
联发集团有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金情况.....	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人/公司/本公司/联发集团	指	联发集团有限公司
报告期	指	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月末
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行债券而制作的《联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》《联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》《联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)募集说明书》《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第三期)募集说明书》
董事会	指	本公司董事会
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
厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
中银证券	指	中银国际证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
阶段性担保	指	房地产企业按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。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
交易日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、千元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	联发集团有限公司
中文简称	联发集团
外文名称（如有）	LIAN FA GROUP CO.,LTD.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵胜华
注册资本（万元）	210,000
实缴资本（万元）	210,000
注册地址	福建省厦门市 湖里区湖里大道 31 号
办公地址	福建省厦门市 湖里区湖里大道 31 号
办公地址的邮政编码	361006
公司网址（如有）	www.xudc.com
电子信箱	info@xudc.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李鹏
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	厦门市湖里区湖里大道 31 号
电话	0592-5680654
传真	0592-5691050
电子信箱	lp@xudc.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门建发股份有限公司

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产管理委员会

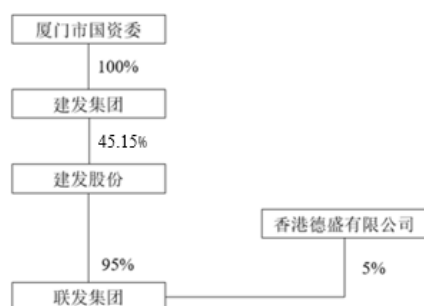
报告期末控股股东资信情况：AAA

报告期末实际控制人资信情况：优秀

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：否

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：否

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐是 ☒否

¹均包含股份，下同。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：赵胜华

发行人的董事长或执行董事：赵胜华

发行人的其他董事：黄文洲、叶衍榴、郑永达、王文怀、庄学谦、谢永志

发行人的监事：陈耀煌

发行人的总经理：庄学谦

发行人的财务负责人：李鹏

发行人的其他非董事高级管理人员：葛明

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）经营范围

本公司的经营范围为：投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资及投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

（2）公司业务简介

公司是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，同时参与、投资核心业务相关上下游配套产业并发展代建业务。房地产开发业务产品以住宅为主，辅以商业店面、写字楼等多种物业，主要用于出售，部分自持出租；物业租赁业务围绕持有物业的升级、改造、运营管理进行开展，并以专业的服务覆盖了物业项目全生命周期。在城市更新改造上，公司积累了丰富的城中村改造、旧城改造经验，并将业务拓展至基础设施建设、公共配套建设等领域。

（3）公司主营业务分析

①房地产开发业务

公司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。公司采用集团公司、项目公司的两层管理架构，公司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，公司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。截至 2024 年 6 月底，公司共有控股子公司 218 家，其中项目公司 159 家。公司开发的项目主要分布在上海、深圳、厦门、重庆、武汉、天津、南京、杭州、南昌等新一线及二、三线重要城市，公司项目定位于中、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。

公司下属项目的开发管理由各项目公司直接负责，项目的监督主要由公司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，公司采取多种措施，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、工程质量管理以及工程投资成本管理等工作。

公司拥有房地产开发壹级资质，先后开发了“联发·紫薇花园”、“联发·云海山庄”、“联发·君澜天地”、“联发·君悦朝阳”、“联发·尚品”、“联发·嘉园”、“联发·九都府”、“联发·滨海琴墅”、“联发·君悦华府”、“联发·欣悦华庭”等多个项目。截至 2024 年 6 月底，公司累计开发总建筑面积 3,239.8 万平方米，土地储备权益面积 112.77 万平方米，且已形成了快速滚动发展与自主运营相结合的战略布局。

②物业及租赁管理业务

公司的物业及租赁业务主要依靠自身持有的物业对外出租，收取租金和管理费的方式获取收入。自成立以来 40 余年的发展历程，公司逐步形成了开发与持有合理配比，滚动发展与自主运营相结合的合理有效布局。目前公司持有的物业主要为工业地产、商用房产（包括商业和写字楼）和教育地产，公司物业出租情况总体良好，采取预收 1 至 3 个月的租金作为保证金，租户按月或季度缴纳租金的收费方式，租赁业务年收入逐年增长，物业平均出租率在 90%以上，该部分业务收入比较稳定。公司在厦门市湖里区拥有物业近 65 万平方米，位于厦门岛内湖里区黄金地带的湖里大道两侧，紧邻厦门自由贸易试验区，区位优势十分明显，交通物流极其便利。为顺应厦门岛内产业升级换代的发展趋势，建设国家级闽台（厦门）文化产业园的需要，联发集团对湖里物业逐步进行改造升级，筹划开发和运营符合区域经济特点和产业发展需求的高端产业园区。

③供应链运营业务

公司的供应链运营业务前期主要是围绕公司房地产业务进行的，目的是降低公司的营运成本，拓宽融资渠道，为公司房地产业务发展提供有力的支撑，以保障公司的盈利水平。公司贸易业务主要由子公司厦门联信诚有限公司、厦门联仪通有限公司、厦联发有限公司负责，业务内容主要包括仪器、石材、化工、矿产品、农副产品等进口、内贸业务，钢材、电梯等建材代理业务，服装辅料、休闲鞋、塑料制品等出口业务。

供应链运营业务的利润主要来自于进销差价。公司经过多年的稳健发展，已经与国内外众多客商建立起长期稳定的贸易伙伴关系，在业界取得了良好的商业信誉和经济效益。公司既是一般商品的外贸进出口商，又是这些产品的专业代理商，业务网络覆盖地域较广，形成了一定规模的运营价值链，并保证了较为稳定的盈利能力。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

根据克而瑞研究中心的数据，2024 年上半年，房地产政策主基调延续宽松，4 月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至 15%、取消房贷利率下限。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。上半年地方 222 省市 341 次政策宽松，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。

2024 年上半年，房地产市场继续处在低位调整。1-5 月行业百强房企累计销售操盘金额 14,129.1 亿元，同比降幅为 44.3%。2024 年上半年，全国新建商品房销售延续低位回升，主要得益于短期从中央到地方利好新政刺激，销售面积、金额同比降幅持续收窄，新开工、竣工止跌企稳，不过房企投资开发热情不及一季度，开发投资额累计同比降幅连续 3 个月走扩至 10.1%。

公司坚持深耕高能级城市，提高投资标准，量入为出优化配置投资资源，公司拿地向一二线高能级城市倾斜，主要布局了福建省以及上海、深圳、杭州、南京等高能级城市。公司稳健发展，以客户为中心，综合实力再攀新高，在由中国指数研究院发布的“2024 中国房地产百强企业”位列第 25 名，已连续 18 年位列房地产百强。同时公司凭借优化运营体系、加快开发节奏、标准化运营等方面的优秀表现，位列房地产百强企业“运营效率

TOP10”、“稳健经营 TOP3”、“房地产企业交付力 TOP9”。公司深入挖掘客户需求，加强产品创新，打造悦系、嘉和系两大产品系以及高端定制产品。其中，悦系产品以世界文化遗产鼓浪屿“历史国际社区”多元建筑为蓝本，全国首创 New Amoy Deco 产品风格，凭借优秀的产品匠造力，荣获 2023 年中国房地产企业“优秀产品系”称号。嘉和系产品集萃城市顶级资源，不断满足高品质追求客户对生活方式的向往，其中联发·嘉和府荣获“2023 年全国五大交付力奢居作品”、联发·嘉和华府荣获“2024 年房地产开发企业典型项目”。

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款，在确保资金安全的前提下，加强资金流动性管理，通过投融资结合，提升资金利用效率。公司持续通过项目合作、拓宽融资渠道、保持良好的债务结构和资金状况来确保公司经营的安全稳定。公司始终将负债规模和融资成本保持在合理水平，坚守稳健发展的经营思路，致力于保持合理的债务规模，进一步优化融资结构、降低融资成本。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，房地产市场继续在低位调整。截止 2024 年 6 月底，业务规模在报告期内保持相对稳定，资产总额、净资产、营业收入同比变化不大。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	125.55	115.96	7.64	90.57	76.90	71.07	7.58	82.39
供应链运营业务	6.87	6.73	2.02	4.96	11.25	11.09	1.39	12.05
物业及租赁管理业务	4.86	3.17	34.79	3.51	4.30	2.80	34.81	4.61
其他	1.34	1.01	24.70	0.96	0.88	0.61	30.42	0.95
合计	138.63	126.88	8.48	100.00	93.33	85.58	8.31	100.00

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产开发业务营业收入和成本变动超过 30%，主要系房地产项目竣工交楼结转金额同比增加导致。

供应链运营业务营业收入、成本和毛利率变动超过 30%，主要系供应链部分业务会计核算由总额法改成净额法导致。

其他板块营业收入、成本变动超过 30%，主要系智能板块业务增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

从行业竞争格局来看，房地产行业集中度不断提升，行业发展格局进一步分化。根据克而瑞研究中心的数据，2023 年，TOP10 房企新增货值在百强总货值中占比超过 50%，规模房企优势突出，竞争格局分化加剧。2023 年拿地金额 TOP100 的房企中，主要以规模化、全国化的央企和地方国企为主，大型央企和地方国企的拿地销售比大多在 0.3 以上，民营企业几乎“隐身”。在“房住不炒”的政策主基调下，房企将持续加速洗牌，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。

中短期来看，房地产整体市场行情走向仍然并不明朗，经营环境充满各种不确定性，但对于房企来说，绝不是“躺平”的时候。公司将根据行业特点与发展趋势，紧跟市场导向，在投资拓储方面，重视拿地质量，确保项目有利润，土地储备集中一线和优质二线城市，维持适当的规模，并提高拿地的兑现度。在产品力上，更加重视对产品力的建设，设立了客户研究部，强化客户导向思维，以独立、客观、专业研究，提高客研的颗粒度、专业度、精细度和逻辑性；并独立设置了产品研发部，厘清设计管理、工程技术、成本管理等条线的职能；将客研、产研与投拓拉通，拿对地、拿好地、做对产品、做好产品，并在大生产端多条线加强协同，提高品质管控。在运营能力和融资能力上，通过经营提效、精细运营，加强每个项目的精细化管理，降本增效，确保较高的盈利水平，保持财务稳健，主动降低有息负债。

公司将坚持客户至上、产品致胜，践行联发长期主义发展观，并借助建发集团、建发股份的支持和强大实力以及自身积累的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，探索房地产新的发展模式，创造品质生活、服务城市发展，成为中国优秀的房地产运营商。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策及市场风险

面对经济下行，为防范房地产行业出现系统性风险、保房地产市场平稳健康发展，融资政策持续改善。当前行业供需两侧政策支持导向明显，从银行信贷支持、债券融资帮扶到股权融资松绑层层突破。整体看，在政策宽松预期和前期需求释放下，国内房地产市场可能会有阶段性回暖，但长期来看，不确定性仍然很大。

主要应对措施：面对行业不确定性，我司坚持稳盘子、找突破，做好增收、降本、减费、节税；抓住拿地窗口期，坚持读城策略，积极获取重点城市的优质土地；加快产品核心力的打造和升级迭代，坚定推进落地，在日趋加剧的行业竞争中强化发展优势。

（2）项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且易受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，导致开发周期及销售周期延长，进而增加开发成本和开发风险。

主要应对措施：公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售和物业管理的各个业务环节，该运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，公司具有独立完整的自主经营能力。

（1） 资产独立

发行人独立拥有与经营相关的土地、房产、设备、商标的所有权或使用权，不存在资产被控股股东、实际控制人以及其他关联方控制及占用的情形。

（2） 人员独立

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，人员独立。

（3） 机构独立

发行人已建立完善的组织机构和管理体系，经营、人事、财务等均设立独立机构，各职能部门分工明确，各司其职。

（4） 财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，已建立独立的财务核算体系，能够独立进行财务决策，建立和制定了适合本公司实际、符合国家财务会计核算和管理的相关财务管理和会计核算制度。开立独立的基本存款账户，拥有独立的银行账户，不存在与其控股股东、实际控制人及其他企业共用银行账户的情形。

（5） 业务经营独立

发行人主要以房地产开发为主业，还包括供应链业务及物业租赁管理等业务。发行人有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、决策权限

（1）公司与关联人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，在获得公司董事会审议批准后方可实施，但公司获赠现金资产和提供担保除外。公司与关联方有关提供担保的事项按照《联发集团资金管理制度》相关规定执行。

（2）除应提交董事会审议的关联交易外，由董事会授权公司总经理决定。

2、决策程序

（1）由公司总经理或董事长审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理或董事长，由公司总经理或者董事长对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

3、定价机制

根据相关内部制度规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

4、信息披露安排

涉及关联交易事项的信息披露安排依据公司章程、信息披露制度及交易所配套规则指引执行。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 联发 01
3、债券代码	115072.SH
4、发行日	2023 年 3 月 16 日
5、起息日	2023 年 3 月 20 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 3 月 20 日
7、到期日	2029 年 3 月 20 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20 联发 01
3、债券代码	149214.SZ
4、发行日	2020 年 8 月 21 日
5、起息日	2020 年 8 月 25 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 8 月 25 日
8、债券余额	0.71
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	中银国际证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 联发 01
3、债券代码	137691.SH
4、发行日	2022 年 8 月 24 日
5、起息日	2022 年 8 月 26 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 8 月 26 日
7、到期日	2028 年 8 月 26 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 联发 03
3、债券代码	137876.SH
4、发行日	2022 年 10 月 28 日
5、起息日	2022 年 11 月 1 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 11 月 1 日
7、到期日	2028 年 11 月 1 日
8、债券余额	10.8
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	23 联发 05
3、债券代码	240447.SH
4、发行日	2023 年 12 月 25 日
5、起息日	2023 年 12 月 27 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 12 月 27 日
7、到期日	2029 年 12 月 27 日
8、债券余额	10.09
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司,华福证券有限责任公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 联发 02
3、债券代码	115073.SH
4、发行日	2023 年 3 月 16 日
5、起息日	2023 年 3 月 20 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 3 月 20 日
7、到期日	2029 年 3 月 20 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	23 联发 03
3、债券代码	115338.SH
4、发行日	2023 年 4 月 27 日
5、起息日	2023 年 5 月 4 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 5 月 4 日
7、到期日	2029 年 5 月 4 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中银国际证券股份有限公司,招商证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
--------	--

2、债券简称	23 联发 06
3、债券代码	240448. SH
4、发行日	2023 年 12 月 25 日
5、起息日	2023 年 12 月 27 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	2026 年 12 月 27 日
7、到期日	2029 年 12 月 27 日
8、债券余额	9.2
9、截止报告期末的利率(%)	3.75
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司,华福证券有限责任公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、竞买成交、询价成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	149214. SZ
债券简称	20 联发 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	137691. SH
债券简称	22 联发 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☒ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-
--	---

债券代码	137876.SH
债券简称	22 联发 03
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	115072.SH
债券简称	23 联发 01
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	115073.SH
债券简称	23 联发 02
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	115338.SH
债券简称	23 联发 03
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	240447.SH
债券简称	23 联发 05
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	240448.SH
债券简称	23 联发 06
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	137691.SH
债券简称	22 联发 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	137876.SH
债券简称	22 联发 03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	115072.SH
债券简称	23 联发 01
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	115073.SH
债券简称	23 联发 02
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	115338.SH
债券简称	23 联发 03
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	240447.SH
债券简称	23 联发 05
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	240448.SH
债券简称	23 联发 06
债券约定的投资者保护条款名称	交叉保护,偿债保障承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	未触发
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：149214

债券简称	20 联发 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由厦门建发集团有限公司提供担保偿债计划：按募集说明书的相关承诺执行其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

债券代码：137691、137876、115072、115073、115338、240447、240448

债券简称	22 联发 01、22 联发 03、23 联发 01、23 联发 02、23 联发 03、23 联发 05、23 联发 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：由厦门建发股份有限公司提供担保偿债计划：按募集说明书的相关承诺执行其他偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书的相关承诺执行

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本、开发产品、库存商品、发出商品、合同履约成本和消耗性生物资产等
其他应收款	保证金及押金、代垫费用、往来款项

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	99.63	113.20	-11.99	不适用
交易性金融资产	8.84	8.84	-0.02	不适用
衍生金融资产	0.00	0.02	-91.15	远期外汇合约到期
应收账款	4.98	5.59	-10.91	不适用
预付款项	6.54	35.71	-81.69	预付土地款转入开发成本
其他应收款	157.97	136.34	15.87	不适用
存货	634.23	665.27	-4.67	不适用
合同资产	1.27	2.02	-37.13	合同资产结算
其他流动资产	36.95	36.90	0.14	不适用
长期应收款	2.93	2.63	11.42	不适用
长期股权投资	105.43	99.10	6.39	不适用
其他非流动金融资产	1.02	1.10	-6.82	不适用
投资性房地产	59.13	60.22	-1.81	不适用

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
固定资产	2.52	2.88	-12.62	不适用
在建工程	0.05	0.05	-	不适用
使用权资产	1.47	1.48	-0.71	不适用
无形资产	0.17	0.19	-12.79	不适用
开发支出	0.17	0.15	15.22	不适用
商誉	0.48	0.48	-	不适用
长期待摊费用	1.78	5.16	-65.54	本期处置鼎悦体育 100% 股权，鼎悦体育期初有余额长期待摊费用
递延所得税资产	8.25	8.79	-6.22	不适用
其他非流动资产	4.29	4.16	3.22	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限部分 账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价值 占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	99.63	1.42	-	1.43
存货	634.23	79.88	-	12.59
投资性房地产	59.13	10.62	-	17.96
固定资产	2.52	0.11	-	4.46
长期股权投资	105.43	0.10	-	0.09
合计	900.93	92.14	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计（%）	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例（%）	权利受限原因
南昌联	7.71	-0.85	3.13	50.10	100.00	质押借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
誉房地产开发有限公司						
合计	7.71	-0.85	3.13	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：14.92 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：2.92 亿元，收回：5.20 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：12.65 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：12.65 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.02%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 162.75 亿元和 190.98 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 17.35%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	31.19	138.40	169.59	88.80%
银行贷款	-	10.00	11.39	21.39	11.20%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-

合计	-	41.19	149.79	190.98	—
----	---	-------	--------	--------	---

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 72.37 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 97.22 亿元，且共有 18.2 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 315.25 亿元和 355.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 12.65%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	31.19	138.40	169.59	47.76%
银行贷款	-	28.35	157.18	185.53	52.24%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	59.54	295.58	355.12	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 72.37 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 97.22 亿元，且共有 18.2 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	25.87	18.36	40.88	流动贷款增加
衍生金融负债	-	0.00	-100.00	远期外汇合约到期
应付票据	0.18	0.12	50.31	信用付款方式略有增加
应付账款	63.92	74.68	-14.40	不适用
预收账款	0.13	0.20	-35.34	预收租金减少
合同负债	273.03	341.71	-20.10	不适用
应付职工薪酬	0.47	1.17	-59.40	上期末计提年终奖在本期已发放
应交税费	5.49	6.96	-21.06	不适用
其他应付款	96.90	111.43	-13.04	不适用
一年内到期的非流动负债	46.80	74.68	-37.34	本期偿还到期债务

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他流动负债	33.23	38.11	-12.81	不适用
长期借款	131.19	98.50	33.19	项目开发贷增加
应付债券	137.72	111.77	23.22	不适用
租赁负债	1.47	1.44	1.66	不适用
长期应付款	0.15	0.14	5.64	不适用
递延收益	0.40	0.41	-2.45	不适用
递延所得税负债	5.31	5.52	-3.79	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-2.94 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.91 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1.46	处置长期股权投资；权益法转为公允价值计量；处置交易性金融资产等	0.48	不可持续
公允价值变动损益	-1.48	交易性金融资产、其他非流动金融资产、投资性房地产等公允价值变动	-1.48	不可持续
资产减值损失	-6.14	-	-	-
营业外收入	0.10	赔偿金、违约金收入；无需支付的款项；罚款利得；非流动资产毁损报废利得等	0.07	不可持续
营业外支出	0.03	违约金及罚款支出；对外捐赠；非流动资产毁损报废损失等	-0.00	不可持续
资产处置收益	-0.00	固定资产处置利得	-0.00	不可持续
其他收益	0.04	与政府补助收益等	0.02	不可持续

（二） 投资状况分析

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
杭州联毓房地产开发有限公司	是	51%	房地产开发	16.9	-3.56	3.51	-0.45

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：7.61 亿元

报告期末对外担保的余额：10.85 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.24 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：10.85 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过发行人合并口径报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
www.sse.com.cn\www.szse.cn。

（以下无正文）

（本页无正文，为《联发集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2024 年 06 月 30 日

编制单位： 联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,962,580,323.37	11,320,364,947.66
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	883,933,191.71	884,136,836.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	155,560.93	1,757,783.31
应收票据		
应收账款	498,116,159.91	559,138,642.37
应收款项融资		
预付款项	653,796,734.67	3,570,645,415.29
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,796,850,740.10	13,633,577,469.65
其中：应收利息		
应收股利	20,902,716.88	20,902,716.88
买入返售金融资产		
存货	63,422,551,357.83	66,526,824,802.44
其中：数据资源		
合同资产	127,357,100.77	201,546,022.18
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,695,230,840.61	3,690,041,490.71
流动资产合计	95,040,572,009.90	100,388,033,410.25
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	292,604,843.18	262,616,426.35
长期股权投资	10,543,041,600.33	9,910,072,335.86

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	102,094,300.92	109,570,638.06
投资性房地产	5,913,098,440.07	6,021,914,025.71
固定资产	251,802,774.91	288,178,043.58
在建工程	4,991,288.00	4,991,288.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	146,881,317.70	147,930,402.05
无形资产	16,886,077.83	19,362,623.94
其中：数据资源		
开发支出	17,229,915.48	14,953,527.77
其中：数据资源		
商誉	47,541,045.44	47,541,045.44
长期待摊费用	177,972,163.65	516,426,531.92
递延所得税资产	824,516,016.45	879,209,346.99
其他非流动资产	429,405,365.62	416,019,581.67
非流动资产合计	18,768,065,149.58	18,638,785,817.34
资产总计	113,808,637,159.48	119,026,819,227.59
流动负债：		
短期借款	2,587,120,769.15	1,836,399,238.91
向中央银行借款		
拆入资金		
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		
衍生金融负债	-	450,668.96
应付票据	17,658,904.91	11,748,403.13
应付账款	6,392,299,139.04	7,467,766,028.34
预收款项	12,946,698.82	20,022,414.64
合同负债	27,303,294,199.51	34,171,218,903.95
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	47,479,652.97	116,945,800.49
应交税费	549,472,712.51	696,034,455.22
其他应付款	9,690,038,296.02	11,142,568,592.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	4,679,695,234.26	7,468,025,502.38
其他流动负债	3,322,550,578.71	3,810,619,137.12
流动负债合计	54,602,556,185.90	66,741,799,146.04
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,119,194,951.83	9,850,241,341.19
应付债券	13,771,774,893.75	11,176,719,569.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	146,524,249.97	144,127,942.92
长期应付款	14,858,724.03	14,065,203.53
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,044,851.29	41,048,563.85
递延所得税负债	531,257,197.90	552,176,963.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	27,623,654,868.77	21,778,379,584.84
负债合计	82,226,211,054.67	88,520,178,730.88
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	160,260,185.30	139,691,455.54
减：库存股		
其他综合收益	377,197,989.63	393,804,763.15
专项储备		
盈余公积	1,084,549,887.34	1,084,549,887.34
一般风险准备		
未分配利润	7,442,669,960.05	7,813,521,134.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,164,678,022.32	12,531,567,240.10
少数股东权益	19,417,748,082.49	17,975,073,256.61
所有者权益（或股东权益）合计	31,582,426,104.81	30,506,640,496.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计	113,808,637,159.48	119,026,819,227.59

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

母公司资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,097,592,604.53	1,872,530,279.94
交易性金融资产	864,088,529.92	870,651,292.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,649,713.05	6,499,047.57
应收款项融资		
预付款项	17,788,474.34	1,698,421,092.95
其他应收款	24,787,536,595.60	19,670,116,675.95
其中：应收利息		
应收股利	20,902,716.88	20,902,716.88
存货		
其中：数据资源		
合同资产	119,113,887.28	201,546,022.18
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,840,779.45	1,413,376.78
流动资产合计	27,896,610,584.17	24,321,177,787.53
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,601,461,466.54	19,696,106,483.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	105,709,993.50	113,186,330.64
投资性房地产	1,633,142,500.00	1,689,531,600.00
固定资产	66,046,543.90	70,431,565.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,588,040.86	-
无形资产	6,254,917.79	6,802,102.11
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	32,923,699.66	34,386,610.16

递延所得税资产	363,680,027.77	-
其他非流动资产	11,378,683.00	21,954,565.65
非流动资产合计	21,825,185,873.02	21,632,399,257.60
资产总计	49,721,796,457.19	45,953,577,045.13
流动负债：		
短期借款		
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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	262,198,659.59	371,732,057.60
预收款项	-	8,373,700.21
合同负债		
应付职工薪酬	11,226,090.57	30,601,224.75
应交税费	12,148,498.04	12,851,152.02
其他应付款	16,558,603,969.41	15,269,890,478.57
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,937,392,142.41	2,785,742,622.60
其他流动负债	1,366,861,151.28	1,207,113,934.43
流动负债合计	21,148,430,511.30	19,686,305,170.18
非流动负债：		
长期借款	1,024,653,222.58	1,104,980,100.20
应付债券	13,771,774,893.75	11,176,719,569.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,650,425.71	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	18,400,968.76	18,400,968.76
递延所得税负债	483,612,570.36	257,156,183.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,303,092,081.16	12,557,256,822.27
负债合计	36,451,522,592.46	32,243,561,992.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股		
永续债		

资本公积	185,015,471.97	164,446,742.21
减：库存股		
其他综合收益	-8,297,038.62	-3,535,449.40
专项储备		
盈余公积	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
未分配利润	8,943,555,431.38	9,399,103,759.87
所有者权益（或股东权益）合计	13,270,273,864.73	13,710,015,052.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,721,796,457.19	45,953,577,045.13

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	13,862,735,450.65	9,333,083,961.44
其中：营业收入	13,862,735,450.65	9,333,083,961.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,578,519,873.46	9,167,241,223.81
其中：营业成本	12,687,573,028.43	8,557,752,790.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	132,108,715.58	64,828,487.00
销售费用	564,560,488.38	449,507,067.52
管理费用	56,556,052.22	68,405,745.19
研发费用	9,691,837.42	10,544,753.76
财务费用	128,029,751.43	16,202,379.95
其中：利息费用	190,635,124.33	90,932,422.62
利息收入	68,462,253.75	97,998,116.71
加：其他收益	4,220,019.00	18,208,808.09
投资收益（损失以“－”号填列）	145,550,867.11	65,172,656.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	98,225,551.52	24,593,968.82
以摊余成本计量的金融资	-257,443.28	

产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-148,193,913.56	-71,687,623.17
信用减值损失（损失以“－”号填列）	26,737,024.15	-13,352,923.43
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-613,516,184.28	7,815,954.38
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-61,700.92	78,741.97
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-301,048,311.31	172,078,352.23
加：营业外收入	10,061,729.91	24,393,450.57
减：营业外支出	2,979,264.95	3,445,004.25
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-293,965,846.35	193,026,798.55
减：所得税费用	34,800,489.39	58,164,267.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-328,766,335.74	134,862,531.08
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-328,766,335.74	134,862,531.08
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-344,642,840.68	4,669,764.32
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	15,876,504.94	130,192,766.76
六、其他综合收益的税后净额	-23,841,162.25	-16,408,794.99
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-16,606,773.52	-9,902,059.54
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-4,778,396.96	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-4,778,396.96	
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益	-11,828,376.56	-9,902,059.54
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	16,807.75	
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益	不适用	不适用
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	不适用	不适用
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	-11,845,184.31	-9,902,059.54
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-7,234,388.73	-6,506,735.45
七、综合收益总额	-352,607,497.99	118,453,736.09
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-361,249,614.20	-5,232,295.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额	8,642,116.21	123,686,031.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	71,412,661.97	75,380,653.48
减：营业成本	5,682,963.14	7,591,073.99
税金及附加	10,380,874.69	5,077,491.30
销售费用	42,061,999.98	31,720,660.03
管理费用	46,467,073.14	24,271,721.93
研发费用		
财务费用	425,093,560.22	362,583,889.28
其中：利息费用	436,524,899.46	419,016,537.65
利息收入	14,358,923.34	69,173,354.64

加：其他收益	285,094.83	710,685.07
投资收益（损失以“－”号填列）	-25,599,777.97	47,154,125.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,500,286.65	23,595,401.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-55,141,862.24	-74,363,123.17
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-28,503,455.80	-19,113,063.33
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	7,608,959.40
资产处置收益（损失以“－”号填列）	44,467.21	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-567,189,343.17	-393,866,599.55
加：营业外收入	771,272.82	5,001.09
减：营业外支出	145,565.85	46,444.39
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-566,563,636.20	-393,908,042.85
减：所得税费用	-137,223,641.05	-120,430,199.61
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-429,339,995.15	-273,477,843.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-429,339,995.15	-273,477,843.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-4,761,589.21	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-4,778,396.96	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-4,778,396.96	
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	16,807.75	
1.权益法下可转损益的其他综合收益	16,807.75	
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-434,101,584.36	-273,477,843.24
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,629,079,341.01	16,364,094,482.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	152,729,024.68	51,604,445.14
收到其他与经营活动有关的现金	125,311,486.01	271,113,187.07
经营活动现金流入小计	7,907,119,851.70	16,686,812,114.76
购买商品、接受劳务支付的现金	9,357,570,296.74	6,903,215,185.96
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	531,117,756.80	545,004,479.71
支付的各项税费	598,885,624.68	865,284,935.23
支付其他与经营活动有关的现金	508,290,707.37	3,098,034,132.19
经营活动现金流出小计	10,995,864,385.59	11,411,538,733.09
经营活动产生的现金流量净额	-3,088,744,533.89	5,275,273,381.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,677,629.68	456,849,478.12
取得投资收益收到的现金	45,338,338.19	24,026,976.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,215.12	59,738.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,251,784.67	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,013,306,607.46	3,909,439,620.42
投资活动现金流入小计	1,118,628,575.12	4,390,375,813.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,076,200.00	65,350,278.00
投资支付的现金	609,804,360.15	1,206,888,603.01
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,368,150,439.85	2,154,329,700.00
投资活动现金流出小计	1,991,031,000.00	3,426,568,581.01
投资活动产生的现金流量净额	-872,402,424.88	963,807,232.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,147,175,209.71	31,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,147,175,209.71	31,000,000.00
取得借款收到的现金	10,554,957,100.00	9,145,776,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	205,299,490.29	348,900,000.00
筹资活动现金流入小计	11,907,431,800.00	9,525,676,100.00
偿还债务支付的现金	6,657,946,200.00	8,989,281,782.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	726,358,100.00	824,222,688.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	12,650,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,916,622,400.00	5,637,803,677.07
筹资活动现金流出小计	9,300,926,700.00	15,451,308,148.17
筹资活动产生的现金流量净额	2,606,505,100.00	-5,925,632,048.17
四、汇率变动对现金及现金等价物	-	-

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,354,641,858.77	313,448,565.52
加：期初现金及现金等价物余额	11,174,832,707.42	17,058,995,714.08
六、期末现金及现金等价物余额	9,820,190,848.65	17,372,444,279.60

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	158,264,125.17	166,469,710.81
收到的税费返还	35,423.97	6,536,631.25
收到其他与经营活动有关的现金	26,386,569,012.21	46,542,312,687.66
经营活动现金流入小计	26,544,868,561.35	46,715,319,029.72
购买商品、接受劳务支付的现金	110,813,053.19	134,800,952.25
支付给职工及为职工支付的现金	56,615,614.52	53,811,626.86
支付的各项税费	21,116,972.06	18,689,177.11
支付其他与经营活动有关的现金	28,436,792,937.86	46,164,119,351.86
经营活动现金流出小计	28,625,338,577.63	46,371,421,108.08
经营活动产生的现金流量净额	-2,080,470,016.28	343,897,921.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	49,539,025.27	510,097,459.20
取得投资收益收到的现金	31,916,128.05	27,417,121.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104,531.96	42,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金	211,699,174.38	1,036,690,000.00
投资活动现金流入小计	293,258,859.66	1,574,247,080.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,192,778.15	11,226,534.29
投资支付的现金	35,204,487.00	837,356,551.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金	285,680,337.40	1,016,408,400.00
投资活动现金流出小计	328,077,602.55	1,864,991,485.53
投资活动产生的现金流量净额	-34,818,742.89	-290,744,404.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,465,122,692.20	5,744,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,703,065,028.33	

筹资活动现金流入小计	5,168,187,720.53	5,744,000,000.00
偿还债务支付的现金	743,360,000.00	3,453,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	379,711,436.77	342,931,521.22
支付其他与筹资活动有关的现金	1,704,765,200.00	23,563,725.22
筹资活动现金流出小计	2,827,836,636.77	3,819,895,246.44
筹资活动产生的现金流量净额	2,340,351,083.76	1,924,104,753.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-8,016.41
五、现金及现金等价物净增加额	225,062,324.59	1,977,250,254.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,872,530,279.94	4,062,145,869.97
六、期末现金及现金等价物余额	2,097,592,604.53	6,039,396,124.01

公司负责人：赵胜华 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：柯俊斌

