
营业外支出	9,204.70	9,858.12	14,417.04	7,748.44

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 22,640.19 万元、15,448.92 万元、25,684.58 万元及 42,939.31 万元，整体占营业总收入的比例较低。营业外收入主要以非流动资产处置利得、政府补助、赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入等项目为主。2021 年营业外收入大幅增长主要系当年罚款赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入大幅增加所致。

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 7,748.44 万元、14,417.04 万元、9,858.12 万元及 9,204.70 万元。营业外支出主要以非流动资产处置损失、对外捐赠、罚款及滞纳金支出、违约金、赔偿支出为主。

## 8、净资产收益率

随着公司经营业绩的增长，最近三年，公司的净资产收益率分别为 9.94%、9.99% 和 9.32%，整体稳中向好，主要原因是近年来随着业务规模的扩大，总资产和净资产规模也迅速增加，与此同时公司也在不断优化业务模式，提高盈利能力。总体而言，公司盈利能力呈现良性发展趋势。

### （六）关联交易情况

#### 1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
----	-------	------

1	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东、实际控制人
2	厦门建发股份有限公司	主要直接控股子公司
3	厦门建发旅游集团股份有限公司	主要直接控股子公司
4	厦门建发会展控股有限公司	主要直接控股子公司
5	厦门华益工贸有限公司	主要直接控股子公司
6	福建嘉悦投资发展有限公司	主要直接控股子公司
7	武夷山大红袍山庄开发有限公司	主要直接控股子公司
8	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	主要直接控股子公司
9	建发集团（香港）有限公司	主要直接控股子公司
10	厦门建发医疗健康投资有限公司	主要直接控股子公司
11	厦门建发文创体育投资有限公司	主要直接控股子公司
12	厦门建发金融投资有限公司	主要直接控股子公司
13	上海兆御投资发展有限公司	主要直接控股子公司
14	厦门建发优客会网络科技有限公司	主要直接控股子公司
15	厦门建发城服发展股份有限公司	主要直接控股子公司
16	厦门国际酒业运营中心有限公司	主要直接控股子公司
17	宁夏建发实业发展有限责任公司	主要直接控股子公司
18	君龙人寿保险有限公司	主要参股公司
19	厦门航空有限公司	主要参股公司
20	厦门华亿传媒集团股份有限公司	主要参股公司
21	厦门法拉电子股份有限公司	主要参股公司
22	厦门国际信托有限公司	主要参股公司
23	厦门国际银行股份有限公司	主要参股公司
24	厦门农村商业银行股份有限公司	主要参股公司

注：发行人子公司、合营和联营企业数量较多，详见发行人公开披露的 2021 年度审计报告附注。

## 2、主要关联交易

### （1）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
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）	供应链运营业务	99,373.91	69,801.51	110,056.66
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产业务	9,833.00	13,592.50	15,005.28
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	-	-	-
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	518.57	418.56	6,950.49
厦门航空有限公司	供应链运营业务	1,591.67	1,267.23	2,710.86
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	151.89	267.43	2,017.43

关联方	交易内容	2021年	2020年	2019年
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	236.37	269.62	824.87
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房地产业务	-	-	-
和易通(厦门)信息科技有限公司	供应链运营业务	567.22	220.22	590.00
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务	-	-	134.41
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	供应链运营业务	809.43	-	-
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	61.58	-	-
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	7,263.95	-	-
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	-	-
临夏州厦临经济发展有限公司	供应链运营业务	-	36.34	-

## （2）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
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	805,470.54	750,992.93	168,251.88
璞发（上海）电子商务有限公司	供应链运营业务	65,572.03	-	-
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	2,745.57	11,580.15	7,479.44
厦门软件职业技术学院	高等职业教育	2,183.82	1,582.08	1,141.90
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	供应链运营业务	-	9.50	898.33
厦门航空有限公司	供应链运营业务	802.33	345.76	492.11
厦门航空有限公司	其他业务	-	-	-
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	供应链运营业务	-	-	388.61
重庆融联盛房地产开发有限公司	房地产开发	59.44	-	339.62
厦门法拉电子股份有限公司	供应链运营业务	-	-	157.00
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	1.14	11.01	148.78

关联方	交易内容	2021年	2020年	2019年
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务	-	53.85	134.41
和易通(厦门)信息科技有限公司	供应链运营业务	102.18	220.22	130.48
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	2,843.04	13,592.50	78.09
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	-	-	70.92
赣州航城置业有限公司	房地产开发	1,276.91	-	59.71
龙岩利荣房地产开发有限公司	供应链运营业务	148.21	-	9.05
君龙人寿保险有限公司	其他业务	10.65	12.80	2.90
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	供应链运营业务	-	-	1.74
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	9.71	0.32	1.15
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	-	0.74	0.70
上海众承房地产开发有限公司	其他业务	1,065.85	2.97	-
上海众承房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	-
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	2,545.60	-	-
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	2,450.48	-	-
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	-	-
长沙天海易企业管理有限公司	其他业务	670.57	-	-
上海铧铷有限公司	房地产开发	573.59	-	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产开发	426.76	-	-
宁德嘉行有限公司	房地产开发	418.21	-	-
厦门益武地置业有限公司	房地产开发	405.9	-	-
武汉兆悦城有限公司	房地产开发	390.77	1.27	-
南平兆恒武夷有限公司	房地产开发	376.01	-	-
无锡嘉合置业有限公司	房地产开发	362.14	0.91	-
南京德建置业有限公司	房地产开发	353.92	-	-
南京嘉阳有限公司	房地产开发	344.98	1.09	-

关联方	交易内容	2021年	2020年	2019年
中交（长沙）置业有限公司	房地产开发	331.96	-	-
温州兆发恒企业管理有限公司	其他业务	240.58	-	-
长沙楚茂企业管理有限公司	其他业务	165.6	-	-
厦门兆特置业有限公司	房地产业务	151.76	-	-
厦门兆特置业有限公司	供应链运营业务	-	-	-
南京金宸有限公司	房地产开发	140.09	-	-
杭州锦祥房地产有限公司	房地产开发	135.9	-	-
杭州星汀商务咨询有限公司	房地产业务	-	-	-
盐城建悦有限公司	房地产开发	117.88	-	-
南平市汇禾物业管理有限公司	其他业务	110.75	24.93	-
长沙展图有限公司	房地产开发	97.72	-	-
北海源发生物科技有限公司	供应链运营业务	-	-	-
福州兆瑞有限公司	房地产开发	76.24	-	-
福州兆瑞有限公司	供应链运营业务			
苏州屿秀有限公司	房地产开发	75.04	129.22	-
苏州合赢有限公司	房地产开发	71.24	-	-
无锡建源有限公司	房地产开发	51.59	-	-
厦门联宏泰投资有限公司	其他业务	161.36	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	66.67	42.51	-
重庆金江联有限公司	房地产开发	32.73	-	-
同联科（福建）科技有限公司	其他业务	15.58	0.53	-
台州兆裕恒企业管理有限公司	其他业务	11.38	-	-
厦门涌联航运有限公司	供应链运营业务	7.39	-	-
九江利阳房地产有限公司	房地产开发	1.69	-	-
张家港市和玺物业服务有限公司	供应链运营业务	1.52	-	-
厦门禹联泰有限公司	房地产开发	-	35.91	-
长沙芙蓉置业有限公司	房地产业务	-	0.87	-
长沙芙蓉置业有限公司	供应链运营业务	-	-	-

关联方	交易内容	2021年	2020年	2019年
厦门市物联网产业研究院有限公司	供应链运营业务	0.76	-	-
厦门大学附属翔安医院	其他业务	0.44	-	-
建发宁普时代新能源科技（福建）有限责任公司	供应链运营业务	-	-	-
厦门建禾油脂有限公司	供应链运营业务	-	-	-
南昌联高置业有限公司	其他业务	-	-	-
南昌悦佰企业管理有限公司	房地产业务	-	-	-
莆田兆隽置业有限公司	房地产业务	-	-	-
泉州兆京置业有限公司	房地产业务	-	-	-
软件学院	房地产业务	-	-	-
厦门市荣联嘉置业有限公司	房地产业务	-	-	-
温州兆顺企业管理有限公司	房地产业务	-	-	-
义乌兆华企业管理有限公司	房地产业务	-	-	-
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	-

### （3）关联担保

①截至 2021 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	135,679.60	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	20,357.07	否
联发集团有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	17,500.00	否
联发集团有限公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	南京德建置业有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆曼隆房地产开发有限公司	36,740.69	否
建发房地产集团有限公司	苏州合贏房地产开发有限公司	17,915.17	否
建发房地产集团有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	59,400.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡润民置业发展有限公司	840.00	否
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	7,591.77	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	33,000.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙展图房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	60,686.50	否

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司	23,765.00	否

②截至 2020 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	97,845.30	否
联发集团有限公司	厦门联宏泰投资有限公司	4,000.00	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	19,680.00	否
联发集团有限公司	重庆金江联房地产开发有限公司	11,400.00	否
建发房地产集团有限公司	福州市鸿腾房地产开发有限公司	5,115.00	否
建发房地产集团有限公司	南京德建置业有限公司	58,800.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡嘉合置业有限公司	46,697.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡润民置业发展有限公司	22,260.00	否
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	17,431.53	否
建发房地产集团有限公司	长沙芙蓉置业有限公司	6,860.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	50,960.00	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司	34,300.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆特置业有限公司	33,608.12	否

③截至 2019 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	54,540.33	否
联发集团有限公司	莆田中澜投资有限公司	3,000.00	否
联发集团有限公司	厦门联宏泰投资有限公司	8,000.00	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	6,303.60	否
联发集团有限公司	重庆融联盛房地产开发有限公司	9,000.00	否
联发集团有限公司	临桂碧桂园房地产开发有限公司	4,700.00	否
联发集团有限公司	厦门禹联泰房地产开发有限公司	9,129.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	33,614.00	否
建发房地产集团有限公司	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	5,400.00	否
建发房地产集团有限公司	宁德嘉行房地产开发有限公司	7,500.00	否
建发房地产集团有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	18,000.00	否
建发房地产集团有限公司	杭州锦祥房地产有限公司	28,126.00	否
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	17,431.53	否
建发房地产集团有限公司	杭州绿城凤起置业有限公司	19,950.00	否

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	福州市鸿腾房地产开发有限公司	33,000.00	否

#### （4）关联方资金拆借

##### ①拆入

2021 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方名称	2021 年拆入金额	2021 年还款	2021 年支付利息
长沙天海易企业管理有限公司	128,409.21	-	-
上海铧铷有限公司	69,090.00	-	-
厦门兆特置业有限公司	67,567.50	18.00	-
南京德建置业有限公司	24,500.00	-	-
长沙楚茂企业管理有限公司	14,210.00	-	-
长沙芙蓉置业有限公司	4,410.00	-	-
厦门益武地置业有限公司	980.00	-	-

2020 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方名称	2020 年拆入金额	2020 年还款	2020 年支付利息
杭州绿城凤起置业有限公司	3,600.00	46,308.94	4,271.77

2019 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方名称	2019 年拆入金额	2019 年还款	2019 年支付利息
厦门会展集团股份有限公司	5,150.00	5,150.00	98.42
厦门会展广告有限公司	3,300.00	3,300.00	60.17
厦门国际会议中心有限公司	6,150.00	6,150.00	124.31
厦门会展服务有限公司	950.00	950.00	23.03
厦门会展金峰展览有限公司	150.00	150.00	1.87
厦门会展金钥匙展览有限公司	350.00	350.00	14.46
厦门双联达展务有限公司	500.00	500.00	7.72
厦门会展文化传媒有限公司	100.00	100.00	4.12
厦门沧江会展中心有限公司	300.00	300.00	12.39
厦门展原投资有限公司	1,500.00	1,500.00	58.01
福州海峡国际会展中心有限公司	1,800.00	1,800.00	62.41
厦门国际会展中心有限公司	8,350.00	8,350.00	170.08

关联方名称	2019 年拆入金额	2019 年还款	2019 年支付利息
厦门会展保安有限公司	200.00	200.00	8.03
厦门会展金泓信展览有限公司	19,000.00	19,000.00	475.20
厦门建发旅游集团股份有限公司	13,000.09	3,900.80	309.53
厦门湖里建发城建集团有限公司	7,000.00	7,000.00	172.58
厦门城优建设有限公司	6,500.00	6,500.00	132.61
厦门城宇房屋拆迁服务有限公司	300.00	300.00	8.36
厦门城容环卫有限公司	9,500.00	9,500.00	183.57
厦门湖里城颐公园管理有限公司	1,200.00	1,200.00	46.16
厦门湖里城捷泊车管理有限公司	400.00	400.00	14.19

## ②拆出

2021 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方	2021 年拆出金额	2021 年收到还款	2021 年收到利息
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	403.28	-	1.86
厦门涌联航运有限公司	-	2999.50	7.39
厦门联宏泰投资有限公司	27000.00	29272.00	753.29
厦门禹联泰有限公司	19110.00	56595.00	-
镇江扬启有限公司	408.00	-	-
徐州市和锦置业有限公司	59020.50	-	-
南京联锦悦有限公司	54376.38	43098.76	
南京金宸有限公司	24228.85	-	-
厦门软件职业技术学院	-	-	355.21
福州兆瑞有限公司	167121.08	72626.54	-
南昌悦佰企业管理有限公司	98058.79	81683.00	1942.51
台州兆裕恒企业管理有限公司	84950.25	40250.00	1197.39
温州兆发恒企业管理有限公司	82539.47	4653.39	-
义乌兆华企业管理有限公司	67659.56	93970.71	-
长沙展图有限公司	66522.37	-	-
苏州鑫城发有限公司	64591.03	3330.00	-
莆田兆隽置业有限公司	51741.16	25600.00	-
盐城建悦有限公司	48407.98	22540.00	-
苏州合赢有限公司	41458.39	100400.00	-
泉州兆京置业有限公司	20321.72	9800.00	-
无锡兆融城市建设发展有限公司	17533.23	-	-
温州兆顺企业管理有限公司	16933.14	15675.00	-
九江利阳房地产有限公司	13419.56	3614.55	-
杭州星汀商务咨询有限公司	8071.68	-	-
连江融建有限公司	321.00	125.00	-

关联方	2021 年拆出金额	2021 年收到还款	2021 年收到利息
杭州锦祥房地产有限公司	-	16550.02	3481.36
上海众承有限公司	-	91125.00	-
无锡嘉合置业有限公司	-	99322.85	7489.83
南京嘉阳有限公司	-	8600.00	-
武汉兆悦城有限公司	-	21560.00	-
中交（长沙）置业有限公司	-	24646.93	513.42
杭州绿城凤起置业有限公司	-	12600.00	-
福州市鸿腾有限公司	-	20955.00	-

2020 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方	2020 年拆出金额	2020 年收到还款	2020 年收到利息
厦门现代码头有限公司	-	525.00	23.48
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	344.00	-	7.03
厦门建发航运有限公司	-	0.20	159.34
厦门利盛中泰房地产有限公司	-	7,179.73	1,028.11
中冶置业（福建）有限公司	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰房地产开发有限公司	14,945.00	4,410.00	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	15,345.00	-
杭州锦祥房地产有限公司	2,812.60	20,241.02	-
连江融建房地产开发有限公司	-	6,411.27	-
南京德建置业有限公司	34,300.00	63,205.87	-
南京荟宏置业有限公司	980.00	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	-	9,611.06	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行房地产开发有限公司	-	11,970.58	251.30
厦门益武地置业有限公司	-	2,157.19	-
厦门兆特置业有限公司	-	3,392.61	-
上海铧铷房地产开发有限公司	139,572.99	144,024.74	-
上海众承房地产开发有限公司		24,359.85	-
无锡嘉合置业有限公司	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源房地产开发有限公司	7,359.73	55,190.31	2,362.40
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	3,377.30	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	-	299.65	-
长沙楚茂企业管理有限公司	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙芙蓉置业有限公司		29,069.31	1,081.78
长沙天海易企业管理有限公司	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交（长沙）置业有限公司	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州绿城凤起置业有限公司	10,678.31	-	-

2019 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方	2019 年拆出金额	2019 年收到还款	2019 年收到利息
厦门建发金融投资有限公司	369,260.00	176,400.00	-
厦门建发医疗健康投资有限公司	66,500.00	8,000.00	-
厦门建发新兴创业投资有限公司	30,960.00	-	442.31
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	133,792.34	-	6,274.20

## （5）关联租赁

①发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
厦门建发国际旅行社集团有限公司	建发国际大厦	246.24	-	
和易通（厦门）信息科技有限公司	建发国际大厦	21.73	-	
厦门辉煌装修工程有限公司	商业地产-湖里 3# 厂房	185.56	146.45	210.14
厦门建发航运有限公司	建发国际大厦	-	-	

②发行人作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
厦门建发股份有限公司	经营场所租赁	-	-	37.14

## （6）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
关键管理人员报酬	3,950.16	2,757.78	3,034.18

## 3、关联方应收/应付款项余额

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	璞发(上海)电子商务有限公司	2,808.84	140.44	-	-	-	-
应收账款	厦门辉煌装修工程有限公司	1,831.47	91.57	-	-	-	-
应收账款	厦门航空有限公司	162.79	8.14	226.04	11.30	109.08	5.45
应收账款	苏州屿秀房地产开发有限公司	46.15	2.31	15.28	0.76	-	-
应收账款	厦门联发天地园区开发有限公司	7.15	0.71	20.67	1.03	-	-
应收账款	长沙天海易企业管理有限公司	3.18	0.16	0.00	0.00	-	-
应收账款	和易通(厦门)信息科技有限公司	2.16	0.11	2.16	0.11	2.19	0.11
应收账款	重庆金江联房地产开发有限公司	1.06	0.11	-	-	-	-
应收账款	长沙美茂置业有限公司	1.44	0.07	-	-	1.78	0.09
应收账款	长沙楚茂企业管理有限公司	1.44	0.07	-	-	-	-
应收账款	同联科(福建)科技有限公司	0.88	0.04	-	-	-	-
应收账款	无锡建源房地产开发有限公司	0.11	0.01	-	-	-	-
应收账款	厦门君聚投资管理有限公司	0.05	0.00	-	-	-	-
应收账款	厦门华联电子股份有限公司	-	-	3.53	0.18	5.52	0.28
应收账款	南平市汇禾物业管理有限公司	-	-	2.81	0.14	-	-
应收账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	-	-	1.41	0.07	0.38	0.02
应收账款	君龙人寿保险有限公司	-	-	0.90	0.04	0.07	0.00
应收账款	厦门同顺供应链管理有限公司	-	-	0.44	0.02	-	-
应收账款	武夷山嘉恒房地产有限公司	-	-	0.00	0.03	0.33	0.02
应收账款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	-	-	-	-	5.75	0.29
应收账款	厦门大学附属翔安医院	102.63	0.51	56.77	0.28	-	-
应收票据	厦门同顺供应链管理有限公司	-	-	19,817.54	990.88	-	-
应收票据	宏发科技股份有限公司	2,203.88	-	2,298.61	-	2,731.00	-
预付款项	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)	1,743.31	-	3,879.76	-	-	-
预付款项	辛宜实业(上海)有限公司	26.21	-	-	-	-	-
预付款项	厦门航空有限公司	-	-	17.42	-	-	-
预付款项	厦门华联电子股份有限公司	6.82	-	1.24	-	-	-
预付款项	厦门建发股份有限公司	-	-	-	-	529,711.22	-
其他应收款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	63,501.01	63.50	-	-	-	-
其他应收款	温州兆发恒企业管理有限公司	83,464.37	83.46	-	-	-	-
其他应收款	台州兆裕恒企业管理有限公司	46,783.02	46.78	-	-	-	-
其他应收款	徐州市和锦置业有限公司	58,981.87	58.98	-	-	-	-

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	义乌兆华企业管理有限公司	33,470.09	33.47	-	-	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	32,851.59	32.85	123,951.61	123.95	148,311.46	148.31
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	32,946.76	32.95	88,239.08	88.24	89,582.63	89.58
其他应收款	苏州合赢房地产开发有限公司	32,107.77	32.11	-	-	-	-
其他应收款	盐城建悦房地产开发有限公司	26,096.26	26.10	-	-	-	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	25,217.85	25.22	45,255.35	45.26	46,770.44	46.77
其他应收款	南京金宸房地产开发有限公司	24,377.35	24.38	-	-	-	-
其他应收款	莆田兆隽置业有限公司	21,371.22	21.37	-	-	-	-
其他应收款	无锡兆融城市建设发展有限公司	18,365.84	18.37	-	-	-	-
其他应收款	厦门软件职业技术学院	19,893.92	19.89	19,920.27	19.92	19,925.42	19.93
其他应收款	南昌悦佰企业管理有限公司	18,024.29	18.02	-	-	-	-
其他应收款	泉州兆京置业有限公司	11,192.31	11.19	-	-	-	-
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	17,298.43	17.30	16,890.43	16.89	22,702.43	22.70
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	11,462.94	11.46	11,402.69	11.40	11,991.00	11.99
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	11,277.62	11.28	-	-	-	-
其他应收款	九江利阳房地产有限公司	9,842.80	9.84	-	-	-	-
其他应收款	厦门联宏泰投资有限公司	16,405.00	16.41	5,800.00	5.80	5,800.00	5.80
其他应收款	无锡建源房地产开发有限公司	8,665.41	8.67	8,665.41	8.67	56,780.97	56.78
其他应收款	杭州星汀商务咨询有限公司	8,071.68	8.07	-	-	-	-
其他应收款	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	8,893.42	8.89	8,492.00	8.49	8,121.17	8.12
其他应收款	杭州致砾投资有限公司	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93	7,930.00	7.93
其他应收款	长沙展图房地产开发有限公司	7,825.96	7.83	-	-	-	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	5,209.38	5.21	33,259.38	33.26	48,604.38	48.60
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	6,187.58	6.19	6,187.58	6.19	6,187.58	6.19
其他应收款	温州兆顺企业管理有限公司	2,444.71	2.44	-	-	-	-
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	2,025.43	2.03	16,072.04	16.07	33,500.47	33.50
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,000.00	2.00	2,143.25	2.14	14,014.92	14.01
其他应收款	南昌联高置业有限公司	1,397.00	1.40	-	-	-	-
其他应收款	南京荟宏置业有限公司	980.00	0.98	980.00	0.98	-	-
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	422.50	0.42	487.76	0.49	6,096.96	6.10
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	204.07	0.20	235.82	0.24	245.29	0.25
其他应收款	长沙天海易企业管理有限公司	0.51	0.00	0.51	0.00	55,035.66	55.04

项目名称	关联方	2021年末		2020年末		2019年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京德建置业有限公司	138.89	0.14	788.13	0.79	29,694.00	29.69
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	203.74	0.20	13,699.78	13.70	22,602.59	22.60
其他应收款	无锡嘉合置业有限公司	200.74	0.20	43,424.06	43.42	186,051.54	186.05
其他应收款	厦门益武地置业有限公司	208.29	0.21	170.09	0.17	2,321.41	2.32
其他应收款	宁德嘉行房地产开发有限公司	58.23	0.06	-	-	12,107.61	12.11
其他应收款	厦门联发天地园区开发有限公司	106.02	0.11	90.04	0.09	91.37	0.09
其他应收款	福建东南花都置业有限公司	100.00	0.10	-	-	-	-
其他应收款	长沙芙蓉置业有限公司	47.15	0.05	290.49	0.29	30,020.06	30.02
其他应收款	长沙楚茂企业管理有限公司	42.54	0.04	170.05	0.17	15,576.51	15.58
其他应收款	上海铧锄房地产开发有限公司	30.67	0.03	-	-	-	-
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	24.27	0.02	24,646.98	24.65	-	-
其他应收款	商舟航空物流有限公司	11.00	0.01	-	-	-	-
其他应收款	同联科（福建）科技有限公司	10.35	0.01	-	-	-	-
其他应收款	南昌建美房地产有限公司	7.27	0.01	-	-	-	-
其他应收款	厦门航空有限公司	4.00	0.00	60.00	0.06	56.00	0.06
其他应收款	厦门现代码头有限公司	2.23	0.00	-	-	525.00	0.53
其他应收款	和易通(厦门)信息科技有限公司	0.58	0.00	1.60	0.00	4.20	0.00
其他应收款	福州兆瑞房地产开发有限公司	94,507.22	94.51	-	-	-	-
其他应收款	杭州绿城凤起置业有限公司	0.00		10,678.31	10.68	-	-
其他应收款	莆田联福城房地产有限公司	1,247.44	1.25	-	-	-	-
其他应收款	苏州屿秀房地产开发有限公司	4.00	0.00	4.00	0.00	9.00	0.01
其他应收款	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	0.56	0.00	50.84	0.05
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	-	-	0.35	0.00	300.00	0.30
其他应收款	中冶置业（福建）有限公司	-	-	12,737.00	12.74	15,937.00	15.94
其他应收款	莆田中澜投资有限公司	-	-	1,247.44	1.25	1,247.44	1.25
其他应收款	厦门利盛中泰房地产有限公司	-	-	-	-	7,179.73	7.18
其他应收款	厦门市佰睿健康产业有限公司	-	-	-	-	136.87	0.14
其他应收款	福建闽西南城市协作开发集团有限公司	-	-	-	-	1.69	0.00
其他应收款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	-	-	-	-	1.66	0.00
其他流动资产	厦门建发航运有限公司	-	-	2,999.50	-	2,999.70	-

## （2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2021年末	2020年末	2019年末
应付账款	四川永丰浆纸股份有限公司（含	852.92	4,033.16	21,688.80

项目名称	关联方	2021年末	2020年末	2019年末
	泸州永丰浆纸有限责任公司)			
应付账款	和易通(厦门)信息科技有限公司	243.39	31.49	37.07
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	124.88	6,222.64	861.36
应付账款	商舟航空物流有限公司	48.07	0.00	-
应付账款	厦门现代码头有限公司	37.13	0.00	33.31
应付账款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	-	-	18.88
应付账款	辛宜实业(上海)有限公司	-	-	-
应付票据	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	-	-	-
应付票据	辛宜实业(上海)有限公司	-	-	-
应付票据	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)	42,203.82	3,677.62	-
应付票据	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	33.49
其他应付款	长沙天海易企业管理有限公司	128,445.75	21,641.50	58,339.92
其他应付款	上海铧铷房地产开发有限公司	103,390.00	0.00	-
其他应付款	长沙芙蓉置业有限公司	93,183.21	92,121.62	-
其他应付款	厦门兆特置业有限公司	79,928.57	0.00	-
其他应付款	南京德建置业有限公司	64,680.00	40,180.00	-
其他应付款	无锡嘉合置业有限公司	63,700.00	-	-
其他应付款	温州兆发恒企业管理有限公司	50,332.78	-	-
其他应付款	无锡建源房地产开发有限公司	38,138.86	-	-
其他应付款	无锡润民置业发展有限公司	-	37,152.16	-
其他应付款	重庆金江联房地产开发有限公司	33,131.50	21,808.74	-
其他应付款	重庆融联盛房地产开发有限公司	22,271.05	21,867.61	28,829.15
其他应付款	长沙楚茂企业管理有限公司	21,560.00	0.00	-
其他应付款	厦门益武地置业有限公司	19,563.75	16,792.76	-
其他应付款	南京荟宏置业有限公司	17,380.91	17,380.91	-
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	15,746.66	16,548.66	20,612.66
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	15,600.00	15,599.16	15,636.95
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	14,404.20	18,400.00	0.20
其他应付款	赣州航城置业有限公司	12,985.00	12,985.00	10,059.55
其他应付款	武夷山嘉恒房地产有限公司	11,590.42	14,086.48	2,548.02
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	9,235.53	7,823.47	5.25
其他应付款	临桂碧桂园房地产开发有限公司	6,785.00	6,785.00	5,967.25
其他应付款	杭州锦祥房地产有限公司	5,974.51	0.00	-
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	3,630.00	1,155.00	397.41
其他应付款	莆田联福城房地产有限公司	3,286.97	3,286.97	86.97
其他应付款	厦门同顺供应链管理有限公司	2,450.00	0.00	-
其他应付款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,259.36	4,502.00	2.00
其他应付款	厦门利盛中泰房地产有限公司	2,230.00	1,330.00	-

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	厦门市荣虹置业有限公司	1,889.44	0.00	-
其他应付款	南宁招商汇众房地产开发有限公司	1,639.14	1,639.14	1,639.14
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	1,605.61	0.00	46,725.14
其他应付款	广西盛世泰房地产开发有限公司	1,560.00	1,500.00	1,500.00
其他应付款	南昌联碧旅置业有限公司	1,115.94	1,115.94	1,115.94
其他应付款	厦门蓝城联发投资管理有限公司	771.00	771.00	771.00
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	676.60	676.60	6,796.60
其他应付款	九江利阳房地产有限公司	485.10	-	-
其他应付款	辛宜实业（上海）有限公司	166.53	-	-
其他应付款	君龙人寿保险有限公司	69.16	-	-
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	54.01	46.90	42.12
其他应付款	厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	20.00	0.00	-
其他应付款	厦门华联电子股份有限公司	4.17	4.43	4.43
其他应付款	南昌万湖房地产开发有限公司	3.00	3,303.00	3,303.00
其他应付款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	2.92	2.00	2.00
其他应付款	和易通(厦门)信息科技有限公司	1.54	6.72	8.42
其他应付款	南平市汇禾物业管理有限公司	0.52	0.52	-
其他应付款	福州兆瑞房地产开发有限公司	0.52	0.00	-
其他应付款	上海众承房地产开发有限公司	0.33	231.40	-
其他应付款	长沙展图房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	盐城建悦房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	温州兆顺企业管理有限公司	-	-	-
其他应付款	苏州合贏房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	上海浦锋房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	泉州兆京置业有限公司	-	-	-
其他应付款	莆田和汇兴装修工程有限公司	-	-	-
其他应付款	南昌联高置业有限公司	-	-	-
其他应付款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	张家港众合房地产开发有限公司	-	12,572.25	11,522.25
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	-	7,095.00	7,095.00
其他应付款	南昌建美房地产有限公司	-	5,460.25	5,460.25
其他应付款	厦门兆曼隆房地产开发有限公司	-	8,328.63	-
其他应付款	长沙源茂置业有限公司	-	7,346.12	-
其他应付款	厦门建发国际旅行社集团有限公司	-	8.44	8.44
其他应付款	南昌正润置业有限公司	-	0.00	4,600.00
其他应付款	中冶置业（福建）有限公司	-	-	3.50
合同负债	厦门同顺供应链管理有限公司	35,469.61	7,658.75	11,996.91
合同负债	商舟航空物流有限公司	48.56	0.00	-
合同负债	辛宜实业（上海）有限公司	32.93	0.00	-

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末	2019 年末
合同负债	和易通(厦门)信息科技有限公司	2.59	2.59	2.70
合同负债	厦门建发国际旅行社集团有限公司	0.41	0.00	-
合同负债	厦门航空有限公司	0.18	0.61	0.21
合同负债	厦门辉煌装修工程有限公司	0.02	0.00	-
合同负债	四川永丰浆纸股份有限公司	0.00	1,725.82	-
合同负债	厦门国际信托有限公司	0.00	0.10	0.10
合同负债	厦门现代码头有限公司	-	-	23.01
合同负债	厦门世纪唯酷信息科技有限公司	-	-	3.46
合同负债	厦门建禾油脂有限公司	-	-	-
合同负债	璞发（上海）电子商务有限公司	-	-	-
合同负债	无锡建源房地产开发有限公司	-	-	-

### （七）对外担保情况

#### 1、为其他单位提供的债务担保

截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）

余额为 45.84 亿元，占期末净资产的比例为 2.22%。情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	80,407.98	否
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	20,471.56	否
联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	13,500.00	否
联发集团	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	否
联发集团	厦门软件职业技术学院	990.02	否
建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	735.00	否
建发房产	九江兆鸿房地产开发有限公司	619.36	否
建发房产	中交（长沙）置业有限公司	19,600.00	否
建发房产	长沙兆泽房地产有限公司	15,560.44	否
建发房产	长沙展图房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	22,050.00	否
建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	55,861.19	否
建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	59,281.20	否
建发房产	台州兆裕房地产有限公司	52,607.50	否
建发房产	苏州合贏房地产开发有限公司	21,484.17	否
建发房产	苏州鑫城发房地产开发有限公司	33,937.69	否
建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	20,851.83	否
建发房产	武汉兆悦城房地产开发有限公司	1,234.53	
<b>合计</b>		<b>458,392.47</b>	

注：厦门同安资产管理有限公司、厦门银祥投资咨询有限公司基于建发股份向同顺供应链提供的授信合同担保，对建发股份的担保债权向建发股份提供连带责任反担保。

#### 2、担保公司对外担保情况

截至 2022 年 9 月末，发行人子公司金原担保为企业及个人提供的融资租赁担保余额为 167,462.00 万元。

### 3、为商品房承购人提供债务担保

截至 2022 年 9 月末，本集团子公司建发股份为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

建发股份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 2022 年 9 月末，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 1,192.41 亿元，其中建发房产为人民币 894.91 亿元，联发集团为人民币 297.50 亿元。

### 4、开出保函、信用证

截至 2022 年 9 月末，各金融机构为本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 56,204.10 万元、美元 3,188.47 万元、欧元 1,073.49 万元。本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 1,962,209.85 万元、美元 1,637,954.02 万元、欧元 32,812.47 万元、日元 936.89 万元、英镑 170.07 万元、瑞士法郎 93.94 万元、加拿大元 1,024.66 万元。集团子公司上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司已开出尚未履行完毕的保函为 9,044.63 万元，已开出尚未履行完毕的信用证为人民币 66.6 万元、美元 10.61 万元、日元 34,159.21 万元。

### 5、其他担保事项

(1) 根据 2011 年 9 月 16 日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与发行人签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》，厦门建发旅游集团股份有限公司承接该协议项下的权利及义务，首先对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，待西湖宾馆后区的建造完成后，再适时对西湖宾馆前区（含福建会堂）实施租赁经营。首期租赁经营期限为 20 年，租赁到期后，如无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。具体租赁事宜，在各租赁合同中另行约定。发行人为厦门建发旅

游集团股份有限公司提供履约担保。

(2) 子公司厦门会展集团股份有限公司与福州新榕城市建设发展有限公司就承租福州海峡国际会展中心资产于 2010 年 3 月 24 日签订相关的租赁协议, 发行人为厦门会展集团股份有限公司履行该协议项下的义务提供担保。

本协议租赁物包含展馆、会议中心及其餐饮、广告、运输、配套用房、地上地下停车场、8.5 万平方米地下商场等海峡国际会展中心红线区域内全部配套项目资产。租赁期限为 10 年。本协议租赁期间此项租赁费合计为 4,300 万元（不含地下商场）。地下商场由福州海峡国际会展中心有限公司经营, 实行独立核算。前两年福州海峡国际会展中心有限公司收取全部收入, 第叁年起商场经营收入（如有）扣除税收及费用后, 由承租方和出租方按五五分成。

除上述事项外, 截至募集说明书签署之日, 发行人无其他应披露未披露的重大担保事项。

#### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月末, 发行人的重大诉讼或仲裁情况如下:

单位: 万元

原告	被告	案由	受理法院	标的额	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	注 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	北京市第二中级人民法院	20,800.00	注 2
库克（中国）医疗贸易有限公司	北京迈得诺医疗技术有限公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司	买卖合同纠纷	上海市第一中级人民法院	6,793.57	注 3

注 1: 发行人子公司厦门建发股份有限公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶, 后因船东违约, 造船合同解除。发行人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 2022 年 9 月 30 日, 其他应收款余额 55,970,423.13 元。

注 2: 发行人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 2022 年 9 月 30 日, 建发通讯一审败诉, 建发通讯已上诉, 等待二审开庭。

注 3: 2019 年 4 月 28 日, 库克（中国）医疗贸易有限公司（简称“库克公司”）与北京迈得诺医疗技术有限公司（简称“北京迈得诺”）、发行人子公司上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司（简称“上海致新”）签订《分销协议》, 协议的期限为自协议生效日起至 2020 年 12 月 31 日。根据《分销协议》, 北京迈得诺应在协议期限的最后一个工

作日或之前支付完成所有应付款项给库克公司，且上海致新应当对北京迈得诺在协议项下的义务承担无限连带责任。

2021 年 6 月 15 日，库克公司向上海市第一中级人民法院提起诉讼称：“截至起诉之日，被告北京迈得诺尚欠 66,652,123.78 元货款仍未支付，根据协议第二条第五款约定，被告建发致新应对协议项下的债务承担连带责任……”，库克公司请求判令北京迈得诺向库克公司支付货款 66,652,123.78 元及利息 1,773,311.71（暂算）、北京迈得诺向库克公司支付未退回的寄售库存的货款金额 1,283,536 元并要求判令上海致新对北京迈得诺的债务承担连带责任。2021 年 7 月 2 日，股东刘登红已向上海致新出具了《承诺函》，同意承担上海致新因该案件导致的损失及经济责任，并已提供符合法院及仲裁委要求的担保。

2021 年 6 月 15 日，库克公司同步向上海国际经济仲裁委提起仲裁，请求裁决北京迈得诺提供关于库克公司产品购买者的完整追溯信息、库存报告、说明库克公司所拥有或向任何客户寄售的所有产品库存情况、库克公司产品所有公开投标的详细信息并请求上海致新承担连带责任。

截至 2022 年 9 月 30 日，库克公司、北京迈得诺、上海致新已就该案件达成和解，库克公司已撤诉，本案未给上海致新造成损失。

### （九）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	1,290,991.08	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	614.88	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	1,075.71	应收银行承兑汇票质押
存货	8,499,963.84	借款抵押、期货交易质押
无形资产	14,591.91	借款抵押
投资性房地产	371,592.11	借款抵押
固定资产	52,701.48	借款抵押
长期股权投资	10,817.83	借款质押
合计	<b>10,242,348.84</b>	-

### （十）重要承诺事项

#### 1、资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	2022 年 9 月未支付余额（亿元）	备注
贵州聚合地块	8.96	6.28	预计于 2022 年支付
思明区 2022P03 湖滨一里地块	32.7	16.35	预计于 2022 年支付
北碚区 22010 号地块（蔡家 61 亩）	4.49	2.25	预计于 2022 年支付
芗城区 2022P01 益民地块	12.25	6.13	预计于 2022 年支付
南安市 2022P03 号地块	5.64	4.51	预计于 2022 年支付
丰台区槐新旧改 NY-011B 地块	33.81	27.81	预计于 2022 年支付
昌平区生命科学园 6004、6005 地块	32.66	26.26	预计于 2022 年支付
闵行区梅陇镇古美北社区 S110502 单元 112b-02、112b-05 地块	52.00	26.00	预计于 2022 年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	2022 年 9 月 未支付余额 (亿元)	备注
高新区狮山苏地 2022-WG-34 号地 块	36.43	29.56	预计于 2022 年支付
芗城区 2022P15 号（西湖 E09）地 块	4.14	3.32	预计于 2022 年支付
厦门钟宅地块	54.30	27.15	预计于 2022 年支付
<b>合计</b>	<b>277.38</b>	<b>175.62</b>	

## 2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2021 年末未支付 余额 (亿元)	备注
益阳·赫山（2020）52P14	4.52	2.26	已支付完毕
莆田·荔城 PS-2021-21	17.20	8.60	已支付完毕
上海·宝山顾村 0302-02	21.49	10.74	已支付完毕
福州·仓山 2021-61	6.26	3.13	已支付完毕
南宁·青秀 GC2021-086	5.88	5.10	已支付完毕
泉州·台商投资区 S2020-21	16.20	8.10	已支付完毕
成都·天府新区 TF(07):2021-21	16.12	13.30	已支付完毕
成都·锦江 JJ13（251-21）2021- 067	12.73	10.13	已支付完毕
成都·天府新区 TF(07):2021-28	35.34	29.18	已支付完毕
厦门·翔安 X2021P02	9.80	4.90	已支付完毕
厦门·同安 2021TP08	17.30	8.65	已支付完毕
长沙·雨花 144 城投 06	9.50	4.75	已支付完毕
长沙·开福 150 号幸福桥	13.96	11.31	已支付完毕
重庆·璧山 BS20-1J-359	8.10	4.05	预计于 2022 年下半 年支付
广州·增城 18102209A20122	10.18	5.09	已支付完毕
西安·莲湖 LH11-2-47-3	1.85	0.38	已支付完毕
厦门·海沧 H2021P03	10.30	5.15	已支付完毕
南昌·西湖 DABJ2021032	3.99	1.60	已支付完毕
<b>合计</b>	<b>220.72</b>	<b>136.42</b>	

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为建发集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级为 AAA，该债券信用等级代表的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、周期性行业波动以及地产行业环境的变化使得公司业务发展的不确定性增加。

2、近年来公司债务规模快速增加，杠杆水平亦处于高位。

3、子公司计划收购红星美凯龙家居集团股份有限公司部分股份，后续进展及其影响需关注。

#### （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。

评级公司给出本次发行人及债券评级的具体理由为：中诚信国际肯定了公司供应链运营规模持续提升、房地产业务在福建区域实力很强、持有优质股权及融资渠道畅通等方面的优势。同时中诚信国际关注到外部环境变动使供应链管理及房地产业务面临一定不确定性及债务水平快速上升等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

#### （四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

## 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情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 4,230.61 亿元，已使用 2,247.14 亿元，尚未使用额度有 1,983.47 亿元。各主要金融机构授信额度及使用情况如下：

单位：亿元

银行名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	800.00	399.78	400.22
兴业银行	400.00	381.31	18.69
农业银行	350.00	110.01	239.99
交通银行	335.10	166.99	168.11
建设银行	295.00	243.95	51.05
工商银行	279.00	164.00	115.00
浦发银行	206.38	73.98	132.40
中信银行	205.20	35.67	169.53
邮储银行	200.00	70.27	129.73
民生银行	183.00	53.47	129.53
华夏银行	167.10	126.90	40.20

银行名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
平安银行	137.59	93.00	44.58
光大银行	110.75	46.87	63.88
招商银行	72.80	31.30	41.50
进出口银行	72.00	35.26	36.74
国家开发银行	61.46	31.41	30.05
农业发展银行	55.41	38.41	17.00
渣打银行	36.49	14.44	22.05
东亚银行	26.27	16.56	9.70
厦门银行	22.75	14.17	8.58
浙商银行	21.50	11.68	9.82
恒生银行	19.72	12.61	7.11
广发银行	18.50	6.52	11.98
厦门国际银行	17.00	3.79	13.21
东方汇理银行	15.99	7.06	8.93
汇丰银行	14.65	14.60	0.06
华侨永亨银行	14.05	10.19	3.86
海峡银行	9.50	0.00	9.50
泉州银行	9.00	5.87	3.13
北京银行	7.50	1.73	5.77
桂林银行	5.22	0.82	4.40
海南银行	5.00	1.83	3.17
招商永隆银行	4.80	1.70	3.09
江西银行	4.50	0.00	4.50
上海银行	4.00	1.00	3.00
四川银行	4.00	3.87	0.13
集友银行	3.66	3.40	0.27
赣州银行	3.00	1.50	1.50
广州农商银行	3.00	1.48	1.52
广州银行	3.00	2.49	0.51
天津银行	3.00	0.48	2.52
中国信托银行	2.86	1.12	1.75
南洋商业银行	2.80	0.79	2.01
大华银行	2.66	0.37	2.30
徽商银行	2.50	0.20	2.30

银行名称	授信额度	已使用情况	剩余额度
江苏银行	2.40	0.07	2.33
渤海银行	2.00	0.70	1.30
杭州银行	1.80	0.80	1.00
恒丰银行	1.70	1.60	0.10
富邦银行	1.42	0.71	0.71
宁波银行	1.20	0.04	1.16
九江银行	0.90	0.13	0.77
福特金融	0.87	0.23	0.64
新韩银行	0.53	0.00	0.53
大众金融	0.07	0.03	400.22
合计	4,230.61	2,247.14	1,983.47

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，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 208 只/1,549.16 亿元，  
累计已偿还上述债券中的 782.33 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额  
为 878.32 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

发行主体	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
建发集团	22 建集 01	2022/1/25		2027/1/25	5	15.00	3.64	15.00
建发集团	21 建集 01	2021/7/29		2026/7/29	5	10.00	3.99	10.00
建发集团	21 建集 Y1	2021/4/16		2024/4/16	3	12.00	4.50	12.00
建发集团	20 建集 Y9	2020/11/10		2023/11/10	3	15.00	4.50	15.00
建发集团	20 建集 Y7	2020/10/15		2023/10/15	3	13.00	4.70	13.00
建发集团	20 建集 Y5	2020/9/9		2023/9/9	3	7.00	4.49	7.00
建发集团	20 建集 Y3	2020/7/13		2023/7/13	3	12.00	4.34	12.00
建发集团	20 建集 Y2	2020/4/16		2025/4/16	5	2.00	3.79	2.00
建发集团	20 建集 Y1	2020/4/16		2023/4/16	3	7.00	3.38	7.00
建发集团	19 建集 01	2019/3/25		2024/3/25	5	15.00	4.57	15.00
建发股份	22 建发 Y4	2022/8/8		2025/8/8	3	10.00	3.50	10.00
建发股份	22 建发 Y3	2022/6/21		2025/6/21	3	10.00	3.97	10.00
建发股份	22 建发 Y2	2022/5/30		2024/5/30	2	10.00	3.23	10.00
建发股份	22 建发 Y1	2022/4/21		2024/4/21	2	10.00	3.53	10.00

发行主体	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
建发股份	22 建发 01	2022/1/13		2025/1/13	3	5.00	3.40	5.00
建发股份	21 建发 Y2	2021/4/21		2023/4/21	2	10.00	4.13	10.00
建发股份	21 建发 Y1	2021/3/25		2023/3/25	2	15.70	4.37	15.70
建发房产	22 建房 01	2022/7/18	2025/7/18	2028/7/18	6	3.70	3.59	3.70
建发房产	22 建房 F1	2022/6/6	2025/6/6	2028/6/6	6	6.00	3.40	6.00
建发房产	22 建房 F2	2022/6/6	2027/6/6	2029/6/6	7	12.00	4.32	12.00
建发房产	21 建房 01	2021/7/13	2026/7/13	2028/7/13	7	6.95	4.38	6.95
建发房产	20 建房 01	2020/6/23	2025/6/23	2027/6/23	7	7.00	4.15	7.00
建发房产	19 建房 05	2019/9/2	2024/9/2	2026/9/2	7	10.00	4.18	10.00
建发房产	19 建房 03	2019/8/8	2024/8/8	2026/8/8	7	5.00	4.09	5.00
建发房产	19 建房 04	2019/8/8	2022/8/8	2025/8/8	6	5.00	3.50	0.70
建发房产	19 建房 01	2019/7/9	2024/7/9	2026/7/9	7	10.00	4.20	10.00
建发房产	19 建房 02	2019/7/9	2022/7/11	2025/7/9	6	10.00	3.45	6.40
联发集团	23 联发 02	2023/3/20	2026/3/20	2029/3/20	6	5.00	4.68	5.00
联发集团	23 联发 01	2023/3/20	2025/3/20	2029/3/20	6	10.00	4.18	10.00
联发集团	22 联发 03	2022/11/1	2025/11/1	2028/11/1	6	10.80	4.20	10.80
联发集团	22 联发 01	2022/8/26	2025/8/26	2028/8/26	6	5.00	3.90	5.00
联发集团	20 联发 01	2020/8/25	2023/8/25	2025/8/25	5	20.00	3.88	20.00
联发集团	19 联发 02	2019/8/13		2024/8/13	5	15.00	4.15	15.00
新兴产投	22 新兴 02	2022/6/17	2025/6/17	2027/6/17	5	4.00	4.00	4.00
新兴产投	22 新兴 01	2022/6/17	2024/6/17	2025/6/17	3	4.00	3.56	4.00
新兴产投	21 建兴 01	2021/12/27	2023/12/27	2024/12/27	3	10.00	4.23	10.00
公司债小计						338.15		330.25
建发集团	22 建发集 MTN004	2022/11/9		2025/11/9	3	5.00	3.97	5.00
建发集团	22 建发集 MTN003	2022/6/22		2025/6/22	3	15.00	3.96	15.00
建发集团	22 建发集 MTN002	2022/6/1		2025/6/1	3	15.00	3.99	15.00
建发集团	22 建发集 MTN001	2022/4/8		2025/4/8	3	10.00	4.28	10.00
建发集团	22 聚盈建发 ABN002 优先	2022/3/28		2025/3/28	3.00	13.49	3.97	13.49
建发集团	22 聚盈建发 ABN002 次	2022/3/28		2025/3/28	3.00	0.01	-	0.01
建发集团	22 聚盈建发 ABN001 优先	2022/1/21		2025/1/21	3.00	13.49	4.00	13.49
建发集团	22 聚盈建发 ABN001 次	2022/1/21		2025/1/21	3.00	0.01	-	0.01
建发集团	21 建发集 MTN005	2021/11/18		2024/11/18	3	10.00	4.29	10.00
建发集团	21 建发集 MTN004(权益出资)	2021/6/25		2026/6/25	5	5.00	4.35	5.00
建发集团	21 建发集 MTN002	2021/4/26		2026/4/26	5	7.00	4.30	7.00
建发集团	21 建发集 MTN001	2021/4/6		2026/4/6	5	5.00	4.30	5.00
建发集团	20 建发集 MTN004	2020/8/26		2023/8/26	3	10	4.29	10.00
建发集团	20 建发集 MTN003	2020/8/12		2023/8/12	3	10	4.27	10.00
建发集团	20 建发集 MTN002	2020/6/22		2023/6/22	3	6.00	4.28	6.00
建发集团	19 建发集 MTN001	2019/3/29		2024/3/29	5	20.00	4.50	20.00
建发股份	23 建发 SCP002	2023/2/16		2023/9/12	0.57	10.00	2.53	10.00
建发股份	23 建发 SCP003	2023/2/16		2023/9/14	0.58	10.00	2.55	10.00

发行主体	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
建发股份	23 建发 SCP004	2023/2/17		2023/8/15	0.49	10.00	2.38	10.00
建发股份	23 建发 SCP001	2023/2/15		2023/5/16	0.25	10.00	2.20	10.00
建发股份	22 厦门建发 ABN001 优先	2022/12/23		2023/6/8	0.46	13.15	3.80	13.15
建发股份	22 厦门建发 ABN001 次	2022/12/23		2023/7/28	0.59	1.14	-	1.14
建发股份	22 光穗建发 ABN003 优先	2022/7/7		2025/7/7	3.00	10.00	3.80	10.00
建发股份	22 光穗建发 ABN003 次	2022/7/7		2025/7/7	3.00	0.01	-	0.01
建发股份	22 光穗建发 ABN001 优先	2022/3/17		2025/3/17	3.00	10.00	3.99	10.00
建发股份	21 建发 MTN002	2021/12/17		2024/12/17	3	10.00	4.30	10.00
建发股份	21 建发 MTN001	2021/9/9		2024/9/9	3	15.00	4.40	15.00
建发房产	23 建发地产 MTN001	2023/3/15	2028/3/15	2030/3/15	7	10.00	4.45	10.00
建发房产	22 万鑫建发 ABN002 优先	2022/9/23		2023/9/23	1	6.06	3.10	6.06
建发房产	22 万鑫建发 ABN002 次	2022/9/23		2023/9/23	1	0.01	-	0.01
建发房产	22 建发地产 MTN005	2022/7/18	2025/7/18	2028/7/18	6	10.00	3.60	10.00
建发房产	22 建发地产 MTN004	2022/6/16	2025/6/16	2028/6/16	6	6.50	3.49	6.50
建发房产	22 建发地产 MTN003A	2022/3/29	2025/3/29	2028/3/29	6	9.60	3.80	9.60
建发房产	22 建发地产 MTN003B	2022/3/29	2027/3/29	2029/3/29	7	5.00	4.60	5.00
建发房产	22 万鑫建发 ABN001 优先	2022/3/24		2023/3/24	1	7.66	3.80	7.66
建发房产	22 万鑫建发 ABN001 次	2022/3/24		2023/3/24	1	0.01	-	0.01
建发房产	22 建发地产 MTN002A(并购)	2022/2/23	2025/2/23	2027/2/23	5	10.30	3.55	10.30
建发房产	22 建发地产 MTN002B(并购)	2022/2/23		2027/2/23	5	5.00	4.48	5.00
建发房产	22 建发地产 MTN001A(并购)	2022/1/26	2025/1/26	2028/1/26	6	6.00	3.48	6.00
建发房产	22 建发地产 MTN001B(并购)	2022/1/26	2027/1/26	2029/1/26	7	4.00	4.50	4.00
建发房产	21 建发地产 PPN003	2021/12/24	2024/12/24	2026/12/24	5	5.00	3.98	5.00
建发房产	21 建发地产 MTN005	2021/11/22		2026/11/22	5	4.40	5.00	4.40
建发房产	21 建发地产 PPN002	2021/6/1	2024/6/1	2026/6/1	5	5.00	3.97	5.00
建发房产	21 建发地产 MTN004	2021/5/28		2026/5/28	5	3.00	4.50	3.00
建发房产	21 建发地产 MTN003	2021/5/6		2026/5/6	5	10.00	4.64	10.00
建发房产	21 建发地产 MTN002	2021/4/16		2026/4/16	5	5.00	4.65	5.00
建发房产	21 建发地产 MTN001	2021/3/26		2026/3/26	5	5.10	4.88	5.10
建发房产	21 建发地产 PPN001	2021/3/2	2024/3/2	2026/3/2	5	4.20	4.38	4.20
建发房产	20 建发地产 PPN005	2020/11/13	2023/11/13	2025/11/13	5	10.00	4.27	10.00
建发房产	20 建发地产 MTN005	2020/10/21		2025/10/21	5	7.00	4.46	7.00
建发房产	20 建发地产 PPN004	2020/10/14		2025/10/14	5	3.00	4.70	3.00
建发房产	20 建发地产 MTN004	2020/9/3		2025/9/3	5	7.00	4.49	7.00
建发房产	20 建发地产 PPN003	2020/8/27	2023/8/27	2025/8/27	5	10.00	4.14	10.00
建发房产	20 建发地产 MTN003	2020/7/30		2025/7/30	5	8.00	4.30	8.00
建发房产	20 建发地产 MTN002	2020/6/17		2025/6/17	5	5.00	4.19	5.00
建发房产	20 建发地产 MTN001	2020/5/22		2025/5/22	5	10.00	3.88	10.00
联发集团	23 联发集 MTN002	2023/3/1	2026/3/1	2030/3/1	7	8.20	4.98	8.20
联发集团	23 联发集 MTN001	2023/2/16	2026/2/16	2029/2/16	6	8.20	4.98	8.20
联发集团	22 联发集 MTN002	2022/8/10	2025/8/10	2028/8/10	6	7.50	3.60	7.50

发行主体	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
联发集团	22 联发集 MTN001	2022/2/25	2025/2/25	2029/2/25	7	5.00	3.60	5.00
联发集团	21 联发集 MTN002	2021/9/24	2024/9/24	2027/9/24	6	4.30	3.79	4.30
联发集团	21 联发集 MTN001	2021/9/3	2024/9/3	2028/9/3	7	9.00	3.75	9.00
联发集团	20 联发集 MTN003	2020/11/27		2023/11/27	3	9.00	4.50	9.00
联发集团	20 联发集 MTN002	2020/11/17		2023/11/17	3	8.00	4.37	8.00
联发集团	20 联发集 MTN001	2020/11/2		2023/11/2	3	5.00	3.99	5.00
联发集团	20 联发 PPN001	2020/3/27		2023/3/27	3	17.00	4.10	17.00
<b>债务融资工具小计</b>						<b>507.34</b>		<b>507.34</b>
建发房产	22 建房债 02	2022/06/27	2027/06/27	2032/06/27	10.00	10.00	4.45	10.00
建发房产	22 建房债 01	2022/04/28	2027/04/28	2032/04/28	10.00	10.00	4.42	10.00
<b>企业债券小计</b>						<b>20.00</b>		<b>20.00</b>
建发房产	天行 03 优	2022/6/28		2023/6/23	0.99	3.29	3.10	3.29
建发房产	天行 03 次	2022/6/28		2023/6/23	0.99	0.01	-	0.01
建发房产	天行 02 优	2022/5/27		2023/5/26	1.00	6.44	2.98	6.44
建发房产	天行 02 次	2022/5/27		2023/5/26	1.00	0.01	-	0.01
建发房产	鹭洲里优	2021/3/31		2039/3/31	18.01	10.00	4.40	9.99
建发房产	鹭洲里次	2021/3/31		2039/3/31	18.01	1.00	-	1.00
<b>其他小计</b>						<b>20.75</b>		<b>20.74</b>
<b>合计</b>						<b>886.24</b>		<b>878.32</b>

3、截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内存续的永续类金融负债（包括可续期公司债券、可续期企业债券、永续票据以及境外发行的永续债券）情况如下：

表：发行人合并范围内存续的永续类金融负债情况

单位：年、亿元、%

发行主体	债券类型	债券简称	存续金额	起息日	债券期限	票面利率
建发集团	永续中票	22 建发集 MTN004	5	2022-11-09	3+N	3.97
	永续中票	22 建发集 MTN003	15	2022-06-22	3+N	3.96
	永续中票	22 建发集 MTN002	15	2022-06-01	3+N	3.99
	永续中票	22 建发集 MTN001	10	2022-04-08	3+N	4.28
	永续中票	21 建发集 MTN005	10	2021-11-18	3+N	4.29
	可续期公司债	21 建集 Y1	12	2021-04-16	3+N	4.50
	可续期公司债	20 建集 Y9	15	2020-11-10	3+N	4.50
	可续期公司债	20 建集 Y7	13	2020-10-15	3+N	4.70
	可续期公司债	20 建集 Y5	7	2020-09-09	3+N	4.49
	永续中票	20 建发集 MTN004	10	2020-08-26	3+N	4.29
	永续中票	20 建发集 MTN003	10	2020-08-12	3+N	4.27
	可续期公司债	20 建集 Y3	12	2020-07-13	3+N	4.34
	永续中票	20 建发集 MTN002	6	2020-06-22	3+N	4.28

发行主体	债券类型	债券简称	存续金额	起息日	债券期限	票面利率
	可续期公司债	20 建集 Y2	2	2020-04-16	5+N	3.79
	可续期公司债	20 建集 Y1	7	2020-04-16	3+N	3.38
小计			<b>149</b>			
建发股份	可续期公司债	22 建发 Y4	10	2022-08-08	3+N	3.50
	可续期公司债	22 建发 Y3	10	2022-06-21	3+N	3.97
	可续期公司债	22 建发 Y2	10	2022-05-30	2+N	3.23
	可续期公司债	22 建发 Y1	10	2022-04-21	2+N	3.53
	永续中票	21 建发 MTN002	10	2021-12-17	3+N	4.30
	永续中票	21 建发 MTN001	15	2021-09-09	3+N	4.40
	可续期公司债	21 建发 Y2	10	2021-04-21	2+N	4.13
小计			<b>75</b>			
合计			<b>224</b>			

(1) 20 建集 Y2 利率调整机制如下：

“本期债券采用固定利率形式，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。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，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。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日 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 5 年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 250 个工作日 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 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。”

(2) 20 建集 Y1、20 建集 Y3、20 建集 Y5、20 建集 Y7、20 建集 Y9、21 建集 Y1 利率调整机制如下：

“本期债券采用固定利率形式，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。首个周期的票面利率将由发行

人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，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。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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 3 年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 250 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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 3 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%)。”

### (3) 21 建发 Y2 利率调整机制如下：

“本期债券采用固定利率形式，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。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，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。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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 2 年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 250 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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 2 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%)。”

（4）22 建发 Y3、22 建发 Y4 利率调整机制如下：

“本期债券采用固定利率形式，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。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，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。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日 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，待偿期与本期债券基础期限一致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 250 个工作日 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 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。”

（5）22 建发 Y1、22 建发 Y2 利率调整机制如下：

“本期债券采用固定利率形式，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。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，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。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日 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，待偿期与本期债券基础期限一致

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 250 个工作日中国债券信息网（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 2 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。”

（6）22 建发集 MTN001、22 建发集 MTN002、22 建发集 MTN003 利率调整机制如下：

“①初始票面利率确定方式

本期永续票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。

②票面利率重置日

第 3 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 3 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）

③基准利率确定方式

初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日中国债券信息网（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）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网（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）公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）

④票面利率跃升方式

如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）；在之后的 3 个计息年度内保持不变。”

(7) 20 建发集 MTN002、20 建发集 MTN003、20 建发集 MTN004、21 建发集 MTN005、21 建发 MTN001、21 建发 MTN002 利率调整机制如下：

“①初始票面利率确定方式

本期永续票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。

②票面利率重置日

第 3 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 3 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）

③基准利率确定方式

初始基准利率为簿记建档日前 5 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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) 公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日 [中国债券信息网](http://www.chinabond.com.cn) ([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) 公布的中债国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）

④票面利率跃升方式

如果发行人不行使赎回权，则从第 4 个计息年度开始，票面利率每 3 年重置一次，重置后的票面利率为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）；在之后的 3 个计息年度内保持不变。”

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券（包括境内外公司债券、债务融资工具及其他公司信用类债券），具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册/备案机构	注册时间	批文有效期	注册规模	已使用额度	剩余额度
1	建发集团	可交换公司债	上交所	2022-08-11	1 年	25	-	25
2		可续期公司债	证监会	2023-03-09	2 年	150	0	150
3		TDFI	交易商协会	2022-12-29	2 年	N/A	N/A	N/A
4		TDFI	交易商协会	2021-08-09	2 年	N/A	N/A	N/A

序号	注册主体	债券品种	注册/备案机构	注册时间	批文有效期	注册规模	已使用额度	剩余额度
7	建发股份 (穿透信用主体)	ABN	交易商协会	2021-12-22	2 年	90	44.29	45.71
8	建发房产 (穿透信用主体)	住房租赁专项公司债	证监会	2021-12-21	2 年	15	3.7	11.3
9		一般公司债	证监会	2022-08-22	2 年	18	-	18
10		企业债	国家发改委	2021-11-23	2 年	45	20	25
11		MTN(493 号)	交易商协会	2022-05-23	2 年	50	16.5	33.5
12		MTN(494 号)	交易商协会	2022-05-23	2 年	50	10	40
13		ABN	交易商协会	2021-12-26	2 年	50	13.74	36.26
15	联发集团 (穿透信用主体)	一般公司债	证监会	2022-07-19	2 年	40	30.8	9.2
18		ABN	交易商协会	2022-01-20	2 年	10	-	10

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至报告期末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

无。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

### 一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

若本次债券项下涉及永续债券发行的，其所得税事项将根据《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）等相关法律、法规及规范性文件的规定另行约定。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场

所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### **四、税项抵销**

本次公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

#### **五、声明**

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）信息披露负责人、信息披露事务管理部门

公司董事会负责公司信息披露制度的实施。董事会应对公司信息披露制度实施情况进行年度评估，并在公司年度报告内部控制部分中披露评估意见。公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司指定信息披露事务负责人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人由董事长担任。

如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司高级管理人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

建发集团资金部为公司信息披露事务管理部门，其职责为：

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予以披露的信息，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道真实情况；

2、负责办理公司信息对外公布等相关事宜，包括督促公司执行信息披露制度、促使公司和相关信息披露义务人依法履行信息披露义务、办理定期报告和临时报告的披露工作；

3、负责与公司信息披露有关的保密工作，促使内幕信息知情人在有关信息正式披露前保守秘密，并在重大信息泄露时，及时采取补救措施；

4、负责接受投资者、中介机构、媒体等的信息沟通与问询，维护投资者关系。

公司总部各职能部门负责人及子公司负责人为其所属单位信息披露事务的第一责任人。上述单位应当指定专人作为信息联络人，负责所属部门和单位相关信息的收集、核实及报送，积极配合公司信息披露事务管理负责人在信息披露方面的相关工作。

## （二）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等在信息披露中的职责

公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件。

监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外，应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司信息披露事务管理部门及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

上述各类人员对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。

## （三）信息披露的内容

应当披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。公开发行公司债券的发行人信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定及证券交易场所的规定履行。公司及其董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当予以披露。

信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司盈亏性质发生改变，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。公司应当及时披露专项鉴证报告、更正后的财务信息、审计报告及经审计的财务信息。前款所述广泛性影响及盈亏性质发生改变，按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编制规则

予以认定。

相关事项可能触发债券募集说明书约定的投资者权益保护条款，或者构成持有人会议召开事由的，公司均应当及时披露，以保障投资者知情权和决定权。

#### **（四）信息披露的程序**

信息披露的程序是指未公开信息的传递、编制、审核、披露的流程。

定期报告的编制、审议、披露程序：

1、资金部按照公司信息披露制度规定的职责及时组织相关部门编制定期报告草案，并提请董事会审议；

2、定期报告草案应当于董事会会议召开前编制完成，并提交集团财务部进行合规性审定；

3、集团财务部对定期报告草案进行审定后，于董事会会议召开十日前提交董事审阅；

4、董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；

5、董事会议审议定期报告后，资金部负责组织定期报告的披露工作。

公司财务信息披露前，应执行公司财务管理和会计核算的内部控制及监督制度。

公司年度报告中的财务会计报告应经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。

公司重大事件的报告、传递、审核、披露程序：

1、董事、监事及高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司信息披露制度及公司的其他有关规定立即向董事会报告；

2、董事会在接到报告后，按照公司信息披露制度组织临时报告的披露工作。

公司信息的公告披露程序：

1、公司公告信息应由资金部进行合规性审查后签发；

2、资金部审查后，以书面和电子版方式通过公司债券主承销商在证监会和交易所指定的信息披露平台上予以公告；

3、公告信息经审核通过后，在指定的媒体公告披露。

#### **（五）子公司信息披露事务管理**

公司各全资、控股子公司发生信息披露事务管理制度第二十条规定的重大事

项，可能对公司偿债能力产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

各控股子公司应在重大事项发生的第一时间将事项信息以书面形式报送资金部，同时协助完成信息披露工作。各控股子公司应提供并认真核对相关信息资料。

### **三、本期债券存续期内定期信息披露安排**

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### **四、本期债券存续期内重大事项披露**

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### **五、本期债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

### **六、可续期公司债券信息披露特殊安排**

#### **（一）可续期公司债特殊事项的一般安排**

针对可续期公司债券存续期的特别事项，发行人做了如下披露安排：

1、发行人将在定期报告中披露可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明；

2、债券存续期内如出现导致本次发行可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，并说明其影响及相关安排；

3、债券存续期内如发生强制付息事件或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；

4、上海证券交易所要求披露的其他事项。

## （二）发行人行使递延付息权、续期选择权的信息披露安排

发行人决定递延支付利息的，发行人将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容将包括但不限于：

- 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。

发行人行使续期选择权的，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，披露可续期公司债券续期选择权行使公告。续期选择权行使公告中的披露内容将包括但不限于：

- 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。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、资信维持承诺

(一) 发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形。

(二) 发行人在债券存续期内，出现上述第（一）条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。

(三) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、资信维持承诺”之第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

- 1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。
- 4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。
- 5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。
- 6、发行人被法院裁定受理破产申请的。
- 7、其他关于可续期公司债券特殊违约情形的约定，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

- 1、继续履行。本期债券构成违约情形及认定本节第一条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。
- 2、协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。
- 3、为救济违约责任所支付的合理费用。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

### **三、纠纷解决机制**

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或

约定。

**1.5 债券持有人会议应当由律师见证。**

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

**1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。**

**1.7 除另有说明外，本规则中使用的词语与《厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》（“《募集说明书》”）中定义的词语具有相同的含义。**

**二、债券持有人会议的权限范围**

**2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。**

除债券持有人会议规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照《厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

**2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：**

**2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：**

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

**2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；**

**2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持**

有人权益密切相关的违约责任等约定），变更内容不会对债券持有人权益造成重大不利影响的除外；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- c. 发行人合并报表范围内的子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10% 以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- d. 发行人及其合并报表范围内的子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- h. 发行人出现本期募集说明书约定的可续期公司债券特殊违约情形，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息；
- i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出

决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议的筹备

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。同意延期召开会议的债券持有人应当出具同意延期召开会议的书面文件。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.1.4 债券持有人会议原则上可在发行人住所地召开。会议场所由发行人或债券持有人会议召集人提供，如发行人或债券持有人会议召集人拒绝提供的，可以由受托管理人提供。

3.1.5 召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人，如受托管理人非召集人的，受托管理人应协助召集人查询债券持有人名册。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务

的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b. 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以

网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议

的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### 四、债券持有人会议的召开及决议

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。委托书应当载明（i）代理人的姓名；（ii）是否具有表决权和/或表决权的范围；（iii）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；（iv）授权委托书签发日期和有效期限；（v）委托人签字或盖章。授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

4.1.9 债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人(或债券持有

人的代理人)担任会议主持并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更，任何对议案的变更应被视为一个新议案，不得在本次会议上进行表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应

就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债

券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容

（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或

者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 六、特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师

应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2.1发生《债券持有人会议规则》第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；
- c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d.债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2发生《债券持有人会议规则》第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 七、附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向本次债券的交易所在地人民法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任上述公司，并接受受托管理人的监督。

本次债券项下的各期债券的受托管理人，将在各期债券发行前由发行人以发送确认通知书的形式在以上主承销商中委任一家机构担任，当期债券受托管理人原则上由参与该期债券发行的承销商担任，以上主承销商中任一机构在收到确认通知书并经内部批准后接受发行人确认通知书的委任，担任该期债券的受托管理人。

### 一、债券受托管理协议的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。本节中的甲方为发行人，乙方为债券受托管理人。本次债券受托管理协议的主要内容如下：

#### 第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

#### 1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定拟在中国境内面向专业投资者公开发行的总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的可续期公司债券。

“本次债券条款”指募集说明书中约定的本次债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“发行首日”指在承销协议中规定的本次债券发行期限的起始日。

“交割日”指在承销协议中规定的先决条件满足和/或豁免后，本次债券发行期限届满后完成交割的日期。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“募集说明书”指于发行首日（或发行人和主承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》。

“人民币”指中国的法定货币。

“未偿还的本次债券”指除下述债券之外的所有已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“主承销商”指本次债券的主承销商兴业证券、光大证券、平安证券、中金公司、招商证券、中信证券。

“《债券持有人会议规则》”指《厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之债券持有人会议规则》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

## 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的

受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其实产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本次债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意乙方作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

### 第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。

甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券项下各期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资

金时应当书面告知乙方。本次债券项下各期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按半年度将资金使用计划书面告知乙方。

3.3 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 甲方控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 甲方或其债券信用评级发生调整，或者本次债券担保情况发生变更；
- (十二) 甲方转移债券清偿义务；
- (十三) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六) 甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理

人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- (十七) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 标的公司发生减资、合并、分立、解散、申请破产或者其他重大变化；
- (二十四) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项，或债券业务监管机构、债券交易场所颁布的法律、法规、规则规定的其他情形。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

本次债券存续期内，甲方应于每月初第五个交易日向乙方书面确认本条相关重大事项的发生情况，并保证相关信息真实、准确、完整。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券

持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.7 甲方在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；甲方应在本次债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前 20 个工作日前，向乙方提供甲方还本付息安排及偿债资金落实情况的书面文件；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方或债券持有人会议的要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

本次债券的偿债保障措施包括但不限于：

（一）不得向股东分配利润；

（二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（三）暂缓为第三方提供担保；

（四）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（五）主要责任人不得调离；

（六）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

债券持有人或乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合债券持有人或乙方办理，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用；其他取得债券持有人同意的安排。

3.9 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并

及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排、其他取得债券持有人同意的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.11 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人【黄文洲、董事长、0592-2263333】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

3.12 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.13 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市流通。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.14 甲方应当根据本协议第 4.18 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人按照债券持有比例进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.15 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

#### 第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能

力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年一次频率代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信机构银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信机构进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信机构进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.5 乙方应当每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执

行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

乙方或债券持有人依法申请财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人按照债券持有比例先行垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

（一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

如债券持有人未能及时就财产保全相关费用支付安排达成一致或未能及时足额向乙方支付相应费用的，乙方免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。

乙方无义务垫付财产保全相关费用。如乙方书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.10 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

乙方以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序产生的费用应由甲方承担，甲方应在费用发生时支付。

如果甲方未承担前述法律程序所需费用的，应当由债券持有人按照持有债券比例先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿。如债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向乙方支付相应费用的，乙方免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。如部分债券持有人向乙方支付相应费用的，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序。

乙方无义务垫付前述费用。如乙方书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.13 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.14 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.15 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系解除后三十年。

4.16 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- (一) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (二) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责，包括但不限于以下事项：

1、乙方应对本次可续期公司债券的特殊发行事项进行持续关注，包括但不限于发行人债券利率及确定方式、续期选择权、递延支付利息条款、强制付息事件、利息递延下的限制事项、会计处理、偿付顺序及发行人赎回选择权等事项。

2、乙方应对本次可续期公司债券的特殊发行事项履行持续跟踪义务，并在年度受托管理报告中披露该义务的履行情况，包括但不限于可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定，具体以募集说明书约定为准。

4.17 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.18 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方获得的受托管理报酬已经包含在甲乙双方签署的《厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券承销协议》项下的承销费用之中，乙方不再单独向甲方收取。

## 第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方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。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (一) 乙方履行职责情况；
- (二) 甲方的经营与财务状况；

- (三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况;
- (四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析,发生重大变化的,说明基本情况及处理结果;
- (五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况;
- (六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况(如有);
- (七) 债券持有人会议召开的情况;
- (八) 偿债能力和意愿分析;
- (九) 乙方对本次可续期公司债券的特殊发行事项持续跟踪义务的履行情况;
- (十) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 公司债券存续期内,出现以下情形的,乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告:

- (一) 乙方与甲方发生利益冲突的;
- (二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的;
- (三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券;
- (四) 出现第3.4条第(一)项至第(二十三)项等情形的;
- (五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的,或者拒绝配合受托管理工作的,且经提醒后仍拒绝补充、纠正,导致乙方无法履行受托管理职责,乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施(如有)等。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

### 6.1 下列事项构成本协议所述之利益冲突:

- (一) 甲乙双方存在股权关系,或甲乙双方存在交叉持股的情形;
- (二) 在甲方发生本协议10.2条中所述的违约责任的情形下,乙方正在为甲方提供相关金融服务,且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场;
- (三) 在甲方发生本协议10.2条中所述的违约责任的情形下,乙方系该期债券的持有人;

（四）在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

（二）如果乙方违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据本协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。如甲方、乙方违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序进行相关不当交易，导致债券持有人合法利益造成实际损害的，债券持有人有权按照本协议规定要求赔偿由此造成实际损失。

（三）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（四）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成

受托管理人变更的事宜；

（五）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### 第七条 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### 二、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的关注义务

受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行关注义务，包括但不限于可续期选择权、续期期限、利率确定和调整方式等特殊发行事项等。

### 三、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的持续跟踪义务

受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行持续跟踪义务，包括但不限于在年度受托管理事务报告中披露该义务的履行情况：可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：厦门建发集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

法定代表人：黄文洲

信息披露事务联系人/经办人员：陈明强

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 42 楼

电话号码：0592-2263333

传真号码：0592-2033406

邮政编码：361008

### 二、主承销商

#### （一）牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：张光晶、张振华、詹术巍、方宁舟

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 层

电话号码：021-38565893

传真号码：021-38565905

邮政编码：200135

#### （二）联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦

法定代表人：刘秋明

联系人：赵一、陆昊、许恒畅

联系电话：010-58377833

传真：010-58377893

邮政编码：100045

#### （三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著大厦 11 层

法定代表人：沈如军

联系人：陈江、魏炜、赵博昊、杨宏杰

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

## 二、簿记管理人、受托管理人

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：张光晶、张振华、詹术巍、方宁舟

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 层

电话号码：021-38565893

传真号码：021-38565905

邮政编码：200135

## 三、律师事务所

名称：福建旭丰律师事务所

住所：福建省厦门市仙岳路 397 号翔业大厦九楼

负责人：王桂英

联系人：陈荣洋、范仁琪

联系地址：福建省厦门市仙岳路 397 号翔业大厦九楼

电话号码：0592-5885555

传真号码：0592-2399891

邮政编码：361012

## 四、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

联系人：韩磊、林娜萍、颜惠钟

联系地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

电话号码：0592-2231798、0592-2231798

传真号码：0592-2213700

邮政编码：430061

## 五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

评级人员：向岚、孔令媛

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

电话号码：010-66428877

传真号码：010-66426100

邮政编码：100031

## 六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200120

## 七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

## 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2022 年 9 月末，发行人与本次发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

兴业证券股份有限公司及其所辖账户合计持有发行人子公司建发股份（600153.SH）4,200 股；光大证券股份有限公司合计持有发行人子公司建发股份（600153.SH）380,200 股、发行人参股子公司法拉电子（600563.SH）37,800 股；中国国际金融股份有限公司衍生品业务自营性质账户持有建发股份（600153.SH）815,502 股，资管业务管理的账户持有建发股份（600153.SH）38,500 股，融资融券专户持有建发股份（600153.SH）23,100 股，中金公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有建发股份（600153.SH）1,619,482 股，中金公司子公司中金基金管理有限公司管理的账户持有建发股份（600153.SH）23,500 股，中金公司子公司中国中金财富证券有限公司的融资融券账户持有建发股份（600153.SH）210,500 股。

除此之外，本次发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与发行人之间均不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人或授权代表人签字：



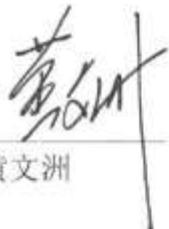
黄文洲



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



黄文洲



2023 年 3 月 23 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



郑永达



2023 年 3 月 23 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



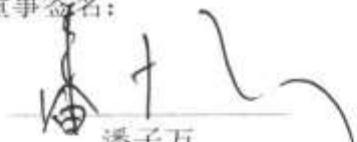
王沁



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
潘子万



2023 年 3 月 23 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



赵胜华



2023 年 3 月 23 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



陈东旭



2023年3月23日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
赵呈闽



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



苏江萍

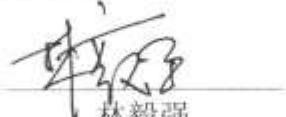


2023年3月23日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

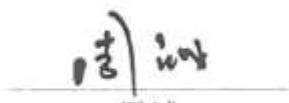
董事签名：

  
林毅强

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：

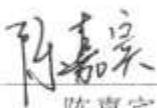
  
周诚



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：

  
陈嘉宾

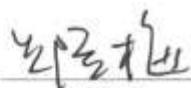


2023年3月23日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



郑秀梅

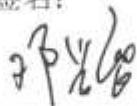


2023年3月23日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



邓兴智



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



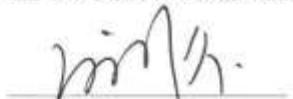
叶衍榴



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

  
王文怀



### 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字: 杨华辉

杨华辉

项目负责人:

张光晶

张光晶

张振华

张振华



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



项目负责人（签字）：

陆昊



2023年3月23日

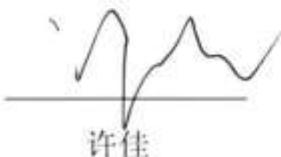
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）: 陈江

陈江

法定代表人（授权代表人）（签字）:



许佳





编号:

中国国际金融股份有限公司  
法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件，包括承销业务中涉及的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日

编号：2022070136

中国国际金融股份有限公司  
授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司王曙光签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王曙光可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



黄朝晖

二零二二年七月十一日

编号: 2022090209

中国国际金融股份有限公司  
授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖、执行负责人许佳、执行负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



王曙光

二零二二年九月二十二日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

王桂芝

经办律师（签字）：

何宇萍 范红博

福建旭丰律师事务所（公章）

2023年3月23日

## 承担审计业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》，确认《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》与本所出具的报告 2021 年度、2020 年度、2019 年度财务报表审计报告（众环审字（2022）3010018 号）、（众环审字（2021）3000004 号）及（众环审字（2020）300011 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》中引用的 2021 年度、2020 年度、2019 年度财务报表审计报告（众环审字（2022）3010018 号）、（众环审字（2021）3000004 号）及（众环审字（2020）300011 号）的内容无异议，确认《厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

韩磊  
韩磊

林娜萍  
林娜萍

颜惠钟  
颜惠钟

会计师事务所负责人（签字）：

石文先  
石文先



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名: 向岚 刁慧然  
向岚 刁慧然

评级机构负责人签名: 闫衍  
闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，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) 可续期公司债券会计处理原则的专项说明；
- (八) 中国证监会同意本次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：

自本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本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)）查阅本募集说明书。

查阅时间：交易日上午 9:30-11:30，下午 14:00-17:00。