



2025 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）
募集说明书

发行人	建发房地产集团有限公司
牵头主承销商、受托管理人、 簿记管理人	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	华福证券有限责任公司
注册金额	不超过 24.95 亿元
本期发行金额	不超过 5.90 亿元（含 5.90 亿元）
增信措施情况	无担保或其他增信
信用评级结果	主体 AAA/债项评级 AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人



兴业证券股份有限公司

（住所：福州市湖东路 268 号）

联席主承销商



华福证券有限责任公司

（住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层）

签署日期：2025 年 6 月 11 日

声 明

发行人将及时、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保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，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。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本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“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

建发房地产集团有限公司已于2025年4月23日获得中国证券监督管理委员会（证监许可〔2025〕900号）同意面向专业投资者公开发行总规模不超过24.95亿元（含24.95亿元）的公司债券。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，公司最近一期期末净资产为 1,179.83 亿元（2025 年 3 月 31 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 73.83%，母公司口径资产负债率为 86.92%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 435,601.41 万元（2022 年度、2023 年度和 2024 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 441,863.40 万元、446,848.44 万元和 418,092.39 万元的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。发行人在本期债券前的财务指标符合相关规定。

二、评级情况

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；本期债券的信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级进行一次跟踪评级。

三、发行人经营性净现金流波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人经营性现金净流量净额分别为 648,869.11 万元、1,374,812.95 万元、1,002,482.95 万元和 253,217.81 万元，报告期内公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。发行人经营活动净现金流不能完全覆盖投资需求，对融资较为依赖，若未来经营活动现金流净额持续波动且融资出现障碍可能对发行人生产经营活动产生不利影响。

四、资产负债率较高的风险

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 76.05%、75.44%、72.40%和 73.83%；扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 58.36%、57.82%、56.21%和 57.08%，资产负债率处于较高水平。若未来房地产市场出现重大波动，可能对发行人销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对发行人正常经营活动产生不利影响。

五、提供按揭贷款担保的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保金额总计 366.52 亿元，占当期末净资产的比重为 31.07%，其中，339.52 亿元为发行人及其下属子公司承担按揭阶段性担保金额，发行人所承担的购房贷款担保金额在其最近一期末对外担保金额中所占比重为 92.63%。若购房人无法偿还相关银行贷款，可将其所抵押的房产作为资产变卖，但若购房人出现集中无法偿还银行贷款现象，将增加发行人的代偿风险。

六、受限资产规模较大风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 5,179,588.23 万元，占 2025 年 3 月末资产总额的 11.49%。总体来看，发行人受限资产存在一定规模，资产的可变现能力一般。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

七、盈利能力波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元、14,957,927.79 万元和 1,056,471.67 万元，发行人房地产开发业务收入占营业收入比重分别为 91.29%、94.45%、93.55%和 89.62%。2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人的净利润分别为 692,948.75 万元、704,450.27 万元、711,127.51 万元和 16,354.99 万元。最近三年，发行人营业收入和净利润均呈稳定增长趋势。若未

来房地产行情和政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临盈利能力波动的风险。

八、投资收益波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 168,439.46 万元、24,872.07 万元、73,211.24 万元和 10,979.44 万元，波动较大。报告期内，发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产和其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益以及联营单位及其股东的资金拆借利息。报告期内，发行人母公司收入及利润主要来源于投资收益，若未来投资收益持续波动，可能对发行人母公司盈利能力产生不利影响。

九、部分库存分布于三、四线城市的风险

发行人的房地产开发业务主要集中在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，截至 2025 年 3 月末，发行人待售货值约 2,433.59 亿元，其中分布于一、二线城市的有 1,956.37 亿元，占比 80.39%，分布于三、四线城市的有 477.22 亿元，占比 19.61%。受到去库存政策的影响，发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响。

十、房地产政策风险

房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

十一、本期债券的募集资金用途

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金或置换用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金的自有资金。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、相关公司债券本息偿付要求、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，未来可能在履行相关程序后调整偿还到期公司债券的具体金额和明细。发行人承诺本期债券不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

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。

十二、本期债券的增信情况

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

十三、相关投资者保护条款，以及《债券持有人会议规则》《债券受托管理协议》中对投资者权益影响较大的条款

遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了兴业证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十四、投资者适当性条款

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

十五、上市情况

本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。

本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十六、发行人主体信用等级为 AAA，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA。发行人认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

十七、本期债券面向专业机构投资者公开发行

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。发行结束后，本公司将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市。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深圳证券交易所上市后本期债券持有人能随时并足额交易其所持有的债券。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	7
释 义	9
第一节 风险提示及说明	11
一、与本期债券相关的投资风险	11
二、发行人的相关风险	12
第二节 发行概况	24
一、本次发行的基本情况	24
二、认购人承诺	30
第三节 募集资金运用	31
一、募集资金运用计划	31
二、前次公司债券募集资金使用情况	33
三、本期债券募集资金使用承诺	34
第四节 发行人基本情况	36
一、发行人概况	36
二、发行人历史沿革	36
三、发行人股权结构	40
四、发行人权益投资情况	41
五、发行人的治理结构及独立性	68
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	74
七、发行人主要业务情况	77
八、其他与发行人主体相关的重要情况	165
九、发行人违法违规及受处罚情况	169
第五节 财务会计信息	170
一、会计政策、会计估计调整对财务报表的影响	170
二、合并报表范围的变化	173
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	193
四、报告期内主要财务指标	200
五、管理层讨论与分析	201
六、公司有息负债情况	236
七、关联方及关联交易	237
八、重大或有事项或承诺事项	248

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	250
第六节 发行人及本期债券的资信状况	251
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	251
二、信用评级报告的主要事项	251
三、其他重要事项	251
四、发行人的资信情况	252
第七节 增信机制	268
第八节 税项	269
一、增值税	269
二、所得税	269
三、印花税	269
第九节 信息披露安排	271
一、信息披露管理制度	271
二、投资者关系管理的制度安排	275
三、定期报告披露	275
四、重大事项披露	275
五、本息兑付披露	276
第十节 投资者保护机制	277
一、偿债计划和保障措施	277
二、违约事项及纠纷解决机制	278
三、持有人会议规则	280
四、受托管理人	297
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	320
一、本期债券发行有关机构	320
二、发行人与本期债券发行有关机构、人员的利害关系	321
第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	323
第十三节 备查文件	342
一、募集说明书的备查文件如下	342
二、备查文件查阅地点	342
三、备查文件查询网站	343

释 义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司/公司/本集团/集团发行人/建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东/建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人/厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
本次债券	指	发行人本次注册规模不超过 24.95 亿元（含 24.95 亿元）的建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构/证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
交易所/深交所	指	深圳证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人签署的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
投资人/债券持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商/华福证券	指	华福证券有限责任公司
发行人律师/福建天衡	指	福建天衡联合律师事务所
审计机构/容诚所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

资信评级机构/联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期/最近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度和 2024 年度及 2025 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

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

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市交易。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易时出现困难。

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（五）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券债项评级为AAA，评级展望为稳定。表明本期债券安全性极高，违约风险极低。信用评级机构对公司的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对公司主体的信用评级，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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 76.05%、75.44%、72.40%和 73.83%；扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 58.36%、57.82%、56.21%和 57.08%，资产负债率处于较高水平。未来公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。因此，合理的资产负债结构对公司的经营发展十分重要，公司将根据实际情况选择融资品种，积极拓宽融资渠道，确保财务结构的稳健。

2、提供按揭贷款担保的风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房承购人发放个人住房贷款的必要条件。如果客户在本公司担保期间丧失还款能力，本公司将承担连带责任，在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，本公司将承担一定的经济损失。

3、筹资风险

房地产行业属于资金密集型行业，对资金需求较大。本公司进行房地产开发的所需资金，除自有资金外，主要来源于项目开发积累资金、银行贷款和资本性融资。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。

4、短期偿债压力较大的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人短期债务期末余额分别为 69.36 亿元、67.21 亿元、117.74 亿元和 122.94 亿元，短期债务占有息负债的比例分别为 8.16%、8.63%、15.34%和 15.87%。尽管得益于发行人稳健的财务政策，短期债务占有息负债的比例始终处于较低水平，同时留存有较为充裕的货币资金，但是发行人短期内到期的债务规模较大，依然面临一定的短期偿债压力。

5、经营性净现金流波动的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司经营性现金净流量净额分别为 648,869.11 万元、1,374,812.95 万元、1,002,482.95 万元和 253,217.81 万元，近三年公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。公司经营活动净现金流不能完全覆盖投资需求，对融资较为依赖，若未来经营活动现金流净额持续波动且融资出现障碍可能对发行人生产经营活动产生不利影响。

6、投资性房地产公允价值变动的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人投资性房地产余额分别为 1,038,084.91 万元、1,460,579.87 万元、1,562,519.12 万元和 1,572,815.17 万元，发行人投资性房地产后续计量模式为公允价值模式，本公司未来仍可能新增陆续竣工的投资性房地产，投资性房地产公允价值将依据项目市场价值情况而发生波动，发行人存在投资性房地产公允价值变动的风险。

7、存货跌价风险和流动性风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业

存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人存货余额分别为 25,631,134.46 万元、27,401,803.44 万元、24,419,967.14 万元和 25,578,061.83 万元，占资产总额的比重分别为 60.70%、59.43%、56.27%和 56.73%，为发行人最主要的资产。存货主要为已完工商品房和在建商品房，其价值主要取决于房产市场行情，考虑到土地和项目建设成本上升以及近期房价的变动和房地产政策的不确定性，发行人的存货资产存在跌价风险和流动性风险。

8、受限资产规模较大风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产及相关保证金。截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 5,179,588.23 万元，占 2025 年 3 月末资产总额的 11.49%。总体来看，发行人受限资产存在一定规模，资产的可变现能力一般。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

9、应交税费余额较大的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人应交税费余额分别为 575,965.51 万元、548,525.08 万元、513,744.00 万元和 460,639.30 万元。发行人应交税费主要为应缴纳的企业所得税、增值税及土地增值税，虽然发行人均按期缴纳相关税费，但仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

10、合并范围变化频繁风险

为满足项目所在地土地出让招投标相关条件要求，发行人一般会在开发项目所在地成立新的项目公司，待项目完工清算后注销相应的项目公司，为此造成发行人财务报表合并范围变化频繁的风险。

11、发行人少数股东权益占比增高的风险

2022-2025年3月末，发行人少数股东权益分别为6,008,841.18万元、7,101,639.59万元、8,003,603.66万元和7,997,135.54万元，占所有者权益的比重分别为59.41%、

62.71%、66.82%和67.78%。2022-2025年3月末，发行人少数股东损益分别为251,085.34万元、257,601.82万元、293,035.12万元和8,863.19万元，占净利润的比例分别为36.23%、36.57%、41.21%和54.19%，整体占比相对稳定。发行人少数股东权益占比整体呈上升趋势，主要系发行人经营规模扩大、发行人下属公司成立合资公司规模扩大，吸收合作方资金增加所致。若发行人少数股东权益规模持续增加，将对发行人权益结构稳定性产生一定影响。

12、速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人速动比率分别为 0.51、0.50、0.57 和 0.54，最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.65、3.03 和 1.41，速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低。发行人目前经营状况良好，融资渠道畅通，若发行人未来经营状况出现波动或融资能力下降，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

13、营业收入波动风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人的营业收入分别为 10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元、14,957,927.79 万元和 1,056,471.67 万元，发行人房地产开发业务收入占营业收入比重分别为 91.29%、94.45%、93.55%和 89.62%。若未来房地产政策发生变化，可能对发行人的房地产业务产生影响，发行人面临营业收入波动的风险。

14、主营业务毛利率下滑的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人业务毛利率分别为 16.88%、12.43%、14.98%和 11.70%，其中房地产开发业务的毛利率分别为 14.89%、10.86%、13.14%和 9.01%，报告期内毛利率整体呈下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。未来房地产开发业务受宏观调控等因素的影响，仍存在较大的不确定性，因此公司毛利率存在一定的下滑风险。

15、母公司盈利依赖投资收益风险

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人母公司营业收入分别为 0.23 亿元、1.27 亿元、0.33 亿元和 0.18 亿元，实现营业利润 9.47 亿元、11.91 亿元、11.17 亿元和 0.92

亿元，主要来自于投资收益，2022-2024 年及 2025 年 1-3 月发行人母公司投资收益分别为 20.17 亿元、22.12 亿元、20.54 亿元和 3.43 亿元。发行人母公司作为统借统还的债务融资主体，有息债务规模大，债务负担较重，同时**母公司收入及利润主要来源于投资收益，发行人母公司的现金流和盈利情况存在依赖投资收益的风险。**

16、其他应收款规模较大和回款时间依赖项目开发进度的风险

2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，公司其他应收款账面价值分别为 4,949,683.66 万元、5,360,797.07 万元、6,075,444.38 万元和 6,194,900.43 万元，规模较大。公司存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。其他应收款的回款速度和土地储备区域、合营及联营企业项目开发进度和开发节奏有关。**发行人存在其他应收款规模较大和回款时间依赖项目开发进度的风险，进而存在一定流动性风险。**

17、汇率风险

随着汇率市场化改革的深入，人民币与其它可兑换货币之间的汇率波动将影响公司以外币计价的资产、负债及境外投资实体的价值，间接引起企业一定期间收益或现金流量的变化。公司目前有从事海外投资业务，汇率变动将使其面临在外汇结算过程中的汇兑风险。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响

房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战。这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

3、土地、原材料及劳动成本上升影响公司盈利能力的风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响公司未来的盈利能力。

4、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响，维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发

环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

6、销售风险

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

7、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

8、部分库存分布于三、四线城市的风险

发行人的房地产开发业务主要集中在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，截至 2025 年 3 月末，发行人待售货值约 2,433.59 亿元，其中分布于一、二线城市的有 1,956.37 亿元，占比 80.39%，分布于三、四线城市的有 477.22 亿元，占比 19.61%。受到去库存政策的影响，发行人位于三四线城市的房地产开发项目可能会受到不利影响。

9、突发事件引发的经营风险

如遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他高级管理人员丧失民事行为能力或涉及违法违规，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响，**最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人债券发行、兑付等事项。**

10、安全生产风险

发行人项目工程质量和土地、原材料等生产要素都有严格细致的管理流程，但是在项目开发过程中仍无法完全排除安全意外的可能，因此存在一定的安全生产的风险。

11、海外投资风险

截至 2025 年 3 月末，发行人合并报表范围境外直接持股或全资控股的境外子公司 16 家。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。**

（三）管理风险

1、业务扩张和管理半径增大带来的风险

公司主要业务包括房地产开发、城市更新、商业运营及物业管理、代建、工程管理服务，控股子（孙）公司逾六百家。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，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。**

2、物业管理风险

截至 2024 年末，发行人提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等城市，合约面积约 10,911 万平方米，服务业主约 45.53 万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型。**未来如果物业管理出现负面事件，可能存在一定的物业管理风险。**

3、跨区域管理风险

发行人目前在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市从事房地产开发业务，所开发的项目在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，**发行人存在如何适应当地开发环境的风险**。此外，发行人在跨地区进行房地产开发时有一些项目可能采取合资或合作的模式，由此产生**合作双方在具体的合作事项中意见和行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，进而给公司经营带来不利影响**。

4、人才流失的风险

公司在职的高层管理人员均具有丰富的国内房地产开发行业经验，而现有高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，**任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失**。

5、同业竞争的风险

与公司同属于同一控股股东控股的联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，现注册资本 21 亿元人民币，总资产超过 1,000 亿元人民币，拥有房地产开发一级资质，现位列 2024 年中国房地产百强企业第 25 位、福建省纳税百强、厦门企业百强。随着公司业务快速发展，与联发集团在多个省市存在项目重叠，**即发行人与联发集团存在同业竞争，可能对公司的经营产生一定的影响**。

6、关联交易的风险

发行人目前存在的关联交易主要包括关联销售及采购、获得关联方提供的担保等。发行人一贯坚持从实际需要出发，严格遵循公司《关联交易管理规定》，管理和规范各项关联交易。在公司董事会和股东会审议通过的日常关联交易及其上限下合理开展必要的关联交易。关联交易价格按照框架协议约定的定价原则确定，公平合理。尽管公司已采取多项措施以规范关联交易，**但如出现关联交易定价不公允等情形，则可能会对公司的生产经营产生一定影响**。

7、项目质量管理风险

尽管发行人已建立了完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，拥有完善的质量管理体系和控制标准，在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者，但是，由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期。如果产品质量不能满足客户的需求，可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响；如果发生重大质量事故，则不但严重影响建设与销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损失。

8、法定代表人及董事长变更的风险

2022年8月23日，厦门市纪委监委网站发布了《厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法接受纪律审查和监察调查》，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法，目前已被依法提起公诉。经发行人2022年第5次股东会及第22次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）庄跃凯不再担任发行人法定代表人、董事长及董事职务；（2）选举郑永达为发行人董事长，并担任发行人法定代表人；（3）补选彭勇为发行人董事，其他董事不变。经发行人2022年第37次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）聘任赵呈闽为公司董事长，郑永达不再担任公司董事长职务；（2）聘任林伟国为公司总经理，赵呈闽不再担任公司总经理职务。发行人董事会已就董事长及总经理任免事项履行相关程序。上述人员变动符合《公司法》及《公司章程》规定，对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力均无重大不利影响。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响，公司在经营过程中，充分重视对行业政策基调的研判与响应，较好地适应了行业政策基调的变化。2022年以来，监管层逐步出台了支持房地产行业稳定发展、支持购房需求等政策。由于房地

产行业受政策调控影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2、土地政策的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

3、金融信贷政策变动的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），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试点，房地产业（含商业运营）和物业管理均纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于公司开工日期在2016年4月30日后的房地产项目将适用11%的征收率计征增值税。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，本集团发生增值税应税销售行为或进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%和10%。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起，本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%和9%。由于增值税=销项税额-进项税额，进项税额的取得比例对企业的税负影响重大。另外，原营业税的征税机构为地税局，营改增后将变更为国税局，不同的征管部门和不同的

征管规定可能会增加发行人的税收不确定性。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010年4月17日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010年4月30日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010年9月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策。2016-2022年，一线城市继续实行严格的限购政策。2023年以来，全国约有35个城市陆续对限购政策进行了调整。其中，长沙、昆明、合肥和苏州等22城全面放松了限购措施。限购政策直接影响到市场需求，对于企业影响较大。

6、严格执行节能环保政策的风险

目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

7、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2025年1月15日，公司召开董事会审议并同意公司申请发行不超过40亿元（含）的公司债券。

2025年1月22日，经公司股东厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司审议通过，同意公司向深圳证券交易所申请注册不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。

本公司于2025年4月23日获得中国证券监督管理委员会“证监许可〔2025〕900号”文同意面向专业投资者发行面值不超过24.95亿元（含24.95亿元）的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：建发房地产集团有限公司。

债券名称：建发房地产集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称为“25建房01”，债券代码为“524335.SZ”。

发行规模：不超过5.90亿元（含5.90亿元）。

债券期限：本期债券期限为6年期，附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“（三）本期债券的特殊发行条款”之“2、投资者回售选择权”。

本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第3年末赎回本期债券全部未偿份额。赎回选择权具体约定情况详见本节“（三）本期债券的特殊发行条款”之“3、发行人赎回选择权”。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

发行方式：本期债券发行采取线上簿记建档系统的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

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

向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售原则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 6 月 24 日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前 1 个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本次/期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：本期债券按年付息。

付息日：本期债券付息日为 2026 年至 2031 年间每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2026 年至 2028 年间每年的 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券的兑付日为 2031 年 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日为 2028 年 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2028 年 6 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人及本期债券的资信状况”。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金或置换用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金的自有资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

联席主承销商：华福证券有限责任公司。

债券通用质押式回购安排：本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

（三）本期债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

（1）发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（2）发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

（3）发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

本期债券投资者享有回售选择权，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

（4）发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

（1）债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

（2）为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期为 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券的持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(3) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券的持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券的持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券的持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期¹。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告²，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

¹ 仅限本次回售实施期间。如拟在本次回售实施期之外新增回售登记的，需由发行人和债券持有人根据募集说明书或持有人会议规则的相关约定予以实施。

² 紧急情况下，可以短于该约定，视个案具体情况决定。

如本期债券的持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

3、发行人赎回选择权

(1) 发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

(2) 发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券的未偿本息。

2) 发行人承诺不晚于赎回资金发放日前 15 个交易日披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排。

3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

(3) 发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券持有人之间的债权债务关系终止，本期债券予以注销并摘牌。

(四) 本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2025 年 6 月 19 日。

发行首日：2025 年 6 月 23 日。

预计发行期限：2025 年 6 月 23 日至 2025 年 6 月 24 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2025 年 6 月 23 日至 2025 年 6 月 24 日。

2、本期债券上市安排

本期债券结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕900号），本次债券注册总额不超过24.95亿元（含24.95亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过5.90亿元（含5.90亿元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金或置换用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金的自有资金。

本期债券募集资金拟用于偿还的公司债券明细如下：

单位：亿元

序号	债务类型	债务人	债券简称	发行场所	债券发行方式	债券起息日	债券到期日	赎回/回售选择权行权日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	一般公司债	建发房产	22 建房 F1	深交所	公募	2022-06-06	2028-06-06	2025-06-06	6.00	5.90
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	6.00	5.90

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、相关公司债券本息偿付要求、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，未来可能在履行相关程序后调整偿还到期公司债券的具体金额和明细。发行人承诺本期债券不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

（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

发行人调整募集资金用途的，将由公司董事会授权董事长审批，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设监管账户作为本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

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

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为2025年3月31日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为5.90亿元；

(3) 假设本期债券募集资金净额 5.90 亿元全部计入 2025 年 3 月 31 日的资产负债表；

(4) 假设本期债券募集资金的用途为 5.90 亿元偿还到期、赎回或回售公司债券本金或置换用于偿还到期、赎回或回售公司债券本金的自有资金；

(5) 假设公司债券发行在 2025 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	40,059,151.31	40,059,151.31	-
非流动资产	5,026,129.48	5,026,129.48	-
资产合计	45,085,280.79	45,085,280.79	-
流动负债	26,613,839.99	26,554,839.99	-59,000.00
非流动负债	6,673,137.31	6,732,137.31	+59,000.00
负债合计	33,286,977.29	33,286,977.29	-
资产负债率	73.83	73.83	-
流动比率	1.51	1.51	-

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动负债减少 59,000.00 万元，非流动负债增加 59,000.00 万元，流动比率保持不变。

二、前次公司债券募集资金使用情况

发行人 2024 年 2 月 23 日获得了证监会出具的《关于同意建发房地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕326 号），注册规模为不超过 42.80 亿元。发行人于上述批文下累计发行 3 期公司债券，具体情况如下：

（一）募集资金总额、实际使用金额与募集资金余额

1、建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)

根据该期募集说明书，发行总规模为 8.60 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券“19 建房 01”回售本金或置换偿还公司债券“19 建房 01”回售

本金所使用的自有资金。截至目前，上述募集资金实际使用 8.60 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

2、建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)、建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)

根据该期募集说明书，品种一发行总规模为 6 亿元，品种二发行总规模为 2 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售本金或置换偿还公司债券回售本金所使用的自有资金。截至目前，上述募集资金实际使用 8 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

3、建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)

根据该期募集说明书，发行总规模为 5.95 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换偿还公司债券“19 建房 05”回售本金所使用的自有资金。截至目前，上述募集资金实际使用 5.95 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

(二) 募集资金专户运作情况

截至本募集说明书签署之日，“24 建房 01”、“24 建房 03”、“24 建房 04”和“24 建房 05”的募集资金专户运作情况正常，募集资金的接收、存储、划转均在专项账户进行。

(三) 募集资金约定用途、用途变更调整情况与实际用途

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在募集资金用途变更和调整的情况。

三、本期债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金，不用于直接或间接购买土地。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺不得将相关偿债用途的募集资金调整为非限定偿债用途。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：建发房地产集团有限公司

英文名称：C&D REALESTATE CORPORATION LIMITED

法定代表人：赵呈闽

注册资金：贰拾亿元人民币

实缴资本：贰拾亿元人民币

设立日期：1998年7月28日

统一社会信用代码：91350200260129927P

住所：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼

邮政编码：361001

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

办公地址：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼

信息披露事务负责人：张颜青

信息披露事务负责人联系方式：0592-2263366

所属行业：房地产（《上市公司行业分类指引》之K70）

经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革信息

1、发行人的设立

发行人是经厦国资产权〔1998〕119号批准，由厦门建发集团有限公司及其下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资，于1998年7月28日在厦门市工商行政管理局注册登记成立的有限责任公司。目前，发行人的股东为厦门建发集团有限公司和厦门建发股份有限公司（建发集团为建发股份大股东）。建发集团是经厦门市政府批准设立的国有独资有限公司，是经市政府授权国有资产投资的资产经营一体化公司，承担着执行厦门市政府社会经济发展和产业结构调整部署的重要职责，现为福建省大型国有企业集团之一。

2、发行人的历史沿革情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1998-07-28	设立	根据厦国资产权〔1998〕119号文批准，发行人由厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立。
2	2000-09-02	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 1,380.00 万元，增资后公司注册资本为 2,580.00 万元。
3	2002-08-08	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 5,420.00 万元，增资后公司注册资本为 8,000.00 万元。
4	2003-01-28	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 2,088.00 万元，增资后公司注册资本为 10,088.00 万元。
5	2003-12-19	增资	发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司注资 9,912.00 万元，增资后公司注册资本为 20,000.00 万元。
6	2004-12-10	增资/名称变更	发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资 15,000.00 万元，增资后公司注册资本为 35,000.00 万元。
7	2005-03-15	股权变更	发行人股东会决议同意公司股东厦门建发集团有限公司工会委员会将其持有的公司 4%股权转让给建发集团，将剩余 1%股权转让给厦门华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”），股权转让完成后，公司的股权结构为：建发集团持有发行人 99%股权，厦门华益持有发行人 1%股权。
8	2006-07-13	名称变更	发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。
9	2009-03-02	股权变更	通过股权等价置换及转让后，建发股份持有发行人 54.654%的股权；建发集团持有 44.346%的股权；厦门华益持有 1%的股权。
10	2009-04-28	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 65,000.00 万元，增资后公司注册资本为 100,000.00 万元。

11	2009-05-13	股权变更	厦门华益将持有公司 1% 的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司 54.654% 的股权；建发集团持有公司 45.346% 的股权。
12	2013-01-24	增资	发行人股东会决议通过各股东按持股比例进行增资 100,000 万元，增资后公司注册资本为 200,000 万元。
13	2024-12-24	股权变更	建发集团将持有公司 10% 的股权转让给建发股份。股权转让后，建发股份持有公司 64.654% 的股权；建发集团持有公司 35.346% 的股权。

1998 年 7 月 28 日，根据厦国资产权〔1998〕119 号文批准，厦门建发集团有限公司与下属企业厦门建发物业管理有限公司共同出资设立厦门建发集团房地产有限公司，注册资本为 1,200.00 万元，该出资已经厦门大学会计师事务所审验，并于 1998 年 6 月 8 日出具厦大所验（98）NZ 字第 4025 号《验资报告》。其中建发集团出资 1,140.00 万元人民币，持有 95% 股权；建发物业出资 60.00 万元，持有 5% 股权。

2000 年 9 月 2 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 1,380.00 万元，增资后公司注册资本为 2,580.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所审验，并于 2000 年 9 月 8 日出具福州闽都所（2000）验字第 NY2003 号《验资报告》。

2001 年 8 月 8 日，发行人股东会决议同意建发物业将其持有的公司 5% 股权转让给厦门建发集团有限公司工会委员会。

2002 年 8 月 8 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 5,420.00 万元，增资后公司注册资本为 8,000.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于 2002 年 8 月 21 日出具福州闽都所（厦门）验字（2002）第 NY1013 号《验资报告》。

2003 年 1 月 28 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司增资 2,088.00 万元，增资后公司注册资本为 10,088.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于 2003 年 2 月 11 日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第 NY1001 号《验资报告》。

2003 年 12 月 19 日，发行人股东会决议通过公司股东同比例对公司注资 9,912.00 万元，增资后公司注册资本为 20,000.00 万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于 2003 年 12 月 24 日出具福州闽都所（厦门）验字（2003）第 NY1012 号《验资报告》。

2004年12月10日，发行人股东会决议通过将公司变更为“厦门建发房地产集团有限公司”，并由公司股东同比例对公司增资15,000.00万元，增资后公司注册资本为35,000.00万元，该增资已经福州闽都有限责任公司会计师事务所厦门分所审验，并于2004年12月14日出具福州闽都所（厦门）验字（2004）第NY1026号《验资报告》。

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

2006年7月13日，发行人股东会决议同意将公司名称变更为现名“建发房地产集团有限公司”。根据2009年3月2日发行人股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将持有的发行人44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展中心集团有限公司（以下简称“厦门会展”）95%的股权进行等价置换；除上述置换外，建发集团将持有的发行人10%的股权转让给建发股份。上述股权等价置换及转让后，建发股份持有发行人54.654%的股权；建发集团持有44.346%的股权；厦门华益持有1%的股权。

根据2009年4月28日股东会决议的规定，公司增资65,000.00万元，各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为100,000.00万元，其中建发股份出资54,654.00万元，占注册资本54.654%；建发集团出资44,346.00万元，占注册资本的44.346%；厦门华益出资1,000.00万元，占注册资本的1%。

根据2009年5月13日《股权转让协议》的约定，厦门华益将持有公司1%的股权转让给建发集团。股权转让后，建发股份持有公司54.654%的股权；建发集团持有公司45.346%的股权。

根据2013年1月24日股东会决议的规定，公司增资100,000万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，公司注册资本为200,000万元，其中建发股份出资109,308万元，占注册资本的54.654%，建发集团出资90,692万元，占注册资本的45.346%。

根据2024年12月27日《股权转让协议》的约定，建发集团将其持有的本公司10%的股权转让予建发股份。股权转让后，建发股份持有本公司64.654%的股权；建

发集团持有本公司 35.346%的股权。

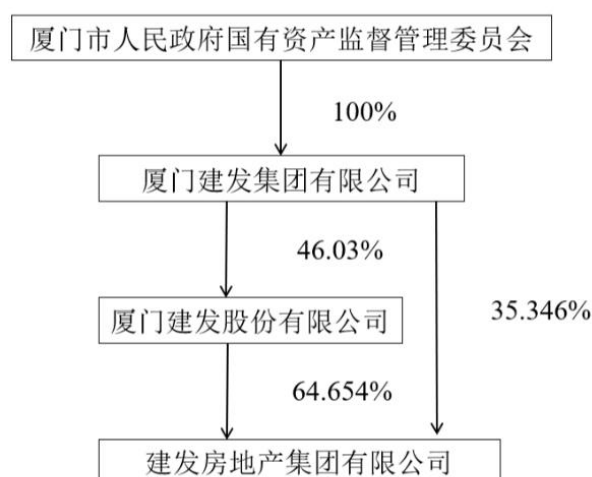
（二）重大资产重组

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

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东

公司股东为厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司，其中厦门建发股份有限公司为发行人的控股股东。

1、建发股份

建发股份（股票代码600153）是建发集团的控股子公司，于1998年在上海证券交易所上市。建发股份的主营业务包括供应链运营、房地产业务和家居商场运营等。截至2024年末，建发股份合并报表口径资产总额为7,678.67亿元，所有者权益为2,281.58亿元；2024年度，建发股份合并报表口径实现营业收入为7,012.96亿元，净利润为58.20亿元。截至2025年3月末，建发股份合并报表口径资产总额为8,566.14亿元，所有者权益为2,268.00亿元；2025年1-3月，建发股份合并报表口径实现营业收入为1,437.73

亿元，净利润为1.91亿元。截至本募集说明书签署日，厦门建发集团有限公司对建发股份持股比例为46.03%。

2、建发集团

建发集团成立于2000年12月，是经厦门市政府授权国有资产投资的资产经营一体化集团公司。建发集团担负着吸收和利用侨资和外资、执行市政府社会经济发展和产业结构调整部署、保证国有资产安全和保值增值的重要职责，其各项投资建设得到了福建省各级政府的大力支持。目前建发集团注册资本为90亿元，位列2024年度《财富》世界500强第85位。截至2024年末，建发集团合并报表口径资产总额为8,397.31亿元，所有者权益为2,686.94亿元；2024年度，建发集团合并报表口径实现营业收入为7,238.34亿元，净利润为62.36亿元。截至2025年3月末，建发集团合并报表口径资产总额为9,274.44亿元，所有者权益为2,660.15亿元；2025年1-3月，建发集团合并报表口径实现营业收入为1,497.33亿元，净利润为5.83亿元。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有建发集团100%的股份。

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

(三) 实际控制人

发行人的实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内发行人的实际控制人未发生变更。

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

四、发行人权益投资情况

(一) 发行人主要子公司情况

截至 2025 年 3 月末，本公司控股子（孙）公司的情况如下：

表：发行人控股子（孙）公司

序号	子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	

		地					
1	厦门嘉御房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	93.25	6.75	投资设立
2	厦门品传置业顾问有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
3	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
4	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	厦门	代建	95.00	5.00	投资设立
5	厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100.00	0.00	投资设立
6	利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	厦门	厦门	投资管理	80.00	20.00	投资设立
7	厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	2.00	98.00	投资设立
8	云霄兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75.00	0.00	投资设立
9	建发房地产集团福州有限公司	福州	福州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
10	福州兆兴房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	51.00	49.00	投资设立
11	建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
12	永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95.00	5.00	投资设立
13	益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	0.00	投资设立
14	福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
15	建发房地产集团成都有限公司	成都	成都	房地产业	95.00	5.00	投资设立
16	成都华翊龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
17	汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
18	汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
19	厦门建发峰道商业资产管理有限公司	厦门	厦门	资产物业管理	0.00	100.00	投资设立
20	厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	96.84	3.16	投资设立
21	厦门兆蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
22	厦门兆嘉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
23	厦门兆投房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
24	厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
25	厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
26	福建兆丰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
27	苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
28	龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	70.00	0.00	投资设立
29	龙岩利联房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	80.00	投资设立
30	建发房地产集团上海有限公司	上海	上海	房地产业	95.00	5.00	投资设立
31	上海中悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
32	上海兆发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
33	苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
34	上海兆升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
35	怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
36	长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理	0.00	100.00	投资设立
37	上海怡祥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	0.00	100.00	投资设立
38	成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	100.00	投资设立
39	建发房地产集团长沙有限公司	长沙	长沙	房地产业	95.00	5.00	投资设立
40	上海兆瑞投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.00	投资设立

41	厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	31.00	69.00	投资设立
42	成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	70.00	投资设立
43	福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
44	福建龙城时代广场经营管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
45	建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
46	南平悦城中心商业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0.00	100.00	投资设立
47	益能国际有限公司	香港	香港	投资管理	0.00	100.00	投资设立
48	厦门在家怡居信息科技有限公司	厦门	厦门	咨询服务、零售	0.00	100.00	投资设立
49	成都峰尚睿诚商业管理有限公司	成都	成都	咨询服务	0.00	100.00	投资设立
50	福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
51	厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	100.00	投资设立
52	厦门建汇房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
53	建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95.00	5.00	投资设立
54	南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	南京	房地产业	60.00	0.00	投资设立
55	嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理	0.00	100.00	投资设立
56	建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
57	厦门建珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
58	长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	100.00	投资设立
59	建发房地产集团杭州置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
60	厦门市品传尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
61	厦门市品传锋置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
62	福建心家泊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
63	Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
64	New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
65	宝石置业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
66	广西南宁百益商贸有限公司	南宁	南宁	房地产开发及物业租赁	0.00	87.52	非同一控制下企业合并
67	厦门利柏商务服务有限公司	南宁	南宁	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
68	利百（荷兰）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
69	利百控股有限公司	香港	香港	投资及物业租赁	0.00	100.00	非同一控制下企业合并

							合并
70	南宁金裕丰商业服务有限公司	南宁	南宁	物业租赁及管理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
71	南宁威特斯房地产开发投资有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
72	南宁裕丰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
73	泉州兆悦置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	40.00	投资设立
74	厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	0.00	100.00	投资设立
75	厦门兆慧网络科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	0.00	100.00	投资设立
76	长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
77	益悦（香港）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	投资设立
78	厦门建发建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
79	上海建发兆昱资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	0.00	55.00	投资设立
80	厦门益睿投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0.00	100.00	投资设立
81	厦门利融投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	0.00	100.00	投资设立
82	上海兆屹企业管理有限公司	上海	上海	资产管理	0.00	85.00	投资设立
83	福建兆嘉房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
84	漳州泛华实业有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
85	建发国际投资集团有限公司	香港	香港	投资管理	0.00	56.64	非同一控制下企业合并
86	利驰(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	投资设立
87	利杰（香港）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	投资设立
88	建发物业管理集团有限公司	香港	BVI	投资	0.00	59.83	投资设立
89	Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资	0.00	100.00	投资设立
90	厦门兆赫企业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
91	厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
92	厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	99.50	0.50	投资设立
93	厦门和兆建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
94	福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立

95	成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
96	张家港建丰房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0.00	70.00	投资设立
97	太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
98	龙岩恒富房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	40.00	投资设立
99	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	投资设立
100	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	49.00	投资设立
101	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
102	南宁市庆和房地产开发有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
103	铁狮门麓山（香港）控股有限公司 TSCF Lushan (HK) Holdings Co.,Limited	香港	香港	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
104	上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	40.00	非同一控制下企业合并
105	南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	50.00	投资设立
106	无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	100.00	投资设立
107	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0.00	50.00	投资设立
108	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
109	永泰开成房地产开发有限公司	永泰	永泰	房地产业	0.00	65.00	非同一控制下企业合并
110	永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司	永泰	永泰	房地产业	0.00	65.00	非同一控制下企业合并
111	福州兆汇房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	47.60	投资设立
112	厦门澳头建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	60.00	投资设立
113	建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	0.00	70.00	投资设立
114	建悦控股有限公司	香港	香港	投资管理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
115	广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
116	广州建融房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	64.00	投资设立
117	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	0.00	51.00	投资设立
118	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0.00	30.00	非同一控制下企业合并

119	张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0.00	100.00	投资设立
120	杭州唯祥房地产管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	0.00	82.00	非同一控制下企业合并
121	福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
122	深圳市盛毅投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
123	连江兆瑞房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0.00	100.00	投资设立
124	连江兆融投资有限公司	连江	连江	投资管理	0.00	65.00	投资设立
125	连江兆昌投资有限公司	连江	连江	投资管理	0.00	100.00	投资设立
126	厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	51.00	投资设立
127	厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	同一控制下企业合并
128	厦门兆淳置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	50.00	投资设立
129	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
130	沙县天辰房地产开发有限公司	沙县	沙县	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
131	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0.00	100.00	投资设立
132	珠海斗门益发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
133	上海普陀悦达置业有限公司	上海	上海	商业管理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
134	厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
135	厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司	0.00	100.00	投资设立
136	南平汇嘉物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0.00	100.00	投资设立
137	广州怡家园物业管理有限公司	广州	广州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
138	武汉怡然物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	0.00	100.00	投资设立
139	厦门怡悦新管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	100.00	投资设立
140	漳州怡平物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
141	珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理	0.00	100.00	投资设立
142	建发物业服务集团有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
143	厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
144	厦门建发一品文化发展有限公司	厦门	厦门	文化服务	0.00	100.00	投资设立
145	莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	100.00	投资设立
146	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
147	南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0.00	70.00	投资设立
148	莆田市怡信物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0.00	100.00	投资设立

149	湖州市怡晟物业管理有限公司	湖州	湖州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
150	厦门兆禧珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
151	上海益坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
152	厦门益珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
153	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
154	常熟建尚房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
155	苏州兆悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
156	太仓建仓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0.00	100.00	投资设立
157	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	张家港	房地产业	0.00	100.00	投资设立
158	福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
159	厦门益春置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	95.00	投资设立
160	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
161	深圳市盛锦企业管理有限公司	厦门	深圳	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
162	宁德兆投房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
163	宁德兆行房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	50.00	投资设立
164	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
165	福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
166	福建兆睿房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
167	南平市兆荣房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0.00	75.00	投资设立
168	珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
169	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
170	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	投资设立
171	厦门利悦企业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业	0.00	100.00	投资设立
172	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
173	杭州怡兴物业管理有限公司	杭州	杭州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
174	永泰怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
175	宁德怡顺物业管理有限公司	宁德	宁德	物业管理	0.00	100.00	投资设立
176	莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	0.00	100.00	投资设立
177	漳州怡家园城投物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	50.00	投资设立
178	武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山	武夷山	物业管理	0.00	100.00	投资设立
179	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	0.00	100.00	投资设立
180	深圳市怡家园物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	0.00	100.00	投资设立
181	漳州怡卓物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
182	厦门汇珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立

183	苏州兆瑞房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
184	连江兆悦房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	0.00	100.00	投资设立
185	福建兆发房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
186	漳州怡家园物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
187	厦门建益融房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	51.00	投资设立
188	福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
189	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	70.00	投资设立
190	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	55.00	投资设立
191	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
192	北京兆丰建融置业有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
193	福建兆驰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
194	连江兆汇沣置业有限公司	连江	连江	房地产业	0.00	40.00	非同一控制下企业合并
195	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
196	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
197	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00	5.00	投资设立
198	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
199	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯	建瓯	商业管理	0.00	100.00	投资设立
200	杭州兆欣房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
201	无锡建新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	100.00	投资设立
202	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
203	南京兆祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
204	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
205	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00	0.00	投资设立
206	合肥兆瑞房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0.00	100.00	投资设立
207	南平嘉达房地产有限公司	南平	南平	房地产业	0.00	100.00	投资设立
208	苏州友运房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00	0.00	投资设立
209	上海兆闵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
210	上海兆仁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
211	莆田品悦装饰工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
212	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
213	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
214	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
215	厦门益华圆投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	70.00	投资设立
216	贵州浩宇房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
217	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	80.00	非同一控制下企业合并
218	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门	厦门	养老机构	0.00	80.00	非同一控制下企业

							合并
219	南安汇嘉物业管理有限公司	泉州	泉州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
220	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	管理咨询	0.00	51.00	投资设立
221	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	投资设立
222	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0.00	60.00	投资设立
223	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
224	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00	5.00	投资设立
225	上海建发盛高企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
226	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
227	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
228	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业	0.00	100.00	投资设立
229	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	100.00	投资设立
230	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
231	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	52.00	投资设立
232	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
233	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
234	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
235	宁德兆恒房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
236	厦门利永管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	100.00	投资设立
237	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳	贵阳	物业管理	0.00	100.00	投资设立
238	北京怡创物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	0.00	51.00	投资设立
239	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
240	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
241	石狮兆裕置业有限公司	石狮	石狮	房地产业	0.00	100.00	投资设立
242	泉州兆源置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
243	宁德兆全房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	71.40	投资设立
244	宁德兆茂房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	70.00	投资设立
245	宁德兆荣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
246	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	0.00	100.00	投资设立
247	株洲悦发房地产有限公司	株洲	株洲	房地产业	0.00	100.00	投资设立
248	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨	诸暨	房地产业	0.00	100.00	投资设立
249	济南兆泉房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0.00	100.00	投资设立
250	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	投资设立
251	莆田兆鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	51.00	投资设立
252	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	100.00	投资设立
253	淮安市建合企业管理有限公司	淮安	淮安	房地产业	0.00	78.50	投资设立
254	南京品悦盛装修工程有限公司	南京	南京	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
255	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	投资设立
256	南京兆盛房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
257	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0.00	100.00	投资设立
258	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
259	宁德兆诚房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立

260	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
261	宁德兆臻房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	60.00	投资设立
262	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
263	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	65.00	投资设立
264	宁德兆汇房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	70.00	投资设立
265	上海兆颢企业管理有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	51.00	投资设立
266	益阳悦发房地产有限公司	益阳	益阳	房地产业	0.00	100.00	投资设立
267	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
268	南通兆发房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0.00	100.00	投资设立
269	福州品悦行装修工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
270	莆田兆融置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	51.00	投资设立
271	南京兆坤房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
272	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山	佛山	物业管理	0.00	100.00	投资设立
273	温州兆家房地产有限公司	温州	温州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
274	厦门建发商业管理有限公司	厦门	厦门	商业管理	0.00	100.00	投资设立
275	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
276	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
277	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
278	上海兆钊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
279	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0.00	51.00	投资设立
280	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	0.00	100.00	投资设立
281	南通兆祥房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0.00	100.00	投资设立
282	泉州兆磊置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
283	南通兆坤企业管理有限公司	南通	南通	房地产业	0.00	100.00	投资设立
284	温州兆津企业管理有限公司	温州	温州	房地产业	0.00	65.00	投资设立
285	杭州兆汇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
286	杭州兆润房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
287	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	80.00	非同一控制下企业合并
288	宁波兆汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
289	宁德兆悦房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
290	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
291	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	0.00	100.00	投资设立
292	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
293	厦门市泓垚翊房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
294	厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立

295	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
296	杭州兆顺房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
297	杭州兆悦房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
298	杭州兆和房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
299	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
300	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
301	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
302	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
303	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
304	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
305	六安兆顺房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0.00	100.00	投资设立
306	泉州兆隆置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
307	上饶兆颂置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0.00	100.00	投资设立
308	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
309	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
310	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
311	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
312	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
313	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
314	厦门兆智智能科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
315	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州	柳州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
316	石狮信诚装修工程有限公司	石狮	石狮	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
317	北京兆悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
318	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	0.00	100.00	投资设立
319	厦门兆汇垚房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
320	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
321	江西兆荣房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
322	佛山市兆旭房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
323	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南	济南	房地产业	0.00	100.00	投资设立
324	上饶兆昱置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0.00	100.00	投资设立
325	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	80.00	投资设立

326	莆田兆宸置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
327	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州	柳州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
328	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	100.00	投资设立
329	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00	5.00	投资设立
330	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100.00	0.00	投资设立
331	厦门建垚悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
332	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100.00	0.00	投资设立
333	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	100.00	0.00	投资设立
334	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁	宿迁	房地产业	0.00	100.00	投资设立
335	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
336	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
337	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山	武夷山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
338	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	50.00	投资设立
339	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	83.50	投资设立
340	九江兆益房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0.00	100.00	投资设立
341	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐	桐庐	房地产业	0.00	100.00	投资设立
342	长沙兆祥房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	90.00	投资设立
343	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0.00	100.00	投资设立
344	六安建颂房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	0.00	65.00	投资设立
345	济南兆发房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0.00	100.00	投资设立
346	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产业	0.00	60.00	投资设立
347	台州兆汇房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
348	宁德兆福房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
349	宁德兆润房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
350	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	0.00	60.00	投资设立
351	福清兆荣房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0.00	100.00	投资设立
352	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州	杭州	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
353	温州怡诚物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
354	湖南怡悦物业管理有限公司	澧县	澧县	物业管理	0.00	100.00	投资设立
355	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩	龙岩	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
356	厦门信佳工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
357	南安市园区置业发展有限公司	南安	南安	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
358	泉州兆恒置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
359	江门市建鑫置业有限公司	江门	江门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
360	九江兆浔房地产有限公司	九江	九江	房地产业	0.00	51.00	投资设立
361	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	50.12	0.00	投资设立

362	福州兆恒房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
363	温州怡兆物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
364	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨	诸暨	物业管理	0.00	100.00	投资设立
365	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
366	黄石悦发房地产有限公司	黄石	黄石	房地产业	0.00	100.00	投资设立
367	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
368	漳州兆澄房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
369	江西亿凯房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0.00	100.00	投资设立
370	厦门元晟恒科技有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
371	厦门兆腾达房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
372	厦门兆和源房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
373	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	龙岩	龙岩	物业管理	0.00	51.00	投资设立
374	洛阳泉舜物业服务有限公司	洛阳	洛阳	物业管理	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
375	江西兆骏房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	0.00	100.00	投资设立
376	义乌怡锦物业管理有限公司	义乌	义乌	物业管理	0.00	100.00	投资设立
377	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	67.00	投资设立
378	泉州兆臻置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
379	台州兆汇禾企业管理有限公司	台州	台州	投资管理	0.00	63.33	投资设立
380	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
381	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	武夷山	武夷山	酒店管理	0.00	100.00	投资设立
382	江门怡家园物业管理有限公司	江门	江门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
383	福建兆恒房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
384	漳州兆旌房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	36.00	投资设立
385	厦门旺俐股权投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	100.00	投资设立
386	厦门兆樾投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	85.00	投资设立
387	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	85.00	非同一控制下企业合并
388	厦门垚泽投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	73.00	投资设立
389	上饶兆东置业有限公司	上饶	上饶	房地产业	0.00	37.00	投资设立
390	厦门迦善居建筑工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0.00	65.00	投资设立
391	厦门荟凌居建筑工程有限公司	厦门	厦门	装修装饰	0.00	73.00	投资设立
392	湖南怡仁物业管理有限公司	益阳	益阳	物业管理	0.00	100.00	投资设立
393	湖南怡旭物业管理有限公司	株洲	株洲	物业管理	0.00	100.00	投资设立
394	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门	江门	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
395	广州骏逸房地产有限公司	广州	广州	房地产业	0.00	51.00	非同一控

							制下企业合并
396	江阴建祥房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产业	0.00	51.00	投资设立
397	厦门添芸投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	100.00	投资设立
398	福清兆锦房地产开发有限公司	福清	福清	房地产业	0.00	100.00	投资设立
399	湖北怡悦物业管理有限公司	黄石	黄石	物业管理	0.00	100.00	投资设立
400	德阳怡家园物业管理有限公司	德阳	德阳	物业管理	0.00	51.00	投资设立
401	宁德兆鸣房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
402	福州品悦汇装饰工程有限公司	福州	福州	装修装饰	0.00	60.00	投资设立
403	厦门添旭投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	0.00	51.00	投资设立
404	徐州建祥管理咨询有限公司	徐州	徐州	投资管理	0.00	100.00	投资设立
405	江阴鑫茂房地产有限公司	江阴	江阴	房地产业	0.00	38.00	非同一控制下企业合并
406	福州兆硕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
407	莆田兆宇置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	51.00	投资设立
408	建发合诚工程咨询股份有限公司	厦门	厦门	科学研究和技术服务	0.00	29.01	非同一控制下企业合并
409	福州兆益房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	49.90	投资设立
410	成都兆和璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
411	上海兆乾房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
412	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
413	泉州兆腾置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	52.00	投资设立
414	泉州兆熙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
415	长沙兆欣房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	100.00	投资设立
416	长沙兆辰房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	100.00	投资设立
417	上海怡俪装饰工程有限公司	上海	上海	装修装饰	0.00	51.00	投资设立
418	厦门添鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
419	厦门添兴房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	90.00	投资设立
420	厦门建发广悦商业管理有限公司	厦门	厦门	租赁和商务服务业	0.00	100.00	投资设立
421	厦门合诚工程检测有限公司	厦门	厦门	工程试验检测	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
422	厦门合诚工程技术有限公司	厦门	厦门	工程维修	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
423	厦门合诚水运工程咨询有限公司	厦门	厦门	水运工程建设监理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
424	厦门合诚工程设计院有限公司	厦门	厦门	水运工程设计、咨询	0.00	100.00	非同一控制下企业

							合并
425	福建科胜加固材料有限公司	厦门	厦门	建筑材料制造及销售	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
426	大连市市政设计研究院有限责任公司	大连	大连	市政设计、咨询、工程总承包	0.00	86.40	非同一控制下企业合并
427	福建怡鹭工程有限公司	厦门	厦门	综合管养、商品混凝土沥青生产	0.00	89.85	非同一控制下企业合并
428	合诚（厦门）建设工程有限公司	厦门	厦门	建筑施工	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
429	智诣（厦门）工程咨询有限公司	厦门	厦门	工程管理服务	0.00	100.00	投资设立
430	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	85.00	非同一控制下企业合并
431	贵州瑞铭房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
432	贵州聚合房地产开发有限公司	贵州	贵州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
433	常州融誉置业有限公司	南通	南通	房地产业	0.00	75.51	非同一控制下企业合并
434	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
435	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
436	厦门城展物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	投资设立
437	莆田利兆嘉建筑装饰工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	0.00	51.00	投资设立
438	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
439	漳州兆庆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
440	北京兆昌房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
441	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
442	漳州兆隆房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	90.00	投资设立
443	漳州兆耀房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	54.10	投资设立
444	漳州兆欣房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	64.30	投资设立
445	厦门豪亿物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
446	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0.00	100.00	投资设立
447	莆田兆璟置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	51.00	投资设立
448	宁波兆信房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立

449	北京朝艺装饰工程有限公司	北京	北京	装修装饰	0.00	100.00	投资设立
450	漳州兆源房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
451	漳州兆汇房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
452	杭州兆越房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
453	福安兆禾房地产有限公司	福安	福安	房地产业	0.00	60.00	投资设立
454	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	34.00	投资设立
455	霞浦兆顺房地产有限公司	霞浦	霞浦	房地产业	0.00	51.00	投资设立
456	厦门悦沅全投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	78.30	投资设立
457	厦门悦禾全投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	84.40	投资设立
458	厦门悦怡全实投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	66.40	投资设立
459	上海兆琰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
460	福州兆玺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
461	福州兆坤房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
462	厦门禾港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	85.00	投资设立
463	厦门怡港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	85.00	投资设立
464	厦门沅港投资有限公司	厦门	厦门	资本市场服务	0.00	51.00	投资设立
465	上海古锋房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	51.00	投资设立
466	漳州兆云房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	39.00	投资设立
467	漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司	漳州	漳州	住宿和餐饮业	0.00	100.00	投资设立
468	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
469	杭州兆潜企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.10	投资设立
470	福州兆城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
471	厦门兆晟城乡改造服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
472	江西恒融晨房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0.00	80.00	非同一控制下企业合并
473	宁波怡馨物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理	0.00	100.00	投资设立
474	厦门海沧区溢佰养老服务有限公司	厦门	厦门	卫生行业	0.00	100.00	投资设立
475	泉州兆昇置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
476	江西兆玺房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
477	里隼（厦门）建筑设计有限公司	厦门	厦门	建筑业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
478	北京兆新房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
479	厦门兆鑫房地产有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
480	漳州兆言房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
481	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
482	上海兆珑房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
483	上海建发盛鑫建设管理有限公司	上海	上海	代建	0.00	100.00	投资设立
484	漳州兆怡房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
485	福州兆升房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立

486	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
487	莆田兆万置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	51.00	投资设立
488	福鼎通宝物业管理有限公司	福鼎	福鼎	物业管理	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
489	武汉兆启房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	0.00	100.00	投资设立
490	泉州兆翔置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
491	泉州兆鹏置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
492	苏州益恒房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
493	龙岩利兆房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	投资设立
494	漳州兆瑞房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
495	漳州兆裕房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
496	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
497	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
498	杭州缤好企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	42.50	非同一控制下企业合并
499	杭州滨贸房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	80.00	非同一控制下企业合并
500	杭州拓立置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
501	杭州启坤置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
502	杭州拓启置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
503	杭州启原置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
504	厦门兆厦弘汇投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	70.00	投资设立
505	丽水兆瑞房地产开发有限公司	丽水	丽水	房地产业	0.00	100.00	投资设立
506	泉州兆润置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
507	泉州怡家园江南物业管理有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
508	漳州峰尚商业管理有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
509	宁德兆安房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	100.00	投资设立
510	成都兆玥璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立

511	厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房屋拆迁服务	0.00	100.00	投资设立
512	台州方远智越企业管理有限公司	台州	台州	房地产业	0.00	49.00	非同一控制下企业合并
513	台州方远兆诚房地产开发有限公司	台州	台州	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
514	泉州兆拓置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
515	宁波兆诚房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
516	张家港建昕房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	0.00	100.00	投资设立
517	杭州兆睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
518	无锡兆昕房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	0.00	100.00	投资设立
519	漳州兆盈房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
520	漳州兆顺房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
521	龙岩兆悦房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	75.00	投资设立
522	龙岩怡康物业管理有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	100.00	投资设立
523	南京兆瀚房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	90.00	投资设立
524	福州悦尚商业管理有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
525	莆田兆骏鑫置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	80.00	投资设立
526	长沙兆顺房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	100.00	投资设立
527	苏州兆锦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	90.00	非同一控制下企业合并
528	莆田兆悦联置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	55.00	投资设立
529	重庆兆衡房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
530	丽水怡云物业管理有限公司	丽水	丽水	物业管理	0.00	100.00	投资设立
531	嘉兴兆裕房地产有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	0.00	100.00	投资设立
532	东莞市兆禧房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业	0.00	100.00	投资设立
533	台州兆润房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
534	泉州兆颂置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
535	佛山市兆祥房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
536	佛山市悦福房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	0.00	100.00	投资设立
537	上海兆至房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	50.00	投资设立
538	苏州兆发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
539	泉州兆驰置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	65.00	投资设立
540	台州兆信房地产有限公司	台州	台州	房地产业	0.00	100.00	投资设立

541	泉州兆赫置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
542	莆田兆幔悦置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	64.00	投资设立
543	宁波兆越房地产有限公司	宁波	宁波	房地产业	0.00	100.00	投资设立
544	江西兆和房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业	0.00	100.00	投资设立
545	成都润玥璟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	51.00	投资设立
546	成都兆欣晟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
547	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
548	温州兆城房地产有限公司	温州	温州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
549	东莞市怡家园物业管理有限公司	东莞	东莞	房地产业	0.00	100.00	投资设立
550	漳州兆达房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	70.00	投资设立
551	福州兆悦房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
552	嘉兴兆鼎企业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	0.00	75.00	投资设立
553	上海建申合利物业管理有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
554	太仓建盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
555	南通兆昌房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	0.00	100.00	投资设立
556	北京兆祥房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
557	北京兆嘉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
558	上海兆玖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
559	杭州兆旭房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
560	杭州兆驰房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
561	济南兆丰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业	0.00	80.00	投资设立
562	江西兆旭房地产开发有限公司	江西	江西	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
563	漳州兆康房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	0.00	86.00	投资设立
564	杭州兆悦企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	69.50	投资设立
565	泉州兆卓置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
566	成都兆弘房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	80.00	非同一控制下企业合并
567	上海兆钦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	0.00	100.00	投资设立
568	福州兆旭房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
569	泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	泉州	泉州	物业管理	0.00	51.00	投资设立
570	江阴城发物业管理有限公司	江阴	江阴	物业管理	0.00	51.00	投资设立
571	厦门兆冉投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	85.00	投资设立
572	厦门建垵城市服务运营有限公司	厦门	厦门	城市生活垃圾经营性服务	0.00	62.00	投资设立
573	厦门添樾房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
574	龙岩广悦商业管理有限公司	龙岩	龙岩	商业管理	0.00	100.00	投资设立

575	福州兆顺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
576	武汉兆恒房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	0.00	100.00	投资设立
577	杭州兆源房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
578	杭州兆呈房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	55.00	投资设立
579	厦门兆融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
580	福州悦榕商业管理有限公司	福州	福州	商业管理	0.00	100.00	投资设立
581	杭州启欣置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	51.00	投资设立
582	杭州兆乾房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	80.00	投资设立
583	龙岩兆汇房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	0.00	70.00	投资设立
584	杭州兆东房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	60.00	投资设立
585	厦门兆垚盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
586	武汉兆弘房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业	0.00	100.00	投资设立
587	厦门建莲安平城市服务运营有限公司	厦门	厦门	城市生活垃圾 经营性服务	0.00	51.00	投资设立
588	长沙兆盈房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	0.00	55.00	投资设立
589	温州怡发物业管理有限公司	温州	温州	物业管理	0.00	100.00	投资设立
590	厦门港悦投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	70.00	投资设立
591	厦门兆合盈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	0.00	100.00	投资设立
592	漳州怡龙物业管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	0.00	67.00	投资设立
593	厦门兆和房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房屋拆迁服务	0.00	100.00	投资设立
594	上海兆悦公寓管理有限公司	上海	上海	商业综合体管 理服务	0.00	100.00	投资设立
595	江阴悦城商业管理有限公司	江阴	江阴	物业管理	0.00	100.00	投资设立
596	成都兆泽晟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
597	成都兆瑞宏房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	投资设立
598	莆田兆成丰置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	78.00	非同一控 制下企业 合并
599	莆田兆成旺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	85.00	非同一控 制下企业 合并
600	莆田兆联汇置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	0.00	34.00	非同一控 制下企业 合并
601	福州兆宸房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	0.00	70.00	非同一控 制下企业 合并
602	泉州兆乾置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	0.00	70.00	非同一控 制下企业 合并
603	厦门小五餐饮管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	0.00	100.00	投资设立
604	北京兆盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	0.00	100.00	投资设立
605	宁德市兆通房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	0.00	51.00	非同一控

							制下企业 合并
606	厦门珑象投资有限公司	厦门	厦门	商务服务业	0.00	70.00	投资设立
607	杭州兆玺房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	投资设立
608	成都兆泽麟房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	55.00	投资设立
609	成都峰尚悦城商业管理有限公司	成都	成都	租赁和商务服 务业	0.00	100.00	投资设立
610	成都招辉房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	0.00	55.00	投资设立

注：发行人持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、连江兆汇沣置业有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、上饶兆东置业有限公司、江阴鑫茂房地产有限公司、建发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、漳州兆捷房地产开发有限公司、漳州兆云房地产有限公司、杭州缤好企业管理有限公司、台州方远智越企业管理有限公司、上海兆至房地产开发有限公司、莆田兆联汇置业有限公司的股权比例未超过 50%，但由于发行人拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

1.主要子公司基本情况及主营业务

(1) 厦门益悦置业有限公司

该公司成立于 2015 年 5 月 18 日，注册资本为 200,000 万元。发行人持股比例为 100%。该公司经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；物业管理；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；企业管理咨询；房屋建筑业；建筑装饰业；其他工程准备活动（不含爆破）；市政道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；土石方工程（不含爆破）；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；五金零售；涂料零售；卫生洁具零售；木质装饰材料零售；陶瓷、石材装饰材料零售；其他室内装饰材料零售；建材批发；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

截至 2024 年 12 月 31 日，厦门益悦置业有限公司合并口径资产总额 41,028,684.29 万元，所有者权益合计 9,622,483.29 万元。2024 年度，厦门益悦置业有限公司实现营业收入 13,860,857.51 万元，净利润 569,825.09 万元。

2.主要子公司财务情况

发行人主要子公司 2024 年度/末主要财务数据如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	重大增减变动情况及原因
1	厦门益悦置业有限公司	房地产开发经营	100	41,028,684.29	31,406,201.00	9,622,483.29	13,860,857.51	569,825.09	未发生重大增减变动

（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2025 年 3 月末，发行人拥有 102 家联营/参股企业，不存在具有重要影响的联营/参股企业。具体明细如下：

表：发行人联营企业情况表

序号	联营企业	成立时间	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	杭州绿城凤起置业有限公司	2016 年 4 月 18 日	5,000	杭州	房地产开发	30.00
2	福建厦门高铁综合开发有限公司	2018 年 7 月 20 日	7,000	厦门	房地产开发	30.00
3	南京荟宏置业有限公司	2016 年 10 月 10 日	70,000	南京	房地产开发	49.00
4	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2018 年 9 月 29 日	5,000	南平	房地产开发	45.00
5	上海众承房地产开发有限公司	2016 年 9 月 23 日	210,000	上海	房地产开发	37.50
6	厦门利盛中泰房地产有限公司	2017 年 8 月 2 日	3,000	厦门	房地产开发	25.00
7	杭州致烁投资有限公司	2016 年 12 月 2 日	20,000	杭州	投资管理	26.00
8	张家港市和玺物业服务有限公司	2020 年 11 月 13 日	100	张家港	物业管理	49.00
9	福州新投怡家园物业管理有限公司	2021 年 3 月 3 日	600	福州	物业管理	49.00
10	杭州锦祥房地产有限公司	2017 年 7 月 25 日	3,265	杭州	房地产开发	49.00
11	南京德建置业有限公司	2019 年 10 月 8 日	55,000	南京	房地产开发	49.00
12	苏州合赢房地产开发有限公司	2021 年 4 月 9 日	100,000	苏州	房地产开发	40.00
13	杭州星汀商务咨询有限公司	2020 年 9 月 17 日	43,000	杭州	房地产开发	17.00
14	连江融建房地产开发有限公司	2018 年 3 月 19 日	42,000	连江	房地产开发	65.00
15	长沙展图房地产开发有限公司	2021 年 2 月 1 日	120,000	长沙	房地产开发	49.00
16	苏州鑫城发房地产开发有限公司	2021 年 6 月 11 日	10,000	苏州	房地产开发	33.30
17	无锡兆融城市建设发展有限公司	2021 年 8 月 20 日	2,000	无锡	房地产开发	33.00
18	福州市鸿腾房地产开发有限公司	2017 年 11 月 10 日	1,000	福州	房地产开发	33.00
19	莆田兆隼置业有限公司	2021 年 6 月 11 日	50,000	莆田	房地产开发	40.00
20	泉州兆京置业有限公司	2021 年 8 月 10 日	20,000	泉州	房地产开发	49.00
21	九江利阳房地产有限公司	2021 年 12 月 8 日	1,000	九江	房地产开发	49.00
22	龙岩利荣房地产开发有限公司	2017 年 1 月 19 日	5,000	龙岩	房地产开发	30.00

23	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	2016 年 5 月 13 日	50,000 张股票	BVI	投资公司	50.00
24	南京嘉阳房地产开发有限公司	2017 年 11 月 9 日	20,000	南京	房地产开发	40.00
25	武汉兆悦城房地产开发有限公司	2018 年 1 月 25 日	5,000	武汉	房地产开发	49.00
26	厦门益武地置业有限公司	2018 年 7 月 10 日	50,000	厦门	房地产开发	49.00
27	武夷山嘉恒房地产有限公司	2018 年 8 月 16 日	2,000	武夷山	房地产开发	50.00
28	宁德嘉行房地产开发有限公司	2019 年 1 月 24 日	5,000	宁德	房地产开发	50.00
29	长沙芙茂置业有限公司	2019 年 4 月 15 日	170,000	长沙	房地产开发	49.00
30	无锡嘉合置业有限公司	2019 年 7 月 9 日	100,000	无锡	房地产开发	49.00
31	中交（长沙）置业有限公司	2019 年 6 月 11 日	40,000	长沙	房地产开发	49.00
32	长沙楚茂企业管理有限公司	2018 年 8 月 27 日	50,000	长沙	咨询服务	49.00
33	厦门兆特置业有限公司	2019 年 12 月 6 日	60,000	厦门	房地产开发	49.50
34	上海铎铎房地产开发有限公司	2019 年 8 月 26 日	130,000	上海	房地产开发	49.00
35	温州兆发恒企业管理有限公司	2021 年 3 月 12 日	229,300	温州	房地产开发	33.00
36	温州兆顺企业管理有限公司	2021 年 6 月 15 日	63,000	温州	房地产开发	33.00
37	台州兆裕恒企业管理有限公司	2021 年 7 月 23 日	115,000	台州	房地产开发	47.83
38	义乌兆华企业管理有限公司	2021 年 6 月 23 日	160,000	义乌	房地产开发	33.00
39	南昌悦佰企业管理有限公司	2021 年 7 月 2 日	140,100	南昌	房地产开发	49.00
40	无锡建源房地产开发有限公司	2019 年 10 月 24 日	10,000	无锡	房地产开发	42.00
41	福州兆瑞房地产开发有限公司	2021 年 5 月 28 日	104,100	福州	房地产开发	49.00
42	南平市汇禾物业管理有限公司	2019 年 10 月 16 日	500	南平	物业管理	49.00
43	莆田和汇兴装修工程有限公司	2021 年 11 月 24 日	2000	莆田	装饰装修	40.00
44	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	2021 年 10 月 18 日	2,000	重庆	房地产开发	33.00
45	南京兆凯房地产开发有限公司	2022 年 1 月 17 日	120,000	南京	房地产开发	49.00
46	成都润兆欣房地产开发有限公司	2022 年 1 月 25 日	90,000	成都	房地产开发	49.00
47	莆田中玺投资有限公司	2021 年 11 月 26 日	200,000	莆田	房地产开发	49.00
48	莆田中利建筑装修工程有限公司	2022 年 4 月 19 日	2,000	莆田	房地产开发	49.00
49	南京灏盛置业有限公司	2022 年 5 月 19 日	10,000	南京	房地产开发	40.00
50	南京品悦汇装修工程有限公司	2022 年 6 月 15 日	500	南京	装饰装修	49.00
51	上海浦锋房地产开发有限公司	2022 年 6 月 22 日	298640	上海	房地产开发	49.00
52	上海浦骁房地产开发有限公司	2022 年 9 月 5 日	96,500	上海	房地产开发	49.00
53	杭州铎裕企业管理有限公司	2022 年 7 月 12 日	319,200	杭州	房地产开发	47.36
54	厦门润岳房地产开发有限公司	2022 年 6 月 16 日	2,000	厦门	房地产开发	49.00
55	厦门益润投资有限公司	2022 年 7 月 4 日	250,000	厦门	房地产开发	49.00
56	宁德乾行房地产开发有限公司	2021 年 6 月 24 日	5,000	宁德	房地产开发	51.00
57	厦门悦兆投资有限公司	2022 年 9 月 8 日	2,000	厦门	房地产开发	49.00
58	桐庐兆银建设发展有限公司	2020 年 5 月 20 日	4	杭州	房地产开发	20.00
59	北京兆兴建城房地产开发有限公司	2022 年 10 月 21 日	68590	北京	房地产开发	47.37
60	厦门宏佑房地产开发有限公司	2023 年 1 月 4 日	79,200	厦门	房地产开发	34.30
61	上海盛兆荟房地产开发有限公司	2023 年 5 月 17 日	351,280	上海	房地产开发	49.00
62	杭州兆泽房地产有限公司	2021 年 3 月 24 日	160,000	杭州	房地产开发	33.00
63	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	2017 年 6 月 27 日	50,000	厦门	房地产开发	49.00
64	温州兆瓯房地产有限公司	2021 年 2 月 9 日	1,000	温州	房地产开发	33.00

65	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	2019年12月20日	130,000	上海	房地产开发	49.00
66	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	2020年10月15日	500	厦门	房地产开发	33.00
67	九江兆弘房地产有限公司	2021年9月8日	1000	九江	房地产开发	49.00
68	杭州兆裕房地产有限公司	2022年5月7日	420,000	杭州	房地产开发	48.02
69	长沙兆泽房地产有限公司	2019年9月24日	130,000	长沙	房地产开发	49.00
70	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	2021年1月26日	63,000	厦门	房地产开发	33.00
71	台州兆裕房地产有限公司	2021年6月15日	115,000	台州	房地产开发	47.83
72	无锡兆惠房地产开发有限公司	2021年5月20日	5,000	无锡	房地产开发	33.00
73	成都兆悦欣房地产开发有限公司	2021年12月15日	90,000	成都	房地产开发	49.00
74	义乌兆盈房地产有限公司	2021年6月4日	160,000	义乌	房地产开发	33.00
75	无锡润民置业发展有限公司	2018年9月30日	10,000	无锡	房地产开发	42.00
76	南昌嘉悦房地产开发有限公司	2020年12月31日	140,000	南昌	房地产开发	49.00
77	莆田兆启置业有限公司	2021年8月6日	250,000	莆田	房地产开发	49.00
78	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	2019年10月9日	500	厦门	房地产开发	49.00
79	盐城兆瑞房地产开发有限公司	2021年6月3日	46000	盐城	房地产开发	49.00
80	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	2021年7月28日	250,000	厦门	房地产开发	49.00
81	温州兆盛房地产有限公司	2021年4月27日	63,000	温州	房地产开发	49.00
82	泉州兆铭置业有限公司	2021年6月16日	20,000	泉州	房地产开发	49.00
83	长沙源茂置业有限公司	2019年7月11日	50,000	长沙	房地产开发	49.00
84	厦门兆析房地产开发有限公司	2022年6月21日	48,000	厦门	房地产开发	41.65
85	杭州星潼置业有限公司	2021年6月16日	43,000	杭州	房地产开发	17.00
86	漳州市滨北置业有限公司	2017年7月17日	8,400	漳州	房地产开发	15.00
87	北京兆城房地产开发有限公司	2022年9月30日	94,000	北京	房地产开发	50.00
88	成都润和玥房地产开发有限公司	2023年7月21日	47,000	成都	房地产开发	33.00
89	福州中瀚置业有限公司	2023年6月7日	30,925	福州	房地产开发	33.00
90	成都兆和玥房地产开发有限公司	2023年5月6日	47,000	成都	房地产开发	33.00
91	合肥建润房地产开发有限公司	2023年7月3日	150,000	合肥	房地产开发	49.00
92	合肥兆胜房地产开发有限公司	2023年5月11日	150,000	合肥	房地产开发	49.00
93	徐州天晟和置业有限公司	2023年4月13日	94,000	徐州	房地产开发	49.00
94	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	2023年9月25日	50,000	苏州	房地产开发	49.00
95	厦门兆尚城市建设投资有限公司	2023年11月15日	2,000	厦门	房地产开发	50.00
96	厦门兆祥城市建设投资有限公司	2023年11月17日	5,000	厦门	房屋拆迁	50.00
97	厦门谐醴置业有限公司	2023年8月4日	60,000	厦门	房地产开发	33.00
98	莆田联兆润置业有限公司	2023年12月5日	53,000	莆田	房地产开发	45.00
99	上海锦兆利置业有限公司	2024年5月13日	59,200	上海	房地产开发	49.00
100	杭州绿城月映阁酒店管理有限公司	2017年11月20日	300	杭州	房地产开发	30.00
101	上海润兆茂置业有限公司	2025年1月16日	94,860	上海	房地产开发	29.00
102	厦门海景颐豪酒店有限公司	2025年1月8日	500	厦门	住宿和餐饮业	49.00

注1：发行人持有连江融建 65.00%的股权，根据连江融建章程规定，发行人对连江融建不具有控制权。

注2：发行人持有宁德乾行 51.00%的股权，根据宁德乾行章程规定，发行人对宁德乾行不具有控制权。

注3：发行人持有 J-B Co.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒、厦门兆尚、厦门兆祥各 50.00%的股

权，根据 J-B Co.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒公司章程规定，发行人对 J-BCo.,Ltd、宁德嘉行、武夷山嘉恒、厦门兆尚、厦门兆祥不具有控制权。

（三）投资控股型架构相关情况

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，发行人合并层面营业收入分别为 10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元、14,957,927.79 万元和 1,056,471.67；母公司营业收入分别为 2,335.48 万元、12,726.39 万元、3,296.25 万元和 1,758.11 万元。截至 2024 年末，发行人下属上市公司建发国际最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 95.59%、67.55%和 95.05%；下属上市公司建发物业最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 2.20%、4.55%和 0.89%；下属上市公司合诚股份最近一年（末）营业收入、净利润、总资产占合并报表相关指标的比例分别为 4.42%、1.73%和 1.06%。发行人经营成果主要来自子公司建发国际。

①母公司受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人母公司总资产为 8,555,778.00 万元，占合并报表口径总资产的 19.71%。截至 2025 年 3 月末，发行人母公司不存在所有权和使用权受到限制的资产。

②母公司资金拆借情况

截至 2022-2024 年末及 2025 年 3 月末，发行人母公司其他应收款分别为 6,330,603.12 万元、6,597,971.99 万元、6,613,646.50 万元和 6,702,400.96 万元，占各期末母公司资产总额的比例分别为 73.12%、76.80%、78.34%和 75.79%，报告期内发行人母公司其他应收款金额较大，形成原因主要为与合并内子公司经营性往来款。发行人为房地产企业，在开展房地产业务时与项目子公司存在较多项目资金、合规保证金等经营性往来，因此其他应收款金额较大，属于房地产行业正常现象。上述往来款账龄主要集中在 1 年以内，在报告期内均按约定回款，对母公司偿债能力不会产生不利影响。

③母公司有息负债情况

截至 2025 年 3 月末，发行人母公司口径总资产 8,555,778.00 万元，总负债 7,436,442.96 万元，资产负债率 86.92%。截至 2025 年 3 月末，发行人母公司的有息负债总额为 370.61 亿元，具体情况如下：

表：最近一年及一期末母公司有息负债情况表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	-	-	-	-
公司债券	924,500.00	24.95	924,500.00	24.62
企业债券	390,000.00	10.52	390,000.00	10.38
债务融资工具	1,641,000.00	44.28	1,690,000.00	45.00
信托借款			-	
境外债券			-	
债权融资计划、除信托外的 资管融资等	650,000.00	17.54	650,000.00	17.31
其他有息负债（CMBS）	100,630.00	2.72	101,150.00	2.69
合计	3,706,130.00	100.00	3,755,650.00	100.00

④对核心子公司控制力

子公司管理方面，为了规范下属子公司的运作，提高对下属子公司的控制能力，发行人制定了一整套内部管理和控制制度，及时掌握下属子公司运营、财务等信息，加强风险防范和控制，确保下属子公司规范运作和健康发展。同时，公司要求下属子公司在管理、财务、经营等方面严格执行发行人制定的各项规章制度，并通过派驻董监高等方式实际控制子公司，发行人母公司对核心子公司具有控制力。截至报告期末，发行人对建发国际持股比例为 55.22%，发行人为建发国际最大股东。目前建发国际董事会由十一名董事组成，其中七名董事由发行人委派，占董事会人数的 63.64%。根据建发国际公司章程规定“董事任何会议上产生的问题，须由过半数票决定。”因此发行人对建发国际具有控制地位。

⑤股权质押

截至 2025 年 3 月末，发行人母公司不存在对子公司股权进行质押的情况。

⑥子公司分红政策及报告期内分红情况

报告期内发行人三家上市子公司分红方案由董事会负责制定，董事会在综合考虑公司当年的财务状况、盈利情况、未来发展规划以及股东利益等多方面因素后，拟定分红方案。报告期内发行人非上市子公司分红方案由对应公司的控股股东拟定。2022 年-2024 年，建发国际派付的股息分别为每股 1.3 港元、每股 1.3 港元和每股 1.2 港元；

2022 年-2024 年，建发物业派付的股息分别为每股 0.1 港元、每股 0.16 港元和每股 0.15 港元；2022 年-2024 年，建发合诚每 10 股派发的现金红利分别为 0.6 元、0.8 元和 1.2 元。报告期内，发行人上市子公司分红情况总体呈稳步增长趋势。

2022 年-2024 年，发行人母公司层面收到的分红情况（母公司现金流口径）如下：

单位：万元

子公司名称	2024 年	2023 年	2022 年
广州建信小额贷款有限公司	-	4,974.40	1,554.00
厦门建垚悦房地产开发有限公司	-	211.85	-
厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	42.00	-	-
合计	42.00	5,186.25	1,554.00

⑦剔除上市子公司后母公司的财务数据情况

发行人拥有下属上市子公司共 3 家，分别为建发国际投资集团有限公司、建发物业管理集团有限公司和建发合诚工程咨询股份有限公司，剔除上述 3 家子公司财务数据后，2024 年末资产总额为 9,241,540.29 万元，负债总额为 5,703,718.65 万元，资产负债率为 61.72%，资产负债结构较为合理；2024 年度实现营业收入为 666,439.28 万元，净利润为 110,424.19 万元，发行人母公司盈利能力较好。发行人剔除上市子公司后的财务数据如下：

单位：万元

主要财务科目/财务指标	2024 年末/2024 年度
总资产	9,241,540.29
存货	194,347.44
流动资产	6,323,880.20
其他应收款	5,822,234.53
合同负债	90,401.67
总负债	5,703,718.65
净资产	3,537,821.64
营业收入	666,439.28
净利润	110,424.19
经营性现金流量净额	480,733.64
资产负债率	61.72%

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。发行人旗下拥有房地产开发、城市更新改造、商业运营及物业管理、工程管理服务等多个

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。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，同时母公司银行授信余额充足，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。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

1、发行人的治理结构

发行人是经厦国资产权〔1998〕119号批准，依据《中华人民共和国公司法》组建，并具有完善法人治理结构的有限责任公司。发行人设立了股东会、董事会、总经理等机构对公司进行经营与管理。

（1）股东会

发行人的《公司章程》明确规定：公司股东会是公司的最高权力机构，由全体股东组成，行使下列职权：

- 1) 决定公司经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程。

（2）董事会

发行人的《公司章程》明确规定：公司设董事会，董事成员为七人，由股东会选举产生，董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制订公司的基本管理制度；
- 11) 选举董事长和副董事长；
- 12) 对公司对外提供担保作出决议。

(3) 总经理

《公司章程》还规定：公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；

- 5) 制订公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

(4) 发行人治理结构的运行情况

近三年，公司董事会及管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作。

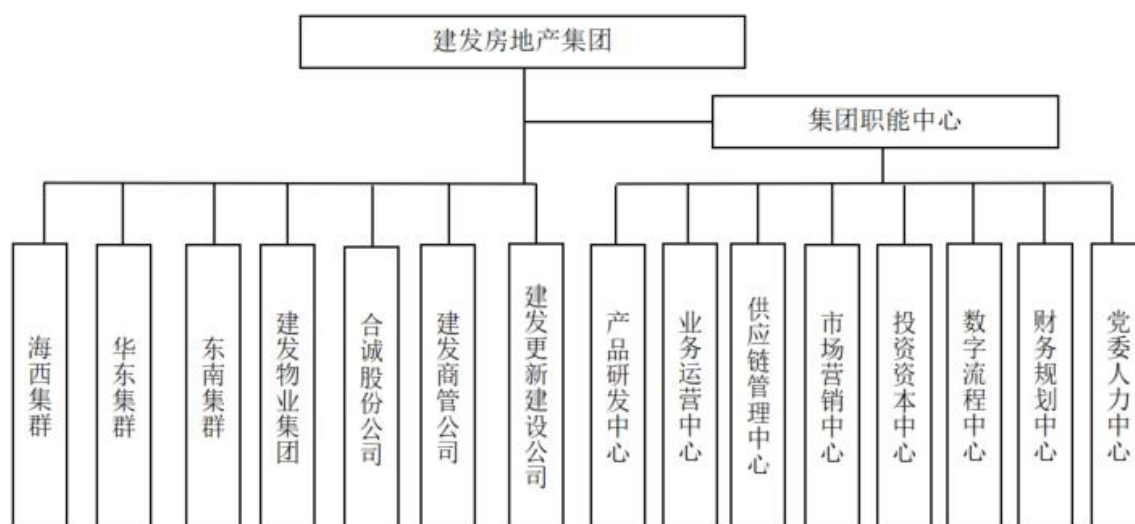
董事及董事会方面，公司董事会制订了董事会议事规则，董事会成员熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

管理层方面，公司管理层严格按照《公司章程》的规定及履行职责，严格执行董事会决议，能够维护公司和全体股东的最大利益。公司管理层每年制定年度经营目标，能够较好的完成各自的任务。公司管理层不存在越权行使职权的行为，董事会能对公司管理层实施有效的监督和制约。

2、发行人组织结构

截至 2025 年 3 月末，发行人的组织结构图如下：

图：发行人管理架构图



发行人根据自身的定位、业务特点及业务需要在公司内部设置了八个职能部门、管理全国房地产开发业务的三大集群、物业、合诚、商管、更新建设等板块公司，形

成了职能保障和业务执行两大组织条线，各组织条线之间形成了既相互独立又协作顺畅的合作关系。

（1）集团职能中心

产品研发中心：包含产品研发、人居科研、客研等职能。

业务运营中心：包含计划管理、品质标准、品质检查、市场营销、成本招采、培训等职能。

供应链管理中心：包含采购、生产、成本管控等职能。

市场营销中心：包含投拓、营销、品牌宣传等职能。

投资资本中心：包含投资、拓展、法律、证券等职能。

数字流程中心：包含数智、运维推广、技术科研、基础设施等职能。

财务规划中心：包含共享收付、共享核算、财务规划、融资等职能。

党委人事中心：包含人事行政、业绩评价、审计等职能。

（2）业务板块

1）房地产开发板块设立三大集群，主要负责所辖区域内开发项目全过程的管理，包括新项目拓展、项目设计、招标及成本管理、工程施工管理及营销策划等工作，是确保公司项目管理目标顺利完成的负责机构。

海西集群：下辖厦门、福州、莆田、漳州、川渝、长沙、广州、南宁事业部。

华东集群：下辖上海、北京、苏州、无锡、南京、合肥、苏北事业部。

东南集群：下辖杭州、宁波、南昌、武汉、温州事业部。

2）更新建设板块由城投事业部负责城市更新、老旧小区改造等城市更新改造业务；由代建事业部负责公建项目、保障房项目、其他商业项目代建业务。

3）商业运营板块主要由建发商业管理公司负责集团持有型及轻资产商业项目。

4）物业管理板块主要由建发物业管理公司负责集团物业管理业务。

5）工程管理板块主要由建发合诚工程咨询股份有限公司负责勘察设计、工程管理、

试验检测、建筑施工、综合管养、工程材料等业务。

（二）内部管理制度

1、内部控制制度的建立

为了建立完善的法人治理结构，有效提高内部管理效率，防范企业运营风险，公司已制订了一整套内部管理和控制制度，包括《建发房地产集团有限公司财务管理制度》、《建发房地产集团有限公司投资管理规定》、《建发房地产集团有限公司资金管理规定》、《建发房地产集团内部审计管理制度》、《建发房地产集团人力资源管理制度》等。

（1）投资管理

发行人制定了《建发房地产集团有限公司投资管理规定》，明确了主业相关股权收购或转让管理规定，主要包括项目审核、项目调研和谈判、项目审批以及项目组织实施。其中项目审批要求区域公司负责在地块投资建议报告的基础上，结合尽调情况及商务安排撰写《项目投资议案》并上报集团董事会审议。董事会在审议投资意向报告的基础上，按照集团章程的相关规定对收购或转让项目进行讨论，形成董事会决议。

（2）融资管理

公司财务相关部门负责具体组织实施集团直接融资、各地项目融资/按揭的管理工作，以筹措资金满足集团资金需求，并确保资金安全。集团直接融资申报、发行统一由财务相关部门负责组织实施，直接融资的申报需集团董事会审批、具体发行由集团总经理审批。

（3）担保管理

集团及其控股或财务投资公司所出具的保证行为，由财务相关部门负责对集团担保事项进行统一管理，未经审批，各单位不得对外提供任何形式担保。集团向金融机构提供的融资性担保，由集团董事会审批。

（4）资金管理

财务相关部门负责各地资金归集、合理使用，提高存量资金收益率；各一级单位负责合作项目盈余资金及时分配、项目监管资金尽早解出。财务相关部门对集团所有

持股的公司账户资金进行实时监控，及时归集或分配各公司盈余资金，集团实施集中支付。

（5）内部审计管理

为满足国内和香港上市公司监管及合规性要求，加强内部审计管理工作，发行人制定了《建发房地产集团有限公司内部审计管理制度》。审计部负责制定和完善内部审计程序和方案、制定和执行年度审计工作计划、监督和落实整改情况、指导及监督下属管理公司的审计工作开展。审计工作内容主要包括离任审计、经营业绩审核、专项审计、内部合规性保障、监察、配合外部检查及其他。

（6）人力资源管理

党委人力中心是集团人力资源管理的职能部门，具体包括：制定一级人力资源管理制度，提供专业指导手册；负责集团聘任干部、管培生招聘工作；负责保障集团本部基础人事工作；协助集团组织架构、集团聘任干部管理、年度聘任、考核及绩效奖金工作；协助拟定集团人力资源发展规划与执行；制定评价机制，检查评价各单位人力工作。

2、内部控制制度运行情况

发行人在组织架构上根据发展战略需要，形成了适合企业特点的资源配置机制、程序机制、治理与监督机制以及授权与决策机制。公司董事会与经营者、母公司与子公司之间建立了明确的“责、权、利”关系，形成了决策权、监督权和经营权的分离及相互制衡。整个集团的运作严格遵循公司的内部管理制度，成功地构建了一个反应快速、运作有效、市场应变能力较强的组织模式，内控制度运行良好。

（三）发行人的独立性

发行人与关联方之间的日常性关联交易均遵循公平原则，按照市场公允原则定价，不存在损害发行人利益的情形；发行人不存在为公司股东提供担保的情形。建发股份房地产业务是依托两家控股子公司即发行人和联发集团实施，发行人和联发集团在业务领域存在重叠部分，但是，发行人和联发集团均为独立法人主体，在业务、资产、人员、机构、财务等方面具备必要的独立性，具有独立面向市场经营能力，相互独立，不会影响发行人业务的正常开展。发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、人员、

资产、机构、财务等方面的独立情况如下：

1、业务独立性

发行人主要以房地产开发为主业，还包括商业运营及物业管理等业务。有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖建发股份及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

2、资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被建发股份及其控制的其他企业控制及占用的情形。

3、人员独立性

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

4、财务独立性

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

5、机构独立性

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

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

1、现任董事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事和高级管理人员如下表所示：

表：发行人现任董事和高级管理人员的任职情况表

姓名	职务	任职状态	性别	出生年月	任期时间
赵呈闽	董事长	在任	女	1969年8月	2022年12月至今
许晓曦	董事	在任	男	1969年11月	2025年5月至今
黄文洲	董事	辞任	男	1965年2月	2009年3月2025年5月
郑永达	董事	辞任	男	1971年11月	2020年5月至2025年5月
叶衍榴	董事	在任	女	1972年10月	2017年2月至今
王文怀	董事	在任	男	1972年7月	2017年2月至今
林伟国	董事	在任	男	1978年9月	2019年3月至今
	总经理				2022年12月至今
乔海侠	董事	在任	女	1975年8月	2024年5月至今
刘静	副总经理	在任	女	1976年12月	2011年2月至今
田美坦	副总经理	在任	男	1978年10月	2023年2月至今
许伊旋	副总经理	在任	男	1979年1月	2023年2月至今
曹馨予	纪委书记	在任	女	1976年7月	2017年9月至今
张颜青	财务总监	在任	男	1978年10月	2016年2月至今

注：根据《中华人民共和国公司法》以及国务院国资委关于深化国有企业监事会改革实施方案的要求，建发房地产集团有限公司召开股东会会议并形成股东会决议（建发房产股决[2025]2号），公司股东会一致同意建发房产根据上级管理要求不再设立监事和监事会。

发行人董事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

2、董事和高级管理人员持有本公司股票及债券情况

本公司董事及高级管理人员均不持有公司股份或债券。

3、董事和高级管理人员的兼职情况

表：发行人现任董事、高级管理人员在控股股东及其关联单位任职情况表

任职人员姓名	股东单位或关联方单位名称	担任的职务	任期时间	在股东单位或关联方单位是否领取报酬津贴
赵呈闽	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023年7月-至今	否
许晓曦	厦门建发集团有限公司	董事长	2025年5月至今	是
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011年12月-至今	是
	厦门建发股份有限公司	董事	2016年5月-2025年5月	否
王文怀	厦门建发集团有限公司	副总经理	2015年12月-至今	是

4、董事和高级管理人员主要工作经历

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事和高级管理人员的主要工作经历及兼

职情况如下：

1、董事会成员

董事长：赵呈闽女士，1969年8月出生，硕士学历，高级会计师。曾任厦门建发股份有限公司财务部副经理，厦门华侨电子股份有限公司副总经理，公司总经理等职。现任公司董事长，兼任厦门建发集团有限公司副总经理等职。

董事：许晓曦先生，1969年11月出生，经济学博士，高级经济师。曾任厦门国贸控股集团有限公司党委书记、董事长，厦门国贸集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁，厦门金圆投资集团有限公司党委书记、董事长，厦门两岸区域性金融服务中心开发建设指挥部副总指挥，厦门金融控股有限公司董事长，厦门国际金融管理学院董事长，厦门海翼集团有限公司党委书记、董事长等职。现任厦门建发集团有限公司党委书记、董事长。

董事：叶衍榴女士，1972年10月出生，本科学历，经济师，企业法律顾问、律师执业资格。曾任厦门建发集团有限公司总法律顾问、法务总监等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理、厦门建发股份有限公司董事等职。

董事：王文怀先生，1972年7月出生，硕士学历，经济师，曾任厦门建发集团有限公司投资总监等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理等职。

董事：林伟国先生，1978年9月出生，本科学历，高级会计师、高级经济师。曾任厦门华侨电子股份有限公司片区业务总监，公司财务总监、副总经理等职。现任公司董事、总经理等职。

董事：乔海侠女士，1975年8月出生，本科学历，注册中级物业管理师、助理会计师。曾任怡家园（厦门）物业管理有限公司总经理、董事长等职。现任公司董事、建发物业管理集团有限公司执行董事兼行政总裁等职。

2、其他高级管理人员

总经理：林伟国先生，详见“董事会成员”介绍。

副总经理：刘静女士，1976年12月出生，本科学历，高级工程师。曾任公司设计研发中心总经理、开发管理中心总经理、总经理助理等职。现任公司副总经理。

副总经理：田美坦先生，1978年10月出生，硕士学历，中级经济师。曾任公司苏州事业部总经理、华东区域总经理等职。现任公司副总经理。

副总经理：许伊旋先生，1979年1月出生，本科学历，工艺美术师。曾任公司工程管理中心总经理、厦门事业部总经理、东南区域总经理等职。现任公司副总经理。

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

财务总监：张颜青先生，1978年10月出生，硕士学历，注册会计师、国际内部审计师、高级会计师。曾任公司稽核部总经理、财务部总经理等职。现任公司财务总监。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

本公司现任董事和高级管理人员不存在违法违规情况³。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业状况

1、房地产行业

（1）房地产行业发展概况

自上世纪90年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。2000年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了

³ 2022年8月23日，厦门市纪委监委网站发布了《厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法接受纪律审查和监察调查》，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法，目前已被依法提起公诉。经发行人2022年第5次股东会及第22次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）庄跃凯不再担任发行人法定代表人、董事长及董事职务；（2）选举郑永达为发行人董事长，并担任发行人法定代表人；（3）补选彭勇为发行人董事，其他董事不变。经发行人2022年第37次董事会审议通过，建发房地产集团有限公司发生人员变动如下：（1）聘任赵呈闽为公司董事长，郑永达不再担任公司董事长职务；（2）聘任林伟国为公司总经理，赵呈闽不再担任公司总经理职务。发行人董事会已就董事长及总经理任免事项履行相关程序。上述人员变动符合《公司法》及《公司章程》规定，对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力均无重大不利影响。

一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。2008年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自2009年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。2009年末至2011年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而2014年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015年我国房地产市场呈逐步回暖态势。2015年迎来央行五次降息的大幅度刺激，330新政将二套房首付比例降至4成。2016年初，中央定调去库存鼓励房地产发展，银监会再次降首付，棚改货币化力度加大。2018年市场看到了基本面指标下行风险逐步增大的先兆。9、10月销售面积单月同比增速由正转负，国庆期间各大开发商出现了新盘降价销售、业主在售楼处维权的消息，百城土地成交价款增速由正转负、一二线城市的建安投资增速依然为较高负增长。在一二线城市新房限价的情况下出现折扣优惠表明部分城市、区域的去化率下行压力较大，而三四线城市货币化棚改在年中受到了中央的高度重视，要求因地制宜在库存去化周期低于18个月的地区采用实物安置，国开行总行通过收紧贷款审批权的方式进一步督促地方严格执行中央的指导意见，下半年新增货币化棚改力度大幅减弱。2019年，中央政府始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段。房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势，住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制；各地政府严格落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，因城、因区、因势施策，保持房地产市场稳定发展。2020年，“房住不炒”与“三稳”仍是主基调，但由于“六保”的需要，货币宽松力度较大，加之多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期；其中长三角、大湾区、西北及部分地区核心城市表现火热，部分城市房价短期涨幅较大，但其余地区和二线的郊区以价换量是

多数，区域分化加剧。2021年，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理，全年商品房销售面积和销售额创历史新高，全国商品房销售面积增速、销售额增速同比回落。2022年，政策暖风持续加量，房地产支持性政策不断加码，保交楼、保刚需、保房企（优质型）成为主旋律，尤其是个人首套房贷利率明显下调、政策性银行借款纾困停工项目、金融十六条强力支持房企融资等成为亮点；同时各地纷纷放松调控，限购限价限贷限售等出现实质性放松。2023年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，政策环境已接近2014年最宽松阶段，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。

近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

① 房地产开发投资总体保持增长，近年来趋于平稳及小幅下滑

国家统计局的数据显示，2005年至2012年，我国房地产开发投资保持每年15%以上的快速增长，一直高于GDP增速。其中，2005年-2007年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除2008年至2009年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回到高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2015年，全国房地产开发投资完成额为95,979亿元，比上年名义增长0.99%，比上年同期增幅回落9.5%。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年名义增长6.9%，增速比1-11月份提高0.4个百分点。2017年，全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.04%。2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年名义增长9.53%。2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年名义增长9.92%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年名义增长7%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年名义增长4.4%。2022年，受到政策不确定性的影响，房地产行业受到一定的冲击，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年没有增长。2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年

下降9.6%。2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%

② 房地产供给相对稳定，新开工面积近年来总体呈波动下滑趋势

自2005年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从2010年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。受国家去库存政策影响，2015年，全国新开工房屋面积为15.45亿平方米，同比下降14%，竣工房屋面积10.00亿平方米，同比下降6.94%。2016年，我国全国房屋新开工面积16.7亿平方米，同比增长8.1%，竣工房屋面积10.61亿平方米，同比增长6.1%。2017年，我国全国房屋新开工面积17.87亿平方米，同比增长7.02%，竣工房屋面积10.15亿平方米，同比下降4.34%。2018年，我国全国房屋新开工面积20.93亿平方米，同比增长17.12%，竣工房屋面积9.35亿平方米，同比下降7.88%。2019年，我国全国新房开工面积为22.72亿平方米，同比增长8.5%，竣工房屋面积9.59亿平方米，同比增长2.6%。2020年，全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.23%。2021年，全国房屋新开工面积为19.89亿平方米，同比下降11.36%。2022年，全国房屋新开工面积为12.06亿平方米，同比下降39.37%。2023年，全国房屋新开工面积为9.54亿平方米，比上年下降20.4%。2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%。

③ 商品住宅投资在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自2005年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在65%以上。2015年，全国商品住宅开发投资额为64,595亿元，同比增长0.37%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达67.30%。2016年，全国商品住宅开发投资额为68,704亿元，增长6.4%，增速提高0.4个百分点，占房地产开发投资比例达66.98%。2017年，全国商品住宅开发投资额为75,148亿元，增长9.38%，占房地产开发投资比例达68.44%。2018年，全国商品住宅开发投资额为85,192亿元，增长13.4%，占房地产开发投资比例达70.8%。2019年，全国商品住宅开发投资额为97,071亿元，增长13.9%。2020年，全国商品住宅开发投资104,446亿元，比上年增长7.6%。2021年，全国商品住宅开发投资111,173亿元，较上年增长6.4%。2022年，全国商品住宅开发投资100,646亿元，较上年下降9.5%，占房

地产开发投资比例达68.19%。2023年，全国商品住宅开发投资83,820亿元，较上年下降9.3%，占房地产开发投资比例达75.57%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

④ 商品房销售面积先升后降

2010年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。在较为严厉的调控政策影响下，2014年全国销售面积下降。2015年，受“去库存”政策影响，全国商品房销售面积为12.85亿平方米，同比上升6.55%，其中，商品住宅销售面积11.24亿平方米，同比上升6.87%。2016年，全国商品房销售面积为15.73亿平方米，同比上升22.41%，其中，商品住宅销售面积13.75亿平方米，同比上升22.4%。2017年，全国商品房销售面积为16.94亿平方米，同比上升7.69%，其中，商品住宅销售面积14.48亿平方米，同比上升5.31%。2018年，全国商品房销售面积为17.17亿平方米，同比上升1.3%，其中，商品住宅销售面积15.00亿平方米，同比上升3.59%。2019年，全国商品房销售面积为17.16亿平方米，同比下降0.1%，其中，商品住宅销售面积15.97亿平方米，同比上升6.5%。2020年，全国商品房销售面积为17.61亿平方米，比上年增长2.6%，其中，商品住宅销售面积15.49亿平方米，同比下降3.2%。2021年，全国商品房销售面积为17.94亿平方米，比上年增长1.9%，其中，商品住宅销售面积15.66亿平方米，同比增长1.1%。2022年，全国商品房销售面积为13.58亿平方米，比上年下降24.30%，其中，商品住宅销售面积11.46亿平方米，同比下降26.82%。2023年，商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%。2024年，商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。

⑤ 商品房销售价格持续上涨，增幅回归理性

自2010年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入2015年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，

同时二三线地区房地产企业库存上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2015年度，全国商品房平均售价为6,792.55元/平方米，同比上涨7.43%。2016年度，全国商品房平均售价为7,475.55元/平方米，同比上涨10.06%。2017年度，全国商品房平均售价为7,892.00元/平方米，同比上涨5.57%。2018年度，全国商品房平均售价为8,737.00元/平方米，同比上涨10.71%。2019年度，全国商品房平均售价为9,310.26元/平方米，同比上涨6.56%。2020年度，全国商品房平均售价为9,859.56元/平方米，同比上涨5.90%。2021年度，全国商品房平均售价为10,139.16元/平方米，同比上涨2.84%。2022年度，全国商品房平均售价为10,185元/平方米，同比上涨0.45%。2023年度，全国商品房平均售价为10,437元/平方米，同比上涨2.47%。

（2）行业政策

近年来，我国房地产业发展迅速，有效促进了地方经济的发展和居民生活水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。然而，部分区域也存在房价上涨过快、空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控政策。2008年以来，国务院及有关部委颁布的主要房地产调控政策如下：

表：2008年以来房地产行业主要相关政策一览

时间	发布机构	政策名称	主要内容
2008年12月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）	（1）加大保障性住房建设力度，在2009-2011年三年时间内，全国平均每年新增130万套经济适用住房。 （2）加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。 （3）对住房环节转让营业税暂定一年实行减免政策，将现行个人购买普通住房超过5年（含5年）转让免征营业税，改为超过2年（含2年）转让免征营业税。 （4）取消城市房地产税。
2009年5月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发[2009]27号）	保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。

2010 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）	（1）加快中低价位、中小套型普通商品住房建设，增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。 （2）加大差别化信贷政策执行力度，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价；继续实施差别化的住房税收政策。 （3）加快推进保障性安居工程建设，力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。
2010 年 4 月	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）	（1）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。 （2）保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。 （3）加快保障性安居工程建设，确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务。
2010 年 4 月	住房和城乡建设部	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、拍号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋住房所有权初始登记前对外销售，不得采取反本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
2010 年 9 月	财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）	（1）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税；对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。 （2）对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2011 年 1 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”）	（1）进一步落实地方政府责任。 （2）加大保障性安居工程建设力度。 （3）调整完善相关税收政策，加强税收征管：调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。 （4）强化差别化住房信贷政策：对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。 （5）严格住房用地供应管理，今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。 （6）合理引导住房需求。
2011 年 1 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2011]12 号）	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免

		号)	营业税。
2011 年 3 月	国家发展和改革委员会	《国家发展改革委关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》(发改价格[2011]548 号)	(1) 商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。 (2) 对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目, 商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源, 并严格按照申报价格明码标价对外销售。 (3) 商品房经营者不得在标价之外加价销售商品房, 不得收取任何未予标明的费用。
2012 年 7 月	国土资源部、住房城乡建设部	《关于进一步严格房地产用地、管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》(国土资电发[2012]87 号)	进一步提高认识, 坚持房地产市场调控不放松; 各地要严格执行房地产市场调控政策, 不得擅自调整放松要求。已放松的, 要立即纠正。房地产用地出让不能超过面积上限, 不得捆绑出让、“毛地”出让。
2013 年 2 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17 号)	(1) 完善稳定房价工作责任制。 (2) 坚决抑制投机投资性购房, 对出售自有住房按规定应征收的个人所得税, 应依法严格按转让所得的 20% 计征。 (3) 增加普通商品住房及用地供应, 原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量, 对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目, 银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。 (4) 加快保障性安居工程规划建设, 全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套, 新开工 630 万套的任务。 (5) 加强市场监管和预期管理。 (6) 加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2014 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》(银发[2014]287 号)	(1) 加大对保障性安居工程建设的金融支持: 对公共租赁住房 and 棚户区改造的贷款期限可延长至不超过 25 年。 (2) 积极支持居民家庭合理的住房贷款需求: 对于贷款购买首套普通自住住房的家庭, 贷款最低首付款比例为 30%, 贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍, 具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。 (3) 增强金融机构个人住房贷款投放能力: 鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券 (MBS)、发行期限较长的专项金融债券等多种措施筹集资金, 专门用于增加首套普通自住住房和改善型普通住房贷款投放。 (4) 继续支持房地产开发企业的合理融资需求: 积极稳妥开展房地产投资信托基金 (REITs) 试点。
2015 年 3 月	中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》(银发[2015]98 号)	(1) 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房, 最低首付款比例调整为不低于 40%。 (2) 缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房, 最低首付款比例为 20%; 对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭, 为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房, 最低首付款比例为 30%。
2015 年 3 月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的, 全额征收营业税; 个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 的非普通住房对外销售的, 按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;

		(财税[2015]39号)	个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
2016年2月	中国人民银行、中国银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施限购措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市,个人住房贷款政策按原规定执行。
2016年2月	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》财税[2016]23号	(1)对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。 (2)对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。 (3)纳税人申请享受税收优惠的,根据纳税人的申请或授权,由购房所在地的房地产主管部门出具纳税人家庭住房情况书面查询结果,并将查询结果和相关住房信息及时传递给税务机关。暂不具备查询条件而不能提供家庭住房查询结果的,纳税人应向税务机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证,诚信保证不实的,属于虚假纳税申报,按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理,并将不诚信记录纳入个人征信系统。 (4)个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。
2016年6月	国务院	《关于加快发展和培育住房租赁市场的若干意见》	按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局,树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,以建立购租并举的住房制度为主要方向,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费,促进住房租赁市场健康发展等。
2016年12月	国务院	《关于全国土地整治规划(2016—2020年)的批复》	地方各级人民政府要加强组织领导,切实落实主体责任,完善各项政策措施,依据上一级土地整治规划确定的目标和任务,做好本行政区域土地整治规划的编制实施,统筹安排高标准农田建设、农用地整理、城乡建设用地整理、土地复垦等各项工作,全面落实《规划》确定的土地整治目标任务。
2017年1月	国务院	《关于印发全国国土规划纲要的通知》	积极应对国土开发面临的新机遇与新挑战,围绕实现“两个一百年”奋斗目标、实现中华民族伟大复兴中国梦,针对国土开发中存在的突出问题,加强顶层设计和统筹谋划,科学确定国土开发、保护与整治的指导思想、基本原则和主要目标。
2017年4月	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	《通知》指出对消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。
2017年12月	发改委、国土资源部、环境保护部、住建部	《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	意见表示,不能把特色小镇当成筐、什么都往里装,要严防政府债务风险,严控房地产化倾向,严格节约集约用地,严守生态保护红线。
2018年4月	证监会、住建部	《关于推进住房租赁资产证券化	优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展

		相关工作的通知》	资产证券化。
2018 年 5 月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》建房〔2018〕49 号	提到 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。
2018 年 12 月	国务院	中央经济工作会议	提出“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。
2019 年 3 月	国务院	政府工作报告	提出“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求”及“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”
2019 年 5 月	银保监会	《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》银保监发〔2019〕23 号	严查房地产违规融资
2019 年 8 月	银保监会	《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》信托函〔2019〕64 号	要求加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。
2019 年 12 月	国务院	中央经济工作会议	要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。
2019 年 12 月	住建部	全国住房和城乡建设工作会议	针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。
2020 年 7 月	住建部	房地产工作座谈会	明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”
2021 年 3 月	国务院	政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
2021 年 4 月	国务院	中央政治局会议	增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021 年 6 月	发改委	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行	保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体条件由城市人民政府确定。在保障性安居工程中央预算内投资专项中新增

		办法》	保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。
2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	明确表示：力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展。因城施策突出整治重点包括：房地产开发、房地产买卖、住房租赁、物业服务共四大方面。
2021 年 10 月	国务院	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议	为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
2022 年 2 月	银保监会、住建部	《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》	要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人住房困难的重要举措。
2022 年 11 月	央行、银保监会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	(1) 稳定房地产开发贷款投放； (2) 支持个人住房贷款合理需求； (3) 稳定建筑企业信贷投放； (4) 支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期； (5) 保持债券融资基本稳定； (6) 保持信托等资管产品融资稳定； (7) 支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款； (8) 鼓励金融机构提供配套融资支持； (9) 做好房地产项目并购金融支持； (10) 积极探索市场化支持方式； (11) 鼓励依法自主协商延期还本付息； (12) 切实保护延期贷款的个人征信权益； (13) 延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排； (14) 阶段性优化房地产项目并购融资政策； (15) 优化租房租赁信贷服务； (16) 拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。
2022 年 11 月	证监会	资本市场支持房地产平稳健康发展 5 项措施	(1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资； (2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资； (3) 调整完善房地产企业境外上市政策； (4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用； (5) 积极发挥私募股权投资基金作用。
2023 年 1 月	央行、银保监会	《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制》	从 2022 年第四季度开始，各城市政府可以在每个季度末月对当地新建商品住宅销售价格进行动态评估。如果评估期内新建商品住宅销售价格连续 3 个月环比和同比均下降，地方政

		机制的通知》	府可以阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格连续3个月环比和同比均上涨，则应恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
2023年3月	国务院	2023年政府工作报告	(1) 有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展； (2) 加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
2023年8月	央行、金融监管总局	《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》	(1) 自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定； (2) 自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。
2024年9月	央行、金融监管总局、证监会	一揽子金融政策	(1) 将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近； (2) 刺激房地产需求，加快房地产市场企稳回暖； (3) 支持房企融资，缓解房企债务和流动性压力。

(3) 我国目前房地产市场运行的特征

第一，房地产市场投资总量趋于平稳及小幅下滑。2017年我国房地产开发投资完成额达到109,798.53亿元，较上年同期增长7.04%。2018年，我国房地产开发投资完成额达到120,164.75亿元，较上年同期增长9.44%。2019年我国房地产开发投资完成额达到132,194.26亿元，较上年同期增长10.01%。2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%。2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，较上年同期增长4.4%。2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，较上年同期下降10.0%。总体而言，全国房地产开发投资额自2017年后逐年增长，增速至2019年以来呈现逐年放缓的趋势，2023年呈现下降情形。总体上，我国房地产业在维持近十年的高速增长后逐渐进入平稳发展阶段。

第二，一线城市房价趋于稳定，三四线城市增幅放缓。根据中国指数研究院百城价格指数，2019年，全国百城住宅价格同比上涨3.3%，涨幅较2018年放缓1.8个百分点；其中，一线城市、二线城市、三线城市住宅价格同比分别上涨0.7%、4.2%和4.6%，一线城市价格涨幅和2018年基本持平，二三线城市价格涨幅较2018年分别放缓2.9、4.1个百分点。2020年全国百城新建住宅平均价格同比上涨4.5%，一线城市同比上涨16.5%，二线城市和三、四线城市分别同比上涨1.6%和5.8%。2021年百城新建住宅价格累计上涨2.44%，处于近7年最低点，较2020年收窄1.02个百分点；百城二手住宅价格累计上

涨3.27%。2022年百城新建住宅价格累计下跌0.02%，较2021年由涨转跌；2023年，百城新建住宅平均价格同比上涨0.27%，其中一线城市新建住宅价格同比上涨0.63%，二线城市同比上涨0.32%，三四线代表城市同比下跌0.34%。

第三，回归住房的“居住”属性。地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购、限贷、限售叠加土地拍卖收紧，供应结构逐渐优化。同时，限售为2017年以来调控新手段，能够更有针对性地抑制投机购房需求，平稳房地产市场。未来房地产政策短期将保持政策的连续性、稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。2019年，房地产调控政策进入了一个新的阶段，更加强调“稳房价、稳地价、稳预期”。当前的房地产市场调控在总体可控的情况下，各个城市各自因城施策稳定房价。2020年，全年房地产调控政策基调呈现前松后紧的局面，下半年行业融资管控升级，“三道红线”新规进一步控制房地产企业有息负债规模的增长，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021年，房地产行业政策面总体表现为前紧后松，前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张；9月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。2022年，中央端政策导向以宽松为主，从年初开始多轮支持房地产的利好政策轮番出台，渐进式宽松持续上演，以930三条重磅利好为标志，对房地产的支持力度加大；12月以来，以中央经济工作会议的召开为重要开端，保稳定、化风险成为主要任务，同时确定了“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的目标。

（4）发行人业务所在地房地产市场情况

发行人主要业务地集中在福州、苏州、上海、广州、杭州、南京、厦门、无锡、北京、成都等地。

①福州

表：福州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,381.12	4,992.32	745.09	823.28	748.99	848.81	1.13	207.74	349.20
2016年	1,679.44	4,919.79	524.62	952.21	1,021.23	1,129.28	1.11	164.35	471.77

2017年	1,694.18	5,070.58	765.17	831.73	1,276.80	1,346.66	1.05	158.69	492.94
2018年	1,439.68	4,913.29	441.12	1102.45	1,255.67	1,805.82	1.44	339.43	643.83
2019年	1,812.77	-	246.61	-	1,330.00	1,886.74	1.42	252.27	-
2020年	2,070.23	5,445.4	658.31	-	1,519.17	-	-	-	-
2021年	2,248.81	5,329.72	557.08	1,037.46	1,686.26	-	-	32.56	935.36
2022年	1,912.30	4,678.26	806.66	482.36	1,220.11	-	-	54.88	788.28
2023年	1,237.26	-	-	-	-	-	-	-	-

在“去库存”的主基调下，福州2015年的供应量有明显的缩减，相反成交量在多重政策利好之下保持增加，控供应、去库存特征表现较为明显。2016年房地产开发投资额1,679.44亿元，同比上升21.60%；住宅施工面积和住宅竣工面积分别为4,919.79万平方米和524.62万平方米，同比下降1.45%和29.59%；住宅新开工面积952.21万平方米，同比上升15.66%。2017年，房地产开发投资额1,694.18亿元，住宅施工面积和竣工面积分别上涨3.07%和45.85%，住宅新开工面积同比下降12.65%。土地方面，2017年土地购置面积为158.69万平方米，同比下降3.44%。2018年，福州房地产去库存化明显。2018年，福州房地产开发投资额1,439.68亿元，同比下降15.02%；住宅销售额1,805.82亿元，同比上涨34.10%。2019年度，福州房地产开发投资额1,812.77亿元，同比增加25.91%。2020年度，福州房地产开发投资额2,070.23亿元，同比增加14.20%。2021年度，福州房地产开发投资额2,248.81亿元，同比增长8.6%。2022年度，福州房地产开发投资额1,912.30亿元，同比下降15.0%。2023年度，福州房地产开发投资额1,237.26亿元，同比下降35.3%。

②苏州

表：苏州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,864.95	7,938.57	1,274.57	1,592.38	1,940.92	2,005.89	1.03	331.21	491.45
2016年	2,163.24	8,554.74	1,402.80	2,310.14	2,258.60	3,070.74	1.36	558.52	590.66
2017年	2,305.82	8,400.80	1,472.03	1,948.17	1,687.88	2,601.81	1.54	435.38	867.28
2018年	2,557.91	8,337.12	1,007.20	2,071.73	1,788.30	2,899.19	1.62	351.05	1,255.86
2019年	2,686.47	9,013.14	1,002.31	2,050.15	1,983.56	-	-	-	-
2020年	-	9,132.98	1,191.53	1,846.31	1,993.90	-	-	-	-
2021年	2,869.8	11,921.3	1,238.9	2,728.3	2,088.3	-	-	-	-
2022年	2,691.4	10,870.8	1,360.7	1,187.8	1,861.0	-	-	-	-
2023年	2,591.9	9,811.5	1,785.3	1,565.3	1,515.9	-	-	-	-

2017年，苏州房地产市场在国家政策刺激下热度不断发酵，量价齐升。2017年房地产开发投资额2,305.82亿元，同比上升6.59%；住宅施工面积为8,400.80万平方米，同比下降1.80%；住宅竣工面积为1,472.03万平方米，同比上升4.94%；住宅新开工面积1,948.17万平方米，同比下降15.67%。2017年苏州住宅销售面积和住宅销售额分别下降25.27%和15.27%。土地方面，土地供给受限，2017年土地购置面积435.38万平方米，同比下降22.05%。2017年，受房价“限令”影响，苏州过热的房地产市场得以降温，苏州房价出现短时回调。2018年，苏州房地产开发投资额为2,557.91亿元，较去年同期上升10.93%，住宅销售额为2,899.19亿元，较去年同期上升11.43%，受政策影响楼市交易较为保守。2019年度，苏州房地产开发投资额为2,686.47亿元，较去年同期上升5.03%，住宅销售面积1,983.56万平方米，较去年同期增加10.92%。但总体来看，房价整体依然是上涨态势，作为二线城市龙头，苏州基本无库存隐患。2021年度，苏州房地产开发投资额2,869.8亿元，较上年同期增加7.3%，其中，住宅销售面积2,088.3万平方米，较上年同期增长4.7%。2022年度，苏州房地产开发投资额2,691.4亿元，较上年同期下降6.2%。2023年度，苏州房地产开发投资额2,591.9亿元，较上年同期下降3.7%。

③上海

表：上海房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	3,468.94	8,372.12	1,588.95	1,560.28	2,009.17	4,319.93	2.15	313.18	1,004.41
2016年	3,709.03	8,073.94	1,532.88	1,436.13	2,019.80	5,233.29	2.59	229.11	1,208.28
2017年	3,856.53	8,013.80	1,862.74	1,402.91	1,341.62	3,336.09	2.49	179.73	1,523.05
2018年	4,033.18	7,520.39	1,730.27	1,473.17	1,333.29	3,864.03	2.90	144.58	1,846.14
2019年	4,231.38	7,446.43	1,453.28	1,572.90	1,353.70	5,203.82	3.29	144.81	1,963.51
2020年	4,698.75	-	-	1,756.37	1,434.07	-	-	-	-
2021年	5,037.06	-	-	-	1,489.95	6,104.95	4.10	-	-
2022年	4,979.54	16,678.19	1,676.40	2,939.74	1,561.51	6,937.77	4.44	-	-
2023年	5,885.79	17,215.73	2,096.36	2,373.60	1,454.02	-	4.60	-	-

2017年，上海市商品住宅市场和2016年相比供给有所增加，需求大幅减少，主要表现为住宅竣工面积增加，住宅销售面积和销售额大幅缩减。投资开发层面，2017年投资开发额3,856.53亿元，同比上升3.98%，升幅减缓；2017年住宅施工面积8,013.80万平方米，同比下降0.74%；住宅新开工面积1,402.91万平方米，同比下降

2.31%。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017 年下降 21.55%，土地购置费用上升 26.05%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018 年，受政策影响，上海房地产市场缓中有进，上海房地产开发投资额为 4,033.18 亿元，较去年同期上升 4.58%，施工住宅面积为 7,520.39 万平方米，较去年同期下降 6.16%，住宅销售额为 3,864.03 亿元，较去年同期上升 15.83%。2019 年度上海房地产开发投资额为 4,231.38 亿元，同比增加 4.91%，住宅施工面积 7,446.43 万平方米，同比下降 0.98%，住宅销售额为 4,457.16 亿元，同比增加 15.35%。2020 年度上海房地产开发投资额为 4,698.75 亿元，同比增加 11.04%，住宅新开工面积 1,756.37 万平方米，同比增长 11.66%。从长期来看，上海作为一线城市，去库存压力较小，开发商对未来预期保持乐观。2021 年度上海房地产开发投资额为 5,037.06 亿元，同比增加 7.2%，住宅销售面积 1,489.95 万平方米，同比增长 3.9%，住宅销售额为 6,104.95 亿元，同比增长 15.9%。2022 年度上海房地产开发投资额为 4,979.54 亿元，同比减少 1.1%，住宅销售面积 1,561.51 万平方米，同比增长 4.8%，住宅销售额为 6,937.77 亿元，同比增长 13.6%。2023 年度上海房地产开发投资额为 5,885.79 亿元，同比增长 18.2%，住宅销售面积 1,454.02 万平方米，同比下降 6.9%。

④广州

表：广州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,137.59	5,759.97	981.30	1,048.05	1,344.86	1,894.01	1.41	134.85	505.00
2016 年	2,540.85	6,105.68	818.43	1,258.57	1,624.01	2,654.56	1.63	246.91	815.27
2017 年	2,702.89	6,399.47	831.83	1,118.95	1,367.48	2,418.36	1.77	162.77	871.27
2018 年	2,701.93	6,507.72	867.93	994.06	1,138.20	2,456.44	2.16	186.92	1,336.39
2019 年	3,102.26	-	1,645.77	1,407.02	1,106.58	2,657.45	2.40	148.32	-
2020 年	3,293.95	-	923.91	1,405.67	-	-	-	-	-
2021 年	3,626.44	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	3,431.90	7,569.42	851.84	821.55	-	-	-	-	-
2023 年	3,134.40	7,377.82	475.01	609.28	-	-	-	-	-

2017 年，广州市商品住宅市场供应整体和 2016 年大致相同，成交量略有下降，价格略有上升。投资开发层面，2017 年投资开发额 2,702.89 亿元，同比上升 6.38%，升幅减缓；2017 年住宅施工面积 6,399.47 万平方米，同比上升 4.81%。从供需角度上看，

2017 年，广州市商品住宅供应面积 831.83 万平方米，和去年同期相比增加 1.64%；成交面积 1,367.48 万平方米，同比下降 15.80%。2017 年度供求比为 0.61，库存压力大幅降低。土地方面，土地购置面积持续下滑，2017 年下降 34.08%，土地购置费用上升 6.87%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2018 年，广州房地产开发投资额为 2,701.93 亿元，较去年同期下降 0.04%，施工住宅面积为 6,507.72 万平方米，较去年同期增加 1.69%，住宅销售额为 2,456.44 亿元，较去年同期增加 1.57%。2019 年，广州房地产开发投资额为 3,102.26 亿元，较去年同期增加 14.82%，施工住宅面积为 7,161.10 万平方米，同比增加 10.04%。2020 年，广州房地产开发投资额为 3,293.95 亿元，同比增长 6.18%。2021 年，广州房地产开发投资额为 3,626.44 亿元，同比增长 10.1%。2022 年，广州房地产开发投资额为 3,431.90 亿元，同比下降 5.4%。2023 年，广州房地产开发投资额为 3,134.40 亿元，同比下降 8.7%。从长期来看，广州作为一线城市，开发商对未来预期保持乐观。

⑤杭州

表：杭州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	2,472.60	5,928.77	1,070.27	1,000.27	1,292.35	1,905.95	1.47	138.75	1,213.53
2016年	2,606.63	6,005.42	1,113.35	1,225.97	1,888.28	3,061.11	1.62	219.28	1,295.41
2017年	2,734.20	5,944.15	1,170.81	1,243.82	1,520.17	3,226.63	2.12	147.17	1,385.23
2018年	3,068.90	6,160.57	842.02	1,590.42	1,329.40	3,238.45	2.43	212.38	1,758.23
2019年	3,396.75	6,263.00	964.00	-	1,284.00	3,406.00	2.65	110.19	-
2020年	3,575.30	6,959.00	934.00	-	1,472.00	4,039.00	2.74	-	-
2021年	3,628.93	6,811.00	897	-	1,954.00	-	-	-	-
2022年	3,890.21	6,887.00	597.00	1,217.00	1,168.00	3,933.00	-	-	-
2023年	4,341.47	-	-	-	1,202.00	-	-	-	-

2017 年杭州房地产开发投资额 2,734.20 亿元，同比增长 4.89%；住宅施工面积 5,944.15 万平方米，同比下降 1.02%；住宅竣工面积 1,170.81 万平方米，同比上涨 5.20%；住宅新开工面积 1,243.82 万平方米，同比上涨 1.46%。供需方面，2017 年住宅销售均价上涨 30.86%。土地市场，受房地产市场火热势头影响，土地供应价格大幅攀升，全年土地购置费用上涨 6.93%。2018 年，杭州房地产开发投资额为 3,068.90 亿元，较去年同期上升 12.24%，住宅销售额为 3,238.45 亿元，较去年同期增加 0.37%。2019 年，杭州房地产开发投资额为 3,397.27 亿元，较去年同期上升 10.70%，住宅销售

额为 3,406.00 亿元，较去年同期增加 5.17%。2020 年，杭州房地产开发投资额为 3,575.30 亿元，较去年同期上升 5.26%。2021 年，杭州房地产开发投资额为 3,628.93 亿元，较去年同期上升 1.50%。2022 年，杭州房地产开发投资额为 3,890.21 亿元，较去年同期上升 7.2%。2023 年，杭州房地产开发投资额为 4,341.47 亿元，较去年同期增长 11.6%。

⑥南京

表：南京房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,429.02	4,774.96	1,063.87	1,164.80	1,429.18	1,609.31	1.13	116.84	489.64
2016年	1,845.60	5,247.76	911.63	1,684.30	1,406.29	2,514.99	1.79	283.19	645.52
2017年	2,170.21	5,395.02	805.85	1,283.59	1,208.98	1,844.73	1.53	288.62	774.49
2018年	2,354.17	5,602.71	845.34	1,263.53	982.65	1,936.64	1.97	186.36	1,024.76
2019年	2,631.4	5,819.16	1,091.73	1,373.76	1,137.19	2,209.35	1.94	-	1,222.36
2020年	-	5,574.69	1,004.90	1,388.94	1,213.81	3,055.72	2.52	-	1,387.67
2021年	2,719.80	-	-	-	1,371.39	-	-	-	-
2022年	2,758.77	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	2,753.19	-	-	-	796.86	-	-	-	-

2017 年南京房地产开发投资额 2,170.21 亿元，同比增长 17.59%；住宅施工面积 5,395.02 万平方米，同比上涨 2.81%；住宅竣工面积 805.85 万平方米，同比下降 11.60%；住宅新开工面积 1,283.59 万平方米，同比下降 23.79%。供需方面，受调控政策影响，2017 年住宅销售均价下降 14.53%。土地市场，土地供应量与供应价格有提升，全年土地购置费用上涨 19.98%。2018 年，南京房地产开发投资额为 2,354.17 亿元，较去年同期上升 8.48%，住宅销售额为 1,936.64 亿元，较去年同期上升 4.98%。2019 年，南京房地产开发投资额为 2,501.26 亿元，较去年同期上升 6.25%，住宅销售额为 2,209.35 亿元，较去年同期上升 14.08%。2021 年，南京房地产开发投资额为 2,719.80 亿元，比上年增长 3.4%，其中，住宅投资 1932.13 亿元，同比增长 3.7%。2022 年，南京房地产开发投资额为 2,758.77 亿元，同比增长 1.4%，其中住宅投资 2,052.38 亿元，同比增长 6.2%。2023 年，南京房地产开发投资额为 2,753.19 亿元，同比下降 0.2%。

⑦厦门

表：厦门房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用

	资 额						均价		
2015年	458.70	2,137.30	274.17	280.39	345.89	654.71	1.89	97.75	297.22
2016年	427.60	1,953.07	239.57	189.73	322.34	813.93	2.53	98.00	268.02
2017年	550.36	2,017.81	228.78	333.87	237.28	665.62	2.81	82.44	433.39
2018年	553.11	1,964.96	347.87	222.83	170.68	575.46	3.37	74.08	465.60
2019年	899.53	-	153.28	-	274.70	929.31	3.38	71.57	-
2020年	1,055.76	1,637.99	107.43	566.33	413.24	1,298.59	3.14	-	691.56
2021年	1,069.66	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	1,064.78	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	1,424.68	-	-	-	-	-	-	-	-

2017年，在整体去库存背景下，厦门房地产总体呈“慢牛”行情。2017年，房地产住宅开发投资额550.36亿，同比上升28.71%，住宅施工面积2,017.81万平方米，同比上升3.31%；住宅竣工面积228.78万平方米，同比下降4.50%；住宅新开工面积333.87万平方米，同比上升75.97%。土地市场上，2017年土地购置面积82.44万平方米，购置费用433.39万元。2018年，厦门房地产住宅开发投资额553.11亿元，同比增加0.50%；住宅销售额575.46亿元，同比下降13.55%。2019年，厦门市房地产开发投资额647.14亿元，同比增长17%，其中土地购置费392.97亿元，同比下降15.6%。2020年，厦门房地产开发投资额为1,055.76亿元，较去年同期上升17.37%。2021年，厦门房地产开发投资额为1,069.66亿元，较去年同期上升1.32%。2022年，厦门房地产开发投资额为1,064.78亿元，较去年同期下降0.5%。2023年，厦门房地产开发投资额为1,424.68亿元，较去年同期增长33.8%。

⑧无锡

表：无锡房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产 开发投 资额	住宅施工 面积	住宅竣工 面积	住宅新开 工面积	住宅销售 面积	住宅销售 额	住宅 销售 均价	土地购置 面积	土地购 置费用
2015年	989.75	4,605.92	881.07	648.71	864.51	655.11	0.76	180.31	117.43
2016年	1,027.58	4,276.26	969.40	729.95	1,164.75	998.36	0.86	146.09	171.61
2017年	1,197.92	4,173.36	862.31	896.36	1,023.11	1,082.43	1.06	220.53	391.71
2018年	1,311.53	4,464.81	546.18	997.56	1,246.02	1,456.27	1.17	394.61	485.1
2019年	1,358.29	4,828.81	987.93	1,110.93	1,253.04	-	-	-	-
2020年	1,350.02	4,902.56	1,175.27	-	-	-	-	-	-
2021年	1,568.06	-	-	-	-	-	-	-	-
2022年	1,386.79	-	-	-	-	-	-	-	-
2023年	1,263.91	-	-	-	-	-	-	-	-

2017年无锡房地产开发投资额1,197.92亿元，同比上升16.58%；住宅施工面积和竣

工面积分别为4,173.36万平方米和862.31万平方米，同比下降2.41%和11.05%；住宅新开工面积896.36万平方米，同比上升22.80%。2017年无锡住宅销售均价同比上升23.26%。土地方面，量价齐升，2017年土地购置面积220.53万平方米，同比上升51.00%。2018年，无锡房地产开发投资额为1,311.53亿元，较去年同期上升9.48%，住宅销售额为1,246.02亿元，较去年同期上升34.54%。2019年，无锡房地产开发投资额为1,358.29亿元，较去年同期上升3.57%。2020年，无锡房地产开发投资额为1,350.02亿元，较去年同期下降0.61%。2021年，无锡房地产开发投资额为1,568.06亿元，比上年同期增长16.2%。2022年，无锡市房地产开发投资额为1386.79亿元，比上年同期下降11.6%。2023年，无锡市房地产开发投资额为1,263.91亿元，比上年同期下降8.9%。

⑨合肥

表：合肥房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2015年	1,259.14	4,326.43	709.50	1,147.47	1,285.90	965.95	0.75	417.23	267.17
2016年	1,352.59	4,680.41	860.61	1,370.22	1,705.72	1,588.35	0.93	501.64	323.16
2017年	1,557.41	4,854.62	779.88	1,351.76	960.46	1,098.95	1.14	684.87	568.88
2018年	1,527.17	4,918.64	909.21	1,261.55	1,103.88	1,442.62	1.31	385.43	784.77
2019年	1,556.08	-	1044.2	-	1,155.72	1,628.00	1.41	466.74	-
2020年	1,546.99	-	-	-	1,297.40	1,980.43	1.53	-	-
2021年	1,466.42	-	-	-	1,562.76	2,257.01	1.44	-	-
2022年	1,457.09	-	-	-	1,459.18	1,668.11	1.14	-	-
2023年	1,524.06	-	-	-	1,108.59	-	-	-	-

2017年合肥房地产开发投资额1,557.41亿元，同比增长15.14%；住宅施工面积4,854.62万平方米，同比上涨3.72%；住宅竣工面积779.88万平方米，同比下降9.38%；住宅新开工面积1,351.76万平方米，同比下降1.35%。供需方面，虽然围绕房价的调控意见在不断出台，但月度房价受成交项目影响，合肥房价不断上涨的势头始终没有得到有效控制，2017年住宅销售均价上涨22.58%。土地市场，为调控房价上涨势头，2017年加大了土地供应力度，全年土地购置费用上涨76.04%。2018年，合肥房地产开发投资额为1,527.17亿元，较去年同期下降1.94%，住宅销售额为1,442.62亿元，较去年同期上升31.27%。2019年，合肥房地产开发投资额为1,566.08亿元，较去年同期上升2.55%，住宅销售额为1,628.00亿元，较去年同期上升12.85%。2020年合肥房地产开发投资额为1,546.99亿元，较去年同期下降0.58%。2021年，合肥地产

开发投资额为 1,466.42 亿元，比上年下降 5.2%。2022 年，合肥市地产开发投资额为 1,457.09 亿元，比上年下降 0.6%。2023 年，合肥市地产开发投资额为 1,524.06 亿元，比上年增长 4.6%。

⑩成都

表：成都房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产 开发投 资额	住宅施工 面积	住宅竣工 面积	住宅新开 工面积	住宅销售 面积	住宅销售 额	住宅 销售 均价	土地购置 面积	土地购 置费用
2015年	2,435.25	11,058.81	858.64	2,226.86	2,447.13	1,611.21	0.66	387.47	585.84
2016年	2,641.14	11,831.95	1,738.50	2,559.17	3,279.17	2,419.10	0.74	531.16	548.05
2017年	2,492.65	11,261.57	1,075.10	2,373.76	2,976.47	2,558.33	0.86	162.28	491.46
2018年	2,267.80	11,148.81	1036.30	2686.80	2659.40	2602.10	0.98	307.41	578.19
2019年	2,606.84	-	1,003.00	-	3,531.38	3,004.53	0.85	170.67	-
2020年	2,846.67	-	845.0	2,261.4	2,826.7	3,740.1	1.32	-	-
2021年	3,142.72	-	897.5	1,816.6	2,614.5	3,846.6	1.47	-	-
2022年	3,362.72	-	782.3	1,739.5	2,013.6	3,300.7	1.64	-	-
2023年	2,569.12	-	-	-	-	-	-	-	-

2017 年，成都房地产市场基本平稳，成都房地产开发投资额 2,492.65 亿元，同比下降 5.62%，继续保持稳定；住宅施工面积 11,261.57 万平方米，同比下降 4.82%，住宅竣工面积和住宅新开工面积同比分别下降 38.16%和 7.24%。受益于一线城市行政管制和国家去库存的相关政策，成都商品住宅销售面积和销售均价都有所上升。土地方面，单位土地购置费用上升，土地市场热度延续，土地供应压力不大。2018 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,267.80 亿元，比去年同期下降 9.02%，住宅销售额为 2,602.1 亿元，较去年同期增加 1.71%。2019 年，成都房地产市场依然平稳，成都房地产住宅开发投资额为 2,605.70 亿元，比去年同期增加 14.90%，住宅销售额为 3,004.50 亿元，较去年同期增加 15.46%。2020 年，成都房地产住宅开发投资额为 2,846.67 亿元，同比增长 9.2%。2021 年，成都房地产住宅开发投资额为 3,142.72 亿元，同比增长 10.4%。2022 年，成都房地产住宅开发投资额为 3,362.72 亿元，同比增长 7.0%。2023 年，成都房地产住宅开发投资额为 2,569.12 亿元，同比下降 23.6%。

（5）发行人从事的房地产业务现状和前景

①绿色节能住宅开发现状和前景

绿色建筑是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染的建筑。2006年4月，中国就出台了《绿色建筑评价标准》，成为国际上为数不多的成体系建立绿色建筑标准的国家之一。截至2015年12月，国内绿色建筑的总量也已经达到4.6亿平方米，是2008年中国绿标启动元年的221倍。中国绿色建筑市场逐步进入规模化发展时期。在租金和出租率等物业表现方面，绿色建筑也初显优势。全球商业地产公司世邦魏理仕2016年发布了《迈向卓越-大中华区绿色商业建筑市场表现》白皮书中，世邦魏理仕选取北京、上海、广州、深圳四个一线城市，成都、杭州、武汉、天津四个具有代表性的二线城市及香港和台北，共十个市场中获取LEED认证的甲级写字楼项目，并将其租金和出租率表现与未认证的同等级楼宇进行了对比分析，发现十大城市内LEED认证甲级写字楼较非LEED认证样本的租金溢价大多达到10-30%。截至2022年底，中国获得绿色建筑标识项目累计超过2万个，建筑面积超过50亿平方米，绿色发展是五大发展理念之一，是方向和引领；智慧发展，则是用新一代信息技术协调各种资源，促进城市规划、建设、管理和便民服务的创新技术，是方法和手段。把“绿色”与“智慧”加在一起，既能提升住房质量和城市管理水平，也能满足群众对美好居住生活的需求。

住房和城乡建设部印发的《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》（下称《规划》）明确，到2025年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，建筑能源利用效率稳步提升，建筑用能结构逐步优化，建筑能耗和碳排放增长趋势得到有效控制，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式，为城乡建设领域2030年前碳达峰奠定坚实基础。

《规划》提出，到2025年，完成既有建筑节能改造面积3.5亿平方米以上，建设超低能耗、近零能耗建筑0.5亿平方米以上，装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到30%，全国新增建筑太阳能光伏装机容量0.5亿千瓦以上，地热能建筑应用面积1亿平方米以上，城镇建筑可再生能源替代率达到8%，建筑能耗中电力消费比例超过55%。

《规划》同时明确了“十四五”时期建筑节能与绿色建筑发展9项重点任务——提升绿色建筑发展质量、提高新建建筑节能水平、加强既有建筑节能绿色改造、推动可再生能源应用、实施建筑电气化工程、推广新型绿色建造方式、促进绿色建材推广应用、推进区域建筑能源协同、推动绿色城市建设。这意味着绿色建筑等环保产业将进入新一轮政策期。

未来，我国将不断促进建筑节能向绿色、低碳转型。根据不同建筑类型的特点，

将绿色指标纳入城市规划和建筑的规划、设计、施工、运行和报废等全寿命期各阶段监管体系中，最大限度地节能、节地、节水、节材，保护环境和减少污染，开展绿色建筑集中示范，引导和促进单体绿色建筑建设，推动既有建筑的改造，试点绿色农房建设。通过区域化、产业化、市场化的方式，实现国家节能减排目标，促进资源节约型、环境友好型社会建设。

总体来看，绿色节能住宅已成为未来行业发展方向，政策引导方向明确，各项产业扶持政策逐步落实，市场前景广阔，具有巨大的发展空间。

②城市综合体开发现状和前景

在我国城市化进程不断加快的背景下，城市综合体开发成为我国城市发展的现实需要和必然选择。国内万达、华润、凯德、中粮、万科、恒隆、宝龙等房地产开发商纷纷根据各地规划，在秉承集约化用地理念的基础上，因地制宜地开发了北京国贸、上海万达广场、深圳华润中心等一系列城市综合体精品项目，成为了当地的“城市地标”、“城市名片”。总体来看，城市综合体在 2014 年至今的发展过程中，顺应了我国城镇化水平提升的潮流，行业整体发展迅速，对我国城市开发建设具有极为重要的意义。

“十四五”时期经济社会发展的主题是高质量发展，服务业的发展是国家质量基础的核心，关系到国计民生，其相关内容也被纳入“十四五”规划纲要当中。“十四五”规划还把推动服务业优质高效发展作为现代产业体系优化升级的战略重点，做出了有序拓展金融服务业、大力发展现代物流业、培育壮大高技术服务业、规范提升商务服务业的战略规划。服务业的发展，必然与城镇化的过程相辅相成，对城市规模扩大、城市商务环境改善及城市综合配套功能提升提出了更高的要求。

在我国城镇化和服务业发展的过程中，城市对商业的需求将不断增加，城市在公共服务、综合商业方面的投入会越来越大，以综合化、集约化开发为核心理念的城市综合体开发必将获得广阔的发展空间。

2、商业运营

（1）我国商业运营的现状和前景

随着我国城市化进程的不断推进，商业运营参与者快速增加，运营模式也日渐成

熟。市场上知名的运营主体主要有万达广场、宝龙广场、华润万象城、五彩城、中粮大悦城、深国投映像城、鹏欣水游城等，运营模式以购物中心、百货、电商等为主，一般集零售、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等功能为一体。商业地产在城市发展中承载城市新引擎的作用，可以有力带动第三产业发展，改善人们生活品质，吸纳社会就业人口和承载城市部分景观的作用。

近年来，我国商业运营规模呈快速增长态势。根据《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年全国房地产开发投资 100,280 亿元，同比下降 10.6%；其中住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%；办公楼投资 4,160 亿元，下降 9.0%；商业营业用房投资 6,944 亿元，下降 13.9%。2024 年，我国 GDP 同比增长 5.0%，全国居民人均可支配收入比上年实际增长 5.3%。未来随着居民收入的快速增长和消费结构的提升，我国商业运营市场仍有着很大空间和潜力。

（2）厦门市商业运营的现状和前景

根据厦门市城市总体规划，厦门将形成“一心两环，一主四辅（八片）”的组团式空间结构，优化本岛，拓展岛外。《厦门市 2024 年国民经济和社会发展统计公报》显示，厦门市全市户籍人口 309.03 万人，分布于岛内外多个城区，户籍人口城镇化率 88.3%。同时作为著名的旅游城市，厦门 2019 年接待的国内外游客达 10,012.87 万人次，同比增长 12.5%，旅游总收入 1,655.90 亿元，同比增长 18.1%；2020 年厦门接待的国内外游客达 6,994.13 万人次，同比下降 30.2%，旅游总收入 1,045.80 亿元，同比下降 36.8%。2021 年，厦门市全年接待国内外游客 8,940 万人次，同比增长 34.7%，旅游总收入 1,301 亿元，同比增长 34.5%。2022 年，厦门全年接待国内外游客 6,568.75 万人次，同比下降 6.4%，旅游总收入 885.17 亿元，同比下降 8.7%。2023 年，厦门全年接待国内外游客 10,987.01 万人次，同比增长 67.26%，旅游总收入 1,567.31 亿元，同比增长 83.28%。2024 年，厦门全年接待国内外游客 12,823.69 万人次，同比增长 16.60%，旅游总收入 1,911.03 亿元，同比增长 21.90%。

目前，厦门岛内的城市商圈主要有 SM 城市广场、瑞景商业广场、中山街和湖里老街等。作为著名旅游城市，厦门市商业运营业务受电商冲击较小。2024 年，厦门市全市实现社会消费品零售总额 3,329.81 亿元，比上年增长 3.0%。根据《厦门市 2024 年国有建设用地供应计划方案》显示，2024 年厦门市土地计划供应总量 1,686 公顷，

其中商服用地 50 公顷、工矿仓储用地 200 公顷、住宅用地 163 公顷（含商住用地 49 公顷、保障性住房用地 25 公顷、安置房用地 59 公顷、租赁住房用地 29 公顷）、公共管理与公共服务用地 170 公顷、交通运输用地 1100 公顷、特殊用地 4 公顷。综合来看，2024 年厦门商住用地供应整体较为充足，在供应结构上也更加趋向多元化，租赁住房用地将得到重要保障。厦门所供商住用地无论在布局还是体量上均属于优质地块，具体呈现了以下几个特点：供应优先选择配套相对成熟区域、单宗项目体量增加，利于项目整体规划、地铁沿线辐射区域供应量增加、进一步保障各类用地需求。总体而言，随着厦门市城市空间布局不断完善，商圈的集聚效应的发挥，未来厦门市的商业运营仍有巨大潜力。

3、物业管理

（1）我国物业管理现状和前景

物业管理作为与人民群众生活水平密切相关的新型服务行业，随着我国住房制度改革和住房商品化以及乡村城镇化、城市现代化进程的加快，在经济发展与和谐社会建设中发挥着越来越重要的作用。

依据中国物业管理协会、中国指数研究院联合发布的《2024 年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2024 年我国物业服务百强企业管理面积均值为 6,946.30 万平方米，同比增长 2.18%；从营收来看，2023 年百强企业营收均值 16.05 亿，同比增长 3.52%。毛利润均值为 3.19 亿元，较上年下降 1.34%%，转降为升。随着服务标准的模块化、精细化，百强企业不断构建、更新企业服务标准，秉承以人为本的理念，深度挖掘客户需求，开创物业服务新价值。

（2）厦门市物业管理现状和前景

自 2005 年起，厦门市先后出台了《厦门市住宅区物业管理条例》、《厦门市住宅区物业管理条例实施细则》、《厦门市物业管理招标投标管理暂行办法》、《厦门市物业管理若干规定》等一系列政策法规，对厦门市的物业管理进行全方位的规范管理。伴随我国城镇化发展和人口聚集程度的提升，物业管理的市场需求将不断增大。厦门市 2024 年全市户籍人口 309.03 万人，户籍人口城镇化率 88.3%。厦门市城镇化水平的提升，将带动物业管理行业的快速发展。

4、城市更新业务发展现状及前景

（1）城市更新业务发展现状

城市更新业务是由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。由于国土资源的有限性和不可再生性，以及城市建设和土地利用的规划限制，我国土地供给保持在相对稳定的水平。

（2）城市更新业务前景

随着城镇化进程的推进和城市建设水平的不断提高，对土地开发的需求和要求也日渐提升：一方面，在新城镇建设的过程中，首先需要将闲置土地或其他用途的土地进行整理开发，达到城镇建设的基本用地要求；另一方面，在已建成城区的深入开发和旧城改造过程中，也需要将腾退土地进行再次开发，以便投入新的用途。

城镇化是一个国家或地区社会发展的必然趋势，同时也是经济发展的必然选择。1996年以来，中国城镇化开始加速发展。1995年，中国城镇化率为29.04%，1996年达到30.48%，比1995年提高了1.44%，到2024年我国常住人口城镇化率已达67.00%。

随着我国国民经济的快速发展和城市化进程的加快，工业生产和固定资产投资保持稳定增长，居民对生活水平要求逐步提高，预示着我国土地需求将持续增长，从而给城市更新行业带来广阔的发展空间。

（二）公司所处行业地位

经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团，形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的

品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013 海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。作为全国性房地产开发企业，发行人连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，2024 年位居克而瑞房地产全口径销售榜第 7 名。

整体来看，发行人处于国内房地产行业的头部，在行业内具有较强的核心竞争力。

（三）公司面临的主要竞争状况

1、公司形成了较强的核心竞争力、品牌信誉良好

公司的核心竞争力集中体现在科学的管理和钻石级的信誉，公司定位于高品质的开发，成功搭建了专业化的营运和业务管控体系，包括业务管控部门、业务执行部门、职能保障部门三大组织构架，其中业务管控部门从工程、设计、营销、项目拓展、建筑节能等多方面对集团业务进行全面管控，从规划设计到施工建设，建立完善的监控制度，设计、用材、施工，均以国家最高标准执行，科学舒适、经久耐用的产品质量体系保证。公司作为厦门市乃至福建省知名的企业集团，在多年的生产经营中树立了良好的品牌和声誉，优秀的品质得到了用户的广泛认可，获得了“2013海西房地产领军企业”等多项荣誉。“钻石”商标先后获得厦门市和福建省著名商标称号，形成了明显的品牌优势，核心竞争力较强。曾被评为“福建省著名商标”、全国“守合同，重信用”企业和“中国房地产百强之星”。作为全国性房地产开发企业，发行人连续3年荣登中国房地产开发企业综合发展10强，2024年位居克而瑞房地产全口径销售榜第7名。

2、发行人经营稳健、增长良好，具有较强的融资能力

自成立以来，公司一直保持着稳健的扩张步伐。近三年，公司的各项业务和财务指标向好。发行人正处于自公司设立以来发展的最佳时期，各项业务均处于良性循环中。同时发行人也拥有丰富的财务资源以及与国内外金融机构多年的良好合作关系。截至2025年3月末，公司在多家银行获得授信总额1,762.91亿元，已使用额度800.50亿元，尚未使用962.41亿元。公司发行多只企业债、公司债、超短期融资券、中期票据、定向融资工具，其融资能力较强，进一步融资空间较大。

3、发行人股东实力雄厚，具有很强的城市基础设施项目投资建设能力

发行人股东建发集团目前已发展成为业务涵盖供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展等多个领域，资产总额均超过8,000亿元，位列2024年度《财富》世界500强排行榜第85位。近十几年来，随着厦门城市建设的发展，建发集团获得了长足的发展，其多年积累的投资建设能力和运营能力为发行人项目建设和后续发展提供了有力的保障。

4、发行人具有广阔的发展空间

发行人地处我国重要的港口城市——厦门市，为海峡西岸三大中心城市之一。2000年，国务院关于厦门市城市总体规划的批复将厦门市定位为“东南沿海重要的中心城市、港口及风景旅游城市”。厦门作为中国最早的一批特区，经济发展一直走在福建省乃至全国的前列，人均收入水平较高，由此带来的改善生活条件、提高生活品质的需求比较旺盛。优越的地理位置、生态环境及良好的社会经济发展水平，使得来厦门投资置业的人越来越多，拉动了厦门房地产行业的发展。此外随着加快“海峡西岸经济区”战略的实施，厦门市加快了旧村、旧城改制改造，全面推进城市化，这也为发行人未来的业务发展打开了空间。

2022-2024年，厦门市全年实现地区生产总值分别为（GDP）7,802.66亿元、8,066.49亿元和8,589.01亿元，同比上年增长率分别4.40%、3.10%和5.50%；第一产业增加值分别为29.27亿元、27.73亿元和26.34亿元；第二产业增加值分别为3,233.56亿元、2,867.94亿元和3,147.40亿元；第三产业增加值分别为4,539.83亿元、5,170.81亿元和5,415.28亿元。三次产业结构分别为0.4：41.4：58.2、0.3：35.6：64.1和0.31：36.64：63.05，第三产业仍处于主导地位。

近年来，随着厦门市经济的稳步发展，厦门市财政实力不断增强。2022年-2024年，厦门市全市一般公共预算收入分别为883.81亿元、932.14亿元和933.19亿元，增长率分别为6.60%、5.50%和0.10%。在一般公共预算收入中，税收收入分别为631.42亿元、665.07亿元和653.73亿元。

根据《厦门市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，到2025年，厦门市地区生产总值五年平均增长率争取达到7%-7.5%；常住人口城镇化率达到89.5%；外贸进出口总额达8,000亿元人民币，五年平均增长率争取达到3.6%；入境旅游人数达600万人次，旅游收入超过3,700亿元，举办国际性会议达110场，

会展业经济效益达720亿元。总体来看，厦门市区域经济实力和财政实力持续增强，为公司发展提供了良好的外部环境。厦门已初步成为福建省重要的经济中心和闽东南中心城市，发挥着越来越重要的辐射与带动作用。

5、发行人具备较强管理及人力资源优势

发行人具有优秀的企业文化，强大的企业凝聚力，形成了高素质稳定的管理团队，在高度市场化的环境中不断成长，为企业的发展提供优质的人才保障。公司核心管理层的长期稳定对企业的持续稳定发展提供了重要支持，并且通过长期的业务实践，公司凝聚了一大批业务精英。管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务。

（四）公司经营方针和战略

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

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

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

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

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

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管

理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一、二线核心城市，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团、建发股份的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，不断探索房地产新的发展模式，满足人民合理住宅需求。

公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以全面贯彻落实党的二十大精神为统领，以落实中央延伸巡视整改为契机，不断丰富与改善盈利模式，深化专业化、市场化改革，全面构建核心竞争力，通过布局房地产行业全产业链布局，形成“房地产开发、城市更新改造（一级开发）、工程咨询监理、物业管理、商业运营、代建运营”全产业链主营业务架构，依托于大型国有企业背景结合上市矩阵，建发房产得以构建全产业链发展版图。

（五）公司主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

（1）公司的主营业务

本公司的经营范围为：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

（2）公司的业务简介

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团，形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程“洋唐居住区”、厦门最大的棚改项目“后埔-枋湖片区改造项目”等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

（3）公司相关业务资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。其中，发行人本部具备房地产开发一级资质。

表：发行人下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

序号	证书编号	企业名称	经营许可证	级别	授权单位
1	建开企[2007] 644 号	建发房地产集团有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	建开企[2024] 2549 号	厦门益悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	FDCA3502010054	厦门景裕珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
4	FDCA3502010053	厦门兆升珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
5	FDCA3502010007	厦门泓垚翊房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
6	FDCA3502010046	厦门兆汇垚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
7	FDCA3502010008	厦门泓垚盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
8	FDCA350201759	厦门兆蓉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
9	FDCA350201778	厦门兆投房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
10	FDCA350203764	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
11	FDCA350201888	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
12	FDCA350201897	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

		限公司			住房和城乡建设部
13	FDCA350201916	厦门锦深房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
14	FDCA350201927	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
15	FDCA350201928	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
16	FDCA350201931	厦门嘉富投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
17	FDCA350201930	厦门恒融晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
18	FDCA350201944	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
19	FDCA350201943	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
20	FDCA350201949	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
21	FDCA350201956	厦门兆利盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
22	FDCA350201969	厦门兆百俐房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
23	FDCA350201967	厦门兆和盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
24	FDCA350201962	厦门兆元盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
25	FDCA350201977	厦门添鹭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
26	FDCA350201986	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
27	FDCA350201990	厦门兆腾达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
28	FDCA350201978	厦门添兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
29	FDCA350201992	厦门兆和源房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
30	FDCA350201991	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
31	FDCA350200015	厦门兆析房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
32	FDCA350201983	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
33	FDCA350201981	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

34	FDCA350201968	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
35	FDCA3502010071	厦门添樾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
36	FDCA3502010079	厦门兆融晨房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
37	FDCA3502010083	厦门兆壺盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
38	FDCA3502010057	厦门谐醴置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
39	ZZYX-00430000000032	云霄兆福房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
40	ZZ-16680000264000	福建兆润房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
41	建开企[2021]2353 号	福建兆和房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
42	ZZ-17780000316000	福建兆联房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
43	ZZ-17900000321000	福建兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
44	ZZ-18020000331000	福建兆发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
45	ZZLH20210004	福建兆丰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
46	ZZLH-02740000000108	福建兆驰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
47	ZZCT-01050000000045	福建兆嘉房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
48	ZZCT-01090000000048	漳州泛华实业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
49	ZZDS20220007	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
50	ZZZP-02020000000113	福建兆睿房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
51	ZZZP-02180000349000	漳州兆澄房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
52	ZZ-18180000338000	福建兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
53	ZZYX20220036	漳州兆源房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
54	LY-12020001202000	龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
55	LY-10430001043000	龙岩利联房地产开发有限	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部

		公司			住房和城乡建设部
56	LY-01910000191000	龙岩利泓房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
57	建开企【2022】2402号	龙岩利瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
58	LY-12640000000000	龙岩利鸣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
59	LY-12650000000000	龙岩利昇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
60	LYZP-01040000000000	龙岩利惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
61	LYCT-01140001252000	龙岩利兆房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
62	ZZ-18290000345000	漳州兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
63	ZZ20220015	漳州兆赫房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
64	ZZ20220016	漳州兆融房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
65	ZZ20220038	漳州兆捷房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
66	ZZ20220064	漳州兆言房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
67	ZZ20230022	漳州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
68	ZZ20230023	漳州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
69	ZZ20230053	漳州兆达房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
70	PT-15220006789000	莆田兆玺置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
71	PTXY04150006789123	莆田兆融置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
72	PT-15920006789000	莆田兆鑫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
73	PT-15960006789000	莆田兆涵垚置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
74	PT-16030006789000	莆田兆宇置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
75	pt-16040006789000	莆田中玺投资有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
76	PT-15980006789000	莆田兆隼置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

77	PT-16110006789000	莆田兆璟置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
78	T-16240006789000	莆田兆万置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
79	PT-16340006789000	莆田兆骏鑫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
80	PT-16350006789000	莆田兆悦联置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
81	PT-16400006789000	莆田联兆润置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
82	QZ-21850000000018	泉州利龙置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
83	QZ-28210000000027	泉州兆悦置业有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
84	QZYC-01450000000000	泉州兆源置业有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
85	QZSS-02920000000121	石狮兆裕置业有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
86	QZNA-00020210518943	泉州兆磊置业有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
87	QZNA-05540000000000	南安市园区置业发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
88	QZSS-02980000000000	泉州兆恒置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
89	QZSS-02950000000000	泉州兆铭置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
90	QZ-29610000000000	泉州兆隆置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
91	QZ-29660000000000	泉州兆熙置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
92	QZ-29670000000000	泉州兆臻置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
93	QZNA-05720000000000	泉州兆昇置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
94	QZAX-02960002030000	泉州兆鹏置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
95	QZ-30040002032000	泉州兆翔置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
96	QZNA-05790002050000	泉州兆润置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
97	QZSS-03050002094000	泉州兆拓置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
98	QZAX-	泉州兆驰置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

	03070002101000				住房和城乡建设部
99	QZJJ-06470002091000	泉州兆颂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
100	QZJJ-06480002092000	泉州兆赫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
101	QZSS-03080002143000	泉州兆卓置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
102	赣建房开字 1864 号	江西兆骏房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
103	赣建房开字 2527 号	江西兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
104	赣建房开字 2497 号	江西亿凯房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
105	赣建房开字 0867 号	南昌嘉悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
106	赣建房开字 3282 号	江西兆荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
107	4501A3221	南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
108	4501A3081	南宁兆盈房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
109	4501A2823	南宁兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
110	4500A0634	南宁兆盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
111	4501A3159	南宁兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
112	4501A3110	南宁兆荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
113	4501A2935	南宁兆润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
114	4500A0429	柳州兆宸房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
115	粤房开证字贰 1310231	佛山市兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
116	粤房开证字贰 1310377	佛山市悦发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
117	粤房开证字贰 1310039	佛山市兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
118	粤房开证字贰 0100414	广州建穗房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
119	粤房开证字贰 0100284	广州市兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

120	粤房开证字贰 0100505	广州市兆旭房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
121	粤房开证字贰 0210304	建发房地产集团（深圳） 有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
122	粤房开证字贰 0310321	珠海斗门益发置业有限公 司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
123	粤房开证字贰 0310319	珠海悦发置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
124	粤房开证字贰 1200140	江门市建鑫置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
125	粤房开证明 1200015	江门市骏腾房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
126	粤房开证字贰 1311095	佛山市兆旭房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
127	粤房开证字贰 1311088	佛山市兆祥房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
128	粤房开证字贰 1311081	佛山市悦福房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
129	粤房开证字贰 1010445	东莞市兆禧房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
130	川建房企 51020008	成都盛和城置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
131	川建房企 51010178	成都兆鑫麟房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
132	510104DI342413973Z	成都兆和璟房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
133	510100DY3424Z	成都兆蓉禧房地产发开发 有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
134	510100DY3425Z	成都兆悦欣房地产发开发 有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
135	510106AE34214065	成都建发置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
136	09210757	重庆兆晟捷房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
137	09211026	重庆铁渝兆华房地产开发 有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
138	09211128	重庆兆祥房地产开发有限 公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
139	03211329	重庆兆衡房地产开发有限 公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
140	510112AJ442414887	成都兆和玥房地产开发有 限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住 房和城乡建设部
141	510116AL442414886	成都兆玥璟房地产开发有	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住

		限公司			住房和城乡建设部
142	510104AI342415209	成都兆欣晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
143	510105AH342415210	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
144	510100AY34246	成都兆弘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
145	黔房开字 A521100785	贵州浩宇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
146	黔房开字 A521100818	贵州瑞铭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
147	湘建房开（长）字第 0531700 号	建发房地产集团长沙有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
148	湘建房开（长）字第 0520044 号	长沙悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
149	湘建房开（新）字第 36200023 号	长沙兆泽房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
150	湘建房开（新）字第 36200029 号	长沙源茂置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
151	湘建房开（长）字第 0520022 号	长沙兆祥房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
152	湘建房开（长）字第 0420040 号	长沙兆欣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
153	湘建房开（长）字第 0520058 号	长沙兆辰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
154	湘建房开（新）字第 36200064 号	长沙兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
155	湘建房开（新）字第 36200103 号	长沙兆禧房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
156	湘建房开（益）字第 02200027 号	益阳悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
157	湘建房开（株）字第 04200011 号	株洲悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
158	沪房管（宝山）第 0000482 号	上海众承房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
159	沪房管（金山）第 0000473 号	上海益坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
160	沪房管（闵行）第 0000766 号	上海兆闵房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
161	沪房管（宝山）第 0000530 号	上海兆仁房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
162	沪房管（普陀）第 0000464 号	上海兆钊房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

163	沪房管开第 02651 号	上海兆祥崇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
164	沪房管（宝山）第 0000543 号	上海兆乾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
165	沪房管（金山）第 0000487 号	上海兆琰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
166	沪房管（闵行）第 0000798 号	上海浦锋房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
167	沪房管（闵行）第 0000800 号	上海古锋房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
168	沪房管开第 02609 号	上海兆珑房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
169	沪房管开第 02611 号	上海浦骁房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
170	沪房管开第 03234 号	上海盛兆荃房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
171	沪房管开第 03386 号	上海兆至房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
172	沪房管开第 03466 号	上海兆玖房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
173	沪房管开第 03642 号	上海兆钦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
174	沪房管开第 03690 号	上海锦兆利置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
175	沪房管（松江）第 000605 号	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
176	FDCA3502010038	厦门建垚悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
177	FDCA3502010039	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
178	南通 KF15264	南通兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
179	南通 KF15245	南通兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
180	南通 KF15717	南通兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
181	CY-A-X-2036	北京兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
182	CP-A-10321	北京兆昌房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
183	FT-A-10941	北京兆新房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
184	CP-A-10916	北京兆城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

		公司			住房和城乡建设部
185	SJ-A-6428	北京兆丰建融房地产置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
186	CP-A-11208	北京兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
187	SY-A-11123	北京兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
188	FA-A-12003	北京兆兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
189	HD-1-12062	北京兆盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
190	建开企[2021] 2246 号	苏州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	一级	中华人民共和国住房和城乡建设部
191	苏州 KF15173	苏州兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
192	苏州 KF16484	苏州兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
193	苏州 KF16575	苏州兆达房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
194	苏州 KF17494	苏州兆创房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
195	苏州 KF17554	苏州兆玥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
196	苏州 KF17383	苏州圣宏房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
197	苏州 KF17395	苏州友运房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
198	苏州 KF17614	苏州益恒房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
199	苏州 KF17635	苏州兆锦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
200	苏州 KF16624	张家港建丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
201	苏州 KF16462	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
202	苏州 KF16805	张家港建禧房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
203	苏州 KF17653	张家港建昕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
204	苏州 KF16436	常熟建尚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
205	苏州 KF15785	太仓建晋房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

206	苏州 KF16697	太仓建仓房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
207	苏州 KF17681	太仓建盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
208	苏州 KF16524	苏州鑫城发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
209	苏州 KF17737	苏州兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
210	苏州 KF17780	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
211	无锡 KF15113	无锡建腾房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
212	无锡 KF14860	无锡建升房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
213	无锡 KF14879	无锡建惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
214	无锡 KF14937	无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
215	无锡 KF14939	宜兴建宜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
216	无锡 KF15274	无锡兆昕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
217	无锡 KF14838	江阴建瓴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
218	无锡 KF14684	江阴鑫茂房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
219	南京 KF15443	南京兆祥房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
220	南京 KF15427	南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
221	南京 KF15128	南京兆盛房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
222	南京 KF15127	南京兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
223	南京 KF15592	南京德建置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
224	南京 KF15016	南京兆凯房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
225	南京 KF15595	南京灏盛置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
226	南京 KF15762	南京兆瀚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
227	宿迁 KF14581	宿迁兆信房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

		公司			住房和城乡建设部
228	宿迁 KF14472	宿迁兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
229	徐州 KF15470	徐州天晟和置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
230	淮安 KF14527	淮安兆丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
231	010220269	济南兆泉房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
232	010220300	济南兆发房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
233	010220266	济南兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
234	010220771	济南兆丰房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
235	盐城 KF15267	盐城兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
236	皖房 C20220081	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
237	皖房 N20220045	六安兆顺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
238	皖房 A20220688	合肥兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
239	皖房 A20230130	合肥兆胜房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
240	武东房开[2022]00101号	武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
241	鄂房开[2022]B20027号	黄石悦发房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
242	武房开[2023]00523号	武汉兆启房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
243	武房开[2024]00687号	武汉兆恒房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
244	武房开[2024]00721号	武汉兆弘房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
245	榕建政务许〔2022〕130号	连江融建房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
246	榕建政务许〔2022〕132号	连江兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
247	榕建政务许〔2022〕131号	连江兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
248	NPWY-0241000000241	武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

249	NPJY-01790000000003	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部
250	NP-062239000000000	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
251	NPJO-01540000000154	建瓯嘉景房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
252	NP-069000000000000	南平市兆荣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部
253	NP-062240000000000	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
254	NP-062100000000000	武夷山兆益房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
255	NP-JY-004800000000048	建阳嘉盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
256	NP-JY-01050000000105	建阳兆阳房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
257	FZ-09420000529000	福州兆兴房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
258	FZ-60100000714000	福州平晋房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
259	FZ-06630000381000	福建心家泊房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
260	FZ-62380000834000	福州兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
261	FZ-59860000700000	福州兆臻房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
262	榕建政务许〔2024〕84号	福州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
263	榕建政务许〔2021〕11号	福清兆荣房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
264	榕建政务许〔2022〕42号	福州兆晋房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
265	FZ-60460000739000	福州兆汇房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
266	榕建政务许〔2021〕40号	福清兆锦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
267	榕建政务许〔2021〕57号	福州兆硕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
268	FZ-70480000954000	福州兆坤房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
269	FZ-70390000944000	福州兆玺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
270	FZ-70400000945000	福州兆鑫房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

		公司			住房和城乡建设部
271	FZ-70090000912000	福州兆升房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
272	榕建政务许〔2023〕196号	福州兆悦房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
273	榕建政务许〔2023〕232号	福州兆旭房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
274	榕建政务许〔2024〕002号	福州兆顺房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
275	SMYA-02480000000248	永安兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	三级	中华人民共和国住房和城乡建设部
276	浙开二 1101-2023-2023-0206号	丽水兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
277	浙开二 0601-2021-2022-0072号	诸暨兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
278	浙开二 0101-2022-2022-0070号	杭州兆欣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
279	浙开二 0601-2021-2022-0110号	绍兴兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
280	浙开二 0101-2022-2022-0414号	杭州兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
281	浙开二 0101-2022-2022-0293号	桐庐兆禧房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
282	浙开二 0701-2022-2022-0325号	义乌兆盈房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
283	浙开二 0101-2022-2022-0798号	杭州兆越房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
284	浙开二 0101-2022-2022-0797号	杭州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
285	浙开二 0101-2023-2023-1186号	杭州启原置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
286	浙开二 0101-2023-2023-1215号	杭州启坤置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
287	浙开二 0101-2023-2023-1125号	杭州兆睿房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
288	浙开二 0401-2023-2023-0668号	嘉兴兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
289	浙开二 0101-2023-2023-1332号	杭州兆驰房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
290	浙开二 0101-2023-2023-1338号	杭州兆旭房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
291	浙开二 0101-2024-2024-1438号	杭州启欣置业有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

292	浙开二 0101-2024-2024-1439 号	杭州兆呈房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
293	浙开二 0101-2024-2024-1417 号	杭州兆源房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
294	浙开二 0101-2024-2024-1479 号	杭州兆东房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
295	浙开二 0101-2024-2024-1455 号	杭州兆乾房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
296	浙开二 0201-2021-2022-0399 号	宁波兆汇房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
297	浙开二 0201-2021-2022-0354 号	宁波兆瑞房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
298	浙开二 0201-2022-2022-0355 号	宁波兆信房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
299	浙开二 0201-2023-2023-0843 号	宁波兆诚房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
300	浙开二 0201-2023-2023-0956 号	宁波兆越房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
301	浙开二 1001-2022-2022-0244 号	台州兆汇房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
302	浙开二 1001-2022-2022-0034 号	台州兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
303	浙开二 1001-2023-2023-0484 号	台州方远兆诚房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
304	浙开二 1001-2023-2023-0513 号	台州兆润房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
305	浙开二 1001-2023-2023-0521 号	台州兆信房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
306	浙开暂 0304-2021-2021-0096 号	温州兆瓯房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定资质	中华人民共和国住房和城乡建设部
307	浙开二 0301-2022-2022-0095	温州兆家房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
308	浙开二 0301-2022-2022-0530	温州兆盛房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
309	浙开二 0301-2023-2023-0681 号	温州兆城房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
310	ND-16080000208000	宁德兆投房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
311	ND-16170000215000	宁德兆裕房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
312	ND-16250000221000	宁德兆恒房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
313	NDXP-	宁德兆荣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

	01580000000094				住房和城乡建设部
314	ND-16320000237000	宁德兆鸣房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
315	ND-16410000261000	宁德乾行房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
316	NDXP-01630000256000	霞浦兆顺房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
317	NDFA-01760000255000	福安兆禾房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
318	ND-16490000281000	宁德兆安房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
319	ND-16570000326000	宁德市兆通房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
320	ND-16520000286000	宁德兆福房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
321	FDCA350201460	厦门市禾山建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
322	FDCA350201959	厦门兆旭建设发展有限公司	房地产开发企业资质证书	暂定二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
323	FDCA350201659	厦门兆裕房地产开发有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
324	ZZLH-00830000000061	福建兆翔房地产有限公司	房地产开发企业资质证书	四级	中华人民共和国住房和城乡建设部
325	FDCA350201697	厦门建发兆信建设运营管理有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部
326	FDCA350201840	厦门建发建设运营管理有限公司	房地产开发企业资质证书	二级	中华人民共和国住房和城乡建设部

2、公司报告期内主营业务收入和成本构成

(1) 公司营业收入构成

近三年及一期，公司的营业收入按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司营业收入构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发业务	946,793.15	89.62	13,993,845.92	93.55	13,098,515.29	94.45	9,760,370.53	91.29
城市更新改造业务	-	-	538,727.37	3.60	351,659.38	2.54	573,471.05	5.36
其他业务	109,678.52	10.38	425,354.50	2.84	418,582.08	3.02	358,326.98	3.35
合计	1,056,471.67	100.00	14,957,927.79	100.00	13,868,756.75	100.00	10,692,168.56	100.00

注：其他业务收入中包含商业运营及物业管理、代建业务、工程管理服务业务收入。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司营业收入分别为 10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元、14,957,927.79 万元和 1,056,471.67 万元，公司的收入主要由房地产开发业务收入构成。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司实现房地产开发业务收入分别为 9,760,370.53 万元、13,098,515.29 万元、13,993,845.92 万元和 946,793.15 万元，占营业收入的比例分别为 91.29%、94.45%、93.55% 和 89.62%，主业地位突出。近年来，房地产开发业务逐步增长，主要得益于公司不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，房产销售收入确认规模增大。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司实现城市更新改造业务收入分别为 573,471.05 万元、351,659.38 万元、538,727.37 万元和 0.00 万元。公司城市更新改造业务主要系公司从事后埔-枋湖、钟宅项目改造。2023 年度，公司城市更新业务营业收入较上年度降幅较大，主要系 2023 年度公司收到的项目包干费较上年度减少，故城市更新改造业务收入确认存在波动。2025 年 1-3 月，公司无城市更新业务收入，主要系一季度暂未确认业务收入。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 358,326.98 万元、418,582.08 万元、425,354.50 万元和 109,678.52 万元。公司其他业务收入主要来源于商业运营及物业管理、代建业务、工程管理服务业务。

（2）公司营业成本构成

近三年及一期，公司的营业成本按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司营业成本构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
房地产开发业务	861,447.64	92.34	12,154,189.61	95.58	11,676,346.37	96.14	8,307,158.33	93.47
城市更新改造业务		-	336,068.68	2.64	247,144.12	2.03	397,091.30	4.47
其他业务	71,441.24	7.66	226,244.27	1.78	221,331.99	1.82	183,415.60	2.06
合计	932,888.88	100.00	12,716,502.57	100.00	12,144,822.48	100.00	8,887,665.23	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司营业成本分别为 8,887,665.23 万元、12,144,822.48 万元、12,716,502.57 万元和 932,888.88 万元。其中，房地产开发业务营业

成本占比最大。2022-2024年度及2025年1-3月，公司房地产开发业务营业成本分别为8,307,158.33万元、11,676,346.37万元、12,154,189.61万元和861,447.64万元，占营业成本的比例分别为93.47%、96.14%、95.58%和92.34%。近年来因房地产市场下行，公司房地产开发业务毛利下降，营业成本涨幅略高于营业收入。

3、公司报告期内主营业务毛利润构成及毛利率

近三年及一期，公司的毛利润和毛利率按业务分类如下表所示：

表：近三年及一期公司毛利构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发业务	85,345.51	9.01	1,839,656.31	13.15	1,422,168.92	10.86	1,453,212.20	14.89
城市更新改造业务	-	-	202,658.69	37.62	104,515.26	29.72	176,379.75	30.76
其他业务	38,237.28	34.86	199,110.23	46.81	197,250.09	47.12	174,911.38	48.81
合计	123,582.79	11.70	2,241,425.23	14.98	1,723,934.27	12.43	1,804,503.33	16.88

2022-2024年度及2025年1-3月，公司毛利润分别为1,804,503.33万元、1,723,934.27万元、2,241,425.23万元和123,582.79万元，随着发行人经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人毛利润维持平稳的水平。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司毛利率分别为 16.88%、12.43%、14.98%和 11.70%，其中房地产开发业务的毛利率分别为 14.89%、10.86%、13.15%和 9.01%，毛利率整体呈逐年波动下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

4、公司主要业务板块运营情况

(1) 房地产开发业务

房地产开发是发行人的核心业务板块。发行人具备国家一级房地产开发业务资质，在业内树立了享有盛誉的“打造钻石人生”品牌，并获得福建省著名商标、“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“中国房地产 50 强”、“中国房地产百强之星”、“福

建省建设厅首批房地产品牌企业”等多项殊荣。作为全国性房地产开发企业，发行人连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，2024 年位居克而瑞房地产全口径销售榜第 7 名。

1) 经营模式

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

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

按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 3%-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 2~5 年。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 6-12 个月，到获得消费者回款时间约 1 年到 2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

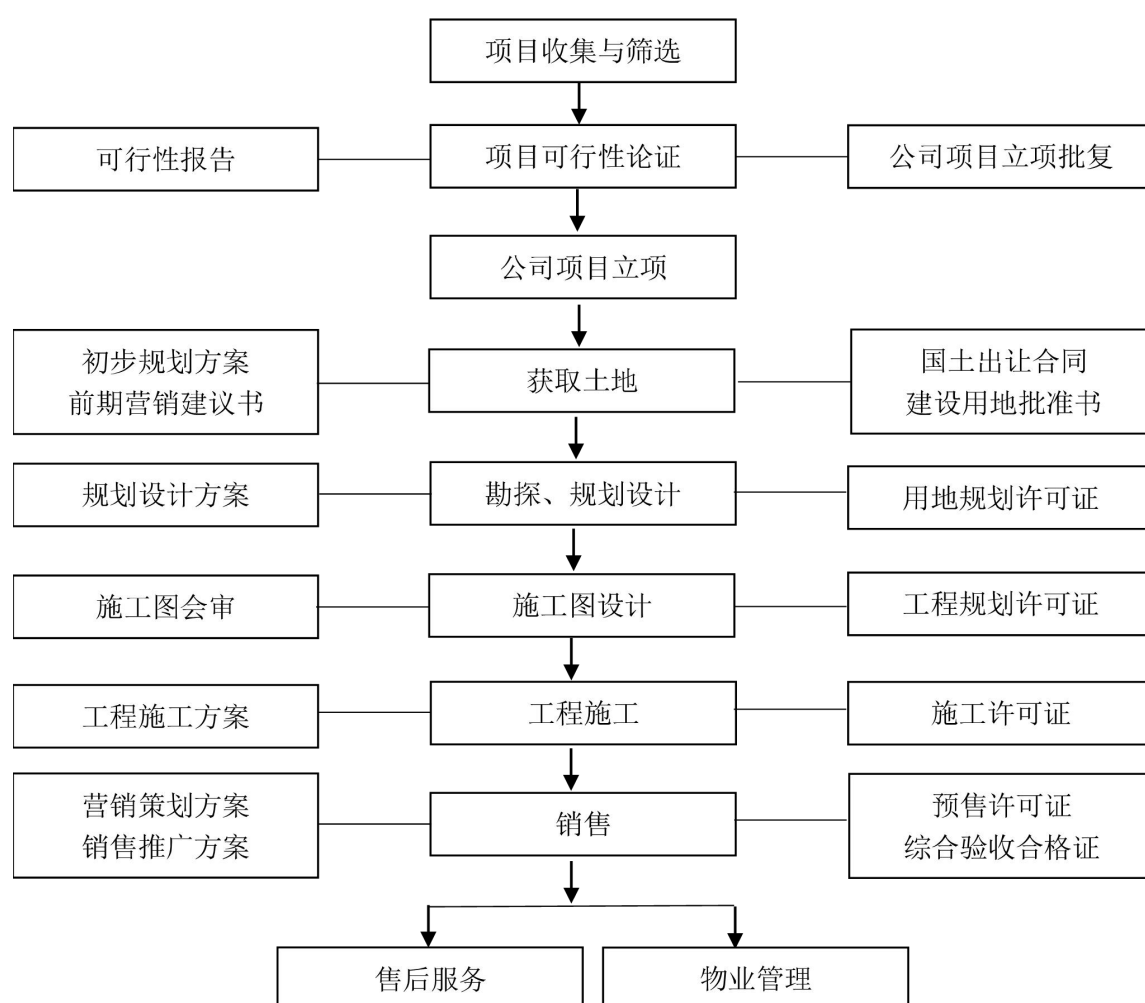
产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和

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。

2) 业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

图：发行人房地产开发业务流程图



3) 经营情况

发行人业务立足厦门市场，在巩固和扩大福建区域市场的基础上，适时向全国重点城市延伸，形成较为合理的全国战略布局。公司目前在福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市均有房

地产业务开展。

表：发行人最近三年及一期房地产开发经营情况表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
开发完成投资（亿元）	224.30	1,272.75	1,948.74	1,810.94
房屋新开工面积（万平方米）	88.84	631.56	908.62	929.06
房屋施工面积（万平方米）	1,781.42	1,735.87	2,271.65	2,811.17
房屋竣工面积（万平方米）	43.29	1,167.35	1,281.52	600.03
签约销售面积（万平方米）	126.39	645.91	903.45	839.48
土地储备情况（万平方米）	1,288.35	1,281.08	1,607.36	1,673.85
拿地平均成本（万元/平方米）	3.07	2.19	1.52	1.86
平均销售价格（万元/平方米）	2.53	2.07	2.09	2.12
签约销售金额（亿元）	319.36	1,335.08	1,891.34	1,781.99
结算面积（万平方米）	88.50	711.60	856.44	472.46
结算收入（亿元）	94.68	1,399.33	1,309.63	976.04
回款率	91.56%	101.70%	97.57%	95.62%

发行人最近三年及一期分地区收入构成情况如下：

表：发行人最近三年及一期分地区收入构成情况表

单位：亿元

地区名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建	32.92	27.96	593.11	512.49	477.55	414.12	509.50	420.17
湖南	3.92	3.84	59.10	50.35	45.56	40.56	18.27	18.23
上海	0.60	0.50	103.63	83.31	88.21	84.43	88.90	67.61
四川	0.30	0.32	104.84	78.95	107.14	88.81	0.62	0.88
广西	0.35	0.33	9.19	9.86	78.61	71.09	50.11	44.05
江苏	5.78	5.94	86.67	86.16	247.50	230.24	161.91	148.27
安徽	8.38	7.48	8.71	8.09	49.54	41.19	10.14	8.38
浙江	1.62	1.56	198.84	182.60	37.50	34.53	65.68	54.99
湖北	0.17	0.13	8.56	7.00	3.35	2.64	8.87	8.81
广东	19.39	18.62	20.25	22.33	47.83	47.37	55.66	53.90
贵州	16.50	14.87	0.74	0.18	27.99	22.75	6.36	5.42
山东	4.35	4.24	12.86	13.17	15.60	15.41	-	-
江西	0.05	0.04	61.11	50.79	14.53	13.44	-	-
北京	0.34	0.31	128.03	106.89	51.03	45.01	-	-
重庆	-	-	3.73	3.25	17.91	16.06	-	-
合计	94.68	86.14	1,399.38	1,215.42	1,309.85	1,167.63	976.04	830.72

① 报告期内已完工项目情况

截至 2025 年 3 月末，公司共有 162 个已完工项目，合计总可售面积达 2,197.04 万平方米，累计签约销售面积达 1,993.71 万平方米，累计签约销售金额达 4,340.30 亿元，已回款金额达 4,312.89 亿元。

表：发行人已完工房地产项目情况

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	已售金额	已回款金额	销售进度	项目批准情况
1	南京·金鼎湾	南京	住宅	5.15	4.43	23.20	23.14	86.02	A+B+C+D+E+F
2	漳州·和玺	漳州	住宅、商业	2.76	2.74	4.56	4.56	99.54	A+B+C+D+E+F
3	莆田·玖华府	莆田	住宅、商业	8.57	8.18	9.98	10.01	95.45	A+B+C+D+E+F
4	云霄·云玺	漳州	住宅、商业	12.20	11.73	10.13	8.89	96.17	A+B+C+D+E+F
5	霞浦·望潮府	宁德	住宅、商业	14.48	12.99	12.33	12.22	89.73	A+B+C+D+E+F
6	厦门·叁里云庐	厦门	住宅、商业	16.89	16.45	37.18	37.01	97.41	A+B+C+D+E+F
7	龙岩·漳平文著	龙岩	住宅、商业	15.07	10.70	8.55	8.48	70.99	A+B+C+D+E+F
8	福清·璟云	福州	住宅、商业	3.89	3.87	5.98	5.96	99.63	A+B+C+D+E+F
9	宁德·书香府邸	宁德	住宅、商业	21.60	20.08	26.06	26.05	92.97	A+B+C+D+E+F
10	上海·熙和府	上海	住宅	10.26	8.42	36.68	36.68	82.06	A+B+C+D+E+F
11	福州·缦云	福州	住宅、商业	4.06	4.02	12.54	12.54	98.89	A+B+C+D+E+F
12	南宁·养云	南宁	住宅、商业	9.51	9.09	13.16	13.18	95.57	A+B+C+D+E+F
13	成都·和鸣	成都	住宅、商业	17.67	13.83	31.11	30.82	78.29	A+B+C+D+E+F
14	成都·天府养云	成都	住宅、商业	12.06	9.88	27.56	27.43	81.89	A+B+C+D+E+F
15	成都·观唐映月	成都	住宅	33.33	27.57	68.65	68.53	82.72	A+B+C+D+E+F
16	厦门·文澜春晓	厦门	住宅、商业	11.76	11.72	28.25	28.25	99.66	A+B+C+D+E+F
17	南宁·和鸣	南宁	住宅、商业	13.59	13.25	9.03	9.00	97.47	A+B+C+D+E+F
18	厦门·五缘湾玺	厦门	住宅、商业	6.32	6.30	36.27	36.27	99.55	A+B+C+D+E+F
19	绍兴·棠颂和鸣	绍兴	住宅、商业	9.26	6.77	26.72	27.00	73.11	A+B+C+D+E+F
20	成都·央著	成都	住宅、商业	11.96	9.85	27.07	27.05	82.32	A+B+C+D+E+F
21	柳州·磐龙府	柳州	住宅、商业	9.42	9.13	9.82	9.82	96.85	A+B+C+D+E+F
22	温州·文澜府邸	温州	住宅、商业	6.62	5.06	13.49	13.47	76.46	A+B+C+D+E+F
23	南安·官桥和玺	泉州	住宅、商业	20.71	20.71	17.80	17.76	100.00	A+B+C+D+E+F
24	南宁·和悦	南宁	住宅	7.29	6.94	5.52	5.51	95.17	A+B+C+D+E+F
25	泉州·鲤城禧院	泉州	住宅	9.47	8.80	8.73	8.43	92.87	A+B+C+D+E+F
26	南昌·祥云悦府	南昌	住宅、商业	20.02	16.93	28.51	28.50	84.57	A+B+C+D+E+F
27	上饶·楮溪府	上饶	住宅	11.98	11.97	7.15	7.15	99.89	A+B+C+D+E+F
28	温州·君兰和著	温州	住宅、商业	8.07	7.57	17.31	17.11	93.72	A+B+C+D+E+F
29	莆田·文著	莆田	住宅、商业	15.45	12.67	11.35	11.27	82.02	A+B+C+D+E+F
30	上饶·央著	上饶	住宅	20.51	20.51	14.24	14.17	100.00	A+B+C+D+E+F
31	杭州·缦云	杭州	住宅、商业	6.01	4.69	16.83	17.49	78.01	A+B+C+D+E+F
32	武夷山·文澜府	南平	住宅、商业	13.48	12.31	10.44	10.23	91.38	A+B+C+D+E+F
33	福州·君兰和鸣	福州	住宅、商业	9.93	8.71	22.59	22.60	87.71	A+B+C+D+E+F

34	宜兴·和玺	无锡	住宅、商业	12.89	9.53	18.12	17.82	73.98	A+B+C+D+E+F
35	杭州·桐庐悦庐	杭州	住宅	6.06	5.02	10.36	10.63	82.78	A+B+C+D+E+F
36	漳州·西湖观澜	漳州	住宅、商业	10.66	9.04	8.66	8.40	84.81	A+B+C+D+E+F
37	佛山·和玺园	佛山	住宅、商业	17.35	16.09	17.26	17.25	92.73	A+B+C+D+E+F
38	九江·八里府	九江	住宅	11.24	11.17	9.12	9.02	99.36	A+B+C+D+E+F
39	台州·玖珑和玺	台州	住宅、商业	4.15	3.43	9.85	9.85	82.62	A+B+C+D+E+F
40	济南·天玺	济南	住宅	19.32	17.92	14.76	14.74	92.75	A+B+C+D+E+F
41	济南·玖熙府	济南	住宅	16.16	14.32	13.58	13.55	88.63	A+B+C+D+E+F
42	北京·望京养云	北京	住宅、商业	7.00	5.86	36.93	36.80	83.66	A+B+C+D+E+F
43	福清·养云	福州	住宅、商业	7.32	6.73	8.55	8.02	91.96	A+B+C+D+E+F
44	合肥·珩和府	合肥	住宅、商业	19.26	17.73	39.41	39.13	92.05	A+B+C+D+E+F
45	江门·和玺	江门	住宅	14.77	14.49	15.12	15.04	98.12	A+B+C+D+E+F
46	莆田·观澜云著	莆田	住宅、商业	10.20	8.16	15.79	15.83	79.98	A+B+C+D+E+F
47	厦门·五缘樾月	厦门	住宅、商业	12.40	10.93	68.10	67.78	88.13	A+B+C+D+E+F
48	上海·和玺	上海	住宅	5.78	4.02	12.62	12.62	69.57	A+B+C+D+E+F
49	漳州·漳浦鹿溪映月	漳州	住宅、商业	7.44	7.39	4.68	4.68	99.31	A+B+C+D+E+F
50	漳州·角美和悦	漳州	住宅、商业	11.43	10.97	15.38	15.39	96.00	A+B+C+D+E+F
51	贵阳·建发和玺	贵阳	住宅、商业	22.95	18.47	19.63	19.57	80.46	A+B+C+D+E+F
52	贵阳·建发央著	贵阳	住宅、商业	23.96	19.70	17.26	17.25	82.22	A+B+C+D+E+F
53	漳浦·建发玺院	漳州	住宅、商业	55.93	55.83	38.73	38.74	99.83	A+B+C+D+E+F
54	龙岩·云著	龙岩	住宅	23.95	22.21	26.71	26.35	92.76	A+B+C+D+E+F
55	宁波·春江悦	宁波	住宅、商业	13.35	11.95	41.77	41.97	89.50	A+B+C+D+E+F
56	龙岩·和鸣	龙岩	住宅、商业	10.99	10.20	10.99	10.96	92.74	A+B+C+D+E+F
57	莆田·仙游悦鸣苑	莆田	住宅、商业	8.37	8.37	5.87	5.26	100.00	A+B+C+D+E+F
58	宁波·养云	宁波	住宅	5.42	5.22	19.89	19.89	96.25	A+B+C+D+E+F
59	南京·和章府	南京	住宅	6.41	6.14	9.62	9.63	95.72	A+B+C+D+E+F
60	泉州·南安映月	泉州	住宅、商业	28.10	28.05	30.08	29.93	99.82	A+B+C+D+E+F
61	南通·鸿璟园	南通	住宅、商业	17.52	13.83	21.29	21.26	78.91	A+B+C+D+E+F
62	福州·璟云	福州	住宅、商业	12.60	12.05	41.33	41.38	95.62	A+B+C+D+E+F
63	上海·苏河望	上海	住宅	10.22	7.36	76.11	76.01	72.04	A+B+C+D+E+F
64	南通·御珑湾	南通	住宅	13.98	12.70	20.44	20.40	90.84	A+B+C+D+E+F
65	苏州·璟萃	苏州	住宅	14.43	14.05	34.24	34.22	97.37	A+B+C+D+E+F
66	南平·建阳和鸣	南平	住宅、商业	10.40	10.11	9.02	8.45	97.16	A+B+C+D+E+F
67	厦门·湾璟	厦门	住宅	8.14	8.14	27.07	27.07	100.00	A+B+C+D+E+F
68	泉州·永春泊月	泉州	住宅、商业	14.60	14.59	14.31	14.32	99.96	A+B+C+D+E+F
69	宁德·时代璟城	宁德	住宅、商业	19.28	18.61	23.03	22.95	96.53	A+B+C+D+E+F
70	诸暨·养云	绍兴	住宅、商业	3.58	3.58	8.40	8.40	99.96	A+B+C+D+E+F
71	宁德·天行缦云	宁德	住宅	16.34	16.01	21.94	21.95	97.98	A+B+C+D+E+F
72	霞浦·书香府	宁德	住宅	13.39	13.34	13.94	13.90	99.64	A+B+C+D+E+F
73	莆田·和鸣兰溪	莆田	住宅、商业	10.86	10.03	18.48	18.48	92.34	A+B+C+D+E+F
74	龙岩·文璟	龙岩	住宅、商业	12.22	11.03	14.17	14.17	90.25	A+B+C+D+E+F

75	无锡·静学和鸣	无锡	住宅	24.41	22.50	41.42	41.30	92.18	A+B+C+D+E+F
76	南京·和著府	南京	住宅	12.02	11.40	20.95	20.95	94.79	A+B+C+D+E+F
77	佛山·建发和鸣苑	佛山	住宅	11.85	11.61	24.93	24.94	97.97	A+B+C+D+E+F
78	南宁·和玺	南宁	住宅、商业	7.95	7.50	8.57	8.57	94.39	A+B+C+D+E+F
79	成都·央玺	成都	住宅	33.14	25.92	83.85	83.85	78.22	A+B+C+D+E+F
80	重庆·和玺	重庆	住宅、商业	15.27	10.96	18.78	18.59	71.75	A+B+C+D+E+F
81	厦门·五缘映月	厦门	住宅	6.37	6.35	38.10	38.10	99.71	A+B+C+D+E+F
82	厦门·海沧和玺	厦门	住宅、商业	11.50	11.49	37.08	37.08	99.91	A+B+C+D+E+F
83	北京·长安和玺	北京	住宅	8.36	8.36	50.93	50.93	99.90	A+B+C+D+E+F
84	杭州·书香印翠	杭州	住宅	6.30	6.23	29.29	29.29	98.84	A+B+C+D+E+F
85	南平·建阳和玺	南平	住宅、商业	9.55	9.54	10.39	10.37	99.88	A+B+C+D+E+F
86	宁德·和玺	宁德	住宅	20.36	19.82	25.82	25.82	97.33	A+B+C+D+E+F
87	厦门·缙云	厦门	住宅、商业	13.52	13.51	55.07	55.03	99.96	A+B+C+D+E+F
88	厦门·书香府邸	厦门	住宅、商业	11.01	10.97	34.86	34.86	99.65	A+B+C+D+E+F
89	无锡·泊月湾	无锡	住宅、商业	22.26	21.92	39.13	39.13	98.47	A+B+C+D+E+F
90	苏州·园玺	苏州	住宅	16.97	16.80	40.96	40.96	99.03	A+B+C+D+E+F
91	南京·珺和府	南京	住宅	8.28	8.19	41.06	41.08	98.90	A+B+C+D+E+F
92	上海·浦上湾	上海	住宅	7.12	6.57	21.19	21.20	92.26	A+B+C+D+E+F
93	无锡·上院	无锡	住宅	29.85	28.02	55.71	55.66	93.89	A+B+C+D+E+F
94	上海·泗水和鸣	上海	住宅、商业	14.52	11.24	48.67	48.64	77.46	A+B+C+D+E+F
95	厦门·养云	厦门	住宅、商业	22.60	22.60	129.01	128.99	99.99	A+B+C+D+E+F
96	南宁·建发央玺	南宁	住宅、商业	28.29	24.64	47.08	47.08	87.08	A+B+C+D+E+F
97	厦门·和鸣	厦门	住宅、商业	10.34	10.31	25.85	25.85	99.73	A+B+C+D+E+F
98	长沙·松雅院	长沙	住宅、商业	29.46	22.72	25.32	25.30	77.11	A+B+C+D+E+F
99	莆田·玉湖壹号	莆田	住宅	9.19	9.19	14.78	14.78	100.00	A+B+C+D+E+F
100	长沙·江山悦	长沙	住宅、商业	49.54	46.48	58.32	58.34	93.83	A+B+C+D+E+F
101	长泰·建发山湖院	漳州	住宅	7.42	7.26	11.24	11.18	97.74	A+B+C+D+E+F
102	厦门·和著	厦门	住宅、商业	13.50	13.29	38.48	38.43	98.45	A+B+C+D+E+F
103	南宁·五象印月	南宁	住宅、商业	22.16	20.90	44.26	44.23	94.32	A+B+C+D+E+F
104	南京·玖熙府	南京	住宅	21.16	21.15	33.91	33.92	99.96	A+B+C+D+E+F
105	厦门·建发玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.59	106.08	106.04	99.90	A+B+C+D+E+F
106	上海·央玺	上海	住宅	14.46	13.82	69.52	69.46	95.55	A+B+C+D+E+F
107	武汉·玺悦	武汉	住宅、商业	20.27	18.35	23.71	23.71	90.50	A+B+C+D+E+F
108	广州·建发央玺	广州	住宅、商业	14.80	12.46	52.85	52.90	84.19	A+B+C+D+E+F
109	珠海·建发悦玺	珠海	住宅、商业	9.88	8.11	13.84	12.98	82.08	A+B+C+D+E+F
110	武汉·玺院	武汉	住宅、商业	10.27	9.60	17.65	17.66	93.50	A+B+C+D+E+F
111	珠海·建发央璟	珠海	住宅	6.81	6.54	21.09	21.04	96.08	A+B+C+D+E+F
112	太仓·建发天境湾	苏州	住宅、商业	20.13	20.13	32.73	32.70	100.00	A+B+C+D+E+F
113	漳州·建发央誉	漳州	住宅、商业	12.33	12.27	18.33	18.35	99.53	A+B+C+D+E+F
114	宁德·建发天行	宁德	住宅、商业	24.03	21.68	24.14	24.14	90.22	A+B+C+D+E+F

	玺院								
115	长沙·泊悦	长沙	住宅、商业	15.72	15.29	16.07	16.08	97.24	A+B+C+D+E+F
116	长汀·央玺	龙岩	住宅	8.79	8.79	10.09	10.09	100.00	A+B+C+D+E+F
117	长沙·养云	长沙	住宅、商业	20.82	18.15	32.63	32.29	87.17	A+B+C+D+E+F
118	长沙·玖洲观澜	长沙	住宅、商业	24.92	23.12	26.92	26.93	92.79	A+B+C+D+E+F
119	漳州·养云	漳州	住宅、商业	8.58	8.58	16.49	16.49	99.97	A+B+C+D+E+F
120	漳州·西湖泊月	漳州	住宅、商业	10.10	9.73	11.80	11.65	96.30	A+B+C+D+E+F
121	漳州·缦云	漳州	住宅、商业	21.49	20.67	24.85	24.83	96.21	A+B+C+D+E+F
122	徐州·和玺	徐州	住宅	11.75	10.61	18.69	18.69	90.30	A+B+C+D+E+F
123	无锡·和著	无锡	住宅、商业	5.81	1.66	2.67	2.65	28.52	A+B+C+D+E+F
124	台州·玖珑和玺二期	台州	住宅、商业	11.76	7.61	23.82	20.99	64.73	A+B+C+D+E+F
125	苏州·和萃	苏州	住宅	16.08	10.83	24.55	24.08	67.35	A+B+C+D+E+F
126	上海·缦云	上海	住宅	10.44	7.13	48.45	48.45	68.25	A+B+C+D+E+F
127	上海·缦玥	上海	住宅	3.61	2.32	15.77	15.77	64.24	A+B+C+D+E+F
128	上海·璟院	上海	住宅	12.42	8.81	78.51	78.51	70.97	A+B+C+D+E+F
129	上海·古美华庭	上海	住宅	7.74	5.24	43.23	43.23	67.72	A+B+C+D+E+F
130	厦门·壹里	厦门	住宅、商业	7.92	7.67	47.41	47.21	96.80	A+B+C+D+E+F
131	厦门·五缘灏月	厦门	住宅	6.18	5.81	34.78	34.22	93.98	A+B+C+D+E+F
132	厦门·书香泊月	厦门	住宅、商业	6.81	6.77	12.21	11.77	99.41	A+B+C+D+E+F
133	厦门·缦玥长滩	厦门	住宅、商业	19.31	19.15	56.25	55.62	99.18	A+B+C+D+E+F
134	厦门·璟云	厦门	住宅	5.76	5.40	15.65	15.58	93.71	A+B+C+D+E+F
135	厦门·湖畔润璟	厦门	住宅、商业	6.21	5.59	33.16	33.03	89.91	A+B+C+D+E+F
136	厦门·湖畔九境	厦门	住宅、商业	10.06	9.39	53.84	53.20	93.35	A+B+C+D+E+F
137	泉州·养云	泉州	住宅	12.70	12.70	19.47	19.47	100.00	A+B+C+D+E+F
138	泉州·南安缦云	泉州	住宅	13.81	13.80	15.53	15.51	99.90	A+B+C+D+E+F
139	泉州·和著	泉州	住宅、商业	29.26	28.95	36.72	36.11	98.94	A+B+C+D+E+F
140	莆田·书香府	莆田	住宅、商业	39.86	39.49	41.06	31.18	99.07	A+B+C+D+E+F
141	莆田·缦云	莆田	住宅、商业	6.45	6.34	9.28	9.28	98.28	A+B+C+D+E+F
142	莆田·兰溪云悦	莆田	住宅、商业	4.83	4.16	5.41	5.13	86.11	A+B+C+D+E+F
143	宁波·缦云	宁波	住宅、商业	13.86	13.37	51.58	51.38	96.44	A+B+C+D+E+F
144	南京·兰亭和颂	南京	住宅	9.11	5.73	16.99	16.67	62.89	A+B+C+D+E+F

145	南昌·养云	南昌	住宅、商业	12.47	12.43	20.43	20.42	99.72	A+B+C+D+E+F
146	南昌·缦云	南昌	住宅、商业	16.72	16.69	27.95	27.94	99.78	A+B+C+D+E+F
147	六安·玖熙府	六安	住宅	20.59	19.34	16.20	16.09	93.91	A+B+C+D+E+F
148	九江·南湖印	九江	住宅、商业	4.00	3.92	3.94	3.88	97.89	A+B+C+D+E+F
149	杭州·江月望云	杭州	住宅	12.91	12.64	64.92	64.86	97.91	A+B+C+D+E+F
150	杭州·江华玺云	杭州	住宅	9.11	9.01	56.54	56.45	98.93	A+B+C+D+E+F
151	杭州·东新天泱雅筑	杭州	住宅、商业	6.19	4.45	10.74	10.68	71.92	A+B+C+D+E+F
152	广州·明珠湾玺	广州	住宅、商业	10.14	4.22	13.10	12.73	41.65	A+B+C+D+E+F
153	福州·玺云	福州	住宅、商业	14.46	14.45	47.46	47.40	99.97	A+B+C+D+E+F
154	福州·朗云一区	福州	住宅	1.97	1.97	9.21	9.21	100.00	A+B+C+D+E+F
155	福州·朗云二区	福州	住宅	1.99	1.96	8.42	8.42	98.46	A+B+C+D+E+F
156	福安·和玺	宁德	住宅、商业	9.96	9.95	9.93	9.88	99.92	A+B+C+D+E+F
157	北京·珺和府	北京	住宅、商业	9.61	8.24	42.92	42.69	85.70	A+B+C+D+E+F
158	北京·璟院	北京	住宅	8.90	8.56	55.77	55.65	96.24	A+B+C+D+E+F
159	蚌埠·磐龙院	蚌埠	住宅	27.66	23.44	27.25	27.18	84.75	A+B+C+D+E+F
160	义乌·江映月	义乌	住宅、商业	14.01	7.38	25.27	24.22	52.70	A+B+C+D+E+F
161	福州·汇成新时代大厦	福州	商业	7.41	-	-	-	-	A+B+C+D+E+F
162	漳州·长泰区2020P04商业地块	漳州	商业	0.11	-	-	-	-	A+B+C+D+E+F
合计				2,197.04	1,993.71	4,340.30	4,312.89	-	

注：项目批准情况六证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书。

② 在建项目情况

截至 2025 年 3 月末，公司共有 127 个在建项目，主要位于福建、北京、上海、江苏、浙江、安徽、湖南、湖北、四川、重庆、贵州、广西、广东、江西等多个省市，总可售面积达 1,910.84 万平方米，总投资金额达 3,924.74 亿元。

表：发行人在建房地产项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积	总投资额	已完成投资	未来三年投资计划	项目批准情况
1	宁波·璞云	宁波	住宅、商业	2023 年-2025 年	5.34	163,273.00	142,207.98	21,065.02	A+B+C+D+E
2	苏州·青云上	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.78	126,182.00	113,469.21	12,712.79	A+B+C+D+E
3	厦门·五缘海悦	厦门	住宅、商业	2023 年-2025 年	11.84	537,476.00	476,891.61	60,584.39	A+B+C+D+E
4	杭州·云熙	杭州	住宅	2023 年-2025 年	11.38	301,707.00	265,922.48	35,784.52	A+B+C+D+E
5	苏州·朗云	苏州	住宅	2023 年-2025 年	14.01	485,920.00	429,162.94	56,757.06	A+B+C+D+E
6	漳州·西湖望月	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.36	92,084.00	78,816.26	13,267.74	A+B+C+D+E
7	漳州·朗云	漳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	20.01	191,980.00	165,006.88	26,973.12	A+B+C+D+E
8	杭州·萃栖云庐	杭州	住宅	2023 年-2026 年	10.37	269,596.00	238,374.27	31,221.73	A+B+C+D+E
9	台州·缙云	台州	住宅、商业	2023 年-2025 年	18.51	296,178.00	235,458.53	60,719.47	A+B+C+D+E
10	徐州·天瑞	徐州	住宅	2023 年-2026 年	14.24	297,780.00	233,542.24	64,237.76	A+B+C+D+E
11	南宁·缙云	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	2.78	48,538.00	44,251.77	4,286.23	A+B+C+D+E
12	泉州·南安朗云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	5.73	56,849.00	43,897.01	12,951.99	A+B+C+D+E
13	泉州·南安璞云	泉州	住宅	2023 年-2026 年	9.97	97,509.00	70,412.93	27,096.07	A+B+C+D+E
14	丽水·养云	丽水	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.42	152,461.00	142,746.34	9,714.66	A+B+C+D+E
15	宁德·云熙	宁德	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.58	81,260.00	75,192.44	6,067.56	A+B+C+D+E
16	上海·印象青城	上海	住宅	2023 年-2026 年	44.43	1,321,995.00	917,392.99	404,602.01	A+B+C+D+E
17	无锡·青江悦府	无锡	住宅、商业	2023 年-2025 年	7.02	145,386.00	124,624.43	20,761.57	A+B+C+D+E
18	无锡·玺云	无锡	住宅	2023 年-2026 年	10.43	311,224.00	238,149.27	73,074.73	A+B+C+D+E
19	杭州·云启之江	杭州	住宅、商业	2023 年-2026 年	50.96	2,043,066.80	1,328,069.67	714,997.13	A+B+C+D+E
20	成都·玺宸和著	成都	住宅	2023 年-2025 年	7.08	121,908.00	104,189.78	17,718.22	A+B+C+D+E
21	成都·缙云	成都	住宅	2023 年-2026 年	10.11	185,969.00	157,201.29	28,767.71	A+B+C+D+E
22	重庆·缙云	重庆	住宅	2023 年-2025 年	4.13	79,429.00	61,867.86	17,561.14	A+B+C+D+E

23	合肥·翡翠云璟	合肥	住宅、商业	2023 年-2026 年	24.39	495,210.00	365,918.86	129,291.14	A+B+C+D+E
24	张家港·云湖上	苏州	住宅	2023 年-2026 年	17.67	286,512.00	223,753.55	62,758.45	A+B+C+D+E
25	莆田·璞云	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.49	162,815.00	148,015.02	14,799.98	A+B+C+D+E
26	南京·璞云府	南京	住宅	2023 年-2026 年	11.22	448,926.00	379,011.33	69,914.67	A+B+C+D+E
27	太仓·朗月	苏州	住宅	2023 年-2025 年	12.57	284,002.00	216,517.69	67,484.31	A+B+C+D+E
28	泉州·石狮璞玥东方	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	9.81	81,759.00	65,173.79	16,585.21	A+B+C+D+E
29	南昌·朗云	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	22.20	223,618.00	172,332.40	51,285.60	A+B+C+D+E
30	北京·观云	北京	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.11	267,877.00	231,803.31	36,073.69	A+C+D+E
31	长沙·缦云	长沙	住宅、商业	2023 年-2025 年	18.42	294,314.00	229,843.65	64,470.35	A+B+C+D+E
32	龙岩·缦云	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	11.32	153,667.00	126,753.10	26,913.90	A+B+C+D+E
33	嘉兴·桐乡缦云	嘉兴	住宅	2023 年-2026 年	10.30	182,567.00	142,445.96	40,121.04	A+B+C+D+E
34	南安·璞玥云山	泉州	住宅	2023 年-2025 年	3.92	40,497.00	31,688.38	8,808.62	A+B+C+D+E
35	南昌·九龙观唐	南昌	商业	2023 年-2025 年	36.09	722,487.00	271,077.14	451,409.86	A+B+C+D+E
36	苏州·檀府	苏州	住宅	2023 年-2026 年	13.39	258,079.00	196,097.43	61,981.57	A+B+C+D+E
37	福州·悦湖	福州	住宅	2023 年-2025 年	7.95	107,873.00	86,719.62	21,153.38	A+B+C+D+E
38	东莞·缦云	东莞	住宅	2023 年-2026 年	6.05	223,945.00	193,020.26	30,924.74	A+B+C+D+E
39	南宁·玺院三期地块	南宁	住宅、商业	2023 年-2026 年	3.44	23,884.00	19,741.27	4,142.73	A+B+C+D+E
40	晋江·湾海	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.43	93,583.00	73,160.35	20,422.65	A+B+C+D+E
41	台州·养云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.30	189,178.00	139,977.99	49,200.01	A+B+C+D+E
42	厦门·五缘湾海	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.77	274,425.00	250,443.59	23,981.41	A+B+C+D+E
43	泉州·安溪央玺	泉州	住宅、商业	2022 年-2025 年	12.58	124,410.00	108,290.18	16,119.82	A+B+C+D+E
44	宁德·天行时代	宁德	住宅、商业	2022 年-2026 年	12.69	117,699.00	99,189.33	18,509.67	A+B+C+D+E
45	北京·文源府	北京	住宅、商业	2022 年-2025 年	11.61	459,810.00	426,921.97	32,888.03	A+C+D+E
46	苏州·缦云澜庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	14.90	521,946.00	475,560.03	46,385.97	A+B+C+D+E
47	南京·缦云	南京	住宅	2022 年-2025 年	7.21	355,489.00	311,203.24	44,285.76	A+B+C+D+E
48	苏州·缦月华庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	6.01	220,843.00	204,974.31	15,868.69	A+B+C+D+E
49	福州·璞云	福州	住宅、商业	2022 年-2025 年	8.47	293,675.00	255,328.33	38,346.67	A+B+C+D+E

50	武汉·朗玥	武汉	住宅	2022年-2025年	8.12	237,208.00	197,555.14	39,652.86	A+B+C+D+E
51	贵阳·书香府	贵阳	住宅、商业	2021年-2025年	32.78	308,815.00	244,407.20	64,407.80	A+B+C+D+E
52	厦门·湖滨里	厦门	商业	2022年-2026年	12.59	670,288.00	541,168.60	129,119.40	A+B+C+D+E
53	上海·观唐府	上海	住宅	2022年-2025年	21.52	408,708.00	363,013.11	45,694.89	A+B+C+D+E
54	黄石·和玺	黄石	住宅、商业	2021年-2025年	51.16	344,587.00	225,067.81	119,519.19	A+B+C+D+E+F
55	莆田·棠颂和府	莆田	住宅、商业	2021年-2025年	30.87	413,627.00	372,958.74	40,668.26	A+B+C+D+E
56	江阴·珺和府	无锡	住宅、商业	2021年-2027年	26.94	423,794.00	307,975.85	115,818.15	A+B+C+D+E+F
57	宿迁·文瀚府	宿迁	住宅	2021年-2025年	25.95	581,917.00	508,140.83	73,776.17	A+B+C+D+E+F
58	益阳·央著	益阳	住宅、商业	2021年-2025年	40.29	268,483.00	236,550.87	31,932.13	A+B+C+D+E+F
59	长沙·和著	长沙	住宅、商业	2021年-2025年	32.74	323,892.00	253,517.47	70,374.53	A+B+C+D+E+F
60	江阴·天敌湾	无锡	住宅	2021年-2026年	34.24	667,748.00	580,614.52	87,133.48	A+B+C+D+E+F
61	南昌·朝阳九里	南昌	商业	2021年-2025年	13.86	131,297.00	66,033.84	65,263.16	A+B+C+D+E
62	南昌·大悦城	南昌	商业	2021年-2025年	11.54	148,014.00	59,525.00	88,489.00	A+B+C+D+E
63	佛山·三堂锦园	佛山	住宅、商业	2021年-2025年	17.69	355,843.00	325,012.57	30,830.43	A+B+C+D+E
64	盐城·珺和府	盐城	住宅	2021年-2026年	17.71	206,402.00	158,267.45	48,134.55	A+B+C+D+E
65	宿迁·誉璟湾	宿迁	住宅	2021年-2026年	35.12	484,821.00	384,874.38	99,946.62	A+B+C+D+E+F
66	淮安·天玺湾	淮安	住宅、商业	2020年-2025年	51.76	744,875.00	654,896.13	89,978.87	A+B+C+D+E+F
67	贵阳·缦云	贵阳	住宅、商业	2020年-2026年	18.68	151,369.00	89,374.52	61,994.48	A+B+C+D+E
68	株洲·央著	株洲	住宅、商业	2020年-2026年	98.42	722,041.00	504,924.08	217,116.92	A+B+C+D+E+F
69	建阳·叁里云庐	南平	住宅、商业	2020年-2025年	28.68	269,038.00	189,934.96	79,103.04	A+B+C+D+E+F
70	温州·翰林九境	温州	住宅、商业	2021年-2025年	37.14	867,181.00	764,423.63	102,757.37	A+B+C+D+E+F
71	厦门·云启东方	厦门	住宅、商业	2023年-2026年	3.85	179,069.00	150,181.61	28,887.39	A+B+C+D+E
72	厦门·五缘鲤	厦门	住宅、商业	2023年-2026年	13.87	667,262.00	576,505.83	90,756.17	A+B+C+D+E
73	厦门·鲤悦	厦门	住宅、商业	2023年-2027年	6.94	193,460.00	143,759.31	49,700.69	A+B+C+D+E
74	成都·璞云	成都	住宅	2023年-2026年	11.27	208,777.00	165,650.92	43,126.08	A+B+C+D+E
75	成都·书香云锦	成都	住宅	2023年-2026年	20.55	494,221.00	406,717.33	87,503.67	A+B+C+D+E
76	成都·望江云启	成都	住宅	2023年-2026年	2.43	62,259.00	52,159.81	10,099.19	A+B+C+D+E

77	漳州·璞云	漳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	9.03	89,447.00	64,782.05	24,664.95	A+B+C+D+E
78	龙岩·观唐映月	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.85	71,263.00	54,059.84	17,203.16	A+B+C+D+E
79	石狮·观唐府	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.78	118,962.00	80,345.55	38,616.45	A+B+C+D+E
80	安溪·央玺二期	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.39	100,520.00	68,783.54	31,736.46	A+B+C+D+E
81	晋江·和悦	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.20	88,308.00	71,226.67	17,081.33	A+B+C+D+E
82	莆田·玉湖兰溪	莆田	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.79	102,438.00	67,421.52	35,016.48	A+B+C+D
83	佛山·天峯	佛山	住宅	2023 年-2026 年	5.10	155,156.00	131,446.04	23,709.96	A+B+C+D+E
84	佛山·缦云	佛山	住宅	2023 年-2026 年	13.52	436,899.00	345,234.54	91,664.46	A+B+C+D+E
85	柳州·央玺	柳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.10	59,275.00	43,492.27	15,782.73	A+B+C+D+E
86	上海·青云上	上海	住宅	2023 年-2025 年	6.49	204,456.00	180,237.84	24,218.16	A+B+C+D+E
87	上海·朗玥	上海	住宅	2023 年-2027 年	19.86	448,734.00	307,134.01	141,599.99	A+B+C+D+E
88	上海·海阅首府	上海	住宅	2023 年-2026 年	7.91	384,209.00	322,360.82	61,848.18	A+B+C+D
89	南通·观云府	南通	住宅	2023 年-2026 年	8.04	124,958.00	86,454.48	38,503.52	A+B+C+D+E
90	北京·观堂府	北京	住宅	2023 年-2026 年	28.20	877,837.00	665,234.40	212,602.60	A+C+D+E+F
91	苏州·禧宸	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.99	145,581.00	120,121.78	25,459.22	A+B+C+D+E
92	济南·雍泉府	济南	住宅、商业	2023 年-2027 年	19.49	221,049.00	131,940.63	89,108.37	A+B+C+D+E
93	杭州·朗云	杭州	住宅	2023 年-2027 年	20.50	829,654.00	708,164.98	121,489.02	A+B+C+D+E
94	杭州·璞云	杭州	住宅	2023 年-2026 年	6.79	282,136.00	239,485.54	42,650.46	A+B+C+D+E
95	宁波·朗云	宁波	住宅	2023 年-2026 年	8.54	290,866.00	228,185.55	62,680.45	A+B+C+D+E
96	台州·璞云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.00	173,741.00	129,406.51	44,334.49	A+B+C+D+E
97	福州·臻园	福州	住宅	2023 年-2025 年	0.88	26,162.00	21,666.84	4,495.16	A+B+C+D+E
98	福州·瑞云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	5.34	194,699.00	160,478.03	34,220.97	A+B+C+D+E
99	福州·紫宸	福州	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.17	355,962.00	285,260.96	70,701.04	A+B+C+D+E
100	福州·灏云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	13.40	418,754.00	321,736.43	97,017.57	A+B+C+D+E
101	乐清·缦云	温州	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.81	290,482.00	222,289.76	68,192.24	A+B+C+D+E
102	武汉·璞玥	武汉	住宅、商业	2024 年-2026 年	6.55	187,157.00	122,567.37	64,589.63	A+B+C+D+E
103	上海·璟玥府	上海	住宅	2024 年-2026 年	4.98	205,750.00	144,402.12	61,347.88	A+B+C+D+E

104	杭州·云城之上	杭州	住宅、商业	2024 年-2027 年	26.20	584,192.00	395,376.77	188,815.23	A+B+C+D+E
105	杭州·云栖上宸	杭州	住宅	2024 年-2027 年	11.03	311,743.00	220,305.29	91,437.71	A+B+C+D+E
106	杭州·云涌之江二期	杭州	住宅	2024 年-2027 年	8.41	277,230.00	194,743.19	82,486.81	A+B+C+D+E
107	杭州·云涌之江一期	杭州	住宅	2024 年-2027 年	5.76	187,066.00	139,853.79	47,212.21	A+B+C+D+E
108	杭州·云湖之城	杭州	住宅、商业	2024 年-2028 年	63.65	1,358,787.00	967,200.25	391,586.75	A+B+C+D+E
109	杭州·云启钱湾	杭州	住宅、商业	2024 年-2027 年	13.81	346,316.00	233,059.60	113,256.40	A+B+C+D+E
110	重庆·云著	重庆	住宅	2022 年-2026 年	14.30	189,756.20	137,034.81	52,721.39	A+B+C+D+E+F
111	重庆·书香府	重庆	住宅	2022 年-2025 年	8.56	109,632.85	95,457.05	14,175.80	A+B+C+D+E+F
112	长沙·玖洲和玺	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	31.61	317,945.25	274,188.72	43,756.53	A+B+C+D+E+F
113	长沙·观云	长沙	住宅、商业	2024 年-2026 年	11.39	158,754.52	111,636.11	47,118.41	A+B+C+D+E
114	厦门·湾墅阅海	厦门	住宅	2024 年-2026 年	9.09	232,631.16	162,510.25	70,120.91	A+B+C+D+E
115	厦门·鲤悦二期	厦门	住宅、商业	2024 年-2027 年	8.30	207,691.71	143,438.52	64,253.19	A+B+C+D+E
116	厦门·宸启瑞湖	厦门	住宅、商业	2024 年-2027 年	9.87	438,292.67	336,186.49	102,106.18	A+B+C+D
117	龙岩·养云	龙岩	住宅、商业	2024 年-2026 年	6.94	86,940.39	54,013.11	32,927.28	A+B+C+D+E
118	江门·蓬江玖云府	江门	住宅、商业	2021 年-2026 年	21.37	212,151.00	169,432.65	42,718.35	A+B+C+D+E+F
119	厦门·书香五缘	厦门	住宅、商业	2025 年-2026 年	17.16	841,704.43	611,059.27	230,645.16	A+B+C+D
120	厦门·观雲	厦门	住宅、商业	2025 年-2027 年	8.20	311,663.46	190,033.83	121,629.63	A+B+C+D+E
121	石狮·宸启东方	泉州	住宅、商业	2025 年-2027 年	9.35	90,075.42	35,586.87	54,488.55	A+B+C+D+E
122	上海·润雲金茂府	上海	住宅、商业	2025 年-2027 年	6.63	280,319.99	166,090.57	114,229.42	A+B+C+D
123	北京·观宸	北京	住宅、商业	2025 年-2027 年	7.74	363,628.79	258,556.85	105,071.94	A+C+D+E
124	杭州·世纪城南 26 地块	杭州	住宅、商业	2025 年-2028 年	4.83	174,305.40	43,655.95	130,649.45	A+B+C+D
125	宁德·瑞宸	宁德	住宅、商业	2025 年-2027 年	11.21	147,437.66	14,098.42	133,339.24	A+B+C+D
126	武汉·望湖	武汉	住宅、商业	2024 年-2027 年	7.26	202,005.94	110,647.80	91,358.14	A+B+C+D+E
127	厦门·嘉富酒店公寓	厦门	商业	2019 年-2025 年	/	80,836.00	51,423.20	29,412.80	A+B+C+D
合计					1,910.84	39,247,418.64	30,094,531.20	9,152,887.44	-

注：项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》

③ 拟建项目

截至 2025 年 3 月末，公司共有拟建项目 13 个，位于贵阳、福州、厦门、莆田、成都、北京、杭州等城市。

表：发行人拟建房地产项目情况

单位：万元

序号	项目名称	地理位置	兴建项目类别	总投资金额	已投资金额	未来三年投入	项目批准情况
1	福州·山外山	福州	住宅	47,410.80	7,754.92	39,655.88	A
2	贵阳·聚合地块	贵阳	住宅、商业	266,056.00	105,087.99	160,968.01	无
3	连江·山海大观二区	福州	住宅	112,657.91	42,168.83	70,489.08	A+B
4	厦门市集美区 J2024P01 侨英 5 号地块	厦门	住宅、商业	128,564.97	71,873.37	56,691.60	无
5	厦门市湖里区 2024P05 上下湖北地块	厦门	住宅、商业	921,243.41	599,224.96	322,018.45	无
6	厦门市湖里区 2025P05 蔡塘地块	厦门	住宅、商业	211,361.92	73,500.00	137,861.92	无
7	海沧乐活岛 2025HP01 地块	厦门	住宅、商业	317,790.38	51,000.00	266,790.38	无
8	荔城区 PS 拍-2024-34 号地块	莆田	住宅、商业	97,321.48	49,115.94	48,205.54	无
9	成都市青羊区 158 亩地块	成都	住宅、商业	570,455.30	171,926.80	398,528.50	A+B+C
10	成都市锦江区 JJ03(070102)：2025-003 地块 (49 亩)	成都	住宅、商业	507,824.51	32,500.00	475,324.51	无
11	北京市海淀区朱房四街 0030 地块	北京	住宅、商业	1,153,872.86	454,701.17	699,171.69	无
12	杭州市余杭区良渚 31 地块	杭州	住宅、商业	189,463.22	47,499.50	141,963.72	无
13	杭州市西湖区蒋村 01 地块	杭州	住宅、商业	455,388.29	51,000.00	404,388.29	无
合计				4,979,411.05	1,757,353.48	3,222,057.57	-

注：项目批准情况三证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》

④ 土地储备情况及拿地情况

截至 2025 年 3 月末，发行人尚待开发的土地储备项目共 13 宗。在土地储备方面，公司主要通过两种方式获取土地，一种是购买土地，主要为通过政府主管部门组织的“招拍挂”方式获得出让土地。另一种是通过收购项目公司股权，获得项目公司已取得的出让土地，定价依据主要是综合市场评估和双方协议。

表：截至2025年3月末发行人土地储备情况表

单位：万平方米、万元

序号	项目	地理位置	占地面积	土地性质	土地出让金额	已付金额	后续出让金资金来源	兴建项目类别
1	福州·山外山	福州	11.85	收并购	3,921.00	3,921.00	-	住宅
2	贵阳·聚合地块	贵阳	13.68	收并购	87,193.06	87,193.06	-	住宅、商业
3	连江·山海大观二区	福州	7.00	招拍挂	23,000.00	23,000.00	-	住宅
4	厦门市集美区 J2024P01 侨英 5 号地块	厦门	1.62	招拍挂	69,000.00	69,000.00	-	住宅、商业
5	厦门市湖里区 2024P05 上下湖北地块	厦门	5.69	招拍挂	577,000.00	577,000.00	-	住宅、商业
6	厦门市湖里区 2025P05 蔡塘地块	厦门	1.47	招拍挂	147,000.00	73,500.00	自有资金	住宅、商业
7	海沧乐活岛 2025HP01 地块	厦门	3.24	招拍挂	102,000.00	51,000.00	自有资金	住宅、商业
8	荔城区 PS 拍-2024-34 号地块	莆田	1.97	收并购	47,500.00	47,500.00	-	住宅、商业
9	成都市青羊区 158 亩地块	成都	10.56	招拍挂	341,500.00	170,692.31	自有资金	住宅、商业
10	成都市锦江区 JJ03(070102)：2025-003 地块（49 亩）	成都	3.25	招拍挂	334,703.00	32,500.00	自有资金	住宅、商业
11	北京市海淀区朱房四街 0030 地块	北京	3.93	招拍挂	904,000.00	452,000.00	自有资金	住宅、商业
12	杭州市余杭区良渚 31 地块	杭州	4.96	招拍挂	94,999.00	47,499.50	自有资金	住宅、商业
13	杭州市西湖区蒋村 01 地块	杭州	3.50	招拍挂	343,463.00	31,800.00	自有资金	住宅、商业
合计					3,071,358.06	1,662,684.87	-	-

近三年及一期，发行人拿地具体情况如下：

表：报告期内发行人拿地明细表

单位：亿元、万平方米

序号	拿地时间	地块编号	位置	性质	起拍总价	成交总价	溢价率	占地面积	建筑面积	获取方式	已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源
1	2022-1-10	建邺区 2021G113 地块	南京	住宅、商业	13.6	15.6	0.15	1.94	4.66	收并购	15.60	-	-
2	2022-1-13	芗城区女排基地 2021P14	漳州	住宅、商业	2.22	2.58	0.16	0.92	2.77	招拍挂	2.58	-	-
3	2022-1-13	芗城区女排基地 2021P15	漳州	住宅、商业	6.86	7.22	0.05	2.87	7.45	招拍挂	7.22	-	-
4	2022-1-13	芗城区女排基地 2021P16	漳州	住宅、商业	1.91	2.09	0.09	0.78	2.34	招拍挂	2.09	-	-
5	2022-1-13	北碚区 21094 号蔡家 128 亩	重庆	住宅、商业	7.77	7.8	-	8.51	10.21	收并购	7.80	-	-
6	2022-1-27	蕉城区 2021P03	宁德	住宅、商业	4	4	-	5.18	11.11	收并购	4.00	-	-
7	2022-2-17	生命科学园 6006 地块	北京	住宅、商业	24.1	27.72	0.15	2.56	7.18	招拍挂	27.72	-	-
8	2022-3-14	西湖区朝阳新城 67 亩	南昌	住宅、商业	7.61	8.74	0.15	4.48	9.85	收并购	8.74	-	-
9	2022-3-16	金山旧改 E-18	福州	住宅、商业	24.64	27.34	0.11	4.10	12.31	招拍挂	27.34	-	-
10	2022-3-16	2022-08 地块秀山站	福州	住宅、商业	2.05	2.35	0.15	0.81	1.38	招拍挂	2.35	-	-
11	2022-3-18	荔城区 PS 拍-2022-2 号 地块	莆田	住宅、商业	4.89	4.95	0.01	2.54	7.63	招拍挂	4.95	-	-
12	2022-3-24	2022P05 复旦南地块	厦门	住宅、商业	22.3	24.1	0.08	2.05	6.16	招拍挂	24.10	-	-
13	2022-3-24	2022P06 古地石地块	厦门	住宅、商业	36	37.6	0.04	3.62	8.87	招拍挂	37.60	-	-
14	2022-3-24	厦门 2022P03 一里地块	厦门	住宅、商业	29.3	32.7	0.12	1.60	7.24	招拍挂	32.70	-	-

15	2022-3-30	霞浦 2022-3 地块	宁德	住宅、商业	4.64	5.12	0.10	6.87	18.23	招拍挂	5.12	-	-
16	2022-3-31	北碚区蔡家 61 亩	重庆	住宅、商业	3.91	4.49	0.15	4.06	6.43	招拍挂	4.49	-	-
17	2022-4-14	福安市 2021-09 原酒厂 地块	宁德	住宅、商业	3.1	3.1	-	3.50	9.75	招拍挂	3.10	-	-
18	2022-4-20	宁波明一南地块	宁波	住宅、商业	26.13	30.03	0.15	5.18	12.43	招拍挂	30.03	-	-
19	2022-4-22	云霄 2022P03 糖厂地块	漳州	住宅、商业	2.8	2.86	0.02	3.71	10.40	招拍挂	2.86	-	-
20	2022-4-25	杭政储出[2022]9 号地块	杭州	住宅、商业	38.17	42.75	0.12	4.94	11.86	招拍挂	42.75	-	-
21	2022-4-25	杭政储出[2022]3 号地块	杭州	住宅、商业	34.3	38.42	0.12	4.04	8.48	招拍挂	38.42	-	-
22	2022-4-27	漳州市芗城区益民 2022P01 地块	漳州	住宅、商业	12.25	12.25	-	6.90	17.94	招拍挂	12.25	-	-
23	2022-5-1	南京仙林湖 G08 项目	南京	住宅、商业	-	17.5	-	3.28	11.41	收并购	17.50	-	-
24	2022-5-16	西湖区朝阳新城文化馆 地块（收并购）	南昌	住宅、商业	12.32	12.98	0.05	5.89	12.96	收并购	12.98	-	-
25	2022-5-26	厦门湖滨四里地块	厦门	住宅、商业	41.1	41.3	-	1.73	13.02	招拍挂	41.30	-	-
26	2022-5-26	海沧区马銮湾西 2022HP02 地块	厦门	住宅、商业	9.6	9.6	-	1.81	4.16	招拍挂	9.60	-	-
27	2022-5-26	2022P09 古地石地块	厦门	住宅、商业	23.1	24.1	0.04	1.91	5.70	收并购	24.10	-	-
28	2022-5-27	2022-25 地块	福州	住宅、商业	4	4.6	0.15	0.68	1.77	招拍挂	4.60	-	-
29	2022-5-27	2022-26 地块	福州	住宅、商业	3.86	4.43	0.15	0.93	1.68	招拍挂	4.43	-	-
30	2022-6-1	金山区金山新城 JSC1- 0401 单元	上海	住宅、商业	21.96	21.96	-	9.24	16.63	招拍挂	21.96	-	-
31	2022-6-6	闵行区七宝镇古美北社 区	上海	住宅、商业	24.39	26.58	0.09	2.63	5.26	招拍挂	26.58	-	-
32	2022-6-6	闵行区浦锦街道 MHP0- 1302 单元	上海	住宅、商业	27.3	29.86	0.09	7.36	13.65	招拍挂	29.86	-	-
33	2022-7-28	闵行区浦锦街道 15-01 地块	上海	住宅、商业	8.94	9.65	0.08	1.97	2.36	招拍挂	9.65	-	-
34	2022-8-31	南安市溪美街道	泉州	住宅、商业	5.64	5.64	-	5.96	13.01	招拍挂	5.64	-	-

		2022P03 号地块											
35	2022-9-23	丰台区槐新旧改 NY-011B	北京	住宅、商业	29.4	33.81	0.15	3.27	7.19	招拍挂	33.81	-	-
36	2022-9-23	昌平区中关村生命科学园	北京	住宅、商业	31.7	32.66	0.03	3.28	9.08	招拍挂	32.66	-	-
37	2022-9-26	闵行区梅陇镇古美北社区地块	上海	住宅、商业	47.73	52	0.09	4.71	11.79	招拍挂	52.00	-	-
38	2022-9-28	苏州新区狮山苏地 2022-WG-34 号	苏州	住宅、商业	34.33	36.43	0.06	5.18	12.95	招拍挂	36.43	-	-
39	2022-9-29	芄城区 2022P15 号（西湖 E09）地块	漳州	住宅、商业	4.1	4.14	0.01	4.47	8.95	招拍挂	4.14	-	-
40	2022-10-19	建邺区 NO.2022G73	南京	住宅、商业	21.7	21.8	-	2.98	6.73	招拍挂	21.80	-	-
41	2022-11-25	城厢区 PS 拍-2022-13 号地块	莆田	住宅、商业	3.88	4.04	0.04	2.03	5.70	收并购	4.04	-	-
42	2022-12-6	苏州市工业园区湖东苏园土挂（2022）06 号地块（上华琚西）	苏州	住宅、商业	13.62	15.67	0.15	2.35	4.70	招拍挂	15.67	-	-
43	2022-12-10	福州市台江区 2022-52 号地块	福州	住宅、商业	19.42	19.42	-	3.00	9.61	招拍挂	19.42	-	-
44	2022-12-20	厦门 2022P20 钟宅 C25 地块	厦门	住宅、商业	19.8	21	0.06	1.43	4.46	收并购	21.00	-	-
45	2022-12-27	武汉市武昌区 P（2022）132 号地块	武汉	住宅、商业	12.54	14.34	0.14	2.37	7.60	招拍挂	14.34	-	-
46	2022-12-29	泉州市鲤城区鲤 2022-7 号地块	泉州	住宅、商业	8.93	8.93	-	4.25	11.91	招拍挂	8.93	-	-
47	2022-12-30	安溪县原天纶纺织地块二期 A-13 地块	泉州	住宅、商业	5.27	6.01	0.14	5.57	10.44	收并购	6.01	-	-
48	2023-1-12	宁波璞云	宁波	住宅、商业	8.53	9.79	0.15	2.00	5.00	招拍挂	9.79	-	-

49	2023-2-16	工业园区苏地 2023-WG-4 号地块（青剑湖）	苏州	住宅、商业	7.64	7.69	0.01	2.55	3.82	招拍挂	7.69	-	-
50	2023-2-16	厦门润园北地块	厦门	住宅、商业	39.6	39.6	-	4.40	8.80	招拍挂	39.60	-	-
51	2023-2-21	杭州云熙	杭州	住宅、商业	16.36	18.26	0.12	5.72	10.29	招拍挂	18.26	-	-
52	2023-2-24	苏州市高新区狮山向阳路南地块	苏州	住宅、商业	27.46	31.58	0.15	4.87	11.69	招拍挂	31.58	-	-
53	2023-3-3	龙岩长汀县大同罗坊村地块	龙岩	住宅、商业	3.8	3.83	0.01	3.62	7.23	招拍挂	3.83	-	-
54	2023-3-9	漳州西湖 E05 地块	漳州	住宅、商业	4.38	4.38	-	3.45	9.31	招拍挂	4.38	-	-
55	2023-3-9	漳州龙文区东屿 02 地块	漳州	住宅、商业	9.41	9.41	-	7.55	18.11	招拍挂	9.41	-	-
56	2023-3-16	杭州良渚低密地块	杭州	住宅、商业	16.11	16.11	-	5.74	8.61	招拍挂	16.11	-	-
57	2023-3-29	椒江区原青啤地块	台州	住宅、商业	15.01	15.01	-	7.64	16.80	收并购	15.01	-	-
58	2023-3-31	南宁青秀区云景路地块	南宁	住宅、商业	1.43	2.62	0.84	1.37	2.34	招拍挂	2.62	-	-
59	2023-4-29	泉山区 2023-3 号地块	徐州	住宅、商业	18.65	18.67	-	6.56	12.01	招拍挂	18.67	-	-
60	2023-4-3	南安 2023P01 号地块	泉州	住宅、商业	2.44	2.44	-	2.17	5.42	招拍挂	2.44	-	-
61	2023-4-3	南安 2023P02 号地块	泉州	住宅、商业	4.18	4.18	-	3.86	9.28	招拍挂	4.18	-	-
62	2023-4-4	莲都区 2023[24]号紫金邸南侧地块	丽水	住宅、商业	6.9	9.73	0.41	2.87	6.02	招拍挂	9.73	-	-
63	2023-4-18	塔南林聪路东侧 2023P01 号地块	宁德	住宅、商业	3.76	3.84	0.02	2.63	6.05	招拍挂	3.84	-	-
64	2023-4-20	青浦区盈浦街道竹盈路南地块	上海	住宅、商业	64.62	70.26	0.09	15.59	38.71	招拍挂	70.26	-	-
65	2023-4-21	新吴区 XDG-2023-11 号地块（上院南）	无锡	住宅、商业	7.81	7.81	-	4.69	6.09	招拍挂	7.81	-	-
66	2023-4-21	经开区 XDG-2023-12 号地块（富力北）	无锡	住宅、商业	17.31	17.31	-	5.50	9.35	招拍挂	17.31	-	-

67	2023-4-21	西湖区之江东地块	杭州	住宅、商业	61.67	61.67	-	14.78	40.46	招拍挂	61.67	-	-
68	2023-4-21	西湖区之江西地块	杭州	住宅、商业	59.26	59.26	-	11.80	36.15	招拍挂	59.26	-	-
69	2023-4-26	龙泉驿区 LQ34(252):2022-34 号地 块（43 亩）	成都	住宅、商业	6.05	6.39	0.06	2.88	5.76	招拍挂	6.39	-	-
70	2023-4-26	双流区 SLG-（07）- 2023-003 地块（58 亩）	成都	住宅、商业	9.25	10.62	0.15	3.92	7.84	招拍挂	10.62	-	-
71	2023-4-27	江北区 23003 号地块 （18 亩）	重庆	住宅、商业	3.31	3.81	0.15	1.22	3.42	招拍挂	3.81	-	-
72	2023-4-28	经开区 JK202302 号地 块	合肥	住宅、商业	21.23	24.1	0.14	12.24	23.58	招拍挂	24.10	-	-
73	2023-5-8	张家港市城北沙洲湖西 张地 2022-B17 号地块 （南地块）	苏州	住宅、商业	7.95	8.59	0.08	4.97	7.95	招拍挂	8.59	-	-
74	2023-5-8	张家港市城北沙洲湖西 张地 2021-B45-B 号地 块（北地块）	苏州	住宅、商业	6.63	7.19	0.08	4.01	7.21	招拍挂	7.19	-	-
75	2023-5-9	荔城区 PS 拍-2023-1 号 绶溪地块三	莆田	住宅、商业	7.2	10.6	0.47	3.14	9.73	招拍挂	10.60	-	-
76	2023-5-10	雨花台区 NO.2023G14 地块（雨核地块）	南京	住宅、商业	25.15	28.9	0.15	3.66	10.24	招拍挂	28.90	-	-
77	2023-5-18	城厢区 PS 拍-2022-04 号坂头西地块三	莆田	住宅、商业	2.83	2.85	0.01	1.29	4.77	招拍挂	2.85	-	-
78	2023-5-19	石狮市 2023S-12 号地块	泉州	住宅、商业	3.27	3.32	0.02	3.27	8.51	招拍挂	3.32	-	-
79	2023-6-6	岳麓区(2023)长沙市 019 号（观沙岭南地块）	长沙	住宅、商业	13.73	15.79	0.15	3.86	15.42	招拍挂	15.79	-	-
80	2023-6-16	新罗区 2023 拍-6 号地 块	龙岩	住宅、商业	6.74	8.41	0.25	4.50	9.90	招拍挂	8.41	-	-

81	2023-6-20	桐乡振东地块	嘉兴	住宅、商业	9.3	9.49	0.02	4.12	9.47	招拍挂	9.49	-	-
82	2023-6-21	南安 2023P06 号地块	泉州	住宅、商业	1.69	1.69	-	1.56	3.75	招拍挂	1.69	-	-
83	2023-6-21	红谷滩区 DAEJ2023019 高铁西站 237 亩地块	南昌	住宅、商业	17.56	19.1	0.09	15.78	33.49	招拍挂	19.10	-	-
84	2023-6-25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地 2023-WG-29 号地块（东地块）	苏州	住宅、商业	6.51	6.51	-	4.34	5.21	招拍挂	6.51	-	-
85	2023-6-25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地 2023-WG-30 号地块（西地块）	苏州	住宅、商业	7.3	7.3	-	4.87	5.84	招拍挂	7.30	-	-
86	2023-6-28	2023WR003 南城雅园地块	东莞	住宅、商业	12.69	14.6	0.15	1.77	5.61	招拍挂	14.60	-	-
87	2023-6-28	江南区锦富路以南 GC2023-033 地块	南宁	住宅、商业	0.63	0.63	-	0.61	3.05	招拍挂	0.63	-	-
88	2023-6-28	晋江市陈埭镇 P2022-67 号地块	泉州	住宅、商业	3.16	4.7	0.49	2.52	6.04	招拍挂	4.70	-	-
89	2023-6-30	椒江区心海北地块	台州	住宅、商业	6.46	9.64	0.49	2.72	5.97	招拍挂	9.64	-	-
90	2023-7-3	南海区大沥河西 3D 地 块	佛山	住宅、商业	17.56	26.56	0.51	4.36	10.91	招拍挂	26.56	-	-
91	2023-7-3	南海区大沥河西 1-7 地 块	佛山	住宅、商业	7.58	9.38	0.24	1.49	4.46	招拍挂	9.38	-	-
92	2023-7-5	安溪县原天纶纺织地块 三期 A-08 地块	泉州	住宅、商业	4.25	4.26	-	4.32	8.64	招拍挂	4.26	-	-
93	2023-7-12	椒江区心海南地块	台州	住宅、商业	7.01	8.47	0.21	3.29	9.21	招拍挂	8.47	-	-
94	2023-7-12	晋江市池店镇中片区 P2023-5 号地块	泉州	住宅、商业	3.09	4.6	0.49	2.26	5.87	招拍挂	4.60	-	-
95	2023-7-13	浦东新区曹路基地 15- 01 地块	上海	住宅、商业	12.15	13.37	0.10	2.36	4.71	招拍挂	13.37	-	-

96	2023-7-31	高新区太平鸟北地块	宁波	住宅、商业	15.98	16.53	0.03	3.60	8.10	招拍挂	16.53	-	-
97	2023-8-6	高新区狮山珠江路西苏地 2023-WG-44 号地块	苏州	住宅、商业	9.16	9.26	0.01	2.21	3.98	招拍挂	9.26	-	-
98	2023-8-10	天府新区 TF(07):2023-17 地块 (67 亩)	成都	住宅、商业	10.03	11.46	0.14	4.44	8.88	招拍挂	11.46	-	-
99	2023-8-15	青羊区 QY02 (251) :2023-020 地块 (107 亩)	成都	住宅、商业	27.74	31.84	0.15	7.14	16.41	招拍挂	31.84	-	-
100	2023-8-15	武侯区 WH08(251): 2023-031 地块 (14 亩)	成都	住宅、商业	3.23	3.71	0.15	0.95	1.90	招拍挂	3.71	-	-
101	2023-8-15	太仓市高新区 2023-WG-10-1 地块	苏州	住宅、商业	13.24	15.19	0.15	6.13	11.03	招拍挂	15.19	-	-
102	2023-8-15	高新区 DAFJ2023013 号 137 亩地块	南昌	住宅、商业	9.92	11.41	0.15	9.10	18.69	招拍挂	11.41	-	-
103	2023-8-15	顺义区顺义新城后沙峪 19-69 地块	北京	住宅、商业	14.4	16.56	0.15	3.16	5.68	招拍挂	16.56	-	-
104	2023-8-15	闽侯县榕高新 2023-01 号地块	福州	住宅、商业	6.17	6.19	-	2.68	6.70	招拍挂	6.19	-	-
105	2023-8-18	乐清水泥厂地块	温州	住宅、商业	15.62	15.62	-	7.23	13.01	招拍挂	15.62	-	-
106	2023-8-22	龙文区 2023P06 号地块	漳州	住宅、商业	4.15	4.15	-	3.20	8.01	招拍挂	4.15	-	-
107	2023-8-28	崇川区钟秀西路北、濠西路西地块	南通	住宅、商业	5.46	5.46	-	3.45	6.20	招拍挂	5.46	-	-
108	2023-8-30	思明区 2023P07 马厝莲山头地块	厦门	住宅、商业	12.6	12.65	-	0.89	2.80	招拍挂	12.65	-	-
109	2023-9-1	鼓楼区西洪路地块	福州	住宅、商业	1.58	1.58	-	0.56	0.78	招拍挂	1.58	-	-
110	2023-9-27	滨江区 03 地块	杭州	住宅、商业	18.31	20.21	0.10	2.51	6.27	招拍挂	20.21	-	-
111	2023-9-27	昌平区新城东区五期 0016、0018、0023 等地	北京	住宅、商业	52.1	54.15	0.04	10.72	21.95	招拍挂	54.15	-	-

		块											
112	2023-9-27	萧山区钱塘湾总部地块	杭州	住宅、商业	55.09	61.69	0.12	7.08	19.13	招拍挂	61.69	-	-
113	2023-9-28	新罗区 2023 拍-13 号地块	龙岩	住宅、商业	3.12	3.12	-	3.71	7.42	招拍挂	3.12	-	-
114	2023-10-9	历城区 23028 号恒大城地块	济南	住宅、商业	8.7	8.7	-	5.73	15.48	招拍挂	8.70	-	-
115	2023-10-10	金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-03B-01 地块	上海	住宅、商业	22.8	22.8	-	10.04	18.08	招拍挂	22.80	-	-
116	2023-10-25	普陀区桃浦社区 W061101 单元 H8 街坊 H8-1 地块	上海	住宅、商业	23.3	25.6	0.10	2.29	5.72	招拍挂	25.60	-	-
117	2023-11-7	湖里区 2023P12 钟宅 D03 地块	厦门	住宅、商业	47.4	48.4	0.02	3.37	10.50	招拍挂	48.40	-	-
118	2023-11-9	金曾 2023S-33 号地块	石狮	住宅、商业	4.7	4.7	-	4.53	11.77	招拍挂	4.70	-	-
119	2023-11-18	2023-40 号鼓楼区高工地块	福州	住宅、商业	19.3	23.8	0.23	2.47	6.17	招拍挂	23.80	-	-
120	2023-11-18	2023-43 号台江区汽车南站地块	福州	住宅、商业	9.1	12.8	0.41	2.23	4.45	招拍挂	12.80	-	-
121	2023-11-29	城中区桂柳路以北 B-3-8 地块	柳州	住宅、商业	2.3	2.3	-	3.30	6.59	招拍挂	2.30	-	-
122	2023-12-22	J2023P01 集美区侨英 2 号地块	厦门	住宅、商业	11.6	11.6	-	1.79	5.74	招拍挂	11.60	-	-
123	2023-12-22	J2023P02 集美区侨英 4 号地块	厦门	住宅、商业	12.5	12.5	-	2.07	6.21	招拍挂	12.50	-	-
124	2024-1-3	2023-54 号晋安区新华印刷厂地块	福州	住宅、商业	23	27.03	0.17	3.39	10.16	招拍挂	27.03	-	-
125	2024-3-27	厦门市海沧区马銮湾南	厦门	住宅、商业	14	14	-	4.25	6.05	招拍挂	14.00	-	-

		岛学校北地块											
126	2024-3-29	P（2024）007号武锅B-1地块	武汉	住宅、商业	7.84	10.34	0.32	2.26	6.03	招拍挂	10.34	-	-
127	2024-3-29	杭政储出[2024]20号（桃源20地块）	杭州	住宅、商业	18.52	18.52	-	4.05	10.76	招拍挂	18.52	-	-
128	2024-4-1	莆田市PS拍-2023-12号地块	莆田	住宅、商业	5.3	5.3	-	1.87	7.47	收并购	5.30	-	-
129	2024-4-15	上海市嘉定区菊园新区嘉定新城菊园社区JDC1-0404单元50-01地块	上海	住宅、商业	11.83	11.83	-	2.66	5.33	招拍挂	11.83	-	-
130	2024-4-16	杭州西湖区之江12号地块	杭州	住宅、商业	11.53	11.53	-	2.80	6.14	招拍挂	11.53	-	-
131	2024-4-16	杭州西湖区之江13号地块	杭州	住宅、商业	16.86	16.86	-	4.10	8.91	招拍挂	16.86	-	-
132	2024-4-16	杭州余杭区西站云城地块	杭州	住宅、商业	33.76	33.76	-	7.60	21.13	招拍挂	33.76	-	-
133	2024-4-23	龙岩市新罗区2024拍-2（龙岩大道东侧片区E地块）	龙岩	住宅、商业	4.27	4.27	-	2.03	6.09	招拍挂	4.27	-	-
134	2024-4-29	杭州余杭区低碳岛地块	杭州	住宅、商业	84.95	84.95	-	24.44	46.20	招拍挂	84.95	-	-
135	2024-5-14	杭州钱塘区下沙低密地块	杭州	住宅、商业	19	19	-	9.72	9.80	招拍挂	19.00	-	-
136	2024-5-28	长沙岳麓区[2024]长沙市016号（观沙岭7号地块）	长沙	住宅、商业	8.38	8.8	0.05	3.53	9.34	招拍挂	8.80	-	-
137	2024-6-7	厦门市湖里区2024P07湖边水库地块	厦门	住宅、商业	30.3	30.3	-	3.16	7.00	招拍挂	30.30	-	-

138	2024-6-14	厦门市湖里区 2024P08 钟宅 D05 地块	厦门	住宅、商业	57.6	57.6	-	4.22	13.10	招拍挂	57.60	-	-
139	2024-6-28	武汉市武昌区 P (2024) 031 号地块	武汉	住宅、商业	9.91	9.91	-	3.94	8.25	招拍挂	9.91	-	-
140	2024-11-15	厦门市湖里区 2024P03 东渡地块	厦门	住宅、商业	22.1	22.1	-	2.42	6.04	招拍挂	22.10	-	-
141	2024-11-27	上海市普陀区 W061101 单元 H3 街坊 H3-2 地块	上海	住宅、商业	15.81	15.81	-	3.00	3.90	招拍挂	15.81	-	-
142	2024-12-13	厦门市湖里区 2024P05 上下湖北地块	厦门	住宅、商业	57.7	57.7	-	5.69	14.90	招拍挂	57.70	-	-
143	2024-12-13	厦门市集美区 J2024P01 侨英 5 号地块	厦门	住宅、商业	6.9	6.9	-	1.62	4.05	招拍挂	6.90	-	-
144	2024-12-31	成都市青羊区 158 亩地块	成都	住宅、商业	30.35	34.15	0.13	10.56	19.01	招拍挂	17.07	预计于 2025 年支付	自有资金
145	2025-1-2	北京市海淀区朱房四街 0030 地块	北京	住宅、商业	72.3	90.4	0.25	3.93	9.51	招拍挂	45.20	预计于 2025 年支付	自有资金
146	2025-1-27	荔城区 PS 拍-2024-34 号地块	莆田	住宅、商业	4.75	4.75	-	1.97	6.89	收并购	4.75	-	-
147	2025-2-5	石狮市前坑 2024S-21 号地块	泉州	住宅、商业	3.13	3.13	-	3.16	7.91	收并购	3.13	-	-
148	2025-1-27	萧山区世纪城南地块	杭州	住宅、商业	8.169	11.919	0.46	1.42	3.55	收并购	5.95	预计于 2025 年支付	自有资金
149	2025-2-8	蕉城区 2024P03 财经学校地块	宁德	住宅、商业	7.02	7.02	-	5.74	9.76	收并购	7.02	-	-
150	2025-2-14	杭州市余杭区良渚 31	杭州	住宅、商业	8.1999	9.4999	0.16	4.96	5.95	招拍挂	4.75	预计于	自有资金

		地块										2025 年支付	
151	2025-3-21	海沧乐活岛 2025HP01 地块	厦门	住宅、商业	10.2	10.2	-	3.24	6.48	招拍挂	5.10	预计于 2025 年支付	自有资金
152	2025-3-21	湖里后埔 2025P05 地块	厦门	住宅、商业	14.7	14.7	-	1.47	3.56	招拍挂	7.35	预计于 2025 年支付	自有资金
153	2025-3-27	成都市锦江区 JJ03(070102): 2025-003 地块 (49 亩)	成都	住宅、商业	16.2477	33.4703	1.06	3.25	8.12	招拍挂	3.25	预计于 2025 年支付	自有资金
154	2025-3-28	杭州市西湖区蒋村 01 地块	杭州	住宅、商业	15.95	34.35	1.15	3.50	3.90	招拍挂	3.18	预计于 2025 年支付	自有资金
155	2025-3-31	重庆江北区 C02 单元 C0203 街区 K08、K12 地块 (53 亩)	重庆	住宅、商业	11.46	14.85	0.30	3.56	10.67	招拍挂	2.29	预计于 2025 年支付	自有资金
合计					2,475.42	2,715.51		654.22	1,479.11		2,556.11	-	-

⑤ 发行人库存去化及回款情况

截至 2025 年 3 月末，发行人达到销售状态的项目主要位于厦门、福州、上海、苏州、无锡、杭州、成都等一二线城市。截至 2025 年 3 月末，发行人房地产项目总可售金额为 11,778.01 亿元，累计签约销售金额为 9,344.42 亿元，待售金额为 2,433.59 亿元，待售金额占总可售金额之比为 20.66%。

表：截至 2025 年 3 月末发行人房地产业务分布情况

单位：亿元、%

分布	已售情况		待售情况	
	金额	占比	金额	占比
一二线城市	7,432.55	79.54%	1,956.37	80.39%
其他城市	1,911.87	20.46%	477.22	19.61%
合计	9,344.42	100.00%	2,433.59	100.00%

注：一二线城市包括北京、天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、上海、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐、苏州、无锡、佛山、东莞。

表：截至 2025 年 3 月末发行人房地产业务库存情况

单位：亿元

地区	总可售金额	累计签约销售金额	待售金额
蚌埠	29.82	27.25	2.57
北京	557.45	338.01	219.44
成都	653.56	481.00	172.56
东莞	25.71	11.78	13.92
佛山	137.46	84.03	53.42
福州	708.13	598.68	109.45
广州	80.53	65.95	14.58
贵阳	115.57	68.54	47.03
杭州	1,254.76	1,014.10	240.66
合肥	141.06	120.49	20.57
淮安	72.81	32.46	40.35
黄石	35.69	12.89	22.81
济南	62.89	45.94	16.95
九江	13.23	13.06	0.17
柳州	16.94	15.58	1.36
龙岩	187.49	167.43	20.05
丽水	15.38	11.00	4.38

南昌	173.23	113.49	59.74
南京	276.22	231.88	44.34
南宁	190.53	186.59	3.94
南平	118.78	114.96	3.82
南通	58.54	46.74	11.80
宁波	165.86	146.65	19.21
宁德	214.58	192.70	21.88
莆田	319.97	272.44	47.53
泉州	283.89	249.63	34.25
厦门	1,862.83	1,457.35	405.48
上海	1,101.36	895.07	206.29
上饶	21.40	21.40	0.00
绍兴	44.82	35.12	9.70
苏州	664.53	583.12	81.41
宿迁	82.61	28.40	54.21
台州	118.93	76.91	42.01
温州	130.23	87.05	43.19
无锡	530.07	423.66	106.41
武汉	119.43	100.75	18.68
徐州	53.67	48.21	5.46
盐城	13.57	6.26	7.31
益阳	25.97	18.44	7.53
漳州	336.99	327.66	9.33
长沙	422.99	376.84	46.14
重庆	91.99	38.70	53.29
珠海	37.40	34.93	2.47
江门	32.81	23.96	8.85
株洲	76.52	31.45	45.07
六安	16.72	16.20	0.52
嘉兴	18.61	9.38	9.23
金华	49.11	25.27	23.84
深圳	15.35	14.99	0.36
合计	11,778.01	9,344.42	2,433.59

⑥ 发行人房地产业务主要客户及供应商

A、主要客户

公司房地产业务的客户主要为个人消费者，较为分散。最近三年及一期，公司对前五大客户营业收入合计为 15,751.07 万元、18,219.82 万元、11,735.42 万元和 6,028.39 万元，占房地产开发业务收入的比例分别为 0.16%、0.14%、0.08%和 0.64%。

表：2025 年 1-3 月发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占房地产开发业务收入比例
1	客户一	1,355.27	0.14
2	客户二	1,280.00	0.14
3	客户三	1,195.08	0.13
4	客户四	1,114.83	0.12
5	客户五	1,083.21	0.11
合计		6,028.39	0.64

表：2024 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占房地产开发业务收入比例
1	客户一	2,707.74	0.02
2	客户二	2,339.45	0.02
3	客户三	2,294.03	0.02
4	客户四	2,233.40	0.02
5	客户五	2,160.81	0.02
合计		11,735.42	0.08

表：2023 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占房地产开发业务收入比例
1	客户一	10,762.57	0.08
2	客户二	2,944.79	0.02
3	客户三	1,508.29	0.01
4	客户四	1,502.77	0.01
5	客户五	1,501.40	0.01
合计		18,219.82	0.14

表：2022 年发行人房地产业务前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占房地产开发业务收入比例
1	客户一	3,580.49	0.04
2	客户二	3,099.91	0.03

3	客户三	3,026.99	0.03
4	客户四	3,021.84	0.03
5	客户五	3,021.84	0.03
合计		15,751.07	0.16

B、主要供应商

公司房地产业务对主要供应商的选择均采用公开招标的模式。最近三年及一期，公司对前五大供应商（自然资源部门除外）采购金额合计为 471,164.83 万元、333,544.85 万元、516,532.52 万元和 76,299.02 万元，分别占公司当年总采购金额的 5.67%、2.86%和、4.25%和 8.86%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

表：2025 年 1-3 月发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	17,100.97	1.99
2	客商二	15,257.56	1.77
3	客商三	14,908.18	1.73
4	客商四	16,386.48	1.90
5	客商五	12,645.83	1.47
合计		76,299.02	8.86

表：2024 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	113,604.17	0.93
2	客商二	113,112.76	0.93
3	客商三	106,280.16	0.87
4	客商四	103,676.68	0.85
5	客商五	79,858.75	0.66
合计		516,532.52	4.25

表：2023 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	103,185.34	0.88
2	客商二	65,722.25	0.56

3	客商三	60,960.19	0.52
4	客商四	56,761.26	0.49
5	客商五	46,915.81	0.40
合计		333,544.85	2.86

表：2022 年发行人房地产业务前五名供应商情况表（不含地价）

单位：万元、%

序号	供应商	金额	占采购金额的比例
1	客商一	165,786.02	2.00
2	客商二	84,706.43	1.02
3	客商三	79,116.13	0.95
4	客商四	80,189.62	0.97
5	客商五	61,366.64	0.74
合计		471,164.83	5.67

（2）城市更新改造业务

1）经营模式

厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行城市旧村改造更新工作，委托项目内容包括土地房屋征收、安置房及公建配套的建设、居民返迁安置、解决项目实施引发的各类纠纷与问题等事项。

项目开发费用实行包干制，由公司总额包干、自求平衡、自负盈亏。项目的全部开发成本由公司负责，政府根据公司项目全案成本预算，并结合公司其他资源投入，综合确定包干费，按阶段分批向公司支付。若项目开发完成后收支盈余，盈余资金归公司所有；如项目开发完成后资金收支存在缺口，缺口资金由公司自行解决、负担。政府不承担包干费以外的任何资金，或为公司筹资过程中提供任何承诺及担保。

项目正式启动前，自然资源规划局会就片区做好整体规划，明确相应的安置房地块、出让地块、公建配套地块指标。项目建设过程中，公司自筹资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准进行征地拆迁补偿工作，拆迁完成后公司将可出让土地移交政府。同时，依据规划指标进行安置房和公建配套设施建设，安置房建设完成后，公司根据拆迁协议约定的补偿面积直接将房源分配给拆迁对象。

发行人受政府委托进行的后埔-枋湖旧村改造项目（2005 年）和钟宅畲族社区旧村改造项目（2015 年）均为历史遗留项目

2) 盈利模式

项目的全部开发成本由公司负责，公司确认营业成本，政府向公司支付包干费，公司确认营业收入。若营业收入扣除营业成本后有结余，则形成项目利润，若无结余，则造成项目亏损。

3) 会计模式

对于城市旧村改造更新项目，土地移交政府前，项目发生的成本计入长期应收款；土地移交政府后且政府支付包干费前，应收未收的包干费计入应收账款；政府支付包干费后，冲抵应收账款，项目发生的成本从长期应收款结转营业成本，同时确认营业收入。现金流量表中计入销售商品、提供劳务收到的现金。

4) 项目情况

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

表：发行人主要整理开发过程中项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	整理时间	回款期间	总投资额	截至 2025 年 3 月末已投资额	面积	是否签订合同或协议
1	后埔-枋湖旧村改造	厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道	启动时间：2008 年； 完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用情况而定	295.47	206.49	73.41	是，已签订《后埔—枋湖片区旧村改造项目资金运行协议》
2	钟宅畬族社区旧村改造	厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道	启动时间：2008 年； 完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用而定	171.57	157.47	61.00	是，已签订《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》
合计					467.04	363.96	134.41	-

注：后埔-枋湖旧村改造总投资额为 2013 年可研报告批复金额。

①后埔-枋湖旧村改造项目

后埔-枋湖旧村改造项目为发行人的主要城市更新项目，该项目主要包括对枋湖、薛岭和后埔三个片区的拆迁改造以及蔡坑安置房建设，项目位于厦门市湖里区枋湖旧村，东侧为金尚路，西侧为枋湖西路，南侧为枋湖南路，北侧为湖里大道。

根据《湖里区后埔片区改造项目委托书》（厦湖府【2005】41 号）、《中共厦门市湖里区区委会议纪要》（厦湖委纪要【2007】4 号）、《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》、湖里区发展和改革局厦湖发改投[2008]17 号文立项批复、《厦门市湖里区人民政府常务会议纪要》（【2009】29 号）等相关文件，湖里区政府作为业主，委托禾山建设承担后埔—枋湖片区旧村改造项目的开发建设。

禾山建设根据政府授权，对授权范围内的片区按照政府制定的规划进行改造整理，整理完成后，政府根据与发行人签订的协议按进度支付相应的费用，发行人以此确认项目改造收入。

发行人城市更新业务内容主要包括入户调查、民意咨询、协助规划、拆迁商谈、资金补偿、“九通一平”、安置房建设、物业服务和相关基础设施建设等，该业务主要由子公司禾山建设负责实施。禾山建设根据项目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

后埔-枋湖旧村改造项目为财综【2016】4 号政策下发之前的项目，财综【2016】4 号政策下发之后，发行人已与当地政府核实确认了该项目资金运行模式无需整改，项目开发运行机制合法合规。

后埔-枋湖旧村改造项目预计总投资额 295.47 亿元，截至 2025 年 3 月底，发行人已投资 206.49 亿元。枋湖、薛岭和后埔三个片区总用地面积 73.41 万平方米，可出让建筑面积 159.70 万平方米，截至 2025 年 3 月底，已出让面积 97.06 万平方米，出让比例 60.78%。

表：后埔-枋湖旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			

2009G45	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里后埔片区，双浦路东侧，吕岭路北侧，仙岳路南侧	2009/12/8	13,513.72	58,390.00	58,000.00	20,019.45	48,700.00
2010P14	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区06-07片区枋湖路与枋湖西路交叉口东南侧	2010/9/8	26,315.48	95,460.00	93,400.00	29,543.90	74,378.94
2011P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区后埔片区双浦路与金昌路（规划路）交叉口东南侧	2011/9/8	10,198.19	38,800.00	49,972.00	16,770.54	41,749.80
2011P22	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区06-05片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011/12/20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	36,217.44	78,350.11
2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区B3地块	2013/12/30	36,132.08	140,900.00	310,000.00	120,020.84	260,865.00
2018P02	城镇住宅、批发零售用地（商业）	东至薛岭山，西至成功大道，北至枋湖西路，南至金山西路	2018/9/20	61,841.68	149,600.00	570,000.00	318,078.27	484,500.00
2018P03	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区06-07片区枋湖北二路与枋湖西路交	2018/12/21	27,719.81	97,340.00	380,500.00	162,200.92	323,425.00

	业)	叉口西南 侧 (A3 地块)						
2019P01	城镇住宅、批发零售用地 (商业)	湖里区枋湖路与纵六路交叉口西南侧 A7	2019/11/19	33,651.14	131,700.00	594,000.00	241,015.41	504,900.00
2019P05	城镇住宅、批发零售用地 (商业)	湖里区枋湖北二路与纵四路交叉口东南侧 A1	2019/12/24	50,394.03	174,600.00	752,500.00	319,340.84	639,625.00
合计				280,925.19	970,590.00	2,901,342.00	1,263,207.61	2,456,493.84

②钟宅畬族社区旧村改造项目

钟宅畬族社区旧村改造项目与后埔-枋湖旧村改造项目属于同一时期启动的改造项目，该项目位于厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道。根据《湖里区重大项目领导小组会议纪要》（【2015】8号），该项目由禾山建设负责实施改造工作。

根据《关于钟宅棚户区改造项目的协议书》（甲方：湖里区政府，乙方：建发房产）、《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》，湖里区政府作为业主，委托禾山建设承担钟宅畬族社区旧村改造项目的开发建设。

禾山建设根据政府授权，对授权范围内的片区按照政府制定的规划进行改造整理，整理完成后，政府根据与发行人签订的协议按进度支付相应的费用，发行人以此确认项目改造收入。

发行人城市更新业务内容主要包括入户调查、民意咨询、协助规划、拆迁商谈、资金补偿、“九通一平”、安置房建设、物业服务和相关基础设施建设等，该业务主要由子公司禾山建设负责实施。禾山建设根据项目运行机制，自筹资金完成片区开发整理，待开发结束后确认相关成本，按工程总价的一定比例确认收入。政府以土地平整作为主要的参考节点进行费用支付，向禾山建设支付相应进度的费用。

钟宅畬族社区旧村改造项目为财综【2016】4号政策下发之前的项目，财综

【2016】4号政策下发之后，发行人已与当地政府核实确认了该项目资金运行模式无需整改，项目开发运行机制合法合规。

钟宅畬族社区旧村改造项目预计总投资额 171.57 亿元，截至 2025 年 3 月底，发行人已投资 157.47 亿元。钟宅片区总用地面积 61.00 万平方米，可出让建筑面积 50.59 万平方米，已出让面积 50.59 万平方米，出让比例 100%。

表：钟宅畬族社区旧村改造项目已出让土地情况表

单位：平方米、万元

地块编号	地块用途	坐落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	发行人已确认收入金额
				土地	建筑			
2021P04	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里五缘湾钟智西三路与钟宅中路交叉口西北侧	2021/6/10	33,969.49	105,110.00	531,000.00	278,357.59	377,054.05
2022P17	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-08 五缘湾片区钟宅南路与钟宅中路交叉口东南侧	2022/8/31	40,060.86	120,200.00	543,000.00	334,229.52	385,626.30
2022P20	城镇住宅、批发零售用地（商业）	湖里区 06-08 五缘湾片区五缘湾道与钟宅东路交叉口西北侧 C25 地块	2022/12/20	14,396.78	44,600.00	210,000.00	128,187.28	149,152.05
2023P12	城镇住宅、批发零售用地	湖里区 06-08 五缘湾片区钟宅南路与钟宅中路交叉口	2023/11/7	33,702.67	105,000.00	484,000.00	306,947.87	343,737.45

	(商业)	西北侧 D03 地块						
2024P08	城镇住宅、 批发零售用地 (商业)	湖里区五缘湾片区 钟宅南路与钟宅中路 交叉口东北侧 D05 地块	2024/6/14	42,200.00	131,000.00	576,000.00	358,269.71	382,785.60
合计				164,329.80	505,910.00	2,344,000.00	1,405,991.97	1,638,355.45

(3) 商业运营及物业管理

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

表：发行人商业运营及物业管理经营情况表

年度	营业收入		
	物业（万元）	商业（万元）	合计（万元）
2022 年	136,580.72	52,731.32	189,312.04
2023 年	173,175.66	53,598.51	226,774.17
2024 年	203,955.68	57,604.00	261,559.68
2025 年 1-3 月	59,800.08	14,161.29	73,961.37

1) 商业运营

发行人于 2019 年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。发行人已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势和专业的管理能力。目前，发行人正在运营的项目主要有 7 个，包括龙海美一城、湾悦城（涵盖购物中心、五星级酒店、写字楼等）、悦享中心（涵盖购物中心、写字楼等）、南平悦城中心、成都鹭洲里、上海芳汇广场、南宁项目等。

商业地产多采取多功能综合集中开发，包括有五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、公寓、高尚住宅、大型广场等，这种多功能特性使项目所在区域的城市商业中心地位得到显著加强。其中写字楼主要是出售，酒店以引进知名酒店管理品牌为主，核心商业购物中心“只租不售”。

大型广场运营围绕需求集中在三条主线上，即：特色餐饮资源、特色运动休闲品

牌和全新情景零售中心；自营的品牌，既可以沿袭已经成熟的品牌，也可以一起创造新品牌。整合当地的特色餐饮资源，以倡导绿色生态的饮食文化为核心理念，用统一的形象及丰富的视觉冲击给消费者带来性价比最高的精致体验。培育特色运动休闲品牌，通过引入多种跨界体验业态，植入创意、运动、阳光的健康生活理念，塑造集合式的愉悦中心和社交平台。打造全新情景零售中心，以平行奢侈品为核心产品，配备家居、书店、轻餐等多种体验业态，统一设计，营造创意氛围，让消费者在购物的同时享受全方位的情感体验

表：截至 2025 年 3 月末发行人商业运营情况

项目	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	资产价值 (万元)	出租单价 (元/平方米/ 每月)	出租率	位置
龙海美一城	32,478	32,306	30,830	64.77	99.47%	漳州
厦门湾悦城	47,307	44,258	104,240	173.99	93.55%	厦门
悦享中心	57,118	50,586	75,250	88.04	88.56%	厦门
南平悦城中心	45,094	43,718	37,200	41.87	96.95%	南平
南宁项目	25,818	23,726	60,027	130.85	91.90%	南宁
成都鹭洲里	61,067	54,600	119,450	110.37	89.41%	成都
上海芳汇广场	17,110	14,729	62,300	156.62	86.08%	上海
合计	285,992	263,923	489,297	-	92.28%	-

2）物业管理

发行人在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。发行人坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。

截至 2024 年末，发行人提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等城市，合约面积约 10,911 万平方米，服务业主约 45.53 万户，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校、医院、园区服务、综合性物业等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。公司管理的物业先后荣获“中国物协行业突出贡献奖（管理创新贡献奖）”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业

已形成了良好的声誉和品牌知名度。

（4）代建业务

1、业务基本情况

发行人代建业务板块按项目类型划分，可分为公建项目代建、保障房代建与其他商业项目代建。具体项目情况如下：

（1）公建项目代建

发行人一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括政府办公楼、学校、医院、公园、道路等。

（2）保障房代建

发行人涉及为厦门各级政府代建保障房的业务，建设单位主要为厦门市社会保障性住房建设中心。

（3）其他商业项目代建

发行人除参与公建项目、保障房代建外，还少量参与企业总部大厦、商品房等其他商业代建项目。

2、经营模式

发行人进行代建项目的报建、施工管理等全流程服务（不负责具体施工执行），公建及保障房代建项目资金来源均为财政投融资资金，其他商业代建项目资金来源为业主单位自筹。委托方按照工程进度支付一定比例代建费用。代建项目资金由发行人与受委托方按照项目工程量定期结算。

3、盈利模式

收取代建管理费。一般每季度末根据工程实际完成投资额和区财政局批准的计提比例计算代建费的申请额度。项目竣工结算及财务决算完成之前，支付代建管理费的比例不超过管理费总额的 80%，项目竣工结算及财务决算完成后，代建管理费支付至审核结论数的 97%，余下 3%待项目所有工程保修期满后付清。代建管理费根据《厦门市财政局关于调整建设单位管理费计取标准有关事项的通知》（厦财建【2017】80

号)等规定计取。一般建筑安装费用按决算数的3%计取,勘察设计费等按决算数的1%提取,最终以财政审核部门审定为准。

2022-2024年及2025年1-3月,发行人代建业务分别实现收入11,223.18万元、18,686.7万元和1,516.57万元。

(5) 工程管理服务业务

发行人工程管理服务业务主要由子公司建发合诚工程咨询股份有限公司负责实施运营。

2021年,发行人控股子公司厦门益悦置业有限公司(简称“厦门益悦”)通过协议、大宗交易、集中竞价转让方式受让合诚工程咨询集团股份有限公司(股票代码:603909.SH)29.01%股份,厦门益悦取得合诚工程咨询集团股份有限公司控制权。2022年,合诚工程咨询集团股份有限公司更名为建发合诚工程咨询股份有限公司(简称“建发合诚”)。截至2025年3月末,厦门益悦持有建发合诚29.01%股份。

建发合诚经营范围涵盖勘察设计、工程管理、检验检测、建筑施工、综合管养、工程新材料等。建发合诚坚持技术提升、服务优化、科学管理,在业内树立了优质的品牌形象,荣获中国建设监理创新发展20年先进企业、全国守合同重信用企业等多项荣誉,参建工程荣获“詹天佑奖”“鲁班奖”“李春奖”“国家优质工程奖”“百年百项杰出土木工程”“中国钢结构金奖”等重要奖项。公司聚焦“工程咨询”与“工程施工”双轮驱动,深耕“新建工程”与“在役工程”两域建设,以“工程医院”理念为指引,围绕工程开展基础设施“健康检测、病害诊断、处置方案、加固修缮、应急抢修”一体化服务,打造国内领先的工程全生命周期服务品牌。

2022-2024年及2025年1-3月,发行人工程管理服务业务分别实现收入90,883.50万元、93,124.20万元、86,765.32万元和13,644.96万元。

(六) 其他

无。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人最近三年资金被违规占用及关联方担保情况

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

（二）信息披露事务及投资者关系管理制度

发行人已指定财务相关部门为发行人的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的4月30日，披露上一年度的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的8月31日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

（三）发行人关于分类监管函的说明

1、关于发行人符合基础范围的说明

根据深圳证券交易所于2016年10月31日发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）规定：“发行人应资质良好、主体评级AA及以上并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的以下类型的房地产企业：（1）境内外上市的房地产企业；（2）以房地产为主业的中央企业；（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所属的房地产企业；（4）中国房地产业协会排名前100名的其他民营非上市房地产企业。”

发行人及其子公司在报告期内严格执行房地产行业政策和市场调控政策，不存在违反国家房地产行业政策和市场调控政策的重大违法违规行为。根据《建发房地产集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》，经联合资信评估股份有限公司综合评估，给予公司主体AAA评级，评级展望为稳定。公司的实际控制人为厦门市国资委（厦门市于1988年4月18日经国务院批准成为计划单列市），公司为计划单列市的地方政府所属的房地产企业。

因此发行人符合《分类监管函》中关于房地产企业发行公司债券的基础范围的要

求。

2、发行人不存在《分类监管函》中规定的不得发行公司债券的情形

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

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

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

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

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

房地产市场调控期间，发行人严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策。报告期内，发行人及其下属子公司不存在在重点调控热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

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

公司已发行的“建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团

有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）”、“建发房地产集团有限公司 2020 年公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）”、“2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券”、“2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券”、“2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券”、“建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”、“建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”、“建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”共二十期公司债券（含企业债券），前次发行公司债券（含企业债券）已发行完毕，募集资金已正常到位。截至本募集说明书签署日，募集资金均按照募集说明书的约定正常使用，不存在与募集说明书中约定的用途不一致的情况。

3、关于公司综合指标评价的说明

1、截至 2024 年末，公司总资产（合并报表口径）为 4,339.86 亿元，未触发“最近一年末总资产小于 200 亿”的指标。

2、2024 年度，公司营业收入（合并报表口径）为 1,495.79 亿元，未触发“最近一年度营业收入小于 30 亿”的指标。

3、2024 年度，公司扣除非经常性损益后净利润（合并报表口径）为 75.97 亿元，未触发“最近一年度扣除非经常性损益后净利润为负”的指标。

4、截至 2024 年末，公司扣除预收款项、合同负债和待转销项税后资产负债率（合并报表口径）为 56.21%，未触发“最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%”的指标；

5、截至 2024 年末，公司存货、投资性房地产和无形资产的账面价值合计 26,024,776.10 万元，其中非一二线城市占比为 18.1%，未超过 50%，未触发“房地产业务非一二线城市占比超过 50%”的指标。

综上，公司未触发上述指标，“综合指标评价结果”为正常类。

九、发行人违法违规及受处罚情况

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

第五节 财务会计信息

本募集说明书所载2022年度、2023年度和2024年度财务报告均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）分别对公司2022年、2023年及2024年度财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的容诚审字[2023]361Z0251号审计报告、标准无保留意见的容诚审字[2024]361Z0054号审计报告和标准无保留意见的容诚审字[2025]361Z0013号审计报告。

发行人2022年度、2023年度以及2024年度财务数据均摘引自经审计的财务报告；2025年1-3月的财务数据摘引自发行人未经审计的2025年1-3月财务报表。其中，2022年度/末数据来源于2022年审计报告期末数，2023年度/末数据来源于2023年审计报告期末数，2024年度/年末数据来源于2024年审计报告期初数。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2022年度、2023年度以及2024年度经审计的财务报告及2025年1-3月未经审计的财务报表，以上报告可于本公司或本期债券的主承销商处查询。

一、会计政策、会计估计调整对财务报表的影响

（一）重要会计政策变更

1、2024 年度

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

A.关于流动负债和非流动负债的划分

因执行解释 17 号关于流动负债和非流动负债的划分的相关规定，对本公司 2023

年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

B：关于供应商融资安排的披露

本公司财务报表附注五、63 之“（6）供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2、2023 年度

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 61,189,343.86 元、递延所得税负债 61,189,343.86 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益及少数股东权益无影响；追溯调整了 2023 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 57,101,464.45 元、递延所得税负债 57,101,464.45 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益及少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2022 年 1 月 1 日的递延所得税资产 3,754,821.88 元、递延所得税负债 3,754,821.88 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响；相应调整了 2023 年 1 月 1 日的递延所得税资产 286,148.93 元、递

延所得税负债 286,148.93 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益无影响。

本公司对 2022 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位：元，币种：人民币

受影响的报表项目	2023 年 1 月 1 日（合并）		2023 年 1 月 1 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	6,499,198,576.03	6,556,300,040.48	221,786,866.21	222,073,015.14
递延所得税负债	1,451,381,313.04	1,508,482,777.49	175,256,140.46	175,542,289.39

（续上表）

受影响的报表项目	2022 年 1 月 1 日（合并）		2022 年 1 月 1 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	4,998,056,923.79	5,059,246,267.65	226,990,740.72	230,745,562.60
递延所得税负债	1,095,348,147.38	1,156,537,491.24	246,743,083.17	250,497,905.05

3、2022 年度

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司于解释公布日（即 2022 年 11 月 30 日）执行解释 16 号的该项会计处理规定。解释 16 号规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日之间的，涉及所得税影响且未按照解释 16 号进行处理的，本公司按照解释 16 号的规定进行调整，对于发生在 2022 年 1 月 1 日之前的应付股利且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照该项会计处理规定进行处理的，本公司进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2021 年度合并财务报表的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益无影响，对少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2021 年度的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益无影响。同时，本公司对 2021 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位：元，币种：人民币

受影响的报表项目	2021 年度（合并）		2021 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				
所得税费用	2,647,948,774.07	2,554,233,276.85	29,539,891.90	-64,175,605.32
归属于母公司所有者的净利润	4,263,043,069.94	4,356,758,567.16	1,732,161,302.20	1,825,876,799.42

（二）重要会计估计变更

1、2024 年度

2024 年度，本公司不存在重要会计估计变更。

2、2023 年度

2023 年度，本公司不存在重要会计估计变更。

3、2022 年度

2022 年度，本公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定并结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施工业务应收账款(含合同资产)坏账准备会计估计进行变更。本公司变更工程施工业务一年以内的应收账款(含合同资产)坏账准备计提比例为 0-6 月不计提、7-12 月按 5%计提，其他阶段账龄的应收账款(含合同资产)坏账准备计提比例保持不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

二、合并报表范围的变化

（一）2025 年 1-3 月合并报表范围变化：

2025 年 1-3 月合并报表范围新增		
增加	成都兆泽晟房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	成都兆瑞宏房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	莆田兆成丰置业有限公司	能够实施控制
增加	莆田兆成旺置业有限公司	能够实施控制
增加	莆田兆联汇置业有限公司	能够实施控制
增加	福州兆宸房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	泉州兆乾置业有限公司	能够实施控制
增加	厦门小五餐饮管理有限公司	能够实施控制
增加	北京兆盛房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	宁德市兆通房地产有限公司	能够实施控制
增加	厦门珑象投资有限公司	能够实施控制

增加	杭州兆玺房地产有限公司	能够实施控制
增加	成都兆泽麟房地产开发有限公司	能够实施控制
增加	成都峰尚悦城商业管理有限公司	能够实施控制
增加	成都招辉房地产开发有限公司	能够实施控制
2025 年 1-3 月合并报表范围减少		
减少	上杭怡诚物业管理有限公司	注销
减少	成都兆蓉合房地产开发有限公司	注销

2025 年 3 月末较 2024 年末新增纳入合并报表范围子公司 15 家，减少 2 家。

(二) 2024 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
福州兆顺房地产开发有限公司（以下简称“福州兆顺”）	2024-1-3	812,700,000.00	60.00	购买	2024-1-3	控制权转移	—	-19,780,596.69	-849,798,892.94

(2) 合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	福州兆顺
—现金	812,700,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—
合并成本合计	812,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	812,700,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项 目	福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值

项 目	福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00
非流动资产	—	—
流动负债	459,600,000.00	460,157,021.62
非流动负债	—	—
净资产	1,354,500,000.00	1,353,942,978.38
减：少数股东权益	541,800,000.00	541,510,348.76
取得的净资产	812,700,000.00	812,432,629.62

2、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元，币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
泉州利龙置业有限公司 （含泉州利龙教育投资有限公司）	642,796.14	55.00	股权转让	2024 年 12 月 18 日	股权转让协议履行完毕	990,522.26

（续上表）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
泉州利龙置业有限公司 （含泉州利龙教育投资有限公司）	—	—	—	—	—	—

3、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司共 22 家：

名 称	取得方式	纳入合并范围原因

名 称	取得方式	纳入合并范围原因
厦门添樾房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩广悦商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
武汉兆恒房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆源房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆呈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆融晨房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
福州悦榕商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州启欣置业有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆乾房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩兆汇房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆东房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆垚盈房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
武汉兆弘房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门建莲安平城市服务运营有限公司	投资设立	能够实施控制
长沙兆盈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
温州怡发物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门港悦投资有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆合盈房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州怡龙物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆和房屋征迁服务有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆悦公寓管理有限公司	投资设立	能够实施控制
江阴悦城商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司共 29 家：

名 称	不再纳入合并范围原因
南通奢梵装修工程有限公司	注销
宁德兆驰房地产有限公司	注销
宁德兆瑞房地产有限公司	注销
连江兆裕房地产开发有限公司	注销
上海兆朗企业管理有限公司	注销
福州兆金房地产开发有限公司	注销
郑州银悦置业有限公司	注销
杭州兆申房地产开发有限公司	注销
福州兆禧珑房地产开发有限公司	注销
福州兆煜珑房地产开发有限公司	注销

福州兆裕翔房地产开发有限公司	注销
福州兆元盛房地产开发有限公司	注销
上海兆开企业管理有限公司	注销
合肥建美房地产开发有限公司	注销
厦门新合家物业管理有限公司	注销
福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	注销
建发房地产集团南宁有限公司	注销
建发置业（香港）集团有限公司	注销
厦门建呈房地产开发有限公司	注销
泉州兆安置业有限公司	注销
广州市泓宇房地产开发有限公司	注销
兆益发展有限公司	注销
泉州兆华置业有限公司	注销
厦门利承企业管理有限公司	注销
上海兆祥商业经营管理有限公司	注销
泉州兆博置业有限公司	注销
成都建发置业有限公司	注销
厦门兆鹭房地产开发有限公司	注销
广州市裕发房地产开发有限公司	注销

（三）2023 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
重庆兆衡	2023-6-30	—	70.00	购买	2023-6-30	控制权转移	—	-5,646,765.04	82,299,613.80
泉州兆鹏	2023-3-3	—	51.00	购买	2023-3-3	控制权转移	—	-44,475,132.50	360,053,204.01
苏州兆锦	2023-6-20	—	90.00	购买	2023-6-20	控制权转移	—	-6,549,710.14	225,663,058.42
杭州兆睿	2023-5-24	—	70.00	购买	2023-5-24	控制权转移	—	-56,748,073.12	1,129,825,642.57
宁波兆诚	2023-5-25	—	70.00	购买	2023-5-25	控制权转移	—	-29,140,811.54	633,175,659.93
厦门弘发（含厦门弘富）	2023-3-30	—	70.00	购买	2023-3-30	控制权转移	—	-24,950,069.48	562,970,485.88

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
杭州缤好（含杭州滨贸）	2023-4-23	—	42.50	购买	2023-4-23	控制权转移	—	-17,418,838.56	775,941,824.89
台州智越（含台州兆诚）	2023-5-9	—	49.00	购买	2023-5-9	控制权转移	—	-18,279,617.40	290,643,080.11
杭州拓启（含杭州启原）	2023-4-26	701,285.08	100.00	购买	2023-4-26	控制权转移	—	-80,281,227.73	4,012,924,086.60
杭州拓立（含杭州启坤）	2023-4-26	308,521.60	100.00	购买	2023-4-26	控制权转移	—	-60,048,882.00	4,221,402,147.90
太仓建盛	2023-9-21	—	70.00	购买	2023-9-21	控制权转移	—	-4,971,542.38	139,339,842.60
北京兆祥	2023-9-1	—	70.00	购买	2023-9-1	控制权转移	—	-20,386,435.96	122,724,915.05
江西兆旭	2023-10-13	—	100.00	购买	2023-10-13	控制权转移	—	-7,642,863.25	20,959,687.45
成都兆弘	2023-11-23	—	80.00	购买	2023-11-23	控制权转移	—	201,596.91	-35,139,444.85

（4）合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	杭州拓启 (含杭州启原)	杭州拓立 (含杭州启坤)
— 现金	701,285.08	308,521.60
— 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—
合并成本合计	701,285.08	308,521.60
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	701,285.08	308,521.60
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—

说明：本期发生的其他非同一控制下企业合并交易为零对价转让。

（5）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项 目	重庆兆衡		泉州兆鹏	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	212,041,463.47	212,041,953.88	305,656,050.87	305,286,543.47
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	212,041,463.47	212,041,463.47	305,656,050.87	305,656,050.87
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	490.41	—	-369,507.40
减：少数股东权益	—	—	—	-181,058.63
取得的净资产	—	490.41	—	-188,448.77

续上表（1）

项 目	苏州兆锦		杭州兆睿	
	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,985,542,023.41	2,983,823,336.26	1,991,847,168.48	1,989,804,576.26
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	2,985,542,023.41	2,985,542,023.41	1,991,847,168.48	1,991,847,168.48
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-1,718,687.15	—	-2,042,592.22
减：少数股东权益	—	-171,868.72	—	-612,777.67
取得的净资产	—	-1,546,818.43	—	-1,429,814.55

续上表（2）

项 目	宁波兆诚		厦门弘发（含厦门弘富）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,120,648,197.77	1,118,444,153.23	2,250,531,148.96	2,249,479,199.77
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,120,648,197.77	1,120,648,197.77	2,250,531,148.96	2,250,531,148.96
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-2,204,044.54	—	-1,051,949.19
减：少数股东权益	—	-661,213.36	—	-315,584.76
取得的净资产	—	-1,542,831.18	—	-736,364.43

续上表（3）

项 目	杭州缤好（含杭州滨贸）		台州智越（含台州兆诚）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	815,447,000.00	815,440,779.24	300,400,050.00	300,400,050.00
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	815,447,000.00	815,447,000.00	300,400,050.00	300,400,050.00
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-6,220.76	—	—
减：少数股东权益	—	-4,055.38	—	—

项 目	杭州缤好（含杭州滨贸）		台州智越（含台州兆诚）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
取得的净资产	—	-2,165.38	—	—

续上表（4）

项 目	杭州拓启（含杭州启原）		杭州拓立（含杭州启坤）	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,119,420,836.73	3,083,830,778.76	2,996,598,594.35	2,963,120,900.27
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	3,117,869,180.77	3,117,869,180.77	2,995,827,265.80	2,995,827,265.80
非流动负债	—	—	—	—
净资产	1,551,655.96	-34,038,402.01	771,328.55	-32,706,365.53
减：少数股东权益	850,370.88	-16,120,313.13	462,806.95	-15,490,981.08
取得的净资产	701,285.08	-17,918,088.88	308,521.60	-17,215,384.45

续上表（5）

项 目	太仓建盛		北京兆祥	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,616,932,580.78	1,614,625,177.25	1,721,270,111.94	1,719,224,738.69
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,616,932,580.78	1,616,932,580.78	1,721,270,111.94	1,721,270,111.94
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-2,307,403.53	—	-2,045,373.25
减：少数股东权益	—	-692,221.06	—	-613,611.98
取得的净资产	—	-1,615,182.47	—	-1,431,761.27

续上表（6）

项 目	江西兆旭		成都兆弘	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,251,583,064.08	1,251,182,442.77	1,218,727,384.28	1,211,997,653.91

项 目	江西兆旭		成都兆弘	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动资产	—	—	—	—
流动负债	1,251,583,064.08	1,251,583,064.08	1,218,727,384.28	1,218,727,384.28
非流动负债	—	—	—	—
净资产	—	-400,621.31	—	-6,729,730.37
减：少数股东权益	—	—	—	-1,345,946.07
取得的净资产	—	-400,621.31	—	-5,383,784.30

2、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元，币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广州建信小额贷款有限公司	231,994,788.00	76.00	股权转让	2023-8-25	股权转让协议履行完毕	2,584,826.36
深圳市名巨南庄房地产有限公司	313,408,821.49	51.00	股权转让	2023-9-15	股权转让协议履行完毕	-34,857,451.99
成都兆和玥房地产开发有限公司	—	说明	股权转让	2023-8-14	股权转让协议履行完毕	3,806,585.13
合肥建润房地产开发有限公司（以下简称“合肥建润”）	—	2.00	不对等增资	2023-9-21	增资协议履行完毕	—

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
广州建信小额贷款有限公司	—	—	—	—	—	—

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳市名巨南庄房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
成都兆和玥房地产开发有限公司	33.00	—	-1,874,885.21	-1,874,885.21	—	—
合肥建润	49.00	5,100.00	5,100.00	—	—	—

说明：成都兆和玥房地产开发有限公司原为建发国际全资子公司成都兆欣麟房地产开发有限公司的全资子公司，本年成都兆欣麟房地产开发有限公司将其持有的成都兆和玥房地产开发有限公司 100%股权转让给成都润和玥房地产开发有限公司，建发国际通过成都润和玥房地产开发有限公司间接持有成都兆和玥房地产开发有限公司 33%股权。

(3) 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

单位：元，币种：人民币

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
合肥兆胜房地产开发有限公司（以下简称“合肥兆胜”）	200.00	2.00	说明 1	2023-9-21	说明 1	132,535.32

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
合肥兆胜	49.00	—	-3,242,015.10	-3,242,015.10	参考净资产	—

(续上表)

子公司名称	前期处置股权的处置时点	前期处置股权的处置价款	前期处置股权的处置比例(%)	前期处置股权的处置方式	前期处置股权的处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	分步处置过程中的各项交易是否构成一揽子交易	是否构成一揽子交易的判断依据
合肥兆胜	2023-8-2	4,900.00	49.00	股权转让	3,247,115.10	是	说明 2

说明 1：合肥兆胜原为建发国际全资子公司苏州兆坤房地产开发有限公司（以下简称“苏州兆坤”）的全资子公司，苏州兆坤于 2023 年 8 月 2 日将其持有的合肥兆胜 100%股权转让给建发国际非全资子公司合肥建润，本次股权转让后，本公司通过合肥建润间接控制合肥兆胜，并间接持有合肥兆胜 51%股权。2023 年 9 月 21 日，合肥建润股东对合肥建润不对等增资，本次不对等增资完成后，建发国际全资子公司苏州兆坤持有合肥建润 49%股权，并丧失对合肥建润的控制权，本公司通过合肥建润间接持有合肥兆胜 49%股权，同时丧失对合肥兆胜的控制权。

说明 2：根据合作开发协议约定，鉴于苏州兆坤已单方设立合肥兆盛作为项目地块的开发建设主体，另苏州兆坤与华润置地控股有限公司拟共同出资设立合资公司合肥建润，并由合肥建润受让苏州兆坤持有的合肥兆胜全部股权，之后苏州兆坤与华润置地控股有限公司按照约定向合肥建润进行不对等增资，最终达到由华润置地控股有限公司取得合肥建润控制权的目的。

3、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司共 73 家：

名称	取得方式	纳入合并范围原因
武汉兆启房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆翔置业有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆鹏置业有限公司	投资设立	能够实施控制
苏州益恒房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆博置业有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩利兆房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆瑞房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆裕房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆厦弘汇投资有限公司	投资设立	能够实施控制
丽水兆瑞房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆润置业有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州怡家园江南物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州峰尚商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
宁德兆安房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆和玥房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
成都兆玥璟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	投资设立	能够实施控制
合肥兆胜房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
张家港建昕房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆睿房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
无锡兆昕房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆盈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆顺房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩兆悦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩怡康物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
南京兆瀚房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
福州悦尚商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆骏鑫置业有限公司	投资设立	能够实施控制
长沙兆顺房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆悦联置业有限公司	投资设立	能够实施控制
丽水怡云物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
嘉兴兆裕房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
东莞市兆禧房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
台州兆润房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆颂置业有限公司	投资设立	能够实施控制
佛山市兆祥房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
佛山市悦福房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆至房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
苏州兆发房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
合肥建润房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆驰置业有限公司	投资设立	能够实施控制
台州兆信房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆安置业有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
泉州兆赫置业有限公司	投资设立	能够实施控制
莆田兆缙悦置业有限公司	投资设立	能够实施控制
宁波兆越房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
江西兆和房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都润玥璟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆欣晟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆蓉晟房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
温州兆城房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
东莞市怡家园物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆达房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
福州兆悦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
嘉兴兆鼎企业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
上海建申合利物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
南通兆昌房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
北京兆嘉房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆玖房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆旭房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆驰房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
济南兆丰房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州兆康房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆悦企业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
成都兆蓉合房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州兆卓置业有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆钦房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	投资设立	能够实施控制
福州兆旭房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
江阴城发物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆冉投资有限公司	投资设立	能够实施控制

名称	取得方式	纳入合并范围原因
厦门建发城市服务运营有限公司	投资设立	能够实施控制
智诣（厦门）工程咨询有限公司	投资设立	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司共 11 家：

名称	不再纳入合并范围原因
长沙兆盛房地产有限公司	注销
上海兆化房地产开发有限公司	注销
莆田信诚装修工程有限公司	注销
厦门兆荟信钟投资有限公司	注销
永安天和房地产开发有限公司	注销
建发房地产集团合肥有限公司	注销
苏州建合房地产开发有限公司	注销
厦门兆尊投资有限公司	注销
厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	注销
厦门垚汇投资有限公司	注销
Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	注销

(四) 2022 年合并报表范围变化：

1、非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元，币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
东山开投	2022 年 1 月 11 日	—	85.00	购买	2022 年 1 月 11 日	控制权转移	—	- 17,926,097.23
贵州瑞铭	2022 年 1 月 13 日	—	51.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	—	- 10,551,750.03
贵州聚合	2022 年 1 月 13 日	—	100.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	—	- 10,719,546.60

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
常州融誉	2022年1月19日	—	75.51	购买	2022年1月19日	控制权转移	—	-101,860.83
江西恒融晨	2022年8月1日	—	80.00	购买	2022年8月1日	控制权转移	—	-25,646,168.46
江西兆玺	2022年9月28日	—	70.00	购买	2022年9月28日	控制权转移	—	-25,891,142.64
里隽建筑设计	2022年7月21日	17,500,000.00	100.00	购买	2022年7月21日	控制权转移	7,658,674.69	607,316.91
厦门豪亿物业	2022年3月30日	39,140,000.00	100.00	购买	2022年3月30日	控制权转移	25,713,337.20	4,711,676.25
福鼎通宝物业	2022年12月15日	—	51.00	购买	2022年12月15日	控制权转移	—	—

(2) 合并成本及商誉

单位：元，币种：人民币

合并成本	东山开投	贵州瑞铭	贵州聚合
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	—	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	—	—

续上表（1）

合并成本	常州融誉	江西恒融晨	江西兆玺
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-63,031,599.99	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	63,031,599.99	—	—

续上表（2）

合并成本	里隽建筑设计	厦门豪亿物业	福鼎通宝
—现金	17,500,000.00	39,140,000.00	—

合并成本	里隼建筑设计	厦门豪亿物业	福鼎通宝
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	17,500,000.00	39,140,000.00	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,017,113.46	10,222,797.24	-12,480.01
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	12,482,886.54	28,917,202.76	12,480.01

说明：常州融誉系为本公司之子公司南通兆坤企业管理有限公司的少数股东，本年通过非同一控制企业合并常州融誉导致对南通兆坤企业管理有限公司（含南通兆发房地产开发有限公司）的权益比例增加，实质上导致本公司对项目公司南通兆发房地产开发有限公司的权益增加，故该笔交易中，合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额最终作为权益性交易，调整资本公积（资本溢价）。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元，币种：人民币

项 目	东山开投		贵州瑞铭		贵州聚合	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动资产	—	—	—	—	—	—
流动负债	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	—	—	—	—	—
减：少数股东权益	—	—	—	—	—	—
取得的净资产	—	—	—	—	—	—

续上表（1）

项 目	常州融誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	28,652.88	28,652.88	989,889,353.37	989,889,353.37	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动资产	768,730,235.30	768,730,235.30	8,177.07	8,177.07	—	—
流动负债	852,233,394.86	852,233,394.86	989,897,530.44	989,897,530.44	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	-83,474,506.68	-83,474,506.68	—	—	—	—
减：少数股东权益	-20,442,906.69	-20,442,906.69	—	—	—	—

项 目	常州融誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
取得的净资产	-63,031,599.99	-63,031,599.99	—	—	—	—

续上表（2）

项 目	里隼建筑设计		厦门豪亿物业		福鼎通宝	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	6,442,890.75	6,442,890.75	18,961,314.05	18,961,314.05	1,443,258.95	1,443,258.95
非流动资产	132,211.46	132,211.46	8,539,436.84	2,175,436.84	38,031.72	38,031.72
流动负债	1,557,988.75	1,557,988.75	15,686,953.65	15,686,953.65	1,505,761.28	1,505,761.28
非流动负债	—	—	1,591,000.00	—	—	—
净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-24,470.61	-24,470.61
减：少数股东权益	—	—	—	—	-11,990.60	-11,990.60
取得的净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-12,480.01	-12,480.01

2、处置子公司

单位：元，币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
成都兆悦欣	—	51.00% (说明1)	股权转让	2022/1/28	股权转让协议履行完毕	3,173,687.35
福建怡鹭路面	—	6.00% (说明2)	少数股东增资导致股权被稀释	2022/3/31	增资手续已完成	-1,243,751.92
莆田兆启置业有限公司(含厦门兆绮盛房地产开发有限公司) (以下简称“莆田兆启(含厦门兆绮盛)”))	—	51.00% (说明3)	股权转让	2022/8/8	股权转让协议履行完毕	389,736.10
桐庐兆银	—	60.00% (说明4)	少数股东增资导致股权被稀释	2022/12/8	增资手续已完成	1,869.62

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
桐庐银悦	600,000.00	60.00%	股权转让	2022/12/14	股权转让协议履行完毕	-2,418,519.05
上海山溪地	575,024,269.25	100.00%	股权转让	2022/12/29	股权转让协议履行完毕	300,383,093.87

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
成都兆悦欣	49.00%	—	-3,049,229.02	-3,049,229.02	—	—
福建怡鹭路面	45.00%	9,328,139.39	11,482,942.05	2,154,802.66	参考评估值	—
莆田兆启（含厦门兆绮盛）	49.00%	—	-374,452.33	-374,452.33	—	—
桐庐兆银	20.00%	7,376.79	7,376.79	—	—	—
桐庐银悦	—	—	—	—	—	—
上海山溪地	—	—	—	—	—	—

说明 1：2022 年 1 月，本公司子公司重庆兆晟捷房地产开发有限公司将其持有的成都兆悦欣 100%股权转让给成都润兆欣房地产开发有限公司（以下简称“成都润兆欣”）。成都润兆欣成立于 2022 年 1 月，由成都润盈置业有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司共同出资设立，持股比例分别为 51%、49%。本公司对成都润兆欣的持股比例为 49%，因此对于成都兆悦欣的股权处置比例为 51%。

说明 2：2022 年 3 月，因其他出资方对福建怡鹭路面新材料有限公司增资而导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司丧失控制权，本次增资已于 2022 年 3 月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司的持股比例下降 6%。

说明 3：2022 年 8 月，本公司子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）将其持有的莆田兆启置业有限公司的 100%股权转让给厦门益润投资有限公司（以下简称“厦门益润”）。厦门益润成立于 2022 年 7 月，由华润置地（厦门）房地产开发有限公司、厦门益悦共同出资设立，持股比例分别为 51%、49%。本公司对厦门益润的持股比例为 49%，因此对于莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）的股权处置比例为 51%。

说明 4：2022 年 12 月，因其他出资方对桐庐兆银建设发展有限公司增资而导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司丧失控制权，本次增资已于 2022 年 12 月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司的持股比例下降 60%。

3、其他原因的合并范围变动

（1）本年度新设成立纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
1	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州兆融	2022 年度	投资设立	能够实施控制
2	漳州兆赫房地产开发有限公司	漳州兆赫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
3	厦门城展物业管理有限公司	厦门城展物业	2022 年度	投资设立	能够实施控制
4	莆田利兆嘉建筑工程有限公司	莆田利兆嘉	2022 年度	投资设立	能够实施控制
5	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州兆鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
6	漳州兆庆房地产有限公司	漳州兆庆	2022 年度	投资设立	能够实施控制
7	北京兆昌房地产开发有限公司	北京兆昌	2022 年度	投资设立	能够实施控制
8	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门兆升征迁	2022 年度	投资设立	能够实施控制
9	漳州兆隆房地产有限公司	漳州兆隆	2022 年度	投资设立	能够实施控制
10	漳州兆耀房地产有限公司	漳州兆耀	2022 年度	投资设立	能够实施控制
11	漳州兆欣房地产有限公司	漳州兆欣	2022 年度	投资设立	能够实施控制
12	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆兆祥	2022 年度	投资设立	能够实施控制
13	莆田兆璟置业有限公司	莆田兆璟	2022 年度	投资设立	能够实施控制
14	宁波兆信房地产有限公司	宁波兆信	2022 年度	投资设立	能够实施控制
15	北京朝艺装修工程有限公司	北京朝艺装修	2022 年度	投资设立	能够实施控制
16	漳州兆源房地产有限公司	漳州兆源	2022 年度	投资设立	能够实施控制
17	漳州兆汇房地产有限公司	漳州兆汇	2022 年度	投资设立	能够实施控制
18	杭州兆越房地产有限公司	杭州兆越	2022 年度	投资设立	能够实施控制
19	福安兆禾房地产有限公司	福安兆禾	2022 年度	投资设立	能够实施控制
20	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州兆捷	2022 年度	投资设立	能够实施控制
21	霞浦兆顺房地产有限公司	霞浦兆顺	2022 年度	投资设立	能够实施控制
22	厦门悦沅全投资有限公司	厦门悦沅全	2022 年度	投资设立	能够实施控制
23	厦门悦禾全投资有限公司	厦门悦禾全	2022 年度	投资设立	能够实施控制
24	厦门悦怡全实投资有限公司	厦门悦怡	2022 年度	投资设立	能够实施控制
25	上海兆琰房地产开发有限公司	上海兆琰	2022 年度	投资设立	能够实施控制
26	福州兆玺房地产开发有限公司	福州兆玺	2022 年度	投资设立	能够实施控制
27	福州兆坤房地产开发有限公司	福州兆坤	2022 年度	投资设立	能够实施控制
28	厦门禾港投资有限公司	厦门禾港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
29	厦门怡港投资有限公司	厦门怡港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
30	厦门沅港投资有限公司	厦门沅港	2022 年度	投资设立	能够实施控制
31	上海古锋房地产开发有限公司	上海古锋	2022 年度	投资设立	能够实施控制
32	漳州兆云房地产有限公司	漳州兆云	2022 年度	投资设立	能够实施控制
33	漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司	漳州山外悦居酒店	2022 年度	投资设立	能够实施控制
34	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州兆宜	2022 年度	投资设立	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
35	杭州兆潜企业管理有限公司	杭州兆潜	2022 年度	投资设立	能够实施控制
36	福州兆城房地产开发有限公司	福州兆城	2022 年度	投资设立	能够实施控制
37	厦门兆晟城乡改造服务有限公司	厦门兆晟改造	2022 年度	投资设立	能够实施控制
38	宁波怡馨物业管理有限公司	宁波怡馨物业	2022 年度	投资设立	能够实施控制
39	厦门海沧区溢佰养老服务有限公司	厦门海沧溢佰	2022 年度	投资设立	能够实施控制
40	泉州兆昇置业有限公司	泉州兆昇	2022 年度	投资设立	能够实施控制
41	北京兆新房地产开发有限公司	北京兆新	2022 年度	投资设立	能够实施控制
42	厦门兆鑫房地产有限公司	厦门兆鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
43	漳州兆言房地产开发有限公司	漳州兆言	2022 年度	投资设立	能够实施控制
44	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州兆创	2022 年度	投资设立	能够实施控制
45	上海兆珑房地产开发有限公司	上海兆珑	2022 年度	投资设立	能够实施控制
46	上海建发盛鑫建设管理有限公司	上海建发盛鑫	2022 年度	投资设立	能够实施控制
47	漳州兆怡房地产有限公司	漳州兆怡	2022 年度	投资设立	能够实施控制
48	福州兆升房地产开发有限公司	福州兆升	2022 年度	投资设立	能够实施控制
49	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏州兆玥	2022 年度	投资设立	能够实施控制
50	莆田兆万置业有限公司	莆田兆万	2022 年度	投资设立	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	上海山溪地房地产开发有限公司	上海山溪地	2022 年 1-12 月	丧失控制权
2	成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都兆悦欣	2022 年 1 月	丧失控制权
3	福建怡鹭路面新材料有限公司	福建怡鹭路面	2022 年 1-3 月	丧失控制权
4	莆田兆启置业有限公司	莆田兆启	2022 年 1-7 月	丧失控制权
5	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	厦门兆绮盛	2022 年 1-7 月	丧失控制权
6	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	2022 年 1-11 月	丧失控制权
7	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐银悦	2022 年 1-11 月	丧失控制权
8	南通璞颜装修工程有限公司	南通璞颜装修	2022 年 1-4 月	注销
9	北京兆裕房地产开发有限公司	北京兆裕	2022 年 1-5 月	注销
10	厦门合智新材料科技有限公司	合智新材料	2022 年 1-3 月	注销
11	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连慧智	2022 年 1-6 月	注销
12	连江兆润房地产开发有限公司	连江兆润	2022 年 1-8 月	注销
13	闽侯怡家园物业管理有限公司	闽侯怡家园	2022 年 1-12 月	注销
14	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2022 年 1-12 月	注销

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	5,940,284.48	5,966,547.30	5,593,635.52	5,376,651.17
交易性金融资产	-	-	100.00	500.00
应收票据	457.16	464.78	135.17	299.33
应收账款	317,459.82	328,068.83	556,178.58	460,812.22
应收款项融资	600.78	113.28	-	108.07
预付款项	272,602.01	70,002.90	694,129.02	290,690.40
其他应收款	6,194,900.43	6,075,444.38	5,360,797.07	4,949,683.66
存货	25,578,061.83	24,419,967.14	27,401,803.44	25,631,134.46
合同资产	32,646.97	32,358.47	42,598.12	39,867.47
一年内到期的非流动资产	-	-	-	93.27
其他流动资产	1,722,137.82	1,557,801.18	1,399,835.92	1,258,635.36
流动资产合计	40,059,151.31	38,450,768.25	41,049,212.85	38,008,475.43
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	82,601.77
长期应收款	137,636.86	97,374.50	322,618.89	63,324.59
长期股权投资	2,318,968.16	2,353,196.14	2,256,803.00	1,834,585.50
其他非流动金融资产	20,669.90	20,669.90	34,778.81	35,085.41
投资性房地产	1,572,815.17	1,562,519.12	1,460,579.87	1,038,084.91
固定资产	92,558.85	94,051.73	96,411.97	102,233.44
在建工程	33,897.49	25,016.97	11,939.02	176,597.35
无形资产	41,184.40	42,289.84	43,100.10	37,517.04
使用权资产	13,725.23	15,495.56	25,779.67	23,502.14
商誉	84,350.42	84,350.42	84,350.42	84,350.42
长期待摊费用	9,532.34	10,343.41	10,956.80	10,459.78
递延所得税资产	613,750.42	536,019.85	653,373.30	649,919.86
其他非流动资产	87,040.22	106,516.21	56,137.77	78,471.94
非流动资产合计	5,026,129.48	4,947,843.65	5,056,829.61	4,216,734.14
资产总计	45,085,280.79	43,398,611.90	46,106,042.46	42,225,209.58
流动负债：				
短期借款	-	-	25,184.73	13,766.16
应付票据	-	-	2,742.52	1,808.71

应付账款	3,073,894.69	3,017,469.02	3,405,142.67	2,045,695.82
预收款项	4,171.22	4,978.25	5,145.77	7,945.59
合同负债	16,280,065.83	14,852,452.73	17,917,711.32	16,635,583.82
应付职工薪酬	45,766.64	104,929.00	115,733.96	130,579.78
应交税费	460,639.30	513,744.00	548,525.08	575,965.51
其他应付款	4,127,355.02	3,822,573.56	3,450,548.20	2,674,216.38
一年内到期的非流动负债	1,308,450.79	1,257,205.00	649,051.02	679,876.49
其他流动负债	1,313,496.52	1,195,779.19	1,415,272.88	1,287,744.05
流动负债合计	26,613,839.99	24,769,130.74	27,535,058.14	24,053,182.29
非流动负债：				
长期借款	3,336,285.36	3,214,845.15	3,103,883.29	4,131,836.99
应付债券	2,430,278.03	2,531,162.22	2,792,594.26	2,524,975.59
租赁负债	7,857.10	8,328.01	15,856.38	16,481.97
预计负债	46,869.56	46,613.03	38,014.10	24,373.54
递延收益	73.77	73.77	-	334.48
递延所得税负债	101,143.49	99,944.06	84,435.88	145,138.13
其他非流动负债	750,630.00	751,150.00	1,212,370.00	1,213,940.00
非流动负债合计	6,673,137.31	6,652,116.25	7,247,153.90	8,057,080.71
负债合计	33,286,977.29	31,421,246.99	34,782,212.05	32,110,263.00
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	610,000.00	660,000.00	1,167,000.00	1,297,000.00
资本公积	141,200.30	134,822.71	111,499.47	113,171.45
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	28,733.72	28,828.51	29,009.15	26,380.09
专项储备	219.15	180.80	165.98	143.86
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备			-	-
未分配利润	2,721,014.79	2,849,929.22	2,614,516.23	2,369,409.99
归属于母公司股东权益合计	3,801,167.96	3,973,761.25	4,222,190.82	4,106,105.39
少数股东权益	7,997,135.54	8,003,603.66	7,101,639.59	6,008,841.18
股东权益合计	11,798,303.50	11,977,364.91	11,323,830.41	10,114,946.57
负债和股东权益总计	45,085,280.79	43,398,611.90	46,106,042.46	42,225,209.58

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,056,471.67	14,957,927.79	13,868,756.75	10,692,168.56
其中：营业收入	1,056,471.67	14,957,927.79	13,868,756.75	10,692,168.56
二、营业总成本	1,045,221.62	13,472,744.41	12,786,716.74	9,484,418.90
其中：营业成本	932,888.88	12,716,502.57	12,144,822.48	8,887,665.23
税金及附加	9,486.38	180,789.07	78,222.78	124,845.66
销售费用	75,651.06	410,939.23	471,339.69	396,938.56
管理费用	18,503.83	115,844.46	111,785.14	51,737.78
研发费用	3,054.14	14,921.27	14,180.21	11,136.54
财务费用	5,637.32	33,747.82	-33,633.55	12,095.11
其中：利息费用	15,669.80	70,991.84	53,275.08	78,755.28
利息收入	13,181.61	63,164.18	98,373.07	69,595.96
加：其他收益	704.67	3,618.48	3,820.73	10,454.15
投资收益（损失以“-”号填列）	10,979.44	73,211.24	24,872.07	168,439.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,507.31	59,118.60	8,290.34	71,676.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-3,043.46	55,199.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-85,454.48	-4,985.80	-5,820.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,064.50	6,754.81	-14,123.77	-25,856.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-6,343.92	-371,239.96	-141,728.16	-389,820.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	31.50	900.74	-31.65	224.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,686.25	1,112,974.21	949,863.44	965,370.39
加：营业外收入	1,674.11	10,274.17	14,570.13	22,708.51
减：营业外支出	750.77	8,430.90	8,465.29	6,456.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,609.59	1,114,817.48	955,968.28	981,622.25
减：所得税费用	3,254.60	403,689.97	251,518.01	288,673.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,354.99	711,127.51	704,450.27	692,948.75
归属于母公司股东的净利润	7,491.80	418,092.39	446,848.44	441,863.40
少数股东损益	8,863.19	293,035.12	257,601.82	251,085.34
六、其他综合收益	-221.58	-412.69	2,250.00	-33,335.37
七、综合收益总额	16,133.40	710,714.82	706,700.27	659,613.38
归属于母公司股东的综合收益总额	7,397.01	417,911.75	449,477.50	412,807.36
归属于少数股东的综合收益总额	8,736.40	292,803.07	257,222.77	246,806.02

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,707,075.19	12,373,033.01	15,869,142.05	14,161,567.64
收到的税费返还	37,542.91	200,428.74	154,876.16	1,441.76
收到其他与经营活动有关的现金	1,823,298.23	3,257,890.37	11,215,040.38	7,044,188.16
经营活动现金流入小计	4,567,916.33	15,831,352.13	27,239,058.60	21,207,197.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,901,388.68	9,786,925.04	12,683,716.56	10,721,675.23
支付给职工以及为职工支付的现金	148,194.29	426,199.84	397,104.66	384,287.73
支付的各项税费	327,761.60	1,027,170.08	1,053,550.54	774,635.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,937,353.95	3,588,574.22	11,729,873.89	8,677,729.73
经营活动现金流出小计	4,314,698.52	14,828,869.18	25,864,245.65	20,558,328.44
经营活动产生的现金流量净额	253,217.81	1,002,482.95	1,374,812.95	648,869.11
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	171,845.00	404,030.50	182,708.73	87,163.46
取得投资收益收到的现金	1,635.21	10,745.26	24,559.80	29,229.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.27	157.58	65.60	6,757.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	17,593.63	57,402.82
收到其他与投资活动有关的现金	72,255.33	776,409.81	2,195,940.96	2,566,533.86
投资活动现金流入小计	245,735.81	1,191,343.16	2,420,868.72	2,747,087.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,439.35	71,648.14	140,258.19	114,178.47
投资支付的现金	136,745.00	443,281.41	488,643.11	794,998.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	62.34	3,105.60
支付其他与投资活动有关的现金	201,754.42	219,305.81	1,441,101.67	2,476,175.29
投资活动现金流出小计	356,938.77	734,235.36	2,070,065.31	3,388,457.61
投资活动产生的现金流量净额	-111,202.96	457,107.80	350,803.41	-641,370.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,341.00	899,303.35	1,043,296.14	1,601,564.81
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,341.00	874,790.29	1,043,296.14	1,098,567.64
取得借款收到的现金	661,338.50	3,191,532.17	3,115,076.00	4,912,589.94
收到其他与筹资活动有关的现金	310,094.10	1,079,353.50	2,491,791.39	2,404,603.90
筹资活动现金流入小计	978,773.60	5,170,189.02	6,650,163.53	8,918,758.66
偿还债务支付的现金	590,002.13	2,758,624.92	3,905,578.27	4,445,052.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,757.61	538,178.62	564,398.97	640,972.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		80,814.89	44,209.10	31,930.42
支付其他与筹资活动有关的现金	483,861.00	2,958,672.25	3,704,807.17	3,813,443.70
筹资活动现金流出小计	1,146,620.74	6,255,475.79	8,174,784.41	8,899,468.73

筹资活动产生的现金流量净额	-167,847.13	-1,085,286.78	-1,524,620.88	19,289.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-85.02	905.51	3,861.96	5,305.67
五、现金及现金等价物净增加额	-25,917.30	375,209.48	204,857.44	32,094.47
加：期初现金及现金等价物余额	5,663,145.08	5,287,935.60	5,083,078.17	5,050,983.69
六、期末现金及现金等价物余额	5,637,227.78	5,663,145.08	5,287,935.60	5,083,078.17

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	183,718.06	175,840.65	23,994.39	71,756.60
应收票据及应收账款	7,799.02	7,529.41	10.35	1,468.06
预付款项	72.56	22.47	202.05	86.11
其他应收款	6,702,400.96	6,613,646.50	6,597,971.99	6,330,603.12
合同资产	-	-	16,444.72	22,881.10
流动资产合计	6,893,990.60	6,797,039.03	6,638,623.50	6,426,794.99
非流动资产：				
其他非流动金融资产	100.00	100.00	11,400.00	11,400.00
长期股权投资	1,638,312.15	1,905,329.75	1,907,637.30	2,177,990.87
投资性房地产	5,806.86	5,854.68	6,045.97	6,237.26
固定资产	292.75	312.29	298.45	434.55
使用权资产	1,598.45	1,631.08	2,570.52	114.46
无形资产	9,367.99	9,942.88	9,446.73	7,902.82
长期待摊费用	4,755.42	5,017.31	4,474.26	5,028.05
递延所得税资产	1,553.78	1,552.94	10,219.73	22,178.69
非流动资产合计	1,661,787.40	1,929,740.93	1,952,092.96	2,231,286.69
资产总计	8,555,778.00	8,726,779.97	8,590,716.46	8,658,081.68
流动负债：				
应付票据及应付账款	23,407.87	22,811.41	31,246.90	31,632.03
应付职工薪酬	2,056.44	4,789.12	4,661.82	1,443.33
应交税费	40,583.26	41,704.30	41,200.61	23,858.12
其他应付款	3,597,497.35	3,538,690.50	2,665,833.66	2,761,714.90
一年内到期的非流动负债	591,766.35	539,443.81	67,585.63	58,185.47
流动负债合计	4,255,311.26	4,147,439.14	2,810,528.60	2,876,833.86
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	33,490.00
应付债券	2,430,278.03	2,531,162.22	2,792,594.26	2,524,975.59

租赁负债	223.67	266.71	1,312.66	58.39
递延所得税负债	-	-	-	17,525.61
其他非流动负债	750,630.00	751,150.00	1,102,870.00	1,104,090.00
非流动负债合计	3,181,131.70	3,282,578.93	3,896,776.92	3,680,139.60
负债合计	7,436,442.96	7,430,018.07	6,707,305.52	6,556,973.46
股东权益：				
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	610,000.00	660,000.00	1,167,000.00	1,297,000.00
资本公积	819.51	819.51	819.51	819.51
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	208,515.53	335,942.38	415,591.42	503,288.70
股东权益合计	1,119,335.04	1,296,761.89	1,883,410.94	2,101,108.22
负债和股东权益总计	8,555,778.00	8,726,779.97	8,590,716.46	8,658,081.68

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,758.11	3,296.25	12,726.39	2,335.48
减：营业成本	47.82	191.29	5,513.14	211.95
税金及附加	332.78	1,209.71	902.11	745.95
销售费用	364.15	3,682.20	4,914.34	3,362.96
管理费用	1,035.40	7,850.69	9,149.33	2,201.86
研发费用	1,170.93	6,621.93	4,481.72	3,292.10
财务费用	23,854.42	77,638.50	90,008.22	90,052.47
加：其他收益	24.36	19.40	37.90	56.33
投资收益（损失以“-”号填列）	34,253.23	205,414.20	221,182.60	201,694.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10.42	2,672.25	1,200.03	1,150.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-42.63	193.66	-2,184.07	-3,274.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	2,329.94	-6,298.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.97	-20.24	-	15.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,186.59	111,708.95	119,123.90	94,661.69
加：营业外收入	0.40	1.60	4,627.69	3,146.01
减：营业外支出	-	13.40	3,074.15	24.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,186.99	111,697.14	120,677.44	97,783.19
减：所得税费用	207.61	8,666.79	6,632.52	-6,628.31

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,979.38	103,030.36	114,044.93	104,411.49
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	8,979.38	103,030.36	114,044.93	104,411.49

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	1,524.93	15,267.18	24,200.81	28,209.48
收到其他与经营活动有关的现金	2,031,605.02	10,008,774.40	22,869,809.86	29,704,300.60
经营活动现金流入小计	2,033,129.95	10,024,041.58	22,894,010.68	29,732,510.08
购买商品、接受劳务支付的现金	-	10,318.18	9,256.83	26,164.40
支付给职工以及为职工支付的现金	4,073.04	8,072.87	6,724.39	3,733.18
支付的各项税费	3,715.60	10,336.50	7,113.48	8,654.02
支付其他与经营活动有关的现金	2,371,064.25	8,917,430.73	23,046,161.67	30,605,273.10
经营活动现金流出小计	2,378,852.89	8,946,158.28	23,069,256.37	30,643,824.71
经营活动产生的现金流量净额	-345,722.94	1,077,883.30	-175,245.69	-911,314.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	11,529.80	259,999.60	11,500.49
取得投资收益收到的现金	34,344.10	223,380.46	175,695.81	162,393.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.02	0.53	12.08
收到其他与投资活动有关的现金	6,356,087.15	16,859,461.69	21,531,907.40	24,812,049.76
投资活动现金流入小计	6,390,431.25	17,094,372.97	21,967,603.34	24,985,955.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	288.10	5,210.23	4,629.38	4,631.60
投资支付的现金	-	-	-	2,954.00
支付其他与投资活动有关的现金	5,912,098.74	17,015,911.54	21,573,655.99	24,239,826.69
投资活动现金流出小计	5,912,386.84	17,021,121.77	21,578,285.37	24,247,412.29
投资活动产生的现金流量净额	478,044.42	73,251.20	389,317.97	738,543.27
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	450,000.00
取得借款收到的现金	210,000.00	564,500.00	537,000.00	1,203,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	100,094.88	100,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	310,094.88	664,500.00	537,000.00	1,653,500.00
偿还债务支付的现金	259,520.00	707,220.00	304,716.00	788,913.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,426.44	347,043.55	360,794.32	332,060.66
支付其他与筹资活动有关的现金	128,592.50	609,524.82	133,324.16	353,014.45
筹资活动现金流出小计	434,538.94	1,663,788.37	798,834.49	1,473,989.01
筹资活动产生的现金流量净额	-124,444.06	-999,288.37	-261,834.49	179,510.99

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	7,877.41	151,846.14	-47,762.21	6,739.63
加：期初现金及现金等价物余额	175,840.18	23,994.04	71,756.25	65,016.61
六、期末现金及现金等价物余额	183,717.59	175,840.18	23,994.04	71,756.25

四、报告期内主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2025年1-3月/ 3月末	2024年/末	2023年/末	2022年/末
总资产（亿元）	4,508.53	4,339.86	4,610.60	4,222.52
总负债（亿元）	3,328.70	3,142.12	3,478.22	3,211.03
全部债务（亿元）	707.50	700.32	657.35	735.23
所有者权益（亿元）	1,179.83	1,197.74	1,132.38	1,011.49
营业总收入（亿元）	105.65	1,495.79	1,386.88	1,069.22
利润总额（亿元）	1.96	111.48	95.60	98.16
净利润（亿元）	1.64	71.11	70.45	69.29
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.28	75.97	69.31	60.49
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.75	41.81	44.68	44.19
经营活动产生现金流量净额（亿元）	25.32	100.25	137.48	64.89
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-11.12	45.71	35.08	-64.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.78	-108.53	-152.46	1.93
流动比率	1.51	1.55	1.49	1.58
速动比率	0.54	0.57	0.50	0.51
资产负债率（%）	73.83	72.40	75.44	76.05
债务资本比率（%）	37.49	36.90	36.73	42.09
营业毛利率（%）	11.70	14.98	12.43	16.88
平均总资产回报率（%）	0.08	2.65	2.29	2.64
加权平均净资产收益率（%）	0.14	5.77	6.03	6.62
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.11	6.16	5.94	5.78
EBITDA（亿元）	-	120.34	103.72	108.49
EBITDA 全部债务比（%）	-	17.18	15.78	14.76
EBITDA 利息倍数	-	1.41	3.03	2.65
应收账款周转率	3.27	33.83	27.27	35.13
存货周转率	0.04	0.49	0.46	0.36

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) ÷ 2 × 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券监督管理委员会《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 = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销(无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销);

(9) EBITDA 全部债务比(%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

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

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货;

五、管理层讨论与分析

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

(一) 资产结构分析

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

表: 发行人最近三年及一期资产结构

单位: 万元、%

项目	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5,940,284.48	13.18	5,966,547.30	13.75	5,593,635.52	12.13	5,376,651.17	12.73
交易性金融资产	-	-	-	-	100.00	0.00	500.00	0.00
应收票据	457.16	0.00	464.78	0.00	135.17	0.00	299.33	0.00
应收账款	317,459.82	0.70	328,068.83	0.76	556,178.58	1.21	460,812.22	1.09
应收款项融资	600.78	0.00	113.28	0.00		0.00	108.07	0.00
预付款项	272,602.01	0.60	70,002.90	0.16	694,129.02	1.51	290,690.40	0.69
其他应收款	6,194,900.43	13.74	6,075,444.38	14.00	5,360,797.07	11.63	4,949,683.66	11.72
存货	25,578,061.83	56.73	24,419,967.14	56.27	27,401,803.44	59.43	25,631,134.46	60.70
合同资产	32,646.97	0.07	32,358.47	0.07	42,598.12	0.09	39,867.47	0.09
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	93.27	0.00
其他流动资产	1,722,137.82	3.82	1,557,801.18	3.59	1,399,835.92	3.04	1,258,635.36	2.98
流动资产合计	40,059,151.31	88.85	38,450,768.25	88.60	41,049,212.85	89.03	38,008,475.43	90.01
债权投资	-	-	-	-	-	-	82,601.77	0.20

长期应收款	137,636.86	0.31	97,374.50	0.22	322,618.89	0.70	63,324.59	0.15
长期股权投资	2,318,968.16	5.14	2,353,196.14	5.42	2,256,803.00	4.89	1,834,585.50	4.34
其他非流动金融资产	20,669.90	0.05	20,669.90	0.05	34,778.81	0.08	35,085.41	0.08
投资性房地产	1,572,815.17	3.49	1,562,519.12	3.60	1,460,579.87	3.17	1,038,084.91	2.46
固定资产	92,558.85	0.21	94,051.73	0.22	96,411.97	0.21	102,233.44	0.24
在建工程	33,897.49	0.08	25,016.97	0.06	11,939.02	0.03	176,597.35	0.42
无形资产	41,184.40	0.09	42,289.84	0.10	43,100.10	0.09	37,517.04	0.09
使用权资产	13,725.23	0.03	15,495.56	0.04	25,779.67	0.06	23,502.14	0.06
商誉	84,350.42	0.19	84,350.42	0.19	84,350.42	0.18	84,350.42	0.20
长期待摊费用	9,532.34	0.02	10,343.41	0.02	10,956.80	0.02	10,459.78	0.02
递延所得税资产	613,750.42	1.36	536,019.85	1.24	653,373.30	1.42	649,919.86	1.54
其他非流动资产	87,040.22	0.19	106,516.21	0.25	56,137.77	0.12	78,471.94	0.19
非流动资产合计	5,026,129.48	11.15	4,947,843.65	11.40	5,056,829.61	10.97	4,216,734.14	9.99
资产总计	45,085,280.79	100.00	43,398,611.90	100.00	46,106,042.46	100.00	42,225,209.58	100.00

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司资产总额分别为 42,225,209.58 万元、46,106,042.46 万元、43,398,611.90 万元和 45,085,280.79 万元。公司主营业务为房地产开发，存货为主要资产，因此资产结构呈现流动资产占比较高的特点。最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 90.01%、89.03%、88.60%和 88.85%，流动资产占比整体保持平稳。

1、流动资产分析

（1）货币资金

公司货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 5,376,651.17 万元、5,593,635.52 万元、5,966,547.30 万元和 5,940,284.48 万元，占总资产的比例分别为 12.73%、12.13%、13.75%和 13.18%。最近三年，货币资金逐年增加主要系公司经营扩张及销售回款增加带动银行存款增加所致。

表：2024 年及 2025 年 3 月末货币资金构成

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	-	-	-	-
银行存款	5,936,345.45	99.93	5,960,033.38	99.89
其他货币资金	3,939.04	0.07	6,513.91	0.11
合计	5,940,284.48	100.00	5,966,547.30	100.00

（2）应收账款

公司应收账款主要为应收房地产销售的尾款。由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小。最近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 460,812.22 万元、556,178.58 万元、328,068.83 万元和 317,459.82 万元，占总资产的比例分别为 1.09%、1.21%、0.76%和 0.70%，占比较低。2022 年末，公司应收账款同比增加 312,855.55 万元，主要系当期公司房地产销售规模及城市更新改造业务增加所致。2023 年末，公司应收账款同比增加 95,366.36 万元，主要系当期公司房地产销售规模及城市更新改造业务增加所致。2024 年末，公司应收账款同比减少 228,109.75 万元，主要系 2024 年收回城市更新改造业务相关款项所致。2025 年 3 月末，公司应收账款较上年末减少 10,609.01 万元，变动幅度较小，基本保持稳定。

（3）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 4,949,683.66 万元、5,360,797.07 万元、6,075,444.38 万元和 6,194,900.43 万元，占总资产的比例分别为 11.72%、11.63%、14.00%和 13.74%。发行人存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售后逐步收回。公司向合营及联营企业临时且非经常性借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

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

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额较大，对资金流动性要求较高，项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司实缴资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按股权比例为项目公司提供股东借款。发行人一般与合作方约定在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按股权比例归还股东借款。

发行人于每个资产负债表日，对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，发行人按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，发行人按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，发行人按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

最近三年及一期末，公司其他应收款（不含应收股利）的账龄结构情况如下：

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内	1,912,997.22	1,623,548.71	2,083,231.51	3,370,180.04
1 至 2 年	1,722,027.53	1,742,811.04	1,874,998.97	1,060,140.06
2 至 3 年	1,419,821.25	1,491,587.30	979,376.04	358,873.10
3 至 4 年	751,506.55	842,579.00	297,592.58	104,011.28
4 至 5 年	297,690.86	295,199.89	74,423.98	46,275.24
5 年以上	118,686.40	106,134.96	73,299.24	30,681.92
小计	6,222,729.82	6,101,860.89	5,382,922.32	4,970,161.64
减：坏账准备	36,491.03	36,293.18	34,100.07	30,118.04
合计	6,186,238.79	6,065,567.71	5,348,822.26	4,940,043.61

近三年及一期末，公司其他应收款前五大客户明细如下：

表：发行人 2025 年 3 月末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	553,331.05	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年	经营性往来款	8.94
杭州之江未来城开发建设有限公司	非关联方	336,962.96	1 年以内；1-2 年	经营性往来款	5.45
厦门建发股份有限公司	关联方	200,000.00	2-3 年	经营性往来款	3.23
珠海华发实业股份有限公司	非关联方	158,461.10	1-2 年；2-3 年	经营性往来款	2.56
重庆泽悦实业有限公司	非关联方	150,782.20	1 年以内	经营性往来款	2.44
合计		1,399,537.31			22.62

表：发行人 2024 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	589,291.30	1 年以内；1-2 年；2-3	经营性往来款	9.72

			年；3-4 年		
杭州之江未来城开发建设有限公司	非关联方	336,962.96	1 年以内；1-2 年	经营性往来款	5.56
北京市土地储备中心	非关联方	300,600.00	1 年以内	经营性往来款	4.96
厦门建发股份有限公司	控股股东	200,000.00	2-3 年	经营性往来款	3.30
珠海华发实业股份有限公司	非关联方	157,677.10	1-2 年；2-3 年	经营性往来款	2.60
合计		1,535,313.56			26.12

表：发行人 2023 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
福州汇成佰悦投资有限公司	非关联方	474,268.04	1 年内；1-2 年；2-3 年	经营性往来款	8.85
厦门建发股份有限公司	控股股东	200,000.00	1-2 年	经营性往来款	3.73
厦门港务地产有限公司	非关联方	196,114.80	1 年内；1-2 年	经营性往来款	3.66
上海盛兆荟房地产开发有限公司	联营企业	171,178.19	1 年内	经营性往来款	3.19
珠海华发实业股份有限公司	非关联方	157,677.10	1 年内；1-2 年	经营性往来款	2.94
合计	-	1,199,238.13			22.37

表：发行人 2022 年末其他应收款前五大客户明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	年限	性质或内容	比例
北京融创建设房地产集团有限公司	合作项目股东	293,705.90	1 年以内；1-2 年	经营性往来款	5.93
厦门建发股份有限公司	控股股东	200,210.00	1 年以内	经营性往来款	4.04
上海融创房地产开发集团有限公司	合作项目股东	195,804.00	1 年以内	经营性往来款	3.96
珠海华发实业股份有限公司	合作项目股东	152,624.32	1 年以内	经营性往来款	3.08
北京兆兴建城房地产开发有限公司	联营公司	151,525.23	1 年以内	经营性往来款	3.06
合计	-	993,869.45	-	-	20.08

(4) 存货

公司主营业务以房地产开发为主，存货主要由开发成本和开发产品构成。最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 25,631,134.46 万元、27,401,803.44 万元、24,419,967.14 万元和 25,578,061.83 万元，占总资产的比例分别为 60.70%、59.43%、56.27%和 56.73%。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增加，公司存货规模较大。报告期内，存货规模基本保持稳定。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

表：发行人最近三年及一期末存货明细情况

单位：万元

存货种类	2025年3月31日			2024年12月31日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	24,003,558.74	294,881.74	23,708,677.00	22,484,933.91	314,052.27	22,170,881.64
开发产品	2,085,686.20	230,931.42	1,854,754.78	2,511,880.85	273,457.61	2,238,423.24
其他	14,630.05	0.00	14,630.05	10,662.26	0.00	10,662.26
合计	26,103,874.98	525,813.16	25,578,061.83	25,007,477.02	587,509.88	24,419,967.14

续：

单位：万元

存货种类	2023年12月31日			2022年12月31日		
	账面余额	跌价余额	账面价值	账面余额	跌价余额	账面价值
开发成本	26,178,613.34	314,357.52	25,864,255.82	25,197,033.05	410,457.57	24,786,575.48
开发产品	1,650,308.81	118,409.40	1,531,899.41	894,470.55	53,456.47	841,014.08
其他	5,648.22	0.00	5,648.22	3,544.91	0.00	3,544.91
合计	27,834,570.37	432,766.93	27,401,803.44	26,095,048.51	463,914.04	25,631,134.46

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

表：发行人最近三年及一期末存货按地区分类明细

单位：万元

地区	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
厦门	3,609,186.10	3,500,580.91	3,620,101.16	3,880,130.12
上海	1,705,881.49	1,674,963.94	2,035,241.17	2,226,633.43
无锡	842,865.53	851,629.22	1,249,281.36	1,652,751.73
成都	1,180,210.22	811,218.48	1,426,587.64	1,514,733.69
北京	1,817,470.45	900,004.39	1,772,609.44	1,387,485.81
福州	1,265,717.43	1,225,369.35	1,408,363.69	1,267,001.61
漳州	335,815.75	521,607.49	760,114.61	927,586.03
宁波	411,308.41	399,598.25	1,153,550.24	892,236.69
泉州	660,769.48	603,980.81	941,406.08	869,468.07
苏州	1,670,384.50	1,621,570.09	1,496,834.23	867,296.88
南宁	98,153.42	98,957.25	178,663.21	745,450.50
杭州	5,049,181.79	4,888,621.29	2,457,365.60	661,422.19
莆田	279,924.45	230,739.18	618,672.28	659,685.76
宿迁	355,239.17	368,613.68	568,062.14	584,051.61
宁德	93,226.90	93,332.37	378,577.06	570,887.35

长沙	537,141.95	522,541.50	723,090.12	550,320.27
淮安	334,014.57	329,616.88	390,762.72	491,916.61
龙岩	271,475.30	263,091.17	348,355.38	402,994.48
南通	117,308.89	117,459.40	146,135.32	392,720.60
株洲	214,074.25	217,149.67	264,008.41	386,108.48
贵阳	240,719.60	388,629.54	322,632.74	380,468.15
广州	139,592.88	141,364.25	282,765.31	375,875.51
佛山	546,232.27	705,751.48	638,593.40	334,864.00
绍兴	97,824.13	100,113.90	310,786.33	284,010.95
南平	76,666.70	75,189.13	84,628.83	270,346.17
南昌	414,725.44	389,238.19	667,254.78	260,738.68
张家港	218,879.00	216,782.83	-	259,737.38
南京	652,723.99	640,621.26	610,635.99	256,975.47
江门	53,349.83	135,886.38	111,301.03	249,106.21
合肥	29,358.27	53,021.31	38,393.44	248,739.32
济南	149,672.35	181,339.92	252,581.11	242,422.40
重庆	119,262.73	116,705.03	133,014.28	182,997.23
黄石	132,344.35	128,159.81	160,773.09	153,844.90
温州	254,060.62	261,351.29	330,323.24	148,521.79
益阳	72,848.70	109,123.49	85,932.14	148,486.66
上饶	1,113.19	1,250.69	44,836.08	142,693.95
徐州	2,673.62	2,780.77	157,155.47	137,116.25
蚌埠	24,876.31	79,682.26	73,010.29	131,837.48
六安	11,871.86	12,395.57	61,852.35	122,815.46
珠海	29,323.19	34,827.10	35,316.14	107,535.06
台州	507,471.58	480,507.87	389,434.93	78,299.89
柳州	44,780.42	40,298.39	28,430.24	76,239.67
九江	2,386.02	2,755.24	83,320.59	69,251.98
深圳	6,257.38	6,257.38	7,321.33	21,942.11
武汉	441,626.06	427,640.78	172,266.81	14,877.04
三明	518.65	518.65	518.65	508.86
东莞	185,387.15	181,942.85	159,661.44	-
丽水	135,952.88	133,754.71	113,375.04	-
嘉兴	136,212.64	131,431.75	107,906.49	-
合计	25,578,061.83	24,419,967.14	27,401,803.44	25,631,134.46

2、非流动资产分析

(1) 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款余额分别为 63,324.59 万元、322,618.89 万元、97,374.50 万元和 137,636.86 万元，占总资产的比例分别为 0.15%、0.70%、0.22%和

0.31%。公司的长期应收款主要为公司下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司承接“后埔—枋湖旧村改造”及“钟宅畲族社区旧村改造”项目所发生的成本支出，以上款项将根据《“后埔—枋湖片区旧村改造”项目资金运行协议》、《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》进行结算。

最近三年及一期末，公司长期应收款结构如下表所示：

表：发行人最近三年及一期长期应收款结构

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期应收款	137,636.86	-	137,636.86	97,374.50	-	97,374.50
项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期应收款	322,618.89	-	322,618.89	63,324.59	-	63,324.59

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 1,834,585.50 万元、2,256,803.00 万元、2,353,196.14 万元和 2,318,968.16 万元，占总资产的比例分别为 4.34%、4.89%、5.42%和 5.14%。2022 年末，公司长期股权投资同比增加 842,829.26 万元，主要系本年度追加杭州铎裕企业管理有限公司等联营企业的投资所致。2023 年末，公司长期股权投资同比增加 422,217.50 万元，主要系本年度追加厦门益润投资有限公司、北京兆兴建城房地产开发有限公司、上海盛兆荟房地产开发有限公司、徐州天晟和置业有限公司和合肥建润房地产开发有限公司等联营企业的投资所致。2024 年末，公司长期股权投资同比增加 96,393.14 万元，主要系本年度追加莆田联兆润置业有限公司、上海锦兆利置业有限公司和厦门谐醴置业有限公司等联营企业的投资所致。2025 年 3 月末，公司长期股权投资较上年末减少 34,227.98 万元，降幅 1.45%，变动幅度较小。

表：截至 2025 年 3 月末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	期末余额

厦门兆祥城市建设投资有限公司	763.81	-		-16.26	-	-	747.55
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）（以下简称“厦门兆特（含厦门兆旻隆）”）	3,277.92	-	-	58.50	-	-	3,336.42
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）（以下简称“温州兆发恒（含厦门兆隆盛、温州兆瓯）”）	38,614.59	-	-	1,837.63	-	-	40,452.22
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司）（以下简称“温州兆顺（含厦门兆恒盛、温州兆盛）”）	21,203.22	-	-	-81.91	-	-	21,121.31
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）（以下简称“台州兆裕恒（含台州兆裕）”）	53,886.36	-	-	-418.09	-	-	53,468.28
义乌兆华企业管理有限公司（含杭州兆泽房地产有限公司、义乌兆盈房地产有限公司）（以下简称“义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）”）	33,235.83	-	-	6,402.48	-	-	39,638.32
龙岩利荣房地产开发有限公司	16,287.70	-	-	1.42	-	-	16,289.12
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-
连江融建房地产开发有限公司	21,062.67	-	-	-0.01	-	-	21,062.66
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）（以下简称“厦门益武地（含厦门兆玥珑）”）	25,030.76	-	-	3.34	-	-	25,034.10
武夷山嘉恒房地产有限公司	5,649.41	-	-	0.01	-	-	5,649.42
南京嘉阳房地产开发有限公司	4,613.07	-	-	9.84	-	-	4,622.91
宁德嘉行房地产开发有限公司	5,825.67	-	-	8.20	-	-	5,833.86
长沙芙茂置业有限公司	91,520.29	-	-	-32.14	6,860.00	-	84,628.15
无锡嘉合置业有限公司	54,289.19	-	-	3.65	-	-	54,292.84
中交（长沙）置业有限公司	13,800.93	-	-	-13.50	-	-	13,787.44
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）（以下简称“长沙楚茂（含长沙	25,523.11	-	-	169.50	-	-	25,692.61

源茂)”)							
长沙兆泽房地产有限公司	74,348.70	-	-	-220.86	-	-	74,127.85
上海铎铷房地产开发有限公司 (含上海华淞铭宏房地产开发有限公司) (以下简称“上海铎铷(含上海华淞铭宏)”)	101,725.06	-	-	2.49	-	-	101,727.55
桐庐兆银建设发展有限公司	104.99	-	-	4.15	-	-	109.14
杭州铎裕企业管理有限公司 (含杭州兆裕房地产有限公司) (以下简称“杭州铎裕(含杭州兆裕)”)	287,549.22	-	-	-16.53	-	-	287,532.69
厦门益润投资有限公司(含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司) (以下简称“厦门益润(含莆田兆启、厦门兆绮盛)”)	121,464.86	-	-	653.38	-	-	122,118.24
莆田和汇兴装饰工程有限公司	1,802.87	-	-	1.30	-	-	1,804.18
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) (以下简称“成都润兆欣(含成都兆悦欣)”)	56,286.76	-	33,320.00	273.32	-	-	23,240.08
莆田兆隼置业有限公司	24,640.25	-	-	21.53	-	-	24,661.78
泉州兆京置业有限公司(含泉州兆铭置业有限公司) (以下简称“泉州兆京(含泉州兆铭)”)	5,336.09	-	-	4.31	1,470.00	-	3,870.40
九江利阳房地产有限公司(含九江兆弘房地产有限公司) (以下简称“九江利阳(含九江兆弘)”)	760.22	-	-	25.63	-	-	785.85
莆田中利建筑装饰工程有限公司	5,046.68	-	-	126.15	-	-	5,172.84
杭州锦祥房地产有限公司	1,495.42	-	-	0.75	-	-	1,496.17
杭州星汀商务咨询有限公司 (含杭州星潼置业有限公司) (以下简称“杭州星汀(含杭州星潼)”)	3,126.80	-	-	-181.41	-	-	2,945.39
苏州鑫城发房地产开发有限公司	49.31	-	-	-49.31	-	-	-
盐城兆瑞房地产开发有限公司	7,836.40	-	-	-39.62	-	-	7,796.78
南京德建置业有限公司	44,652.02	-	-	-6.37	-	-	44,645.65
苏州合赢房地产开发有限公司	42,625.38	-	-	3.14	-	-	42,628.52
南昌悦佰企业管理有限公司 (含南昌嘉悦房地产开发有限	92,949.43	-	-	61.55	-	-	93,010.98

公司) (以下简称“南昌悦佰 (含南昌嘉悦) ”)							
莆田中玺投资有限公司	106,909.58	-	-	-48.64	-	-	106,860.94
厦门润岳房地产开发有限公司	71,542.80	-	-	320.67	-	-	71,863.47
福州市鸿腾房地产开发有限公司	21,689.56	-	-	157.05	-	-	21,846.60
南京兆凯房地产开发有限公司	3,981.19	-	-	-63.39	-	-	3,917.80
南京品悦汇装修工程有限公司	3,090.88	-	-	6.48	-	-	3,097.35
厦门悦兆投资有限公司 (含厦 门兆析房地产开发有限公司) (以下简称“厦门悦兆 (含厦 门兆析) ”)	5,484.47	-	-	-33.99	-	-	5,450.48
无锡兆融城市建设发展有限公 司	-	-	-	-	-	-	-
无锡建源房地产开发有限公司 (含无锡润民置业发展有限公 司) (以下简称“无锡建源 (含 无锡润民) ”)	4,679.24	-	-	2.41	-	-	4,681.65
北京兆兴建城房地产开发有限 公司 (含北京兆城房地产开发 有限公司) (以下简称“北京兆 兴建城 (含北京兆城) ”)	44,493.74	-	-	5.72	-	-	44,499.46
宁德乾行房地产开发有限公司	8,414.31	-	-	-57.60	-	-	8,356.71
上海盛兆荟房地产开发有限公司	165,590.42	-	-	-51.70	-	-	165,538.72
厦门宏佑房地产开发有限公司	34,023.59	-	-	116.87	-	-	34,140.46
长沙展图房地产开发有限公司	76,760.76	-	-	2.72	-	-	76,763.48
上海浦锋房地产开发有限公司	174,366.58	-	-	-5.17	-	-	174,361.41
上海浦骁房地产开发有限公司	55,747.06	-	-	1.86	-	-	55,748.93
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	2,610.18	-	-	-	-	-	2,610.18
徐州天晟和置业有限公司	43,818.11	-	-	12.90	-	-	43,831.02
福州中瀚置业有限公司	9,767.92	-	-	-9.16	-	-	9,758.76
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	23,566.30	-	-	360.13	-	-	23,926.42
张家港市和玺物业服务有限公 司	103.72	-	-	-2.06	-	-	101.67
福州新投怡家园物业管理有限 公司	195.69	-	-	-7.68	-	-	188.01
厦门利盛中泰房地产有限公司 (含漳州市滨北置业有限公 司) (以下简称“厦门利盛中泰 (含漳州滨北) ”)	4,306.75	-	-	-0.13	-	-	4,306.62
南平兆恒武夷房地产开发有限	4,106.71	-	2,025.00	-4.73	-	-	2,076.97

公司							
上海众承房地产开发有限公司	6,051.11	-	-	25.31	-	-	6,076.42
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司） （以下简称“杭州致烁（含杭州绿城申润）”）	2,078.42	-	-	0.56	-	-	2,078.99
杭州绿城凤起置业有限公司 （含杭州绿城月映阁酒店管理有限公司）（以下简称“杭州绿城凤起（含杭州绿城月映阁）”）	6,622.60	-	-	-11.93	-	-	6,610.67
福建厦门高铁综合开发有限公司	1,914.76	-	-	0.47	-	-	1,915.23
南京荟宏置业有限公司	34,132.40	-	-	1.04	-	-	34,133.43
合肥建润房地产开发有限公司 （含合肥兆胜房地产开发有限公司）（以下简称“合肥建润（含合肥兆盛）”）	72,591.10	-	-	28.21	-	-	72,619.30
成都润和玥房地产开发有限公司 （含成都兆和玥房地产开发有限公司）（以下简称“成都润和玥（含成都兆和玥）”）	14,831.88	-	-	-54.28	-	-	14,777.59
莆田联兆润置业有限公司	23,289.75	-	-	-10.70	-	-	23,279.04
上海锦兆利置业有限公司	28,170.70	-	-	-12.10	-	-	28,158.61
厦门谐醴置业有限公司	11,878.86	-	-	-63.41	-	-	11,815.46
厦门海景颐豪酒店有限公司	-	245.00	-	-	-	-	245.00
合计	2,353,196.14	245.00	35,345.00	9,202.01	8,330.00	-	2,318,968.16

（3）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。公司对投资性房地产公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产余额分别为 1,038,084.91 万元、1,460,579.87 万元、1,562,519.12 万元和 1,572,815.17 万元，占总资产的比例分别为 2.46%、3.17%、3.60%和 3.49%。2023 年末公司投资性房地产同比增加 422,494.96 万元、2024 年末公司投资性房地产同比增加 101,939.25 万元，主要系当期公司部分自持住宅逐年完工转入投资性房地产导致。2025 年 3 月末，公司投资性房地产余额较上年末增加 10,296.05 万元，涨幅 0.66%，变动幅度较小。

表：截至 2025 年 3 月末主要投资性房地产明细

单位：万元

投资性房地产类别	账面余额	房产用途	核算方式
福州汇成大厦	132,052.84	自持、出租	公允价值计量
成都鹭洲里	119,490.00	出租	公允价值计量
厦门湾悦城	104,280.00	出租	公允价值计量
厦门悦享中心	75,250.00	出租	公允价值计量
上海星汇广场 21#	68,917.68	出租	公允价值计量
上海芳汇广场	62,300.00	出租	公允价值计量
南宁商业	60,027.00	出租	公允价值计量
南平悦城	37,199.91	出租	公允价值计量
龙海美一城	30,830.00	出租	公允价值计量
厦门招商花园城	144,683.74	出租	公允价值计量
建发合诚商业	6,586.02	出租	公允价值计量
南昌九龙观唐府三期商业	25,682.30	自持、出租	公允价值计量
永泰梧桐商业街	1,341.00	自持、出租	公允价值计量
苏州独墅湾二期商业中心	13,818.24	自持、出租	公允价值计量
成都央著 18 楼商业	12,405.00	自持、出租	公允价值计量
莆田磐龙府三期商业	4,920.00	自持、出租	公允价值计量
云霄半山御园地下超市	3,530.00	自持、出租	公允价值计量
长沙玖洲和玺	9,258.79	自持	公允价值计量
长沙养云	8,329.02	自持	公允价值计量
上海西郊金茂府	84,660.63	自持	公允价值计量
上海云锦湾	50,112.30	自持	公允价值计量
上海浦上湾	26,959.14	自持、出租	公允价值计量
上海金玥湾	457.35	出租	公允价值计量
北京望京养云	46,810.00	自持	公允价值计量
福州建发养云 19#楼	3,261.24	出租	公允价值计量
杭州紫璋台	155,190.06	自持、出租	公允价值计量
杭州天悦云庐	10,565.69	自持	公允价值计量
杭州云启之江一期	103,270.42	自持	公允价值计量
杭州云启之江二期	102,149.87	自持	公允价值计量
杭州缦云	67,220.36	自持	公允价值计量
合肥华润大厦	1,170.68	自持、出租	公允价值计量
禾山幼儿园	85.92	自持、出租	公允价值计量
合计	1,572,815.17	-	-

(4) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。最近三年及一期末，公司固定资产余额分别为 102,233.44

万元、96,411.97 万元、94,051.73 万元和 92,558.85 万元，占总资产的比例分别为 0.24%、0.21%、0.22%和 0.21%。报告期内，公司固定资产余额整体呈现下降趋势，主要系折旧计提增加所致。

表：发行人最近一年及一期末固定资产情况

单位：万元

固定资产类别	2025 年 3 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面原值	累计折旧	净值	账面原值	累计折旧	净值
房屋建筑物	98,734.64	15,431.70	83,302.94	98,734.64	14,693.71	84,040.93
运输工具	6,322.31	4,722.58	1,599.73	6,795.40	4,586.06	2,209.33
电子及办公设备	15,925.61	11,325.83	4,599.78	15,936.43	10,892.00	5,044.43
机器设备	4,055.37	1,743.97	2,311.39	3,448.34	1,522.45	1,925.90
其他设备	2,900.30	2,155.28	745.02	2,996.19	2,165.04	831.14
合计	127,938.22	35,379.37	92,558.85	127,910.99	33,859.26	94,051.73

（5）在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 176,597.35 万元、11,939.02 万元、25,016.97 万元和 33,897.49 万元，占总资产的比例分别为 0.42%、0.03%、0.06%和 0.08%。2023 年末，公司在建工程同比减少 164,658.33 万元，主要系上海浦上湾、上海云锦湾及杭州缙云等项目的部分自持住宅完工所致。2024 年末，公司在建工程较同比增加 13,077.95 万元，主要系公司部分自持项目随着工程进度增加资金投入所致。2025 年 3 月末，公司在建工程较上年末增加 8,880.52 万元，变动金额较小。

（二）负债结构分析

表：发行人最近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	-	-	-	-	25,184.73	0.07	13,766.16	0.04
应付票据	-	-	-	-	2,742.52	0.01	1,808.71	0.01
应付账款	3,073,894.69	9.23	3,017,469.02	9.60	3,405,142.67	9.79	2,045,695.82	6.37
预收款项	4,171.22	0.01	4,978.25	0.02	5,145.77	0.01	7,945.59	0.02
合同负债	16,280,065.83	48.91	14,852,452.73	47.27	17,917,711.32	51.51	16,635,583.82	51.81
应付职工薪酬	45,766.64	0.14	104,929.00	0.33	115,733.96	0.33	130,579.78	0.41
应交税费	460,639.30	1.38	513,744.00	1.64	548,525.08	1.58	575,965.51	1.79
其他应付款	4,127,355.02	12.40	3,822,573.56	12.17	3,450,548.20	9.92	2,674,216.38	8.33
一年内到期的非流动负债	1,308,450.79	3.93	1,257,205.00	4.00	649,051.02	1.87	679,876.49	2.12
其他流动负债	1,313,496.52	3.95	1,195,779.19	3.81	1,415,272.88	4.07	1,287,744.05	4.01
流动负债合计	26,613,839.99	79.95	24,769,130.74	78.83	27,535,058.14	79.16	24,053,182.29	74.91
长期借款	3,336,285.36	10.02	3,214,845.15	10.23	3,103,883.29	8.92	4,131,836.99	12.87
应付债券	2,430,278.03	7.30	2,531,162.22	8.06	2,792,594.26	8.03	2,524,975.59	7.86
租赁负债	7,857.10	0.02	8,328.01	0.03	15,856.38	0.05	16,481.97	0.05
预计负债	46,869.56	0.14	46,613.03	0.15	38,014.10	0.11	24,373.54	0.08
递延收益	73.77	0.00	73.77	0.00	-	-	334.48	0.00
递延所得税负债	101,143.49	0.30	99,944.06	0.32	84,435.88	0.24	145,138.13	0.45
其他非流动负债	750,630.00	2.26	751,150.00	2.39	1,212,370.00	3.49	1,213,940.00	3.78
非流动负债合计	6,673,137.31	20.05	6,652,116.25	21.17	7,247,153.90	20.84	8,057,080.71	25.09
负债合计	33,286,977.29	100.00	31,421,246.99	100.00	34,782,212.05	100.00	32,110,263.00	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模快速上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 32,110,263.00 万元、34,782,212.05 万元、31,421,246.99 万元和 33,286,977.29 万元，其中流动负债分别为 24,053,182.29 万元、27,535,058.14 万元、24,769,130.74 万元和 26,613,839.99 万元，占负债总额的比例分别为 74.91%、79.16%、78.83%和 79.95%。

1、流动负债分析

（1）应付账款

公司应付账款主要为应付开发成本款和应付工程款。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 2,045,695.82 万元、3,405,142.67 万元、3,017,469.02 万元和 3,073,894.69 万元，占总负债的比例分别为 6.37%、9.79%、9.60%和 9.23%，与存货规模基本匹配，增减变动主要系应付开发成本款所致。2023 年末，公司应付账款较年初增加 1,359,446.85 万元，主要是已取得交地确认书依约尚未支付的地价款增加所致。2024 年末，公司应付账款较年初减少 387,673.65 万元，主要系当期应付开发成本款余

额减少所致。2025 年 3 月末，公司应付账款较年初增加 56,425.67 万元，增幅 1.87%，变动幅度较小。

表：发行人最近三年及一期应付账款结构表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付开发成本款和工程款	3,010,959.81	2,945,135.86	3,300,659.24	2,002,364.96
其他	62,934.87	72,333.16	104,483.44	43,330.85
合计	3,073,894.69	3,017,469.02	3,405,142.67	2,045,695.82

（2）合同负债

最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 16,635,583.82 万元、17,917,711.32 万元、14,852,452.73 万元和 16,280,065.83 万元，占总负债的比例分别为 51.81%、51.51%、47.27%和 48.91%。2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目，发行人处于在建状态的房地产开发项目所预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

表：发行人最近一年及一期末合同负债结构情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
售房款	16,107,730.27	14,699,570.98
安置房补价款	85,869.17	85,205.11
预收工程款	1,850.83	1,579.50
其他	84,615.55	66,097.14
合计	16,280,065.83	14,852,452.73

表：2025 年 3 月末合同负债前五名明细

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	3,275.23	一年以上	2.01	预收售房款
客户二	非关联方	2,752.62	一年以内	1.69	预收售房款
客户三	非关联方	2,549.28	一年以内	1.57	预收售房款
客户四	非关联方	2,481.65	一年以内	1.52	预收售房款
客户五	非关联方	2,411.86	一年以内	1.48	预收售房款
合计		13,470.65		8.27	

表：2024 年末合同负债前五名明细

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
客户一	非关联方	2,752.62	一年以内	1.85	预收售房款
客户二	非关联方	2,549.28	一年以内	1.72	预收售房款
客户三	非关联方	2,372.66	一年以上	1.60	预收售房款
客户四	非关联方	2,339.45	一年以上	1.58	预收售房款
客户五	非关联方	2,289.71	一年以内	1.54	预收售房款
合计		12,303.72		8.28	

(3) 其他应付款

发行人的其他应付款主要是预提税金及与关联公司、非关联公司的往来款等。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 2,674,216.38 万元、3,450,548.20 万元、3,822,573.56 万元和 4,127,355.02 万元，占总负债的比例分别为 8.331%、9.92%、12.17%和 12.40%。2023 年末，公司其他应付款同比增加 776,331.82 万元，主要系当期支付单位往来款使得应付往来款增加所致。2024 年末，公司其他应付款较同比增加 372,025.36 万元，主要系单位往来款增加所致。2025 年 3 月末，公司其他应付款较上年末增加 304,781.46 万元，主要系当期单位往来款增加所致。

最近三年及一期末，公司其他应付款（不含应付股利）明细如下：

表：发行人最近三年及一期其他应付款（不含应付股利）结构表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
单位往来款	3,031,385.18	2,864,153.96	2,435,448.40	1,657,343.22
预提税金及费用	703,299.20	701,635.12	671,406.76	706,987.84
代收代付款	36,031.80	46,398.96	96,343.02	116,691.30
押金及保证金	43,254.72	48,106.20	85,225.10	41,766.43
诚意金	54,683.15	36,534.56	21,709.06	52,411.44
限制性股票回购义务	108,473.91	108,473.91	126,929.91	90,902.66
其他款项	20,156.06	15,199.84	11,022.11	8,113.50
合计	3,997,284.02	3,820,502.56	3,448,084.36	2,674,216.38

表：发行人 2025 年 3 月末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
杭州兆裕房地产有限公司	联营企业的子公司	210,396.26	1 年以内；1-2 年；2-3 年	5.26	往来款
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业	181,778.43	1 年以内；1-2 年	4.55	往来款

上海浦锋房地产开发有限公司	联营企业	165,531.80	1 年以内；1-2 年	4.14	往来款
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	153,139.39	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年	3.83	往来款
厦门港务地产有限公司	非关联方	108,359.00	1 年以内	2.71	往来款
合计	—	819,204.88	—	20.49	—

表：发行人 2024 年末其他应付款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	账龄	占比	性质或内容
杭州兆裕房地产有限公司	联营企业的子公司	210,390.39	1 年以内；1-2 年；2-3 年	5.51	往来款
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业	181,004.59	1 年以内；1-2 年	4.74	往来款
上海浦锋房地产开发有限公司	联营企业	165,531.80	1 年以内；1-2 年	4.33	往来款
招商局地产（厦门）有限公司	非关联方	153,139.39	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年	4.01	往来款
厦门港务地产有限公司	非关联方	141,406.00	1 年以内	3.70	往来款
合计	—	851,472.18	—	22.29	—

(4) 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 679,876.49 万元、649,051.02 万元、1,257,205.00 万元和 1,308,450.79 万元，占总负债的比例分别为 2.12%、1.87%、4.00%和 3.93%，主要为发行人一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的租赁负债和一年内到期的其他非流动负债等。

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	710,166.29	710,286.70	572,412.37	614,332.16
一年内到期的应付债券	589,119.84	536,761.50	64,123.65	56,760.85
一年内到期的长期应付款项	-	-	-	66.44
一年内到期的租赁负债	7,919.07	8,875.41	10,354.61	7,366.98
一年内到期的其他非流动负债	1,245.59	1,281.38	2,160.39	1,350.06
合计	1,308,450.79	1,257,205.00	649,051.02	679,876.49

表：发行人最近三年及一期末一年内到期的长期借款结构表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押借款	46,949.03	21,232.16	50,198.81	265,070.68
保证借款	553,392.25	562,850.25	296,637.12	348,993.24
信用借款	-	-	256.51	268.24
抵押保证借款	109,234.11	125,743.26	225,319.93	-
质押抵押保证借款	590.90	461.03		
合计	710,166.29	710,286.70	572,412.37	614,332.16

2、非流动负债分析

（1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 4,131,836.99 万元、3,103,883.29 万元、3,214,845.15 万元和 3,336,285.36 万元，占总负债的比例分别为 12.87%、8.92%、10.23%和 10.02%。公司长期借款均用于项目建设。报告期内，公司长期借款整体呈波动下降趋势。

表：发行人最近三年及一期末长期借款结构表

单位：万元

项目	2025年3月31日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
抵押借款	530,461.88	394,307.15	276,530.17	1,533,056.69
保证借款	3,128,066.98	3,120,670.35	2,712,414.21	3,174,174.22
信用借款	-	-	5,436.51	38,938.24
抵押保证借款	353,556.89	375,568.32	681,914.76	-
质押抵押保证借款	34,365.90	34,586.03	-	-
小计	4,046,451.65	3,925,131.85	3,676,295.65	4,746,169.15
减：一年内到期的长期借款	710,166.29	710,286.70	572,412.37	614,332.16
合计	3,336,285.36	3,214,845.15	3,103,883.29	4,131,836.99

（2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 2,524,975.59 万元、2,792,594.26 万元、2,531,162.22 万元和 2,430,278.03 万元。2022 年，公司发行了 56.4 亿元中期票据，21.7 亿元公司债，20 亿元企业债。2023 年，公司发行了 10 亿元中期票据，24.7 亿元公司债，19 亿元企业债。2024 年，公司发行了 30 亿元中期票据和 22.55 亿元公司债。2025 年 1-3 月，公司发行了 21 亿元中期票据。

（3）其他非流动负债

最近三年及一期末，公司其他非流动负债余额分别为 1,213,940.00 万元、1,212,370.00 万元、751,150.00 万元和 750,630.00 万元。公司其他非流动负债主要为保险债权投资计划和商业房地产抵押贷款支持证券。报告期内，公司其他非流动负债整体呈现下降趋势，主要系部分保险债权投资计划和部分商业房地产抵押贷款支持证券到期偿付所致。

（三）盈利能力分析

最近三年及一期，公司主要会计数据列示如下：

表：发行人最近三年及一期经营业绩表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,056,471.67	14,957,927.79	13,868,756.75	10,692,168.56
营业成本	932,888.88	12,716,502.57	12,144,822.48	8,887,665.23
销售费用	75,651.06	410,939.23	471,339.69	396,938.56
管理费用	18,503.83	115,844.46	111,785.14	51,737.78
研发费用	3,054.14	14,921.27	14,180.21	11,136.54
财务费用	5,637.32	33,747.82	-33,633.55	12,095.11
其他收益	704.67	3,618.48	3,820.73	10,454.15
投资收益	10,979.44	73,211.24	24,872.07	168,439.46
公允价值变动收益	-	-85,454.48	-4,985.80	-5,820.98
信用减值损失	2,064.50	6,754.81	-14,123.77	-25,856.67
资产减值损失	-6,343.92	-371,239.96	-141,728.16	-389,820.02
资产处置收益	31.50	900.74	-31.65	224.78
营业利润	18,686.25	1,112,974.21	949,863.44	965,370.39
利润总额	19,609.59	1,114,817.48	955,968.28	981,622.25
净利润	16,354.99	711,127.51	704,450.27	692,948.75
归属于母公司所有者的净利润	7,491.80	418,092.39	446,848.44	441,863.40
毛利率（%）	11.70	14.98	12.43	16.88
总资产收益率（%）	0.04	1.59	1.60	1.73
净资产收益率（%）	0.14	6.10	6.57	7.53
扣非后总资产收益率（%）	0.03	1.70	1.57	1.51
扣非后净资产收益率（%）	0.11	6.52	6.47	6.57

注：总资产收益率=净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]

扣非后总资产收益率=扣非后净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]

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

1、营业收入分析

表：近三年及一期公司营业收入构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
房地产开发业务	946,793.15	89.62	13,993,845.92	93.55	13,098,515.29	94.45	9,760,370.53	91.29
城市更新改造业务	-	-	538,727.37	3.60	351,659.38	2.54	573,471.05	5.36
其他业务	109,678.52	10.38	425,354.50	2.84	418,582.08	3.02	358,326.98	3.35
合计	1,056,471.67	100.00	14,957,927.79	100.00	13,868,756.75	100.00	10,692,168.56	100.00

注：其他业务收入中包含商业运营及物业管理、代建业务、工程管理服务业务收入。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司营业收入分别为 10,692,168.56 万元、13,868,756.75 万元、14,957,927.79 万元和 1,056,471.67 万元，公司的收入主要由房地产开发业务收入构成。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司实现房地产开发业务收入分别为 9,760,370.53 万元、13,098,515.29 万元、13,993,845.92 万元和 946,793.15 万元，占营业收入的比例分别为 91.29%、94.45%、93.55% 和 89.62%，主业地位突出。近年来，房地产开发业务逐步增长，主要得益于公司不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，房产销售收入确认规模增大。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司实现城市更新改造业务收入分别为 573,471.05 万元、351,659.38 万元、538,727.37 万元和 0.00 万元。公司城市更新改造业务主要系公司从事后埔-枋湖、钟宅项目改造。2023 年度，公司城市更新业务营业收入较上年度降幅较大，主要系 2023 年度公司项目包干费较上年度减少，故城市更新改造业务收入确认存在波动。2025 年 1-3 月，公司无城市更新业务收入，主要系一季度暂未确认业务收入。

2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司其他业务收入分别为 358,326.98 万元、418,582.08 万元、425,354.50 万元和 109,678.52 万元。公司其他业务收入主要来源于商业运营及物业管理、代建业务、工程管理服务业务。

2、利润情况分析

表：近三年及一期公司毛利构成情况表

单位：万元、%

主营业务板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发业务	85,345.51	9.01	1,839,656.31	13.15	1,422,168.92	10.86	1,453,212.20	14.89
城市更新改造业务	-	-	202,658.69	37.62	104,515.26	29.72	176,379.75	30.76
其他业务	38,237.28	34.86	199,110.23	46.81	197,250.09	47.12	174,911.38	48.81
合计	123,582.79	11.70	2,241,425.23	14.98	1,723,934.27	12.43	1,804,503.33	16.88

2022-2024年度及2025年1-3月，公司毛利润分别为1,804,503.33万元、1,723,934.27万元、2,241,425.23万元和 123,582.79万元，随着发行人经营规模的持续扩张和各项业务的稳步开展，发行人毛利润维持平稳的水平。

2022-2024年度及2025年1-3月，公司毛利率分别为16.88%、12.43%、14.98%和11.70%，其中房地产开发业务的毛利率分别为14.89%、10.86%、13.15%和9.01%，毛利率整体呈逐年波动下降趋势，主要系各结转项目的房屋销售价格、单位成本变动等方面的影响。近年来，受房地产行业持续调控及房地产市场供需关系调整等因素的影响，公司房地产项目的销售单价上涨有限，拿地成本有所上升，公司整体毛利率有所下滑。

3、重大投资收益和政府补助分析

最近三年及一期，公司投资收益分别为 168,439.46 万元、24,872.07 万元、73,211.24 万元和 10,979.44 万元，公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益、交易性金融资产和其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益以及联营单位及其股东的资金拆借利息。最近三年，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	59,118.60	8,290.34	71,676.22
处置长期股权投资产生的投资收益	99.05	-2,568.74	30,298.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-3,043.46	55,199.13
其他	13,993.59	22,193.93	11,266.01
合计	73,211.24	24,872.07	168,439.46

注：投资收益-其他主要系收联营单位及其股东的资金拆借利息等。

2023 年度，发行人投资收益相较于上年度减少 143,567.39 万元，降幅 85.23%，主要系受到房地产行业整体波动影响，2023 年度联营单位投资收益下降导致权益法核算的长期股权投资收益科目降幅较大，同时发行人处置子公司收益下降且无大额收购子

公司少数股权折价收益，导致处置长期股权投资产生的投资收益科目和以摊余成本计量的金融资产终止确认收益科目降幅较大。

2024 年度，发行人投资收益相较于上年度增加 48,339.17 万元，增幅 194.35%，主要系房地产行业回暖，发行人联营单位投资收益相较于上年同期增加导致权益法核算的长期股权投资收益科目增幅较大，同时发行人处置子公司收益高于上年同期导致处置长期股权投资产生的投资收益科目增幅较大。

最近三年及一期，公司其他收益分别为 10,454.15 万元、3,820.73 万元、3,618.48 万元和 704.67 万元。公司其他收益主要为政府补助。2022 年政府补助主要是项目进度奖励、财政支持住房租赁市场发展补贴等。2023 年政府补助主要是中小企业发展专项奖金、高新奖励、养老服务补助、商业经营补助、稳岗补助、进度奖励。2024 年政府补助主要是中小企业发展补贴、税务重点人群就业补贴、养老服务补助、高新补贴、稳岗补贴等。

4、主营业务收入按地区分析

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务收入按地区分析结构

单位：亿元、%

地区名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
福建	32.92	34.77	593.11	42.38	477.55	36.46	509.50	52.20
湖南	3.92	4.14	59.10	4.22	45.56	3.48	18.27	1.87
上海	0.60	0.63	103.63	7.41	88.21	6.73	88.90	9.11
四川	0.30	0.32	104.84	7.49	107.14	8.18	0.62	0.06
广西	0.35	0.36	9.19	0.66	78.61	6.00	50.11	5.13
江苏	5.78	6.11	86.67	6.19	247.50	18.90	161.91	16.59
安徽	8.38	8.85	8.71	0.62	49.54	3.78	10.14	1.04
浙江	1.62	1.71	198.84	14.21	37.50	2.86	65.68	6.73
湖北	0.17	0.18	8.56	0.61	3.35	0.26	8.87	0.91
广东	19.39	20.48	20.25	1.45	47.83	3.65	55.66	5.70
贵州	16.50	17.43	0.74	0.05	27.99	2.14	6.36	0.65
山东	4.35	4.60	12.86	0.92	15.60	1.19	-	-
江西	0.05	0.05	61.11	4.37	14.53	1.11	-	-
北京	0.34	0.36	128.03	9.15	51.03	3.90	-	-
重庆	-	-	3.73	0.27	17.91	1.37	-	-
合计	94.68	100.00	1,399.38	100.00	1,309.85	100.00	976.04	100.00

表：发行人最近三年及一期房地产开发业务毛利润按地区分析结构

单位：亿元

地区	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
福建	4.96	15.07%	80.61	13.59%	63.43	13.28%	89.29	17.53%
湖南	0.08	2.00%	8.75	14.81%	5.00	10.98%	0.04	0.23%
上海	0.10	16.77%	20.32	19.60%	3.78	4.29%	21.29	23.95%
四川	-0.02	-6.54%	25.89	24.70%	18.33	17.11%	-0.25	-40.81%
广西	0.01	3.64%	-0.67	-7.33%	7.53	9.57%	6.06	12.09%
江苏	-0.16	-2.82%	0.51	0.59%	17.26	6.97%	13.68	8.45%
安徽	0.90	10.78%	0.61	7.06%	8.35	16.86%	1.76	17.38%
浙江	0.06	3.46%	16.25	8.17%	2.97	7.93%	10.69	16.27%
湖北	0.04	24.80%	1.57	18.29%	0.71	21.25%	0.07	0.74%
广东	0.78	4.00%	-2.08	-10.26%	0.47	0.98%	1.76	3.16%
贵州	1.63	9.90%	0.57	76.36%	5.24	18.71%	0.94	14.75%
山东	0.11	2.52%	-0.31	-2.41%	0.19	1.22%	-	-
江西	0.01	12.88%	10.32	16.89%	1.09	7.52%	-	-
北京	0.04	10.49%	21.15	16.52%	6.02	11.79%	-	-
重庆	-	-	0.48	12.90%	1.85	10.31%	-	-
合计	8.53	9.01%	183.97	13.15%	142.22	10.86%	145.32	14.89%

报告期内，公司房地产开发业务主要集中在福建。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司福建地区收入分别为 509.50 亿元、477.55 亿元、593.11 亿元和 32.92 亿元，占房地产开发业务收入比例分别为 52.20%、36.46%、42.38%和 34.77%。2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司福建地区项目毛利率分别为 17.53%、13.28%、13.59%和 15.07%。

5、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下：

表：发行人最近三年及一期期间费用结构

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例	金额	与营业收入比例
销售费用	75,651.06	7.16	410,939.23	2.75	471,339.69	3.40	396,938.56	3.71
管理费用	18,503.83	1.75	115,844.46	0.77	111,785.14	0.81	51,737.78	0.48
财务费用	5,637.32	0.53	33,747.82	0.23	-33,633.55	-0.24	12,095.11	0.11

期间费用合计	99,792.21	9.45	560,531.51	3.75	549,491.28	3.97	460,771.45	4.30

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 460,771.45 万元、549,491.28 万元、560,531.51 万元和 99,792.21 万元，与当期营业收入的比例分别为 4.30%、3.97%、3.75%和 9.45%。

公司销售费用主要包括广告业务宣传费、销售代理费、促销奖励费、客户服务费等。最近三年及一期，公司销售费用分别为和 396,938.56 万元、471,339.69 万元、410,939.23 万元和 75,651.06 万元，与当期营业收入的比例分别为 3.71%、3.40%、2.75%和 7.16%。最近三年，受公司新推盘项目增加，加大了广告宣传费的投入影响，导致销售费用总体呈波动上升，但公司加强对营销成本的管控，导致销售费用与营业收入的比例有所下降。

公司管理费用主要包括管理部门人工费用、办公费用等。最近三年及一期，公司管理费用分别为 51,737.78 万元、111,785.14 万元、115,844.46 万元和 18,503.83 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.48%、0.81%、0.77%和 1.75%。最近三年，公司管理费用整体呈现逐年增长趋势，与营业收入及业务规模增长趋势相匹配。报告期内，公司管理费用占当期营业收入的比例相对较低。

公司财务费用主要为利息支出、利息收入、手续费。最近三年及一期，公司财务费用分别为 12,095.11 万元、-33,633.55 万元、33,747.82 万元和 5,637.32 万元，与当期营业收入的比例分别为 0.11%、-0.24%、0.23%和 0.53%。最近三年，公司财务费用整体呈现波动趋势，主要系发行人费用化利息支出波动所致。2023 年度财务费用为负，主要系发行人利息收入覆盖费用化利息。

6、非经常性损益明细分析

表：发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月 发生额	2024 年发生额	2023 年发生额	2022 年发生额
非流动性资产处置损益	49.11	972.73	-2,060.98	31,691.22
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	238.35	2,568.04	2,215.00	8,659.54

委托他人投资或管理资产的损益	315.00	1,182.91	-	776.75
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
对非金融企业收取的资金占用费	3,008.21	14,525.03	17,256.46	9,176.82
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-	-369.67
债务重组损益	-	-16.46	-30.30	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-82,645.57	-2,085.80	-
交易价格显失公允的交易产生的收益	-	-	-3,042.43	-
其他投资收益	148.93	-2,607.60	-1,781.24	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	905.73	1,870.34	6,150.78	66,112.27
非经常性损益总额	4,665.32	-64,150.58	16,621.50	116,046.93
减：非经常性损益的所得税影响数	1,120.22	-15,587.98	5,243.65	28,013.41
非经常性损益净额	3,545.11	-48,562.60	11,377.86	88,033.52
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,219.74	-17,719.61	-786.15	30,656.98
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2,325.37	-30,842.99	12,164.01	57,376.53

发行人 2022 年非流动性资产处置损益科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年发生额
固定资产、使用权资产处置损益	16.23
长期股权投资处置损益	30,346.68
其他非流动金融资产处置损益	1,328.31
小计	31,691.22

发行人 2022 年非流动性资产处置损益科目金额较大主要系长期股权投资处置损益金额较大，形成原因为处置子公司上海山溪地房地产开发有限公司 100%股权获得收益，处置收益为 3.00 亿元。

发行人 2022 年除上述各项之外的其他营业外收入和支出科目明细如下：

单位：万元

项目	2022 年发生额
罚款收入	234.49
无需支付的款项	2,206.36
罚款支出	-1,252.15
没收定金收入	14,593.84
赔偿金、违约金支出	-1,058.91
公益性捐赠支出	-3,400.30
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	5,133.01
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	55,199.13

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-5,371.79
其他	-171.41
小计	66,112.27

发行人 2022 年除上述各项之外的其他营业外收入和支出科目金额较大主要系交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益金额较大，形成原因为 2022 年发行人子公司常州融誉置业有限公司、佛山市兆裕房地产开发有限公司和台州兆裕恒企业管理有限公司的部分少数股东出现资金短缺、经营困难的情况，发行人为保证上述子公司的地产项目正常推进，对上述子公司的部分少数股东持有的股权进行折价收购。

报告期内，发行人非经常性损益占净利润比重较小，分别为 12.70%、1.62%、-6.83%和 21.68%。最近三年及一期，发行人净利润分别为 69.29 亿元、70.45 亿元、71.11 亿和 1.64 亿元元，最近三年呈稳定增长趋势。发行人净利润主要来源于其主营业务，盈利能力较强。

发行人有息债务偿付资金主要来源于发行人货币资金和债券融资。2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 537.67 亿元、559.36 亿元、596.65 亿元和 594.03 亿元，发行人货币资金余额充足，为有息债务的偿还提供了有力保障。截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 126 只/771.86 亿元，发行人直接债务融资渠道通畅。

综上所述，2022 年度发行人非经常性损益金额较大，主要系处置子公司股权获得收益和折价收购子公司少数股东股权获得收益。发行人非经常性损益占净利润比重较小且有息债务偿付资金来源充足，因此发行人非经常性损益对其盈利能力和偿债能力不会造成重大不利影响。

7、资产减值损失分析

近三年及一期，发行人资产减值损失分别为-389,820.02 万元、-141,728.16 万元、-371,239.96 万元和-6,343.92 万元，报告期内持续为负，主要系计提当期存货跌价损失所致。近年来，房地产市场整体呈现下行趋势，发行人审慎预估房地产项目可变现净值并相应计提跌价。

（四）现金流量分析

表：发行人最近三年及一期现金流结构表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	253,217.81	1,002,482.95	1,374,812.95	648,869.11
投资活动产生的现金流量净额	-111,202.96	457,107.80	350,803.41	-641,370.24
筹资活动产生的现金流量净额	-167,847.13	-1,085,286.78	-1,524,620.88	19,289.93
现金及现金等价物净增加额	-25,917.30	375,209.48	204,857.44	32,094.47

1、经营活动产生的现金流量分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 14,161,567.64 万元、15,869,142.05 万元、12,373,033.01 万元和 2,707,075.19 万元，主要为商品预售房款、城市更新改造业务收入款、代建收入款、物业管理及商业管理收款。2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 7,044,188.16 万元、11,215,040.38 万元、3,257,890.37 万元和 1,823,298.23 万元，主要为公司收到单位往来款，以及参与土地招拍挂未竞得后或项目完工验收后而收到押金及保证金返还。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 10,721,675.23 万元、12,683,716.56 万元、9,786,925.04 万元和 1,901,388.68 万元，主要为工程款支出、支付的地价款。2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 8,677,729.73 万元、11,729,873.89 万元、3,588,574.22 万元和 1,937,353.95 万元，主要为支付的拍地保证金及经营活动的日常单位往来。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司经营性现金流量净额分别为 648,869.11 万元、1,374,812.95 万元、1,002,482.95 万元和 253,217.81 万元。报告期内，公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模有一定波动，主要系发行人前期业务规模持续扩张，项目开发速度加大，随着项目去化，经营活动现金流入增长速度快于经营活动现金流出速度，从而呈现出经营活动现金净流入有一定波动的趋势。整体而言，发行人支付地价款及工程款金额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。

2、投资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司投资活动现金流入小计分别为 2,747,087.37

万元、2,420,868.72 万元、1,191,343.16 万元和 245,735.81 万元，主要为理财产品收入、处置投资、收回理财产品投资和收回单位资金占用等。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司投资活动现金流出小计分别为 3,388,457.61 万元、2,070,065.31 万元、734,235.36 万元和 356,938.77 万元，主要为收购子公司产生的投资支出和资金拆借款。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-641,370.24 万元、350,803.41 万元、457,107.80 万元和-111,202.96 万元。2022 年，公司投资活动现金为净流出，主要系对关联合作项目的投资支出和资金往来增加导致。2023 年和 2024 年，公司投资活动现金净流入，主要系收回部分关联合作项目的投资支出和资金往来导致。

报告期内公司投资活动现金流出较大，主要系收购子公司产生的投资支出、对关联合作项目的投资支出和资金拆借款增加所致。关联合作项目资金往来主要系公司与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。公司投资活动现金流出较大预计不会对本期债券的偿付能力产生不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 8,918,758.66 万元、6,650,163.53 万元、5,170,189.02 万元和 978,773.60 万元，主要为收到银行借款、发行债券及吸收投资款项。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司筹资活动现金流出小计分别为 8,899,468.73 万元、8,174,784.41 万元、6,255,475.79 万元和 1,146,620.74 万元，主要为归还银行借款、归还债券、支付利息及股利及归还占用合作方资金。

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 19,289.93 万元、-1,524,620.88 万元、-1,085,286.78 万元和-167,847.13 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额整体呈现下降趋势，主要系报告期公司净偿还债务金额增加，降低融资规模所致。

发行人最近三年及一期筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
吸收投资收到的现金	7,341.00	899,303.35	1,043,296.14	1,601,564.81
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,341.00	874,790.29	1,043,296.14	1,098,567.64
取得借款收到的现金	661,338.50	3,191,532.17	3,115,076.00	4,912,589.94
收到其他与筹资活动有关的现金	310,094.10	1,079,353.50	2,491,791.39	2,404,603.90
筹资活动现金流入小计	978,773.60	5,170,189.02	6,650,163.53	8,918,758.66
偿还债务支付的现金	590,002.13	2,758,624.92	3,905,578.27	4,445,052.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,757.61	538,178.62	564,398.97	640,972.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	80,814.89	44,209.10	31,930.42
支付其他与筹资活动有关的现金	483,861.00	2,958,672.25	3,704,807.17	3,813,443.70
筹资活动现金流出小计	1,146,620.74	6,255,475.79	8,174,784.41	8,899,468.73
筹资活动产生的现金流量净额	-167,847.13	-1,085,286.78	-1,524,620.88	19,289.93

由上表可知，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-152.46 亿元、-108.53 亿元和-16.78 亿元，持续为负，主要系取得借款收到的现金降幅较大导致筹资活动现金流入小计下降，具体原因为发行人在房地产行业深度调整期的大环境下，进一步加强债务管理，控制存量债务规模，主动压降新增借款规模使得取得借款收到的现金减少。2023 年度发行人主动压降银行借款，2023 年末发行人有息债务中银行借款余额为 369.29 亿元，相较于 2022 年末减少 105.28 亿元；2024 年度发行人主动压降利率较高的非标融资借款，2024 年末发行人有息债务中除去银行借款和债券融资的其他融资余额为 75.12 亿元，相较于 2023 年末减少 54.44 亿元。报告期内，发行人有息债务账面总额分别为 849.64 亿元、778.38 亿元、767.75 亿元和 774.88 亿元，总体呈下降趋势，发行人存量债务规模控制情况较为良好。

报告期内，发行人融资渠道保持以银行借款和债券融资为主，直接融资与间接融资并轨而行。报告期各期末，发行人各融资渠道负债余额比较如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	404.27	52.17	392.18	51.08	369.29	47.44	474.57	55.86
债券融资	295.55	38.14	300.45	39.13	279.55	35.91	252.85	29.76
其他融资	75.06	9.69	75.12	9.79	129.54	16.65	122.22	14.38
有息债务合计	774.88	100.00	767.75	100.00	778.38	100.00	849.64	100.00

报告期内发行人银行借款金额分别为 474.57 亿元、369.29 亿元、392.18 亿元和 404.27 亿元，占有息债务比重分别为 55.86%、47.44%、51.08%和 52.17%，报告期内发行人银行借款规模和占有息债务比重总体呈小幅下降趋势，与发行人筹资活动现金流量表中取得借款收到的现金变动幅度一致。报告期内发行人债券融资金额分别为

252.85 亿元、279.55 亿元、300.45 亿元和 295.55 亿元，占有息债务比重分别为 29.76%、35.91%、39.13%和 38.14%，发行人债券融资规模和占有息债务比重总体呈增长趋势，主要系报告期内发行人逐步增加债券融资安排并减少银行借款和非标融资规模。报告期内发行人筹资安排和筹资渠道并未发生重大变化。

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。最近三年及一期末，发行人获取银行授信总额分别为 1,696.00 亿元、1,660.00、1,727.41 亿元和 1,762.91 亿元，报告期内，发行人获取银行授信总额总体呈上升趋势，不存在银行融资受限的情况。截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 126 只/771.86 亿元，累计偿还债券 456.59 亿元，发行人直接债务融资渠道通畅。

总体来看，最近一年及一期发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人控制存量债务规模，主动压降新增借款规模使得取得借款收到的现金减少。发行人筹资安排和筹资渠道未发生重大变化，若未来出现资金紧张情况可迅速通过多种融资渠道筹集资金用于本期债券本息兑付，因此发行人最近一年及一期筹资活动现金流量净额持续大额为负对发行人偿债能力影响有限。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期主要偿债指标表

项目	2025 年 3 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	1.51	1.55	1.49	1.58
速动比率	0.54	0.57	0.50	0.51
资产负债率（%）	73.83	72.40	75.44	76.05
扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率（%）	57.08	56.21	57.82	58.36
项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
EBITDA（亿元）	-	120.34	103.72	108.49
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.41	3.03	2.65

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

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.58、1.49、1.55 和 1.51，速动比率分别为 0.51、0.50、0.57 和 0.54，基本保持稳定。由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 76.05%、75.44%、72.40%和 73.83%，基本保持平稳。最近三年及一期末，公司扣除合同负债（含预收款项和待转销项税）后的资产负债率分别为 58.36%、57.82%、56.21%和 57.08%，整体呈现下降趋势。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.65、3.03 和 1.41，偿债能力保持在合理水平。

2、融资渠道分析

公司资信情况良好，与多家金融机构保持良好的合作关系。截至 2025 年 3 月末，公司在多家银行获得授信总额 1,762.91 亿元，已使用额度 800.50 亿元，尚未使用 962.41 亿元。

3、经营活动净现金流波动对偿债能力的影响

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，公司经营性现金净流量金额分别为 648,869.11 万元、1,374,812.95 万元、1,002,482.95 万元和 253,217.81 万元。报告期内，公司经营活动净现金流持续净流入，但净流入规模存在一定波动。受大环境下房地产市场影响，发行人面临一定的去化压力，销售回款速度减慢，经营性现金流入增速放缓，一定程度上加大了发行人对融资的依赖。未来随着公司储备项目的陆续销售，以及城市更新改造、代建等项目的持续推进，公司经营活动现金流量净额能够进一步改善，并进一步增强发行人偿债能力。总体上看，发行人经营性活动现金净流量波动对偿债能力有一定影响，但考虑到发行人逐年增长的营业收入以及较为畅通的融资渠道，发行人偿债风险较小。

（六）运营能力分析

最近三年及一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

表：发行人最近三年及一期资产周转能力指标表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次）	3.27	33.83	27.27	35.13
存货周转率（次）	0.04	0.49	0.46	0.36

注 1：应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

注 2：最近一期数据未经年化处理。

由于公司房地产开发项目通常采用预售模式，因此应收账款余额相对较小，周转率较高。公司应收账款主要为房地产销售尾款。最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 35.13、27.27、33.83 和 3.27。

由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需要 2-3 年时间，因此房地产公司存货周转率普遍偏低。最近三年及一期，公司存货周转率分别为 0.36、0.46、0.49 和 0.04。

（七）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司的业务板块是房地产开发。2007 年，我国房地产行业发展达到前所未有的高度，其中各地房价屡创新高，为促进我国房地产市场健康发展，国家连续出台了若干政策，调控房地产行业的超常发展。2011 年 1 月，国务院出台了“国八条”政策，成交量锐减，房地产业进入一个逐步回落的过程。2012 年，虽然从本质上没有全新的政策出台，但对调控的口风一直维持在相对严谨的层面，2013 年，“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。2013 年主要城市的房价涨幅较大，房地产需求释放面临减速，销售增速放缓影响了开发商的新开工意愿；而在需求释放减速的情况下，银行出于对风险控制或将逐步收紧房地产信贷，将直接影响到房地产的销售量，房地产的收入存在一定影响，进而影响公司的经营情况。2014 年中央出台房地产相关政策均以注重长期稳定发展的制度建设为主。国内房地产市场走势可谓是“先抑后扬”。数据显示，我国商品房销售面积 2010 年首次突破 10 亿平方米大关，到 2013 年时突破 13 亿平方米高点后，2014 年、2015 年有所下滑。2016

年政策面可分成泾渭分明的两个时间段，在前三季度，大多数城市的政策导向仍是去库存、支持自住型购买需求，仅上海、合肥、南京等少数热点城市出现政策收紧，但对市场影响有限。中央继 2015 年“9.30”下调首付最低至 2.5 成之后，2016 年 1 月进一步将不限购城市首付款比例下调至最低 20%，其后多部委联合发文调整契税、营业税，以及 5 月全面实行“营改增”，交易税负较之前再降 4.8%。紧随中央脚步，上半年有 30 多个省市先后出台刺激方案，主要方式有三类：其一，鼓励农民进城买房；其二，调减乃至暂停土地供应；其三，多数城市给予购房货币补贴。但四季度却是急转直下，自 9 月 30 日开启 22 城密集调控之后，以“四限”（限购、限贷、限价、限钱）为代表的调控政策不断在热点城市蔓延、升级。其中，限购、限贷出现频率最高，部分城市更是升级原先的限购、限贷政策。典型如南京、苏州二套房首付比例可达 80%，上海、郑州等市也在年末进入了“认房又认贷”的严限贷款模式。因此，预计今后房产价格将会有一定的不确定性，这对公司的房地产业务产生影响，进而影响公司的经营业绩。

2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，对房地产企业的融资渠道进行全面管控。2019 年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变。从 2019 年三季度开始，宏观经济下行压力大，政府加大逆周期调节力度，9 月全面降准+LPR 降息，11 月 MLF 降息，房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019 年 11 月 16 日，央行发布《2019 年第三季度货币政策执行报告》，报告中删除了“房住不炒”的表述，仅强调“因城施策”，政策或将根据市场情况进行逆周期微调，短期政策或将出现边际调整，但“房住不炒”仍然是硬约束，中长期来看仍将围绕总基调不变。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。2020 年，全年房地产调控政策基调呈现前松后紧的局面，下半年行业融资管控升级，“三道红线”新规进一步控制房地产企业有息负债规模的增长，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021 年，房地产行业政策面总体表现为前紧后松，前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张；9 月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。2022 年，中央端政策导向以宽松为主，从年初开始多轮支持房地产的利好政策轮番出台，渐进式宽松持续上演，以 930 三条重磅利好为标志，对房地产的支持力度加大；12 月以来，以中央经济工作会议的召开

为重要开端，保稳定、化风险成为主要任务，同时确定了“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的目标。从2022年第四季度开始，各城市政府可以在每个季度末月对当地新建商品住宅销售价格进行动态评估。如果评估期内新建商品住宅销售价格连续3个月环比和同比均下降，地方政府可以阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。如果后续评估期内新建商品住宅销售价格连续3个月环比和同比均上涨，则应恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定；存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人亦可向承贷金融机构提出申请，协商变更合同约定的利率水平。2024年5月17日，中国人民银行连续发布多条购房新政，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%；取消全国层面首套和二套房贷利率政策下限，并下调个人住房公积金贷款利率。2024年9月，央行、金融监管总局、证监会发布一揽子金融政策，将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近；刺激房地产需求，加快房地产市场企稳回暖；支持房企融资，缓解房企债务和流动性压力。

（八）公司未来发展的战略目标和战略定位

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

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

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

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅

项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

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

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

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

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一二线城市，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

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

六、公司有息负债情况

（一）有息债务类型结构

报告期末，发行人有息负债规模为 7,748,790.24 万元，占总负债的 23.28%。其中，发行人银行借款余额为 4,042,660.24 万元，占有息负债的 52.17%；银行借款、企业债券和债务融资工具余额合计为 6,073,660.24 万元，占有息负债比重为 78.38%。报告期末，发行人有息债务按债务类型的分类情况如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
银行借款	4,042,660.24	52.17
公司债券	924,500.00	11.93
债务融资工具	1,641,000.00	21.18
企业债券	390,000.00	5.03
保险融资计划	650,000.00	8.39
其他有息负债	100,630.00	1.30

合计	7,748,790.24	100.00

（二）有息债务期限结构

报告期末，发行人一年内到期的有息负债为 1,229,375.86 万元，占有息负债的 15.87%。有息债务期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
一年内到期的非流动负债	1,229,375.86	-	-	-	-	-	1,229,375.86
长期借款	-	1,212,291.88	771,322.27	228,039.57	981,967.91	142,662.75	3,336,284.38
应付债券	-	348,500.00	70,000.00	421,500.00	487,000.00	1,105,500.00	2,432,500.00
其他非流动负债	-	-	350,000.00	300,000.00	-	100,630.00	750,630.00
合计	1,229,375.86	1,560,791.88	1,191,322.27	949,539.57	1,468,967.91	1,348,792.75	7,748,790.24

（三）信用融资与担保融资情况

报告期末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
信用	2,790,000.00	36.01
保证	3,940,812.92	50.86
抵押	529,799.07	6.84
保证+抵押	453,834.50	5.86
保证+抵押+质押	34,343.75	0.44
合计	7,748,790.24	100.00

七、关联方及关联交易

1、发行人的关联交易政策

（1）关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。

关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额。

（2）关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容：关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。根据关联交易总额分别由公司总经理、董事会、股东会对关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批。

（3）关联交易定价原则

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

（4）关联交易产生原因及交易影响

本公司的关联交易均由正常的经营业务产生，对公司的生产经营及财务情况无重大不利影响。

2、发行人的关联方情况

（1）本公司的母公司情况

表：发行人的母公司情况表

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
厦门建发股份有限公司	厦门	贸易类	300,407.13	64.654	64.654
厦门建发集团有限公司	厦门	贸易类	900,000.00	35.346	35.346

发行人的股东是厦门建发股份有限公司和厦门建发集团有限公司，建发集团持有建发股份 46.03%的股份，公司的实际控制人为厦门市国资委。

（2）本公司的子公司情况

详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”。

（3）本公司的联营企业情况

详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（二）发行人其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况”。

（4）本公司的其他关联方情况

表：截至 2025 年 3 月末发行人的主要关联方情况表

关联方名称	与公司关系
厦门航空有限公司	同受建发集团控制或重大影响
厦门辉煌装修工程有限公司	同受建发集团控制或重大影响
浙江中广电器集团股份有限公司	同受建发集团控制或重大影响
和易通（厦门）信息科技有限公司	同受建发集团控制或重大影响
厦门建发物资有限公司	同一最终控制方
天津建发物资有限公司	同一最终控制方
厦门集金供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服工程管理有限公司	同一最终控制方
厦门建发集团有限公司	同一最终控制方
厦门弘爱妇产医院有限公司	同一最终控制方
南平武夷云谷建发股份有限公司	同一最终控制方
厦门建发城远建设工程有限公司	同一最终控制方
建发物流集团有限公司	同一最终控制方
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	同一最终控制方
联发集团有限公司	同一最终控制方

3、发行人的关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

A、采购商品、接受劳务情况

表：发行人的主要采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	材料采购	4,564.54	32,676.22	32,303.44	5,549.72
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	工程服务	243.16	15,889.95	16,638.96	39.41

厦门建发集团有限公司及其下属子公司	咨询服务	4,086.57	13,100.17	5,744.43	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	零星采购	101.24	3,310.91	266.88	668.71
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	项目管理费	-	1,159.82	—	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业服务	-	639.20	—	14.53
合计	—	8,995.52	66,776.27	54,953.71	6,272.37

B、销售商品、提供劳务情况

表：发行人的主要销售商品、提供劳务关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	849.36	2,043.59	5,452.68	2,801.96
厦门兆析房地产开发有限公司	建筑施工服务	407.87	9,516.52	7,394.21	5,051.66
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	物业及租赁管理	405.10	597.17	1,418.45	630.12
合肥兆胜房地产开发有限公司	物业及租赁管理	202.80	578.58	-	-
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	智能化工程	155.95	340.60	-	-
上海盛兆荟房地产开发有限公司	物业及租赁管理	153.18	582.60	127.09	-
温州兆瓯房地产有限公司	物业及租赁管理	149.87	214.96	246.66	288.07
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	132.19	112.73	2,493.48	376.97
莆田中玺投资有限公司	物业及租赁管理	129.52	684.05	361.34	212.77
合计	—	2,585.83	14,670.81	17,493.91	9,361.55

注：关联交易参照市价确定。

(2) 关联租赁

表：发行人作为承租方关联租赁情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	办公楼租赁	1,090.87	4,363.46	4,563.95	4,384.30
合计	—	1,090.87	4,363.46	4,563.95	4,384.30

(3) 关联方应收、应付款项情况

A、应收关联方款项

表：发行人主要应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年3月31日		2024年12月31日		2023年12月31日		2022年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	桐庐兆银建设发展有限公司	8,660.06	-	8,660.06	-	8,660.06		-	
应收股利	无锡建源房地产开发有限公司	1.58	-	1.58	-	1.58		759.76	
其他应收款	厦门建发股份有限公司	200,000.00	-	200,000.00	-	200,000.00	-	200,210.00	-
其他应收款	上海联泓房地产开发有限公司	67,500.00		61,966.31	-	33,898.61	-	-	-
其他应收款	温州兆瓯房地产有限公司	49,254.51	49.25	44,964.22	44.96	40,457.26	40.46	-	-
其他应收款	上海润兆茂置业有限公司	47,930.30	47.93	-	-	-	-	-	-
其他应收款	南京灏盛置业有限公司	31,428.89	30.93	31,128.18	31.13	35,489.61	35.49	46,929.75	46.93
其他应收款	苏州合赢房地产开发有限公司	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00
其他应收款	无锡兆惠房地产开发有限公司	17,789.06	17.79	17,337.60	17.34	24,182.43	24.18	-	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	11,442.97	11.44	11,356.75	11.36	21,259.11	21.26	20,017.27	20.02
其他应收款	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	23,429.45	23.43	23,429.45	23.43	-	-	-	-
其他应收款	福州兆瑞房地产开发有限公司	9,486.37	9.49	5,999.98	6.00	25,252.91	25.25	56,942.80	56.94
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	18,553.57	18.55	18,553.57	18.55	18,561.46	18.56	18,561.46	18.56
其他应收款	深圳联粤房地产开发有限公司	18,494.96	-	16,101.32	-	5,594.96	-	-	-
其他应收款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	18,201.65	19.13	19,442.65	19.44	30,896.43	30.90	32,403.23	32.40
其他应收款	厦门谐醴置业有限公司	15,436.94	15.44	15,426.77	15.43	-	-	-	-
其他应收款	莆田联永欣置业有限公司	15,300.00	-	13,500.00	-	-	-	-	-
其他应收款	南京德建置业有限公司	14,700.00	14.70	14,700.00	14.70	14,733.57	14.73	14,700.00	14.70
其他应收款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	13,076.34	12.96	13,149.46	13.15	19,932.97	19.93	19,436.06	19.44
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	12,937.01	12.94	12,761.54	12.76	116.54	5.83	-	-
其他应收款	莆田联兆丰置业有限公司	12,569.48	12.57	-	-	-	-	-	-
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	10,828.41	10.83	10,780.00	10.78	14,719.95	14.72	36.38	0.04
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	9,779.71	9.78	10,759.71	10.76	134.71	6.74	-	-
其他应收款	福州中瀚置业有限公司	8,827.91	8.83	8,827.11	8.83	145.01	7.25	-	-
其他应收款	南京兆凯房地产开发有限公司	8,724.57	8.72	8,590.15	8.59	8,231.42	8.23	7,520.46	7.52

其他应收款	盐城兆瑞房地产开发有限公司	7,876.34	7.88	7,859.50	7.86	7,859.50	7.86	-	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	3,547.50	3.55	3,547.50	3.55	3,547.50	3.55	-	-
其他应收款	莆田联兆润置业有限公司	3,955.89	-	4,301.99	-	-	-	-	-
其他应收款	徐州天晟和置业有限公司	1,949.38	1.53	849.45	0.85	121.82	6.09	-	-
其他应收款	广州建信小额贷款有限公司	1,815.39	0.10	1,635.87	1.64	-	-	-	-
其他应收款	宁德乾行房地产开发有限公司	1,536.67	1.53	1,505.03	1.51	1,708.52	1.71	23,582.89	23.58
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00
其他应收款	上海锦兆利置业有限公司	969.32	0.97	8,071.74	8.07	-	-	-	-
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	848.30	0.85	838.26	0.84	-	-	-	-
其他应收款	九江兆弘房地产有限公司	607.61	0.61	607.61	0.61	6,086.83	6.09	-	-
其他应收款	杭州星汀商务咨询有限公司	591.68	0.59	591.68	0.59	1,271.68	1.27	8,071.68	8.07
合同资产	厦门兆析房地产开发有限公司	2,371.54	451.83	2,935.51	564.47	2,090.43	-	-	-
合并		700,426.62	834.15	630,183.80	887.19	554,958.11	330.10	479,174.98	278.20

B、应付关联方款项

表：发行人主要应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
应付股利	厦门建发股份有限公司	82,757.12	-	-	-
应付股利	厦门建发集团有限公司	45,242.88	-	-	-
其他应付款	杭州兆裕房地产有限公司	210,396.26	210,390.39	210,670.52	-
其他应付款	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	181,778.43	181,004.59	102,187.15	-
其他应付款	上海浦锋房地产开发有限公司	165,531.80	165,531.80	171,166.80	170,930.48
其他应付款	莆田中玺投资有限公司	92,610.00	92,610.00	85,260.00	9,142.91
其他应付款	长沙芙茂置业有限公司	94,271.90	94,271.90	95,045.36	90,227.39
其他应付款	北京兆城房地产开发有限公司	75,004.70	74,861.31	164,724.32	-
其他应付款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	71,589.00	72,373.00	77,028.00	-
其他应付款	长沙兆泽房地产有限公司	70,667.10	70,667.88	80,948.00	-
其他应付款	苏州合赢房地产开发有限公司	68,800.00	68,800.00	65,200.00	61,856.00
其他应付款	厦门润岳房地产开发有限公司	66,735.24	68,356.36	62,241.68	21,149.24
其他应付款	厦门宏佑房地产开发有限公司	61,000.33	60,673.59	-	-
其他应付款	南京德建置业有限公司	59,143.96	59,143.96	57,300.30	57,281.96
其他应付款	无锡嘉合置业有限公司	52,654.01	52,654.01	82,544.94	78,400.00
其他应付款	上海浦骁房地产开发有限公司	52,528.00	52,528.00	54,733.00	23,642.50
其他应付款	长沙展图房地产开发有限公司	52,351.63	52,351.63	52,057.63	50,879.81
其他应付款	徐州天晟和置业有限公司	47,111.61	47,111.61	-	-
其他应付款	合肥兆胜房地产开发有限公司	39,445.00	32,095.00	-	-
其他应付款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	36,750.00	19,600.00	-	-
其他应付款	南京荟宏置业有限公司	28,650.91	28,650.91	28,650.91	28,650.91
其他应付款	南昌嘉悦房地产开发有限公司	28,220.49	28,551.97	30,096.32	-
其他应付款	长沙源茂置业有限公司	24,468.08	24,287.68	21,591.26	-
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	23,221.94	23,220.85	23,220.85	-
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	18,645.00	18,645.00	18,645.00	15,097.50
其他应付款	上海锦兆利置业有限公司	18,406.85	-	-	-
其他应付款	莆田联兆润置业有限公司	17,739.16	11,871.00	-	-
其他应付款	温州兆盛房地产有限公司	16,695.38	16,695.38	10,623.38	-
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	15,600.23	15,600.23	15,600.23	15,600.00
其他应付款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	13,990.37	47,029.85	48,840.10	-
其他应付款	成都兆和玥房地产开发有限公司	13,054.96	11,601.83	-	-
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	8,936.53	8,936.53	8,936.53	9,040.53
其他应付款	莆田兆隼置业有限公司	7,258.84	7,246.66	7,144.79	-
其他应付款	莆田中利建筑装修工程有限公司	6,370.00	6,370.00	6,370.00	980.00
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	4,814.57	4,801.23	8,817.91	12,350.00

其他应付款	南京品悦汇装修工程有限公司	3,528.00	3,528.00	3,528.00	3,528.00
其他应付款	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	3,270.73	3,270.73	2,072.78	-
其他应付款	泉州兆铭置业有限公司	2,500.56	3,038.00	9,818.93	-
其他应付款	厦门思明城建工程建设有限公司	2,500.00	-	-	-
其他应付款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	2,226.30	2,226.30	-	36,866.62
其他应付款	厦门兆析房地产开发有限公司	1,680.39	1,564.17	1,258.00	-
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	1,661.77	1,605.61	1,605.61	1,605.61
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	1,515.45	1,514.12	2,627.71	-
其他应付款	福州兆瑞房地产开发有限公司	1,070.90	40.06	39.69	41.02
其他应付款	莆田和汇兴装修工程有限公司	800.00	800.00	800.00	800.00
应付账款	厦门集金供应链有限公司	2,027.85	2,660.28	2,015.47	-
应付账款	厦门建发城服工程管理有限公司	1,578.56	1,550.43	4,566.86	1,408.46
应付账款	厦门建发物资有限公司	4,099.62	3,450.86	8,207.92	-
应付账款	天津建发物资有限公司	1,180.89	1,261.30	2,747.28	-
应付账款	莆田联欣泰置业有限公司	944.49	790.60	-	-
应付账款	广州建信小额贷款有限公司	865.46	1,340.38	33.76	
合计		1,775,893.24	1,757,174.98	1,628,966.97	689,478.94

(4) 关联方资金拆借情况

表：截至 2025 年 3 月末发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额
拆出	
莆田联兆丰置业有限公司	12,569.48
温州兆瓯房地产有限公司	4,067.42
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	784.00
成都兆悦欣房地产开发有限公司	33,320.00
福州兆瑞房地产开发有限公司	3504
上海润兆茂置业有限公司	1,415.93
南昌嘉悦房地产开发有限公司	572.52
厦门润岳房地产开发有限公司	2,366.47
拆入	
泉州兆铭置业有限公司	931.00
合肥兆胜房地产开发有限公司	7,350.00
成都兆和玥房地产开发有限公司	3,630.00
温州兆盛房地产有限公司	429.00
苏州鑫城发房地产开发有限公司	1,598.40
莆田联兆润置业有限公司	7497
上海锦兆利置业有限公司	6,093.15
上海盛兆荟房地产开发有限公司	17150

上海锦兆利置业有限公司	18,406.85
福州兆瑞房地产开发有限公司	1,031.00

备注：主要系合作开发项目经营性资金拆借，未约定具体的拆借时间。

（5）关联方资产转让

2023年8月，发行人及下属子公司厦门利柏商务服务有限公司将各自持有的广州建信小额贷款有限公司42.00%、34.00%的股权，分别按照对应的评估价值12,820.76万元、10,378.71万元转让给建发集团。

4、关联方资金占用和关联方担保

（1）关联方资金占用情况

2025年3月末，公司其他应收款账面价值6,194,900.43万元，存在与合营及联营企业资金往来的情况。关联方资金往来主要系发行人与合作方一起设立合营及联营企业来合作开发土地，并共同向设立的合营及联营企业投入项目开发成本，待合作项目开发预售逐步收回。公司向合营及联营企业临时借出其经营所需要的资金并收取占用费，以维护其运营稳定，为经营性往来占款，相关决策和定价机制严格按照关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

（2）关联担保情况

A、本公司作为担保方

截至2025年3月末，发行人作为担保方的关联担保金额共3,584,424.48万元。

表：2025年3月末发行人作为担保方关联担保情况表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
北京兆嘉	264,571.30	2024-4-17	2029-12-16	否
北京兆祥	6,977.06	2023-10-31	2026-10-31	否
北京兆新	38,750.00	2023-3-17	2026-3-14	否
成都华翊龙	82,702.00	2024-5-1	2039-4-30	否
成都兆弘	34,000.00	2024-4-23	2027-4-21	否
成都兆蓉晟	67,692.31	2024-4-18	2027-4-18	否
东莞兆禧	19,943.00	2023-12-19	2026-12-17	否
佛山市悦发	63,906.25	2024-3-20	2029-3-19	否

佛山市悦福	11,610.00	2024-5-20	2027-5-19	否
佛山市兆祥	61,600.00	2024-8-16	2027-11-12	否
福州兆汇	38,777.11	2022-6-7	2027-6-6	否
福州兆升	65,475.00	2023-6-27	2026-6-29	否
福州兆顺	67,000.00	2024-6-13	2027-6-14	否
福州兆旭	23,800.00	2024-4-19	2027-4-11	否
福州兆臻	84,990.00	2024-7-29	2029-7-21	否
贵州浩宇	53,700.00	2024-5-22	2027-4-20	否
贵州瑞铭	10,000.00	2023-6-30	2025-8-17	否
杭州兆源	88,925.83	2024-9-9	2027-8-25	否
淮安兆丰	52,211.20	2021-6-21	2026-6-20	否
嘉兴兆裕	15,314.29	2023-12-21	2026-12-15	否
上海有限	100,630.00	2022-9-2	2025-6-30	否
江西兆骏	108,575.00	2024-4-16	2029-4-15	否
江西兆旭	40,537.00	2023-11-17	2026-11-17	否
江阴建瓴	60,261.14	2022-1-4	2025-11-21	否
丽水兆瑞	5,000.00	2024-1-19	2026-12-20	否
柳州兆宸	4,400.00	2025-1-23	2028-1-14	否
龙岩利瑞	36,360.00	2023-11-29	2025-11-29	否
龙岩利昇	3,830.00	2024-5-10	2027-4-1	否
龙岩兆汇	19,000.00	2025-1-14	2030-1-14	否
南京兆瀚	61,200.00	2023-10-24	2026-10-9	否
南京兆祥	68,500.00	2023-5-24	2028-5-19	否
南通兆昌	40,000.00	2024-6-28	2027-6-10	否
宁波兆越	68,992.44	2024-1-26	2026-12-21	否
普陀悦达	34,343.75	2023-9-28	2035-9-20	否
泉州兆驰	31,023.00	2024-1-22	2026-12-26	否
泉州兆润	38,698.00	2023-6-30	2026-6-25	否
泉州兆拓	21,249.00	2023-9-28	2026-9-25	否
泉州兆卓	34,650.00	2024-5-31	2027-5-31	否
厦门禾山	133,600.00	2020-2-21	2029-12-12	否
厦门弘富智悦	45,569.00	2023-5-6	2028-5-6	否
厦门泓垚盛	117,344.00	2024-4-23	2027-4-23	否
厦门嘉润	219,145.16	2020-6-30	2032-6-15	否
厦门添樾	139,200.00	2024-7-3	2029-12-30	否
厦门益悦	48,537.55	2021-11-25	2028-12-27	否
厦门兆融晨	69,789.98	2024-12-24	2029-12-24	否
厦门兆腾达	24,607.50	2022-12-20	2028-2-26	否
厦门兆垚盈	61,530.00	2024-12-25	2029-12-25	否
上海兆玖	106,000.00	2024-4-2	2027-3-31	否
上海兆钦	68,688.50	2024-5-21	2027-4-10	否
上海兆至	40,000.00	2023-10-31	2026-10-26	否
苏州益恒	8,280.00	2023-7-4	2026-7-3	否

苏州兆创	32,850.00	2023-3-22	2028-3-5	否
苏州兆发	20,650.00	2024-5-10	2027-3-19	否
苏州兆锦	40,180.00	2023-9-27	2026-10-12	否
台州兆诚	18,274.06	2023-9-26	2026-9-25	否
台州兆润	35,000.00	2024-6-25	2027-6-20	否
台州兆信	33,997.00	2024-2-28	2027-2-28	否
太仓建盛	15,000.00	2023-11-3	2026-11-1	否
无锡兆昕	44,000.00	2023-11-27	2026-11-3	否
武汉兆恒	40,152.50	2024-10-30	2029-10-21	否
武汉兆弘	30,000.00	2025-3-18	2030-3-20	否
武汉兆启	10,000.00	2023-11-13	2025-10-20	否
溢佰养老	950.00	2023-8-25	2032-12-31	否
张家港建昕	15,441.00	2023-11-20	2026-10-28	否
漳州兆达	14,934.42	2024-2-18	2027-2-18	否
长沙兆辰	8,000.00	2022-11-29	2025-11-9	否
长沙兆顺	74,000.00	2024-1-10	2027-2-21	否
长沙兆禧	23,000.00	2024-12-27	2029-12-27	否
株洲悦发	10,000.00	2024-11-7	2027-10-21	否
北京兆新	9,534.69	2023/11/08	至撤销预售监管之日	否
厦门兆腾达	15,752.20	2023/04/13	至撤销预售监管之日	否
成都盛和城	4,483.90	2022/10/24	至撤销预售监管之日	否
成都兆蓉禧	2,794.14	2022/10/28	至撤销预售监管之日	否
成都兆和璟	3,654.21	2023/03/13	至撤销预售监管之日	否
宁波兆信	37,000.00	2023/03/23	完成不动产首次登记	否
宁波兆诚	13,000.00	2023/10/30	完成不动产首次登记	否
泉州兆翔	6,000.00	2024/07/02	完成不动产首次登记	否
泉州兆鹏	8,000.00	2024/07/03	完成不动产首次登记	否
漳州兆瑞	6,290.00	2024/07/29	完成不动产首次登记	否
合计	3,584,424.48	-	-	-

B、本公司作为被担保方

截至 2025 年 3 月末，发行人作为被担保方的关联担保金额共 1,425,500.00 万元。

表：2025 年 3 月末发行人作为被担保方关联担保情况表

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	64,000.00	2019-7-9	2025-7-9	否
厦门建发集团有限公司	14,000.00	2019-7-9	2026-7-9	否

厦门建发集团有限公司	7,000.00	2019-8-8	2025-8-8	否
厦门建发集团有限公司	2,500.00	2019-8-8	2026-8-8	否
厦门建发集团有限公司	8,000.00	2019-9-2	2026-9-2	否
厦门建发集团有限公司	70,000.00	2020-6-23	2025-6-23	否
厦门建发集团有限公司	350,000.00	2020-6-19	2025-9-3	否
厦门建发集团有限公司	300,000.00	2021-7-1	2028-7-1	否
厦门建发集团有限公司	60,000.00	2020-11-27	2026-12-30	否
厦门建发集团有限公司	100,000.00	2021-3-30	2026-6-30	否
厦门建发集团有限公司	250,000.00	2022-1-28	2027-6-8	否
厦门建发集团有限公司	200,000.00	2022-10-20	2029-10-20	否
合计	1,425,500.00	-	-	-

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、为客户按揭贷款提供保证担保

发行人及下属子公司按房地产经营惯例，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 2025 年 3 月末，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 339.52 亿元。

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

2、其他对外担保

截至 2025 年 3 月末，公司除为客户按揭贷款提供保证担保外，公司对外担保事项如下：

单位：万元

被担保单位名称	担保金额	担保类型	担保起始日	担保终止日	担保是否已履	发行人与被担

					行完毕	保人的关系
南昌嘉悦	31,048.36	连带责任担保	2023-6-21	2031-6-12	否	关联方
南京灏盛	14,720.00	连带责任担保	2022-11-25	2025-11-21	否	关联方
莆田联兆润	19,368.00	连带责任担保	2024-11-4	2027-10-15	否	关联方
莆田中玺	10,241.00	连带责任担保	2023-10-19	2026-9-20	否	关联方
厦门兆绮盛	54,769.64	连带责任担保	2023-11-2	2028-11-2	否	关联方
温州兆瓯	54,955.23	连带责任担保	2021-9-30	2026-8-21	否	关联方
盐城兆瑞	13,950.30	连带责任担保	2022-1-11	2026-12-20	否	关联方
义乌兆盈	35,290.16	连带责任担保	2021-12-30	2027-5-17	否	关联方
厦门宏佑	3,920.00	连带责任担保	2023/09/21	至撤销预售监管之日	否	关联方
厦门兆绮盛	16,963.80	连带责任担保	2023/12/07	至撤销预售监管之日	否	关联方
北京兆城	6,006.63	连带责任担保	2023/09/18	至撤销预售监管之日	否	关联方
合肥兆胜	6,391.17	连带责任担保	2023/12/22	2026-2-28	否	关联方
宁德乾行	2,700.00	连带责任担保	2023/07/20	2026-2-25	否	关联方
合计	270,324.29	—	—	—	—	—

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2025 年 3 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

（三）重大承诺

1、资本承诺

（1）购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2025 年 3 月末未支付余额	备注
成都·青羊区 0Y08(070102):2024-057 地块	5.13	2.57	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 0Y09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	2.62	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	5.67	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	6.21	预计于 2025 年支付
厦门市湖里区 2025P05 蔡塘地块	14.70	7.35	预计于 2025 年支付
厦门市海沧区 2025HP01 庚西南地块	10.20	5.10	预计于 2025 年支付
成都市锦江区 JJ03(070102): 2025-003 地块 (49 亩)	33.50	30.25	预计于 2025 年支付
北京市海淀区朱房四街 0030 地块	90.40	45.20	预计于 2025 年支付
杭政储出[2024]164 号 (良渚西 31 地块)	9.50	4.75	预计于 2025 年支付
杭政储出[2025]24 号 (西湖蒋村 01 地块)	34.40	31.22	预计于 2025 年支付
合计			—

(2) 前期承诺履行事项

单位：亿元

项目地块	项目总价	2024 年末未支付余额	截止 2025 年 3 月 31 日履行情况
成都·青羊区 0Y08(070102):2024-057 地块	5.13	4.21	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 0Y09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	4.3	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	9.33	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	10.2	预计于 2025 年支付
合计	34.13	28.04	-

2、开出保函

截至 2025 年 3 月末，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 83.44 亿元。

除上述事项外，截至 2025 年 3 月末，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受到限制的资产情况统计如下表所示：

表：发行人受限资产情况统计表

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	303,056.70	保证金、工程监管户存款等
存货	4,264,285.87	用于借款抵押、城市配套公建要求
投资性房地产	559,892.55	用于借款抵押
固定资产	39,729.70	用于借款抵押
无形资产	12,623.41	用于借款抵押
合计	5,179,588.23	—

截至 2025 年 3 月末，公司受限制资产包括受限制的货币资金、存货、投资性房地产、固定资产及无形资产，其中，公司所有权受到限制的存货主要为土地使用权。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	变动的主要原因
2024-06-05	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2024-06-07	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2023-06-26	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-
2022-06-27	AAA	稳定	联合资信评估股份有限公司	-

报告期内发行人主体评级均为 AAA，评级展望均为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信评估股份有限公司出具的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低；本期债券的信用等级为 AAA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产市场运行存在一定不确定性，项目利润空间收窄。2022 年以来房地产市场景气度差，行业整体销售下降，未来房地产市场运行存在一定不确定性。2022—2024 年，公司房地产业务毛利率处于下降态势，项目获利能力承压；此外，公司在部分城市土地储备略显不足，有补库存需求。

2、公司弱能级城市项目存在去化及盈利风险。截至 2025 年 3 月底，公司全口径土地储备剩余可售面积合计 1288.35 万平方米，布局城市较多，管理难度较大；公司在销售市场较差的城市仍有一定的库存，上述项目销售流速较慢，且随着价格的下降有一定减值风险。

（三）跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关

业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

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

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

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

三、其他重要事项

截至 2025 年 3 月末，发行人无其他需要披露的重要事项。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 3 月末，公司在多家银行获得授信总额 1,762.91 亿元，已使用额度 800.50 亿元，尚未使用 962.41 亿元。

表：截至 2025 年 3 月末公司银行授信情况表

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国银行	300.00	144.39	155.61
建设银行	200.00	174.77	25.23
工商银行	120.00	69.54	50.46

农业银行	202.00	59.39	142.61
兴业银行	250.00	113.57	136.43
交通银行	150.00	78.54	71.46
邮储银行	90.00	5.00	85.00
浦发银行	121.91	72.91	49.00
平安银行	50.00	10.00	40.00
中信银行	115.00	39.26	75.74
招商银行	45.00	13.14	31.86
民生银行	50.00	-	50.00
浙商银行	40.00	10.00	30.00
厦门银行	15.00	5.00	10.00
华夏银行	14.00	5.00	9.00
合计	1,762.91	800.50	962.41

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，本公司及主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及子公司报告期内已发行的境内外债券情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	24 建房 05	上交所	公募	2024-11-21	2027-11-25	2030-11-25	6.00	5.95	2.75	5.95	存续
2	24 建房 03	上交所	公募	2024-09-04	2027-09-06	2030-09-06	6.00	6.00	2.53	6.00	存续
3	24 建房 04	上交所	公募	2024-09-04	2029-09-06	2032-09-06	8.00	2.00	2.85	2.00	存续
4	24 建房 01	上交所	公募	2024-07-08	2027-07-10	2030-07-10	6.00	8.60	2.40	8.60	存续
5	23 建房 01	上交所	公募	2023-12-13	2026-12-15	2029-12-15	6.00	6.70	3.77	6.70	存续
6	23 建房 F4	深交所	公募	2023-06-19	2028-06-26	2030-06-26	7.00	8.00	4.03	8.00	存续
7	23 建房 F2	深交所	公募	2023-04-03	2028-04-06	2030-04-06	7.00	10.00	4.25	10.00	存续
8	22 建房 01	上交所	公募	2022-07-14	2025-07-18	2028-07-18	6.00	3.70	3.59	3.70	存续
9	22 建房 F1	深交所	公募	2022-06-01	2025-06-06	2028-06-06	6.00	6.00	3.40	0.10	存续
10	22 建房 F2	深交所	公募	2022-06-01	2027-06-06	2029-06-06	7.00	12.00	4.32	12.00	存续
11	21 建房 01	深交所	公募	2021-07-08	2026-07-13	2028-07-13	7.00	6.95	4.38	6.95	存续
12	20 建房 01	上交所	公募	2020-06-18	2025-06-23	2027-06-23	7.00	7.00	4.15	7.00	存续
13	19 建房 06	上交所	公募	2019-08-28	2022-09-02	2025-09-02	6.00	3.00	3.70	0.00	已偿还
14	19 建房 05	上交所	公募	2019-08-28	2024-09-02	2026-09-02	7.00	10.00	4.18	0.80	存续
15	19 建房 03	上交所	公募	2019-08-06	2024-08-08	2026-08-08	7.00	5.00	4.09	0.25	存续
16	19 建房 04	上交所	公募	2019-08-06	2022-08-08	2025-08-08	6.00	5.00	3.71	0.70	存续
17	19 建房 01	上交所	公募	2019-07-04	2024-07-09	2026-07-09	7.00	10.00	4.20	1.40	存续
18	19 建房 02	上交所	公募	2019-07-04	2022-07-11	2025-07-09	6.00	10.00	3.80	6.40	存续
公募公司债券小计								125.90		86.55	

19	23 建房债 02	上交所+银行间	公募	2023-11-21	2028-11-23	2033-11-23	10.00	9.00	4.08	9.00	存续
20	23 建房债 01	上交所+银行间	公募	2023-04-25	2028-04-27	2033-04-27	10.00	10.00	4.12	10.00	存续
21	22 建房债 02	上交所+银行间	公募	2022-06-23	2027-06-27	2032-06-27	10.00	10.00	4.45	10.00	存续
22	22 建房债 01	上交所+银行间	公募	2022-04-26	2027-04-28	2032-04-28	10.00	10.00	4.42	10.00	存续
23	15 建发房产债	上交所+银行间	公募	2015-05-22	2020-05-27	2022-05-27	7.00	10.00	4.28	0.00	已偿还
24	13 建发房产债	上交所+银行间	公募	2013-04-03	-	2020-04-03	7.00	5.00	6.15	0.00	已偿还
25	09 建发债	上交所+银行间	公募	2009-03-23	2014-03-24	2016-03-23	7.00	6.30	6.00	0.00	已偿还
企业债券小计								60.30		39.00	
26	17 建房 02	上交所	私募	2017-06-22	-	2020-06-23	3.00	20.00	5.53	0.00	已偿还
27	17 建房 01	上交所	私募	2017-06-22	-	2022-06-23	5.00	10.00	5.70	0.00	已偿还
28	16 建房 02	上交所	私募	2016-09-06	-	2021-09-08	5.00	15.00	3.83	0.00	已偿还
29	16 建房 01	上交所	私募	2016-07-15	2019-07-19	2021-07-19	5.00	15.00	3.85	0.00	已偿还
私募公司债券小计								60.00		0.00	
30	25 建发地产 MTN004	银行间	公募	2025-06-06	2028-06-09	2031-06-09	6.00	16.00	2.73	16.00	存续
31	25 建发地产 MTN003	银行间	公募	2025-05-08	2028-05-12	2031-05-12	6.00	12.00	2.80	12.00	存续
32	25 建发地产 MTN002	银行间	公募	2025-02-19	2028-02-20	2031-02-20	6.00	7.00	2.78	7.00	存续
33	25 建发地产 MTN001A	银行间	公募	2025-01-14	2028-01-15	2031-01-15	6.00	12.00	2.55	12.00	存续
34	25 建发地产 MTN001B	银行间	公募	2025-01-14	2030-01-15	2033-01-15	8.00	2.00	3.00	2.00	存续
35	24 建发地产 MTN003	银行间	公募	2024-12-12	2027-12-13	2030-12-13	6.00	10.00	2.57	10.00	存续
36	24 建发地产 MTN002	银行间	公募	2024-03-04	2027-03-05	2030-03-05	6.00	10.00	2.95	10.00	存续

37	24 建发地产 MTN001	银行间	公募	2024-01-18	2027-01-22	2030-01-22	6.00	10.00	3.44	10.00	存续
38	23 建发地产 MTN001	银行间	公募	2023-03-13	2028-03-15	2030-03-15	7.00	10.00	4.45	10.00	存续
39	22 建发地产 MTN005	银行间	公募	2022-07-15	2025-07-18	2028-07-18	6.00	10.00	3.60	10.00	存续
40	22 建发地产 MTN004	银行间	公募	2022-06-14	2025-06-16	2028-06-16	6.00	6.50	3.49	6.50	存续
41	22 建发地产 MTN003A	银行间	公募	2022-03-25	2025-03-31	2028-03-29	6.00	9.60	3.80	0.00	已偿还
42	22 建发地产 MTN003B	银行间	公募	2022-03-25	2027-03-29	2029-03-29	7.00	5.00	4.60	5.00	存续
43	22 建发地产 MTN002B(并购)	银行间	公募	2022-02-21	-	2027-02-23	5.00	5.00	4.48	5.00	存续
44	22 建发地产 MTN002A(并购)	银行间	公募	2022-02-21	2025-02-24	2027-02-23	5.00	10.30	3.55	0.00	已偿还
45	22 建发地产 MTN001B(并购)	银行间	公募	2022-01-24	2027-01-26	2029-01-26	7.00	4.00	4.50	4.00	存续
46	22 建发地产 MTN001A(并购)	银行间	公募	2022-01-24	2025-01-26	2028-01-26	6.00	6.00	3.48	0.00	已偿还
47	21 建发地产 PPN003	银行间	私募	2021-12-22	2024-12-24	2026-12-24	5.00	5.00	3.98	5.00	存续
48	21 建发地产 MTN005	银行间	公募	2021-11-18	-	2026-11-22	5.00	4.40	5.00	4.40	存续
49	21 建发地产 PPN002	银行间	私募	2021-05-28	2024-06-03	2026-06-01	5.00	5.00	3.97	0.00	已偿还
50	21 建发地产	银行间	公募	2021-05-26	-	2026-05-28	5.00	3.00	4.50	3.00	存续

	MTN004										
51	21 建发地产 MTN003	银行间	公募	2021-04-30	-	2026-05-06	5.00	10.00	4.64	10.00	存续
52	21 建发地产 MTN002	银行间	公募	2021-04-14	-	2026-04-16	5.00	5.00	4.65	5.00	存续
53	21 建发地产 MTN001	银行间	公募	2021-03-24	-	2026-03-26	5.00	5.10	4.88	5.10	存续
54	21 建发地产 PPN001	银行间	私募	2021-02-26	2024-03-04	2026-03-02	5.00	4.20	4.38	0.10	存续
55	20 建发地产 PPN005	银行间	私募	2020-11-11	2023-11-13	2025-11-13	5.00	10.00	4.27	0.00	已偿还
56	20 建发地产 MTN005	银行间	公募	2020-10-19	-	2025-10-21	5.00	7.00	4.46	7.00	存续
57	20 建发地产 PPN004	银行间	私募	2020-10-13	-	2025-10-14	5.00	3.00	4.70	3.00	存续
58	20 建发地产 MTN004	银行间	公募	2020-09-01	-	2025-09-03	5.00	7.00	4.49	7.00	存续
59	20 建发地产 PPN003	银行间	私募	2020-08-25	2023-08-28	2025-08-27	5.00	10.00	4.14	0.00	已偿还
60	20 建发地产 MTN003	银行间	公募	2020-07-29	-	2025-07-30	5.00	8.00	4.30	8.00	存续
61	20 建发地产 MTN002	银行间	公募	2020-06-15	-	2025-06-17	5.00	5.00	4.19	5.00	存续
62	20 建发地产 MTN001	银行间	公募	2020-05-20	-	2025-05-22	5.00	10.00	3.88	0.00	已偿还
63	20 建发地产 PPN001	银行间	私募	2020-03-09	2023-03-13	2025-03-11	5.00	7.00	3.66	0.00	已偿还

64	19 建发地产 PPN003	银行间	私募	2019-09-23	2022-09-26	2024-09-25	5.00	8.00	4.28	0.00	已偿还
65	19 建发地产 PPN002	银行间	私募	2019-09-11	2022-09-16	2024-09-16	5.00	5.00	4.15	0.00	已偿还
66	19 建发地产 CP001	银行间	公募	2019-07-31	-	2020-08-02	1.00	8.00	3.38	0.00	已偿还
67	19 建发地产 PPN001	银行间	私募	2019-04-15	-	2022-04-17	3.00	11.50	4.75	0.00	已偿还
68	19 建发地产 SCP002	银行间	公募	2019-01-11	-	2019-09-28	0.71	6.00	3.68	0.00	已偿还
69	19 建发地产 SCP001	银行间	公募	2019-01-09	-	2019-09-27	0.71	7.00	3.70	0.00	已偿还
70	19 建发地产 MTN001	银行间	公募	2019-01-03	-	2022-01-04	3.00	10.00	4.30	0.00	已偿还
71	18 建发地产 MTN001	银行间	公募	2018-10-11	-	2021-10-12	3.00	5.00	5.00	0.00	已偿还
72	18 建发地产 PPN005	银行间	私募	2018-06-15	-	2020-06-19	2.00	5.00	6.30	0.00	已偿还
73	18 建发地产 PPN003	银行间	私募	2018-05-02	-	2021-05-04	3.00	5.00	6.50	0.00	已偿还
74	18 建发地产 SCP003	银行间	公募	2018-04-13	-	2018-12-02	0.63	3.00	4.79	0.00	已偿还
75	18 建发地产 PPN002	银行间	私募	2018-04-12	-	2021-04-13	3.00	5.00	6.05	0.00	已偿还
76	18 建发地产 PPN001	银行间	私募	2018-03-16	-	2021-03-19	3.00	4.50	6.50	0.00	已偿还
77	18 建发地产	银行间	公募	2018-03-14	-	2018-12-05	0.73	4.00	5.38	0.00	已偿还

	SCP002										
78	18 建发房产 SCP001	银行间	公募	2018-01-22	-	2018-10-20	0.74	5.00	5.39	0.00	已偿还
79	17 建发地产 SCP006	银行间	公募	2017-11-14	-	2018-08-12	0.74	4.00	5.17	0.00	已偿还
80	17 建发地产 SCP005	银行间	公募	2017-11-09	-	2018-08-07	0.74	5.00	5.10	0.00	已偿还
81	17 建发地产 MTN002	银行间	公募	2017-10-30	-	2022-10-31	5.00	10.00	6.00	0.00	已偿还
82	17 建发地产 PPN003	银行间	私募	2017-10-24	-	2020-10-26	3.00	7.00	5.67	0.00	已偿还
83	17 建发地产 PPN002	银行间	私募	2017-09-12	-	2020-09-15	3.00	7.00	5.53	0.00	已偿还
84	17 建发地产 SCP004	银行间	公募	2017-08-23	-	2018-05-22	0.74	6.00	4.87	0.00	已偿还
85	17 建发地产 PPN001	银行间	私募	2017-06-08	-	2020-06-09	3.00	5.00	5.88	0.00	已偿还
86	17 建发地产 MTN001	银行间	公募	2017-05-25	-	2020-05-26	3.00	5.00	5.69	0.00	已偿还
87	17 建发地产 SCP003	银行间	公募	2017-05-23	-	2017-11-19	0.49	6.00	5.00	0.00	已偿还
88	17 建发地产 SCP002	银行间	公募	2017-05-03	-	2017-11-04	0.50	5.00	4.88	0.00	已偿还
89	17 建发地产 SCP001	银行间	公募	2017-05-02	-	2018-01-28	0.74	5.00	4.91	0.00	已偿还
90	16 建发地产 MTN001	银行间	公募	2016-03-04	-	2021-03-08	5.00	11.50	3.80	0.00	已偿还

债务融资工具小计								422.60		182.10	
91	映月 01 次	深交所	私募	2023-06-28	-	2024-06-28	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
92	映月 01 优	深交所	私募	2023-06-28	-	2024-06-28	1.00	7.78	2.99	0.00	已偿还
93	22 万鑫建发 ABN002 优先	银行间	私募	2022-09-22	-	2023-09-23	1.00	6.06	3.10	0.00	已偿还
94	22 万鑫建发 ABN002 次	银行间	私募	2022-09-22	-	2023-09-23	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
95	天行 03 优	上交所	私募	2022-06-28	-	2023-06-23	0.99	3.29	3.10	0.00	已偿还
96	天行 03 次	上交所	私募	2022-06-28	-	2023-06-23	0.99	0.01	-	0.00	已偿还
97	天行 02 优	上交所	私募	2022-05-27	-	2023-05-26	1.00	6.44	2.98	0.00	已偿还
98	天行 02 次	上交所	私募	2022-05-27	-	2023-05-26	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
99	22 万鑫建发 ABN001 优先	银行间	私募	2022-03-22	-	2023-03-24	1.00	7.66	3.80	0.00	已偿还
100	22 万鑫建发 ABN001 次	银行间	私募	2022-03-22	-	2023-03-24	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
101	天行 01 优	上交所	私募	2022-03-03	-	2023-03-02	1.00	7.64	3.25	0.00	已偿还
102	天行 01 次	上交所	私募	2022-03-03	-	2023-03-02	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
103	21 万鑫建发 ABN006 优先	银行间	私募	2021-10-25	-	2022-10-27	1.00	8.82	3.60	0.00	已偿还
104	21 万鑫建发 ABN006 次	银行间	私募	2021-10-25	-	2022-10-27	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
105	21 万鑫建发 ABN005 次	银行间	私募	2021-08-27	-	2022-08-31	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
106	21 万鑫建发 ABN005 优先	银行间	私募	2021-08-27	-	2022-08-31	1.00	9.61	3.37	0.00	已偿还
107	21 万鑫建发 ABN004 优先	银行间	私募	2021-07-01	-	2022-07-05	1.00	5.96	3.65	0.00	已偿还

108	21 万鑫建发 ABN004 次	银行间	私募	2021-07-01	-	2022-07-05	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
109	21 万鑫建发 ABN003 次	银行间	私募	2021-05-28	-	2022-05-31	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
110	21 万鑫建发 ABN003 优先	银行间	私募	2021-05-28	-	2022-05-31	1.00	5.23	3.35	0.00	已偿还
111	21 万鑫建发 ABN002 次	银行间	私募	2021-04-26	-	2022-04-28	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
112	21 万鑫建发 ABN002 优先	银行间	私募	2021-04-26	-	2022-04-28	1.00	4.23	3.95	0.00	已偿还
113	鹭洲里优	上交所	私募	2021-03-31	-	2039-03-31	18.00	10.00	4.40	0.00	已偿还
114	鹭洲里次	上交所	私募	2021-03-31	-	2039-03-31	18.00	1.00	-	0.00	已偿还
115	21 万鑫建发 ABN001 次	银行间	私募	2021-03-04	-	2022-03-08	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
116	21 万鑫建发 ABN001 优先	银行间	私募	2021-03-04	-	2022-03-08	1.00	7.66	3.94	0.00	已偿还
117	建融 04 优	上交所	私募	2021-03-02	-	2022-02-25	0.98	8.99	3.94	0.00	已偿还
118	建融 04 次	上交所	私募	2021-03-02	-	2022-02-25	0.98	0.01	-	0.00	已偿还
119	建融 03 优	上交所	私募	2020-12-18	-	2021-12-15	0.97	3.99	4.50	0.00	已偿还
120	建融 03 次	上交所	私募	2020-12-18	-	2021-12-15	0.97	0.01	-	0.00	已偿还
121	20 万鑫建发 ABN001 优先	银行间	私募	2020-11-24	-	2021-11-26	1.00	6.10	4.30	0.00	已偿还
122	20 万鑫建发 ABN001 次	银行间	私募	2020-11-24	-	2021-11-26	1.00	0.01	-	0.00	已偿还
123	建融 02 次	上交所	私募	2020-02-28	-	2021-02-26	0.99	0.25	-	0.00	已偿还
124	建融 02 优	上交所	私募	2020-02-28	-	2021-02-26	0.99	4.75	3.20	0.00	已偿还
125	建融 01 次	上交所	私募	2019-10-24	-	2020-10-23	1.00	0.25	-	0.00	已偿还

126	建融 01 优	上交所	私募	2019-10-24	-	2020-10-23	1.00	4.75	3.80	0.00	已偿还
资产支持证券小计								120.61		0.00	
127	悦享 01 次	上交所	私募	2022-09-02	-	2040-08-31	17.99	0.01	-	0.01	存续
128	悦享 01 优	上交所	私募	2022-09-02	2025-06-30	2040-08-31	17.99	10.44	3.45	10.11	存续
其他小计								10.45		10.12	
合计								799.86		317.77	

（四）发行人及子公司已申报尚未发行的债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已获注册/备案尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

主体名称	获取批 文场所	债券产品类型	批文额 度	剩余未发 行额度	募集资金 用途	批文到期日
建发房地产集团有限公司	深交所	公司债券	24.95	24.95	偿还到期/ 回售公司 债券本金	2027-04-23
建发房地产集团有限公司	上交所	公司债券	42.80	20.25	偿还到期/ 回售公司 债券本金	2026-02-22
建发房地产集团有限公司	银行间	中期票据	100.00	41.00	项目建设 及偿还有 息债务	2026-08-19
合计			167.75	86.20		-

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司不存在已申报尚未获批的债券。

(五) 发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

1、截至报告期末，发行人及其合并范围内子公司已发行尚未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行场所	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	24 建房 05	上交所	公募	2024-11-21	2027-11-25	2030-11-25	6	5.95	2.75	5.95
2	24 建房 04	上交所	公募	2024-09-04	2029-09-06	2032-09-06	8	2.00	2.85	2.00
3	24 建房 03	上交所	公募	2024-09-04	2027-09-06	2030-09-06	6	6.00	2.53	6.00
4	24 建房 01	上交所	公募	2024-07-08	2027-07-10	2030-07-10	6	8.60	2.40	8.60
5	23 建房 01	上交所	公募	2023-12-13	2026-12-15	2029-12-15	6	6.70	2.77	6.70
6	23 建房 F4	深交所	公募	2023-06-19	2030-06-26	2028-06-26	7	8.00	4.03	8.00
7	23 建房 F2	深交所	公募	2023-04-03	2028-04-06	2030-04-06	7	10.00	4.25	10.00
8	22 建房 F2	深交所	公募	2022-06-01	2027-06-06	2029-06-06	7	12.00	4.32	12.00
9	22 建房 01	上交所	公募	2022-07-14	2025-07-18	2028-07-18	6	3.70	3.59	3.70
10	21 建房 01	深交所	公募	2021-07-08	2026-07-13	2028-07-13	7	6.95	4.38	6.95
11	22 建房 F1	深交所	公募	2022-06-01	2025-06-06	2028-06-06	6	6.00	3.40	6.00
12	20 建房 01	上交所	公募	2020-06-18	2025-06-23	2027-06-23	7	7.00	4.15	7.00
13	19 建房 05	上交所	公募	2019-08-28	2024-09-02	2026-09-02	7	10.00	4.18	0.80
14	19 建房 04	上交所	公募	2019-08-06	2022-08-08	2025-08-08	6	5.00	3.71	0.70
15	19 建房 03	上交所	公募	2019-08-06	2024-08-08	2026-08-08	7	5.00	2.35	0.25
16	19 建房 02	上交所	公募	2019-07-04	2022-07-11	2025-07-09	6	10.00	3.80	6.40
17	19 建房 01	上交所	公募	2019-07-04	2024-07-09	2026-07-09	7	10.00	2.40	1.40
公司债券小计		-	-	-	-	-	-	122.90	-	92.45
18	25 建发地产 MTN002	银行间	公募	2025-02-19	2028-02-20	2031-02-20	6	7.00	2.78	7.00

19	25 建发地产 MTN001A	银行间	公募	2025-01-14	2028-01-15	2031-01-15	6	12.00	2.55	12.00
20	25 建发地产 MTN001B	银行间	公募	2025-01-14	2030-01-15	2033-01-15	8	2.00	3.00	2.00
21	24 建发地产 MTN003	银行间	公募	2024-12-12	2027-12-13	2030-12-13	6	10.00	2.57	10.00
22	24 建发地产 MTN002	银行间	公募	2024-03-04	2027-03-05	2030-03-05	6	10.00	2.95	10.00
23	24 建发地产 MTN001	银行间	公募	2024-01-18	2027-01-22	2030-01-22	6	10.00	3.44	10.00
24	23 建发地产 MTN001	银行间	公募	2023-03-13	2028-03-15	2030-03-15	7	10.00	4.45	10.00
25	22 建发地产 MTN003B	银行间	公募	2022-03-25	2027-03-29	2029-03-29	7	5.00	4.60	5.00
26	22 建发地产 MTN001B(并购)	银行间	公募	2022-01-24	2027-01-26	2029-01-26	7	4.00	4.50	4.00
27	22 建发地产 MTN005	银行间	公募	2022-07-15	2025-07-18	2028-07-18	6	10.00	3.60	10.00
28	22 建发地产 MTN004	银行间	公募	2022-06-14	2025-06-16	2028-06-16	6	6.50	3.49	6.50
29	22 建发地产 MTN002B(并购)	银行间	公募	2022-02-21	-	2027-02-23	5	5.00	4.48	5.00
30	21 建发地产 PPN003	银行间	私募	2021-12-22	2024-12-24	2026-12-24	5	5.00	3.98	5.00
31	21 建发地产 MTN005	银行间	公募	2021-11-18	-	2026-11-22	5	4.40	5.00	4.40
32	21 建发地产 MTN004	银行间	公募	2021-05-26	-	2026-05-28	5	3.00	4.50	3.00
33	21 建发地产 MTN003	银行间	公募	2021-04-30	-	2026-05-06	5	10.00	4.64	10.00
34	21 建发地产 MTN002	银行间	公募	2021-04-14	-	2026-04-16	5	5.00	4.65	5.00

35	21 建发地产 MTN001	银行间	公募	2021-03-24	-	2026-03-26	5	5.10	4.88	5.10
36	21 建发地产 PPN001	银行间	私募	2021-02-26	2024-03-02	2026-03-02	5	4.20	4.38	0.10
37	20 建发地产 MTN005	银行间	公募	2020-10-19	-	2025-10-21	5	7.00	4.46	7.00
38	20 建发地产 PPN004	银行间	私募	2020-10-13	-	2025-10-14	5	3.00	4.70	3.00
39	20 建发地产 MTN004	银行间	公募	2020-09-01	-	2025-09-03	5	7.00	4.49	7.00
40	20 建发地产 MTN003	银行间	公募	2020-07-29	-	2025-07-30	5	8.00	4.30	8.00
41	20 建发地产 MTN002	银行间	公募	2020-06-15	-	2025-06-17	5	5.00	4.19	5.00
42	20 建发地产 MTN001	银行间	公募	2020-05-20	-	2025-05-22	5	10.00	3.88	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	-	168.20	-	164.10
43	23 建房债 02	上交所+银 行间	公募	2023-11-21	2028-11-23	2033-11-23	9	9.00	4.08	9.00
44	23 建房债 01	上交所+银 行间	公募	2023-04-25	2028-04-27	2033-04-27	10	10.00	4.12	10.00
45	22 建房债 02	上交所+银 行间	公募	2022-06-23	2027-06-27	2032-06-27	10	10.00	4.45	10.00
46	22 建房债 01	上交所+银 行间	公募	2022-04-26	2027-04-28	2032-04-28	10	10.00	4.42	10.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	-	39.00	-	39.00
47	悦享 01 优	上交所	私募	2022-09-02	-	2040-08-31	18	10.44	3.45	10.11
48	悦享 01 次	上交所	私募	2022-09-02	-	2040-08-31	18	0.01	-	0.01
其他小计		-	-	-	-	-	-	10.45	-	10.12
合计		-	-	-	-	-	-	340.55	-	305.67

（六）发行人及重要子公司失信情况

发行人及重要子公司与主要客户发生业务往来时，均严格执行相关的业务约定，严格按照合同执行，近三年及一期无严重违约事项发生。

（七）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人累计公开发行公司债券余额 92.45 亿元，最近一期末净资产 1,179.83 亿元。

假设本期债券规模 5.90 亿元，若本期债券全部发行完毕，发行人累计公开发行公司债券余额为 98.45 亿元，占发行人最近一期末净资产的比例为 8.34%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日开始施行的《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。对于本期债券在证券交易所进行的交易，尚无明确规定应对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

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。

一、信息披露管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

按照本制度规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组

织起草公告文稿，依法进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过2个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

资金中心是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

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其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

临时公告文稿由资金中心负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- （1）有关责任人制作信息披露文件；
- （2）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- （3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- （4）信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- （5）信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- （6）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

公司下属子公司发生的事项属于本制度第十八条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照本制度的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本制度的规定履行信息披露义务。

公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

二、投资者关系管理的制度安排

公司及其他信息披露义务人在披露信息时应遵循真实、准确、完整、及时的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在公告前不得透露和泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

信息披露义务人依法披露的信息应当同时向全体投资者披露，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露。公司在境内和境外市场同时发行债券的，信息披露义务人在其他市场披露的与公司有关的信息，应当同时在交易所披露。

三、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起四个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起二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深圳证券交易所相关定期报告编制要求。

四、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、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深圳证券交易所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划和保障措施

(一) 发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。

2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 3,376,651.17 万元、5,593,635.52 万元、5,966,547.30 万元和 5,940,284.48 万元，发行人货币资金余额充足，为本期债券的还本付息提供了有力保障。

截至 2025 年 3 月末，发行人在多家银行获得授信总额 1,762.91 亿元，已使用额度 800.50 亿元，尚未使用 962.41 亿元。发行人可用银行授信额度为本期债券还本付息提供一定的流动性支持。

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。

2、为便于本期债券持有人及受托管理人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，根据上述约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证。

3、发行人承诺在债券存续期内及本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本

期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人承诺在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事、监事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

6、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“（一）发行人偿债保障措施承诺”约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“（二）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、发行人偿债保障措施承诺”第三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。

二、违约事项及纠纷解决机制

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 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），但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

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。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

协商变更履行方式。本期债券构成本节第一条第 5 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。

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。

（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、债券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所在地区人民法院提起诉讼。

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。

三、持有人会议规则

本次债券的债券持有人会议规则的全文内容如下：

“第一章 总则

1.1 为规范建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（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、规范性文件及深圳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/挂牌期间，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《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称《募集说明书》）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行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 本期债券存续期间，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：

（一）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1.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）；
- 2.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- 3.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- 4.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- 5.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。

（二）拟修改债券持有人会议规则；

（三）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）；

（四）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：

- 1.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- 2.发行人已经或预计不能按期支付除本期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，且可能导致本期债券发生违约的；
- 3.发行人合并报表范围内的重要子公司（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，且可能导致本期债券发生违约的；
- 4.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（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;

5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(五) 发行人提出重大债务重组方案的;

(六) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则、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。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

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, 出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本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, 提出符合本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。

第二节 议案的提出与修改

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本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时限要求。

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本规则第 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本规则第 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。

第三节会议的通知、变更及取消

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本规则第 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、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，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本规则第 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 因出席人数未达到本规则第 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。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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，本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本规则第 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本规则第 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本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。

第二节 债券持有人会议的表决

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：

（一）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；

（二）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；

（三）债券清偿义务承继方；

（四）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 发生本规则第 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。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 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：

- （一）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- （二）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；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）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；
- （六）拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第（一）至（五）项目的；
- （七）拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 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。本规则另有约定的，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本规则第 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本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。

第五章 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本规则第 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 按照本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本规则第 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。

第六章 特别约定

第一节关于表决机制的特别约定

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。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 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，本规则另有约定的从其约定：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）债券募集说明书、本规则、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；

（五）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见案内容的；

（六）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。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条（一）项至（三）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本规则第 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 发生本规则第 6.2.1 条（四）项至（六）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本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本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 本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，均以本规则的约定为准。

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所在地区人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

四、受托管理人

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”或“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；发行人同意聘任兴业证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

“鉴于：

1、甲方是依法设立有效存续的有限责任公司，拟在中国境内面向专业投资者公开发行不超过 40.00 亿元的公司债券（以下简称本期债券；若债券分期发行，每一期均适用本协议。）；

2、乙方系依法成立且有效存续的股份有限公司，具备担任本期债券受托管理人的资格和能力；

3、为保障债券持有人权益，甲方聘任乙方担任本期债券的受托管理人，乙方愿意接受聘任并接受债券持有人的委托；

4、本期债券募集说明书（以下简称募集说明书）已经明确约定，投资者认购或持有本期债券将被视为接受本协议，并同意委托兴业证券股份有限公司担任受托管理人。

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，就本期债券受托管理人聘任及委托事宜，签订本协议。

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”、“本期债券”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发行的总额不超过 40.00 亿元（含 40.00 亿元）的建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券；若涉及分期发行，指按照募集说明书约定分期发行的每一期债券。

“工作日”指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）。

“募集说明书”指发行人根据有关法律为发行本期债券而签署的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》。

“协议”指本协议以及对本协议不时补充或修订的补充协议。

“《债券持有人会议规则》”指兴业证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人与发行人制订的《建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。

“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”指在中国证券登记结算有限责任公司或中央国债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期债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

“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，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，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 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 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。

3.3 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。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议，

由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期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及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否

存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

3.6 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。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在二个交易日内书面通知乙方，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）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（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）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）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，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，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前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。

3.8 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。

3.9 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。

3.10 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）前二十个交易日前，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。

3.11 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。

本期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）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离；

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。

3.12 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、由增信主体（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。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 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【姓名：张颜青，职务：财务总监/信息披露事务负责人，联系方式：0592-2263366】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，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17 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。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

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。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 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。

3.20 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，按照每季度一次频率查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，但募集资金已按约定使用完毕的除外。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认

意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、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 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体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、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（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，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、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主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 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，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，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。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 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、银行间交易市场等机构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。

4.7 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。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求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。

4.9 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。

4.10 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。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期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。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，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。

4.12 本期债券存续期内，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。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期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，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体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。

乙方因参加债券持有人会议、以自己名义代表债券持有人申请财产保全、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申请财产保全、提起、参加民事诉讼、仲裁、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。

4.16 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，维护本期债券持有人权益。

4.17 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本期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。

4.18 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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

4.19 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。

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。

本次债券的投资者保护机制设置“甲方偿债保障措施承诺”和“救济措施”：甲方承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于甲方货币资金和可用银行授信额度。甲方承诺，在本次债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%。同时，投资者保护机制中针对甲方违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。

4.20 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。

4.21 乙方有权依据本协议的约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为本次项目每一期债券的实际发行总额×0.01%，具体计算公式如下：乙方获得的受托管理报酬=每一期的实际发行总额×0.01%。甲方应在本次项目每一期债

券发行期限届满后第五个工作日内，向乙方指定的银行账户划付乙方应收取的受托管理报酬。

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，对债券存续期超过一年的，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本期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）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 本期债券存续期内，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交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （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）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）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。在本期债券存续期间，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）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；

（二）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；

（三）受托管理人应按照中国证监会和证券交易所、银行间交易市场等机构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。

在乙方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。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下情形构成本协议和本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照本期债券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），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发本次债券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）本次债券未到期，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）发行人违反本协议或本次债券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）发行人违反本协议或本次债券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。

10.3 上述违约事件发生时，甲方应当按照本次债券募集说明书的约定承担相应的违约责任。

10.4 如发行人、受托管理人与债券持有人因本次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，以本次债券募集说明书相关约定为准。

10.5 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目

的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，受托管理人承担相应的责任。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。但若发行人有过错的或违反本协议、违反相关法律法规而造成，发行人承担相应的责任。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾地区法律）并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向本次债券的交易所所在地区人民法院提起诉讼

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签署并加盖双方单位公章后，自本次债券成功发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 发生下列情况时，本协议终止：

- （一）按照本协议第七条的规定变更债券受托管理人；
- （二）本次债券存续期届满，甲方依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿付本期债券本息；
- （三）通过其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；
- （四）甲方未能依照本期债券募集说明书的约定，按期足额偿还本期债券本息。乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本次债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本次债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

12.4 如本期债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本协议约定为准。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼

甲方收件人：吴伟强、郑捷、黄珂

甲方传真：0592-2263366

乙方通讯地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

乙方收件人：张光晶、张振华、方宁舟，陈博檣

乙方传真：021-38565900

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在

本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3 本协议正本一式肆份，甲方、乙方各执【壹】份，其余【贰】份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行有关机构

（一）发行人：建发房地产集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

法定代表人：赵呈闽

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

信息披露经办人员：郑捷

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系电话：021-68982502

传真：021-38565905

有关经办人员：张光晶、张振华、陈博樯、方宁舟

（三）联席主承销商：华福证券有限责任公司

住所：福建省福州市鼓楼区鼓屏路 27 号 1#楼 3 层、4 层、5 层

法定代表人：苏军良

联系电话：0591-87856503

传真：0591-87827350

有关经办人员：刘华志、卢熠、谢东霖、李锦强、何琛

（四）律师事务所：福建天衡联合律师事务所

住所：福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-17 层

事务所负责人：孙卫星

联系电话：0592-5883666

传真：0592-5881668

有关经办人员：曾招文、黄臻臻、廖明骐

（五）会计师事务所：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

事务所负责人：肖厚发、刘维

联系电话：0592-2218833

传真：0592-2217555

有关经办人员：杜宝娟

（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

法定代表人：汪有为

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

（七）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

理事长：沙雁

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083275

二、发行人与本期债券发行有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年 3 月末，本期债券主承销商兴业证券股份有限公司母公司自营户持有发行人股东建发股份（600153.SH）112,943 股，持有发行人子公司建发合诚

（603909.SH）9,051 股。

除上述情况外，发行人与本期债券发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十二节 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。

公司法定代表人或其授权代表人：



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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


赵呈闽


建发房地产集团有限公司
2018年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



许晓曦



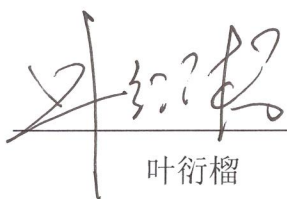
建发房地产集团有限公司

2018 年 6 月 11 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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


叶衍榴

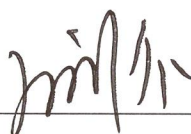
建发房地产集团有限公司

2015年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



王文怀



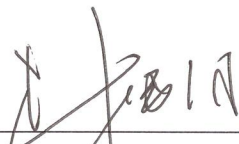
建发房地产集团有限公司

2018年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


林伟国


建发房地产集团有限公司
2015年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：


乔海侠

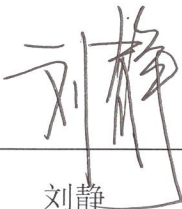
建发房地产集团有限公司

2015年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


刘静



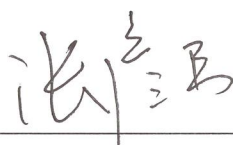
建发房地产集团有限公司

2023年6月11日

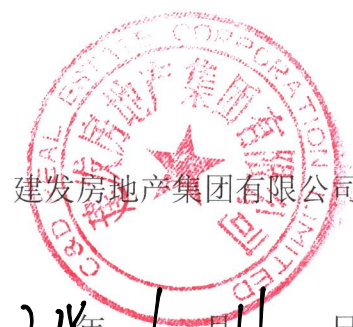
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



张颜青



建发房地产集团有限公司

2015年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


曹馨予



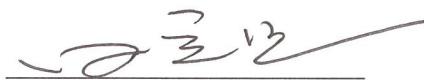
建发房地产集团有限公司

2015 年 6 月 11 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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



田美坦



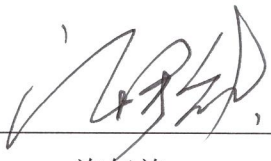
建发房地产集团有限公司

2018年6月11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、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

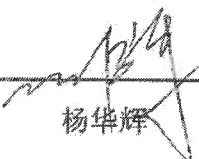

许伊旋


建发房地产集团有限公司
2018年6月11日

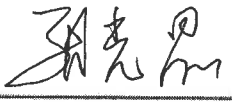
主承销商声明

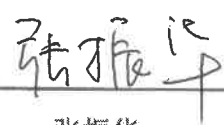
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：


杨华辉

项目负责人：


张光晶


张振华



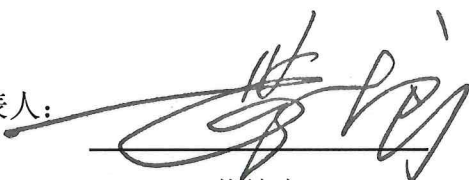
主承销商：兴业证券股份有限公司

2018年6月11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。

公司法定代表人或其授权代表人：


黄德良

项目负责人：


刘华志

主承销商：华福证券有限责任公司



2015年6月11日

华福证券有限责任公司文件



授权人：苏军良

职务：董事长(法定代表人)

被授权人：黄德良

职务：总裁

授权事项：

除法律法规等明确规定必须由企业法定代表人签署的材料外，授权总裁签署

一、财富业务¹、信用业务²、股权激励行权融资业务涉及的协议、申报文件及其他材料。

二、权益类证券及其衍生品投资业务、场外衍生品交易业务、固定收益类及其衍生品投资业务、做市业务、投顾委外业务相关的协议、申报文件及其他材料。

三、销售交易业务涉及的协议、投标文件及其他材料。

四、投资银行业务涉及的协议、申报文件及其他材料。

五、托管部公开或非公开募集证券投资基金托管业务相关的合同文本及其附件、协议或其他材料。

¹ 财富业务：证券经纪业务；销售金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；机构经纪业务；投资顾问业务；柜台市场业务（OTC）等。

² 信用业务：融资融券业务；转融通业务；约定购回式证券交易业务；股票质押式回购交易业务；期权经纪业务等。

六、证券投资咨询业务（发布证券研究报告）及其相关服务协议、合同及其他材料。

七、银行理财产品投资业务、公募基金产品投资业务、信托计划及资产管理计划投资业务、资产证券化产品投资业务相关的协议（含开户材料）、合同及其他材料。

授权期限：本授权书签发之日起至 2026 年 4 月 30 日止。

授权人：



被授权人：



签发时间：2025 年 4 月 30 日

发行人律师声明

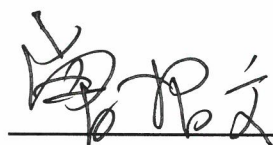
本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



孙卫星

签字律师：



曾招文



黄臻臻

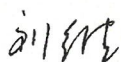
福建天衡联合律师事务所



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募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

会计师事务所负责人：



刘维

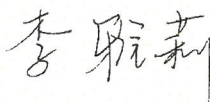
签字注册会计师：



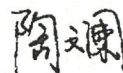
张立贺



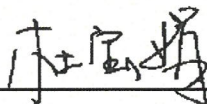
李仕谦



李雅莉



陶斓



杜宝娟

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年02月11日



第十三节 备查文件

一、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最新一期财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 律师事务所出具的法律意见书；
- (四) 资信评级有限公司出具的资信评级报告；
- (五) 《债券持有人会议规则》；
- (六) 《债券受托管理协议》；
- (七) 中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书、上述备查文件，或访问深交所网站查阅募集说明书。

如对募集说明书、上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、备查文件查阅地点

发行人：建发房地产集团有限公司

法定代表人：赵呈闽

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼

办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 39 楼

联系人：张颜青、吴伟强

联系电话：0592-2263366

传真：0592-2263366

牵头主承销商：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼

联系人：张光晶、张振华、陈博樯、方宁舟

联系电话：021-68982502

传真：021-38565905

三、备查文件查询网站

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书、上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn）查阅募集说明书。