



## 联发集团有限公司

(住所：厦门市湖里区湖里大道31号)

# 2023年面向专业机构投资者公开发行 公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	不超过 40 亿元（含 40 亿元）
本期发行金额	不超过 15 亿元（含 15 亿元）
增信情况	由厦门建发股份有限公司提供无条件不可撤销的 连带责任保证担保
发行人	联发集团有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人及簿记管理人：招商证券股份有限公司



(住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

联席主承销商：中银国际证券股份有限公司



(住所：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层)

签署日期：2023年 3 月 15 日

## 声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、发行人主体提示

#### （一）经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的经营活动现金流量净额分别为-672,332.43 万元、511,895.75 万元、-451,826.95 万元和 219,938.43 万元，近三年经营活动产生的现金流量净额波动较大。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

近几年来，随着发行人经营规模的日益扩大，发行人经营活动产生的现金流入逐年增加。2020 年度因售房款回笼大幅增加，支付土地价款有所减少，当年经营活动现金流为净流入；2019 年度及 2021 年度均为经营性现金流净流出，主要是由于发行人近年来房地产项目投入扩大，购置土地和前期工程等资金支出较大所致。近年来发行人保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若发行人的经营活动现金流净额持续下降，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响。

#### （二）为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人提供的阶段性担保债务金额为 297.50 亿元。尽管发行人历史上代偿的金额较小，代偿率极低，且购房人的抵押物价值足以覆盖其按揭贷款，但不排除在担保期内，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，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

### （三）土地储备的风险

发行人目前的土地储备能够满足未来几年的项目开发需要，但根据国家对于建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费用甚至无偿交回土地使用权的风险。

发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，可能使发行人面临土地储备不足的情形，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。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短，若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

### （四）房地产宏观调控风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（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本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式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《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》

等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

## （二）增信措施具体安排及担保人不能履行担保责任的风险

本期债券由厦门建发股份有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，如果厦门建发股份有限公司出现经营上或管理上的问题导致担保能力下降，将会对本期债券的本息兑付产生一定影响。

## （三）本期债券的特殊条款

本期债券分为两个品种，其中：品种一为 6 年期固定利率债券，附第 2 年末、第 4 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 6 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 2 年末、第 4 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 2 个、第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 2 年、第 4 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 2 个、第 4 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人在第 2 年末不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 3、4、5、6 年存续，若发行人在第 4 年末不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 5、6 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 3 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一

起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 4、5、6 年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末、第 4 年末调整后 4 年、后 2 年的票面利率，发行人将于第 2 个、第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整后 3 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 2 个、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

#### （四）投资者保护机制

本期债券设置投资者保护机制，涉及发行人偿债保障措施承诺、交叉保护承诺，具体请见“第十节 投资者保护机制”。截至本募集说明书出具之日，发行人存续的债券 22 联发 03、22 联发 01 设置偿债保障措施承诺、交叉保护承诺；23 联发集 MTN001、23 联发集 MTN002、22 联发集 MTN002、22 联发集 MTN001、21 联发集 MTN002、21 联发集 MTN001、20 联发集 MTN003、20 联发集 MTN002、20 联发集 MTN001、20 联发 PPN001、19 联发 PPN003 均设置交叉保护条款及财务指标承诺。如未来发行人经营状况、财务指标等发生变化，

可能触发约定情形，进而启动投资者保护机制，提醒投资者注意。

### **（五）本期债券评级**

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，担保人主体信用评级为 AAA，本期债券债项评级 AAA，评级展望为稳定。评级报告中对公司存在一定资本支出压力、地产业务毛利率下滑明显，盈利能力有所下降、关注三线及以下城市项目去化及跌价风险、公司资产受限比例较高，所有者权益稳定性较弱的风险进行提示。评级机构将在本次债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 2 个月内发布跟踪评级报告。

### **（六）质押式回购安排**

发行人主体评级 AA+，本期债券评级 AAA，符合质押式回购交易的基本条件。本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## 目 录

<b>重大事项提示</b> .....	<b>2</b>
一、发行人主体提示 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	3
<b>释 义</b> .....	<b>11</b>
<b>第一节 风险提示及说明</b> .....	<b>14</b>
一、发行人的相关风险 .....	14
二、本期债券的投资风险 .....	28
<b>第二节 发行概况</b> .....	<b>30</b>
一、本期发行的基本情况 .....	30
二、本期债券的特殊发行条款 .....	33
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	33
<b>第三节 募集资金运用</b> .....	<b>36</b>
一、本期债券的募集资金规模 .....	36
二、本期债券募集资金的使用计划 .....	36
三、募集资金的现金管理 .....	37
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	37
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	37
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	38
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	38
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	39
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	<b>40</b>
一、发行人概况 .....	40
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	40
三、发行人的股权结构 .....	43



四、发行人的重要权益投资情况 .....	45
五、发行人的治理结构等情况 .....	51
六、发行人的董监高情况 .....	60
七、发行人主营业务情况 .....	63
八、发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚情况 .....	115
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况 .....	116
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>117</b>
一、会计政策、会计估计变更及会计差错更正对财务报表的影响 .....	117
二、合并报表范围的变化 .....	122
三、公司报告期内合并及母公司财务报表 .....	133
四、财务数据和财务指标情况 .....	140
五、管理层讨论与分析 .....	141
六、公司有息负债情况 .....	175
七、关联方及关联交易 .....	178
八、重大或有事项或承诺事项 .....	196
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	197
<b>第六节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>200</b>
一、发行人信用评级情况 .....	200
二、发行人其他信用情况 .....	201
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>204</b>
一、担保人基本情况 .....	204
二、历史沿革 .....	204
三、控股股东与实际控制人 .....	206
四、公司独立性 .....	209
五、重要权益投资情况 .....	210

六、公司治理情况 .....	220
七、董事会、监事会、高级管理人员和员工情况 .....	234
八、担保人业务情况 .....	238
九、在建、拟建工程 .....	294
十、担保人战略目标及投资计划 .....	294
十一、担保人行业地位 .....	296
十二、担保人行业状况及竞争优势 .....	297
十三、其他经营事项 .....	300
十四、担保人主要财务情况 .....	300
十五、担保人资信状况 .....	375
十六、担保函的主要内容 .....	378
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>380</b>
一、投资者所缴纳的税项 .....	380
二、声明 .....	381
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>382</b>
一、未公开信息的传递、审核、披露流程 .....	382
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 .....	382
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 .....	383
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程 .....	383
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度 .....	386
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>388</b>
一、发行人偿债保障措施承诺 .....	388
二、交叉保护承诺 .....	389
三、救济措施 .....	390

四、违约事项及纠纷解决机制 .....	390
五、持有人会议规则 .....	392
六、受托管理人 .....	409
<b>第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系 .....</b>	<b>428</b>
一、本期发行的有关机构 .....	428
二、发行人与本期债券的有关机构、人员的利害关系 .....	431
<b>第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>432</b>
<b>第十三节 备查文件 .....</b>	<b>452</b>
一、备查文件内容 .....	452
二、备查文件查阅地点及查询网址 .....	452

## 释 义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

联发集团/公司/发行人	指	联发集团有限公司，公司可指联发集团有限公司、厦门建发股份有限公司，根据内容所在章节确认
本次债券	指	指发行人本次公开发行的规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）的“联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	公司为发行本期公司债并向投资者披露发行相关信息而制作的《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
主承销商	指	招商证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人	指	招商证券股份有限公司
联席主承销商	指	中银国际证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
集中簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
信息披露义务人	指	发行人、受托管理人、资信评级机构（如有）等根据相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定对市场公众具有信息披露义务的机构
承销团	指	主承销商为本期发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本期发行签订的《联发集团有限公司 2022 年公司债承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的

		本期债券全部自行购入的承销方式
登记结算机构、债券登记机构、债券托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
人民银行	指	中国人民银行
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
法定节假日/休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上交所的营业日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
董事会	指	联发集团有限公司董事会
股东	指	联发集团有限公司股东
《债券受托管理协议》	指	《联发集团有限公司（债券发行人）与招商证券股份有限公司（债券受托管理人）关于联发集团有限公司公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》
《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》（中国证券监督管理委员会令第 180 号）
《公司章程》	指	《联发集团有限公司章程》
企业会计准则	指	中国财政部于 2006 年 2 月 16 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定
阶段性担保	指	房地产企业按照房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止
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
近三年/报告期	指	2019年、2020年、2021年

近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-9月
--------	---	-----------------------------

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，该等差异系因四舍五入所致。

## 第一节 风险提示及说明

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

### 一、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的负债总额分别为 6,738,684.53 万元、7,616,104.16 万元、9,783,322.83 万元和 10,602,027.64 万元，2020 年末和 2021 年末负债总额较上一年末分别增加 877,419.63 万元和 2,167,218.67 万元，增幅分别为 13.02%和 28.46%。截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 78.42%、79.00%、75.46%和 76.34%。报告期内，公司的负债总额呈现逐年增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应应付账款和预收账款等商业信用占款增长较快，同时融资规模有所增加。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

##### 2、毛利率波动的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的毛利润分别为 388,012.36 万元、278,576.73 万元、252,485.10 万元和 109,614.18 万元，毛利率为 18.88%、11.65%、9.25%和 8.69%，毛利率呈现下降趋势，主要由于新取得土地成本大幅度上升，以及原材料和人工成本的上涨的影响。由于房地产市场的变化，若发行人的毛利率在未来出现进一步下降，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

##### 3、存货规模较大及跌价的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的存货账面价值分别为 5,725,422.83 万元、6,050,527.23 万元、8,339,604.46 万元和 9,023,847.18 万元，占流动资产的

比重分别为 75.16%、70.35%、70.66%和 70.83%，是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及库存商品。报告期内公司存货账面价值呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加投入较多所致。

公司存货的变现能力将直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

#### 4、经营性净现金流大幅下降的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的经营活动现金流量净额分别为-672,332.43 万元、511,895.75 万元、-451,826.95 万元和 219,938.43 万元，近三年经营活动产生的现金流量净额波动较大。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若公司的经营活动现金流量波动较大，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响。

近几年来，随着发行人经营规模的日益扩大，发行人经营活动产生的现金流入逐年增加。2020 年度因售房款回笼大幅增加，支付土地价款有所减少，当年经营活动现金流为净流入；2019 年度及 2021 年度均为经营性现金流净流出，主要是由于发行人近年来房地产项目投入扩大，购置土地和前期工程等资金支出较大所致。近年来发行人保持了一定的项目拓展及开工力度，未来若发行人的经营活动现金流净额持续下降，将在一定程度上对发行人的正常经营及财务状况构成不利影响。

#### 5、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在办理完毕房屋抵押登记备案手续后解除。



截至 2022 年 9 月 30 日，发行人提供的阶段性担保债务金额为 297.50 亿元。尽管发行人历史上代偿的金额较小，代偿率极低，且购房人的抵押物价值足以覆盖其按揭贷款，但不排除在担保期内，**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，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。**

#### **6、未来存在较大规模资本支出的风险**

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业，公司未来三年预计投资支出 212.20 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，公司土地储备的总权益建筑面积达到 125.35 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则**公司未来经营目标的实现将受到一定程度的影响，并可能存在一定外部融资压力。**

#### **7、受限资产规模较大的风险**

公司的所有权受限资产主要系为开具承兑汇票等缴纳的保证金和为借款设定的担保资产，主要包括货币资金、存货、投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。截至 2022 年 9 月 30 日，公司受限资产的账面价值合计 2,672,292.66 万元，占当期期末资产总额的比重为 19.24%，占当期期末净资产总额的比重为 81.32%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本息违约偿付的情形，**但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。**

#### **8、受限资金的风险**

2022 年 9 月末发行人货币资金中受限资金的金额为 92,454.67 万元，占货币资金总额的比重为 5.94%，主要为不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、按揭贷款保证金、经营贷款保证金、项目施工保证金、预售保证金等。虽然发行人受限资金主要是因为发行人业务模式和行业监管的要求，但如果发行人受限货币资金持续增加，**将可能对发行人未来的偿债能力产生不利**

影响。

#### 9、应收账款波动较大的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的应收账款净额分别为 61,216.68 万元、50,977.61 万元、53,058.92 万元及 46,422.02 万元，在流动资产中的占比分别为 0.80%、0.59%、0.45%和 0.36%，近三年应收账款净额波动下降。如果未来房地产政策、宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致客户财务状况恶化，应收账款的回收难度加大，将对发行人的经营及业绩水平造成不利影响。

#### 10、投资性房地产存在公允价值变动风险

发行人自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 507,283.59 万元，占总资产的比例为 3.65%，金额相对较大。发行人以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

鉴于近年房地产特别是厦门市场房地产价格（或租金现值）较发行人取得投资性房地产时的价格仍相对较高。但如未来房地产市场出现较大波动，发行人持有的投资性房地产可能出现公允价值变动损失，并影响其盈利能力，发行人存在一定的投资性房地产公允价值变动风险。

#### 11、长期借款到期较为集中的风险

截至 2022 年 9 月末，公司有息债务余额为 3,630,090.46 万元。截至 2022 年 9 月末，公司将于 1 年以上到期的有息债务为 2,639,713.43 万元，占比 72.72%，公司长期借款集中还款压力较大。虽然公司外部融资渠道顺畅，房地产项目预期能产生足够的现金流兑付债务本息，但是如果未来公司流动性恶化，可能面临因债务集中到期而无法偿付的风险。

#### 12、未分配利润占比较大的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 720,122.71 万元、758,701.72 万元、815,167.62 万元和 820,777.57 万元，占所有者权益的比重

分别为 38.84%、37.47%、25.62%和 24.98%。发行人近期无大规模利润分配计划，未分配利润占比较大。虽然发行人存在未分配利润占比较大的风险，但是未来发行人出现突然将未分配利润进行分配造成净资产大幅下降的情况的可能性极低。

### 13、再融资风险

随着发行人经营规模逐年增长，发行人需通过金融机构、债券市场等方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了长期稳定的合作关系，截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 170.70 亿元的未使用授信额度，融资渠道较为通畅。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设所需资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

### 14、合并范围变化频繁的风险

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。随着发行人业务发展需要，发行人未来合并范围可能还将不断变动，发行人面临合并范围变化频繁的风险。

### 15、短期偿债压力风险

发行人的短期债务包括短期借款及一年内到期的非流动负债。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期债务期末余额分别为 620,217.54 万元、554,809.05 万元、624,104.93 万元和 990,377.03 万元，短期债务占有息负债的比例分别为 23.68%、19.28%、16.58%和 27.28%。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仍较大，依然面临一定的短期偿债压力。

### 16、海外业务汇率风险

发行人目前绝大部分业务仍然在中国境内经营，多数以人民币结算，2016 年开始探索海外市场，并取得澳大利亚悉尼北优质地块一宗，后又陆续取得二

宗澳大利亚悉尼地块。发行人海外业务主要以澳币进行结算，汇率波动可能对发行人未来海外业务的发展造成一定影响。

### 17、投资收益占营业利润比重较大的风险

近三年，发行人投资收益占当期营业利润的比重分别为 21.44%、55.19%及 86.83%，其中处置长期股权投资产生的投资收益占当期营业利润的比重分别为 6.34%、36.23%及 79.17%，2021 年度，发行人投资收益占营业利润的比重较大，未来若发行人长期股权投资经营状况不佳，可能对发行人盈利能力产生一定的不利影响。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济周期波动风险

发行人主营的房地产业务与宏观经济周期有较直接的关联。2021 年我国宏观经济局面纷繁复杂，三期叠加：全球经济政策传导失效低速恢复期、我国疫情后首个完整年度低基数下高速增长时期、以及更为重要的“双循环”+“十四五规划”元年，居民可支配收入水平、收入预期和支付能力有可能出现变化，影响消费信心和消费意向。这一方面变化将加剧商品房价格下行的预期，影响发行人商品房销售单价和面积，对发行人主营业务收入产生影响。

### 2、市场风险

发行人的房地产销售业务主要集中于厦门、南昌、南宁、重庆、桂林等二线城市。近年来，随着房地产市场的发展以及房地产行业调控的持续推进，国内房地产市场出现了明显的分化。三四线城市的房地产市场增长趋势放缓，一二线城市同样受到一些影响，但整体发展情况好于三四线城市。目前，三四线城市普遍出现了库存压力大，购买力不足，房价下跌等现象。在房地产市场较为低迷的时期，公司通过精准的客户定位、积极的营销和高效的执行，使得公司的房地产销售业务整体毛利率保持稳定的水平，在一定程度上缓解了经济形势的变化和区域房地产市场的波动对公司经营的影响。但是，宏观经济形势的持续变化及区域房地产市场的波动，可能会给二线城市的房地产市场降温，从而将给公司经营带来一定的风险。

### 3、项目开发风险

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

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

此外，近年来发行人增加与合作方共同开发项目，发行人少数股东权益增加，发行人近三年及一期末少数股东权益分别为 621,122.12 万元、902,828.00 万元、1,931,149.23 万元及 1,929,994.60 万元，呈增长趋势。发行人部分合作者存在债务违约风险，提示关注可能因合作方或项目公司经营不善，所有者权益受损的风险。

### 4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分物业的项目施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，从而影响公司声誉及正常经营。

### 5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销

售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

## 6、土地储备的风险

发行人目前的土地储备能够满足未来几年的项目开发需要，但根据国家对于建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费用甚至无偿交回土地使用权的风险。

发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，可能使发行人面临土地储备不足的情形，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。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短，若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

## 7、原材料价格波动的风险

发行人房地产业务主要原材料为土地和建材，土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格水涨船高，虽然发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨，将会增加发行人获取项目的成本，加大项目的开发经营风险。同时，钢材、水泥等主要施工用料进入波动期，劳动力成本持续上升，上述因素共同作用将进一步压缩发行人的盈利能力。

## 8、土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。土地等生产资料价格上涨为发行人带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成商品房价格的上涨。如果发行人以较高的价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致发行人资产减值并对其经营业绩造成重大不利影响。

## 9、工程质量的风险

发行人建立了相对完善的工程管理体系，能有效监控各投资项目工程进度、质量、安全及文明施工、竣工验收等环节。但在项目建设过程中，发行人有可

能因工程质量不合格、工程不能如期完成、经济合同纠纷等原因，发生后期赔偿等或有负债，从而将会增加公司的偿债负担。

#### 10、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响，由此将会使房地产行业出现较大的行业波动风险，为发行人的经营带来较大的不确定性。尽管作为国有房地产开发企业，发行人抵御行业风险的能力较强，但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

#### 11、突发事件引发的经营风险

发行人经营领域以房地产开发建设为主，易受到自然灾害、安全生产事故等突发事件的影响。虽然发行人已注意加强各项安全管理工作，但是如果由于不确定性因素导致突发灾害或事故发生，将对发行人生产经营活动产生不利影响。此外，如发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会、监事和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运行，从而对发行人的经营可能造成不利影响。公司注册地和主要业务经营地受新冠肺炎疫情影响及疫情发展存在不确定性，如果该地区疫情形势恶化或疫情受控制后秩序恢复缓慢，可能对公司正常经营带来一定的影响。

#### 12、海外房地产项目开发风险

发行人在澳大利亚悉尼拥有土地储备三宗，虽然投资金额较小，但海外业务易受到全球经济波动、当地政治环境、文化环境等影响，且发行人较少在海外开发房地产项目，缺乏对海外投资环境、投资项目的有效评估，此外，海外经营涉及诸多环节及当地房企的竞争，发行人海外房地产项目开发存在一定的风险。

#### 13、关联交易风险

发行人与其关联公司之间存在关联交易并对关联方在业务开展上提供关联担保，虽然发行人已有较为完善的内控体系，但是如果关联交易未能严格遵循

公平、公正、公开的原则进行或关联方出现经营困难，则可能会存在利用关联交易影响经营业绩、资金损失的风险。

#### 14、二三线城市土地储备较多的风险

发行人目前储备用地主要分布在厦门、武汉、重庆、杭州、南昌、南宁、桂林、柳州等新一线及二三线城市，虽然新一线及二三线城市取得土地成本较低，但是如若未来宏观经济恶化、居民购买力减弱、房地产政策变化等，二三线城市房地产市场可能将首当其冲，发行人可能面临房地产项目去库存压力较大的风险。

#### 15、部分项目土地成本较高的风险

2019 年以来发行人合计取得 57 个地块，其中两面针厂 P(2019)33 号地块、临空港经济开发区 P（2019）071 号地块、高新区 DAFJ2019030 号地块、顺德陈村 TD202026 号地块、九龙湖 DAEJ2020038 号、九龙湖 DAEJ2020039 号、翔安 2020XP16 号、芗城区西湖 2021P04 号地块、芗城区西湖 2021P05 号地块、新建区 DAK2021007 号的溢价率超过 50%，10 宗地块溢价率较高主要系起拍价较低，楼面成交价格较为合理，但是仍需关注企业后续竞拍土地溢价率过高风险。

### （三）管理风险

#### 1、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2022 年 9 月 30 日，公司共拥有 209 家子公司，业务涵盖房地产开发、物业管理、酒店、担保、贸易、投资以及销售代理等，子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。



## 2、跨区域管理风险

发行人目前在福建、广西、天津、江西、重庆、湖北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采取合资或合作的模式，可能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。

## 3、人力资源风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

## 4、自持物业所产生的管理风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值分别为 539,824.39 万元、525,146.19 万元、498,583.78 万元和 507,283.59 万元。自持商业物业需投入大量管理资源，发行人若未能有效协调商业物业与房地产开发业务关系，将有可能分散发行人管理资源，给经营带来风险。

## 5、在建工程及项目管理风险

房地产开发项目周期长，合作单位多，同时要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门监管，这对发行人的项目管理能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、

项目管理和组织不力等，均可能会导致项目难以如期完工，因此发行人面临一定的项目管理风险。

#### **6、资金监管风险**

发行人房地产项目开发资金来源包括各类借款及销售回款等，目前国内各地对于房地产商品房预售资金均有相应监管办法，以确保销售资金专款专用。发行人的各类借款的还款来源主要为房地产项目销售回款，因此一般实行房地产项目融资封闭管理，以防止资金挪用。若资金被挪用，发行人可能将受到行政处罚或被要求提前偿还借款，因此发行人存在资金监管风险。

#### **7、声誉风险**

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。若在网络或其他媒体上出现发行人在产品或服务上存在缺陷的负面新闻，可能会对发行人的声誉造成损害，发行人存在一定的声誉风险。

#### **8、人才流失的风险**

随着公司经营规模的扩大和经营区域的扩张，对发行人在人力资源保障方面提出了更高要求。发行人大力开展专业技术人员的继续教育和技能提升培训，推进多层次人才交流；加强年轻干部培养和后备干部储备，形成合理的人才梯队。发行人自身在同业市场地位也使公司内部人才成为同行业各房地产企业争夺的焦点，发行人如果不能吸引和留住高素质的人才，将在一定程度上制约公司的未来发展。

#### **9、突发事件引发的公司治理风险**

发行人拥有完善法人治理结构，内部控制制度健全。同时，针对董事长及其他公司管理层因突发事件引发的缺位情形，公司已建立应急选举方案，加强公司经营决策的稳健性，但仍不能完全排除由此引发一定的公司治理结构发生变化的风险。

#### **10、发行人未设监事会的风险**

根据相关法律法规及发行人现行有效公司章程，发行人作为外商投资企业未设监事会，目前设监事一名。监事会主要履行监督管理人员有无违反法律、法

规、公司章程及董事会决议的行为；检查公司业务，财务状况和查阅帐簿及其他会计资料；核对会计报告、营业报告和利润分配等职责。尽管发行人不设监事会并不违反相关法规规定，同时，公司各层面员工在日常经营中也能做到遵纪守法，秉公办事，但发行人未设监事会仍然可能对公司的日常管理带来一定风险。

#### （四）政策风险

##### 1、房地产宏观调控风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

##### 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、税收政策的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，发行人持有一定的投资性物业，若开征物业税可能会对公司业务造成一定影响。

#### 4、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。随着近年来环境影响力事件的频频出现，公众环保意识的普遍提升，相关主管部门对施工环境的检测力度趋强。不排除环保部门在未来几年颁布更加严格的环保法律、法规，由此增加的环保或其他费用支出将影响公司的盈利水平。

#### 5、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。若发行人触及房地产“三道红线”规定，可能对发行人的后续融资渠道及规模产生影响。

#### 6、限购政策风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国部分主要一、二线城市出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

#### 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。

## 8、海外房地产开发的政策风险

发行人的海外房地产开发业务可能会受到项目所在地政治、经济等政策调整的影响，同时我国政治、经济等政策的调整也可能对发行人海外业务的正常开展产生一定影响，进而影响公司的主营业务的收入利润。

### （五）与发行人相关的其他风险

#### 1、担保人不能履行担保责任的风险

本期债券由厦门建发股份有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保，如果厦门建发股份有限公司出现经营上、管理上或偿债水平下降等问题导致担保能力下降，将会对本期债券的本息兑付产生一定影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

### （二）流动性风险

本期债券将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将公司债变现，存在一定的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债券的按期足额兑付。

### （四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年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行为。在未来的业务经营中，发行人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，如因客观原因导致发行人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

发行人目前资信情况良好，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 AA+，评级展望稳定。发行人无法保证主体信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，本期债券的市场交易价格可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在上交所进行上市交易。

## 第二节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）本期发行的内部批准情况及注册情况

2022 年 2 月 28 日，发行人召开董事会并作出决议，同意发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

本公司于 2022 年 7 月 19 日获得中国证券监督管理委员会同意面向专业投资者发行面值不超过（含）40 亿元的公司债券的注册，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

#### （二）本期债券的主要条款

发行人全称：联发集团有限公司。

债券全称：联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册文件：发行人获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意联发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〔2022〕1560 号），注册规模为不超过 40 亿元。

发行金额：本期债券分为两个品种，两个品种合计发行规模不超过人民币 15 亿元（含人民币 15 亿元）。设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中：品种一为 6 年期固定利率债券，附第 2 年末、第 4 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 6 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，

单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 2 年/前 4 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 4 年/后 2 年票面利率为前 2 年/前 4 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 4 年/后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 4 年/后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 3 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2023 年【3】月【20】日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日期：品种一的付息日期为 2024 年至 2029 年每年的【3】月【20】日；如发行人在第 2 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至



2025 年每年的【3】月【20】日；如发行人在第 4 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2027 年每年的【3】月【20】日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的【3】月【20】日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2027 年每年的【3】月【20】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；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2024 年至 2029 年每年的【3】月【20】日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的【3】月【20】日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的【3】月【20】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；每次付息款项不另计利息）。

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

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

本金兑付日：品种一的兑付日期为 2029 年【3】月【20】日；如发行人在第 2 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年【3】月【20】日；如发行人在第 4 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2027 年【3】月【20】日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年【3】月【20】日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年【3】月【20】日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2029 年【3】月【20】日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年【3】月【20】日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年【3】月【20】日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由厦门建发股份有限公司提供连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

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，发行人主体信用评级为 AA+，担保人主体信用评级为 AAA，本期债券债项评级 AAA，评级展望为稳定。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

质押式回购安排：本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

本期债券设置发行人赎回选择权、票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

**（一）发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第 2 年末、第 4 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 2 个、第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 2 年、第 4 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 2 个、第 4 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机

构的相关规定办理。若发行人在第 2 年末不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 3、4、5、6 年存续，若发行人在第 4 年末不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 5、6 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 3 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 4、5、6 年存续。

**（二）发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末、第 4 年末调整后 4 年、后 2 年的票面利率，发行人将于第 2 个、第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整后 3 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**（三）投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 2 个、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2023 年【3】月【15】日。
- 2、发行首日：2023 年【3】月【17】日。
- 3、发行期限：2023 年【3】月【17】日至 2023 年【3】月【20】日。

#### （二）登记结算安排

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

#### （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2022】1560号），本期债券注册总额不超过 40 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

#### 二、本期债券募集资金的使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还公司有息债务等的具体金额或调整具体的募投项目。本次债券最终偿还回售公司债券本金不少于 15 亿元（含）。

本期债券募集资金不超过 15 亿元（含 15 亿元）拟用于偿还有息债务。拟偿还具体明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	借款人	债权人	期限	到期日	余额	利率	预计归还本金
1	柳州联泰置业有限公司	中行柳州	3	2024-1-5	1.92	4.84	1.92
2	柳州联泰置业有限公司	邮储柳州	3	2024-7-1	2.45	4.55	1.20
3	武汉联瑞房地产开发有限公司	平安银行	3	2023-9-15	4.25	4.7	4.25
4	厦门联永盛置业有限公司	兴业银行	3	2023-7-28	2.25	4.28	2.25
5	厦门联永盛置业有限公司	农业银行	3	2023-7-28	3.67	4.28	3.67
6	江苏联辰置业有限公司	农业银行/建设银行	3	2023-12-23	5.83	4.2	4.20
7	厦门联永盛置业有限公司	建设银行	3	2023-7-28	1.18	4.28	1.18
<b>合计</b>					<b>21.55</b>		<b>18.67</b>

注：上述借款拟于 2023 年 6 月 30 日前偿还。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。发行人承诺本期

债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

根据公司资金管理规定，发行人及下属各单位应通过联发集团有限公司实施资金集中管理，提高资金周转速度和使用效率。发行人已充分披露本期债券募集资金管理的具体安排，发行人承诺，本期债券募集资金将存放于在监管银行处开立的募集资金专项账户中，不参与的归集。上述事项对发行人自身偿债能力无不利影响。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人调整用于偿还债务的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，调整金额在募集资金总额 100%或 150,000.00 万元以下的，需经获授权的公司经营管理层审批同意，并及时进行临时信息披露。可能对债券持有人权益产生重大影响的，需经获授权的公司经营管理层审批同意，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金接收、存储、划转与本息偿付。

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将与招商证券股份有限公司、募集资金监管银行签订公司债券账户及资金三方监管协议，并在资金监管人处设立募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理。本期债券专项账户相关信息如下：

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司厦门松柏支行

银行账户：129480100100387040

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：华夏银行股份有限公司厦门松柏支行

银行账户：13553000000246803

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门金融中心支行

银行账户：35101552001052502675-0002

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### 1、对发行人负债结构的影响

以 2022 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成用于偿还公司有息债务，本公司合并财务报表的资产负债率未发生变化。

### 2、对发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且用于偿还公司有息债务，预计发行人短期偿债能力将有所提升。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，本期发行公司债所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动。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。本期债券发行所募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不直接或间接用于购置土地等其他用途，不新增、不偿还地方隐性债务，不存在重复融资的情况，不与已发行的债务融资工具募集资金用途重复，不用于土地储备、不用于“地王”、不用于三四线城市项目及其他相关用途，不变相用于土地拍卖，不用于信托、购买理财、长期投资、资金拆借等金融相关业务。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次公司债券为联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），该次债券获得中国证监会“证监许可[2022]1560 号”号文同意注册，注册规模 40 亿元。发行人前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）于 2022 年 8 月 26 日发行完成，实际发行规模 5 亿元，2028 年 8 月 26 日到期，第三年末附投资者回售选择权（2025/8/26），票面利率为 3.90%。截至本募集说明书出具之日，上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

联发集团有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）于 2022 年 11 月 1 日发行完成，实际发行规模 10.8 亿元，2028 年 1 月 11 日到期，第三年末附投资者回售选择权（2025/11/1），票面利率为 4.20%。截至本募集说明书出具之日，上述公司债募集资金已使用完毕，募集资金用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。



## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司注册名称	联发集团有限公司
法定代表人	赵胜华
注册资本	21亿元人民币
实缴资本	21亿元人民币
成立日期	1983年10月18日
统一社会信用代码	913502006120000284
注册地	厦门市湖里区湖里大道31号
邮政编码	361006
所属行业	房地产业
经营范围	投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房地产开发、经营、管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；咨询服务业务；经营对外民间劳务输出业务；对文化产业的投资或投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）
电话及传真号码	0592-5691050
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	李鹏、财务总监、0592-5680654

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

1983年5月7日，福建省人民政府出具了《关于同意举办厦门经济特区联合发展有限公司的批复》（闽政（1983）综235号），同意设立厦门经济特区联合发展有限公司。

1983年7月22日，厦门经济特区建设发展公司、中国银行总行信托咨询公司、港澳华资银行（香港集友银行、南洋商业银行、宝生银行、华侨商业银行、澳门南通银行）三方决定成立厦门经济特区联合发展有限公司，注册资本人民

币 25,000 万元。

## （二）发行人历史沿革

图表 4.1：发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1997 年 1 月 28 日	其他	根据中国银行信托咨询公司与厦门建发集团有限公司于 1997 年 1 月 28 日签署的《股权转让协议》，厦门建发集团有限公司以人民币 3,400 万元的对价受让中国银行信托咨询公司持有的联发集团 34% 的股权
2	1998 年 11 月 29 日	其他	根据联发集团于 1998 年 11 月 29 日作出的董事会决议以及厦门建发集团有限公司与昌富利（香港）贸易有限公司于 1998 年 11 月 29 日签署的《股权转让合同》，昌富利（香港）贸易有限公司以人民币 2,000 万元的对价受让厦门建发集团有限公司持有的联发集团 20% 的股权
3	1999 年 4 月 23 日	其他	根据联发集团于 1999 年 4 月 23 日作出的董事会决议以及厦门建发集团有限公司与厦门建发股份有限公司于 1999 年 6 月 28 日签署的《股权转让合同书》，厦门建发股份有限公司以人民币 246,817,618.76 元的对价受让厦门建发集团有限公司持有的联发集团 75% 的股权
4	2001 年 10 月 18 日	其他	根据联发集团 2001 年 10 月 18 日作出的董事会决议以及华侨商业银行、宝生银行、香港集友银行、南洋商业银行与澳门南通信托投资有限公司签署的《有关厦门联合发展（集团）有限公司股权转让合同》，澳门南通信托投资有限公司以港币 4 元的对价受让华侨商业银行、宝生银行、香港集友银行、南洋商业银行合计持有的联发集团共计 4% 的股权
5	2003 年 7 月 23 日	其他	根据联发集团 2003 年 6 月 26 日作出的董事会决议以及昌富利（香港）贸易有限公司与厦门华侨电子股份有限公司于 2003 年 7 月 23 日签署的《股权转让协议书》，厦门华侨电子股份有限公司以人民币 9,100 万元受让昌富利（香港）贸易有限公司持有的联发集团 20% 的股权
6	2006 年 4 月 28 日	其他	根据联发集团有限公司于 2006 年 4 月 28 日作出的董事会决议以及厦门华侨电子股份有限公司与昌富利（香港）贸易有限公司于 2006 年 4 月 28 日签署的《股权转让协议》，昌富利（香港）贸易有限公司以人民币 15,108 万元的对价受让厦门华侨电子股份有限公司持有的联发集团有限公司 20% 的股权
7	2017 年 3 月 6 日	其他	根据联发集团有限公司于 2017 年 3 月 6 日作出的《联发集团有限公司董事会关于股东昌富利转让 20% 股权给建发股份的决议》以及昌富利（香

图表 4.1：发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			港)贸易有限公司与厦门建发股份有限公司于 2017 年签署的《联发集团有限公司股权转让协议》，厦门建发股份有限公司以人民币 42,000 万元的对价受让昌富利（香港）贸易有限公司持有的联发集团有限公司 20%的股权

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、根据对外贸易经济合作部于 1993 年 5 月 24 日出具的《关于厦门经济特区联合发展有限公司变更名称的批复》（[1993]外经贸资综函字第 345 号）以及于 1993 年 5 月 27 日核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸资审字[1993]119 号），及国家工商行政管理局于 1993 年 6 月 23 日核发的《企业法人营业执照（副本）》，厦门经济特区联合发展有限公司的名称变更为“厦门联合发展（集团）有限公司”（以下称“联发集团”）。

2、根据联发集团四届四次全体董事会议于 1995 年 5 月 23 日作出的《关于变更公司注册资本的决议》，联发集团的注册资本变更为人民币 10,000 万元。

3、根据联发集团于 2004 年 3 月 19 日作出的董事会决议，联发集团的注册资本增至人民币 30,000 万元。

4、根据联发集团于 2004 年 10 月 9 日作出的董事会决议，联发集团的名称变更为“联发集团有限公司”。

5、根据联发集团有限公司于 2007 年 3 月 16 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 60,000 万元。

6、根据联发集团有限公司于 2008 年 3 月 29 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 88,000 万元。

7、根据联发集团有限公司于 2008 年 12 月 10 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 100,000 万元。

8、根据联发集团有限公司于 2009 年 9 月 9 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 120,000 万元。

9、根据联发集团有限公司于 2010 年 3 月 26 日作出的董事会决议，联发集

团有限公司的注册资本增至人民币 150,000 万元。

10、根据联发集团有限公司于 2010 年 8 月 9 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 180,000 万元。

11、根据联发集团有限公司于 2014 年 5 月 16 日作出的董事会决议，联发集团有限公司的注册资本增至人民币 210,000 万元。

截至募集说明书签署之日，发行人股权未发生新的变化，发行人注册资本 210,000 万元，实收资本 210,000 万元，厦门建发股份有限公司持股 95%，香港德盛有限公司持股 5%。

### （三）重大资产重组情况

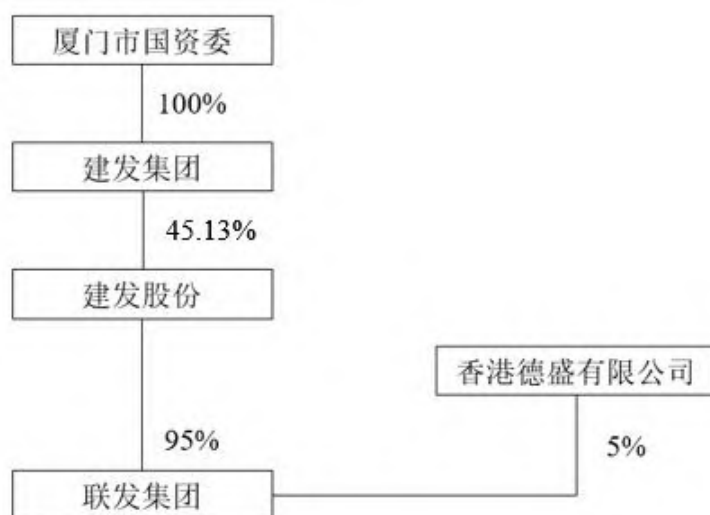
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

图表 4.2：股权结构图



截至募集说明书签署之日，公司的股东情况如图表 4.3 所示。

图表 4.3：公司股东情况

单位：亿元、%

股东	出资额	出资比例
厦门建发股份有限公司	19.95	95.00
香港德盛有限公司	1.05	5.00
<b>总计</b>	<b>21.00</b>	<b>100.00</b>

公司股东为厦门建发股份有限公司和香港德盛有限公司。其中，厦门建发股份有限公司是发行人的控股股东，厦门市人民政府国有资产管理委员会是发行人的实际控制人。

## （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

建发股份系经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由厦门建发集团有限公司独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股（A 股）5,000 万股，已在上海证券交易所上市。建发股份注册资本 300,647.603 万元。

建发股份经营范围为：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。

建发股份房地产业务主要由发行人及建发房地产集团有限公司（下称“建发地产”）负责，建发地产为发行人兄弟企业。发行人及建发地产各自独立经营，均具有房地产开发一级资质，在开发区域上各有侧重，发行人以厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津、杭州、扬州、鄂州和漳州等城市为主，建发地产以厦门、福州、上海、苏州、南京、合肥、深圳、珠海、武汉、长沙、成都、泉州、龙岩等城市为主。

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（容诚审字[2022]361Z0175号），建发股份截至2021年12月31日，资产总额为60,245,913.17万元，所有者权益13,691,795.54万元，2021年度建发股份实现营业收入70,784,449.60万元，净利润1,096,310.29万元。

截至本募集说明书签署日，控股股东持有发行人的股份未被质押，亦不存在有争议的情况。

### （三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人的具体情况如下：

截至2022年9月末，厦门市国资委通过持有建发集团100%的股份间接持有发行人的控股股东建发股份45.13%的股权，从而实现对发行人的控制。厦门市国资委是发行人的实际控制人。

截至募集说明书出具之日，实际控制人未将公司股权质押，并且不涉及权属争议。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至2021年末，发行人主要子公司<sup>1</sup>共3家，主要情况如下：

**图表 4.4：主要子公司具体情况**

单位：亿元

<sup>1</sup> 此处所指主要境内子公司系其本部总资产、净资产、营业收入、净利润任一指标占发行人相关指标10%以上的子公司。

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	九江市桂联房地产开发有限公司	房地产开发	50%	3.52	2.20	1.33	11.50	1.14	是
2	九江联旅置业有限公司	房地产开发	51%	12.59	11.26	1.33	21.56	1.22	是
3	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	房地产开发	100%	4.11	1.73	2.38	37.58	1.59	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况及原因如下：

### 1、九江市桂联房地产开发有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，九江市桂联房地产开发有限公司总资产 14.40 亿元，净资产 0.19 亿元；2020 年度，九江市桂联房地产开发有限公司实现营业收入 14.04 亿元，净利润 0.15 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，九江市桂联房地产开发有限公司总资产 3.52 亿元，净资产 1.33 亿元；2021 年度，九江市桂联房地产开发有限公司实现营业收入 11.50 亿元，净利润 1.14 亿元。2021 年末九江市桂联房地产开发有限公司总资产同比变动-75.53%，净资产同比变动 596.56%，主要系浔阳府二期住宅及全部车位于 2021 年度结转；2021 年度营业收入同比变动-18.11%，净利润同比变动 675.31%，主要系浔阳府二期业态毛利较高。

### 2、九江联旅置业有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，九江联旅置业有限公司总资产 34.03 亿元，净资产 0.11 亿元；2020 年度，九江联旅置业有限公司实现营业收入 0 亿元，净利润-0.03 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，九江联旅置业有限公司总资产 12.59 亿元，净资产 1.33 亿元；2021 年度，九江联旅置业有限公司实现营业收入 21.56 亿元，净利润 1.22 亿元。2021 年末九江联旅置业有限公司总资产同比变动-63.01%，净资产同比变动 1065.12%，主要系君悦江山项目 2021 年结转；2021 年度营业收入同比增长 21.56 亿元，净利润同比增长 1.25 亿元，主要系该公司项目 2021 年首次实现收入确认利润所致。

### 3、联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司

截至 2020 年 12 月 31 日，联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司总资产 40.88 亿元，净资产 0.79 亿元；2020 年度，联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司实现营业收入 0 亿元，净利润-0.09 亿元。

截至 2021 年 12 月 31 日，联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司总资产 4.11 亿元，净资产 2.38 亿元；2021 年度，联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司实现营业收入 37.58 亿元，净利润 1.59 亿元。2021 年末联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司总资产同比变动-89.96%，净资产同比变动 201.21%，主要系公司项目 2021 年结转；2021 年度营业收入同比增长 37.58 亿元，净利润同比增长 1.68 亿元，主要系该公司项目 2021 年实现收入确认利润所致。

报告期内，存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要情况及原因为：

厦门联发天地园区开发有限公司发行人持股 60%，但因表决事项股东双方需一致通过，故发行人无法对其进行控制。

南昌联高置业有限公司发行人持股 52%，但因发行人派驻董事会人数未过半数，故发行人无法对其进行控制。

报告期内，存在 28 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要情况及原因为：

发行人持有泉州世茂世悦置业有限公司、沧鑫（厦门）置业有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、CDMA Australia Pty Ltd.、LFMA Australia Pty Ltd.、福建闽西南城市协作开发集团有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融盛置业有限公司、杭州浙芷企业管理有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、徐州美屏房地产发展有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、桂林安君房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、南昌万坤置业有限公司、三明闽西南投资发展有限公司、漳州闽西南投资发展有限公司、漳州漳龙闽西南园区



开发有限公司、厦门好柿发生商业运营管理有限公司、三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司及长汀闽西南文旅发展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。

## （二）参股公司情况

截至 2021 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

**图表 4.5：重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况**

单位：亿元									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宏发科技股份有限公司	继电器的生产与销售	4.91%	136.66	49.30	87.37	100.23	14.52	否

## （三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

### 1、发行人对控股子公司的股权质押情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人对纳入合并报表范围内的子公司存在的股权质押情况如下（均未设预警线和平仓线）：

**图表4.6：2022年9月末纳入合并报表范围内子公司股权质押情况明细表**

子公司名称	股票质押原因	质权人	出质人
南昌联誉房地产开发有限公司	质押借款	农业银行	联发集团有限公司
厦门文都软件教育投资有限公司	质押借款	工商银行	联发集团有限公司

上述股权质押情况均基于正常业务经营和融资需要产生，未涉及重大权属纠纷及其他对本期发行造成重大不利影响的情况。

除上述股权质押情况外，发行人及其子公司股权结构真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，且股权不存在重大权属纠纷或对本期发行造成重大不利影响的质押、冻结情况。

### 2、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型公司，主要承担资产管理职能以及集团内部资金统筹安排，盘活资金，具体业务由各控股子公司负责经营。主要业务均由下属子公

司进行开发运营，发行人母公司收入较少，主要收入来自于下属子公司。本期债券的发行人母公司，偿债资金来源受子公司经营情况和实际分红金额影响较大。

#### （1）母公司的财务状况

截至2021年12月31日，发行人母公司资产总额为4,425,638.54万元，负债总额为3,390,879.13万元，所有者权益金额为1,034,759.41万元。资产构成情况来看，长期股权投资和其他应收款在母公司资产中占比较大，截至2021年末，分别占比17.15%和64.11%。

**图表 4.7：母公司 2019-2021 年主要财务数据**

单位：万元

财务指标	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	87,268.93	69,814.07	73,862.95
投资净收益	179,880.51	102,915.99	147,031.52
净利润	100,025.19	45,303.19	135,029.36
总资产	4,425,638.54	3,742,104.72	3,824,431.82
总负债	3,390,879.13	2,856,675.54	2,784,912.67
所有者权益	1,034,759.41	885,429.19	1,039,519.15
经营活动产生的现金流量净额	275,921.73	26,701.29	-278,507.13
投资活动产生的现金流量净额	-24,387.57	69,049.12	-31,489.86
筹资活动产生的现金流量净额	3,643.78	-140,754.19	318,758.20

2019-2021年度，发行人母公司净利润分别为135,029.36万元、45,303.19万元和100,025.19万元。2019-2021年度，发行人母公司营业总收入分别为73,862.95万元、69,814.07万元和87,268.93万元。2019-2021年度，母公司投资净收益分别为147,031.52万元、102,915.99万元和179,880.51万元。

#### 1) 母公司资产构成分析

截至2021年12月31日，发行人母公司总资产为4,425,638.54万元，其中，流动资产为3,299,425.57万元，非流动资产为1,126,212.97万元，占资产总额的比重分别为74.55%和25.45%，发行人母公司流动资产占比较高。总体来看，发行人母公司资产结构合理，公司流动资金较为充沛，资产流动性较好。

图表 4.8：发行人母公司近三年末发行人资产概况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,299,425.57	74.55	2,935,575.73	78.45	3,059,731.52	80.00
非流动资产	1,126,212.97	25.45	806,528.99	21.55	764,700.30	20.00
<b>资产总计</b>	<b>4,425,638.54</b>	<b>100.00</b>	<b>3,742,104.72</b>	<b>100.00</b>	<b>3,824,431.82</b>	<b>100.00</b>

### 2) 母公司负债构成分析

截至2021年12月31日，母公司总负债为3,390,879.13万元，流动负债为1,964,778.50万元，非流动负债为1,426,100.63万元，流动负债和非流动负债占负债总额的比重分别为57.94%和42.06%。母公司负债结构合理，流动负债和非流动负债比例较为均衡。

图表 4.9：发行人母公司近三年末发行人负债概况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,964,778.50	57.94	1,418,759.77	49.66	1,804,501.04	64.80
非流动负债	1,426,100.63	42.06	1,437,915.77	50.34	980,411.64	35.20
<b>负债总计</b>	<b>3,390,879.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,856,675.54</b>	<b>100.00</b>	<b>2,784,912.67</b>	<b>100.00</b>

截至2021年12月31日，发行人母公司负债中，应付债券和其他应付款占比较大，分别为30.10%和49.61%。发行人为投资控股型公司，主要承担资产管理职能以及集团内部资金统筹安排，盘活资金，具体业务由各控股子公司负责经营。

### 3) 母公司的偿债能力分析

截至2021年12月31日，发行人母公司的流动比率为1.68，资产负债率为76.62%，债务资本比率为56.05%。

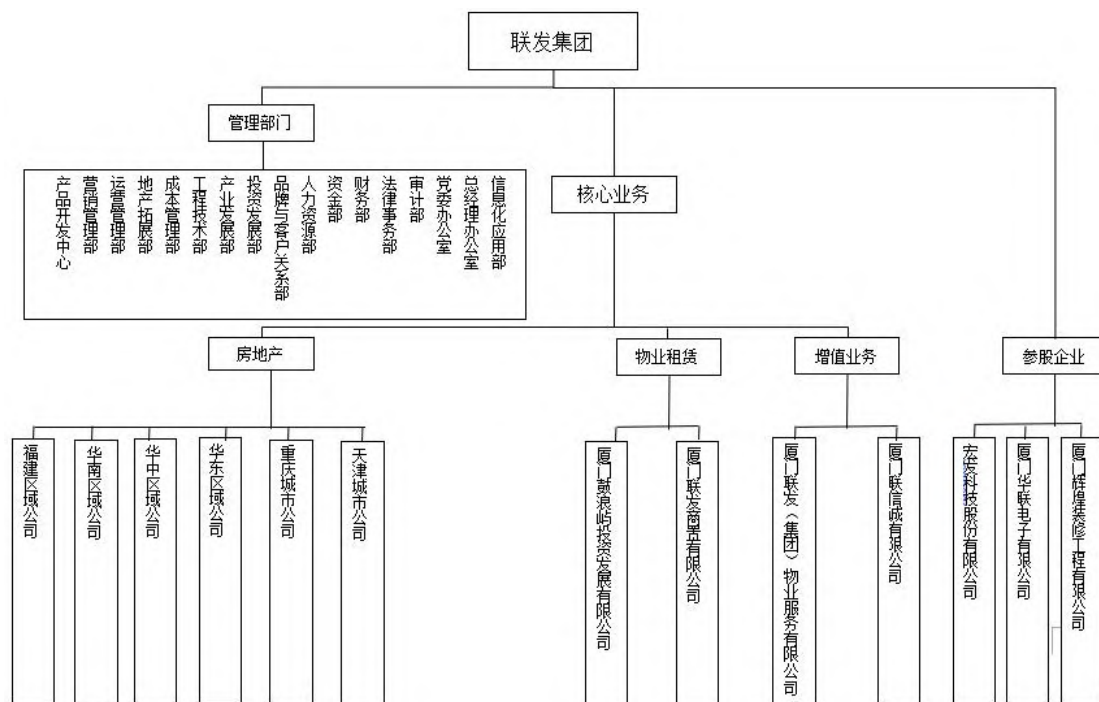
发行人母公司近三年的净利润分别为135,029.36万元、45,303.19万元和100,025.19万元。发行人主要业务在下属子公司开展，发行人母公司对核心子公司控制力较强，主要收入来自下属子公司的分红，同时对投资净收益的依赖程度较大，投资净收益相对稳定。2020-2021年度母公司实际收到子公司分红分别为5,372.00万元、910.00万元。总体来看，发行人拥有成熟的子公司分红政策，能够有效保障发行人母公司的偿债能力。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：

图表 4.10：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

#### 1、治理结构

根据《国家工商行政管理总局、商务部、海关总署、国家外汇管理局关于印发<关于外商投资的公司审批登记管理法律适用若干问题的执行意见>的通知》（工商外企字[2006]81号）及《国家工商行政管理总局关于实施<关于外商投资的公司审批登记管理法律适用若干问题的执行意见>的通知》（工商外企字[2006]第102号）的规定，中外合资有限责任公司需按照有关规定设立董事会作为权力机构，公司的其他组织机构按照公司自治原则由公司章程依法规定。

##### （1）董事会职权

根据《中外合资经营联发集团有限公司章程》，董事会是合营公司的最高权力机构，决定合营公司的一切重大事宜。公司董事会成员由七名董事组成，董事会行使下列职权：

- 1) 决定合营公司的经营计划和投资方案；
- 2) 批准年度财务预算、财务报告和会计报表；
- 3) 决定合营公司的利润分配方案；
- 4) 听取和审查总经理年度的工作报告和下一年度工作计划、收支预算等；
- 5) 确定和调整合营公司的组织机构；
- 6) 聘任或解聘总经理、副总经理及其他高级管理人员并确定其职权和待遇；
- 7) 讨论和修改公司章程；
- 8) 讨论和通过合营公司注册资本的增加、转让，合营公司的中止与解散、延长，合营公司与其他经济组织的合并；
- 9) 决定合营公司如下担保事项：
  - ①合营公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；
  - ②为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
  - ③单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；
  - ④对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；
- 10) 讨论和决定公司的其他重大问题和业务活动。

## （2）监事职权

公司设监事一人，由合营各方共同委派。监事依《公司法》规定行使职权。监事任期每届为三年。监事任期届满，经委派可以连任。监事行使职权所必需的费用，由合营公司承担。公司董事、高级管理人员不得兼任公司监事。

## （3）总经理及经营班子职权

根据《中外合资经营联发集团有限公司章程》，公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理负责公司的全面经营管理工作，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) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请董事会聘任或者解聘合营公司副总经理及其他高级管理人员；
- 7) 聘任或解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- 8) 公司董事会授以的其他职权。

## 2、发行人部门设置及运行情况

发行人内部下设产品开发中心、营销管理部等 17 个部门，主要部门及职能如下：

### （1）产品开发中心

负责制订集团公司房地产产品研发、技术管理和计划运营等相关制度和流程文件并予以执行，指导检查所属房地产企业相关制度和流程文件的制订和执行。

### （2）营销管理部

负责制订集团公司房地产销售业务相关制度和流程，指导各房地产企业相关制度和流程文件的制订与执行。负责集团及各房地产企业关于销售的数据汇总，提供数据分析及经营管理支持。

### （3）运营管理部

负责完善集团公司房地产运营管理机制及管理标准，指导和检查各房地产开发企业相关制度和流程文件的制定和执行。负责项目可研阶段全周期运营时效的审核，参与房地产项目里程碑开发计划的编制，负责制定年度新增货值计

划，对货值进行过程监管、动态更新和及时预警。

#### （4）地产拓展部

负责制订集团公司房地产业土地拓展工作相关制度和流程文件并予以执行，根据集团公司整体战略及可持续发展目标，编制集团公司土地开发工作的中、长期目标和短期目标（年度目标），主导新项目的拓展工作。

#### （5）成本管理部

负责制订集团公司房地产开发成本管理相关制度和流程文件并予以执行，指导检查所属房地产企业相关制度和流程文件的制订和执行。协助各企业建立建设项目的目标成本，审核各项目目标成本，建立合约规划以跟踪项目目标成本执行情况，及时向集团公司反映实际成本与目标成本的偏离情况。负责集团权限内的工程招标业务及战略采购。

#### （6）投资发展部

研究宏观经济和集团所属行业的发展趋势，对集团公司的经营进行战略符合性分析，对未来经营方向及战略调整提供相关建议。负责集团公司非主业新投资项目的收集、论证、评估、策划及组织实施。

#### （7）品牌与客户关系部

制订集团品牌与客户关系工作计划，协助集团公司下属各相关单位完善自己的品牌与客户关系计划。负责品牌与客户关系部工作制度的建立，制订相关标准及工作流程，并指导相关单位执行运用。负责集团品牌形象塑造与维护，对各项对外传播事宜进行协调与内容上的把关。

#### （8）总经理办公室

协助集团公司领导处理日常工作、安排日常活动，协调、沟通上下内外关系，负责公司内外有关信息的收集、整理、传递、处理和反馈，以及法务工作。

#### （9）人力资源部

负责制订和实施集团公司各项人力资源管理制度、人力资源发展计划，负责薪酬方案的具体实施和监督，拟定集团公司薪酬管理方案，组织制订和实施

集团本部薪酬福利计划。

#### （10）财务部

负责编制集团公司财务预算并予以执行；负责监督、检查所属企业的财务预算的执行情况；协助组织集团公司财务方面的战略规划，组织实施所属企业的会计核算工作。

#### （11）资金部

负责完成集团资金融资、管理、资金预算等制度的建设和完善。根据集团经营计划，负责编制及执行集团年度资金收支预算、季度、月资金收支计划。

#### （12）审计部

按照国家有关法规并结合公司情况，及时建立、健全公司内部审计制度。制订及实施年度审计工作计划，对各部门及所属企业内部控制的健全性和有效性进行监督检查，协调各部门及所属企业开展内部控制自我评价，及时反馈公司内部控制中的缺陷并提出改进建议。

#### （13）信息化应用部

负责集团公司信息化管理制度的制订与信息化内控审计，指导和检查所属企业相关制度的制订与执行。

#### （14）产业发展部

负责研究产业地产发展现状及趋势，推荐公司新型产业地产项目的拓展，负责产业地产项目的开发和运营管理。

#### （15）工程技术部

负责为各开发单位的施工图设计、工程技术管理提供支持服务，管理第三方安全质量检测单位，组织各房地产项目的季度综合联检等工作。

#### （16）法律事务部

负责为公司经营与管理决策提供合法性分析与法律风险分析，参与重大经济活动的谈判，审核法律文件，预防法律纠纷，处理公司各类诉讼与非诉讼法



律事务等。

发行人部门设置合理，报告期内均能有效运行，保障公司正常运作。

## （二）内部管理制度

发行人制定了较为完善合理的内部控制制度，主要包括：

### 1、财务资金管理制度

发行人根据《会计法》、《企业会计准则》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，制定了《财务管理制度》和《资金管理制度》进行财务与资金管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算管理、预算管理、资金管理、费用管理、投资管理、资产管理、税务管理、财产投保管理、财务印鉴管理等各个方面，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，发行人着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

### 2、内部审计制度

发行人制定了《内部审计制度》，设置了独立负责内部审计的审计部，其对内部控制的实施形成了集团本级、所属公司多层次的监督机制，通过常规检查、专项检查、内部审计以及聘请专业中介机构等多种形式对各业务领域的内控建设和执行情况进行评估和督查，及时发现内控设计及执行的缺陷并予以整改，不断提高内控水平。

### 3、预算管理制度

根据发行人的发展战略及经营目标，发行人制定财务预算管理程序，就预算的职责分工、预算编制基础、预算编制审批、预算指标分解、预算考核分析等有关内容做出了规定。发行人通过编制营运计划及收入成本费用及资金收支预算等实施全面预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对预算外费用严格审批、对营运计划的动态管理以强化预算约束。

#### **4、重大投融资决策管理制度**

发行人制定了《投资业务管理规定》及《房地产业新项目拓展管理规定》等投资管理制度，对公司投资业务进行规范，明确了投资业务管理权限、新设投资企业的管理流程、投资企业股权的日常管理、投资企业股权变更的管理、重大投资项目的管理等。针对公司主业房地产业务的特点，在《房地产业新项目拓展管理规定》制度中明确了项目拓展的组织管理机构以及信息收集、可行性论证、立项决策程序等环节的要求，形成科学、有效、稳健的项目决策机制。

#### **5、公司担保制度**

公司《资金管理办法》从担保的审批权限、担保合同的管理、抵押或质押资产价值的评估确认、担保合同的履行等方面对担保行为进行规范。公司对所属企业以外的其他企业担保，由董事会及控股股东厦门建发有限公司股东大会决定。公司对所属企业的担保，由公司董事会决议。

#### **6、公司关联交易制度**

公司制订了《关联交易管理办法》，明确关联交易及关联方的认定、关联交易的基本原则、关联交易的定价、关联交易的程序、关联交易的披露等规定。集团公司全资子公司、控股子公司的关联交易管理均按照该规定执行。通过关联交易管理，公司建立健全了内部控制制度，规范关联交易行为，切实维护公司及全体股东的合法权益，保证各关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则。

#### **7、信息披露制度**

为维护公司投资者的合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，结合公司实际情况，发行人制订了《信息披露事务管理制度》，规定了信息披露的管理和职责，范围和流程、信息披露的注意事项、档案管理、公司信息披露的责任划分、保密义务和法律责任等内容。

#### **8、对下属子公司的管理控制**

公司在对子公司的管理上，注重管控力度与所属企业经营灵活性的兼顾和平衡。公司负责项目投资决策、子公司董事、监事、高级管理人员配备、重大经营事项的审批、重要管控制度的制订、经营指标的制订与考核等方面，各子公司负责项目的具体运作经营。在对主营的房地产业务的管控上，集团公司设置地产拓展部、成本管理部、产品开发中心、品牌与客户关系部等专业管控部门，负责对房地产项目地块获取、成本、设计、产品开发节点、开发质量、品牌推广、客服管理等的管控。在分工明确的基础上，公司通过财务监控、专业检查、内部审计等手段，监督子公司有效履行职责。

### **9、安全生产管理制度**

公司一直致力于关注安全生产和员工健康，将安全生产责任划分到各项目公司以及集团各管理部门，并根据实际操作情况责任到人。公司制定了严格的《安全生产管理制度》，设立了相关奖罚制度。公司生产建设全部经过国家相关部门和环保部门的批准和检查，近三年未出现过重大安全生产事故。

### **10、产品开发质量控制制度**

产品开发质量控制方面，公司制订了《房地产项目质量管理规定》、《房地产项目设计管理规定》等管理制度及作业流程，对房地产开发项目规划设计、施工管理、材料设备采购、工程验收、重大工程质量事故的处理等各个环节的管理进行了规范，确保公司质量控制体系的不断完善和持续改进。在工程质量监督管理上形成了工程项目建设部负责日常管理，开发单位负责月度联检，公司产品开发中心组织季度工程综合联检的三级监督管理体系。

### **11、突发事件应急管理制度**

公司明确了突发事件定义，规定了应对突发事件应遵循的原则，制订了应急预案体系。突发事件一经确立，公司将快速启动突发事件处理控制中心，同时，成立突发事件应急领导小组。该管理制度有利于提高公司保障公共安全和处置突发事件的能力，最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障生产经营建设的有效运行，切实有效地维护投资者利益，避免和降低由于突发事件给投资者带来的损失。

## 12、资金运营内控制度

公司实行全面预算管理，对未来经营活动、筹资活动进行全面计划、制定、分析和考核，将各项经济行为纳入预算管理轨道，增强业务和资金可控性；通过强化日常预算控制，实行滚动预算，建立月度分析和反馈机制。全面跟踪分析经营状况，各项经营收支实现了从会计核算事后控制到预算管理事前、事中控制，增强对业务和财务的可控性。

## 13、资金管理模式

公司执行集中统一的财务管理体系，通过制度规范公司各业务类型、各层级的财务审批权限，包括经营预算、项目预算、资本业务、经营业务、管理业务、财务业务、融资业务等，覆盖集团所有业务。公司每年根据业务发展及管理架构调整等需要，对财务审批制度进行回顾和修订，不断完善，提高内部控制的有效性，保障企业资金安全。

## 14、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，发行人通过资金集中统一管理，对短期资金进行有效的调度组织，保障资金安全。发行人通过资金管控流程和制度确保了短期资金应急的组织和实施，资金周转和资金运作严格根据年度、季度、月度资金计划统筹实施，确保资金运作和调度安全可控。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，股东依法行使其权利并承担相应的义务。公司的独立性表现在以下五个方面：

#### 1、资产方面

本公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，发展所需的必要的配套设施和土地使用权等资产均归本公司独立所有。

#### 2、人员方面

公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规

定选举或聘任产生，高级管理人员未在股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司人事管理与股东控制的其他企业完全分离，工资、福利与社保均保持独立核算。

### 3、机构方面

本公司建立了一套完整的、适应发展需要的组织机构；建立了劳动、人事、分配制度，公司员工与公司签订了劳动合同，设有独立于实际控制人的职能机构。

### 4、财务方面

本公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了规范、独立的会计核算体系；具有规范、独立的财务会计制度和对全资及控股子公司的财务管理制度；独立履行纳税申报及缴纳义务，独立开设银行账户等。

### 5、业务经营方面

本公司拥有独立的业务，建有完整的生产经营体系，自主经营，自负盈亏，主要负责对授权经营的国有资产行使经营决策、资产处置和投资收益权。

## （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董监高情况如下：

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

图表4.11：公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
董事				

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
赵胜华	董事长	2016年8月25日起至今	是	否
黄文洲	董事	2016年8月25日起至今	是	否
郑永达	董事	2020年5月7日起至今	是	否
庄学谦	董事	2021年2月8日起至今	是	否
叶衍榴	董事	2016年8月25日起至今	是	否
谢永志	董事	2022年2月8日起至今	是	否
王文怀	董事	2019年3月26日起至今	是	否
<b>监事</b>				
陈耀煌	监事	2017年3月6日起至今	是	否
<b>高级管理人员</b>				
庄学谦	总经理	2016年8月25日起至今	是	否
谢永志	副总经理	2016年8月25日起至今	是	否
黄鹭虹	副总经理	2016年8月25日起至今	是	否
葛明	副总经理	2016年8月25日起至今	是	否
李鹏	财务总监	2021年2月8日起至今	是	否

## （二）董事、监事、高级管理人员简历及兼职情况

### 1、董事

赵胜华，董事长，男，1970年10月出生，本科学历，高级会计师。曾任联发集团有限公司财务部总经理，总经理助理、副总经理，总经理，现任公司董事长。

黄文洲，董事，男，1965年2月出生，工商管理硕士，会计师。曾任厦门建发财务部副经理、经理，厦门建发集团公司总经理助理、副总经理，厦门建发股份公司总经理，董事长。现任公司董事，兼任厦门建发股份有限公司副董事长、厦门建发集团有限公司党委书记、董事长。

郑永达，董事，男，1971年11月出生，本科学位，助理经济师。现任发行人董事，兼任厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，厦门建发股份有限公司党委书记、董事长、总经理等。

庄学谦，董事、总经理，男，1967 年 8 月出生，大专学历，高级工程师。曾任联发集团桂林联泰置业有限公司总经理、广西联发呈辉房地产公司总经理、南宁联发置业有限公司总经理、联发集团天津房地产开发有限公司总经理、联发集团有限公司总经理助理。现任公司董事、总经理、常务副总经理。

叶衍榴，董事，女，1972 年 10 月出生，本科学历，经济师，企业法律顾问，公司律师。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副经理、总经理，厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、厦门建发股份有限公司监事会主席等职。现任公司董事，兼任厦门建发集团有限公司副总经理等职。

谢永志，董事、副总经理，男，1969 年 7 月出生，本科学历，高级经济师。曾任厦门联发（集团）房地产有限公司总经理，南昌联发置业有限公司总经理、联发集团有限公司总经理助理。现任公司副总经理，营销管理部总经理。

王文怀，董事，男，1972 年 7 月出生，硕士研究生学历，硕士学位，经济师。现任公司董事、厦门建发集团有限公司副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司投资部总经理、投资总监等职。

## 2、监事

发行人系外商投资企业，可以不设监事会，发行人未设立监事会。

陈耀煌，监事，男，1970 年 12 月出生，本科学历，高级会计师。历任联发集团有限公司审计部总经理助理、副总经理。现任发行人监事，审计部总经理，兼任宏发科技股份有限公司监事。

## 3、高级管理人员

庄学谦，总经理，详见“董事”介绍。

王文怀，副总经理，详见“董事”介绍。

黄鹭虹，副总经理，女，1971 年 10 月出生，本科学历，经济师。曾任联发集团有限公司总经理办公室主任，联发集团有限公司总经理助理、厦门联发欣悦里置业有限公司总经理。现任公司副总经理，人力资源部总经理。

葛明，副总经理，男，1965 年 2 月出生，本科学历，助理经济师。曾任联发集团桂林联泰置业有限公司总经理、集团总经理助理。现任发行人副总经理，兼任联发集团重庆房地产开发有限公司总经理。

李鹏，集团财务总监，男，1977 年 6 月出生，本科学历，高级会计师。曾任联发集团有限公司财务部总经理。现任联发集团有限公司财务总监、兼集团总经理助理。

发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围为：1、投资兴办独资、合资、合作及内联企业；2、房地产开发、经营、管理；3、经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易、“三来一补”、租赁、仓储及相关代理业务；4、从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；5、咨询服务业务；6、经营对外民间劳务输出业务；7、对文化产业的投资或投资管理、投资咨询（法律、法规另有规定除外）。

公司是一家以房地产开发与销售、物业租赁为主业的房地产运营商，主营业务包括房地产开发业务、供应链运营业务、物业租赁及管理业务等。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

图表 4.12：发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月营业收入情况表

单位：亿元、%

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	126.12	100.00	273.00	100.00	239.04	100.00	205.56	100.00
房地产开发业务	95.19	75.48	227.09	83.18	195.31	81.71	166.26	80.88
其中：住宅	90.01	71.37	214.63	78.62	179.87	75.25	148.82	72.40
商业	1.73	1.37	4.50	1.65	9.11	3.81	10.96	5.33
其他房地产	3.45	2.74	7.96	2.92	6.33	2.65	6.48	3.15
供应链运营业务	24.21	19.20	33.03	12.10	34.60	14.48	29.62	14.41



业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业及租赁管理业务	5.51	4.37	8.21	3.01	6.02	2.52	6.03	2.93
其他	1.21	0.96	4.67	1.71	3.11	1.30	3.65	1.77

备注：其他房地产业务主要为代建业务。

公司近三年主营业务收入保持增长，2019-2021 年度营业收入分别为 205.56 亿元、239.04 亿元和 273.00 亿元，2019-2021 年，公司营业收入复合增长率为 15.24%。

从营业收入构成来看，近三年，公司房地产开发业务收入呈快速上升趋势，随着公司经营策略的调整，房地产开发业务在公司业务中已处于主导地位，近三年及一期，公司房地产开发业务实现营业收入 166.26 亿元、195.31 亿元、227.09 亿元和 95.19 亿元，分别占当年营业收入的 80.88%、81.71%、83.18%和 75.48%，公司主营业务十分突出。从房地产开发业务的地区分布来看，近三年，公司业务收入主要集中于厦门、杭州、南昌、重庆、天津、苏州等地，业务区域以新一线及二三线的省会城市为主。近三年，公司供应链运营业务收入呈波动增长态势，业务收入占比逐年提升；物业及租赁管理业务收入呈逐渐上升趋势，但该部分业务占比较小。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

图表 4.13：公司主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>毛利润</b>	<b>10.96</b>	<b>100.00</b>	<b>25.25</b>	<b>100.00</b>	<b>27.86</b>	<b>100.00</b>	<b>38.80</b>	<b>100.00</b>
房地产开发业务	8.30	75.76	20.73	82.11	23.76	85.31	34.11	87.92
其中：住宅	7.03	64.17	19.35	76.65	22.45	80.61	30.40	78.35
商业	0.21	1.88	0.68	2.69	0.79	2.84	2.42	6.24
其他房地产	1.06	9.71	0.70	2.77	0.52	1.86	1.29	3.32
供应链运营业务	0.49	4.45	0.22	0.86	0.22	0.81	0.30	0.77
物业及租赁管理业务	1.94	17.70	3.08	12.20	2.90	10.40	3.40	8.76
其他	0.23	2.09	1.22	4.83	0.97	3.49	0.99	2.55

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

图表 4.14：公司营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>毛利率</b>	<b>8.69</b>	<b>9.25</b>	<b>11.65</b>	<b>18.88</b>
房地产开发业务	8.72	9.13	12.17	20.52
其中：住宅	7.81	9.02	12.48	20.67
商业	11.89	15.05	8.68	22.06
其他房地产	30.87	8.79	8.18	15.76
供应链运营业务	2.01	0.66	0.65	1.01
物业及租赁管理业务	35.20	37.55	48.18	56.36
其他	18.98	26.09	31.27	27.11

从盈利情况来看，随着房地产开发业务逐渐成为公司的主营业务，房地产开发业务的毛利水平对公司的盈利影响较大。近三年及一期，房地产业务实现毛利润分别为 34.11 亿元、23.76 亿元、20.73 亿元及 8.30 亿元，公司房地产开发业务在公司毛利润中占比分别为 87.92%、85.31%、82.11%及 75.76%；同期，房地产开发业务毛利率分别为 20.52%、12.17%、9.13%及 8.72%，整体呈现下降趋势，主要是由于新取得土地成本大幅度上升，以及原材料和人工成本的上涨的影响。近三年及一期，供应链运营业务毛利润分别为 0.30 亿元、0.22 亿元、0.22 亿元及 0.49 亿元，毛利率分别为 1.01%、0.65%、0.66%及 2.01%。近三年及一期，公司的物业及租赁管理业务的毛利润分别为 3.40 亿元、2.90 亿元、3.08 亿元及 1.94 亿元，毛利率分别为 56.36%、48.18%、37.55%及 35.20%。

总体看，房地产开发业务已成为公司营业收入及利润的主要来源，项目分布比较集中，营业收入增长稳定，毛利率水平有所下滑，但较同行业可比公司仍处于相对较高水平。

### （三）主要业务板块

#### 1、房地产开发业务板块

##### （1）房地产开发业务开展情况

##### 1) 房地产开发业务收入及毛利情况

公司的主营业务收入绝大部分来源于房地产销售收入，近三年及一期，公司房地产开发业务实现营业收入 166.26 亿元、195.31 亿元、227.09 亿元和 95.19 亿元，分别占当年营业收入的 80.88%、81.71%、83.18%和 75.48%。近年来，虽然房地产市场有所降温，但公司的房地产销售收入稳步上升，2020 年度和

2021 年度分别较上年增加 29.05 亿元和 31.78 亿元，增幅分别为 17.47%和 16.27%。近三年及一期，房地产业务实现毛利润分别为 34.11 亿元、23.76 亿元、20.73 亿元及 8.30 亿元，公司房地产开发业务在公司毛利润中占比分别为 87.92%、85.31%、82.11%及 75.76%；同期，房地产开发业务毛利率分别为 20.52%、12.17%、9.13%及 8.72%，整体呈现下降趋势，主要是由于新取得土地成本大幅度上升，以及原材料和人工成本的上涨的影响。

## 2) 房地产开发业务运营主体资质及合规情况

公司房地产开发与销售板块业务主要由联发集团下属的子公司作为运营主体，发行人下属各主要的房地产开发经营主体取得的资质情况如下：

图表4.15：发行人主要房地产开发经营主体资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期
1	联发集团有限公司	一级	建开企[2007]650 号	2025-6-11
2	鄂州联诚房地产开发有限公司	暂定	鄂梧桐湖房开[2018]004 号	2022-5-12（更新中）
3	南昌联发置业有限公司	四级	赣建房开字 2830 号	2023-10-20
4	南昌联颐置业有限公司	暂定	赣建房开字 0240 号	2022-12-31（项目已交房，暂不更新）
5	九江市桂联房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 7971 号	2021-7-6（项目已交房，不再更新）
6	联发集团南京房地产开发有限公司	三级	宁 JP3539 号	2021-7-5（项目已竣备，不再更新）
7	天津联达房地产开发有限公司	四级	津建房证【2019】第 s2769 号	2023-4-29
8	联发集团重庆房地产开发有限公司	二级	424490	2024-3-19
9	重庆联筑房地产开发有限公司	二级	1209358	2024-3-22
10	联发集团桂林联盛置业有限公司	四级	4503C0201	长期
11	联发集团桂林联泰置业有限公司	四级	4503C0438	2023-5-28
12	江门联粤房地产开发有限公司	暂定	粤（江）房开证字第 1260008 号	2021-7-31（自动延期）
13	南宁联宣创盛置业有限公司	暂定	4501L2823	2022-4-7（项目已交房，不再更新）
14	南宁联发盛世置业有限公司	四级	4501L0256	2023-11-30
15	南宁联泰房地产开发有限公司	四级	4501L0008	2024-6-8
16	厦门联发城铁置业有限公司	暂定	FDCA350201934	2023-7-29
17	厦门联发（集团）房地产有限公司	二级	FDCA350203194	长期
18	厦门联永盛置业有限公司	暂定	FDCA350201923	2023-3-19
19	联悦泰（厦门）置业有限公司	暂定	FDCA350201955	2024-4-18
20	莆田联融盛置业有限公司	暂定	PT-15900006789000	2024-2-23
21	武汉联瑞发房地产开发有限公司	暂定	武房开暂[2019]02629 号	2025-12-22
22	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	暂定	武房开暂[2019]02630 号	2025-11-2

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期
23	江西洪都新府置业有限公司	暂定	赣建房开字 4805 号	2025-9-22
24	南昌联辉置业有限公司	暂定	赣建房开字 7800 号	2022-12-31（项目已交房，暂不更新）
25	南昌联悦置业有限公司	暂定	赣建房开字 8395 号	2022-12-31（项目已交房，暂不更新）
26	南昌联盈置业有限公司	贰级	赣建房开字 0277 号	2026-1-3
27	南昌联耀置业有限公司	贰级	赣建房开字 0276 号	2022-12-31（更新中）
28	南昌联誉置业有限公司	暂定	赣建房开字 0837 号	2022-12-31（更新中）
29	南昌红悦联房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 0869 号	2025-11-22
30	联发集团赣州房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 7144 号	2021-9-21（自动延期到 2022 年底）（项目已交付，暂无在建项目，暂不更新）
31	赣州联达房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 8142 号	2021-9-18（自动延期到 2022 年底）（项目已交付，暂无在建项目，暂不更新）
32	新余永越置业有限公司	暂定	赣建房开字 8791 号	2025-12-20
33	联发集团九江房地产开发有限公司	暂定	赣建房开字 8268 号	2021-11-25（项目已交房，不再更新）
34	联发联成置业有限公司	二级	扬州 KF14182	2019-12-9（项目已交房，不再更新）
35	联发集团扬州房地产开发有限公司	二级	扬州 KF14329	2019-9-28（计划注销）
36	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	暂定	杭房项 618 号	2021-1-9（项目尾盘，不再更新）
37	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	暂定	杭房项（余）035 号	2020-7-6（项目尾盘，不再更新）
38	联发集团杭州房地产开发有限公司	暂定	余房项字 065 号	2020-8-21（项目尾盘，不再更新）
39	苏州联憬房地产开发有限公司	贰级	苏州 KF16496	2025-3-31
40	杭州联宸房地产开发有限公司	贰级	浙开二 0101-2019-2022-0058 号	2025-4-11
41	江苏联辰置业有限公司	暂定贰级	南京 KF14979	2025-3-31
42	杭州联毓房地产开发有限公司	暂定	浙开暂 0111-2021-2021-0073 号	2022-3-24（项目尾盘，不再更新）
43	联发集团天津联创房地产开发有限公司	四级	津建房证[2016]第 S2525 号	2021-5-31（项目尾盘，不再更新）
44	联发集团天津联和房地产开发有限公司	四级	津建房证[2017]第 S2605 号	2024-4-23
45	天津联蓟房地产开发有限公司	四级	津建房证[2016]第 S2582 号	2021-12-31（项目已交房，不再更新）
46	天津禹洲润成置业有限公司	四级	津建房证[2017]第 S2606 号	2021-5-31（项目尾盘，不再更新）
47	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	四级	津建房证[2013]第 K1095 号	2021-3-31（项目尾盘，不再更新）
48	联发集团天津房地产开发有限公司	四级	津建房证[2010]第 S1713 号	2021-4-30（项目尾盘，不再更新）

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期
49	重庆诚毅房地产开发有限公司	暂定	5010502	2021-8-25（更新中）
50	重庆金江联房地产开发有限公司	暂定	4109566	2024-7-31
51	重庆联欣盛置业有限公司	暂定	22010804	2025-4-5
52	桂林联欣置业有限公司	暂定	4500A1582	2025-9-27
53	桂林欣联业置业有限公司	暂定	4500A0788	2025-6-10
54	桂林茁荣房地产开发有限公司	二级	4500A0253	2025-5-5
55	深圳联粤房地产开发有限公司	暂定	粤房开证字贰 0200625	2025-9-27
56	漳州龙福房地产开发有限公司	四级	ZZ-04110000000026	2020-11-17（项目已交房，不再更新）
57	福建联梁盛房地产开发有限公司	暂定	QZNA-050400000271	2020-3-29（项目已交房，不再更新）
58	莆田联涵泰置业有限公司	暂定	PT-15040006789000	2021-8-16（计划注销）
59	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	叁级	赣建房开字 5155 号	2025-3-31
60	重庆联金盛置业有限公司	二级	428263	2024-8-19
61	福建省联发英良置业有限公司	暂定	QZNA-050600000275	2020-11-17（计划注销）
62	深圳联明房地产开发有限公司	二级	粤房开证字贰 0200539	2025-9-6

备注：资质证书已过期或将过期时的，发行人正在办理续期。

发行人能够按照《国务院关于遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）的要求，执行国家“保自住、抑投资”的政策，进行自住商品房建设。发行人开发普通商品住房户型符合政府规定的普通商品房标准，并能形成有效供应。发行人房地产销售业务以中小户型普通商品房为主，满足市场刚性需求；未来主营业务仍以普通商品房为主。发行人及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；

发行人作为国有公司，信息披露记录透明详细，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

C、发行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

D、截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；

E、发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；

F、发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目，不违反《闲置土地处置办法》，包括“项目超过出让合同约定动工满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况，也未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；

G、发行人的房地产开发项目，已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规；

H、发行人在囤地、捂盘惜售、哄抬房价、信贷违规、销售违规、无证开发等方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

I、发行人不存在严重违反《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号）中提到的不正当经营行为：a、发布虚假房源信息和广告；b、通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；c、未取得预售许可证销售商品房；d、不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；e、捂盘惜售或者变相囤积房源；f、商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；g、以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；h、将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；i、其他不正当经营行为。

J、发行人遵纪守法，近期发行人未受过住房城乡建设部相关处罚或列入违规名单。

### 3) 房地产开发业务经营模式

发行人房地产开发模式主要分为自主开发与合作开发模式。合作开发模式中包括控股开发和参股开发两种模式。合作开发的项目公司管理层由各方股东共同任命。项目公司将在公司总部的支持下，完成一系列报批报建、设计、招标投标采购、施工建造、市场营销等房地产开发环节，形成完备的房地产开发体系。合作开发项目具有避免恶性竞争，分散经营、资金风险，发挥各方优势等优点，在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

公司采用集团公司、项目公司的两层管理架构，公司房地产开发业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由项目公司完成，公司对项目公司及下属项目的建设、销售等制定计划、进行管控指导并组织考核。截至 2022 年 9 月末，公司共有控股子公司 209 家。公司开发的项目主要分布在厦门、重庆、武汉、天津、南京、杭州、扬州、桂林、南昌、南宁、鄂州和漳州等新一线及二、三线重要城市，公司项目定位于中、高端市场，在厦门、桂林、重庆、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌。

公司下属项目的开发管理由各项目公司直接负责，项目的监督主要由公司工程项目建设部和产品开发中心负责。为提高项目开发效率，公司采取多种措施，其中包括地产拓展部根据集团公司整体战略及可持续发展目标，编制集团公司土地开发工作的中、长期目标和短期目标（年度目标）、以及项目的可行性研究等工作；产品开发中心负责项目拿地可研阶段的概念方案研究，以及项

目的产品定位、方案设计等工作；工程项目建设部负责拿地后的招标、设计管理、工程进度管理、工程质量管理以及工程投资成本管理等工作。

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

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

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

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

#### 4) 房地产开发业务规模

公司拥有房地产开发壹级资质，先后开发了“联发·紫薇花园”、“联发·云海山庄”、“联发·君澜天地”、“联发·君悦朝阳”、“联发·尚品”、“联发·嘉园”、“联发·九都府”、“联发·滨海琴墅”、“联发·君悦华府”、“联发·欣悦华庭”等多个项目。



截至 2022 年 9 月末，公司累计开发总建筑面积 3,103.57 万平方米，土地储备权益面积 125.35 万平方米，且已形成了快速滚动发展与自主运营相结合的战略布局，持有物业面积近 84.69 万平方米。

公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有：全国优秀外商投资企业、福建企业 100 强、福建省地税百强、厦门市 AAA 级资信企业、“中国诚信地产品牌”200 强、厦门特区建设 30 年功勋企业全国履行社会责任贡献突出的外商投资企业。公司在由中国指数研究院发布的“2022 中国房地产百强企业”位列第 33 名，同时公司凭借优化运营体系、加快开发节奏、标准化运营等方面的优秀表现，位列房地产百强企业“运营效率 TOP10”、“稳健经营 3 强”。公司已连续 14 年位列房地产百强。

公司经过 30 多年的发展，项目开发区域已涵盖广州、深圳等一线城市，以及厦门、桂林、南昌、南宁、杭州、重庆、武汉、天津、扬州、赣州、鄂州和漳州等新一线及二、三线重要城市，项目地理位置优越，经营优势明显。公司开发的项目主要定位于中、高端市场，在厦门、桂林、重庆、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌，具有一定的品牌知名度。

### 5) 房产开发及销售情况

从项目开发数据来看，公司房地产开发的规模适中，同时处于建设阶段的项目面积稳定增长。2019-2021 年，公司竣工面积和在建面积逐年增长。2019 年，新开工面积达 167.60 万平方米，期末在建面积 758.67 万平方米，竣工面积 246.17 万平方米。2020 年，新开工面积达 364.84 万平方米，期末在建面积 823.61 万平方米，竣工面积 299.90 万平方米。2021 年，新开工面积达 488.09 万平方米，期末在建面积 987.37 万平方米，竣工面积 324.34 万平方米。2022 年 1-9 月，新开工面积达 97.82 万平方米，期末在建面积 958.43 万平方米，竣工面积 126.76 万平方米。

**图表4.16：2019-2021年及2022年1-9月公司房地产开发数据**

单位：亿元、万平方米、万元/平方米

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
开发完成投资	161.23	369.23	223.87	252.49
新开工面积	97.82	488.09	364.84	167.60

项目	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
竣工面积	126.76	324.34	299.90	246.17
期末在建面积	958.43	987.37	823.61	758.67
拿地均价	2.54	1.29	1.06	0.74
全盘销售均价	1.79	1.58	1.46	1.08

从销售方式来看，公司房地产开发的销售模式采取以自建销售团队方式为主，以专业团队销售为辅的销售模式。公司从事房地产经营多年，对地区性房地产行业市场和客户需求、客户购买力等较为了解；公司培养自有销售团队，能够有效地控制销售成本。公司销售团队从获取土地前的项目定位、规划设计、潜在购买群体定位等各方面参与项目规划，增强项目规划设计与现实的契合度。

从销售收入来看，公司的销售业态主要为住宅和商业，一般在住宅项目周边配套商业设施一起销售。公司住宅销售的目标对象主要面向中、高级消费人群。为了实现房屋的及时销售及资金按时回笼，公司会根据各地区实际情况和之前年度销售情况制定年度销售计划，并分解至季度和月度，落实到各个项目公司，由项目公司营销部门负责执行销售计划，公司营销管理部负责计划的制定、销售监督、业绩考核和人员激励，并定期与销售团队召开销售会议，协调销售进度，解决遇到的问题。公司高效严密的计划和考核体系保证了房款回笼的速度。

公司房地产销售客户主要为公司及个人消费者，相对较为分散。近三年及一期公司对前 5 名客户的销售金额合计占公司各年度营业收入总额的比重未有超过 50%的情况。

从近三年销售数据来看，受地产调控政策影响，2020 年公司协议销售面积有所下降。2020 年，公司实现全盘协议销售面积 233.59 万平方米，较 2019 年下降 7.66%，实现全盘协议销售金额 340.48 亿元，较 2019 年增长 24.70%。2021 年，公司实现全盘协议销售面积 266.36 万平方米，较 2020 年增长 14.03%，实现全盘协议销售金额 421.80 亿元，较 2020 年增长 23.88%。从销售价格来看，报告期内发行人协议销售均价持续增长。

**图表4.17：2019-2021年及2022年1-9月公司房地产销售情况**

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

年份	协议销售面积	协议销售收入	协议销售均价	结转收入面积	结转销售收入
2022年1-9月	127.78	228.38	1.79	64.76	91.74
2021年度	266.36	421.80	1.58	199.92	219.13
2020年度	233.59	340.48	1.46	213.33	188.94
2019年度	252.97	273.04	1.08	170.02	166.26

图表4.18：2021年度公司一、二线城市销售情况

单位：万平方米、亿元

分类	协议销售面积	占总协议销售面积的比例	协议销售收入	占总协议销售金额的比例	结转销售面积	占总结转销售面积的比例	结转销售金额	占总结转销售金额的比例
一线城市	0.98	0.37%	6.22	1.47%	-	-	-	-
二线城市	146.66	55.06%	289.58	68.65%	76.67	38.35%	129.75	59.21%

图表4.19：2022年1-9月公司一、二线城市销售情况

单位：万平方米、亿元

分类	协议销售面积	占总协议销售面积的比例	协议销售收入	占总协议销售金额的比例	结转销售面积	占总结转销售面积的比例	结转销售金额	占总结转销售金额的比例
一线城市	4.37	3.42%	25.68	11.24%	-	-	-	-
二线城市	67.11	52.52%	140.83	61.66%	34.28	52.94%	69.05	75.26%

图表4.20：2021年及2022年1-9月公司一、二线城市库存情况

单位：万平方米、亿元

分类	2022年1-9月				2021年度			
	库存面积	占库存面积的比例	库存销售收入	占库存销售金额的比例	库存面积	占库存面积的比例	库存销售收入	占库存销售金额的比例
一线城市	32.28	4.53%	112.07	11.84%	25.06	3.48%	74.13	8.30%
二线城市	363.39	50.99%	537.57	56.77%	393.74	54.72%	557.36	62.39%

图表4.21：发行人2021年及2022年1-9月区域销售情况

单位：万元

区域	销售金额	
	2022年1-9月	2021年度
厦门	286,214.67	721,391.79
杭州	19,370.14	541,384.32
莆田	273,720.87	463,080.45
南昌	182,206.12	409,100.91
南京	404,610.98	312,572.94

区域	销售金额	
	2022 年 1-9 月	2021 年度
重庆	55,715.42	271,607.29
合肥	260,510.97	193,232.75
漳州	93,828.12	183,983.45
泉州	51,107.19	152,440.41
柳州	52,971.87	152,010.04
武汉	29,978.29	136,610.66
天津	39,855.13	113,687.54
新余	27,100.98	111,340.52
南宁	37,093.91	82,361.94
桂林	43,259.33	63,278.72
深圳	256,789.56	62,204.97
苏州	12,693.30	48,170.60
福州	79,147.36	43,846.33
九江	2,900.62	38,469.84
镇江	-	31,741.84
江门	20,132.91	25,793.13
鄂州	3,723.83	23,956.50
悉尼	16,177.74	21,844.42
赣州	271.50	8,336.42
徐州	34,372.67	5,308.24
扬州	59.97	220.75
<b>合计</b>	<b>2,283,813.48</b>	<b>4,217,976.77</b>

注：发行人上述签约销售面积及签约销售金额为销售签约口径，由于预售与实际交房之间存在较长周期，因此与财务报表中收入确认（实际交付时确认收入）存在一定差异。

#### 6) 开发完成房地产项目情况

发行人报告期内主要完工项目情况如下表所示：

**图表 4.22：2019-2021 年及 2022 年 1-9 月开发完成房地产项目情况**

单位：万平方米、万元

序号	区域	项目名称	城市	用途	建筑面积	已销售总额	已销售面积	六证获取情况	销售进度
1	福建	厦门滨海写字楼	厦门	办公	8.14	180,006.33	8.06	A+B+C+D+E+F	99%
2	福建	莆田君领绶溪	莆田	住宅、商业	14.61	178,570.66	12.07	A+B+C+D+E+F	99%
3	福建	泉州海峡 1 号	南安	住宅、商业	29.79	226,126.55	24.31	A+B+C+D+E+F	99.8%
4	福建	莆田尚书第	莆田	住宅、商业	5.92	54,981.31	4.73	A+B+C+D+E+F	98%
5	福建	莆田君领兰溪	莆田	住宅、商业	5.56	64,314.55	4.27	A+B+C+D+E+F	98%
6	福建	厦门中央公园	厦门	住宅、商业	16.41	400,830.55	13.60	A+B+C+D+E+F	90%
7	福建	漳州君领首府	漳州	住宅、商业	13.52	146,352.93	10.91	A+B+C+D+E+F	86%
8	福建	莆田世茂云图	莆田	住宅、商业	7.29	48,517.74	5.65	A+B+C+D+E+F	94%

序号	区域	项目名称	城市	用途	建筑面积	已销售总额	已销售面积	六证获取情况	销售进度
9	华南	桂林乾景	桂林	住宅、商业	31.93	146,487.19	23.64	A+B+C+D+E+F	92%
10	华南	柳州荣君府	柳州	住宅、商业	9.95	56,432.77	7.43	A+B+C+D+E+F	96%
11	华南	柳州柳雍府	柳州	住宅、商业	5.42	26,615.16	3.93	A+B+C+D+E+F	94%
12	华南	柳州君悦	柳州	住宅、商业	24.28	135,681.36	13.16	A+B+C+D+E+F	94%
13	华南	桂林乾景欣悦	桂林	住宅、商业	24.36	127,318.53	22.68	A+B+C+D+E+F	100.0%
14	华南	南宁青溪府	南宁	住宅、商业	28.73	221,993.32	22.55	A+B+C+D+E+F	87%
15	华南	南宁君悦	南宁	住宅、商业	5.15	35,543.32	3.76	A+B+C+D+E+F	89%
16	华南	南宁西棠春晓	南宁	住宅、商业	23.43	152,037.87	16.93	A+B+C+D+E+F	87%
17	华南	柳州滨江	柳州	住宅、商业	32.42	188,729.74	24.92	A+B+C+D+E+F	100.0%
18	华南	柳州君悦兰亭	柳州	住宅、商业	39.01	199,004.99	29.91	A+B+C+D+E+F	93%
19	华南	桂林悦溪府	桂林	住宅、商业	23.05	106,880.89	19.35	A+B+C+D+E+F	100.0%
20	华南	桂林乾景御府	桂林	住宅、商业	21.06	122,791.32	18.01	A+B+C+D+E+F	99%
21	华南	柳州君悦华庭	柳州	住宅、商业	5.29	28,740.69	3.70	A+B+C+D+E+F	90%
22	华南	柳州君悦朝阳	柳州	住宅、商业	18.01	87,723.25	8.50	A+B+C+D+E+F	93%
23	华南	柳州君悦天成	柳州	住宅、商业	5.85	39,164.28	4.29	A+B+C+D+E+F	95%
24	华中	南昌君悦朝阳	南昌	住宅、商业	11.11	108,436.37	12.45	A+B+C+D+E+F	100.0%
25	华中	赣州君玺	赣州	住宅、商业	4.84	41,724.07	4.33	A+B+C+D+E+F	100%
26	华中	南昌公园前	南昌	住宅、商业	6.12	79,982.08	5.38	A+B+C+D+E+F	99%
27	华中	赣州君悦华庭	赣州	住宅、商业	3.02	23,006.32	2.55	A+B+C+D+E+F	99.9%
28	华中	南昌时代天境	南昌	住宅、商业	7.80	85,141.05	6.37	A+B+C+D+E+F	86%
29	华中	赣州雍榕华府	赣州	住宅、商业	20.47	187,401.02	17.25	A+B+C+D+E+F	98%
30	华中	赣州君悦华府	赣州	住宅、商业	10.18	44,898.67	6.90	A+B+C+D+E+F	76.7%
31	华中	鄂州红墅东方 6#	鄂州	住宅	2.88	19,053.49	2.81	A+B+C+D+E+F	100.0%
32	华中	鄂州红墅东方 3 号地	鄂州	住宅	7.32	69,889.36	6.70	A+B+C+D+E+F	95%
33	华中	鄂州红墅东方 4 号地	鄂州	住宅	2.52	23,383.78	2.15	A+B+C+D+E+F	89%
34	华中	鄂州红墅东方 2 号地	鄂州	住宅	23.84	129,578.42	22.84	A+B+C+D+E+F	81%
35	华中	九江浔阳府	九江	住宅	32.08	254,286.10	31.68	A+B+C+D+E+F	99.9%
36	华中	南昌时代天骄	南昌	住宅、商业	9.02	100,681.08	7.25	A+B+C+D+E+F	86%
37	华中	九江君悦湖	九江	住宅、商业	17.23	94,337.55	14.19	A+B+C+D+E+F	84%
38	华中	九江联发新旅君悦江山	九江	住宅、商业	26.38	219,494.02	23.77	A+B+C+D+E+F	93%
39	华东	扬州星领地	扬州	住宅、商业	19.77	130,388.90	17.78	A+B+C+D+E+F	100.0%
40	华东	扬州君悦华府	扬州	住宅、商业	39.85	302,921.60	35.38	A+B+C+D+E+F	100.0%
41	华东	杭州藏珑玉墅	杭州	住宅、商业	4.33	128,648.60	4.84	A+B+C+D+E+F	94%
42	华东	杭州溪语宸庐	杭州	住宅、商业	7.23	125,579.17	4.17	A+B+C+D+E+F	89%
43	华东	南京翡翠方山	南京	住宅、商业	8.3	161,704.05	5.76	A+B+C+D+E+F	100.0%
44	华东	杭州藏珑大境	杭州	住宅	21.82	403,063.94	12.87	A+B+C+D+E+F	98%
45	华东	苏州棠颂	苏州	住宅、商业	18.04	267,861.15	13.68	A+B+C+D+E+F	85%
46	重庆	重庆公园里	重庆	住宅、商业	5.12	28,373.97	4.40	A+B+C+D+E+F	100.0%
47	重庆	重庆西城首府	重庆	住宅、商业	29.27	207,974.21	22.01	A+B+C+D+E+F	100.0%
48	重庆	重庆君领西城	重庆	住宅、商业	10.63	71,794.98	7.43	A+B+C+D+E+F	100.0%
49	天津	天津欣悦学府	天津	住宅、商业	21.49	273,919.60	18.58	A+B+C+D+E+F	99.9%
50	天津	天津红郡	天津	住宅、商业	13.27	203,656.77	10.77	A+B+C+D+E+F	100.0%
51	天津	天津熙园	天津	住宅、商业	5.15	73,693.19	4.61	A+B+C+D+E+F	96%

序号	区域	项目名称	城市	用途	建筑面积	已销售总额	已销售面积	六证获取情况	销售进度
52	天津	天津禹洲悦府	天津	住宅、商业	10.23	89,471.73	7.59	A+B+C+D+E+F	86%
53	天津	天津锦里	天津	住宅、商业	18.19	288,773.38	13.29	A+B+C+D+E+F	89%
合计					<b>816.68</b>	<b>7,213,963.93</b>	<b>656.14</b>		

注：四证：国有土地使用权证、建筑用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证；五证：四证和预售许可证。六证：五证和竣工验收备案证。

以上项目的施工方均为具备相关资质、经营规模较大的施工企业，在工程质量上具有较高保证。工程款根据工程进度和合同约定按月结算，无拖欠工程款，采取转账形式。

图表4.23：在售项目销售及资金回笼计划

单位：万元

项目	在售项目的销售计划	截至 2022 年 9 月末回笼资金	资金回笼计划情况		
			2022 年	2023 年	2024 年
南京云樾观山府	2021 年-2024 年	186,242.67	36,113.69	156,492.65	132,416.86
杭州檀境里	2020 年-2024 年	57,961.35	17,840.31	77,308.01	65,414.47
南昌藏珑府	2020 年-2023 年	58,054.98	33,573.00	134,292.00	-
厦门臻荣府	2021 年-2023 年	53,434.44	29,499.89	117,999.58	-
厦门臻华府	2021 年-2023 年	23,941.93	29,547.05	118,188.20	-
南京云启	2019 年-2024 年	177,501.39	15,875.00	68,791.68	58,208.34
莆田龙德井壹号	2020 年-2023 年	274,850.77	24,139.32	96,557.27	-
福州君樾府	2020 年-2023 年	44,681.75	21,596.40	86,385.59	-
厦门悦鹭湾	2021 年-2024 年	3,704.37	12,396.88	53,719.81	45,455.23
南京都会江来府	2021 年-2024 年	87,169.59	10,033.14	43,476.92	36,788.16
南宁臻境	2018 年-2023 年	204,804.83	18,750.71	75,002.84	-
深圳天境雅居	2020 年-2024 年	261,818.87	7,224.23	31,304.98	26,488.83
漳州君领壹号	2019 年-2023 年	140,702.35	18,618.35	74,473.40	-
合肥滨语听湖	2021 年-2024 年	250,123.76	8,401.20	36,405.19	30,804.39
徐州翠屏风华	2021 年-2023 年	19,144.82	26,200.02	104,800.06	-
厦门君领学府	2020 年-2023 年	154,676.50	12,293.84	49,175.35	-
重庆黛山璟悦	2021 年-2024 年	21,192.91	8,002.25	34,676.43	29,341.60
武汉璞悦府	2019 年-2022 年	84,131.25	45,481.29	-	-
江门悦澜山	2018 年-2022 年	117,809.76	49,172.12	-	-
漳州君樾西湖	2021 年-2023 年	35,255.12	17,092.39	68,369.54	-
武汉云璟	2019 年-2023 年	86,602.94	10,844.34	43,377.37	-
天津静湖壹号	2017 年-2022 年	195,425.56	37,981.50	-	-
鄂州红墅东方 1 号地	2020 年-2025 年	2,028.20	3,400.64	14,736.11	12,469.01
桂林春天颂	2020 年-2024 年	59,033.32	3,895.01	16,878.38	14,281.70
南昌悦玺台	2020 年-2023 年	11,645.78	8,513.57	34,054.27	-
莆田君领天玺	2017 年-2022 年	301,915.50	32,902.26	-	-
杭州春来雅庭	2020 年-2023 年	416,334.35	7,170.92	28,683.69	-

项目	在售项目的销售计划	截至 2022 年 9 月末回笼资金	资金回笼计划情况		
			2022 年	2023 年	2024 年
福州臻榕府	2021 年-2023 年	45,747.99	3,647.22	14,588.88	-
桂林沁园春	2021 年-2023 年	13,367.09	5,763.44	23,053.77	-
南昌云玺台	2019 年-2022 年	105,516.43	21,186.00	-	-
天津锦里	2018 年-2022 年	286,427.51	29,208.03	-	-
南昌四季光年	2021 年-2024 年	12,509.59	3,240.88	14,043.83	11,883.24
柳州山水间（6、7、10 号地）	2019 年-2023 年	85,704.03	6,225.74	24,902.95	-
南昌悦禧府	2021 年-2024 年	12,112.15	3,036.81	13,159.50	11,134.96
重庆玺悦	2019 年-2022 年	123,590.30	19,357.42	-	-
南昌时代天悦	2019 年-2022 年	82,599.75	20,341.42	-	-
福州臻品	2021 年-2023 年	16,069.84	2,473.48	9,893.93	-
九江君悦湖	2018 年-2022 年	94,178.40	14,674.59	-	-
杭州北秀观云	2019 年-2022 年	294,822.46	15,268.33	-	-
莆田禧悦	2022 年-2024 年	38,959.21	5,937.14	25,727.61	21,769.51
厦门嘉和府	2019 年-2022 年	381,553.67	10,370.80	-	-
深圳悦尚居	2022 年-2024 年	14,691.99	16,197.96	70,191.14	59,392.50
南京玖樾印象	2021 年-2024 年	51,626.82	15,505.82	67,191.88	56,854.67
厦门和悦东方	2022 年-2024 年	41,392.19	14,514.23	62,895.02	53,218.86
南京云锦四季府	2021 年-2024 年	72,153.42	13,261.13	57,464.88	48,624.13
徐州水沐玖悦府	2021 年-2024 年	13,653.06	10,787.74	46,746.88	39,555.05
厦门臻樾	2022 年-2024 年	1,153.13	9,644.84	41,794.30	35,364.41
南昌海上明月	2020 年-2023 年	148,884.62	7,522.73	30,090.92	-
漳州桃李春风浅山	2020 年-2023 年	8,093.68	7,322.59	29,290.37	-
漳州桃李春风云麓	2021 年-2023 年	9,388.98	5,615.20	22,460.80	-
漳州桃李春风	2018 年-2022 年	115,231.84	21,230.62	-	-
莆田玉湖和悦	2022 年-2025 年	9,303.37	1,505.14	6,522.26	5,518.84
漳州桃李春风云境	2021 年-2023 年	8,964.93	3,521.20	14,084.80	-
重庆东悦府	2020 年-2022 年	412,281.56	13,445.51	-	-
<b>合计</b>		<b>5,830,167.08</b>	<b>847,365.31</b>	<b>2,139,253.05</b>	<b>794,984.77</b>

注：已完工项目制定的销售计划与资金回笼计划不符，主要是由于目前已完工项目均为尾盘销售，未再调整销售计划。

### 7) 主要在建房地产项目情况

截至 2022 年 9 月末，公司在建和拟建项目规模较大，未来三年可售房面积较多，按照目前市场价格估计，房产存量价值较大，为公司后期盈利奠定了有力的基础。

图表4.24：截至2022年9月末公司在建及拟建地产项目基本情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目业主方	用途	区域	建设期	总投资	截止 2022 年 9 月已投资	未来三年 投资支出	总规划建 筑面积	项目 进度	资金来源	项目批 准情况	项目施工方
厦门嘉和 府	厦门联永盛置业有 限公司	住宅、 商业	厦 门	2019 年- 2022 年	29.57	27.65	1.92	8.00	99%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福建六建集团有限公司
厦门时代 天境	厦门联发城铁置业有 限公司	住宅、 商业	厦 门	2020 年- 2022 年	11.47	10.53	0.93	7.10	84%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福建博业建设集团有限公司
漳州君领 壹号	漳州联宸置业有限公 司	住宅、 商业	漳 州	2019 年- 2023 年	21.32	18.13	3.19	27.52	77%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福州建工集团总公司
泉州晋江 云城	泉州世茂世悦置业有 限公司	住宅、 商业	晋 江	2018 年- 2023 年	18.36	14.73	3.63	34.42	85%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	长春建工集团有限公司厦门湖 里分公司；红旗渠建设集团有 限公司
莆田君领 天玺	莆田联欣泰置业有限 公司	住宅、 商业	莆 田	2017 年- 2022 年	29.92	28.95	0.97	24.65	89%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	建莆田泰源工程有限公司；福 建鑫楷鼎建设工程有限公司
厦门君领 学府	联悦泰（厦门）置业 有限公司	住宅	厦 门	2020 年- 2023 年	18.87	16.08	2.79	8.36	56%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中国建筑第四工程局有限公司
莆田龙德 井壹号	莆田联融盛置业有限 公司	住宅	莆 田	2020 年- 2023 年	32.60	27.89	4.71	25.13	50%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福建莆田泰源工程有限公司、 福建三建工程有限公司
福州君樾 府	福州榕裕置业有限公 司	住宅	福 州	2020 年- 2023 年	13.54	11.95	1.59	6.27	59%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中建海峡建设发展有限公司
福州臻榕 府	福州榕裕置业有限公 司	住宅	福 州	2021 年- 2023 年	9.03	7.61	1.42	6.23	59%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福建建工集团有限责任公司
厦门臻华	厦门联正悦投资有限 公司	住宅	厦 门	2021 年-	33.43	28.95	4.48	14.29	38%	自有资金+	A+B+C+	中呈建设集团有限公司



项目名称	项目业主方	用途	区域	建设期	总投资	截止 2022 年 9 月已投资	未来三年 投资支出	总规划建 筑面积	项目 进度	资金来源	项目批 准情况	项目施工方
府	公司		门	2023 年						银行贷款	D+E	
泉州都会 之光	泉州金联房地产开发 有限公司	住宅	泉州	2021 年- 2023 年	5.72	4.18	1.54	7.60	55%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	凯辉集团（福建）有限公司
漳州君樾 西湖	漳州联嘉置业有限公 司	住宅	漳州	2021 年- 2023 年	13.05	10.44	2.61	11.79	46%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中建海峡建设发展有限公司
福州臻品	福州榕盛置业有限公 司	住宅	福州	2021 年- 2023 年	3.37	3.00	0.37	1.59	46%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中建海峡建设发展有限公司
厦门悦鹭 湾	厦门联招和悦投资有 限公司	住宅、 商业	厦 门	2021 年- 2024 年	13.93	11.24	2.69	7.52	17%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	福建建工集团有限责任公司
漳州和園	漳州联宸置业有限公 司	住宅	漳 州	2021 年- 2024 年	11.04	7.47	3.57	6.46	36%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D	中建海峡建设发展有限公司
莆田玉湖 天境	莆田联正宏置业有限 公司	住宅	莆 田	2021 年- 2023 年	9.43	7.21	2.22	8.20	33%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	凯辉集团（福建）有限公司
莆田禧悦	莆田联中百置业有限 公司	住宅	莆 田	2022 年- 2024 年	12.19	8.91	3.28	12.25	20%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中建海峡建设发展有限公司
厦门臻樾	厦门联保嘉悦房地产 开发有限公司	住宅、 商业	厦 门	2022 年- 2024 年	8.94	7.73	1.21	2.34	12%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中建海峡建设发展有限公司
南宁臻境	南宁联发置业有限公 司	住宅、 商业	南 宁	2018 年- 2023 年	23.95	20.77	3.18	31.07	88%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中国建筑第八工程局有限公司
柳州山水 间（6、 7、10 号 地）	柳州联泰置业有限公 司	住宅、 商业	柳 州	2019 年- 2023 年	16.28	11.87	4.41	35.02	73%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	汕头市建筑工程总公司
柳州君悦 天御	柳州联欣置业有限公 司	住宅、 商业	柳 州	2020 年- 2022 年	5.85	4.95	0.90	10.79	79%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	广西建工集团第五建筑工程有 限责任公司
江门悦澜 山	江门联粤房地产开发 有限公司	住宅、 商业	江 门	2018 年- 2022 年	20.28	18.63	1.65	23.17	89%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中国建筑第八工程局有限公司
桂林春天	桂林茁荣房地产开发	住宅	桂	2020 年-	13.90	9.77	4.13	25.85	42%	自有资金+	A+B+C+ D+E	福建省顺安建筑工程有限公司

项目名称	项目业主方	用途	区域	建设期	总投资	截止 2022 年 9 月已投资	未来三年投资支出	总规划建设面积	项目进度	资金来源	项目批准情况	项目施工方
颂	有限公司		林	2024 年						银行贷款		
深圳天境雅居	深圳联粤房地产开发有限公司	住宅	深圳	2020 年-2024 年	32.11	28.79	3.32	13.33	41%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中核华辰工程管理有限公司
桂林沁园春	桂林安君房地产开发有限公司	住宅、商业	桂林	2021 年-2023 年	3.62	2.35	1.28	6.83	46%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	桂林甄泰建筑工程有限公司
深圳悦尚居	深圳联明房地产开发有限公司	住宅	深圳	2021 年-2024 年	22.01	16.64	5.37	14.12	26%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中核华辰工程管理有限公司
南昌时代天阶	江西洪都新府置业有限公司	住宅、商业	南昌	2017 年-2026 年	13.14	4.79	8.35	23.67	20%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西建工第一建筑有限责任公司
南昌西岸春风	南昌联颐置业有限公司	住宅、商业	南昌	2019 年-2022 年	9.98	9.06	0.92	10.16	84%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西建工第二建筑有限责任公司
南昌云玺台	南昌联耀置业有限公司	住宅、商业	南昌	2019 年-2022 年	12.93	10.64	2.29	15.84	82%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	昌建建设集团有限公司
南昌时代天悦	南昌联盈置业有限公司	住宅、商业	南昌	2019 年-2022 年	10.13	8.50	1.63	12.23	82%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西省新宇建设工程有限公司
新余状元府西地块	新余市永越置业有限公司	住宅、商业	新余	2020 年-2023 年	9.50	7.15	2.36	13.98	71%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	山河建设集团有限公司
新余状元府东地块	新余市永越置业有限公司	住宅、商业	新余	2020 年-2023 年	6.15	4.70	1.44	9.74	65%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西建工第三建筑有限责任公司
合肥君悦风华	合肥联辉房地产开发有限公司	住宅、商业	合肥	2020 年-2023 年	15.17	12.51	2.66	15.38	67%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	福建骐福建筑工程有限公司
鄂州红墅东方 1 号地	武汉联齐房地产开发有限公司	住宅、商业	鄂州	2020 年-2025 年	10.11	3.69	6.42	27.41	47%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	湖北冶金建设有限公司；武汉鸣辰建设集团有限公司；武汉建工第三建筑有限公司；武汉鸣辰建设集团有限公司；武汉建工第三建筑有限公司
武汉璞悦府	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	住宅、商业	武汉	2019 年-2022 年	15.41	12.50	2.91	17.36	85%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	武汉建工第三建筑有限公司

项目名称	项目业主方	用途	区域	建设期	总投资	截止 2022 年 9 月已投资	未来三年投资支出	总规划建设面积	项目进度	资金来源	项目批准情况	项目施工方
武汉云璟	武汉联瑞发房地产开发有限公司	住宅、商业	武汉	2019 年-2023 年	22.37	17.88	4.49	28.03	67%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	武汉鸣辰建设集团有限公司
南昌悦玺台	南昌联誉置业有限公司	住宅、商业、办公	南昌	2020 年-2023 年	13.23	7.89	5.35	15.56	54%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	浙江宸越建设有限公司
南昌藏珑府	南昌红悦联房地产开发有限公司	住宅	南昌	2020 年-2023 年	20.82	15.72	5.10	18.10	52%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西省国利建设集团有限公司
南昌藏珑大境	南昌红悦联房地产开发有限公司	住宅	南昌	2020 年-2023 年	20.94	16.44	4.49	18.21	53%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	江西省江来建设工程有限公司
合肥滨语听湖	合肥联滨房地产开发有限公司	住宅、商业	合肥	2021 年-2024 年	41.09	31.40	9.69	24.69	33%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	华新建工集团有限公司、江西省江来建设工程有限公司
武汉悦府	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	住宅	武汉	2021 年-2023 年	8.77	6.58	2.19	10.03	45%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中建海峡建设发展有限公司
南昌四季光年	南昌万坤置业有限公司	住宅、商业	南昌	2021 年-2024 年	8.13	5.00	3.13	10.18	33%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中国建筑一局（集团）有限公司
南昌悦禧府	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	住宅	南昌	2021 年-2024 年	7.62	4.77	2.85	8.42	14%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	海力控股集团有限公司
南京云启	江苏联辰置业有限公司	住宅、商业	南京	2019 年-2023 年	33.15	28.42	4.73	22.78	67%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	润盛建设集团有限公司、江苏源盛工程管理有限公司
杭州北秀观云	杭州联宸房地产开发有限公司	住宅、商业	杭州	2019 年-2022 年	26.11	23.85	2.27	12.72	87%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	浙江华临建设集团有限公司
杭州檀境里	杭州联毓房地产开发有限公司	住宅、商业	杭州	2020 年-2023 年	27.09	20.89	6.20	22.32	55%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	浙江富水建设有限公司
杭州春来雅庭	杭州绿城浙芷置业有限公司	住宅、商业	杭州	2020 年-2023 年	39.80	35.47	4.33	16.38	63%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	浙江宝华控股集团有限公司、浙江坤兴建设有限公司
南京云樾观山府	南京新劲联房地产开发有限公司	住宅	南京	2021 年-2024 年	50.54	42.43	8.11	20.29	37%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	常州常富建设工程有限公司、南通六建工程有限公司
南京都会	南京旭江置业发展有	住宅	南	2021 年-	23.83	17.60	6.23	17.09	37%	自有资金+	A+B+C+D+E	苏州金中海建设天有限公司

项目名称	项目业主方	用途	区域	建设期	总投资	截止 2022 年 9 月已投资	未来三年投资支出	总规划建设面积	项目进度	资金来源	项目批准情况	项目施工方
江来府	徐州美屏房地产发展有限公司	住宅	徐州	2021 年-2023 年	12.60	9.05	3.54	10.85	38%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	标力建设集团有限公司
重庆龙洲湾 1 号	联发集团重庆房地产开发有限公司	住宅、商业	重庆	2016 年-2023 年	30.61	28.34	2.27	52.96	80%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	重庆长坪建设集团有限公司；重庆锦庆建筑工程有限公司；中建三局集团有限公司；中建三局第一建设工程有限责任公司
重庆南山山晓	重庆诚毅房地产开发有限公司	住宅、商业	重庆	2018 年-2024 年	14.18	6.80	7.38	14.70	67%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	贵州建工集团第五建筑工程有限责任公司
重庆玺悦	联发集团重庆房地产开发有限公司	住宅、商业	重庆	2019 年-2022 年	15.38	14.21	1.18	17.03	84%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中建三局第一建设工程有限责任公司
重庆黛山璟悦	重庆联欣盛置业有限公司	住宅	重庆	2021 年-2024 年	13.30	7.09	6.21	44.70	34%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	中建三局第一建设工程有限责任公司
天津静湖壹号	联发集团天津联和房地产开发有限公司	住宅、商业	天津	2017 年-2022 年	28.83	26.81	2.02	19.84	98%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	厦门百能建设工程有限公司
					<b>994.69</b>	<b>806.60</b>	<b>188.09</b>	<b>930.56</b>				

注 1：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》。部分项目未有《国有土地使用证》，主要是因为分期缴纳地价款，待缴清后统一办理土地证，这些项目目前均为拟建状态，不存在未批先建情况。

注 2：发行人上述在建项目资本金均已到位。

发行人以上在建房地产项目已取得必要的审批手续，合法合规。

## 8) 土地储备情况

公司房地产开发业务的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是影响收入和利润规模最为重要的环节。

公司土地储备由集团主导，主要通过“招、拍、挂”方式获得，并根据实际情况不排除收购、与其他公司合作开发等多种方式拿地，以减轻公司的资金压力，提升盈利水平。

从土地储备的目标区域来看，公司目前房地产项目的开发区域主要定位于新一线及二线经济较为发达的省会城市、直辖市、旅游城市，并积极往上海等一线城市拓展。目前公司的储备用地主要分布在鄂州、广州、杭州、柳州、南昌、莆田、厦门、西安等新一线及二、三线城市。

从成本构成来看，公司项目开发成本主要包括土地成本、前期费用（设计费、报批报建费用、三通一平）、建安成本（建筑费）、电力和市政配套（景观绿化）费用和开发间接费（含财务费用、管理费用等），其中土地成本和建安成本占比较高，约占 70%以上。土地出让金的支付一般为先期支付 50%，并在获取土地权证前结清款项；建安成本相对固定，建安费用的支付通常根据项目工程进度而定，完成主体结构前支付款项不超过总价款的 70%，竣工验收前支付款项不超过 85%，项目决算后一般付满 95%的款项，剩余 5%作为工程质保金。

土地成本的高低直接决定了项目的盈利与否及盈利空间大小。公司根据资金储备及下属项目公司的开发进度，合理预计新增土地储备规模。在确定增加土地储备之前，公司充分开展土地储备的调研、产品地位、利润测算等前期工作，并上报项目投资评审会，评审委员根据项目土地的可研方案进行集体决策，利润水平达不到公司目标的不拿，公司土地储备政策较为理性。

发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；发行人按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定，依法取得项目开发用地的土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；发

行人已取得土地使用权的项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；截至本募集说明书签署日，发行人已按土地出让人的要求缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金的行为；发行人不存在未经国土部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目土地容积率和规划条件的情形；发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目，不违反《闲置土地处置办法》，也未因此受到相关国土部门作出的行政处罚；发行人在囤地方面不存在违法违规问题，亦未受到监管部门的行政处罚或造成严重社会负面影响的事件。

截至 2022 年 9 月末，公司合并范围土地储备如下表所示：

**图表4.25：截至2022年9月发行人土地储备情况**

单位：亿元、万平方米、元/平方米

项目名称	位置	土地用途	成交地 价	土地获 取方式	权益 比例	权益计 容建筑 面积	土地取得 时间	楼面价	已交 出让 金	后续出让金来源 及付纳计划
鄂州红墅东方 (5、7-12#)	鄂州	住宅、商 业、服务业	5.11	招拍挂	100%	62.20	2013.1.7	618.44	5.11	已付清
阅山湖	鄂州	住宅、商业	6.40	招拍挂	100%	24.66	2017.12.8	2,594.24	6.40	已付清
南昌 027 地块 (悦玺府)	南昌	住宅	6.14	招拍挂	50%	5.34	2020.8.14	5,592.00	6.14	已付清
山水间 9 号地	柳州	住宅	2.10	招拍挂	100%	7.96	2019.12.3	2,687.58	2.10	已付清
悦璞园	广州	住宅	10.18	招拍挂	49%	6.18	2021.4.26	8,072.00	10.18	已付清
厦门钟宅地块	厦门	住宅	54.30	招拍挂	20%	2.40	2022.8.31	45,174.71	27.15	计划 2023 年 2 月支付剩余款项
西安悦春山	西安	住宅、商业	1.85	招拍挂	100%	3.64	2021.12.23	5,061.00	1.85	已付清
杭州拱墅区华 丰 XC1005- R21-02 地块	杭州	住宅	11.09	招拍挂	34%	1.84	2022.6.30	20,470.00	11.09	已付清
杭州拱墅区上 塘 FG01-R21- 01 地块	杭州	住宅	21.89	招拍挂	51%	3.49	2022.6.30	31,967.00	21.89	已付清
上海闵行元江 路地块	上海	住宅	21.05	招拍挂	51%	3.15	2022.7.28	34,064.11	21.05	已付清
深圳市龙华区 民治街道 A818-0479 地 块	深圳	住宅	12.73	招拍挂	100%	4.49	2022.8.4	22,721.00	12.73	已付清
<b>合计</b>			<b>152.83</b>			<b>125.35</b>				

**图表4.26：截至2022年9月末发行人按区域土地储备情况**

单位：万平方米

城市	权益建筑面积	占比
鄂州	86.86	69.29%

城市	权益建筑面积	占比
广州	6.18	4.93%
杭州	5.34	4.26%
柳州	7.96	6.35%
南昌	5.34	4.26%
厦门	2.40	1.92%
上海	3.15	2.51%
深圳	4.49	3.58%
西安	3.64	2.90%
<b>合计</b>	<b>125.35</b>	<b>100.00%</b>

注：上述土地储备中均无“地王”项目。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人合并范围内土地储备项目共 11 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。另一种是企业合作方式，通过收购或参股项目公司股权，获得项目公司已取得的低价出让土地，定价依据主要是综合市场评估和双方协议，股权收购后视收购股权比例以及收购进展并入集团合并报表或计入长期股权投资及其他应收款等，合作各方按持股比例进行利润分配。发行人作为国资控股企业，严格遵守国家调控政策，不拿“地王”。

图表4.27：发行人2021年以来拿地明细情况

单位：平方米、万元、%

项目名称	取得时间（土地出让/转让合同日期）	用途	区域	土地面积	容积率	土地起始价	成交价款	溢价率	已交出让金	后续出让金支付计划	资金来源	持股比例
横屿 07 号地块	2021 年 2 月	商住	福州	32,755	1.5	52,700	64,700	22.77	64,700	-	自有资金	100
璧山 BS20-1J-359 号地块	2021 年 2 月	住宅	重庆	172,981	1.8	72,653	81,000	11.49	40,500	2022 年 9 月支付 3 亿，2023 年 2 月支付 1.05 亿	自有资金	100
芄城区西湖 2021P05 号地块	2021 年 3 月	商住	漳州	15,895	2	16,700	28,900	73.05	28,900	-	自有资金	100
芄城区西湖 2021P04 号地块	2021 年 3 月	商住	漳州	27,870	2	30,250	53,900	78.18	53,900	-	自有资金	100
增城区 18102209A20122 号	2021 年 4 月	商住	广州	42,038	3	90,800	101,800	12.11	101,800	-	自有资金	51
台江区 2021-25 号地块	2021 年 5 月	商住	福州	5,557	2.2	20,100	26,200	30.35	26,200	-	自有资金	100
海沧 H2021P01 号	2021 年 5 月	商住	厦门	46,551	2.17	196,000	266,000	35.71	266,000	-	自有资金	50
南湖 2021P03 号	2021 年 5 月	商住	漳州	40,190	1.2	40,000	59,500	48.75	59,500	-	自有资金	100
秦淮区 2021G31 号	2021 年 5 月	住宅	南京	16,416	2.5	116,000	151,000	30.17	151,000	-	自有资金	25
BK202103 号地块	2021 年 6 月	住宅	合肥	90,017	2.05	216,314	279,753	29.33	279,753	-	自有资金	51
集美 2021JP01 号	2021 年 6 月	商住	厦门	19,209	2.8	112,000	157,000	40.18	157,000	-	自有资金	49
P（2021）043 号	2021 年 6 月	住宅	武汉	35,778	2	41,870	51,670	23.41	51,670	-	自有资金	100
PS 拍-2021-06 号	2021 年 8 月	商住	莆田	22,787	2.6	41,000	60,000	46.34	60,000	-	自有资金	45
光明区 A622-0118 号	2021 年 9 月	住宅	深圳	26,101	3.67	125,100	143,800	14.95	143,800	-	自有资金	100
海沧区 H2021P03 号	2021 年 12 月	商住	厦门	20,478	2.5	103,000	103,000	-	103,000	-	自有资金	51
西湖区 DABJ2021032 号	2021 年 12 月	商住	南昌	25,021	2.5	39,933	39,933	-	39,933	-	自有资金	100
莲湖区二府庄	2021 年 12 月	住宅	西安	10,188	3.59	18,512	18,512	-	18,512	-	自有资金	100
荔城区 PS 拍-2021-27 号	2022 年 1 月	商住	莆田	37,734	2.4	75,000	77,500	3.33	77,500	-	自有资金	34



项目名称	取得时间（土地出让/转让合同日期）	用途	区域	土地面积	容积率	土地起始价	成交价款	溢价率	已交出让金	后续出让金支付计划	资金来源	持股比例
湖边水库 2022P11 号	2022 年 5 月	商住	厦门	5,981	2.93	71,000	74,000	4.23	37,400	2022 年 9 月支付 3.74 亿	自有资金	60
杭政储出[2022]27 号上塘地块	2022 年 6 月	住宅	杭州	29,766	2.3	212,855	218,855	2.82	42,571	2022 年 8 月支付 6.68 亿元，2022 年 9 月支付 10.94 亿	自有资金	51
闵行区吴泾镇 MHPO-0601 单元 16-05 地块	2022 年 7 月	住宅	上海	24,718	2.50	210,104	210,500	0.19	105,250	预计 2022 年 10 月支付	自有资金	51
龙华区民治街道 A818-0479 号地块	2022 年 8 月	商住	深圳	8,974	5.00	110,700	127,300	15.00	127,300	-	自有资金	100
<b>合计</b>				<b>757,005</b>			<b>2,394,823</b>		<b>2,036,189</b>			

备注：部分项目持股比例低于 50%，主要是系合作项目，项目由发行人并表。

截至募集说明书出具之日，发行人及其子公司通过公开竞买取得的土地，均不涉及“地王”，不存在哄抬地价的情况；竞拍资金均为自有资金，资金来源合法合规，不属于借贷资金或法律、法规、监管政策规定的不得用于支付土地使用权出让金的资金；土地竞拍流程合法合规，均依照国家法律法规及地方政府相关政策要求执行，不存在违规拿地等情况。截至募集说明书出具之日，募集资金用途合法合规，不存在变相用于土地竞拍等不符合募集说明书约定用途的使用情况，符合国家房地产调控政策。

## （2）行业地位及竞争情况

### 1) 所在行业状况及行业政策

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十年间，全国房地产开发投资完成额从 2008 年的 3.12 万亿元提高到 2021 年的 14.76 万亿元；2021 年全国房屋新开工面积 198,895 万平方米，同比下降 11.38%，全国商品房销售面积达到 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%。其中，住宅销售面积 156,532 万平方米，同比增幅 1.07%，较上一年回落 2 个百分点。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。房地产行业 2019 年下半年在供给侧特别是融资端出台了较为严格调控措施，2021 年在坚持“房住不炒”总体方针以及中央经济工作会议提出“稳地价、稳房价、稳预期”背景下，预计行业政策调控政策力度总体适中。房地产行业中短期内每年仍将维持 13-15 万亿的市场销售规模，同时考虑到对住房需求上下游产业链的强有力带动作用，2021 年房地产行业仍将在中国经济增长中发挥重要基石作用。

房地产业务板块作为发行人主营业务之一，近年来受到国家重点调控，与此同时，

发行人城市更新、租赁住房等业务板块亦属于政策支持业务。在城市更新和保障性租赁住房等领域，国家的关注程度逐渐增强，近年来也多次对其进行规划和调整，在其发展方向、关注重点以及实施途径等方面均分别作出了指示。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### ①土地政策

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。

土地供给数量方面，2010年3月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012年2月，国土资源部发布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012年5月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013年2月20日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013年4月16日，国土资源部公布《2013年全国住房用地供应计划》，明确2013年全国住房用地计划供应15.08万公顷，是过去5年年均实际供应量的1.5倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的79.4%。2013年4月27日，国土资源部印发《关于下达〈2013年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新

增建设用地计划指标单列。2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006~2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通过实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通

知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5月13日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006年11月7日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。2007年9月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及2008年1月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收20%闲置费。2011年12月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满1年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的20%上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置2年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012年6月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为20%，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009年11月18日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2010年3月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，

综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个交易日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设项目跟踪、信息现场公示、价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、建立诚信档案八个方面加强监管。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，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，从而对公司业务开展带来重大影响。

2017 年 4 月 7 日，住房城乡建设部、国土资源部联合下发《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》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门通知实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

2019 年 7 月 6 日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。《意见》提出了完善土地二级市场的主要任务。一是完善转让规

则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。二是完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。三是完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人。探索养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。四是创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享。五是健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。

2020年3月12日，国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》，主要提出：1.将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；2.试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

2021年7月30日，中央人民政府发布2021年最新《中华人民共和国土地管理法实施条例》，进一步明确入市交易规则，要求国土空间要合理安排集体经营性建设用地布局和用途，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。

总体来看，自2019年以来，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策；继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。从2020年全年看，各地合计出台的调控政策次数达489次。2020年房地产调控政策整体趋严，土地市场溢价率保持稳定，全国300个城市全年土地平均溢价率13.60%，较2019年同期上涨1%。其中，住宅用地平均溢价率为15.5%，较2019年同期上涨1个百分点；商办用地平均溢价率为5.2%，较2019年同期下降3个百分点。

另一方面，提高土地使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。从国有建设



用地看，自 2016 年 11 月北京首个自持地块成交以来，全国多个城市先后推出租赁用地。随之改变的是，土拍模式从过去的“竞拍地价”，变为竞拍“自持面积或保障房面积”。

## ②住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称《意见》），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在

限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（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。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，更是明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出应加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构、加快自住型商品住房用地供应、强化“控地价、限房价”的交易方式、进一步完善差别化住房信贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等。同时明确指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，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的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售

条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部和住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，旨在增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。方案根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

2018 年 1 月 29 日，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。2018 年 5 月 19 日，住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格；在租金缴纳方面，为减轻承租人集中支付租金的压力，征求意见稿规定，除当事人另有约定外，承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，征求意见稿规定出租人不得单方面提高租金。

2018 年 5 月 21 日，住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出 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。

2019 年 9 月 26 日，住建部表示将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要有四个方面，一是进一步做好公租房保障工作；二是大力发展和培育住房租赁市场；三是因地制宜发展共有产权住房；四是稳步推进城镇棚户区改造。

2021 年 3 月 5 日，国务院政府工作报告指出，要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。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

### ③ 税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局 2011 年 1 月 27 日发布的《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 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，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通

知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

2015 年 3 月 30 日，财政部、国税总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务局及住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定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；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。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 5 月 1 日，财政部发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以

下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产行业，现行营业税率为 5%，营改增后适用 11%的税率。

2016 年 6 月 18 日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。规定房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择使用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。房地产开发企业中的一般纳税人，出租其 2016 年 5 月 1 日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应按照 3%预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产项目与其机构所在都不在同一县（市）的，应按照上述计税方法再不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

2017 年 5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，旨在建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为。条例鼓励出租人与承租人签订 3 年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费用施行明码标价。

2018 年 4 月 27 日，全国人大常委会公布的 2018 年立法工作计划中的预备审议项目纳入房地产税法，将房地产税法列入立法规划。

2020 年 5 月，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，提出要“稳妥推进房地产税法立法”。

2021 年 5 月 31 日，财政部、国家税务总局发布《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》，提出为支持企业改制重组，优化市场环境，企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

2021 年 6 月 18 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，确定加快发展保

障性租赁住房的政策，缓解新市民青年人等群体住房困难。为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议确定，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。

2021 年 7 月 15 日，财政部、税务总局和住房城乡建设部联合发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，明确进一步支持住房租赁市场发展。10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，房产税征收税率由 12% 降至 4%。

#### ④ 房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31% 上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续八次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56% 下调到 4.35%。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设。

2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知中调整个人住房贷款政策，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%。在住房公积金方面，调整后，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 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金贷款购买二套住房，最低首付款比例由 30%降低至 20%。

2015 年 9 月 15 日，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。

2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 9 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向



购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。

2016 年 2 月 12 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“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，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，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 5 月 1 日，国务院常务会议决定：为减轻企业负担，增强企业活力，促进增加就业和职工现金收入，从 2016 年 5 月 1 日起两年内，阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例。规范住房公积金缴存比例，对高于 12% 的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复缴存并补缴缓缴的公积金。

2016 年 5 月 6 日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》。提出了简化申请材料、提高办事效率和推进网上服务三点要求。

2017 年 4 月 21 日，银监会召开一季度经济金融形势分析（电视电话）会议，提出要合理控制房地产融资业务增速，有效防范集中度风险，严禁银行资金违规流入房地产领域。会议还要求，大力治理金融乱象。一是以解决突出问题为导向，以回归本源、服务实体、防范风险为目标，全面排查，列出清单，逐一整改；二是统筹推进各项工作；三是严格开展自查和检查。

2017 年 6 月 2 日，财政部、国土资源部联合下发通知，明确 2017 年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外

配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

2018 年 4 月 26 日，住房和城乡建设部和证监会发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，明确优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

2018 年 6 月 1 日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险公司可通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式间接参与长租市场，所投长租项目应位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。

2019 年 5 月，银保监会发布《“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。针对 2019 年一季度部分城市房地产市场出现过热苗头，中央政治局在 4 月和 7 月的政治局会议上重申“房住不炒”，并首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。银保监会接连在 2019 年 5 月和 8 月下发相应文件，对房地产融资进行控制。房住不炒和因城施策仍是主基调，各地政府应根据情况稳定当地房地产市场，确保房地产市场平稳健康发展。

2019 年 7 月 31 日，中国人民银行提出要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。要保持房地产金融政策连续性稳定性；保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理；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。

2019 年 10 月 8 日，中国人民银行下发《关于明确个人住房贷款利率调整相关事项的公告》。新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。

2020 年 2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，部署 2020 年六项重点工作。就房地产而言，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

2020 年 8 月 20 日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。会议还就完善住房租赁市场金融支持政策体系，加快形成“租购并举”住房制度等进行了研究。

## 2) 行业地位

公司开发的项目主要定位于中、高端市场，在厦门、桂林、重庆、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌，具有一定的品牌知名度。

公司拥有房地产开发壹级资质，先后开发了“联发·紫薇花园”、“联发·云海山庄”、“联发·君澜天地”、“联发·君悦朝阳”、“联发·尚品”、“联发·嘉园”、“联发·九都府”、“联发·滨海琴墅”、“联发·君悦华府”、“联发·欣悦华庭”等多个项目。公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有：全国优秀外商投资企业、福建企业 100 强、福建省地税百强、厦门市 AAA 级资信企业、中国建设银行“总行级重点房地产客户”、“中国诚信地产品牌”200 强、厦门特区建设 30 年功勋企业全国履行社会责任贡献突出的外商投资企业。公司在由中国指数研究院发布的“2022 中国房地产百强企业”位列第 33 名，同时公司在优化运营体系、加快开发节奏、标准化运营等方面的优秀表现，位列房地产百强企业“运营效率 TOP10”、“稳健经营 3 强”。公司已连续 14 年位列房地产百强。

## 3) 行业竞争情况及发行人竞争优势

近年来，随着国家对房地产行业的监管力度持续加强，房地产行业市场竞争逐步加剧，消费者对于品牌的认知度日益提高，房地产行业格局发生了根本性变化，部分小规模房地产开发企业被迫逐渐退市，行业集中度明显提高；而大型房地产企业的融资能力、项目运营能力、客户关系管理能力、研发能力不断增强，在全国范围内的扩张步伐不断加快，将通过市场竞争和收购兼并成为市场的领导者。

发行人所在的厦门地区，房地产市场竞争环境主要表现为以产品为依托的品牌企

业竞争。厦门主要房地产开发企业有建发房地产集团有限公司、厦门国贸地产集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司、厦门经济特区房地产开发有限公司、华润（集团）有限公司、北京首都开发股份有限公司、万科企业股份有限公司等，国有企业在资金及开发实力占有较大优势。随着土地出让面积的规模化，土地出让款的提高，厦门房地产行业进入门槛也在提高，房地产进入品牌企业的竞争阶段。

面临较为激烈的竞争，发行人经过长期以来的运营，积累了一系列竞争优势：

①稳健的公司作风和积极贯彻的执行能力

公司 30 多年稳健作风，在地产业内享有盛誉，开发经验丰富。领导层稳健、务实、低调，管理团队精诚合作、各部门人员具备积极主动且一以贯之的执行力，能够有效地管理项目、有效地监管开发进程、确保开发项目始终贯彻统一的质量标准及减少建设成本。

②拥有一支具有强劲市场推广能力的专业及经验丰富的销售及市场推广团队

公司拥有经验丰富的专业销售及市场推广团队。公司旗下地区公司销售及市场推广部的高级管理人员及地区经理均拥有多年的销售及市场推广行业经验。公司的销售及市场推广团队均会参与市场推广与品牌管理。

③拥有专业敬业、资历雄厚的管理团队，具备中国房地产业的资深经验

公司以往、现在及未来都一直重视管理团队的素质与经验。公司目前拥有一支高度专业和敬业的管理团队，具备房地产业雄厚资历与资深经验。管理团队拥有超过十年的中国房地产业经验，以及丰富的专业能力和管理经验，有助于公司及时准确地判断业务开发、市场趋势及产品定位。公司管理团队的稳定性、丰富的物业开发经验，对公司业务主要地区房地产市场深厚的行业知识及认识将有助于公司进一步顺利达成扩展目标市场的战略规划。

#### 4) 经营战略

①做好现有城市的深耕，提升在当地市场占有率，有条件的区域逐步辐射到周边城市；巩固公司在南昌、桂林等城市的领先地位，加大重庆、武汉、天津三大中心城市土地拓展力度，增强海峡西岸泛厦门区域、长三角的投资力度，积极拓展一线城市

和发达省会城市，做大规模。

公司目前的主要业务集中在厦门、南昌、桂林、南宁、武汉、重庆、天津、扬州等地，公司凭借以往的经验、对当地的了解以及优良的市场声誉，计划通过在现有及未来住宅项目设计和开发中运用标准化运营程序，深耕已有城市，增强在多个城市的领先地位，提高市场份额。未来 5 年，公司计划扩展到海西、长三角具有高增长潜力的城市。

②继续增强获得公认的“联发房产”全国前 50 强品牌，坚持住宅为核心主营业务，坚持项目效益首选，全面提升运营能力。建立健全产品标准化流程，并留存创新余地，完善项目设计、开发、建设和管理，提升优质开发项目的价值。

公司重视“联发房产”的品牌口碑，公司计划继续增强已获得公认的“联发房产”的品牌并着力体现“稳健、致远、值得信赖、关注社会责任”的品牌核心价值。为此，公司将继续提升各地开发项目的品质、开发新的项目主体及设计、创新及完善各新项目开发的配套设施以及完善物业管理服务。为了增强物业开发项目的品质，公司基于对客户的研究，标准化流程体系，继续创新及完善各新项目开发、管理的配套设施。

③多种形式获取土地储备，探索养生养老、旅游、文化创意、产业用地等新业态

紧密关注社会变化和名企产业化尝试和运作，了解产业政策背景及走向、研究产业化可操作空间、成本效益对比、运作方式。多种形式获取土地，重点关注养生养老、旅游地产、文化创意等产业。

④以具竞争力的成本增加在具有高增长潜力地区的土地储备

为了维持健康持续的增长，公司将继续以具竞争力的成本增加具有高增长潜力地区的土地储备。在收购土地之前，公司将综合考虑诸多因素，如未来的城市比较、土地供应、土地成本、城市规划及开发、政府的优惠政策、周边基础设施以及增长潜力及地区投资价值等。

## **2、供应链运营业务板块**

### **（1）供应链运营业务开展情况**

#### **1) 供应链运营业务收入及毛利情况**

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的供应链运营业务收入分别为 29.62 亿元、34.60 亿元、33.03 亿元和 24.21 亿元，呈增长趋势。2019-2021 年度，供应链运营业务毛利润分别为 0.30 亿元、0.22 亿元及 0.22 亿元，毛利率分别为 1.01%、0.65%及 0.66%。

## 2) 供应链运营业务经营模式

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

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

公司供应链运营业务及品种丰富，主要经营各种建筑石材、化工产品、有色金属业务、分析检测仪器、医疗器械等各类产品的自营及代理进出口业务。

公司开展石材进出口业务多年，有着丰富的国内客户资源，专业进口和代理进口美国、巴西等国的花岗岩产品，随着目前国内经济发展的需求不断增长，公司进口石材业务逐步扩大。

公司还是美国热电公司（世界最大的分析仪器生产制造商）、德国贝朗公司在福建的独家代理，同时还与美国的 TA 公司、德国的 LAUDA、美国 LABTECH 公司、GARMIN 公司建立了良好的合作关系。

公司长期与泰国 PTT 公司等保持化工原料进口业务，并在国内形成了稳定而持续的销售。

2012 年，公司开拓发展了水泥、钢材、煤炭等业务。在过去的几年不断积累国内客户，持续增强与供应商的关系，业务规模持续稳定增长，成为公司新的支柱业务之一。同时，为配合建发、联发集团大宗统一采购，公司也开展了钢材、电梯、铝合金

门窗等业务，并形成了公司新的支柱业务。

近年来，公司出口业务需求稳定，主要出口经营休闲鞋、塑料制品和服装辅料等产品，并形成了稳定的供货渠道和国外客户资源。

尽管国外贸易在发行人贸易业务中的占比不高，但是 2018 年受中美贸易战加征关税的影响，公司进口成本增加，客户进口量下降，因此，公司积极调整了业务结构，积极拓展境内客户业务，以抵销境外业务的下滑，目前国外贸易占发行人贸易业务仅为 1% 左右。

### 3) 贸易区域及结算方式

发行人目前主要供应链运营业务以国内贸易为主，国内贸易占比达 99% 以上，结算方式以现金、信用证、银行承兑汇票为主；国外贸易占比 1% 左右，以现金、信用证结算为主。

图表4.28：发行人2021年及2022年1-9月供应链运营情况表

区域	2021 年度			2022 年 1-9 月		
	销售占比	定价情况	结算方式	销售占比	定价情况	结算方式
国内	99%	市场价	现金、信用证、 银行承兑汇票	99%	市场价	现金、信用证、 银行承兑汇票
国外	1%	市场价	现金、信用证	1%	市场价	现金、信用证

主要贸易品种定价方式及结算方式如下：

(1) 农副产品：①定价方式：公司在接到下游客户采购订单后，向上游供应商询价，对下游客户的报价为在上游供应商报价的基础上加价一定点数。②结算方式：上游供应商和下游客户均以付款提货方式结算，结算方式为现金或银承，没有赊销额度。

(2) 木浆：①定价方式：公司在接到下游客户采购订单后，向上游供应商询价，对下游客户的报价为在上游供应商报价的基础上加价一定点数。②结算方式：上游供应商和下游客户均以付款提货方式结算，结算方式为现金或银承，没有赊销额度。

(3) 仪器：①定价方式：公司在接到下游客户采购订单后，向上游贸易商询价，发行人对下游客户最终报价时收取下游客户 20% 的保证金，同时报价为在上游供应商报价的基础上加价 5%。②结算方式：发行人根据仪器产地不同与供应商采用不同结算方式，选择开立即期信用证或全额结算。到货后，发行人以客户全款提货为主，仅对

部分优质企业给予一定额度的赊销，占比较小。

#### 4) 供应商采购情况

供应链管理业务目的是围绕房地产开发业务做配套服务，降低公司的运营成本。

**图表4.29：2021年及2022年1-9月发行人供应链运营业务前五大供应商采购情况**

单位：万元、%

2022年1-9月		
供应商	采购金额	占比
单位一	78,554.07	29.71
单位二	35,554.10	13.45
单位三	27,324.42	10.33
单位四	10,098.29	3.82
单位五	7,408.92	2.80
<b>合计</b>	<b>158,939.80</b>	<b>60.11</b>
2021年度		
供应商	采购金额	占比
单位一	124,117.10	35.94
单位二	80,354.71	23.27
单位三	18,522.62	5.36
单位四	9,564.29	2.77
单位五	7,848.08	2.27
<b>合计</b>	<b>240,406.81</b>	<b>69.62</b>

**图表4.30：2021年及2022年1-9月发行人供应链运营业务前五大销售商销售情况**

单位：万元、%

2022年1-9月		
销售商	销售金额	占比
单位一	80,959.49	30.31
单位二	60,971.51	22.83
单位三	14,158.52	5.30
单位四	11,501.91	4.31
单位五	9,900.68	3.71
<b>合计</b>	<b>177,492.11</b>	<b>66.46</b>
2021年度		
销售商	销售金额	占比
单位一	122,386.85	34.24
单位二	43,039.09	12.04
单位三	24,671.25	6.90
单位四	22,170.17	6.20
单位五	21,830.65	6.11
<b>合计</b>	<b>234,098.01</b>	<b>65.49</b>

#### (2) 行业情况



我国经济近年来持续增长，2021 年 GDP 增长 8.1%，但 2011 年来，受国内外宏观环境影响，虽然宏观经济整体保持增长态势，但是增长率同比出现下降趋势。国民财富近年来迅速积累为供应链管理行业创造了发展空间。

2021 年全年社会消费品零售总额 440,823 亿元，比上年增长 12.5%，增长较为迅速。国内需求推动经济增长的作用日益显著，而扩大内需也是促进国内经济产业加速升级的关键动力。虽然自 2011 年来，受国内外宏观环境影响，国内需求受到一定的不利影响，但自新一届政府继任以来，我国出台了一系列刺激居民消费的政策措施，并获得良好成效。

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

2016 年 11 月，商务部等 10 部门联合印发的《国内贸易流通“十三五”发展规划》提出了“十三五”时期内贸流通发展目标：到 2020 年，新一代信息技术广泛应用，内贸流通转型升级取得实质进展，全渠道经营成为主流，现代化、法治化、国际化的大流通、大市场体系基本形成。同时，将着力推进实体商业创新转型、提升流通供给水平、推动消费结构升级、提高流通信息化水平、加强流通标准化建设、促进流通集约化发展、统筹区域城乡协调发展、加强对外开放合作、营造法治化营商环境。此内贸规划有望从政策上加大对消费的开拓力度，形成扩大消费的长效机制，更好地服务经济结构调整转型。中诚信国际认为，政策支持有助于推动国内贸易的长期发展，但内贸行业短期内面临宏观经济不振及成本高企等因素带来的压力。

2020 年 1 月，武汉出现新型冠状病毒肺炎疫情，并向国内其他省市及国外扩散，世界卫生组织（WHO）判定此次疫情为国际关注的突发公共卫生事件，对我国贸易行业造成的影响需要关注。

总体来看，近年来，国内经济总量保持增长、经济结构调整持续推进以及贸易政策对我国内外贸行业的后续增长及质量优化构成支撑。但外贸行业受到世界经济疲软、中美贸易战等因素的影响，同时内贸增速有所放缓；近期爆发的新冠疫情也对贸易行

业产生了一定的影响。

公司的供应链运营业务主要是围绕公司房地产业务进行，为公司房地产业务发展提供有力的支撑。发行人贸易业务主要由公司子公司厦门联信诚有限公司负责，业务内容主要包括仪器、石材、化工、矿产品、农副产品等进口、内贸业务，钢材、电梯等建材代理业务，服装辅料、休闲鞋、塑料制品等出口业务，外部竞争性较弱。

### **3、物业及租赁管理业务**

#### **(1) 物业及租赁管理业务开展情况**

##### **1) 物业及租赁管理业务收入及毛利情况**

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司物业及租赁管理业务收入分别为 6.03 亿元、6.02 亿元、8.21 亿元和 5.51 亿元；2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的物业及租赁管理业务的毛利润分别为 3.40 亿元、2.90 亿元、3.08 亿元及 1.94 亿元；毛利率分别为 56.36%、48.18%、37.55%及 35.20%。

##### **2) 物业及租赁管理业务经营模式**

公司的物业及租赁业务主要依靠自身持有的物业对外出租，收取租金和管理费的方式获取收入。自成立以来 30 余年的发展历程，公司逐步形成了开发与持有合理配比，滚动发展与自主运营相结合的合理有效布局。目前公司持有的物业主要为工业地产、商用房产（包括商业和写字楼）和教育地产，公司物业出租情况总体良好，采取预收 1 至 3 个月的租金作为保证金，租户按月或季度缴纳租金的收费方式，租赁业务收入逐年增长，物业平均出租率在 90%以上，该部分业务收入比较稳定。为进一步对物业租赁进行专业化运营及管理，公司于 2013 年设立厦门联发商置有限公司进行物业租赁、运营的专业管理。

##### **3) 物业及租赁管理业务经营情况**

公司在厦门市湖里区拥有物业超过 40 万平方米，位于厦门岛内湖里区黄金地带的湖里大道两侧，紧邻厦门自由贸易试验区，区位优势十分明显，交通物流极其便利。为顺应厦门岛内产业升级换代的发展趋势，建设国家级闽台（厦门）文化产业园的需要，联发集团对湖里物业逐步进行改造升级，筹划开发和运营符合区域经济特点和产业发展需求的高端产业园区。

图表4.31：截至2022年9月末公司持有物业情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率	账面金额	项目所在地
1	湖里工业园	12.69	工业厂房	85%	43,687.52	厦门
2	杏林工业园	5.56	工业厂房	85%	8,112.67	厦门
3	黄金工业园	16.68	工业厂房	100%	52,357.27	厦门
4	湖里写字楼	7.59	写字楼	84%	44,477.19	厦门
5	湖里颐豪酒店等	3.37	酒店	100%	8,959.41	厦门
6	华美文创园	4.66	文创园	89%	38,235.29	厦门
7	文创口岸	3.67	文创园	90%	29,571.39	厦门
8	五缘湾幼儿园	0.33	幼儿园	100%	1,197.17	厦门
9	联发电子商城	2.63	商业	59%	29,647.96	厦门
10	联发·悦 10 空间	2.09	工业厂房	0%	12,444.84	厦门
11	溪语宸庐项目	0.97	住宅	93%	27,752.83	杭州
12	联发尔寓 1819 店	4.32	工业厂房	97%	25,406.44	厦门
13	联发尔寓黄金店	1.33	工业厂房	98%	3,494.21	厦门
14	联达商业广场	5.74	商业	100%	22,805.38	桂林
15	联达雅居幼儿园	0.13	幼儿园	100%	237.75	桂林
16	联发尚筑	0.34	商业	41%	3,293.27	南宁
17	桂林旭景、山与城	0.58	商业	60%	1,482.67	桂林
18	桂林欣悦幼儿园	0.41	幼儿园	100%	2,015.94	桂林
19	乾景广场	3.06	商业	100%	22,606.50	桂林
20	联发广场	4.33	写字楼	57%	80,068.16	南昌
21	君悦朝阳大商业	1.09	商业	68%	7,742.14	南昌
23	联发九都府商铺	0.45	商业	49%	6,324.80	武汉
24	联发九都国际写字楼	0.20	商业	44%	3,668.10	武汉
25	联发嘉园	0.09	幼儿园	100%	334.12	重庆
26	联发瞰青	0.30	商业	100%	2,877.74	重庆
27	联发西城首府	0.63	商业	36%	4,823.39	重庆
28	龙洲湾 1 号	0.64	商业	0%	4,467.56	重庆
29	扬州君悦华府	0.80	商铺	100%	5,865.47	扬州
<b>合计</b>		<b>84.69</b>			<b>493,957.18</b>	

注：表中合计数与“投资性房地产”科目数据差异部分为在建投资性房地产。

公司在厦门拥有厦门华美文创园、湖里写字楼、杏林工业园、黄金工业园等物业资产，类型涵盖商业、写字楼、工业园区、教育地产等，满足了市场对于不同类型物业的广泛需求，分散单一业态租赁风险。

桂林联达商业广场坐落于桂林市象山区环城西一路，紧临桂林市黑山园林植物园。商业广场由 7 栋楼建筑相互连接组成，呈围合式院落形式，占地面积 6.4 万平方米，总建筑面积约 9 万平方米，集购物、休闲、娱乐、餐饮、旅游于一体，是桂林老城区

的代表性商业项目，以之命名的“联达商圈”一公里范围内囊括了桂林火车站、各大酒店和三十多个住宅小区，是桂林经营成熟的大型购物中心。

南昌联发广场位于南昌市红谷滩核心商务区，距南昌市委市政府仅 600 米，交通十分便利，区位价值显赫，是该区域的地标性建筑。

## （2）行业情况及竞争优势

### 1) 行业状况及行业政策

公司物业及租赁管理业务属于商业资产范畴，相关行业情况见本节“七、发行人主营业务情况”之“（三）主要业务板块”之“1、房地产开发业务板块”之“（2）行业地位及竞争情况”。

### 2) 竞争优势

截至 2022 年 9 月末，发行人持有物业面积近 84.69 万平方米，分布在厦门、南昌、桂林等地，均处在城市核心区域，地理位置优越，其中公司在厦门市湖里区拥有物业超过 40 万平方米，紧邻厦门自由贸易试验区，区位优势十分明显。总体来看，公司持有型物业持有时间较长、历史成本较低，目前盈利稳定、物业地理位置较好，是公司重要的盈利资产。

### 3) 经营战略

未来发行人拟运用标准化运作程序实现健康增长及运营扩张。通过产品设计标准化运作程序，公司能够高效管理物业的设计。为了进一步改善项目管理以及维持稳定健康的成长及运营扩张，公司计划继续优化及改善运营体系。公司计划将部分项目主题标准化及复制到计划扩张的城市今后的物业开发项目中。凭借标准化运作程序，公司将能够继续提高项目规划质量、设计效率及保持并推广物业开发项目的形象及品质。

## 八、发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚情况

发行人最近三年内不存在重大违法违规，亦不存在受到对本公司有重大不利影响的重大行政处罚的情况。

## 九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

报告期内，发行人及控股子公司报告期内列入自查范围的房地产项目不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，亦不存在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”、哄抬地价的扰乱房地产业秩序情形。符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发 [2013]17 号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人在建及拟建项目 60 个。发行人在建、拟建项目主要以住宅业态为主。

发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。

## 第五节 发行人主要财务情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告、2022 年半年度财务报表及 2022 年三季度财务报表。

2018-2020 年度及 2021 年度合并及母公司财务报表由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]361Z6001 号、容诚审字[2022]361Z0170 号标准无保留意见审计报告。2022 年三季度财务报表未经审计。

2019 年-2021 年财务报表的编制基础如下：

### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

### 2、持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

本公司所编制的 2019 年-2021 年财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

## 一、会计政策、会计估计变更及会计差错更正对财务报表的影响

### 1、2021 年度财务报告主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

#### （1）会计政策变更

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

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

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

①本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

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

B.在首次执行日，本公司对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

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

a.将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

b.计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

c.使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d.存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

e.作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

f.首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

**图表 5.1：2021 年重大会计政策变更对发行人影响情况**

单位：元

会计政策变更的内容和原因	项目	调整数
2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。 对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择重新评估其是否为租赁或者包含租赁。 对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。	<b>合并资产负债表</b>	
	预付款项	-304,572.00
	使用权资产	165,738,237.56
	长期待摊费用	-22,667,100.00
	一年内到期的非流动负债	9,873,236.47
	租赁负债	132,893,329.09
	<b>母公司资产负债表</b>	
	使用权资产	2,833,454.57
	一年内到期的非流动负债	984,818.28
	租赁负债	1,848,636.29

## （2）会计估计变更

2021 年度无。

## （3）前期差错更正及影响

2021 年度无。

## 2、2020 年度财务报告主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

### （1）会计政策变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，发行人仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。发行人于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。该会计政策变更，不影响发行人合并财务报表中 2020 年 1 月 1 日归属于母公司的所有者权益金额，也不影响发行人母公



司财务报表中 2020 年 1 月 1 日所有者权益金额。

为了能更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解发行人客观的资产状况，发行人决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。此项会计政策变更经发行人之母公司建发股份有限公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

**图表 5.2：2020 年重大会计政策变更对发行人影响情况**

单位：元

会计政策变更的内容和原因	项目	调整数
<p>2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。发行人于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。</p> <p>新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，发行人仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。</p>	应收账款	-149,094,895.23
	存货	742,139,596.83
	合同资产	149,094,895.23
	其他流动资产	81,184,235.69
	其他非流动资产	13,707,251.36
	预收款项	-25,698,211,714.77
	合同负债	24,318,480,619.56
	其他流动负债	2,121,870,692.04
	递延所得税负债	20,313,301.29
	未分配利润	40,730,116.55
	归属于母公司所有者权益合计	40,730,116.55
	少数股东权益	33,848,069.21
<p>为了能更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解发行人客观的资产状况，发行人决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。此项会计政策变更经发行人之母公司建发股份有限公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。</p>	盈余公积	99,279,222.56
	未分配利润	1,283,593,088.47

(2) 会计估计变更

2020 年度无。

(3) 前期差错更正及影响

2020 年度无。

### 3、2019 年度财务报告主要会计政策、会计估计变更及会计差错更正情况

#### （1）会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业按相关规定编制财务报表。

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

发行人根据财会[2019]6 号、财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。发行人于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

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

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

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会[2019]9 号），根据要求，发行人对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根

据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，发行人于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

上述会计政策变更，不影响发行人合并财务报表中 2019 年 1 月 1 日归属于母公司的所有者权益金额，也不影响发行人母公司财务报表中 2019 年 1 月 1 日所有者权益金额。

(2) 会计估计变更

2019年度无。

(3) 前期差错更正及影响

2019年度无。

## 二、合并报表范围的变化

### 1、截至 2022 年 9 月末纳入合并报表范围的公司情况

截至2022年9月末，纳入发行人合并报表的公司共计209户。

图表 5.3: 截至 2022 年 9 月末纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
1	厦门联发（集团）房地产有限公司	厦门	房地产开发	100.00	—	投资设立
2	联发集团厦门房产代理有限公司	厦门	销售代理业	70.00	30.00	投资设立
3	厦门联发（集团）物业服务有限公司	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
4	厦门联发商置有限公司	厦门	物业租赁及管理	100.00	—	投资设立
5	厦门联发同安置业有限公司	厦门	物业租赁及管理	—	100.00	投资设立
6	厦门联发工程管理有限公司	厦门	工程管理服务；企业管理咨询；电气设备批发	100.00	—	投资设立
7	厦门联发欣悦里置业有限公司	厦门	物业租赁及管理	70.00	—	投资设立
8	厦门联欣泰投资有限公司	厦门	投资	—	100.00	投资设立
9	厦门丽轩酒店	厦门	酒店业	49.00	51.00	投资设立
10	厦门联客荟社区服务有限公司	厦门	零售业务	—	100.00	投资设立
11	厦门安联企业有限公司	厦门	厨具、家用金属制品及车用零部件的开发、设计、生产和销售	33.33	66.67	非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
12	厦门联信诚有限公司	厦门	贸易	100.00	—	同一控制下企业合并
13	厦门联仪通有限公司	厦门	生产、贸易	—	100.00	投资设立
14	厦联发有限公司	香港	贸易	100.00	—	投资设立
15	厦门联发智能科技股份有限公司	厦门	节能技术推广、合同能源管理	52.22	6.67	非同一控制下企业合并
16	厦门丝柏科技有限公司	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	—	100.00	投资设立
17	厦门汀溪小镇开发有限公司	厦门	房地产开发、物业管理、投资管理	70.00	—	投资设立
18	厦门文都软件教育投资有限公司	厦门	软件教育产业投资、软件开发	100.00	—	非同一控制下企业合并
19	厦门联发投资有限公司	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	100.00	投资设立
20	厦门联发文化产业投资有限公司	厦门	投资、投资管理、资产管理	—	100.00	投资设立
21	厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	厦门	投资管理、资产管理、软件开发	—	95.00	非同一控制下企业合并
22	福建省邦宏投资管理有限公司	厦门	投资管理与咨询、房地产开发、物业管理、商务服务	—	95.00	非同一控制下企业合并
23	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	厦门	投资	70.00	—	同一控制下企业合并
24	联悦泰（厦门）置业有限公司	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
25	泉州世茂世悦置业有限公司	泉州	房地产开发	—	31.00	非同一控制下企业合并
26	沧鑫（厦门）置业有限公司	厦门	房地产开发	—	25.00	非同一控制下企业合并
27	厦门联悦欣投资有限公司	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
28	厦门欣湖房屋征迁服务有限公司	厦门	房屋征收与补偿服务	—	100.00	投资设立
29	建联集成（厦门）科技有限公司	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	—	51.00	投资设立
30	苏州联康物业服务服务有限公司	苏州	物业管理	—	100.00	投资设立
31	江门联粤物业服务服务有限公司	江门	物业管理	—	100.00	投资设立
32	九江联昌物业服务服务有限公司	九江	物业管理	—	100.00	投资设立
33	漳州龙福房地产开发有限公司	漳州	房地产开发	—	55.00	非同一控制下企业合并
34	莆田联欣泰置业有限公司	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
35	莆田联涵泰置业有限公司	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
36	莆田联悦欣置业有限公司	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
37	福建联梁盛房地产开发有限公司	南安	房地产开发	—	51.00	非同一控制下企业合并
38	福建省联发英良置业有限公司	南安	房地产开发	—	63.00	非同一控制下企业合并
39	联发集团天津房地产开发有限公司	天津	房地产开发	100.00	—	投资设立
40	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
41	联发集团天津联和房地产开发有限公司	天津	房地产开发	100.00	—	投资设立
42	联发集团天津联创房地产开发有限公司	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
43	天津联蓟房地产开发有限公司	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
44	天津联禹置业有限公司	天津	房地产开发	—	52.00	投资设立
45	天津禹洲润成置业有限公司	天津	房地产开发	—	51.00	非同一控制下企业合并
46	上海灏泽置业有限公司	上海	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
47	南昌联发置业有限公司	南昌	房地产开发	100.00	—	投资设立
48	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	100.00	—	投资设立
49	江西洪都新府置业有限公司	南昌	房地产开发	—	80.00	非同一控制下企业合并
50	南昌联辉置业有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
51	南昌联旅置业有限公司	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
52	南昌联悦置业有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
53	联发集团赣州房地产开发有限公司	赣州	房地产开发	—	100.00	投资设立
54	赣州恒润房地产开发有限公司	赣州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
55	赣州联达房地产开发有限公司	赣州	房地产开发	—	100.00	投资设立
56	九江市桂联房地产开发有限公司	九江	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
57	九江联旅置业有限公司	九江	房地产开发	—	100.00	投资设立
58	联发集团九江房地产开发有限公司	九江	房地产开发	—	100.00	投资设立
59	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	100.00	—	投资设立
60	重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	80.00	—	非同一控制下企业合并
61	重庆联金盛置业有限公司	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
62	重庆联筑房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
63	联发集团扬州房地产开发有限公司	扬州	房地产开发	100.00	—	投资设立
64	扬州联成置业有限公司	扬州	房地产开发	100.00	—	投资设立
65	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	100.00	—	投资设立
66	联发集团武汉投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	100.00	—	投资设立
67	武汉联楚房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
68	武汉联永房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
69	武汉联越房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
70	武汉联齐房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
71	武汉联鼎投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
72	武汉红莲海悦投资建设有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
73	武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
74	武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
75	武汉怡景湾旅游发展有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
76	鄂州联诚房地产开发有限公司	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
77	联发集团杭州房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
78	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
79	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
80	联发集团南京房地产开发有限公司	南京	房地产开发	100.00	—	投资设立
81	苏州联憬房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	—	100.00	投资设立
82	江门联粤房地产开发有限公司	江门	房地产开发	100.00	—	投资设立
83	南宁联发置业有限公司	南宁	房地产开发	100.00	—	投资设立
84	南宁联泰房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	70.00	—	同一控制下企业合并
85	南宁联发盛世置业有限公司	南宁	房地产开发	—	100.00	投资设立
86	南宁联宣创盛置业有限公司	南宁	房地产开发	—	100.00	投资设立
87	南宁联俊创尊投资有限公司	南宁	房地产开发	—	50.50	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
88	广西江之星装饰工程有限公司	南宁	建筑装饰	—	51.00	投资设立
89	广西联发呈辉房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	100.00	—	投资设立
90	南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	南宁	房地产开发	—	100.00	投资设立
91	柳州联发置业有限公司	柳州	房地产开发	100.00	—	投资设立
92	联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
93	联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
94	桂林联发盛泰物业服务有限公司	桂林	物业管理	—	100.00	非同一控制下企业合并
95	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
96	桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林	房地产开发	—	51.00	投资设立
97	桂林联达置业有限公司	桂林	房地产开发	10.00	90.00	非同一控制下企业合并
98	桂林江与城房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	—	51.00	投资设立
99	桂林联欣置业有限公司	桂林	房地产开发	—	100.00	投资设立
100	桂林欣联业置业有限公司	桂林	房地产开发	—	100.00	投资设立
101	联发-财通新三板资产管理计划	上海	资产管理	100.00	—	投资设立
102	CDMAAustraliaPtyLtd.	新南威尔士州	房地产开发	—	40.00	同一控制下企业合并
103	LFMAAustraliaPtyLtd.	新南威尔士州	房地产开发	—	40.00	同一控制下企业合并
104	赣州联宏物业服务有限公司	赣州	物业管理	—	100.00	投资设立
105	南昌联昌盛物业服务有限公司	南昌	物业管理	—	100.00	投资设立
106	南昌联湖科置业有限公司	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
107	南昌联颐置业有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
108	武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	—	100.00	投资设立
109	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	—	100.00	投资设立
110	武汉联昌泰物业服务有限公司	武汉	物业管理	—	100.00	投资设立
111	杭州联宸房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	—	100.00	投资设立
112	杭州联晟发物业服务有限公司	杭州	物业管理	—	100.00	投资设立
113	江苏联辰置业有限公司	南京	房地产开发	100.00	—	投资设立
114	南京联康物业服务有限公司	南京	物业管理	—	100.00	投资设立
115	鄂州联昌泰物业服务有限公司	鄂州	物业管理	—	100.00	投资设立
116	重庆联馨物业服务有限公司	重庆	物业管理	—	100.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
117	泉州联悦物业服务有限公司	泉州	物业管理	—	100.00	投资设立
118	漳州联悦置业有限公司	漳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
119	漳州联宸置业有限公司	漳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
120	柳州联发盛泰物业服务有限公司	柳州	物业管理	—	100.00	投资设立
121	莆田联茂置业有限公司	莆田	房地产开发	—	51.00	投资设立
122	天津联达房地产开发有限公司	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
123	天津联发盛泰物业服务有限公司	天津	物业管理	—	100.00	投资设立
124	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	厦门	信息系统集成服务、工程 管理、建筑安装	—	51.00	投资设立
125	福州联发欣悦物业服务有限公司	福州	物业管理	—	100.00	投资设立
126	扬州盛泰物业服务有限公司	扬州	物业管理	—	100.00	投资设立
127	厦门联发盛泰商业管理有限公司	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
128	MetroAwardTallawongPtyLtd.	新南 威尔 士州	房地产开发	—	70.00	非同一控制下 企业合并
129	福建闽西南城市协作开发集团有限公 司	厦门	房地产开发	20.00	—	非同一控制下 企业合并
130	南昌联耀置业有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
131	南昌联盈置业有限公司	南昌	房地产开发	—	55.00	投资设立
132	厦门联永盛置业有限公司	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
133	柳州联泰置业有限公司	柳州	房地产开发	—	55.00	投资设立
134	南昌联美置业有限公司	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
135	厦门联发城铁置业有限公司	厦门	房地产开发	—	70.00	投资设立
136	柳州联欣置业有限公司	柳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
137	新余市永越置业有限公司	新余	房地产开发	—	51.00	非同一控制下 企业合并
138	莆田联晟物业服务有限公司	莆田	物业管理	—	100.00	投资设立
139	杭州联毓房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	—	100.00	投资设立
140	合肥联辉房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	55.00	—	投资设立
141	南昌联誉房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
142	南宁联发盛泰物业服务有限公司	南宁	物业管理	—	100.00	投资设立
143	深圳联粤房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00	—	投资设立
144	杭州联阳房地产开发经营有限公司	杭州	房地产开发	—	51.00	投资设立
145	漳州台商投资区联晟物业服务有限公司	漳州	物业管理	—	100.00	投资设立



序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
146	福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	厦门	信息系统集成服务；软件开发	—	100.00	投资设立
147	南昌红悦联房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
148	南昌联欣美房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	—	50.10	投资设立
149	南昌联雅红诚房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	—	50.00	投资设立
150	莆田联中百置业有限公司	莆田	房地产开发	—	34.00	非同一控制下企业合并
151	福州榕裕置业有限公司	福州	房地产开发	—	100.00	投资设立
152	莆田联融盛置业有限公司	莆田	房地产开发	—	49.00	投资设立
153	杭州浙芷企业管理有限公司	杭州	企业管理；信息咨询服务	—	34.00	非同一控制下企业合并
154	杭州绿城浙芷置业有限公司	杭州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
155	桂林茁荣房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
156	合肥联昌弘物业服务有限公司	合肥	物业管理	—	100.00	投资设立
157	龙岩闽西南商业管理有限公司	龙岩	房地产开发	—	70.00	投资设立
158	大田闽西南开发建设有限公司	三明	房地产开发	—	70.00	投资设立
159	深圳联粤物业服务有限公司	深圳	物业管理	—	100.00	投资设立
160	漳州联嘉置业有限公司	漳州	房地产开发	100.00	—	投资设立
161	重庆联欣盛置业有限公司	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
162	西安联裕泰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	—	70.00	投资设立
163	西安联宏泰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	100.00	—	投资设立
164	福建闽西南建筑产业化有限公司	厦门	房地产开发	—	51.00	投资设立
165	广州联粤房地产开发有限公司	广州	房地产开发	—	49.00	投资设立
166	厦门联嘉悦置业有限公司	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
167	广州联立房地产开发有限公司	广州	房地产开发	—	100.00	投资设立
168	福州榕盛置业有限公司	福州	房地产开发	—	100.00	投资设立
169	莆田至盛装修工程有限公司	莆田	装修工程	—	49.00	投资设立
170	合肥联滨房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	—	100.00	投资设立
171	广州联粤物业服务有限公司	广州	物业管理	—	100.00	投资设立
172	南京科鑫房地产开发有限公司	南京	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
173	南京旭江置业发展有限公司	南京	房地产开发	—	34.00	投资设立
174	南京新劲联房地产开发有限公司	南京	房地产开发	—	50.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
175	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	—	100.00	投资设立
176	徐州美屏房地产发展有限公司	徐州	房地产开发	—	34.00	非同一控制下企业合并
177	福州君泰装修工程有限公司	福州	装修工程	—	100.00	投资设立
178	泉州金联房地产开发有限公司	泉州	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
179	厦门联正悦投资有限公司	厦门	资产管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
180	厦门卓盛嘉业投资有限公司	厦门	投资管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
181	厦门联荣悦置业有限公司	厦门	房地产开发	49.00	—	投资设立
182	厦门锦城万华投资有限公司	厦门	投资管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
183	南昌泽美房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
184	重庆联憬盛置业有限公司	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
185	合肥联荣房地产开发有限公司	合肥	房地产开发	—	51.00	投资设立
186	桂林安君房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	—	45.00	非同一控制下企业合并
187	莆田联正宏置业有限公司	莆田	房地产开发	—	45.00	投资设立
188	深圳联明房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	—	100.00	投资设立
189	厦门闽西南投资有限公司	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
190	莆田盛启装修工程有限公司	莆田	装修工程	—	45.00	投资设立
191	南昌万坤置业有限公司	南昌	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
192	厦门万华锦业投资有限公司	厦门	投资管理、房地产开发	—	61.64	投资设立
193	厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门	工程管理	—	100.00	投资设立
194	西安新联发房地产开发有限公司	西安	房地产开发	—	100.00	投资设立
195	厦门联招和悦投资有限公司	厦门	投资管理、房地产开发	—	51.00	投资设立
196	厦门领拓商业服务有限公司	厦门	商业综合体管理	—	100.00	投资设立
197	三明闽西南投资发展有限公司	三明	园区管理服务、商业综合体管理服务	—	20.00	投资设立
198	漳州闽西南投资发展有限公司	漳州	园区管理服务、商业综合体管理服务	—	20.00	投资设立
198	漳州漳龙闽西南园区开发有限公司	漳州	园区管理服务、商业综合体管理服务	—	10.20	投资设立
199	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	—	80.00	投资设立
200	厦门联保和悦房地产开发有限公司	厦门	房地产开发	—	60.00	投资设立
201	厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门	商业综合体管理服务、非居住房地产租赁	—	42.00	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）		取得方式
				持股比例（直接）	持股比例（间接）	
202	三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	三明	建设工程施工、房地产开发经营	—	10.40	投资设立
203	长汀闽西南文旅发展有限公司	长汀	旅游业务、住宿服务	—	7.14	投资设立
204	杭州联锦房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	—	51.00	投资设立
205	上海锦宝发置业有限公司	上海	房地产开发经营	—	51.00	投资设立
206	上海联泓房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	100.00	—	投资设立
207	西安联兆物业服务有限公司	西安	物业管理、专业保洁	—	100.00	投资设立
208	杭州联保发置业有限公司	杭州	房地产开发经营	—	51.00	投资设立
209	深圳联臻房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	—	100.00	投资设立

## 2、最近三年公司合并报表范围变化情况

图表5.4：近三年及一期财务报表合并范围变化情况

序号	企业名称	所属行业	合并范围变更原因
<b>2019 年度新纳入合并的子公司</b>			
1	漳州联悦置业有限公司	房地产业	新设立子公司
2	漳州联悦置业有限公司	房地产业	新设立子公司
3	天津联发盛泰物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
4	重庆联馨物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
5	江苏联辰置业有限公司	房地产业	新设立子公司
6	南京联康物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
7	武汉联瑞发房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
8	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
9	杭州联晟发物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
10	杭州联宸房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
11	莆田联茂置业有限公司	房地产业	新设立子公司
12	漳州联宸置业有限公司	房地产业	新设立子公司
13	柳州联发盛泰物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
14	南昌联万置业有限公司	房地产业	新设立子公司
15	南昌联高置业有限公司	房地产业	新设立子公司
16	南昌联昌盛物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
17	赣州联宏物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
18	南昌联湖科置业有限公司	房地产业	新设立子公司
19	南昌联交科置业有限公司	房地产业	新设立子公司
20	南昌联颐置业有限公司	房地产业	新设立子公司
21	武汉联昌泰物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
22	鄂州联昌泰物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
23	泉州联悦物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司
24	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	建筑安装业	新设立子公司
25	福州联发欣悦物业服务有限公司	房地产业	新设立子公司

序号	企业名称	所属行业	合并范围变更原因
26	扬州盛泰物业服务服务有限公司	房地产业	新设立子公司
27	厦门联发盛泰商业管理有限公司	房地产业	新设立子公司
28	Metro Award Tallawong Pty Ltd.	房地产业	新设立子公司
<b>2020 年度新纳入合并的子公司</b>			
1	福建闽西南城市协作开发集团有限公司	商务服务业	非同一控制下企业合并
2	南昌联耀置业有限公司	房地产业	新设立子公司
3	南昌联盈置业有限公司	房地产业	新设立子公司
4	厦门联永盛置业有限公司	房地产业	新设立子公司
5	柳州联泰置业有限公司	房地产业	新设立子公司
6	南昌联美置业有限公司	房地产业	新设立子公司
7	厦门联发城铁置业有限公司	房地产业	新设立子公司
8	柳州联欣置业有限公司	房地产业	新设立子公司
9	新余市永越置业有限公司	房地产业	非同一控制下企业合并
10	莆田联晟物业服务服务有限公司	房地产业	新设立子公司
11	杭州联毓房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
12	合肥联辉房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
13	南昌联誉房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
14	南宁联发盛泰物业服务服务有限公司	房地产业	新设立子公司
15	深圳联粤房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
16	杭州联阳房地产开发经营有限公司	房地产业	新设立子公司
17	漳州台商投资区联晟物业服务服务有限公司	房地产业	新设立子公司
18	福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	软件和信息技术服务业	新设立子公司
19	南昌红悦联房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
20	南昌联欣美房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
21	南昌联雅红诚房地产开发有限公司	房地产业	新设立子公司
22	莆田联融泰置业有限公司	房地产业	新设立子公司
<b>2020 年度不再纳入合并的公司</b>			
1	厦门联发电子广场管理有限公司	商务服务业	企业注销
2	重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业	丧失控制权
3	莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	房地产业	处置股权
<b>2021 年度新纳入合并的子公司</b>			
1	桂林茁荣房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
2	合肥联昌弘物业服务服务有限公司	房地产业	能够实施控制
3	龙岩闽西南商业管理有限公司	商务服务业	能够实施控制
4	大田闽西南开发建设有限公司	房地产业	能够实施控制
5	深圳联粤物业服务服务有限公司	房地产业	能够实施控制
6	漳州联嘉置业有限公司	房地产业	能够实施控制
7	重庆联欣盛置业有限公司	房地产业	能够实施控制
8	西安联裕泰房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
9	西安联宏泰房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
10	福建闽西南建筑产业化有限公司	房地产业	能够实施控制
11	广州联粤房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制

序号	企业名称	所属行业	合并范围变更原因
12	厦门联嘉悦置业有限公司	房地产业	能够实施控制
13	广州联立房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
14	福州榕盛置业有限公司	房地产业	能够实施控制
15	莆田至盛装修工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	能够实施控制
16	合肥联滨房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
17	广州联粤物业服务有限公司	房地产业	能够实施控制
18	南京科鑫房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
19	南京旭江置业发展有限公司	房地产业	能够实施控制
20	南京新劲联房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
21	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
22	徐州美屏房地产发展有限公司	房地产业	能够实施控制
23	福州君泰装修工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	能够实施控制
24	泉州金联房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
25	厦门联正悦投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
26	厦门卓盛嘉业投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
27	厦门联荣悦置业有限公司	房地产业	能够实施控制
28	厦门锦城万华投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
29	南昌泽美房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
30	重庆联憬盛置业有限公司	房地产业	能够实施控制
31	合肥联荣房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
32	桂林安君房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
33	南京市新劲联装饰装修有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	能够实施控制
34	莆田联正宏置业有限公司	房地产业	能够实施控制
35	深圳联明房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
36	厦门闽西南投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
37	莆田盛启装修工程有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	能够实施控制
38	南昌万坤置业有限公司	房地产业	能够实施控制
39	厦门万华锦业投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
40	厦门联嘉升工程管理有限公司	商务服务业	能够实施控制
41	西安新联发房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
42	厦门联招和悦投资有限公司	商务服务业	能够实施控制
<b>2021 年度不再纳入合并的公司</b>			
1	厦门金原融资担保有限公司	商务服务业	处置
2	厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司	商务服务业	注销
3	联发-财通定增 1 号资产管理计划	-	清算
4	财通基金-联发 2 号资产管理计划	-	清算
5	南昌联万置业有限公司	房地产业	丧失控制权
6	南昌联高置业有限公司	房地产业	丧失控制权
7	南昌联交科置业有限公司	房地产业	丧失控制权
<b>2022 年度 1-9 月新纳入合并的子公司</b>			
1	厦门领拓商业服务有限公司	商业综合体管理	能够实施控制
2	莆田联中百置业有限公司	房地产业	能够实施控制

序号	企业名称	所属行业	合并范围变更原因
3	扬州联欣置业有限公司	房地产业	能够实施控制
4	泉州闽西南投资发展有限公司	商务服务业	能够实施控制
5	三明闽西南投资发展有限公司	商务服务业	能够实施控制
6	漳州闽西南投资发展有限公司	商务服务业	能够实施控制
7	漳州漳龙闽西南园区开发有限公司	商务服务业	能够实施控制
8	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	商务服务业	能够实施控制
9	厦门联保和悦房地产开发有限公司	商务服务业	能够实施控制
10	厦门好柿发生商业运营管理有限公司	商务服务业	能够实施控制
11	三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	房地产业	能够实施控制
12	长汀闽西南文旅发展有限公司	商务服务业	能够实施控制
13	杭州联锦房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
14	上海锦宝发置业有限公司	房地产业	能够实施控制
15	上海联泓房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
16	西安联兆物业服务有限公司	房地产业	能够实施控制
17	杭州联保发置业有限公司	房地产业	能够实施控制
18	深圳联臻房地产开发有限公司	房地产业	能够实施控制
<b>2022 年度 1-9 月不再纳入合并的公司</b>			
1	莆田联融泰置业有限公司	房地产业	注销
2	欣卓美(厦门)商业运营管理有限公司	商务服务业	注销
3	南京市新劲联装饰装修有限公司	建筑装饰、装修	注销

### 三、公司报告期内合并及母公司财务报表

图表5.5：2019-2021年及2022年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,555,210.91	1,802,116.61	1,155,930.78	981,017.24
交易性金融资产	968.50	1,212.97	14,402.02	9,611.40
应收票据	-	2,208.43	2,298.61	3,018.89
应收账款	46,422.02	53,058.92	50,977.61	61,216.68
预付款项	64,991.66	108,783.66	528,202.55	119,908.65
其他应收款	1,544,521.03	1,128,456.54	544,504.77	453,422.43
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	1,323.05	-	-
存货	9,023,847.18	8,339,604.46	6,050,527.23	5,725,422.83
合同资产	5,679.17	26,223.37	-	-
一年内到期的非流动资产	79,266.09	566.09	5,208.27	66,979.27
其他流动资产	419,126.19	339,644.34	249,042.71	196,919.13
<b>流动资产合计</b>	<b>12,740,032.76</b>	<b>11,801,875.39</b>	<b>8,601,094.55</b>	<b>7,617,516.52</b>
非流动资产：				
债权投资	-	56,700.00	56,700.00	21,261.18
长期股权投资	315,900.71	317,356.42	222,887.51	194,299.41

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他权益工具投资	-	-	2,400.19	2,400.19
其他非流动金融资产	43,319.14	47,865.80	51,863.86	38,753.04
投资性房地产	507,283.59	498,583.78	525,146.19	539,824.39
固定资产	18,647.57	19,227.59	20,621.99	26,144.18
使用权资产	16,252.05	17,594.41	-	-
在建工程	11,563.15	9,346.12	4,582.95	1,231.17
无形资产	1,361.87	1,363.72	1,500.29	1,729.83
开发支出	1,404.74	1,103.10	632.76	424.68
商誉	4,754.10	4,754.10	4,758.81	5,082.68
长期待摊费用	6,651.24	7,682.47	5,980.49	4,967.46
递延所得税资产	174,814.02	147,243.44	138,673.27	138,168.48
其他非流动资产	46,278.20	34,169.89	4,215.29	1,045.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,148,230.37</b>	<b>1,162,990.85</b>	<b>1,039,963.61</b>	<b>975,331.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,888,263.13</b>	<b>12,964,866.24</b>	<b>9,641,058.15</b>	<b>8,592,848.25</b>
流动负债：				
短期借款	71,779.63	83,152.95	51,438.46	43,752.24
应付票据	1,435.13	466.16	167.68	757
应付账款	425,104.88	667,103.16	497,032.14	427,805.29
合同负债	5,058,498.31	3,887,968.80	3,036,443.58	-
预收款项	254.64	1,332.12	1,414.36	2,570,872.73
应付职工薪酬	5,298.74	17,017.47	24,421.03	26,857.23
应交税费	132,712.37	170,070.21	180,447.38	191,549.63
其他应付款	826,485.79	839,170.38	640,820.82	823,213.97
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	600.00	-
一年内到期的非流动负债	920,208.00	542,915.13	531,655.93	475,269.79
其他流动负债	425,023.53	336,359.17	259,296.18	107,770.55
<b>流动负债合计</b>	<b>7,866,801.01</b>	<b>6,545,555.55</b>	<b>5,223,137.56</b>	<b>4,667,848.43</b>
非流动负债：				
长期借款	1,723,560.68	1,851,697.52	1,026,674.16	1,177,994.20
应付债券	876,152.75	1,020,814.86	1,017,453.12	678,822.81
长期应付款	1,318.35	218,668.17	226,204.49	93,441.93
租赁负债	13,038.07	14,086.61	-	-
递延收益	4,203.10	4,270.34	3,527.01	3,755.46
递延所得税负债	76,953.68	78,229.77	69,107.82	66,821.70
其他非流动负债	40,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,735,226.63</b>	<b>3,237,767.27</b>	<b>2,392,966.60</b>	<b>2,070,836.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,602,027.64</b>	<b>9,783,322.83</b>	<b>7,616,104.16</b>	<b>6,738,684.53</b>
所有者权益：				
实收资本	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
其他权益工具	178,100.00	78,100.00	-	150,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	178,100.00	78,100.00	-	150,000.00

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资本公积	5,224.51	2,588.34	9,803.85	6,239.77
其他综合收益	35,786.65	36,083.22	33,559.80	35,703.70
盈余公积	106,352.15	108,454.99	108,454.99	108,203.78
一般风险准备	-	-	1,605.63	2,771.63
未分配利润	820,777.57	815,167.62	758,701.72	720,122.71
归属于母公司所有者权益合计	1,356,240.89	1,250,394.18	1,122,126.00	1,233,041.60
少数股东权益	1,929,994.60	1,931,149.23	902,828.00	621,122.12
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,286,235.49</b>	<b>3,181,543.42</b>	<b>2,024,953.99</b>	<b>1,854,163.72</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>13,888,263.13</b>	<b>12,964,866.24</b>	<b>9,641,058.15</b>	<b>8,592,848.25</b>

图表5.6：2019-2021年及2022年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>营业收入</b>	<b>1,261,231.86</b>	<b>2,729,982.88</b>	<b>2,390,373.84</b>	<b>2,055,610.06</b>
减：营业成本	1,151,617.68	2,477,497.77	2,111,797.11	1,667,597.70
税金及附加	8,965.71	12,525.78	33,171.92	88,073.13
销售费用	53,786.34	90,900.71	77,222.81	68,033.36
管理费用	7,311.99	6,870.18	6,056.88	6,579.71
研发费用	618.79	882.27	542.4	796.59
财务费用	18,279.94	37,590.35	6,626.46	13,617.58
其中：利息费用	34,222.20	44,280.85	21,867.85	19,700.46
利息收入	17,171.00	17,766.92	12,743.16	7,617.50
加：其他收益	1,855.00	1,880.91	1,382.90	1,497.46
投资收益	40,886.19	165,202.13	110,681.30	50,105.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,764.99	4,224.67	27,595.64	25,056.02
公允价值变动净收益	-1,134.73	-2,788.59	732.15	-1,881.17
信用减值损失	-1,326.53	-2,607.46	-624.56	-90
资产减值损失	1,081.27	-75,115.44	-66,541.29	-26,821.17
资产处置收益	2.25	-24.35	-34.34	-10.1
<b>营业利润</b>	<b>62,014.87</b>	<b>190,263.02</b>	<b>200,552.45</b>	<b>233,712.44</b>
加：营业外收入	1,389.32	1,245.59	881.84	1,073.45
减：营业外支出	649.77	991.3	5,026.25	1,890.63
<b>利润总额</b>	<b>62,754.41</b>	<b>190,517.31</b>	<b>196,408.05</b>	<b>232,895.25</b>
减：所得税	17,298.99	85,075.74	83,441.68	67,099.73
<b>净利润</b>	<b>45,455.42</b>	<b>105,441.57</b>	<b>112,966.36</b>	<b>165,795.52</b>
其中：少数股东损益	4,320.09	20,301.05	28,830.48	45,270.95
归属于母公司所有者的净利润	41,135.33	85,140.52	84,135.88	120,524.57
加：其他综合收益	-410.46	3,039.79	-2,862.56	3,978.96
<b>综合收益总额</b>	<b>45,044.96</b>	<b>108,481.37</b>	<b>110,103.80</b>	<b>169,774.47</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	4,206.20	20,817.42	28,111.82	45,811.47
<b>归属于母公司普通股股东综合收益总额</b>	<b>40,838.76</b>	<b>87,663.94</b>	<b>81,991.98</b>	<b>123,963.01</b>



**图表5.7：2019-2021年及2022年1-9月合并现金流量表**

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,567,136.48	4,049,020.22	3,365,308.33	2,596,534.36
收到的税费返还	91,637.34	40,758.68	32,698.97	21,135.78
收到其他与经营活动有关的现金	117,370.91	367,027.33	423,268.82	626,429.08
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,776,144.74</b>	<b>4,456,806.23</b>	<b>3,821,276.11</b>	<b>3,244,099.22</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,071,932.25	4,078,786.80	2,707,495.18	2,826,405.76
支付给职工以及为职工支付的现金	75,025.21	97,125.45	76,205.44	80,770.62
支付的各项税费	244,928.18	276,711.59	237,832.70	291,744.30
支付其他与经营活动有关的现金	164,320.66	456,009.34	287,847.04	717,510.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,556,206.31</b>	<b>4,908,633.18</b>	<b>3,309,380.37</b>	<b>3,916,431.65</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>219,938.43</b>	<b>-451,826.95</b>	<b>511,895.75</b>	<b>-672,332.43</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	39,486.51	200,449.53	264,871.98	7,950.85
取得投资收益收到的现金	8,871.58	16,088.54	17,335.08	29,913.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	6,022.70	5,095.90	9,745.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10.00	-	4,094.73	-
收到其他与投资活动有关的现金	41,725.00	137,835.75	167,005.35	89,713.09
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>90,093.09</b>	<b>360,396.53</b>	<b>458,403.04</b>	<b>137,323.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,257.91	18,567.04	28,299.05	26,803.15
投资支付的现金	20,000.00	64,067.04	57,749.48	71,430.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	271.89
支付其他与投资活动有关的现金	223,857.70	290,423.83	538,772.77	97,338.95
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>255,115.61</b>	<b>373,057.91</b>	<b>624,821.30</b>	<b>195,844.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-165,022.52</b>	<b>-12,661.38</b>	<b>-166,418.26</b>	<b>-58,520.76</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	233,355.62	982,345.19	394,177.55	67,715.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	133,355.62	904,245.19	394,177.55	67,715.00
取得借款收到的现金	924,648.62	2,309,107.71	1,837,594.63	2,359,963.30
收到其他与筹资活动有关的现金	207,029.21	1,614,870.97	721,945.16	105,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,365,033.45</b>	<b>4,906,323.87</b>	<b>2,953,717.34</b>	<b>2,533,478.30</b>
偿还债务支付的现金	1,039,590.73	1,515,788.17	1,743,205.05	1,359,496.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	162,322.94	226,629.76	214,375.01	227,641.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,536.30	7,379.86	41,209.65
支付其他与筹资活动有关的现金	512,812.82	2,048,155.79	938,796.92	58,840.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,714,726.49</b>	<b>3,790,573.72</b>	<b>2,896,376.98</b>	<b>1,645,977.83</b>

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
筹资活动产生的现金流量净额	-349,693.04	1,115,750.15	57,340.36	887,500.47
汇率变动对现金的影响	-	167.78	403.17	-611.4
现金及现金等价物净增加额	-294,777.13	651,429.59	403,221.02	156,035.88
期初现金及现金等价物余额	1,757,533.37	1,106,103.78	702,882.76	546,846.88
期末现金及现金等价物余额	1,462,756.25	1,757,533.37	1,106,103.78	702,882.76

图表5.8：2019-2021年末及2022年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	324,308.76	430,245.82	175,084.96	220,293.39
交易性金融资产	968.47	940.58	27.45	65.11
应收票据	-	2,203.88	2,298.61	2,731.00
应收账款	1,084.58	1,536.05	723.36	15,073.99
预付款项	1,341.75	335.62	158.01	61.48
合同资产	5,679.17	26,223.37	-	-
其他应收款	2,102,070.88	2,837,374.18	2,756,492.52	2,819,088.73
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	1,323.05	2,400.00	-
存货	-	-	230.26	295.26
一年内到期的非流动资产	158,365.23	566.09	560.54	139.24
其他流动资产	303.97	-	-	1,983.31
<b>流动资产合计</b>	<b>2,594,122.81</b>	<b>3,299,425.57</b>	<b>2,935,575.73</b>	<b>3,059,731.52</b>
非流动资产：				
债权投资	-	56,700.00	56,700.00	19,900.00
长期股权投资	1,681,714.44	758,849.57	396,444.14	390,379.93
其他非流动金融资产	23,411.37	47,958.04	61,448.44	50,251.48
投资性房地产	167,052.62	167,964.60	192,751.87	193,061.60
固定资产	2,186.69	2,118.79	2,222.02	2,360.78
在建工程	2,793.75	-	-	-
使用权资产	188.90	188.9	-	-
无形资产	540.05	378.56	370.88	417.94
长期待摊费用	3,262.66	3,887.59	2,242.65	501.35
递延所得税资产	2,922.32	1,321.68	635.85	770.27
其他非流动资产	824.29	86,845.23	93,713.14	107,056.96
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,884,897.10</b>	<b>1,126,212.97</b>	<b>806,528.99</b>	<b>764,700.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,479,019.91</b>	<b>4,425,638.54</b>	<b>3,742,104.72</b>	<b>3,824,431.82</b>
流动负债：				
短期借款	200.00	30,156.05	-	-
应付账款	25,791.90	36,049.01	35,088.76	32,306.56
合同负债	30.92	-	26,221.74	-
预收款项	639.93	646.85	586.43	18,442.23

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付职工薪酬	60.27	2,739.77	3,712.89	4,632.38
应交税费	6,176.63	46,183.36	18,200.33	11,706.45
其他应付款	1,753,954.53	1,682,304.87	1,148,417.39	1,348,682.63
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	529,165.39	166,698.58	184,958.92	287,535.27
其他流动负债	2.78	-	1,573.30	101,195.52
<b>流动负债合计</b>	<b>2,316,022.34</b>	<b>1,964,778.50</b>	<b>1,418,759.77</b>	<b>1,804,501.04</b>
非流动负债：				
长期借款	108,410.00	102,200.00	111,800.00	125,106.67
应付债券	876,152.75	1,020,814.86	1,017,453.12	678,822.81
租赁负债	102.16	102.16	-	-
长期应付款	-	217,185.23	224,697.03	92,058.48
递延收益	2,105.90	2,105.90	1,249.76	1,330.61
递延所得税负债	33,692.48	33,692.48	32,715.85	33,093.07
其他非流动负债	40,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,060,463.29</b>	<b>1,426,100.63</b>	<b>1,437,915.77</b>	<b>980,411.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,376,485.63</b>	<b>3,390,879.13</b>	<b>2,856,675.54</b>	<b>2,784,912.67</b>
所有者权益：				
实收资本（股本）	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
其他权益工具	178,100.00	78,100.00	-	150,000.00
资本公积	3,591.84	4,151.61	4,167.12	4,203.04
其他综合收益	67.53	35.69	140.53	197.77
盈余公积	105,000.00	105,000.00	105,000.00	104,740.93
未分配利润	605,774.90	637,472.11	566,121.53	570,377.42
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,102,534.28</b>	<b>1,034,759.41</b>	<b>885,429.19</b>	<b>1,039,519.15</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,479,019.91</b>	<b>4,425,638.54</b>	<b>3,742,104.72</b>	<b>3,824,431.82</b>

图表5.9：2019-2021年及2022年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>11,243.67</b>	<b>87,268.93</b>	<b>69,814.07</b>	<b>73,862.95</b>
减：营业成本	1,218.70	69,007.04	58,244.07	59,357.62
税金及附加	1,885.96	2,878.04	511.48	1,964.96
销售费用	5,581.15	7,506.84	6,285.60	9,324.64
管理费用	3,932.70	4,986.30	5,644.99	6,440.82
财务费用	37,745.83	49,882.54	41,780.74	1,774.26
其中：利息费用	44,985.12	56,201.52	48,496.99	6,987.85
利息收入	8,050.12	7,722.51	7,076.70	7,370.16
加：其他收益	90.44	445.46	120.14	139
投资收益（损失以“-”号填列）	41,467.07	179,880.51	102,915.99	147,031.52
其中：对联营企业和合营企业的投资	-	13,128.77	16,558.55	10,616.07

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	2,312.22	-1,404.11	-2,839.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,090.94	-475.39	203.59	-336.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,380.18	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-31.62	1.16	1.6
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,527.78</b>	<b>133,759.18</b>	<b>59,183.95</b>	<b>138,997.01</b>
加：营业外收入	2.75	1.38	76.25	202.02
减：营业外支出	5.26	141.83	1,125.59	125.02
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,525.27</b>	<b>133,618.73</b>	<b>58,134.61</b>	<b>139,074.01</b>
减：所得税费用	-302.91	33,593.54	12,831.42	4,044.65
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,828.19</b>	<b>100,025.19</b>	<b>45,303.19</b>	<b>135,029.36</b>

图表5.10：2019-2021年及2022年1-9月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	33,506.88	32,958.82	99,443.32	74,331.49
收到其他与经营活动有关的现金	5,253,030.84	11,172,775.12	8,093,132.77	5,153,682.70
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,286,537.71</b>	<b>11,205,733.94</b>	<b>8,192,576.08</b>	<b>5,228,014.19</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,163.85	70,491.35	62,434.21	36,211.11
支付给职工以及为职工支付的现金	6,954.01	8,193.52	7,268.67	7,867.56
支付的各项税费	43,848.97	15,334.77	10,276.26	8,596.17
支付其他与经营活动有关的现金	4,516,921.79	10,835,792.57	8,085,895.65	5,453,846.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,578,888.63</b>	<b>10,929,812.21</b>	<b>8,165,874.80</b>	<b>5,506,521.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>707,649.09</b>	<b>275,921.73</b>	<b>26,701.29</b>	<b>-278,507.13</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	39,486.51	220,959.39	110,113.52	6,362.17
取得投资收益收到的现金	9,089.35	14,228.37	18,241.79	140,540.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	6.85	1,124.70	7.81	23.31
收到其他与投资活动有关的现金	-	35,898.20	14,755.00	20,447.56
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>48,582.71</b>	<b>272,210.66</b>	<b>143,118.11</b>	<b>167,373.91</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,247.75	4,537.02	8,449.51	15,882.15
投资支付的现金	925,033.88	237,684.83	65,619.48	72,150.05
支付其他与投资活动有关的现金	-	54,376.38	-	110,831.57
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>929,281.63</b>	<b>296,598.23</b>	<b>74,068.99</b>	<b>198,863.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-880,698.92</b>	<b>-24,387.57</b>	<b>69,049.12</b>	<b>-31,489.86</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	100,000.00	78,100.00	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得借款所收到的现金	283,600.00	563,100.00	925,000.00	1,228,071.67
收到其他与筹资活动有关的现金	573,815.82	936,751.74	721,945.16	105,800.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>957,415.82</b>	<b>1,577,951.74</b>	<b>1,646,945.16</b>	<b>1,333,871.67</b>
偿还债务所支付的现金	220,420.86	643,000.00	904,000.00	898,524.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	90,508.76	126,311.76	135,002.43	116,589.47
支付其他与筹资活动有关的现金	579,372.92	804,996.20	748,696.92	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>890,302.54</b>	<b>1,574,307.96</b>	<b>1,787,699.35</b>	<b>1,015,113.47</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>67,113.28</b>	<b>3,643.78</b>	<b>-140,754.19</b>	<b>318,758.20</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-16.28	-49.26	12.33
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-105,936.56</b>	<b>255,161.66</b>	<b>-45,053.03</b>	<b>8,773.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额	430,245.32	175,083.66	220,136.69	211,363.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>324,308.76</b>	<b>430,245.32</b>	<b>175,083.66</b>	<b>220,136.69</b>

#### 四、财务数据和财务指标情况

图表 5.11：主要财务数据和财务指标

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年度/2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
总资产（亿元）	1,388.83	1,296.49	964.11	859.28
总负债（亿元）	1,060.20	978.33	761.61	673.87
全部债务（亿元）	359.31	349.90	262.74	237.66
所有者权益（亿元）	328.62	318.15	202.50	185.42
营业总收入（亿元）	126.12	273.00	239.04	205.56
利润总额（亿元）	6.28	19.05	19.64	23.29
净利润（亿元）	4.55	10.54	11.30	16.58
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.23	-0.71	6.14	14.43
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.11	8.51	8.41	12.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	21.99	-45.18	51.19	-67.23
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-16.50	-1.27	-16.64	-5.85
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-34.97	111.58	5.73	88.75
流动比率	1.62	1.80	1.65	1.63
速动比率	0.47	0.53	0.49	0.41
资产负债率（%）	76.34	75.46	79.00	78.42
债务资本比率（%）	52.23	52.38	56.47	56.17
EBITDA（亿元）	--	24.03	22.24	25.74
EBITDA全部债务比	--	0.07	0.08	0.11
EBITDA利息保障倍数	--	1.27	1.42	2.09
营业毛利率（%）	8.69	9.25	11.65	18.88
营业利润率（%）	4.92	6.97	8.39	11.37
总资产收益率（%）	0.34	0.93	1.24	2.14
平均总资产回报率（%）	0.72	2.08	2.39	3.26
加权平均净资产收益率（%）	1.42	5.07	5.91	9.24

图表 5.11: 主要财务数据和财务指标

项目	2022 年 1-9 月 /2022 年 9 月末	2021 年度/2021 年末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.70	-0.34	3.21	8.04
应收账款周转率	25.36	52.48	42.61	33.14
存货周转率	0.13	0.34	0.36	0.33
总资产周转率	0.09	0.24	0.26	0.27

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监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；  
 （8）EBITDA=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

图表5.12: 近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	12,740,032.76	91.73	11,801,875.39	91.03	8,601,094.55	89.21	7,617,516.52	88.65
非流动资产	1,148,230.37	8.27	1,162,990.85	8.97	1,039,963.61	10.79	975,331.74	11.35
资产总计	<b>13,888,263.13</b>	<b>100.00</b>	<b>12,964,866.24</b>	<b>100.00</b>	<b>9,641,058.15</b>	<b>100.00</b>	<b>8,592,848.25</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的资产总额分别为 8,592,848.25 万元、9,641,058.15 万元、12,964,866.24 万元和 13,888,263.13 万元，呈逐年增长趋势。

其中，发行人的资产以流动资产为主，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的流动资产占比分别为 88.65%、89.21%、91.03%和 91.73%。

## 1、流动资产

图表5.13：近三年及一期末流动资产构成表

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,555,210.91	12.21	1,802,116.61	15.27	1,155,930.78	13.44	981,017.24	12.88
交易性金融资产	968.50	0.01	1,212.97	0.01	14,402.02	0.17	9,611.40	0.13
应收票据	-	-	2,208.43	0.02	2,298.61	0.03	3,018.89	0.04
应收账款	46,422.02	0.36	53,058.92	0.45	50,977.61	0.59	61,216.68	0.8
预付款项	64,991.66	0.51	108,783.66	0.92	528,202.55	6.14	119,908.65	1.57
其他应收款	1,544,521.03	12.12	1,128,456.54	9.56	544,504.77	6.33	453,422.43	5.95
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	1,323.05	0.01	-	-	-	-
存货	9,023,847.18	70.83	8,339,604.46	70.66	6,050,527.23	70.35	5,725,422.83	75.16
合同资产	5,679.17	0.04	26,223.37	0.22	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	79,266.09	0.62	566.09	0.00	5,208.27	0.06	66,979.27	0.88
其他流动资产	419,126.19	3.29	339,644.34	2.88	249,042.71	2.90	196,919.13	2.59
<b>流动资产合计</b>	<b>12,740,032.76</b>	<b>100.00</b>	<b>11,801,875.39</b>	<b>100.00</b>	<b>8,601,094.55</b>	<b>100.00</b>	<b>7,617,516.52</b>	<b>100.00</b>

发行人的流动资产主要为货币资金及存货。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，上述两项资产合计占流动资产的比重分别为 88.04%、83.79%、85.93%和 83.04%，公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品、库存商品及消耗性生物资产。

### ① 货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 981,017.24 万元、1,155,930.78 万元、1,802,116.61 万元和 1,555,210.91 万元，占流动资产的比重分别为 12.88%、13.44%、15.27%和 12.21%。2020 年末发行人货币资金余额较 2019 年末增加 174,913.54 万元，增长 17.83%，主要是因为公司业务发展，储备货币资金增加。2021 年末发行人货币资金余额较 2020 年末增加 646,185.83 万元，增长 55.90%，主要是因为公司业务发展，储备货币资金增加。

发行人的货币资金主要是银行存款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末货币资金余额中受限货币资金分别为 278,134.48 万元、49,827.00 万元、44,583.23 万元和 92,454.67

万元，主要是开具银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等。

**图表5.14：发行人近一年及一期货币资金明细**

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
库存现金	0.65	0.51
银行存款	1,462,755.59	1,757,522.64
其他货币资金	92,454.67	44,593.46
<b>合计</b>	<b>1,555,210.91</b>	<b>1,802,116.61</b>

② 交易性金融资产

发行人交易性金融资产主要为债务工具投资及权益工具投资。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产余额分别为 9,611.40 万元、14,402.02 万元、1,212.97 万元和 968.50 万元。发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，原计入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”科目及部分计入“其他流动资产”科目的余额调整至本科目。2020 年末，发行人交易性金融资产余额较 2019 年末增加 4,790.62 万元，增加 49.84%，主要是由于公司购买的理财产品增加。2021 年末，发行人交易性金融资产余额较 2020 年末减少 13,189.05 万元，降幅 91.58%，主要是因为公司购买的理财产品减少。2022 年 9 月末发行人交易性金融资产余额较 2021 年末减少 244.47 万元，降幅 20.15%，主要是由于公司购买的理财产品到期所致。

③ 应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款净额分别为 61,216.68 万元、50,977.61 万元、53,058.92 万元及 46,422.02 万元，占流动资产的比重分别为 0.80%、0.59%、0.45%和 0.36%。公司以向客户交房并收到银行按揭审批的时点作为收入确认点，当公司已向客户交房且银行按揭贷款审批已通过但尚未放款时，公司就会存在应收账款大幅上升的情况。发行人 70%以上的应收账款账龄在一年以内。

**图表5.15：近一年及一期应收账款账龄情况**

单位：万元、%

账龄	2022年9月30日		2021年12月31日	
	余额	占比	余额	占比
1年以内	40,043.82	74.30	46,562.18	77.85
1至2年（含）	5,452.89	10.12	6,875.43	11.49



账龄	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比
2 至 3 年（含）	3,322.81	6.17	2,672.73	4.47
3 至 4 年（含）	2,143.38	3.98	2,025.31	3.39
4 至 5 年（含）	1,352.08	2.51	1,379.15	2.31
5 年以上	1,577.01	2.93	298.21	0.50
<b>合计</b>	<b>53,892.00</b>	<b>100.00</b>	<b>59,813.01</b>	<b>100.00</b>
减：坏账准备		7,469.97		6,754.08
<b>应收账款净额</b>		<b>46,422.02</b>		<b>53,058.92</b>

图表5.16：2022年9月末应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款总额比例
客户 1	客户	4,500.00	1-2 年	8.35
客户 2	客户	740.52	1 年以内	1.37
客户 3	客户	1,066.00	1 年以内	1.98
客户 4	客户	705.00	1 年以内	1.31
客户 5	客户	451.87	4-5 年	0.84
<b>合计</b>		<b>7,463.39</b>		<b>13.85</b>

图表5.17：2021年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占应收账款总额比例
客户 1	客户	6,002.35	1 年以内	10.04
客户 2	客户	1,066.00	4-5 年	1.78
客户 3	客户	976.53	1 年以内	1.63
客户 4	客户	933.93	1 年以内	1.56
客户 5	客户	886.93	1 年以内	1.48
<b>合计</b>		<b>9,865.75</b>		<b>16.49</b>

④ 应收票据

图表5.18：近三年应收票据明细

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票	2,208.43	2,298.61	3,018.89

2019-2021 年末，发行人应收票据分别为 3,018.89 万元、2,298.61 万元及 2,208.43 万元，占流动资产的比重分别为 0.04%、0.03%及 0.02%。

⑤ 预付款项

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预付款项分别为 119,908.65 万元、528,202.55 万元、108,783.66 万元和 64,991.66 万元，占流动资产的比重分别为 1.57%、6.14%、0.92%和 0.51%。发行人预付款项主要为预付工程款等。发行人 2020 年末预付

款项较 2019 年末增加 408,293.90 万元，增长 340.50%，主要为预付的杭州、厦门、福州、南昌、莆田等地尚未办理权证的地块预付的土地价款。2021 年末预付款项较 2020 年末减少 419,418.89 万元，减少 79.40%。2022 年 9 月末预付款项较 2021 年末减少 43,792.00 万元，减少 40.26%。发行人近一年及一期末预付账款余额下降主要是因为预付土地款办理权证后转入存货。发行人预付款项的账龄以一年以内为主。发行人 2021 年末及 2022 年 9 月末预付款项账龄情况和前五名客户明细如下表所示：

图表5.19：2021年末及2022年9月末预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2022年9月30日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	62,945.16	96.85	108,203.51	99.47
1-2年（含2年）	1,552.48	2.39	481.48	0.44
2-3年（含3年）	444.98	0.68	43.13	0.04
3年以上	49.04	0.08	55.55	0.05
<b>合计</b>	<b>64,991.66</b>	<b>100.00</b>	<b>108,783.66</b>	<b>100.00</b>

图表5.20：2022年9月末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占比
单位一	供应商	1,581.77	1年以内	2.43
单位二	供应商	6,800.00	1年以内	10.46
单位三	供应商	13,254.30	1年以内	20.39
单位四	供应商	2,360.69	1年以内	3.63
单位五	供应商	2,434.42	1年以内	3.75
<b>合计</b>		<b>26,431.18</b>		<b>40.67</b>

图表5.21：2021年末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占比
单位一	供应商	51,500.00	1年以内	47.34
单位二	供应商	23,970.76	1年以内	22.04
单位三	供应商	11,254.30	1年以内	10.35
单位四	供应商	4,000.00	1年以内	3.68
单位五	供应商	922.74	1年以内	0.85
<b>合计</b>		<b>91,647.80</b>		<b>84.25</b>

⑥ 其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他应收款净额（含应收股利）分别为 453,422.43 万元、544,504.77 万元、1,128,456.54 万元和 1,544,521.03 万元，占流动资产

的比重分别为 5.95%、6.33%、9.56%和 12.12%。其中，2020 年末其他应收款净额较 2019 年末增加 91,082.34 万元，增幅 20.09%。2021 年末发行人其他应收款净额较 2020 年末增加 583,951.77 万元，增长 107.24%。2022 年 9 月末其他应收账款净额（含应收股利）较 2021 年末增加 416,064.49 万元，增长 36.87%。近一年及一期末发行人其他应收款余额持续增长，主要是随着合作项目逐步销售，回笼款增加，向合作方分配的款项增加所致。

图表5.22：2022年9月末其他应收款（含应收股利）账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年9月30日	
	余额	占比
1年以内	1,109,865.03	71.24
1至2年（含）	352,305.97	22.61
2至3年（含）	29,590.30	1.90
3至4年（含）	27,309.76	1.75
4至5年（含）	28,963.90	1.86
5年以上	9,817.05	0.63
合计	<b>1,557,852.02</b>	<b>100.00</b>
减：坏账准备		13,330.99
其他应收账款净额		<b>1,544,521.03</b>

图表 5.23：2022 年 9 月末其他应收款（含应收股利）明细

单位：万元

项目	2022年9月30日
关联方往来款	1,411,358.71
保证金及押金	39,893.46
其他往来款	95,623.50
代垫费用	10,194.84
其他	781.50
小计	<b>1,557,852.02</b>
减：坏账准备	13,330.99
合计	<b>1,544,521.03</b>

2022 年 9 月末，发行人 1 年以内的其他应收款净额占比为 71.24%，1-2 年的占比为 22.61%，2-3 年的占比为 1.90%，3 年以上的占比为 4.24%。其中，账龄在 1 年以上的其他应收款主要为与合作方和关联方的往来款。

图表5.24：2022年9月末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
------	--------	----	-------------	----	------

单位名称	与发行人关系	金额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位一	合作方	96,426.00	6.19	1-2 年	合作方往来款
单位二	合作方	87,814.95	5.64	1 年内到期的为 27,900，其余为 1 到 2 年	合作方往来款
单位三	合作方	70,770.13	4.54	1 年内到期的为 39,252，1 到 2 年的为 16,000，其余为 2 到 3 年	合作方往来款
单位四	合作方	61,505.03	3.95	1 年内到期的为 38,171，其余为 1 到 2 年	合作方往来款
单位五	合作方	58,608.00	3.76	一年以内	合作方往来款
<b>合计</b>		<b>375,124.11</b>	<b>24.08</b>		

图表5.25：2021年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	占其他应收款总额的比例	账龄	款项性质
单位一	合作方	98,406.00	8.63	1 年以内	合作方经营往来款
单位二	合作方	69,960.00	6.14	1 年以内	合作方经营往来款
单位三	合作方	59,950.34	5.26	1 年以内	合作方经营往来款
单位四	合作方	59,914.95	5.26	1 年以内	合作方经营往来款
单位五	合作方	57,792.40	5.07	1 年以内	合作方经营往来款
<b>合计</b>		<b>346,023.68</b>	<b>30.36</b>		

图表5.26：近一年及一期末其他应收款（含应收股利）中经营性及非经营性款项余额

单位：万元

账面余额	2022 年 9 月末	2021 年末
经营性款项	1,448,116.02	1,128,446.19
非经营性款项	96,405.01	10.35
<b>合计</b>	<b>1,544,521.03</b>	<b>1,128,456.54</b>

2021 年末及 2022 年 9 月末发行人其他应收款中分别有 10.35 万元及 96,405.01 万元为非经营性款项，分别占最近一年末经审计总资产比例为 0.00%及 0.74%，比例较小。发行人其他应收款不存在违法违规非经营性占款及资金拆借。

⑦ 存货

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的存货账面价值分别为 5,725,422.83 万元、6,050,527.23 万元、8,339,604.46 万元和 9,023,847.18 万元，占流动资产的比重分别为 75.16%、70.35%、70.66%和 70.83%。发行人的存货主要内容包括开发成本、开发

产品、库存商品和消耗性生物资产。2020 年末公司的存货账面价值较 2019 年末增加 325,104.40 万元，增幅 5.68%；2021 年末公司的存货账面价值较 2020 年末增加 2,289,077.23 万元，增幅 37.83%，主要系经营规模扩大，开发项目投资增加。2022 年 9 月末公司的存货账面价值较 2021 年末增加 684,242.72 万元，增幅 8.20%。报告期内公司存货账面价值呈现逐年增长的趋势，主要系房地产开发项目增加、投入较多所致。

图表5.27：近一年及一期的存货明细

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	跌价准备	账面余额	占比	跌价准备
开发成本	8,721,065.84	95.01	144,386.28	7,873,089.59	92.59	150,654.22
开发产品	426,204.47	4.64	10,897.10	610,096.76	7.17	13,077.38
库存商品	2,871.36	0.03	-	1,990.81	0.02	-
发出商品	26,150.64	0.28	-	15,859.09	0.19	-
消耗性生物资产	946.27	0.01	-	427.89	0.01	-
合同履约成本	1,891.97	0.02	-	1,871.92	0.02	-
<b>合计</b>	<b>9,179,130.55</b>	<b>100.00</b>	<b>155,283.38</b>	<b>8,503,336.06</b>	<b>100.00</b>	<b>163,731.60</b>

发行人的存货主要由开发成本和开发产品构成。

图表5.28：近一年及一期公司开发成本主要项目明细

单位：万元

项目名称	预计竣工时间	2022-9-30	2021-12-31
南京·云樾观山府	2023 年	432,014.73	408,449.02
杭州·春来雅庭	2023 年	383,945.38	353,484.26
合肥·滨语听湖	2024 年	322,953.91	297,317.97
厦门·嘉和府	2022 年	322,621.73	301,102.19
天津·荣颂庭院	2022 年	313,291.06	282,093.66
南京·云启雅庭	2022 年-2023 年	307,416.26	275,977.67
深圳·天境雅居	2023 年	292,069.14	285,440.40
厦门·臻华府	2023 年	290,086.65	280,901.23
莆田·文献首府	2023 年	288,246.61	265,592.89
杭州·北秀观云	2022 年	274,627.74	245,900.08
杭州·联锦	2024 年	225,451.46	-
杭州·檀境里	2023 年	216,864.61	196,580.88
南京·都会江来府	2023 年	178,730.41	161,289.26
厦门·君领学府	2023 年	178,140.02	165,576.68
深圳·悦尚居	2023 年	169,371.63	144,206.27
南昌·藏珑大境	2024 年	162,790.93	152,044.78
南昌·藏珑府	2024 年	161,187.53	143,154.83
合肥·君悦风华	2023 年	140,079.79	122,383.87
莆田·君领天玺二期	2022 年	138,150.37	127,345.28

项目名称	预计竣工时间	2022-9-30	2021-12-31
武汉·璞悦府	2022 年	134,426.53	119,769.28
福州·君樾府一期	2023 年	127,057.14	117,804.78
Le·ppington（悉尼西南地块）	未开工	120,613.16	116,609.24
广州·悦璞园	2024 年	118,775.66	107,276.56
厦门·时代天境	2022 年	118,674.01	105,700.74
漳州·联发君领壹号二期	2023 年	116,639.28	107,977.38
南宁·联发臻境二期	2023 年	113,295.28	90,792.42
悦鹭·湾	2024 年	112,063.96	-
南昌·云玺台	2022 年	111,637.68	96,536.51
重庆·黛山璟悦	2024 年	110,995.11	102,963.86
上海·锦宝发	2024 年	105,250.33	-
武汉·云璟一期	2022 年	100,647.61	89,023.07
重庆·山晓	2022-2024 年	97,849.09	86,889.57
桂林·春天颂	2023 年	97,818.46	88,757.40
柳州·山水间一期	2022 年	94,873.29	78,987.22
徐州·翠屏风华	2023 年	94,260.97	86,074.79
南昌·时代天悦	2023 年	92,352.82	78,836.60
晋江·世茂云城二期	2022 年	87,846.73	83,953.45
莆田·禧悦	未开工	86,337.78	-
武汉·云璟二期	2023 年	82,876.13	70,873.11
重庆·玺悦一期	2022 年	82,810.32	72,448.13
新余·永康状元府（西区）	2023 年	82,571.47	68,570.48
南昌·悦玺台	2023 年	82,511.86	77,654.43
江门·悦澜山二期	2022 年	79,060.44	79,129.61
福州·君樾府二期	2023 年	78,386.45	71,745.92
重庆·玺悦二期	2022 年	77,512.44	66,415.59
莆田·玉湖天境	2024 年	76,765.13	69,139.31
厦门·臻樾	2024 年	76,719.19	-
鄂州·阅山湖	2024 年	76,621.06	76,131.29
漳州·联发君领壹号一期	2022 年	72,960.90	65,389.29
漳州·君樾西湖北区	2023 年	69,778.76	61,731.74
漳州·和園	未开工	69,069.34	61,522.84
南昌·悦玺府	2023 年	67,263.48	64,352.62
武汉·悦府	2023 年	64,326.89	58,125.51
南昌·四季光年	2024 年	52,087.11	45,550.78
柳州·君悦天御	2022 年	50,811.21	45,644.82
南昌·悦禧府	待定	50,769.78	-
新余·永康状元府（东区）	2023 年	50,119.87	42,416.68
泉州·都会之光	2023 年	46,220.90	36,488.05
34·-42TallawongRd,RouseHill（悉尼中央公园）	未开工	35,618.25	35,125.99
鄂州·红莲半岛 1#地块	2022 年	34,937.92	27,501.42
漳州·君樾西湖南区	2023 年	34,122.21	31,210.96
柳州·山水间三期	2023 年	31,304.97	25,928.68
福州·臻品公馆	2023 年	30,628.65	28,370.10
南昌·时代天阶(商业)	2025 年	29,957.90	28,206.48

项目名称	预计竣工时间	2022-9-30	2021-12-31
桂林·沁园春	2023 年	23,874.26	19,348.17
柳州·山水间二期	未开工	23,113.32	23,263.03
鄂州·红莲半岛 10#地块	未开工	14,125.04	13,825.59
西安·悦春山	2024 年	12,656.39	-
鄂州·红莲半岛 12#地块	未开工	10,996.62	10,735.27
悉尼·首府二期	待定	10,996.43	9,908.64
鄂州·红莲半岛 11#地块	未开工	10,946.76	10,687.51
柳州·社湾村城中村改造项目	未开工	10,000.00	5,000.00
其他		179,089.54	703,853.45
<b>合计</b>		<b>8,721,065.84</b>	<b>7,873,089.59</b>

图表5.29：近一年及一期公司开发产品明细

单位：万元

项目名称	预计竣工时间	2022-9-30	2021-12-31
厦门·中央公园	2021 年	85,893.36	289,772.36
南昌·君悦首府	2022 年	64,837.03	-
天津·锦里二期	2022 年	27,149.17	-
江门·悦澜山一期	2020 年-2021 年	22,630.98	19,716.26
南宁·联发臻境一期	2021 年	11,998.58	14,865.87
桂林·联发乾景	2018 年	11,135.71	10,375.26
南昌·时代天阶(住宅)	2018 年	11,012.51	11,009.21
漳州·君领首府	2021 年	10,976.66	18,481.39
武汉·九都国际二期	2016 年	10,531.81	10,531.82
杭州·云锦天章	2020 年	8,932.73	7,716.45
九江·君悦湖	2021 年	8,641.29	10,496.73
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	8,290.82	9,137.66
杭州·藏珑大境	2021 年	8,024.14	10,237.09
晋江·世茂云城一期	2021 年	7,963.77	9,921.05
重庆·龙洲湾 1 号二期	2020 年	6,023.59	6,962.34
鄂州·红韵天	2020 年	5,998.82	8,253.87
南宁·青溪府	2019-2020 年	5,903.04	5,903.04
莆田·君领天玺一期	2020 年	5,817.51	8,843.33
重庆·君领西城	2021 年	5,763.01	6,819.30
重庆·西城首府一期	2020 年	5,128.25	5,672.92
南京·翡翠方山	2020 年	4,758.97	41,924.91
重庆·西城首府二期	2021 年	4,198.23	4,643.64
苏州·颂棠雅庭	2022 年	3,959.96	-
九江·君悦江山一期	2021 年	3,935.94	3,983.58
武汉·九都国际一期	2014-2015 年	3,859.74	4,475.99
重庆·欣悦二期	2018-2019 年	3,657.97	3,593.62
柳州·君悦兰亭	2020 年	3,655.35	3,990.73
南昌·时代天境	2019 年	3,591.01	3,563.33
重庆·龙洲湾 1 号三期	2021-2022 年	3,386.04	5,442.59
南宁·君澜	2016 年-2019 年	3,362.07	4,385.40

项目名称	预计竣工时间	2022-9-30	2021-12-31
天津·锦里一期	2021 年	3,065.67	3,819.36
天津·熙园	2019 年	3,027.53	5,333.90
南宁·西棠春晓	2019 年	2,930.14	3,079.14
鄂州·红墅东方 3 号地	2018 年	2,680.14	4,778.84
武汉·九都府	2012 年	2,472.65	2,596.02
杭州·藏珑玉墅	2020 年	2,340.35	2,175.35
赣州·君悦华府	2020 年	2,295.04	2,346.83
南昌·时代天骄	2021 年	2,233.68	2,339.51
莆田·世茂云图	2021 年	2,150.86	2,475.03
重庆·欣悦一期	2017 年	2,070.43	2,116.26
天津·禹洲悦府	2020 年	2,066.85	2,844.46
泉州·海峡 1 号二期	2020 年	1,810.89	1,800.61
南昌·君悦华庭	2017 年	1,690.00	1,715.00
鄂州·红墅东方 4 号地	2020 年	1,670.56	1,377.04
柳州·君悦华庭	2022 年	1,666.43	-
柳州·联发君悦	2018 年	1,514.70	1,647.76
重庆·瞰青	2015 年	1,509.57	1,509.57
莆田·君领绶溪	2019 年	1,496.92	2,153.91
桂林·联发悦溪府一期	2020 年	1,372.04	2.04
重庆·公园里	2018 年	1,335.46	1,352.21
南昌·联发广场	2011-2012 年	1,313.20	1,313.20
赣州·雍榕华府	2013 年-2015 年	1,236.38	1,804.38
南宁·尚筑二期	2016 年	1,185.90	1,446.30
桂林·悠山郡	2017 年	1,083.13	1,132.00
九江·君悦江山二期	2021 年	1,036.08	1,071.92
其他		7,931.82	17,146.35
<b>合计</b>		<b>426,204.47</b>	<b>610,096.76</b>

⑧ 合同资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人合同资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、26,223.37 万元及 5,679.17 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.22%和 0.04%。2021 年末合同资产较 2020 年末增加 26,223.37 万元，主要系执行新收入准则将部分“应收账款”科目余额转入合同资产科目所致；2022 年 9 月末合同资产较 2021 年末减少 20,544.20 万元，同比下降 78.34%，主要系收回代建工程款项所致。

⑨ 一年内到期的非流动资产

发行人一年内到期的非流动资产的构成为一年内到期的定期存款及长期应收款，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，一年内到期的非流动资产余额分别为 66,979.27 万元、5,208.27 万元、566.09 万元及 79,266.09 万元，占流动资产比例较小。2020 年末一年内



到期的非流动资产较 2019 年末减少 61,771.00 万元，减少 92.22%，主要是一年内到期的理财产品到期 6 亿元所致。2021 年末一年内到期的非流动资产较 2020 年末减少 4,642.18 万元，减少 89.13%，主要是一年内到期的长期应收款到期 3,253.51 万元所致。

⑩ 其他流动资产

发行人其他流动资产主要为预缴的土地增值税及其他税费。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，其他流动资产余额分别为 196,919.13 万元、249,042.71 万元、339,644.34 万元和 419,126.19 万元，分别占流动资产余额的 2.59%、2.90%、2.88%和 3.29%。2021 年末其他流动资产较 2020 年末增加 90,601.63 万元，增幅 36.38%，主要系开发项目增加，进项税额及预缴土地增值税增加所致。

图表5.30：近一年及一期其他流动资产构成明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
进项税额	52,391.28	75,846.10
预缴增值税	164,939.20	117,334.02
预缴土地增值税	136,524.18	99,839.58
预缴所得税	20,816.33	8,068.13
预缴其他税费	14,637.48	10,710.96
合同取得成本	29,656.91	27,684.72
预缴营业税	160.82	160.82
合计	419,126.19	339,644.34

2、非流动资产

图表5.31：近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	-	-	56,700.00	4.88	56,700.00	5.45	21,261.18	2.18
长期股权投资	315,900.71	27.51	317,356.42	27.29	222,887.51	21.43	194,299.41	19.92
其他权益工具投资	-	-	-	-	2,400.19	0.23	2,400.19	0.25
其他非流动金融资产	43,319.14	3.77	47,865.80	4.12	51,863.86	4.99	38,753.04	3.97
投资性房地产	507,283.59	44.18	498,583.78	42.87	525,146.19	50.50	539,824.39	55.35
固定资产	18,647.57	1.62	19,227.59	1.65	20,621.99	1.98	26,144.18	2.68
使用权资产	16,252.05	1.42	17,594.41	1.51	-	-	-	-
在建工程	11,563.15	1.01	9,346.12	0.80	4,582.95	0.44	1,231.17	0.13
无形资产	1,361.87	0.12	1,363.72	0.12	1,500.29	0.14	1,729.83	0.18
开发支出	1,404.74	0.12	1,103.10	0.09	632.76	0.06	424.68	0.04
商誉	4,754.10	0.41	4,754.10	0.41	4,758.81	0.46	5,082.68	0.52
长期待摊费用	6,651.24	0.58	7,682.47	0.66	5,980.49	0.58	4,967.46	0.51

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税资产	174,814.02	15.22	147,243.44	12.66	138,673.27	13.33	138,168.48	14.17
其他非流动资产	46,278.20	4.03	34,169.89	2.94	4,215.29	0.41	1,045.04	0.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,148,230.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,162,990.85</b>	<b>100.00</b>	<b>1,039,963.61</b>	<b>100.00</b>	<b>975,331.74</b>	<b>100.00</b>

发行人的主要非流动资产包括债权投资、长期股权投资、投资性房地产及递延所得税资产，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 91.62%、90.71%、87.69%和 86.92%。

### ① 债权投资

发行人债权投资主要为持有的以摊余成本计量的金融资产，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末债权投资余额分别 21,261.18 万元、56,700.00 万元、56,700.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 2.18%、5.45%、4.88%和 0.00%。2020 年末债权投资余额较 2019 年末增加 35,438.82 万元，增长 166.68%，主要是本期新增持有招商证券-资产支持专项计划 4.46 亿元；2021 年末债权投资较 2020 年末余额未发生变动；2022 年 9 月末债权投资同比下降 5.67 亿元，主要系前期持有的招商证券-资产支持专项计划到期所致。

图表5.32：近一年末发行人债权投资明细

单位：万元

项目	2021年12月31日
长江证券-资产支持专项计划（优先级）	12,336.89
招商证券-资产支持专项计划（优先级）	44,929.20
减：一年内到期的债权投资	566.09
<b>合计</b>	<b>56,700.00</b>

### ② 其他非流动金融资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产余额分别为 38,753.04 万元、51,863.86 万元、47,865.80 万元及 43,319.14 万元，占非流动资产的比例分别为 3.97%、4.99%、4.12%和 3.77%，主要系债务工具及权益工具投资。2020 年末发行人其他非流动金融资产较 2019 年末增加 13,110.82 万元，增加 33.83%，主要是由于发行人购入 6,900.00 万元资产支持证券。

图表5.33：2020年及2021年末发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债务工具投资	22,200.00	22,200.00
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	-	3,260.23
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	12,373.06	11,564.60
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	4,105.66	4,293.81
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,875.29	5,242.34
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,274.68	2,265.38
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,037.11	3,037.50
<b>合计</b>	<b>47,865.80</b>	<b>51,863.86</b>

### ③ 长期股权投资

发行人长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的长期股权投资分别为 194,299.41 万元、222,887.51 万元、317,356.42 万元和 315,900.71 万元，分别占当期非流动资产的 19.92%、21.43%、27.29%和 27.51%。2020 年末账面价值较 2019 年末增加 28,588.10 万元，增长 14.71%，主要是由于联营公司净利润增加，本期按照权益法确认的投资收益增加。2021 年末账面价值较 2020 年末增加 94,468.91 万元，增长 42.38%，主要是增加对厦门市荣虹置业有限公司、南京金宸房地产开发有限公司、南京联锦悦房地产开发有限公司等公司投资以及联营公司净利润增加，本期按照权益法确认的投资收益增加。

**图表5.34：截至2022年9月末的长期股权投资主要明细**

单位：万元

被投资单位	账面价值
南昌联高置业有限公司	49,524.04
南京金宸房地产开发有限公司	47,687.07
重庆金江联房地产开发有限公司	36,586.90
宏发科技股份有限公司	31,839.77
厦门华联电子股份有限公司	26,770.18
重庆融联盛房地产开发有限公司	23,385.99
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	12,234.92
南京联锦悦房地产开发有限公司	11,111.53
赣州航城置业有限公司	10,808.36
临桂碧桂园房地产开发有限公司	10,134.21
赣州碧联房地产开发有限公司	9,894.27
苏州屿秀房地产开发有限公司	7,068.21
镇江扬启房地产开发有限公司	6,445.42
莆田联福城房地产有限公司	5,646.19

被投资单位	账面价值
厦门联发天地园区开发有限公司	4,957.14
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	3,332.05
厦门利盛中泰房地产有限公司	3,008.76
南昌联碧旅置业有限公司	2,885.01
厦门市荣虹置业有限公司	2,448.47
南宁招商汇众房地产开发有限公司	2,390.99
厦门联宏泰投资有限公司	2,390.53
广西盛世泰房地产开发有限公司	2,085.73
厦门辉煌装修工程有限公司	2,048.92
其他	1,216.05
<b>合计</b>	<b>315,900.71</b>

#### ④ 其他权益工具投资

2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他权益工具投资分别为2,400.19万元、2,400.19万元、0.00万元及0.00万元，分别占当期非流动资产的0.25%、0.23%、0.00%及0.00%。2021年末其他权益工具投资较2020年末减少2,400.19万元，主要是由于丧失对厦门软件职业技术学院的控制条件所致。

#### ⑤ 投资性房地产

发行人自2020年10月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。2019-2021年末及2022年9月末，发行人的投资性房地产账面价值分别为539,824.39万元、525,146.19万元、498,583.78万元和507,283.59万元，分别占当期非流动资产的55.35%、50.50%、42.87%和44.18%，物业具有良好升值潜力。

图表5.35：发行人近一年及一期末投资性房地产分类构成表

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日
房屋、建筑物	500,144.25	495,997.27
在建工程	7,139.34	2,586.51
<b>合计</b>	<b>507,283.59</b>	<b>498,583.78</b>

图表5.36：发行人2022年9月末投资性房地产主要房屋、建筑物明细

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率	账面金额	项目所在地
1	湖里工业园	12.69	工业厂房	85%	43,687.52	厦门
2	杏林工业园	5.56	工业厂房	85%	8,112.67	厦门

序号	项目名称	建筑面积	物业概况	出租率	账面金额	项目所在地
3	黄金工业园	16.68	工业厂房	100%	52,357.27	厦门
4	湖里写字楼	7.59	写字楼	84%	44,477.19	厦门
5	湖里颐豪酒店等	3.37	酒店	100%	8,959.41	厦门
6	华美文创园	4.66	文创园	89%	38,235.29	厦门
7	文创口岸	3.67	文创园	90%	29,571.39	厦门
8	五缘湾幼儿园	0.33	幼儿园	100%	1,197.17	厦门
9	联发电子商城	2.63	商业	59%	29,647.96	厦门
10	联发·悦 10 空间	2.09	工业厂房	0%	12,444.84	厦门
11	溪语宸庐项目	0.97	住宅	93%	27,752.83	杭州
12	联发尔寓 1819 店	4.32	工业厂房	97%	25,406.44	厦门
13	联发尔寓黄金店	1.33	工业厂房	98%	3,494.21	厦门
14	联达商业广场	5.74	商业	100%	22,805.38	桂林
15	联达雅居幼儿园	0.13	幼儿园	100%	237.75	桂林
16	联发尚筑	0.34	商业	41%	3,293.27	南宁
17	桂林旭景、山与城	0.58	商业	60%	1,482.67	桂林
18	桂林欣悦幼儿园	0.41	幼儿园	100%	2,015.94	桂林
19	乾景广场	3.06	商业	100%	22,606.50	桂林
20	联发广场	4.33	写字楼	57%	80,068.16	南昌
21	君悦朝阳大商业	1.09	商业	68%	7,742.14	南昌
23	联发九都府商铺	0.45	商业	49%	6,324.80	武汉
24	联发九都国际写字楼	0.20	商业	44%	3,668.10	武汉
25	联发嘉园	0.09	幼儿园	100%	334.12	重庆
26	联发瞰青	0.30	商业	100%	2,877.74	重庆
27	联发西城首府	0.63	商业	36%	4,823.39	重庆
28	龙洲湾 1 号	0.64	商业	0%	4,467.56	重庆
29	扬州君悦华府	0.80	商铺	100%	5,865.47	扬州
<b>合计</b>		<b>84.69</b>			<b>493,957.18</b>	

⑥ 固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产净额分别为 26,144.18 万元、20,621.99 万元、19,227.59 万元和 18,647.57 万元，占非流动资产的比重分别为 2.68%、1.98%、1.65%和 1.62%。公司的固定资产主要构成为房屋及建筑物。2020 年末公司固定资产净额较 2019 年末下降 5,522.19 万元，下降 21.12%，主要是相关固定资产折旧所致。2021 年末和 2022 年 9 月末发行人固定资产净额同比变动较小，较为稳定。

⑦ 在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人在建工程账面价值分别为 1,231.17 万元、4,582.95 万元、9,346.12 万元和 11,563.15 万元，占非流动资产的比重分别为 0.13%、0.44%、0.80%和 1.01%，余额较小。2020 年末发行人在建工程较 2019 年末增加

3,351.78 万元，增加 272.24%。2021 年末发行人在建工程较 2020 年末增加 4,763.17 万元，增加 103.93%，主要是由于增加对鼓浪屿工艺美院改造项目投资所致。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人在建工程主要包括鼓浪屿美院建设项目及博维科技节能改造项目。

#### ⑧ 使用权资产

发行人 2021 年 1 月 1 日开始执行新租赁准则，新增使用权资产科目，2022 年 9 月末使用权资产余额为 16,252.05 万元，占当期非流动资产的比重为 1.42%；2021 年末使用权资产余额分别为 17,594.41 万元，占当期非流动资产的比重为 1.51%，主要为发行人异地项目公司租入的办公楼。

#### ⑨ 无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人无形资产账面价值分别为 1,729.83 万元、1,500.29 万元、1,363.72 万元和 1,361.87 万元，占当期非流动资产的比重分别为 0.18%、0.14%、0.12%和 0.12%。公司无形资产主要为计算机软件、非专利技术和土地使用权，发行人无形资产余额保持相对平稳。

#### ⑩ 开发支出

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人开发支出分别为 424.68 万元、632.76 万元、1,103.10 万元及 1,404.74 万元，占非流动资产的比重分别为 0.04%、0.06%、0.09%及 0.12%，2020 年末发行人开发支出较 2019 年末增加 208.08 万元，增幅为 49.00%，主要系发行人投入在五联供设备研发上的开发支出增加较多所致。2021 年末发行人开发支出较 2020 年末增加 470.34 万元，增幅为 74.33%，主要系发行人投入在 W-Home 科技住宅体系和五联供设备研发上的开发支出增加较多所致。

#### ⑪ 商誉

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人商誉账面价值分别为 5,082.68 万元、4,758.81 万元、4,754.10 万元和 4,754.10 万元，占当期非流动资产的比重分别为 0.52%、0.46%、0.41%及 0.41%。发行人的商誉主要是收购项目公司股权所产生的。

#### ⑫ 长期待摊费用

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司长期待摊费用余额分别为 4,967.46 万元、

5,980.49 万元、7,682.47 万元和 6,651.24 万元，占当期非流动资产的比重分别为 0.51%、0.58%、0.66%及 0.58%。长期待摊费用主要包括办公室装修款、厂房消防改造和厂房装修。

图表5.37：近一年及一期末长期待摊费用情况明细表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
装修款	6,462.92	7,464.23
其他	188.32	218.24
合计	<b>6,651.24</b>	<b>7,682.47</b>

⑬ 递延所得税资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司递延所得税资产余额分别为 138,168.48 万元、138,673.27 万元、147,243.44 万元和 174,814.02 万元，分别占非流动资产的 14.17%、13.33%、12.66%和 15.22%。发行人递延所得税资产主要包括预收售房款、可抵扣亏损、其他应付款、资产减值准备等资产。2020 年末递延所得税资产余额较年初增加 504.79 万元，增长 0.37%。2021 年末递延所得税资产余额较年初增加 8,570.17 万元，增长 6.18%，主要是因为预收售房款大幅度增加，按照计税毛利计提的递延所得税资产相应增加。2022 年 9 月末递延所得税资产余额较年初增加 27,570.58 万元，增幅 18.72%，主要系预售房款增长，预售房款部分对应的毛利，确认的递延所得税资产增长。

⑭ 其他非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额分别 1,045.04 万元、4,215.29 万元、34,169.89 万元和 46,278.20 万元，占当期非流动资产的比重分别为 0.11%、0.41%、2.94%及 4.03%。2020 年末其他非流动资产较 2019 年末增加 3,170.25 万元，增加 303.36%，主要是合同取得成本增加。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增加 29,954.60 万元，增加 710.62%，主要系对厦门软件职业技术学院的投资，重分类至其他非流动资产所致。截至 2022 年 9 月末，发行人其他非流动资产主要为预付相关工程款。

（二）负债结构分析

图表5.38：近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	7,866,801.01	74.20	6,545,555.55	66.91	5,223,137.56	68.58	4,667,848.43	69.27
非流动负债	2,735,226.63	25.80	3,237,767.27	33.09	2,392,966.60	31.42	2,070,836.10	30.73
<b>负债合计</b>	<b>10,602,027.64</b>	<b>100.00</b>	<b>9,783,322.83</b>	<b>100.00</b>	<b>7,616,104.16</b>	<b>100.00</b>	<b>6,738,684.53</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的负债总额分别为 6,738,684.53 万元、7,616,104.16 万元、9,783,322.83 万元和 10,602,027.64 万元。2020 年末总负债余额较 2019 年末增加了 877,419.63 万元，增幅为 13.02%。2021 年末总负债余额较 2020 年末增加了 2,167,218.67 万元，增幅 28.46%。报告期内，公司的负债总额呈现增长的趋势，主要是由于公司业务增长和融资需要，致使合同负债、预收账款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债、长期借款以及应付债券增长较快。

发行人的负债以流动负债为主，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债分别为 4,667,848.43 万元、5,223,137.56 万元、6,545,555.55 万元和 7,866,801.01 万元，占负债总额比例分别为 69.27%、68.58%、66.91%和 74.20%。从负债结构来看，应付账款、合同负债、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债是发行人流动负债的主要组成部分。

### 1、流动负债结构分析

图表5.39：近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	71,779.63	0.91	83,152.95	1.27	51,438.46	0.98	43,752.24	0.94
应付票据	1,435.13	0.02	466.16	0.01	167.68	0.00	757.00	0.02
应付账款	425,104.88	5.40	667,103.16	10.19	497,032.14	9.52	427,805.29	9.16
合同负债	5,058,498.31	64.30	3,887,968.80	59.40	3,036,443.58	58.13	-	-
预收款项	254.64	0.00	1,332.12	0.02	1,414.36	0.03	2,570,872.73	55.08
应付职工薪酬	5,298.74	0.07	17,017.47	0.26	24,421.03	0.47	26,857.23	0.58
应交税费	132,712.37	1.69	170,070.21	2.60	180,447.38	3.45	191,549.63	4.10
其他应付款	826,485.79	10.51	839,170.38	12.82	640,820.82	12.27	823,213.97	17.64
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	600.00	0.01	-	-
一年内到期的非流动负债	920,208.00	11.70	542,915.13	8.29	531,655.93	10.18	475,269.79	10.18
其他流动负债	425,023.53	5.40	336,359.17	5.14	259,296.18	4.96	107,770.55	2.31
<b>流动负债合计</b>	<b>7,866,801.01</b>	<b>100.00</b>	<b>6,545,555.55</b>	<b>100.00</b>	<b>5,223,137.56</b>	<b>100.00</b>	<b>4,667,848.43</b>	<b>100.00</b>



① 短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款分别为 43,752.24 万元、51,438.46 万元、83,152.95 万元和 71,779.63 万元，占流动负债总额的比重分别为 0.94%、0.98%、1.27%和 0.91%。2021 年末短期借款较 2020 年末增加 31,714.49 万元，增幅 61.66%，主要系本部短期借款增加所致。2022 年 9 月末发行人短期借款较 2021 年末下降 11,373.32 万元，降幅 13.68%，主要系短期借款到期所致。截至 2022 年 9 月 30 日，公司的短期借款均按照贷款合同约定用途使用，不存在短贷长用的情形，无已到期但未归还的或逾期的短期借款。

② 应付票据

图表5.40：近三年及一期末应付票据明细

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
银行承兑汇票	1,435.13	466.16	167.68	757.00

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付票据分别为 757.00 万元、167.68 万元、466.16 万元及 1,435.13 万元，占流动负债的比重分别为 0.02%、0.00%、0.01%及 0.02%。2020 年末发行人应付票据较 2019 年末减少 589.32 万元，降幅为 77.85%，主要系发行人应付银行承兑汇票减少所致。2021 年末发行人应付票据较 2020 年末增加 298.48 万元，增幅为 178.01%；2022 年 9 月末应付票据较 2021 年末增长 968.97 万元，增幅 207.86%，近一年及一期末应付票据余额增长主要系应付银行承兑汇票增加所致。

③ 应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的应付账款分别为 427,805.29 万元、497,032.14 万元、667,103.16 万元和 425,104.88 万元。2020 年末较 2019 年末增加 69,226.85 万元，增幅 16.18%。2021 年末较 2020 年末增加 170,071.02 万元，增幅 34.22%，主要原因系应付的工程款随着公司业务发展而增长。2022 年 9 月末应付账款较 2021 年末减少 241,998.28 万元，减少 36.28%，主要系应支付工程款增加所致。

图表5.41：近一年及一期末应付账款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2022年9月30日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	401,317.52	94.40	630,132.23	94.46

账龄	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1-2 年（含 2 年）	15,522.39	3.65	21,408.25	3.21
2-3 年（含 3 年）	6,954.29	1.64	15,562.67	2.33
3 年以上	1,310.68	0.31	-	-
<b>合计</b>	<b>425,104.88</b>	<b>100.00</b>	<b>667,103.16</b>	<b>100.00</b>

发行人的应付账款以 1 年以内的为主，2021 年末和 2022 年 9 月末，账龄在 1 年以内的应付账款占比为 94.46%及 94.40%。

图表5.42：2022年9月末应付账款金额前五名

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占比
单位一	非关联方	1,150.00	1 年以内	0.27
单位二	非关联方	40,500.00	1 年以内	9.53
单位三	非关联方	21,017.34	1 年以内	4.94
单位四	非关联方	4,268.29	1 年以内	1.00
单位五	非关联方	1,488.91	1~2 年	0.35
<b>合计</b>		<b>68,424.53</b>		<b>16.10</b>

图表5.43：2021年末应付账款金额前五名

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占比
单位一	非关联方	28,855.03	1 年以内	4.33
单位二	非关联方	7,116.08	1 年以内	1.07
单位三	非关联方	7,086.22	1 年以内	1.06
单位四	非关联方	6,238.61	1 年以内	0.94
单位五	非关联方	6,139.98	1 年以内	0.92
<b>合计</b>		<b>55,435.92</b>		<b>8.31</b>

#### ④ 预收款项

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的预收款项分别为 2,570,872.73 万元、1,414.36 万元、1,332.12 万元和 254.64 万元，占流动负债的比重分别为 55.08%、0.03%、0.02%和 0.00%。2020 年末，预收款项较 2019 年末减少 2,569,458.37 万元，降幅为 99.94%；2020-2021 年末及 2022 年 9 月末发行人预收账款余额较小，主要因会计政策的调整，2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目所致。

#### ⑤ 应付职工薪酬

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的应付职工薪酬分别为 26,857.23 万元、24,421.03 万元、17,017.47 万元和 5,298.74 万元，占发行人流动负债的比重分别为 0.58%、0.47%、0.26%和 0.07%。2021 年末，发行人应付职工薪酬较 2020 年末减少 7,403.56 万元，降幅为 30.32%，主要系部分年终奖提前至年终发放，期末预提年终奖减少所致。2022 年 9 月末应付职工薪酬较 2021 年末减少 11,718.73 万元，降幅 68.86%，主要系 2022 年 9 月末与 2021 年末相比未计提年终奖所致。

#### ⑥ 其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的其他应付款分别 823,213.97 万元、640,820.82 万元、839,170.38 万元和 826,485.79 万元，占流动负债的比重分别为 17.64%、12.27%、12.82%和 10.51%。2020 年末较 2019 年末减少 182,393.15 万元，减少 22.16%，主要因为应付母公司建发股份的往来款减少。2021 年末较 2020 年末增加 198,349.56 万元，增加 30.95%，主要是因为参股合作项目往来资金的增加。

图表5.44：近一年及一期末发行人其他应付款明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
往来款	783,642.23	791,619.48
押金及保证金	14,070.71	16,421.82
代收代付款	24,645.22	27,631.26
预提税费及费用	2,181.62	2,711.82
其他	1,946.01	786.00
<b>合计</b>	<b>826,485.79</b>	<b>839,170.38</b>

#### ⑦ 一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司的一年内到期的非流动负债分别为 475,269.79 万元、531,655.93 万元、542,915.13 万元和 920,208.00 万元，占流动负债的比重分别为 10.18%、10.18%、8.29%和 11.70%。截至 2022 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券及一年内到期的长期应付款，金额分别为 397,021.29 万元、289,314.09 万元及 222,175.08 万元。

#### ⑧ 其他流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的其他流动负债分别为 107,770.55 万元、259,296.18 万元、336,359.17 万元和 425,023.53 万元，占流动负债的比重分别为 2.31%、

4.96%、5.14%和 5.40%。发行人其他流动负债主要包括短期应付债券（已发行尚未兑付的超短期融资券）、担保赔偿准备、未到期责任准备金（系子公司厦门金原融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》计提的未到期责任保证金和担保赔偿准备）及政府补助等。2021 年末较 2020 年末增加 77,062.99 万元，增幅 29.72%，主要是当期公司执行新收入准则，预收款项需中的待转销项税额重分类至其他流动负债。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 88,664.36 万元，增幅 26.36%，主要原因是房地产销售增长导致销项税金增加。

图表5.45：近一年及一期其他流动负债明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
待转销项税额	425,023.53	336,359.17
合计	425,023.53	336,359.17

⑨ 合同负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的合同负债余额分别为 0.00 元、3,036,443.58 万元、3,887,968.80 万元和 5,058,498.31 万元，占流动负债的比重分别为 0.00%、58.13%、59.40%和 64.30%。公司合同负债的内容主要为因会计政策的调整，2020 年 1 月起发行人相关预收售房款项等计入“合同负债”科目，发行人处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款，将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。

图表5.46：近一年及一期合同负债明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
预收商品款	48,108.06	44,485.77
预收售房款	5,010,390.24	3,843,483.03
合计	5,058,498.31	3,887,968.80

图表5.47：2022年9月末合同负债金额前五名

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	余额	账龄	占比
单位一	非关联方	9,309.54	1 年以内	0.18
单位二	非关联方	7,983.63	1 年以内	0.16
单位三	非关联方	1,412.39	1 年以内	0.03
单位四	非关联方	1,983.31	1-2 年	0.04
单位五	非关联方	1,567.36	1 年以内	0.03
合计		22,256.22		0.44

图表5.48：2021年末合同负债金额前五名

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	余额	账龄	占比
单位一	非关联方	8,397.60	1 年内	0.22
单位二	非关联方	4,737.51	1 年内	0.12
单位三	非关联方	2,197.00	1 年内	0.06
单位四	非关联方	2,161.81	1-2 年	0.06
单位五	非关联方	1,466.84	1-2 年	0.04
合计		<b>18,960.76</b>		<b>0.49</b>

图表5.49：截至2022年9月30日对应主要项目的预收房款明细

单位：万元、%

项目名称	2022-9-30	预计竣工时间	预售比例
杭州春来雅庭	399,513.09	2023 年	92.04
厦门嘉和府	376,711.88	2022 年	98.00
杭州云锦天章	291,690.69	2022 年	96.97
莆田文献首府	262,188.34	2023 年	70.90
合肥滨语听湖	232,825.67	2024 年	60.41
深圳天境雅居	227,146.82	2023 年	83.12
天津荣颂庭院	196,107.95	2022 年	85.07
南京云樾观山府	175,986.78	2023 年	38.62
南京云启雅庭	170,546.87	2022 年-2023 年	46.38
合肥君悦风华	153,663.46	2023 年	98.88
厦门君领学府	146,640.79	2023 年	76.00
厦门时代天境	135,454.15	2022 年	99.00
莆田君领天玺二期	121,937.16	2022 年	83.76
南昌藏珑大境	114,013.47	2024 年	52.57
南昌云玺台	113,560.45	2022 年	86.15
晋江世茂云城二期	104,478.58	2022 年	80.00
莆田玉湖天境	94,236.66	2023 年	87.00
漳州联发君领壹号一期	87,437.50	2022 年	79.28
南京都会江来府	81,560.06	2024 年	34.02
武汉云璟一期	80,780.13	2022 年	82.78
武汉璞悦府	80,314.52	2023 年	66.18
南昌时代天悦	79,872.63	2022 年	82.09
新余永康状元府（西区）	78,514.38	2023 年	69.71
厦门中央公园	76,095.63	2021 年	91.00
新余永康状元府（东区）	71,808.51	2023 年	98.55
南宁联发臻境二期	71,522.43	2022 年	54.00
南昌君悦首府	67,511.56	2022 年	90.34
重庆玺悦一期	63,623.35	2022 年	73.32
南昌藏珑府	58,182.59	2024 年	26.29
重庆玺悦二期	56,580.04	2022 年	61.14
柳州君悦天御	56,233.73	2022 年	70.95
桂林春天颂	55,902.36	2023 年	64.00

项目名称	2022-9-30	预计竣工时间	预售比例
柳州山水间一期	55,690.41	2022 年	55.07
杭州檀境里	55,140.06	2023 年	21.11
泉州都会之光	52,668.14	2023 年	87.00
漳州联发君领壹号二期	47,798.58	2023 年	44.47
福州君樾府一期	42,715.67	2024 年	24.72
福州臻榕府	42,479.91	2023 年	42.28
重庆山晓	41,149.80	2022-2024 年	37.33
禧悦公馆	36,566.58	2024 年	65.00
漳州君樾西湖北区	31,535.11	2023 年	46.74
江门悦澜山二期	29,689.85	2022 年	54.00
柳州山水间三期	27,152.90	2023 年	28.87
厦门臻华府	22,342.13	2024 年	6.00
重庆黛山璟悦	20,148.37	2024 年	14.96
徐州翠屏风华	18,011.05	2023 年	16.67
深圳悦尚居	15,034.08	2024 年	13.31
福州臻品公馆	14,962.97	2023 年	31.63
桂林沁园春	12,518.59	2023 年	46.00
南昌四季光年	12,020.46	2024 年	18.46
南昌悦禧府	11,390.67	2024 年	12.50
南昌悦玺台	11,099.29	2023 年	8.15
其他	27,633.36		
<b>合计</b>	<b>5,010,390.24</b>		

## 2、非流动负债分析

图表5.50：近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,723,560.68	63.01	1,851,697.52	57.19	1,026,674.16	42.90	1,177,994.20	56.88
应付债券	876,152.75	32.03	1,020,814.86	31.53	1,017,453.12	42.52	678,822.81	32.78
长期应付款	1,318.35	0.05	218,668.17	6.75	226,204.49	9.45	93,441.93	4.51
租赁负债	13,038.07	0.48	14,086.61	0.44	-	-	-	-
递延收益	4,203.10	0.15	4,270.34	0.13	3,527.01	0.15	3,755.46	0.18
递延所得税负债	76,953.68	2.81	78,229.77	2.42	69,107.82	2.89	66,821.70	3.23
其他非流动负债	40,000.00	1.46	50,000.00	1.54	50,000.00	2.09	50,000.00	2.41
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,735,226.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,237,767.27</b>	<b>100.00</b>	<b>2,392,966.60</b>	<b>100.00</b>	<b>2,070,836.10</b>	<b>100.00</b>

发行人的非流动负债主要包括长期借款及应付债券。

### ① 长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的长期借款余额分别为 1,177,994.20 万元、1,026,674.16 万元、1,851,697.52 万元和 1,723,560.68 万元，占非流动负债的比重分别为 56.88%、42.90%、57.19%和 63.01%，是发行人主要的非流动负债之一。2021 年

末长期借款同比增长 825,023.36 万元，增幅 80.36%，主要是因为公司随着开发项目规模的增加，新增配套的项目贷款。截至 2022 年 9 月末，发行人不存在已到期但尚未偿还的长期借款。

## ② 应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的应付债券余额分别为 678,822.81 万元、1,017,453.12 万元、1,020,814.86 万元和 876,152.75 万元，占非流动负债的比重分别为 32.78%、42.52%、31.53%和 32.03%。2020 年末应付债券较 2019 年末增加 338,630.31 万元，增幅为 49.88%，主要系中期票据、定向融资工具金额增加所致。2021 年末应付债券同比增长 3,361.74 万元，增幅 0.33%，变动较小。应付债券明细如下：

图表5.51：近一年及一期发行人应付债券情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
公司债券	401,315.73	506,726.30
中期票据	486,702.06	354,480.27
非公开定向债务融资工具	277,449.04	305,914.43
小计	<b>1,165,466.83</b>	<b>1,167,121.00</b>
减：一年内到期的应付债券	289,314.09	146,306.14
合计	<b>876,152.75</b>	<b>1,020,814.86</b>

## ③ 长期应付款

发行人的长期应付款主要为应付联发物业费资产支持专项计划、招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划及公共维修基金。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的长期应付款余额分别为 93,441.93 万元、226,204.49 万元、218,668.17 万元和 1,318.35 万元，占非流动负债的比重分别为 4.51%、9.45%、6.75%及 0.05%。2020 年末，长期应付款余额较 2019 年末增加 132,762.56 万元，增长 142.08%，主要是当期发行人发行联发集团应收账款资产支持专项计划资产支持证券 14 亿元所致。2021 年末长期应付款同比下降 7,536.32 万元，降幅 3.33%，变动较小。2022 年 9 月末长期应付款余额同比下降 217,349.82 万元，降幅 99.40%，主要系招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划、联发物业费资产支持专项计划拟于 1 年内到期所致。

## ④ 租赁负债

发行人 2021 年 1 月 1 日开始执行新租赁准则，新增租赁负债科目，为按照租赁期

开始日尚未支付的租赁付款额的现值。2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的租赁负债余额分别为 14,086.61 万元及 13,038.07 万元，占当期非流动负债的比重分别为 0.44% 及 0.48%。

⑤ 递延收益

发行人的递延收益主要为联发红莲半岛项目土地价款补贴、文化产业发展专项资金、厦门湖里街道华美文创改造补助款等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的递延收益余额分别为 3,755.46 万元、3,527.01 万元、4,270.34 万元和 4,203.10 万元，占非流动负债的比重分别为 0.18%、0.15%、0.13%及 0.15%。

⑥ 递延所得税负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的递延所得税负债余额分别为 66,821.70 万元、69,107.82 万元、78,229.77 万元和 76,953.68 万元，占非流动负债的比重分别为 3.23%、2.89%、2.42%及 2.81%。2021 年末递延收的税负债较 2020 年末增加 9,121.95 万元，增加 11.66%，主要是预缴税金形成递延所得税负债增加。

⑦ 其他非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的其他非流动负债余额分别为 50,000.00 万元、50,000.00 万元、50,000.00 万元和 40,000.00 万元，占非流动负债的比重分别为 2.41%、2.09%、1.54%及 1.46%。2021 年末其他非流动负债余额 5 亿元为中意保险债权投资计划。

### （三）盈利能力分析

图表5.52：近三年及一期损益表结构

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,261,231.86	<b>2,729,982.88</b>	<b>2,390,373.84</b>	<b>2,055,610.06</b>
减：营业成本	1,151,617.68	2,477,497.77	2,111,797.11	1,667,597.70
税金及附加	8,965.71	12,525.78	33,171.92	88,073.13
销售费用	53,786.34	90,900.71	77,222.81	68,033.36
管理费用	7,311.99	6,870.18	6,056.88	6,579.71
研发费用	618.79	882.27	542.40	796.59
财务费用	18,279.94	37,590.35	6,626.46	13,617.58
其中：利息费用	34,222.20	44,280.85	21,867.85	19,700.46
利息收入	17,171.00	17,766.92	12,743.16	7,617.50
加：其他收益	1,855.00	1,880.91	1,382.90	1,497.46



项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	40,886.19	165,202.13	110,681.30	50,105.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,764.99	4,224.67	27,595.64	25,056.02
公允价值变动净收益	-1,134.73	-2,788.59	732.15	-1,881.17
信用减值损失	-1,326.53	-2,607.46	-624.56	-90.00
资产减值损失	1,081.27	-75,115.44	-66,541.29	-26,821.17
资产处置收益	2.25	-24.35	-34.34	-10.10
<b>营业利润</b>	<b>62,014.87</b>	<b>190,263.02</b>	<b>200,552.45</b>	<b>233,712.44</b>
加：营业外收入	1,389.32	1,245.59	881.84	1,073.45
减：营业外支出	649.77	991.30	5,026.25	1,890.63
<b>利润总额</b>	<b>62,754.41</b>	<b>190,517.31</b>	<b>196,408.05</b>	<b>232,895.25</b>
减：所得税	17,298.99	85,075.74	83,441.68	67,099.73
<b>净利润</b>	<b>45,455.42</b>	<b>105,441.57</b>	<b>112,966.36</b>	<b>165,795.52</b>
其中：少数股东损益	4,320.09	20,301.05	28,830.48	45,270.95
归属于母公司所有者的净利润	41,135.33	85,140.52	84,135.88	120,524.57
加：其他综合收益	-410.46	3,039.79	-2,862.56	3,978.96
<b>综合收益总额</b>	<b>45,044.96</b>	<b>108,481.37</b>	<b>110,103.80</b>	<b>169,774.47</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	4,206.20	20,817.42	28,111.82	45,811.47
归属于母公司普通股股东综合收益总额	40,838.76	87,663.94	81,991.98	123,963.01

## 1、营业收入

图表5.53：近三年及一期度营业收入的构成情况

单位：亿元、%

产品类别	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	124.91	99.04	268.33	98.29	235.93	98.70	201.91	98.23
其他业务收入	1.21	0.96	4.67	1.71	3.11	1.30	3.65	1.77
<b>合计</b>	<b>126.12</b>	<b>100.00</b>	<b>273.00</b>	<b>100.00</b>	<b>239.04</b>	<b>100.00</b>	<b>205.56</b>	<b>100.00</b>

2019-2021 年度公司主营业务收入占营业收入的比例平均为 97.93%，公司营业收入保持持续增长。

发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月实现营业收入 205.56 亿元、239.04 亿元、273.00 亿元和 126.12 亿元。发行人营业收入同比保持较大增长主要系随着房地产业务板块中开发的项目数量增加，且项目销售的单价也同比提升，因此结转的房产销售收入同比增加较多。

## 2、营业成本

图表5.54：近三年及一期营业成本的构成情况

单位：亿元、%

产品类别	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	114.18	99.15	244.30	98.61	209.05	98.99	164.10	98.41
其他业务成本	0.98	0.85	3.45	1.39	2.13	1.01	2.66	1.59
<b>合计</b>	<b>115.16</b>	<b>100.00</b>	<b>247.75</b>	<b>100.00</b>	<b>211.18</b>	<b>100.00</b>	<b>166.76</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期公司主营业务成本占营业成本的比例平均为 98.79%。报告期内，公司营业成本与营业收入均保持持续增长。

## 3、税金及附加

发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月税金及附加为 88,073.13 万元、33,171.92 万元、12,525.78 万元和 8,965.71 万元。呈逐年下降趋势，主要因为一方面随着房地产市场整体房价趋稳及部分城市限价的影响，部分结转项目增值率降低；另一方面由于各地税收环境及政策执行越来越透明，预缴的土增税多预交部分于项目清算时都能退回，导致土地增值税下降。

## 4、期间费用

图表5.55：近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比	金额	营收占比
销售费用	53,786.34	4.26	90,900.71	3.33	77,222.81	3.23	68,033.36	3.31
管理费用	7,311.99	0.58	6,870.18	0.25	6,056.88	0.25	6,579.71	0.32
研发费用	618.79	0.05	882.27	0.03	542.40	0.02	796.59	0.04
财务费用	18,279.94	1.45	37,590.35	1.38	6,626.46	0.28	13,617.58	0.66
<b>期间费用合计</b>	<b>79,997.07</b>	<b>6.34</b>	<b>136,243.51</b>	<b>4.99</b>	<b>90,448.54</b>	<b>3.78</b>	<b>89,027.24</b>	<b>4.33</b>

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的期间费用分别为 89,027.24 万元、90,448.54 万元、136,243.51 万元和 79,997.07 万元，期间费用率（期间费用合计在当期营业收入中的占比）分别为 4.33%、3.78%、4.99%和 6.34%。期间费用率基本呈现波动上升态势，主要系财务费用和销售费用上升所致。

从各项期间费用来看，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，销售费用率分别为 3.31%、3.23%、3.33%和 4.26%，发行人销售费用主要为房地产销售所产生的广告费等。随着

营业收入的不断增长，公司销售费用也逐步上升。报告期内，销售费用与营业收入基本保持同向增长。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的管理费用分别为 6,579.71 万元、6,056.88 万元、6,870.18 万元和 7,311.99 万元，管理费用率分别为 0.32%、0.25%、0.25%和 0.58%。发行人管理费用主要为相关的管理人员的薪酬福利、办公费用等。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的财务费用分别为 13,617.58 万元、6,626.46 万元、37,590.35 万元和 18,279.94 万元，财务费用率分别为 0.66%、0.28%、1.38%和 1.45%。2020 年财务费用较 2019 年减少 6,991.12 万元，降幅 51.34%，主要因为①开发项目增加，利息资本化增多；②销售回款增加，存款利息收入增加；③因人民币升值，汇兑损失转为汇兑收益。2021 年财务费用较 2020 年增加 30,963.89 万元，增幅 467.28%，主要因为融资增加，利息费用增长。

## 5、资产减值损失

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司的资产减值损失分别为-26,821.17 万元、-66,541.29 万元、-75,115.44 万元和 1,081.27 元，主要为坏账损失和存货跌价损失。2020 年资产减值损失较 2019 年增加 39,720.12 万元，增幅 148.09%，主要因为受限价影响，天津荣颂庭院项目本年新增计提跌价准备 3.36 亿元。

## 6、投资收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为 50,105.42 万元、110,681.30 万元、165,202.13 万元和 40,886.19 万元，主要系投资参股企业实现的收益和转让下属子公司取得的投资损益。

图表5.56：报告期投资收益构成情况

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
权益法核算的长期股权投资收益	9,764.99	4,224.67	27,595.64	25,056.02
处置长期股权投资产生的投资收益	28,077.13	150,635.72	72,668.13	14,827.59
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	4.55	5,670.31	3,220.49	1,036.96
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	480.00	148.97	132.07
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,820.51	4,191.44	7,048.07	9,052.78
处置非流动金融资产收益	1,219.02	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
合计	40,886.19	165,202.13	110,681.30	50,105.42

## 7、营业外收支

图表5.57：报告期营业外收支情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年	2019 年
营业外收入	1,389.32	1,245.59	881.84	1,073.45
营业外支出	649.77	991.30	5,026.25	1,890.63
营业外收支净额	739.55	254.29	-4,144.40	-817.19

发行人的营业外收入和营业外支出金额相对较小，构成相对分散，且各年金额存在一定的波动。营业外收入主要包括非流动资产处置利得、赔偿及违约金收入、政府补助和罚款利得等，近三年及一期分别为 1,073.45 万元、881.84 万元、1,245.59 万元和 1,389.32 万元。营业外支出主要包括违约金及罚款支出和对外捐赠等，近三年及一期分别为 1,890.63 万元、5,026.25 万元、991.30 万元和 649.77 万元。

## （四）现金流量分析

图表 5.58：报告期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	2,776,144.74	4,456,806.23	3,821,276.11	3,244,099.22
经营活动现金流出小计	2,556,206.31	4,908,633.18	3,309,380.37	3,916,431.65
经营活动产生的现金流量净额	219,938.43	-451,826.95	511,895.75	-672,332.43
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	90,093.09	360,396.53	458,403.04	137,323.27
投资活动现金流出小计	255,115.61	373,057.91	624,821.30	195,844.03
投资活动产生的现金流量净额	-165,022.52	-12,661.38	-166,418.26	-58,520.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
筹资活动现金流入小计	1,365,033.45	4,906,323.87	2,953,717.34	2,533,478.30
筹资活动现金流出小计	1,714,726.49	3,790,573.72	2,896,376.98	1,645,977.83
筹资活动产生的现金流量净额	-349,693.04	1,115,750.15	57,340.36	887,500.47
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-294,777.13</b>	<b>651,429.59</b>	<b>403,221.02</b>	<b>156,035.88</b>
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,462,756.25</b>	<b>1,757,533.37</b>	<b>1,106,103.78</b>	<b>702,882.76</b>

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人实现的现金及现金等价物净增加额分别为 156,035.88 万元、403,221.02 万元、651,429.59 万元及-294,777.13 万元。近三年发行人现金及现金等价物净增加额逐年增加。

### 1、经营活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动现金净流量净额分别为-672,332.43 万元、511,895.75 万元、-451,826.95 万元和 219,938.43 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大。

发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要原因是房地产项目开发从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，导致发行人经营活动现金流量净额随着项目的开发和销售呈现一定的波动。

2021 年度，经营活动产生的现金流净额同比减少 96.37 亿元，降幅 188.27%，尽管发行人 2021 年度销售回笼情况良好，销售产品、提供劳务收到的现金同比增加 68.37 亿元，但受土地款及工程款支出影响，经营活动现金流出较为严重，具体原因为：（1）发行人 2021 年度支付土地款 268.23 亿元，2020 年同期支付土地款 140.03 亿元，2021 年因取得深圳（2020 年底取得，2021 年支付土地款）、重庆、广州、厦门、南京、徐州、合肥等二线城市建筑面积较大的土地，导致 2021 年度支出的土地款同比增加 128.20 亿元；（2）2021 年度在建项目较多，2021 年度支出的工程款同比增加 19.88 亿元。2020 年发行人经营活动产生的现金流净额同比增加 118.42 亿元，增幅 176.14%，主要原因为本期售房款回笼大幅增加，支付土地价款有所减少。

### 2、投资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为-58,520.76 万元、-166,418.26 万元、-12,661.38 万元和-165,022.52 万元。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人因经营规模扩大，投资增加，导致投资活动产生的现金流净额持续为负。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 887,500.47 万元、57,340.36 万元、1,115,750.15 万元和-349,693.04 万元。发行人筹资活动现金流入主要来自取得借款收到的现金。现金流出主要为偿还到期债务和偿付利息支付的现金。2020 年筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年减少 830,160.11 万元，降幅 93.54%，主要因为发行人偿还 34 亿元永续债以及发行的 ABS 循环购买导致支付其

他与筹资活动有关的现金增加。2021 年筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 1,058,409.79 万元，增幅为 1845.84%，主要因为发行人开工项目增加，资金需求增加。未来，随着发行人投资规模的扩张，资金需求将不断加大，存在一定的筹资需求。发行人将继续维持与银行良好的合作关系，并不断拓展直接债务融资等融资渠道，维持合理的资产负债水平和盈利水平。

## （五）偿债能力分析

图表5.59：近三年及一期末流动性和偿债能力指标表

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产负债率	76.34%	75.46%	79.00%	78.42%
调整预收账款、合同负债后资产负债率	62.78%	64.94%	69.33%	69.21%
流动比率	1.62	1.80	1.65	1.63
速动比率	0.47	0.53	0.49	0.41
项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBIT（亿元）	--	23.48	21.83	25.26
EBITDA 利息保障倍数	--	1.27	1.42	2.09

备注：调整预收账款、合同负债后资产负债率： $((\text{负债}-\text{预收账款}-\text{合同负债}) / (\text{资产}-\text{预收账款}-\text{合同负债}))$

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 78.42%、79.00%、75.46%和 76.34%，调整预收账款、合同负债后资产负债率  $((\text{负债}-\text{预收账款}-\text{合同负债}) / (\text{资产}-\text{预收账款}-\text{合同负债}))$  分别为 69.21%、69.33%、64.94%和 62.78%，发行人的资产负债率处于较高水平，主要是公司最近三年处于快速增长期，近三年合同销售面积分别为 317.29 万平方米、252.97 万平方米和 266.36 万平方米，公司主要通过金融机构借款、发行各类债券等方式融资以满足快速规模增长的需求，此外，发行人在建项目尚未竣工备案结转收入导致合同负债余额较高，因此资产负债率较高。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 1.63、1.65、1.80 和 1.62，短期偿债能力较强，速动比率分别为 0.41、0.49、0.53 和 0.47，由于发行人各年存货账面价值较大，且在流动资产中的占比较大，因此速动比率明显低于流动比率。

总体而言，公司的负债结构与资产结构相匹配，资产负债率水平较为合理，公司具备良好的商业信用和银行信用，成立以来未发生逾期未偿付的情况，公司付息偿债能力较强。

## （六）资产周转能力分析

图表5.60：近三年及一期营运效率分析表

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率	25.36	52.48	42.61	33.14
存货周转率	0.13	0.34	0.36	0.33
总资产周转率	0.09	0.24	0.26	0.27

注：2022年半年度数据未经年化。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 33.14、42.61 和 52.48 和 25.36，发行人的应收账款回收期短，应收账款周转速度较快。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.33、0.36、0.34 和 0.13，略有波动，发行人存货中房地产开发成本占比高，由于发行人近几年新开工项目较多，开发项目陆续增加，导致存货增加，项目结转速度跟不上存货增加速度，因此存货周转速度整体变慢。

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.27、0.26、0.24 和 0.09，略有下降，发行人资产规模与营收保持同步增长趋势，发行人总资产周转率高于行业平均值，说明发行人在经营资金周转、房地产项目的开发管理等方面综合管理能力较强，资产总体利用效率较高。

## （七）盈利能力的可持续性

图表5.61：近三年及一期主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	1,261,231.86	2,729,982.88	2,390,373.84	2,055,610.06
营业成本	1,151,617.68	2,477,497.77	2,111,797.11	1,667,597.70
主营毛利率	8.59	8.96	11.40	18.73
营业利润	62,014.87	190,263.02	200,552.45	233,712.44
利润总额	62,754.41	190,517.31	196,408.05	232,895.25
净利润	45,455.42	105,441.57	112,966.36	165,795.52
总资产收益率	0.34	0.93	1.24	2.14
加权平均净资产收益率	1.42	5.07	5.91	9.24

发行人主要从事房地产开发业务、供应链运营业务，以及将自有物业租赁并对租赁的物业提供管理服务。总体来看，虽然发行人的营业收入呈逐年增长趋势，但毛利率、总资产报酬率、净资产收益率基本呈现下降趋势，主要原因是房地产行业竞争激

烈，导致发行人房地产业务前期开发成本上升，同时，近年来房地产市场整体下行，房屋销售单价有所下降，因此造成发行人业务占比最大的房地产销售业务的毛利润受到压缩。

2022 年 1-9 月发行人实现营业利润 62,014.87 万元，相比去年同期下降 33.73%，实现净利润 45,455.42 万元，相比去年同期降低 34.72%。2021 年度发行人实现营业利润 190,263.02 万元，较 2020 年减少 10,289.43 万元，降幅 5.13%，实现净利润 105,441.57 万元，较 2020 年减少 7,524.79 万元，降幅 6.66%。上述利润指标下降主要系主要系发行人前期廉价土地储备逐步消耗，新取得土地成本有所上升，部分城市限价，以及原材料和人工成本的上涨的影响。

## 六、公司有息负债情况

发行人有息债务主要为银行借款、信托贷款、各类债券等。截至 2022 年 9 月 30 日，有息债务余额为 3,630,090.46 万元。

近一年及一期发行人有息负债余额和类型如下：

图表5.62-1：近一年及一期有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	71,779.63	1.98	83,152.95	2.21
一年内到期的长期借款	397,021.29	10.94	384,170.00	10.21
一年内到期的应付债券	289,314.09	7.97	146,306.14	3.89
一年内到期的长期应付款项	222,175.08	6.12	10,380.20	0.28
一年内到期的其他非流动负债	10,086.94	0.28	95.64	0.00
长期借款	1,723,560.68	47.48	1,851,697.52	49.20
应付债券	876,152.75	24.14	1,020,814.86	27.12
长期应付款	-	-	217,185.23	5.77
其他非流动负债	40,000.00	1.10	50,000.00	1.33
合计	<b>3,630,090.46</b>	<b>100.00</b>	<b>3,763,802.55</b>	<b>100.00</b>

图表5.62-2：近一年及一期有息债务类型情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
传统融资	2,192,361.60	60.39	2,319,020.47	61.61
债券融资	1,387,641.91	38.23	1,167,121.00	31.01



项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
非传统融资	50,086.94	1.38	277,661.07	7.38
合计	<b>3,630,090.46</b>	<b>100.00</b>	<b>3,763,802.55</b>	<b>100.00</b>

图表5.63：近一年及一期有息借款类型

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月 30 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	460,367.76	12.68	483,579.86	12.85
抵押借款	1,222,170.51	33.67	1,565,309.59	41.59
保证借款	1,901,800.31	52.39	1,625,857.90	43.20
质押借款	45,751.88	1.26	89,055.19	2.37
合计	<b>3,630,090.46</b>	<b>100.00</b>	<b>3,763,802.55</b>	<b>100.00</b>

图表5.64-1：截至2022年9月末有息借款主要明细情况表（传统融资）

单位：万元、%

单位名称	贷款行	起息日	到期日	借款利率	借款金额
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-9-30	2024-9-29	5~6	39,400
漳州联宸置业有限公司	中国银行	2020-12-31	2023-12-31	4~5	37,375
武汉联瑞兴房地产开发有限公司	邮储银行	2022-6-17	2025-2-21	4~5	32,000
南京新劲联房地产开发有限公司	建设银行	2021-12-28	2024-5-10	4~5	29,550
江苏联辰置业有限公司	邮储银行	2021-1-4	2023-11-10	4~5	28,000
联悦泰（厦门）置业有限公司	兴业银行	2021-5-27	2024-5-26	4~5	27,985
武汉联瑞发房地产开发有限公司	平安银行	2020-9-18	2023-9-17	4~5	27,800
南昌联盈置业有限公司	农业银行	2021-1-1	2023-10-28	4~5	27,500
杭州绿城浙芷置业有限公司	浦发银行	2021-3-16	2024-3-15	4~5	26,598
南京新劲联房地产开发有限公司	兴业银行	2021-12-29	2024-5-10	4~5	25,200
杭州联毓房地产开发有限公司	兴业银行	2021-3-26	2024-3-25	5~6	24,624
杭州联毓房地产开发有限公司	兴业银行	2021-4-16	2024-3-25	5~6	24,000
杭州联毓房地产开发有限公司	兴业银行	2021-5-21	2024-3-25	5~6	24,000
联悦泰（厦门）置业有限公司	建设银行	2021-6-3	2024-6-2	4~5	23,100
厦门联发欣悦里置业有限公司	中国银行	2020-4-26	2032-4-26	5~6	22,300
柳州联泰置业有限公司	中国银行	2021-1-5	2023-9-10	4~5	21,600
深圳联粤房地产开发有限公司	中国银行	2021-12-7	2024-8-25	5~6	21,000
南京新劲联房地产开发有限公司	招商银行	2021-12-28	2024-5-10	4~5	20,785
联悦泰（厦门）置业有限公司	农业银行	2021-6-15	2026-5-27	4~5	20,000
厦门联正悦投资有限公司	农业银行	2021-10-29	2024-10-28	4~5	20,000
柳州联泰置业有限公司	邮储银行	2021-7-1	2024-7-1	4~5	20,000
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-10-20	2024-9-29	5~6	20,000
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-12-31	2024-9-29	5~6	20,000
南京旭江置业发展有限公司	农业银行	2022-3-23	2025-2-22	4~5	20,000
南京旭江置业发展有限公司	农业银行	2022-3-24	2025-2-23	4~5	20,000
厦门联正悦投资有限公司	交通银行	2021-10-28	2024-10-27	4~5	19,800
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-7-6	2024-5-20	5~6	19,000

单位名称	贷款行	起息日	到期日	借款利率	借款金额
江苏联辰置业有限公司	农业银行	2020-11-5	2023-8-5	4~5	19,000
深圳联粤房地产开发有限公司	中国银行	2022-4-29	2024-8-25	5~6	18,900
厦门联永盛置业有限公司	农业银行	2020-7-29	2025-7-28	4~5	18,550
厦门联永盛置业有限公司	农业银行	2020-8-20	2025-7-28	4~5	18,550
武汉联瑞发房地产开发有限公司	平安银行	2021-3-19	2023-9-17	5~6	18,000
厦门联永盛置业有限公司	兴业银行	2020-8-18	2023-7-28	4~5	17,000
莆田联融盛置业有限公司	工商银行	2021-8-19	2024-8-18	5~6	16,200
莆田联融盛置业有限公司	工商银行	2021-8-19	2024-8-18	5~6	16,200
杭州绿城浙芷置业有限公司	交通银行	2021-4-13	2024-3-15	4~5	15,999
福州榕裕置业有限公司	交通银行	2021-9-30	2024-8-29	4~5	15,000
厦门联发城铁置业有限公司	中国银行	2020-12-25	2024-11-30	4~5	15,000
厦门联正悦投资有限公司	中国银行	2021-10-29	2024-10-28	4~5	15,000
厦门联正悦投资有限公司	农业银行	2021-12-31	2024-10-28	4~5	15,000
厦门联招和悦投资有限公司	中国银行	2022-6-27	2027-6-27	3~4	15,000
厦门联招和悦投资有限公司	建设银行	2022-6-28	2027-6-28	3~4	15,000
联发集团重庆房地产开发有限公司	农业银行	2020-12-31	2023-9-22	4~5	15,000
江苏联辰置业有限公司	建设银行	2020-11-10	2023-11-10	4~5	15,000
江苏联辰置业有限公司	建设银行	2020-11-13	2023-11-10	4~5	15,000
厦门联正悦投资有限公司	兴业银行	2021-10-28	2024-10-27	4~5	14,995
联发集团重庆房地产开发有限公司	农业银行	2021-1-1	2023-9-22	4~5	14,334
杭州绿城浙芷置业有限公司	工商银行	2021-4-1	2024-3-21	4~5	14,192
新余市永越置业有限公司	工商银行	2021-5-27	2023-12-2	5~6	14,000
江苏联辰置业有限公司	建设银行	2020-11-6	2023-8-5	4~5	14,000
杭州联毓房地产开发有限公司	兴业银行	2021-3-26	2024-3-25	5~6	14,000
杭州联毓房地产开发有限公司	恒丰银行	2021-3-30	2024-3-25	5~6	14,000
合肥联滨房地产开发有限公司	交通银行	2021-12-29	2024-12-12	4~5	13,650
武汉联瑞兴房地产开发有限公司	邮储银行	2022-3-30	2025-2-28	4~5	13,000
武汉联齐房地产开发有限公司	中国银行	2021-3-4	2024-3-3	4~5	12,724
深圳联明房地产开发有限公司	农业银行	2022-6-30	2027-6-29	4~5	12,500
江苏联辰置业有限公司	农业银行	2020-11-3	2023-8-5	4~5	12,500
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-5-31	2024-5-20	5~6	12,000
合肥联滨房地产开发有限公司	建设银行	2021-12-30	2024-12-12	4~5	12,000
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	平安银行	2022-6-24	2025-6-24	4~5	11,855
深圳联粤房地产开发有限公司	农业银行	2021-11-24	2024-8-25	5~6	11,050
深圳联粤房地产开发有限公司	农业银行	2021-11-26	2024-8-25	5~6	11,050
江苏联辰置业有限公司	邮储银行	2021-4-20	2023-11-10	4~5	11,000
南昌红悦联房地产开发有限公司	平安银行	2021-8-27	2024-5-20	5~6	10,990
厦门联发城铁置业有限公司	中国银行	2021-4-2	2024-11-30	4~5	10,000
厦门联发城铁置业有限公司	中国银行	2021-4-20	2024-11-30	4~5	10,000
厦门联正悦投资有限公司	交通银行	2021-12-31	2024-10-27	4~5	10,000
厦门联招和悦投资有限公司	兴业银行	2022-6-27	2027-6-27	3~4	10,000
南昌联誉房地产有限公司	农业银行	2021-12-30	2024-12-29	4~5	10,000
南昌联誉房地产有限公司	农业银行	2021-12-30	2024-12-29	4~5	10,000
合肥联辉房地产开发有限公司	光大银行	2021-6-24	2024-4-25	4~5	10,000

单位名称	贷款行	起息日	到期日	借款利率	借款金额
合肥联滨房地产开发有限公司	建设银行	2022-1-1	2024-12-13	4~5	10,000
武汉联瑞发房地产开发有限公司	平安银行	2021-5-21	2023-9-17	4~5	10,000
<b>合计</b>					<b>1,288,856</b>

图表5.64-2：截至2022年9月末有息借款主要明细情况表（债券及非传统融资）

单位：万元、%

单位名称	融资类型	起息日	到期日	借款利率	借款金额	担保方式
<b>交易所产品</b>						
联发集团有限公司	公司债	2019/08/13	2024/08/13	3.74	150,000.00	担保
联发集团有限公司	公司债	2019/08/13	2024/08/13	4.15	150,000.00	担保
联发集团有限公司	资产支持证券	2019/11/19	2022/11/19	5.30	66,099.84	担保
		2019/11/19	2022/11/19	-	15,000.00	信用
联发集团有限公司	资产支持证券	2020/03/27	2023/04/27	4.33	103,000.00	信用
		2020/03/27	2023/04/27	4.90	30,000.00	信用
		2020/03/27	2023/04/27	-	7,000.00	信用
联发集团有限公司	公司债	2020/08/25	2025/08/25	3.88	200,000.00	担保
<b>小计</b>					<b>721,099.84</b>	
<b>协会产品</b>						
联发集团有限公司	定向工具	2019/11/28	2022/11/28	4.78	100,000.00	信用
联发集团有限公司	定向工具	2020/03/27	2023/03/27	4.10	170,000.00	信用
联发集团有限公司	中票	2020/11/02	2023/11/02	3.99	50,000.00	担保
联发集团有限公司	中票	2020/11/17	2023/11/16	4.37	80,000.00	担保
联发集团有限公司	中票	2020/11/27	2023/11/27	4.50	90,000.00	担保
联发集团有限公司	中票	2021/09/03	2028/09/03	3.79	90,000.00	担保
联发集团有限公司	中票	2021/09/24	2027/09/24	3.75	43,000.00	担保
联发集团有限公司	中票	2022/02/25	2029/02/25	3.60	50,000.00	担保
<b>小计</b>					<b>673,000.00</b>	
<b>信托及其他非传统产品</b>						
联发集团有限公司	保险债权计划	2017/12/15	2022/12/14	6.26	10,000.00	担保
联发集团有限公司	保险债权计划	2018/06/12	2023/06/11	6.26	40,000.00	担保
<b>小计</b>					<b>50,000.00</b>	
<b>上述合计</b>					<b>1,444,099.84</b>	

## 七、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

发行人控股股东为厦门建发股份有限公司。

### （二）发行人的实际控制人

实际控制人是厦门市国资委。

### （三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

发行人的主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”及“（二）参股公司情况”。

### （四）发行人的合营和联营企业

发行人的合营和联营企业见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

### （五）发行人的其他关联方

图表5.66：公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与发行人关系
广西南宁百益商贸有限公司	同一最终控制方
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	同一最终控制方
南宁兆润房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门宾捷汽车有限公司	同一最终控制方
厦门建发国际酒业集团有限公司	同一最终控制方
厦门欧行汽车有限公司	同一最终控制方
厦门众骋汽车有限公司	同一最终控制方
厦门建益达有限公司	同一最终控制方
厦门建发高科有限公司	同一最终控制方
厦门建发民生有限责任公司	同一最终控制方
建发房地产集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发纸业业有限公司	同一最终控制方
恒融（厦门）国际供应链有限公司	同一最终控制方
建发（天津）有限公司	同一最终控制方
厦门建发家居有限公司	同一最终控制方
厦门建发酒业销售管理有限公司	同一最终控制方
厦门建发美酒汇酒业有限公司	同一最终控制方
天津金晨房地产开发有限责任公司	同一最终控制方
厦门建发仓储有限公司	同一最终控制方
香港天源贸易有限公司	同一最终控制方
香港纸源有限公司	同一最终控制方
恒裕通有限公司	同一最终控制方
厦门金原融资担保有限公司	同一最终控制方
厦门建发生活物产有限公司	同一最终控制方
厦门兆慧网络科技有限公司	同一最终控制方
建发（武汉）有限公司	同一最终控制方
厦门建发汽车有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与发行人关系
厦门市禾山建设发展有限公司	同一最终控制方
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门众泽汽车有限公司	同一最终控制方
建发（上海）有限公司	同一最终控制方
厦门奥成汽车销售有限公司	同一最终控制方
厦门软件职业技术学院	出资设立的行政事业单位

## （六）关联方交易情况

公司与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。报告期内，发行人主要关联交易情况如下：

### 1、销售商品或提供服务

图表5.67：2019-2021年公司关联销售商品、提供劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
厦门软件职业技术学院	物业及租赁管理业务	2,183.82	0.08	1,582.08	0.07	1,141.90	0.06
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	-	-	3,496.98	0.15	3,773.58	0.18
厦门辉煌装饰工程有限公司	其他业务	185.56	0.01	146.45	0.01	30.47	0.00
厦门辉煌装饰工程有限公司	物业及租赁管理业务	-	-	-	-	210.14	0.01
厦门联发天地园区开发有限公司	物业及租赁管理业务	-	-	53.85	0.00	134.41	0.01
厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司	物业及租赁管理业务	-	-	432.39	0.02	-	-
厦门颐洁医疗洗涤有限公司	其他业务	-	-	31.54	0.00	-	-
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	257.10	0.01	355.94	0.01	433.90	0.02
天津金晨房地产开发有限责任公司	其他业务	-	-	348.48	0.01	675.54	0.03
厦门众骋汽车有限公司	物业及租赁管理业务	142.18	0.01	-	-	-	-
厦门众骋汽车有限公司	供应链运营业务	-	-	141.54	0.01	-	-
厦门建发高科有限公司	供应链运营业务	853.79	0.03	92.33	0.00	-	-
东山悦华酒店有限公司	其他业务	-	-	302.90	0.01	-	-
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	-	-	124.18	0.01	25.91	0.00
厦门禾山建设发展有限公司	其他业务	-	-	-	-	18.16	0.00
福建会展壹号公关策划服务有限公司	其他业务	-	-	1.33	0.00	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
厦门华联电子股份有限公司	房地产开发业务	-	-	1.39	0.00	-	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	其他业务	-	-	35.91	0.00	-	-
厦门悦华酒店	其他业务	-	-	4.96	0.00	3.40	0.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产开发业务	75.04	0.00	129.22	0.01	-	-
厦门建益达有限公司	其他业务	-	-	5.66	0.00	103.99	0.01
香港纸源有限公司	供应链运营业务	-	-	36,854.07	1.54	45,688.38	2.22
厦门建发民生有限责任公司	物业及租赁管理业务	-	-	3.91	0.00	27.75	0.00
建发房地产集团有限公司	物业及租赁管理业务	-	-	4.23	0.00	-	-
厦门建发纸业集团有限公司	供应链运营业务	-	-	79,171.04	3.31	56,678.15	2.76
同联科（福建）科技有限公司	房地产开发业务	15.58	0.00	-	-	-	-
重庆融联盛房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	59.44	0.00	-	-	339.62	0.02
厦门建发汽车有限公司	其他业务	-	-	-	-	4.57	0.00
厦门建发船舶服务有限公司	其他业务	-	-	-	-	0.38	0.00
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	其他业务	-	-	-	-	16.87	0.00
厦门兆慧网络科技有限公司	其他业务	-	-	-	-	0.19	0.00
建发（新加坡）商事有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	4,117.92	0.20
赣州航城置业有限公司	其他业务	1,276.91	0.05	-	-	59.71	0.00
厦门海悦山庄酒店有限公司	其他业务	-	-	-	-	4.24	0.00
厦门颐豪酒店有限公司	物业及租赁管理业务	-	-	-	-	476.19	0.02
广西南宁百益商贸有限公司	房地产开发业务	173.99	0.01	-	-	-	-
贵州中天浩宇房地产开发有限公司	房地产开发业务	41.60	0.00	-	-	-	-
南宁兆润房地产开发有限公司	房地产开发业务	6.94	0.00	-	-	-	-
厦门宾捷汽车有限公司	物业及租赁管理业务	42.52	0.00	-	-	-	-
厦门建发国际酒业集团有限公司	供应链服务业务	2.82	0.00	-	-	-	-
厦门欧行汽车有限公司	物业及租赁管理业务	2.95	0.00	-	-	-	-
中冶置业（福建）有限公司	其他业务	158.87	0.01	-	-	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
重庆金江联房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	32.73	0.00	-	-	-	-
建发（武汉）有限公司	其他业务	40.94	0.00	-	-	-	-
厦门奥成汽车销售有限公司	物业及租赁管理业务	10.07	0.00	-	-	-	-
南京金宸房地产开发有限公司	其他业务	140.09	0.01	-	-	-	-
合计		<b>5,702.94</b>	<b>0.21</b>	<b>123,320.38</b>	<b>5.16</b>	<b>113,965.37</b>	<b>5.54</b>

## 2、采购商品或接受服务

图表5.68：2019-2021年公司关联采购商品、接受劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
C&D（USA）INC.	供应链运营业务	-	-	-	-	12,271.68	0.74
福建德尔医疗实业有限公司	其他业务	-	-	75.41	0.00	-	-
恒融（厦门）国际供应链有限公司	供应链运营业务	24.20	0.00	124.98	0.01	-	-
恒裕通有限公司	供应链运营业务	-	-	28.60	0.00	174.33	0.01
建发（天津）有限公司	供应链运营业务	0.18	0.00	-	-	-	-
建发（新加坡）商事有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	5,184.70	0.31
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	房地产开发业务	-	-	-	-	417.56	0.03
莆田悦华酒店有限公司	其他业务	-	-	0.99	0.00	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	9,833.00	0.40	13,529.76	0.64	14,787.51	0.89
厦门建发仓储有限公司	物业及租赁管理业务	4.12	0.00	-	-	-	-
厦门建发高科有限公司	其他业务	5.04	0.00	-	-	-	-
厦门建发国际酒业集团有限公司	供应链运营业务	4.32	0.00	-	-	-	-



关联方	关联交易内容	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
厦门建发家居有限公司	供应链运营业务	10.89	0.00	-	-	-	-
厦门建发酒业销售管理有限公司	供应链运营业务	9.41	0.00	2.17	0.00	-	-
厦门建发美酒汇酒业有限公司	供应链运营业务	18.83	0.00	1.93	0.00	51.65	0.00
厦门建发优客会网络科技有限公司	其他业务	-	-	0.07	0.00	-	-
厦门建益达有限公司	其他业务	219.65	0.01	-	-	723.90	0.04
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	其他业务	809.43	0.03	-	-	-	-
厦门联发天地园区开发有限公司	物业及租赁管理业务	-	-	-	-	134.41	0.01
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	53.00	0.00	-	-	53.00	0.00
香港天源贸易有限公司	供应链运营业务	71,110.37	2.87	64,438.04	3.05	34,791.63	2.09
香港纸源有限公司	供应链运营业务	-	-	91,119.34	4.31	59,245.03	3.55
<b>合计</b>		<b>82,102.44</b>	<b>3.31</b>	<b>169,321.29</b>	<b>8.02</b>	<b>127,835.40</b>	<b>7.67</b>

### 3、关联担保

#### (1) 本公司作为担保方

**图表5.69：截至2021年末发行人关联担保情况**

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	43,200.00	2021/6/29	2023/6/29	否
本公司	厦门联发（集团）房地产有限公司	2,600.00	2017/8/16	2022/8/15	否
本公司	漳州联悦置业有限公司	9,600.00	2019/10/17	2022/10/17	否
本公司	漳州联宸置业有限公司	32,375.00	2020/12/31	2023/12/31	否
本公司	厦门联永盛置业有限公司	82,150.00	2020/7/29	2023/7/28	否
本公司	联悦泰（厦门）置业有限公司	37,990.00	2021/5/27	2024/5/26	否
本公司	联悦泰（厦门）置业有限公司	28,000.00	2021/5/28	2026/5/27	否
本公司	联悦泰（厦门）置业有限公司	23,550.00	2021/5/28	2024/5/27	否
本公司	厦门联发城铁置业有限公司	35,000.00	2020/11/30	2024/11/30	否
本公司	莆田联融盛置业有限公司	19,208.00	2021/8/19	2024/8/18	否
本公司	莆田联正宏置业有限公司	7,875.00	2021/12/27	2024/12/3	否
本公司	福州榕裕置业有限公司	38,000.00	2021/8/30	2024/8/29	否
本公司	厦门联正悦投资有限公司	46,550.00	2021/10/28	2024/10/28	否
本公司	南宁联发置业有限公司	104,000.00	2020/1/14	2023/1/14	否
本公司	柳州联泰置业有限公司	32,000.00	2021/1/5	2024/1/5	否
本公司	柳州联泰置业有限公司	20,000.00	2021/7/1	2024/7/1	否
本公司	柳州联发置业有限公司	9,750.00	2020/9/30	2023/9/30	否
本公司	柳州联欣置业有限公司	20,000.00	2021/1/4	2024/1/4	否
本公司	深圳联粤房地产开发有限公司	63,000.00	2021/8/26	2024/8/25	否
本公司	江门联粤房地产开发有限公司	722.60	2019/1/2	2022/1/2	否
本公司	江门联粤房地产开发有限公司	18,969.60	2020/3/30	2023/3/30	否
本公司	南昌联发置业有限公司	15,000.00	2014/4/21	2024/4/16	否
本公司	南昌联盈置业有限公司	37,450.00	2020/10/28	2023/10/28	否
本公司	南昌联誉房地产开发有限公司	10,020.00	2021/12/30	2024/12/29	否
本公司	新余市永越置业有限公司	10,200.00	2020/12/2	2023/12/2	否
本公司	南昌联耀置业有限公司	22,695.00	2020/9/17	2023/9/17	否
本公司	南昌红悦联房地产开发有限公司	39,895.00	2021/5/31	2024/5/20	否
本公司	南昌红悦联房地产开发有限公司	40,000.00	2021/9/30	2024/9/29	否
本公司	合肥联辉房地产开发有限公司	69,000.00	2021/4/26	2024/4/25	否
本公司	合肥联滨房地产开发有限公司	16,320.00	2021/12/29	2024/12/12	否
本公司	重庆诚毅房地产开发有限公司	18,602.64	2020/9/4	2023/9/4	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	10,000.00	2019/7/24	2022/7/23	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	54,996.00	2020/9/27	2023/9/22	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	9,800.00	2019/12/13	2022/9/5	否
本公司	重庆联欣盛置业有限公司	38,000.00	2021/8/24	2024/8/23	否
本公司	联发集团武汉投资建设有限公司	18,181.00	2021/3/4	2024/3/3	否
本公司	武汉联瑞发房地产开发有限公司	68,500.00	2020/9/18	2023/9/17	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	南京新劲联房地产开发有限公司	20,000.00	2020/9/18	2023/9/17	否
本公司	苏州联憬房地产开发有限公司	42,500.00	2019/6/25	2022/6/24	否
本公司	江苏联辰置业有限公司	108,295.00	2020/8/6	2023/8/5	否
本公司	江苏联辰置业有限公司	79,300.00	2020/11/10	2023/11/10	否
本公司	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	29,400.00	2018/6/12	2023/6/11	否
本公司	杭州联宸房地产开发有限公司	79,500.00	2020/7/24	2023/7/24	否
本公司	杭州联毓房地产开发有限公司	66,683.52	2021/3/26	2024/3/25	否
本公司	厦门联发工程管理有限公司	1,000.00	2021/1/4	2022/1/3	否
本公司	厦门联发工程管理有限公司	1,980.00	2021/5/26	2024/5/25	否
本公司	厦门联发欣悦里置业有限公司	15,890.00	2020/4/26	2032/4/26	否
本公司	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	6,000.00	2021/1/21	2031/1/20	否
本公司	厦门丝柏科技有限公司	295.00	2021/4/2	2022/4/1	否
本公司	厦门丝柏科技有限公司	354.00	2021/2/9	2022/2/8	否
本公司	厦门联信诚有限公司	10,000.00	2021/4/15	2022/4/14	否
本公司	厦门联信诚有限公司	19,955.00	2020/6/29	2023/6/29	否
本公司	厦门联仪通有限公司	627.00	2020/8/20	2022/8/20	否
本公司	厦门联信诚有限公司	2,675.00	2019/4/19	2022/4/18	否
本公司	厦门联信诚有限公司	19,228.91	2021/9/28	2022/9/27	否
本公司	厦门联信诚有限公司	5,144.45	2020/4/3	2022/4/2	否
本公司	厦门联信诚有限公司	12,779.63	2020/9/26	2022/9/26	否
本公司	厦门联信诚有限公司	1,059.92	2020/6/2	2022/6/1	否
本公司	中冶置业（福建）有限公司	14,857.07	2020/3/20	2023/3/16	否
本公司	中冶置业（福建）有限公司	5,500.00	2020/11/20	2023/11/20	否
本公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	17,500.00	2021/10/21	2024/11/7	否
本公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	2021/11/8	2024/10/20	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	联发集团有限公司	7,600.00	2018/1/5	2022/12/1	否
厦门丝柏科技有限公司	建联集成（厦门）科技有限公司	150.45	2021/6/24	2022/6/24	否
厦门联发智能科技股份有限公司	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	150.45	2021/8/11	2022/8/10	否
<b>合计</b>		<b>1,741,225.24</b>			

图表5.70：截至2020年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	17,014.00	2018/7/31	2021/12/21	否
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	28,000.00	2020/11/27	2023/11/27	否
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	5,000.00	2019/1/11	2022/1/10	否
本公司	厦门联发（集团）房地产有限公司	5,100.00	2017/8/16	2022/8/15	否
本公司	漳州联悦置业有限公司	24,000.00	2019/10/17	2022/10/17	否
本公司	漳州联宸置业有限公司	20,000.00	2020/12/31	2023/12/31	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	泉州世茂世悦置业有限公司	8,742.00	2019/9/30	2022/9/30	否
本公司	厦门联永盛置业有限公司	15,000.00	2020/7/29	2023/7/28	否
本公司	厦门联永盛置业有限公司	37,500.00	2020/7/29	2023/7/28	否
本公司	厦门联永盛置业有限公司	37,500.00	2020/7/29	2023/7/28	否
本公司	厦门联发城铁置业有限公司	17,500.00	2020/11/30	2024/11/30	否
本公司	柳州联发置业有限公司	21,000.00	2019/1/23	2022/1/22	否
本公司	南宁联发置业有限公司	54,000.00	2020/1/14	2023/1/14	否
本公司	桂林欣联业置业有限公司	34,984.96	2019/7/23	2022/7/22	否
本公司	柳州联发置业有限公司	6,000.00	2020/9/30	2023/9/30	否
本公司	柳州联发置业有限公司	2,000.00	2020/5/19	2023/5/19	否
本公司	江门联粤房地产开发有限公司	8,000.00	2019/1/2	2022/1/2	否
本公司	江门联粤房地产开发有限公司	16,387.00	2020/3/30	2023/3/30	否
本公司	南昌联发置业有限公司	19,500.00	2014/4/21	2024/4/16	否
本公司	联发集团九江房地产开发有限公司	33,500.00	2019/4/18	2022/4/17	否
本公司	南昌联盈置业有限公司	10,000.00	2020/10/28	2023/10/28	否
本公司	九江联旅置业有限公司	2,703.00	2019/4/28	2022/4/27	否
本公司	新余市永越置业有限公司	1,530.00	2020/12/2	2023/12/2	否
本公司	南昌联耀置业有限公司	11,220.00	2020/9/17	2023/9/17	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	37,850.00	2018/8/3	2021/8/2	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	35,736.00	2019/9/30	2021/12/30	否
本公司	重庆诚毅房地产开发有限公司	2,960.00	2020/9/4	2023/9/4	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	35,000.00	2019/7/24	2022/7/21	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	45,000.00	2020/9/27	2023/9/22	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	18,600.00	2019/12/13	2022/9/5	否
本公司	联发集团武汉投资建设有限公司	45,995.00	2018/12/5	2021/12/5	否
本公司	武汉联瑞发房地产开发有限公司	20,000.00	2020/9/18	2023/9/17	否
本公司	苏州联憬房地产开发有限公司	87,500.00	2019/6/25	2022/6/24	否
本公司	江苏联辰置业有限公司	78,000.00	2020/8/6	2023/8/5	否
本公司	江苏联辰置业有限公司	35,150.00	2020/11/10	2023/11/10	否
本公司	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	59,800.00	2018/6/12	2023/6/11	否
本公司	杭州联宸房地产开发有限公司	19,900.00	2020/7/24	2023/7/24	否
本公司	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	73,300.00	2018/9/19	2021/9/18	否
本公司	厦门联发欣悦里置业有限公司	16,310.00	2020/4/26	2032/4/26	否
本公司	厦门联信诚有限公司	500.00	2020/4/15	2021/4/15	否
本公司	厦门联信诚有限公司	19,995.00	2020/6/29	2023/6/29	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	厦门联信诚有限公司	2,685.00	2019/4/19	2022/4/18	否
本公司	厦门联信诚有限公司	34.40	2019/6/2	2021/6/1	否
本公司	厦门联宏泰投资有限公司	4,000.00	2016/9/23	2021/9/27	否
本公司	中冶置业（福建）有限公司	15,680.00	2020/3/20	2023/3/16	否
本公司	中冶置业（福建）有限公司	4,000.00	2020/11/20	2023/11/20	否
本公司	重庆金江联房地产开发有限公司	11,400.00	2019/1/4	2022/1/3	否
厦门丝柏科技有限公司	建联集成（厦门）科技有限公司	500.00	2020/6/24	2021/6/23	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	1,000.00	2020/9/2	2021/8/17	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	950.00	2020/3/26	2021/3/25	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门丝柏科技有限公司	1,500.00	2020/3/19	2021/3/18	否
厦门联发（集团）物业服务服务有限公司	厦门丝柏科技有限公司	33.33	2020/9/30	2021/9/29	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门丝柏科技有限公司	500.00	2020/6/9	2021/6/8	否
南宁联泰房地产开发有限公司	江门联粤房地产开发有限公司	24,387.00	2019/4/1	2022/4/1	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	泉州世茂世悦置业有限公司	15,500.00	2019/9/30	2022/9/30	否
本公司	联发集团南京房地产开发有限公司	40,400.00	2018/8/21	2022/10/20	否
本公司	厦门联信诚有限公司	998.77	2019/9/17	2021/2/20	否
本公司	厦门联信诚有限公司	4,677.82	2019/9/26	2021/3/3	否
本公司	厦门联信诚有限公司	7.19	2018/5/10	2022/4/2	否
本公司	厦门联仪通有限公司	1.85	2019/8/20	2021/10/12	否
<b>合计</b>		<b>1,196,032.31</b>			

(2) 本公司作为被担保方

图表5.71：截至2021年末发行人被关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2017/12/15	2024/12/14	否
厦门建发股份有限公司	本公司	4,200.00	2018/5/18	2023/5/17	否
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2019/11/19	2022/11/19	否
厦门建发股份有限公司	本公司	100,000.00	2019/11/12	2024/11/12	否
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2020/11/2	2023/11/2	否
厦门建发股份有限公司	本公司	80,000.00	2020/11/17	2023/11/17	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	本公司	90,000.00	2020/11/27	2023/11/27	否
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2020/4/26	2023/4/26	否
厦门建发股份有限公司	本公司	90,000.00	2021/9/3	2028/9/3	否
厦门建发股份有限公司	本公司	43,000.00	2021/9/24	2027/9/24	否
厦门建发股份有限公司	本公司	18,808.32	2021/9/3	2022/9/22	否
厦门建发股份有限公司	联发集团武汉投资建设有限公司	46,000.00	2021/12/29	2022/12/29	否
厦门建发股份有限公司	桂林欣联业置业有限公司	29,000.00	2021/12/30	2022/12/30	否
厦门建发股份有限公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	27,200.00	2021/12/30	2022/12/30	否
厦门建发股份有限公司	厦联发有限公司	465.43	2021/12/4	2022/3/5	否
厦门建发集团有限公司	本公司	150,000.00	2019/8/13	2024/8/13	否
厦门建发集团有限公司	本公司	150,000.00	2019/8/13	2024/8/13	否
厦门建发集团有限公司	本公司	200,000.00	2020/8/25	2025/8/25	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	950.00	2021/3/30	2022/3/29	否
厦门金原融资担保有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	1,000.00	2021/8/27	2022/8/26	否
<b>合计</b>		<b>1,230,623.74</b>			

图表 5.72：截至 2020 年末发行人被关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2017/12/15	2024/12/14	否
厦门建发股份有限公司	本公司	5,200.00	2018/5/18	2023/5/17	否
厦门建发股份有限公司	本公司	120,000.00	2018/4/16	2021/4/16	否
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2019/11/19	2022/11/19	否
厦门建发股份有限公司	本公司	50,000.00	2020/11/2	2023/11/2	否
厦门建发股份有限公司	本公司	80,000.00	2020/11/17	2023/11/17	否
厦门建发股份有限公司	本公司	90,000.00	2020/11/27	2023/11/27	否
厦门建发集团有限公司	本公司	150,000.00	2019/8/12	2022/8/12	否
厦门建发集团有限公司	本公司	150,000.00	2019/8/12	2024/8/12	否
厦门建发集团有限公司	本公司	200,000.00	2020/8/25	2025/8/25	否
厦门建发股份有限公司	本公司	100,000.00	2019/11/12	2024/11/11	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	本公司	9,600.00	2018/1/5	2022/12/1	否
厦门建发股份有限公司	厦门联信诚有限公司	50,000.00	2020/6/29	2023/6/29	否
<b>合计</b>		<b>1,104,800.00</b>			

#### 4、关联方往来款

##### (1) 应收关联方款项

图表5.73：2019-2021年末发行人关联方应收款项情况表

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	宏发科技股份有限公司	2,203.88	100.00	2,298.61	100.00	2,731.00	100.00
	<b>小计</b>	<b>2,203.88</b>	<b>100.00</b>	<b>2,298.61</b>	<b>100.00</b>	<b>2,731.00</b>	<b>100.00</b>
应收账款	厦门建益达有限公司	-	-	-	-	67.53	43.21
	厦门建发集团有限公司	79.88	54.97	79.88	68.81	82.73	52.94
	莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	0.00	0.00	-	-	-	-
	重庆金江联房地产开发有限公司	1.06	0.73	-	-	-	-
	厦门软件职业技术学院	0.00	0.00	-	-	-	-
	厦门建翔悦华酒店有限公司	0.00	0.00	-	-	-	-
	厦门联发天地园区开发有限公司	7.15	4.92	20.67	17.81	-	-
	厦门悦华酒店	0.00	0.00	0.26	0.22	0.26	0.17
	苏州屿秀房地产开发有限公司	46.15	31.76	15.28	13.16	-	-
	九江联碧旅业房地产开发有限公司	0.00	0.00	-	-	5.75	3.68
	南宁兆润房地产开发有限公司	7.84	5.40	-	-	-	-
	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	2.35	1.62	-	-	-	-
	同联科（福建）科技有限公司	0.88	0.61	-	-	-	-
	<b>小计</b>	<b>145.30</b>	<b>100.00</b>	<b>116.09</b>	<b>100.00</b>	<b>156.26</b>	<b>100.00</b>
预付账款	恒融（厦门）国际供应链有限公司	-	-	2.43	2.77	-	-
	厦门建益达有限公司	1,042.48	97.40	84.03	95.82	820.82	96.96
	厦门华联电子股份有限公司	6.82	0.64	1.24	1.41	-	-
	恒裕通有限公司	-	-	-	-	25.74	3.04

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	厦门建发生活物产有限公司	0.07	0.01	-	-	-	-
	厦门金原融资担保有限公司	20.79	1.94	-	-	-	-
	厦门兆慧网络科技有限公司	0.12	0.01	-	-	-	-
	<b>小计</b>	<b>1,070.27</b>	<b>100.00</b>	<b>87.70</b>	<b>100.00</b>	<b>846.56</b>	<b>100.00</b>
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	11,362.94	5.64	11,402.69	7.02	11,991.00	6.79
	莆田中澜投资有限公司	1,247.44	0.62	1,247.44	0.77	1,247.44	0.71
	厦门蓝联欣企业管理有限公司	6,187.58	3.07	6,187.58	3.81	6,187.58	3.50
	厦门联发天地园区开发有限公司	106.02	0.05	90.04	0.06	91.37	0.05
	厦门联宏泰投资有限公司	5,800.00	2.88	5,800.00	3.57	5,800.00	3.29
	厦门软件职业技术学院	19,893.92	9.87	19,920.27	12.26	19,925.42	11.29
	厦门禹联泰房地产开发有限公司	32,946.76	16.34	88,239.08	54.29	89,582.63	50.74
	镇江联启房地产开发有限公司	17,298.43	8.58	16,890.43	10.39	22,702.43	12.86
	中冶置业（福建）有限公司	10,605.00	5.26	12,737.00	7.84	15,937.00	9.03
	南京联锦悦房地产开发有限公司	11,277.62	5.59	-	-	-	-
	北京颐豪酒店有限公司	-	-	24.00	0.01	-	-
	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	0.56	0.00	0.56	0.00
	苏州屿秀房地产开发有限公司	4.00	0.00	4.00	0.00	9.00	0.01
	厦门利盛中泰房地产有限公司	-	-	-	-	3,085.00	1.75
	南昌建美房地产有限公司	7.27	0.00	-	-	-	-
	徐州市和锦置业有限公司	58,981.87	29.26	-	-	-	-
	南京金宸房地产开发有限公司	24,377.35	12.09	-	-	-	-
	福建东南花都置业有限公司	100.00	0.05	-	-	-	-
	南昌联万置业有限公司	1,397.00	0.69	-	-	-	-
	厦门金原融资担保有限公司	6.12	0.00	-	-	-	-
同联科（福建）科技有限公司	10.35	0.01	-	-	-	-	
	<b>小计</b>	<b>201,609.68</b>	<b>100.00</b>	<b>162,543.09</b>	<b>100.00</b>	<b>176,559.45</b>	<b>100.00</b>
	<b>合计</b>	<b>205,029.13</b>		<b>165,045.49</b>		<b>180,293.27</b>	



## (2) 应付关联方款项

图表5.74：2019-2021年末发行人应付关联方款项情况表

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	厦门辉煌装修工程有限公司	-	-	-	-	31.00	100.00
	小计	-	-	-	-	<b>31.00</b>	<b>100.00</b>
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	98.14	97.93	6,216.83	99.23	1,416.49	67.98
	厦门建益达有限公司	2.08	2.07	48.45	0.77	667.06	32.02
	小计	<b>100.22</b>	<b>100.00</b>	<b>6,265.28</b>	<b>100.00</b>	<b>2,083.55</b>	<b>100.00</b>
预收款项	厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司	-	-	83.33	99.88	83.33	98.80
	建发（武汉）有限公司	-	-	0.10	0.12	0.90	1.07
	厦门联发天地园区开发有限公司	-	-	-	-	0.11	0.13
	小计	-	-	<b>83.43</b>	<b>100.00</b>	<b>84.35</b>	<b>100.00</b>
合同负债	天津金晨房地产开发有限责任公司	54.49	56.30	54.49	6.67	61.58	8.53
	厦门建发高科有限公司	42.29	43.70	762.79	93.33	660.11	91.47
	小计	<b>96.79</b>	<b>100.00</b>	<b>817.28</b>	<b>100.00</b>	<b>721.69</b>	<b>100.00</b>
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	15,746.66	6.13	16,548.66	4.61	20,612.66	4.45
	赣州航城置业有限公司	12,985.00	5.05	12,985.00	3.62	10,059.55	2.17
	广西盛世泰房地产开发有限公司	1,560.00	0.61	1,500.00	0.42	1,500.00	0.32
	九江联碧旅业房地产开发有限公司	1,115.94	0.43	1,115.94	0.31	1,115.94	0.24
	临桂碧桂园房地产开发有限公司	6,785.00	2.64	6,785.00	1.89	5,967.25	1.29
	南昌建美房地产有限公司	-	-	5,460.25	1.52	5,460.25	1.18
	南昌万湖房地产开发有限公司	3.00	0.00	3,303.00	0.92	3,303.00	0.71
	南昌正润置业有限公司	-	-	-	-	4,600.00	0.99
南宁招商汇城房地产有限公司	1,247.14	0.49	1,247.14	0.35	1,247.14	0.27	

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	南宁招商汇众房地产开发有限公司	392.00	0.15	392.00	0.11	392.00	0.08
	莆田联福城房地产有限公司	3,286.97	1.28	3,286.97	0.92	86.97	0.02
	厦门辉煌装饰工程有限公司	40.35	0.02	41.13	0.01	36.35	0.01
	厦门建发集团有限公司	-	-	18,021.50	5.02	18,021.50	3.89
	厦门建发文创体育投资有限公司	-	-	1,285.59	0.36	-	-
	厦门蓝城联发投资管理有限公司	771.00	0.30	771.00	0.21	771.00	0.17
	厦门利盛中泰房地产有限公司	2,230.00	0.87	1,330.00	0.37	-	-
	厦门颐洁医疗洗涤有限公司	-	-	17.47	0.00	-	-
	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	-	-	32.23	0.01	32.23	0.01
	苏州屿秀房地产开发有限公司	3,630.00	1.41	1,155.00	0.32	397.41	0.09
	镇江扬启房地产开发有限公司	676.60	0.26	676.60	0.19	6,796.60	1.47
	重庆融联盛房地产开发有限公司	22,271.05	8.67	21,867.61	6.09	28,817.07	6.22
	恒裕通有限公司	52,710.56	20.51	52,111.90	14.52	63,638.87	13.73
	厦门建发股份有限公司	96,480.03	37.54	186,678.72	52.03	290,222.27	62.62
	厦门建发汽车有限公司	-	-	8.91	0.00	15.04	0.00
	厦门市禾山建设发展有限公司	-	-	34.31	0.01	42.58	0.01
	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	-	-	0.10	0.00	0.10	0.00
	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	-	-	0.10	0.00	0.10	0.00
	厦门众骋汽车有限公司	-	-	12.30	0.00	-	-
	重庆金江联房地产开发有限公司	33,131.50	12.89	21,808.74	6.08	-	-
	厦门众泽汽车有限公司	-	-	11.36	0.00	-	-
	厦门国际会展控股有限公司	-	-	285.01	0.08	285.01	0.06
	厦门华联电子股份有限公司	-	-	0.26	0.00	0.26	0.00
	昌富利(香港)贸易有限公司	38.20	0.01	38.69	0.01	21.68	0.00
	建发(武汉)有限公司	-	-	0.10	0.00	-	-
	厦门兆慧网络科技有限公司	-	-	3.14	0.00	3.14	0.00

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	中冶置业（福建）有限公司	-	-	-	-	7.50	0.00
	厦门建益达有限公司	-	-	-	-	27.59	0.01
	厦门市荣虹置业有限公司	1,889.44	0.74	-	-	-	-
	厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	20.00	0.01	-	-	-	-
	小计	<b>257,010.45</b>	<b>100.00</b>	<b>358,815.73</b>	<b>100.00</b>	<b>463,481.06</b>	<b>100.00</b>
	合计	<b>257,207.46</b>		<b>365,981.72</b>		<b>466,401.65</b>	

## 5、关联方资金拆借

### (1) 拆入

图表5.75：2019-2021年度关联方资金拆入情况表

单位：万元

关联方	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	拆入金额	还款	支付利息	拆入金额	还款	支付利息	拆入金额	还款	支付利息
厦门建发股份有限公司	250,000.00	340,000.00	18,656.81	362,500.00	259,000.00	19,604.37	369,000.00	207,095.00	3,056.11

### (2) 拆出

图表5.76：2019-2021年度关联方资金拆出情况表

单位：万元

关联方	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)
中冶置业（福建）有限公司	27,000.00	29,272.00	753.29	22,900.00	-	167.88	34,900.00	18,823.00	62.64
厦门禹联泰房地产开发有限公	19,110.00	56,595.00	-	14,945.00	-	-	33,255.00	7,350.00	-

关联方	2021 年度			2020 年度			2019 年度		
	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)	拆出金额	收到还款	收到利息 (含税)
司									
镇江联启房地产开发有限公司	408.00	-	-	-	-	-	-	-	-
徐州市和锦置业有限公司	59,020.50	-	-	-	-	-	-	-	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	54,376.38	43,098.76	-	-	-	-	-	-	-
南京金宸房地产开发有限公司	24,228.85	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门软件职业技术学院	-	-	355.21	-	-	-	-	-	-
厦门利盛中泰房地产有限公司	-	-	-	-	-	1,028.11	-	3,600.00	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	14,388.00	1,059.56
厦门蓝联欣企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	31.57	484.50	-
<b>合计</b>	<b>184,143.73</b>	<b>128,965.76</b>	<b>1,108.50</b>	<b>37,845.00</b>	<b>-</b>	<b>1,195.99</b>	<b>68,186.57</b>	<b>44,645.50</b>	<b>1,122.20</b>

## 6、关联资产转让

图表5.77：2021年度关联方资产转让情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额-转让价款
厦门建发股份有限公司	股权转让-金原担保 75%股权	23,809.50
建发（上海）有限公司	股权转让-金原担保 5%股权	1,587.30
<b>合计</b>		<b>25,396.80</b>

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至2022年9月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为60,100.35万元，占期末净资产的比例为1.83%。情况如下：

**图表5.78：截至2022年9月30日发行人对外担保情况**

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	14,051.56	2020-3-20	2023-3-16	否
联发集团	中冶置业（福建）有限公司	6,420.00	2020-11-20	2023-11-20	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	2,613.92	2022-9-20	2025-9-20	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	2,924.84	2022-9-21	2024-2-10	否
联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	13,500.00	2021-11-8	2024-11-7	否
联发集团	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	2021-10-21	2024-10-20	否
联发集团	厦门软件职业技术学院	990.03	2022-6-24	2034-6-24	否
<b>合计</b>		<b>60,100.35</b>			

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人为下属 49 家公司（含参股公司）提供担保，担保金额 1,741,225.24 万元，详见本募集说明书“第六章 发行人财务状况分析”之“七、关联方及关联交易”之“（六）关联方交易情况”之“3、关联担保”之“（1）本公司作为担保方”。

截至 2022 年 9 月 30 日，上述被担保子公司生产经营正常。

截至本募集说明书签署之日，发行人对外、对内担保均未发生重大变化，无逾期担保。

公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人提供的阶段性担保债务金额为 297.50 亿元。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，发行人不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对发行人财务状况造成重大影响。

## （二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至2022年9月30日，发行人无涉案金额占净资产5%以上的未决重大诉讼、仲裁事项。

## （三）重大承诺

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人无重大承诺。

## （四）其他事项

发行人原担保子公司厦门金原融资担保有限公司已于 2021 年 11 月转让给厦门建发股份有限公司，发行人金融板块业务已完全剥离给厦门建发股份有限公司。厦门金原融资担保有限公司截至 2021 年 3 月末净资产为 2.95 亿元，占发行人净资产比例为 1.27%，占比较小。上述划转主要是因为建发股份业务板块调整，对联发集团影响较小。

除上述事项以外，截至本募集说明书出具之日，发行人无其他或有事项。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

图表 5.79：截至 2022 年 9 月末受限资产情况表

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	92,454.67	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
存货	2,459,682.81	抵押借款
投资性房地产	115,466.84	抵押借款
固定资产	1,184.90	抵押借款
长期股权投资	3,503.44	联发集团持有的厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权、联发集团全资子公司厦门联发（集团）房地产有限公司持有的福建省联发英良置业有限公司 63%股权、联发集团间接持股 51%子公司南昌联美置业有限公司持有的南昌联耀置业有限公司 100%股权、联发集团间接持股 50.1%子公司南昌联欣美房地产开发有限公司持有的南昌联誉房地产开发有限公司 100%股权
合计	2,672,292.66	

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人受限存货、固定资产、投资性房地产和长期股权投资情况如下表所示：

图表 5.77：主要受限资产情况表

单位：万元

资产名称	资产净值	受限类型
------	------	------

资产名称	资产净值	受限类型
厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权	2,503.44	质押
联发集团以其湖里大道 18 号物业五年内的租赁收益权、子公司厦门联发商置有限公司湖里大道 22 号物业五年内的租赁收益权作为质押担保	-	质押
尔寓 1819 店租金收益权质押	-	质押
南昌联欣美房地产开发有限公司持有的南昌联誉房地产开发有限公司 100%股权	1,000.00	质押
土地使用权：赣（2021）南昌市不动产权第 0074676 号、赣（2021）南昌市不动产权第 0074653 号	247,922.01	抵押
闽（2021）莆田市不动产权第 CX010141 号	224,000.00	抵押
土地使用权：闽（2021）芗城区不动产权第 0002782 号	53,900.00	抵押
土地使用权：闽（2019）漳州高新开发区不动产权第 0000038 号	116,600.00	抵押
闽（2020）厦门市不动产权第 0052713 号	77,868.00	抵押
土地使用权：闽（2021）厦门市不动产权第 0067740 号	273,980.00	抵押
土地使用权：浙（2021）杭州市不动产权第 0062346 号	308,789.18	抵押
土地使用权：杭州檀境里项目（权证号：浙（2021）富阳区不动产权第 0009103 号）	157,790.00	抵押
苏（2021）宁六不动产权第 0032628 号土地使用权	15,063.00	抵押
南京云启雅庭（抵押建筑面积 12024.47 平方米）	42,893.92	抵押
土地使用权：桂(2021)桂林市不动产权第 0010210 号、桂(2021)桂林市不动产权第 0010382 号、桂(2021)桂林市不动产权第 0010211 号	73,092.00	抵押
土地抵押：桂(2019)南宁市不动产权第 0014773 号	72,565.68	抵押
桂(2020)柳州市不动产权第 0034021 号	31,011.70	抵押
山水间一期：土地使用权（桂（2020）柳州市不动产权第 0109744 号，桂(2020)柳州市不动产权第 0109755 号，桂（2021）柳州市不动产权证明第 0066652 号）；山水间三期：土地使用权（桂（2021）柳州市不动产权第 0079888 号）	68,703.19	抵押
渝(2016)两江新区不动产权第 000575022 号	85,503.46	抵押
土地使用权：鄂州国用（2013）第 2-67 号	6,819.64	抵押
联发云璟二期 13-16 号楼共 92 套住宅（在建工程）	5,796.15	抵押
皖（2020）肥西县不动产权第 0090386 号	98,262.40	抵押
土地使用权：赣（2020）新余市不动产权第 0024843 号	43,191.88	抵押
联发广场写字楼 25-48 层（除 36 层、33 层）、33 层、37 层	75,300.74	抵押
赣（2021）新建区不动产权第 0009971 号	40,100.24	抵押
赣（2022）南昌市不动产权第 0014459 号	39,932.98	抵押
投资性房地产：湖里区悦华路 10 号	13,000.00	抵押
投资性房地产：湖里区园山南路 800 号 1-4 层及 804 号地下一层 104 个车位	28,351.00	抵押
皖（2021）合肥市不动产权第 11245480 号	280,383.12	抵押
皖（2021）合肥市不动产权第 11245485 号	280,383.12	抵押
闽（2022）莆田市不动产权证明第 LC007628 号	77,500.00	抵押
粤(2018)江门市不动产权第 0048809 号不动产（抵押物为在	1,414.25	抵押

资产名称	资产净值	受限类型
建存货：S6#商铺 14 套，评估价值 14142505 元)		
土地使用权：桂(2021)桂林市不动产权第 0080947 号、桂(2021)桂林市不动产权第 0080948 号	16,600.00	抵押
<b>合计</b>	<b>2,579,838.00</b>	

2022 年 9 月末，发行人下属子公司股权质押情况如下：

抵押/质权人	抵押物
工商银行	福建省联发英良置业有限公司 63%股权
招商银行	南昌联耀置业有限公司 100%股权
工商银行	厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权
农业银行	南昌联誉房地产开发有限公司

截至本募集说明书签署之日，除上述披露的受限资产外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。



## 第六节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）发行人及本期债券评级结果

基于对公司主体长期信用状况以及本期债券信用状况的综合评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

##### 1、优势

（1）公司销售金额逐年快速增长。2019-2021 年，公司签约销售金额快速增长，年均复合增长 148.76%。

（2）公司债务结构以长期债务为主，债务指标处于合理水平且融资成本较低。截至 2022 年 9 月底，公司长期债务占全部债务的比例为 72.75%，债务结构以长期债务为主；公司全部债务资本化比率为 52.60%，债务负担处于合理水平，且平均融资成本为 4.50%，融资成本较低。

（3）担保方实力雄厚。担保方建发股份作为以供应链运营业务与房地产业务为主业的上市公司，2021 年整体运营状况良好，其担保对本期债券的到期还本付息具有显著的积极作用。

（4）控股股东为公司提供一定支持。公司公开市场债务融资能获得控股股东的担保。

##### 2、关注

（1）未来房地产市场运行存在一定不确定性。2021 年下半年以来房地产市场大幅降温，长期看房地产行业高速增长阶段已经结束，伴随行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

（2）公司房地产业务毛利率下滑明显，盈利能力有所下降，部分项目跌价风险；需关注三线及以下城市项目去化风险。2019—2021 年，公司毛利率下滑幅度较大，且处于较低水平，利润总额持续下降；随着公司拿地均价上升，未来公司毛利率存在继续收窄的风险。公司部分区域项目因获取成本较高计提跌价准备，需持续关注该部分项目跌价风险。截至 2022 年 9 月底，公司剩余可售面积中三线及以下城市占 33.71%，存在一定去化压力。

（3）公司存在一定资本支出压力，同时，公司合作开发规模大，项目运营及资源管控难度有所增加，少数股东权益占比高。公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。2019—2021 年，随着公司合作开发项目增长，资源管控的难度有所增加，对公司运营能力提出更高要求，同时，若合作方资金紧张或对项目开发将产生不利影响。2019—2021 年末，公司少数股东权益持续增长，截至 2022 年 9 月底，公司少数股东权益占 58.73%，权益稳定性弱。

### 3、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。

联发集团有限公司（以下简称“公司”）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。

公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，公司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公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现重大变化，或出现可能对公司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。

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

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月末，发行人共获得各银行授信额度 406.47 亿元，其中已使用额度 235.77 亿元，未使用额度 170.70 亿元。具体授信及使用情况如下：

**图表6.1：截至2022年9月末发行人的银行授信及使用情况**

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
农业银行	66.58	41.58	25.00
中国银行	73.03	29.90	43.13
建设银行	76.99	49.32	27.68
工商银行	20.71	5.46	15.25
招商银行	14.98	11.81	3.17
恒丰银行	1.30	1.20	0.10
兴业银行	35.56	28.21	7.35
平安银行	22.57	20.07	2.50
交通银行	23.04	15.21	7.83
浦发银行	18.66	4.16	14.50
华夏银行	12.50	0.00	12.50
中信银行	10.00	10.00	0.00
光大银行	2.09	2.04	0.05
邮储银行	15.00	12.43	2.57
赣州银行	2.00	2.00	0.00
桂林银行	5.03	0.63	4.40
徽商银行	2.50	0.20	2.30
厦门银行	3.94	1.55	2.39
<b>合计</b>	<b>406.47</b>	<b>235.77</b>	<b>170.70</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司累计发行境内外债券 53 只/357.58 亿元，累计偿还债券 225.58 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 132.00 亿元，明细如下：

图表6.2：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额

单位：亿元、%

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	发行规模	到期情况	回售日期	到期日期	余额
22 联发 03	公司债	4.20	2022-10-31	3+3 年	10.80	未到期	2025-11-1	2028-11-1	10.80
22 联发 01	公司债	3.90	2022-8-25	3+3 年	5.00	未到期	2025-8-26	2028-8-26	5.00
20 联发 01	公司债	3.88	2020-8-21	3+2 年	20.00	未到期	2023-8-25	2025-8-25	20.00
19 联发 02	公司债	4.15	2019-8-9	5 年	15.00	未到期		2024-8-13	15.00
<b>公司债券小计</b>					<b>50.80</b>				<b>50.80</b>
23 联发集 MTN002	中期票据	4.98	2023-2-27	3+3 年	8.20	未到期	2026-2-16	2029-2-16	8.20

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	发行规模	到期情况	回售日期	到期日期	余额
23 联发集 MTN001	中期票据	4.98	2023-2-14	3+2+2 年	8.20	未到期	2026-3-1	2030-3-1	8.20
22 联发集 MTN002	中期票据	3.60	2022-8-8	3+3 年	7.50	未到期	2025-8-10	2028-8-10	7.50
22 联发集 MTN001	中期票据	3.60	2022-2-23	3+2+2 年	5.00	未到期	2025-2-25	2029-2-25	5.00
21 联发集 MTN002	中期票据	3.79	2021-9-22	3+3 年	4.30	未到期	2024-9-24	2027-9-24	4.30
21 联发集 MTN001	中期票据	3.75	2021-9-1	3+2+2 年	9.00	未到期	2024-9-3	2028-9-3	9.00
20 联发集 MTN003	中期票据	4.50	2020-11-25	3 年	9.00	未到期		2023-11-27	9.00
20 联发集 MTN002	中期票据	4.37	2020-11-13	3 年	8.00	未到期		2023-11-17	8.00
20 联发集 MTN001	中期票据	3.99	2020-10-29	3 年	5.00	未到期		2023-11-2	5.00
20 联发 PPN001	定向工具	4.10	2020-3-25	3 年	17.00	未到期		2023-3-27	17.00
<b>债务融资工具小计</b>					<b>81.20</b>				<b>81.20</b>
<b>合计</b>					<b>132.00</b>				<b>132.00</b>

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

图表6.3：发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券情况

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	联发集团有限公司	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2021-8-9	42.20	42.20	-
2	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司、融信通达（天津）商业保理有限公司	资产支持票据	中国银行间市场交易商协会	2022-1-20	10.00	-	10.00
3	联发集团有限公司	公司债券	中国证券监督管理委员会	2022-7-19	40.00	15.80	24.20

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

最近三年及一期，发行人不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本次公司债由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”或“担保人”）提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本期债券保证人基本情况如下：

### 一、担保人基本情况

注册中文名称：	厦门建发股份有限公司
英文名称：	Xiamen C&D Inc.
注册资本：	人民币叁拾亿零伍佰壹拾柒万壹仟零叁拾元 (¥3,005,171,030.00)
实收资本：	人民币叁拾亿零伍佰壹拾柒万壹仟零叁拾元 (¥3,005,171,030.00)
法定代表人：	郑永达
工商注册日期：	1998 年 6 月 10 日
统一社会信用代码：	91350200260130346B
注册地址：	中国福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层
邮政编码：	361001
电话号码：	0592-2132319
传真号码：	0592-2112185-3616
互联网网址：	www.chinacnd.com

### 二、历史沿革

厦门建发股份有限公司系经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由厦门建发集团有限公司独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股）；经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，公司于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股（A 股）5,000 万股。发行完成

后，公司总股本为 18,500 万股，其中建发集团 13,500 万股，占 72.97%；社会公众股 5,000 万股，占 27.03%。

1999 年，公司以 1998 年 12 月 31 日总股本 18,500 万股为基数，按 10:1 的比例向全体股东送股，同时按 10:2 的比例以资本公积转增股本；2000 年，公司以 1999 年 12 月 31 日总股本 24,050 万股为基数，按 10:2.3076 的比例向全体股东配售 5,550 万股，配股价格为每股 12.00 元；2003 年，公司发行 9,000 万股社会公众股，发行价格为每股 8.93 元；2004 年，公司以 2003 年 12 月 31 日总股本 38,600 万股为基数，按 10:6 的比例以资本公积转增股本；根据 2006 年 3 月 30 日公司股东大会通过的股权分置改革方案，建发集团向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股送 1 股；2007 年 9 月 7 日，公司采取非公开发行股票方式向 7 名特定投资者发行股份 7,306.3809 万股，发行价格为每股 20.53 元；2008 年 8 月 4 日，公司以 2007 年 12 月 31 日总股本 690,663,809 股为基数，按 10:8 的比例以资本公积转增股本；2010 年 7 月 15 日，公司以 2009 年 12 月 31 日总股本 1,243,194,856 股为基数，按 10:8 的比例以资本公积转增股本，共计转增 994,555,885 股，转增后总股本为 2,237,750,741 股；2014 年 5 月 7 日，公司以 2014 年 4 月 18 日建发股份总股本 2,237,750,741 股为基数，每 10 股配售 2.768 股，可配售股份总数为 619,409,405 股，实际配股增加的股份为 597,449,789 股，本次配股完成后总股本为 2,835,200,530 股；2020 年 9 月 21 日，公司召开第八届董事会 2020 年第三十一次临时会议和第八届监事会第七次会议，审议通过了公司 2020 年限制性股票股权激励计划。公司共授予 2,835.20 万股限制性股票，并于 2020 年 11 月 26 日完成了 2020 年限制性股票授予的登记工作，公司总股本由 2,835,200,530 股变更为 2,863,552,530 股。

2021 年 4 月 29 日，公司召开了第八届董事会第九次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划中 3 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 13 万股限制性股票进行回购注销处理。该议案已经公司于 2021 年 5 月 21 日召开的年度股东大会审议通过，公司亦已于 2021 年 8 月 13 日办理完成注册资本变更登记。本次回购注销实施完成后公司的注册资本为 2,863,422,530 股。

2022 年 1 月 26 日，公司第八届董事会 2022 年第二次临时会议审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划中 1 名激励对象已离职，失去作为激励对象参与激励计划的资格，公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 10.76 万股限制性股票进行回购注销处理。回购价格为 5.43 元/股，回购价款为 58.43 万元。2022 年 5 月 5 日，上述股份已完成回购注销。

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

2022 年 5 月 11 日，公司第八届董事会 2022 年第十六次临时会议审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》；2022 年 6 月 15 日，公司完成了限制性股票的预留授予部分的登记工作，向 321 名激励对象预留授予 2,862.42 万股限制性股票，授予价格为每股 5.63 元/股。

2022 年 5 月 11 日，公司第八届董事会 2022 年第十六次临时会议审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》；2022 年 6 月 15 日，公司完成了限制性股票的预留授予部分的登记工作，向 321 名激励对象预留授予 2,862.42 万股限制性股票，授予价格为每股 5.63 元/股。

2022 年 11 月 16 日，公司第九届董事会 2022 年第十五次临时会议审议通过了《关于变更注册资本暨修订<公司章程>的议案》，公司 2020 年限制性股票激励计划中 4 名激励对象以及 2022 年限制性股票激励计划中 18 名激励对象已获授但尚未解除限售的 130.50 万股限制性股票已于 2022 年 11 月 11 日完成回购注销，公司注册资本变更为 3,005,171,030 元，公司股份总数变更为 3,005,171,030 股。

经过上述送股、配股、增发新股和资本公积转增股本后，截至募集说明书签署之日，公司总股本为 3,005,171,030 股。

### 三、控股股东与实际控制人

#### （一）截至 2021 年末公司前 10 大股东的持股情况

**图表7.1：截至2021年末公司前十大股东的持股情况表**

单位：股、%

股东名称	持股数	股权比例
厦门建发集团有限公司	1,356,687,985	47.38
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	96,829,804	3.38
香港中央结算有限公司	78,933,262	2.76
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	66,384,907	2.32
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	40,923,999	1.43
全国社保基金一一三组合	40,042,779	1.40
博时基金管理有限公司—社保基金 16011 组合	36,700,859	1.28
基本养老保险基金—零零三组合	32,676,632	1.14
基本养老保险基金八零二组合	31,135,436	1.09
全国社保基金四一三组合	22,809,235	0.80
<b>合计</b>	<b>1,803,124,898</b>	<b>62.98</b>

## （二）控股股东情况

公司控股股东为厦门建发集团有限公司。截至 2021 年末，控股股东持有公司股票计 1,356,687,985 股，占公司总股本的 47.38%，目前厦门建发集团有限公司持有担保人股份无被质押情况。其中持有的 0 亿股建发股份股权已质押。

建发集团成立于 2000 年 12 月 6 日，系由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）100%控股的大型国有实业投资企业集团。目前，除担保人外，建发集团还主要控股建发旅游集团、厦门会展集团等公司。2019 年建发集团位列中国企业 500 强第 71 名，《财富》世界 500 强第 277 名，中国服务业 500 强第 39 位，连续多年位居福建省企业集团 100 强首位。

- 1、控股股东名称：厦门建发集团有限公司
- 2、法定代表人：黄文洲
- 3、成立日期：2000 年 12 月 6 日
- 4、注册资本：人民币陆拾柒亿伍仟万元整（¥6,750,000,000.00）
- 5、实收资本：人民币陆拾柒亿伍仟万元整（¥6,750,000,000.00）

6、经营范围：根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。



7、历史沿革：厦门建发集团有限公司前身系厦门建设发展公司，是经厦门市人民政府厦政[1981]第 12 号文，福建省厦门经济特区管委会（简称“特委会”）厦特管字[1981]002 号文批准，于 1981 年 1 月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。其经营宗旨是：在厦门市人民政府和特委会直接领导下，根据厦门经济特区和厦门市的总体规划，吸收和利用侨资、外资，搞好特区和厦门市国有企业的经济技术引进工作。公司设立时的注册资本人民币 1 亿元。1985 年，公司更名为厦门经济特区建设发展公司。1995 年 10 月 31 日，经国家对外经济贸易合作部[1995]外经政审函字第 1970 号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管[1995]444 号文及厦门市工商局（95）厦工商企变更字第 0077 号文批准，厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。2000 年 3 月，经厦门市人民政府厦府[2000]综 028 号文批复，授权厦门建发集团有限公司为国有资产运营机构，改制为国有独资有限责任公司。公司注册资本经历次公积金转增、国有资产划拨等，至 2009 年 12 月变更为 32 亿元。2011 年 3 月市政府为支持厦门国际会展中心三期的建设，国资委划拨 1 亿元补充公司的实收资本，2011 年 10 月追加 2 亿元的实收资本，2012 年 12 月 31 日增加 3 亿元的实收资本，建发集团注册资本变更为 38 亿，已全部完成验资手续。2013 年 11 月，根据厦国资产[2013]363 号文批复、厦国资统[2013]54、327 号文批复、厦财外[2013]46 号文批复，公司增加注册资本人民币 7 亿元整，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币出资人民币 558,136,415.60 元，公司以未分配利润转增资本人民币 141,863,584.40 元。2016 年 12 月，根据厦国资产[2016]417 号文批复、厦财资[2016]27 号、厦财企[2016]25 号文批复、厦国资统[2016]23 号文批复，公司增加注册资本人民币 5 亿元，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币方式出资 19,340 万元，公司以未分配利润转增资本人民币 30,660 万元。2018 年 12 月，根据厦财建[2018]88 号、厦财建[2018]89 号、厦国资产[2018]435 号批复，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资人民币 119,543.00 万元，公司以未分配利润转增实收资本 457.00 万元。2019 年 2 月，根据厦国资产[2018]425 号、厦国资产[2019]49 号批复，公司增加注册资本 1.5 亿元。2019 年 8 月，根据厦国资产[2019]242 号批复、厦国资产[2019]167 号批复，公司增加注册资本 2 亿元，公司注册资本增加至 65.5 亿元。2020 年 1 月，根据厦国资产[2019]299

号批复、厦国资产[2019]382 号批复，公司增加注册资本 2 亿元。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为 67.5 亿元。

8、财务概况：截至 2021 年末，建发集团总资产 6,588.39 亿元，总负债 4,848.80 亿元；2020 年实现营业收入 7,195.76 亿元，净利润 136.80 亿元，经营活动净现金流-2.75 亿元。

### （三）实际控制人情况

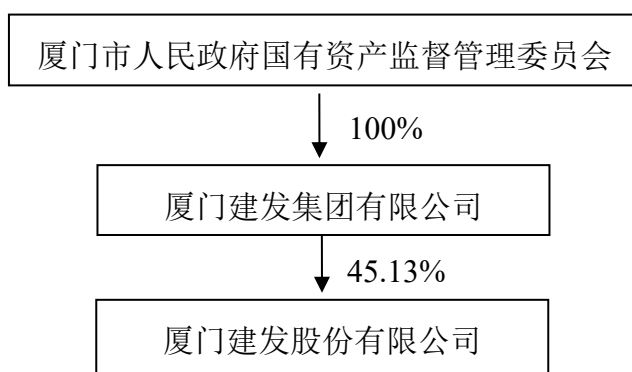
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为公司的实际控制人。厦门市人民政府国有资产监督管理委员会未直接持有公司股份，不存在任何质押或其他有争议的情况。

1、实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、主要经营业务或管理活动：国有资产管理。

### （四）公司与实际控制人之间的产权及控制关系的图

图表 7.2：2022 年 9 月末公司与实际控制人之间的产权及控制关系图



## 四、公司独立性

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

### （一）业务独立情况

在业务方面，公司有独立的采购、销售机构，在供应链、房地产及物业租赁、实业投资等各项业务上相对控股股东均已独立自主经营。

### （二）人员独立情况

人员方面，公司拥有独立的劳动人事及工资管理体系；公司总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，且没有在控股股东单位担任除董事以外的重要职务。

### （三）资产独立情况

资产方面，公司资产独立完整、产权明晰，拥有独立的营销系统，拥有流通领域服务商标“建发”、“C&D”及商品商标“CODECO”等商标使用权。

### （四）机构独立情况

机构方面，公司设立了完全独立于控股股东的组织机构和办公场所，公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作，且不存在与控股股东合署办公的情况。

### （五）财务独立情况

财务方面，公司设有独立的财会部门，拥有独立完整的会计核算体系和财务管理制度，有独立的银行账户，单独进行税务登记，独立纳税，配备专职财务人员。

## 五、重要权益投资情况

担保人本部设有总经理办公室、证券部、人力资源部、财务部、信用管理部、物流管理部、法律部等 17 个部门。本部主要以经营、财务管理为主，但出于营销需要，担保人本部也经营钢材、矿产品、化工等领域的贸易业务。截至 2021 年末，公司拥有一级控股子公司 44 家，参股公司 103 家。

### （一）控股子公司

截至 2021 年末，公司拥有控股一级子公司 44 家，具体如下：

图表7.3：截至2021年末公司拥有的44家一级控股子公司情况表

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	多伦多	多伦多	贸易	100.00		投资设立
2	C&D (USA) INC.	芝加哥	芝加哥	贸易	100.00		投资设立
3	建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	新加坡	贸易	100.00		投资设立
4	昌富利（香港）贸易有限公司	香港	香港	贸易	100.00		同一控制下企业合并
5	厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
6	厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
7	厦门建发农产品有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
8	厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
9	厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
10	厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
11	厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	投资业务	100.00		投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
12	厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	信息技术	100.00		投资设立
13	天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产业	100.00		非同一控制下企业合并
14	厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	贸易		70.00	投资设立
15	恒裕通有限公司	香港	香港	贸易	100.00		投资设立
16	厦门建发恒远文化发展有限公司	厦门	厦门	文化投资	95.00	5.00	投资设立
17	厦门建益达有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
18	厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
19	厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	融资租赁	93.036	6.964	投资设立
20	厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
21	厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
22	福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	贸易	51.00		非同一控制下企业合并
23	厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并
24	厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
25	厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
26	厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	贸易	51.00		投资设立
27	厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
28	厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
29	厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
30	厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	金融服务	95.00	5.00	投资设立
31	厦门建发纸业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
32	建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流	95.00	5.00	投资设立
33	建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	97.50	2.50	投资设立
34	厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	95.00	5.00	投资设立
35	厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	贸易、批发零售	60.00	40.00	投资设立
36	厦门建发钢铁物流有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
37	厦门建发矿业资源有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
38	张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	张家港	贸易	90.00		投资设立
39	厦门金原融资担保有限公司	厦门	厦门	担保	95.00	5.00	同一控制下企业合并
40	厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
41	天津建发美锦能源有限公司	天津	天津	贸易	51.00		投资设立
42	厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
43	联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00		同一控制下企业合并
44	建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	54.654		同一控制下企业合并

重要子公司介绍：

### 1、建发（上海）有限公司（以下简称“上海建发”）

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

截至2019年12月31日，建发（上海）有限公司合并资产总额166.71亿元，股东权益合计32.51亿元；2019年营业收入1,059.66亿元，净利润4.88亿元。

截至2020年12月31日，建发（上海）有限公司合并资产总额208.05亿元，股东权益合计38.48亿元；2020年营业收入1,151.90亿元，净利润5.73亿元。

截至2021年12月31日，建发（上海）有限公司合并资产总额333.04亿元，股东权益合计51.66亿元；2021年营业收入2,202.37亿元，净利润12.57亿元。

### 2、厦门建发纸业有限公司（以下简称“建发纸业”）

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

截至2019年12月31日，建发纸业资产总额55.64亿元，股东权益合计12.05亿元；2019年营业收入303.34亿元，净利润1.24亿元。

截至2020年12月31日，建发纸业资产总额67.07亿元，股东权益合计14.35亿元；2020年营业收入360.51亿元，净利润2.36亿元。

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

### 3、厦门建发汽车有限公司（以下简称“建发汽车”）

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

截至2019年12月31日，建发汽车资产总额28.39亿元，股东权益合计10.47亿元；2019年营业收入115.16亿元，净利润2.00亿元。

截至2020年12月31日，建发汽车资产总额26.33亿元，股东权益合计12.37亿元；2020年营业收入107.03亿元，净利润2.16亿元。

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

#### **4、厦门建发物资有限公司（以下简称“建发物资”）**

建发物资成立于2005年，注册资本人民币3亿元。主要从事钢材内贸和进出口业务，系公司钢铁供应链主力运营商之一。

截至2019年12月31日，建发物资资产总额17.95亿元，股东权益合计3.50亿元；2019年营业收入89.55亿元，净利润0.11亿元。

截至2020年12月31日，建发物资资产总额18.26亿元，股东权益合计3.62亿元；2020年营业收入91.07亿元，净利润0.13亿元。

截至2021年12月31日，建发物资资产总额22.74亿元，股东权益合计5.90亿元；2021年营业收入124.17亿元，净利润0.28亿元。

#### **5、建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”）**

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

截至2019年12月31日，建发房产资产总额1,680.33亿元，股东权益合计369.72亿元；2019年营业收入320.73亿元，净利润48.03亿元。

截至2020年12月31日，建发房产资产总额2,359.56亿元，股东权益合计512.99亿元；2020年营业收入619.79亿元，净利润53.12亿元。

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

#### **6、联发集团有限公司**

联发集团成立于1983年，注册资本人民币21亿元，建发股份持有其94.72%的股权。联发集团主要经营范围为投资兴办独资、合资、合作及内联企业；房

地产开发、经营管理；经营进出口贸易、转口贸易、边境贸易，三来一补、商场管理及旅游业务等。联发集团拥有房地产开发一级资质。

截至2019年12月31日，联发集团资产总额836.74亿元，股东权益合计168.02亿元；2019年营业收入205.56亿元，净利润16.25亿元。

截至2020年12月31日，联发集团资产总额964.11亿元，股东权益合计202.50亿元；2020年营业收入239.04亿元，净利润11.30亿元。

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

#### **7、厦门建发物产有限公司（以下简称“建发物产”）**

建发物产成立于2011年6月，注册资本人民币3亿元，建发股份持有100%股份。主要从事批发、零售：饲料原料、油脂及油料作物、木材；经营各类商品和技术的进出口。

截至2019年12月31日，资产总额19.31亿元，股东权益合计1.03亿元。2019年营业收入115.09亿元，净利润0.11亿元。

截至2020年12月31日，资产总额52.03亿元，股东权益合计4.78亿元。2020年营业收入347.06亿元，净利润1.65亿元。

截至2021年12月31日，资产总额98.54亿元，股东权益合计8.06亿元。2021年营业收入710.95亿元，净利润3.35亿元。

#### **8、厦门建发金属有限公司（以下简称“建发金属”）**

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

截至2019年12月31日，建发金属资产总额29.56亿元，股东权益合计4.85亿元；2019年营业收入169.74亿元，净利润0.41亿元。

截至2020年12月31日，建发金属资产总额28.96亿元，股东权益合计5.42亿元；2020年营业收入225.15亿元，净利润0.57亿元。

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

#### **9、建发物流集团有限公司（以下简称“建发物流”）**

建发物流成立于2000年，注册资本人民币5亿元，主要业务范围涵盖了进出口物流的全过程，包括国际贸易代理、门到门运输、清关服务、保税货物国

际采购、中转及分拨、全天候24小时货物存储配送、流通加工、条形码管理以及分拣、打包、贴标和更换包装、舱单质押、货物保险、境内外库存管理、展览品运输、集装箱堆场服务等。

截至2019年12月31日，建发物流资产总额40.88亿元，股东权益9.63亿元，营业收入213.75亿元，净利润1.68亿元。

截至2020年12月31日，建发物流资产总额53.14亿元，股东权益10.94亿元，2020年营业收入248.41亿元，净利润1.31亿元。

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

## （二）参股公司

截至2021年末，担保人拥有主要参股公司103家，具体如下：

图表7.4：截至2021年末担保人拥有的103家主要参股公司情况表

序号	被投资企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
1	四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40		权益法
2	厦门现代码头有限公司	现代码头	厦门	厦门	码头建设经营及仓储	25	12.5	权益法
3	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	厦门	厦门	矿业投资及贸易	14		权益法
4	厦门涌联航运有限公司	涌联航运	厦门	厦门	货物运输	24		权益法
5	中电建国际贸易服务（福建）有限公司	中电建国际	厦门	厦门	贸易	25		权益法
6	商舟航空物流有限公司	商舟物流	厦门	厦门	货物运输	50.1		权益法
7	张家港恒运仓储有限公司	恒运仓储	张家港	张家港	仓储服务	20		权益法
8	普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	普洛斯基金	厦门	厦门	股权投资	9.93		权益法
9	厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	厦门	厦门	船舶制造安装修理	20		权益法
10	厦门东南智慧物流港有限公司	智慧物流港	厦门	厦门	港口装卸及仓储服务	20		权益法
11	和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	厦门	厦门	软件开发		40	权益法
12	京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	京嘉贺	厦门	厦门	设计服务		40	权益法
13	唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司	厦发佳源	唐山	唐山	金属材料加工及销		35	权益法



序号	被投资企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
					售			
14	厦门同顺供应链管理有限公司（同顺（厦门）食品供应链管理有限公司）	同顺供应链	厦门	厦门	贸易		30	权益法
15	北海源发生物科技有限公司	北海源发	北海	北海	农产品加工和销售		20	权益法
16	北京华电罗普特科技有限公司	华电罗普特	北京	北京	技术开发		30	权益法
17	华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	厦门	厦门	研究和试验发展		33.5	权益法
18	璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	上海	上海	电子商务		35	权益法
19	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	厦门	厦门	贸易		40	权益法
20	辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	上海	上海	贸易		40	权益法
21	厦门亚泰鑫贸易有限公司	亚泰鑫	厦门	厦门	贸易		49	权益法
22	厦门世纪唯酷信息科技有限公司	世纪唯酷	厦门	厦门	贸易		20	权益法
23	浙江明升户外用品有限公司	浙江明升	湖州	湖州	服装研发生产和销售		20	权益法
24	厦门卡行天下供应链管理有限公司	卡行天下	厦门	厦门	货物运输		25	权益法
25	杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	杭州	杭州	房地产业		30	权益法
26	福建厦门高铁综合开发有限公司	福建厦门高铁	厦门	厦门	房地产业		30	权益法
27	南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	南京	南京	房地产业		49	权益法
28	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒	南平	南平	房地产业		45	权益法
29	上海众承房地产开发有限公司	上海众承	上海	上海	房地产业		37.5	权益法
30	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）	利盛中泰	漳州	厦门	房地产业		25	权益法
31	杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）	杭州致烁	杭州	杭州	房地产业		26	权益法
32	南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	南平	南平	物业管理		49	权益法
33	张家港市和玺物业服务服务有限公司	张家港和玺	张家港	张家港	物业管理		49	权益法
34	福州新投怡家园物业管理有限公司	福州新投怡	福州	福州	物业管理		49	权益法
35	杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	杭州	杭州	房地产业		49	权益法
36	张家港众合房地产开发有限公司	张家港众合	张家港	张家港	房地产业		25	权益法
37	南京德建置业有限公司	南京德建	南京	南京	房地产业		49	权益法
38	苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	苏州	苏州	房地产业		40	权益法
39	杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	杭州星汀	杭州	杭州	房地产业		17	权益法
40	连江融建房地产开发有限公司	连江融建	连江	连江	房地产业		32.5	权益法
41	长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	长沙	长沙	房地产业		49	权益法

序号	被投资企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
42	苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	苏州	苏州	房地产业		33.3	权益法
43	盐城建悦房地产开发有限公司（含盐城兆瑞房地产开发有限公司）	盐城建悦	盐城	盐城	房地产业		49	权益法
44	无锡兆融城市建设发展有限公司（含无锡兆惠房地产开发有限公司）	无锡兆融	无锡	无锡	房地产业		51	权益法
45	福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	福州	福州	房地产业		33	权益法
46	莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	莆田	莆田	房地产业		40	权益法
47	泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	泉州兆京	泉州	泉州	房地产业		49	权益法
48	九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	九阳	九阳	房地产业		49	权益法
49	龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	龙岩	龙岩	房地产业		30	权益法
50	J-Bridge Investment Co.,Ltd.	J-BCo.,Ltd	BVI	BVI	投资管理		50	权益法
51	南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	南京	南京	房地产业		40	权益法
52	武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	武汉	武汉	房地产业		49	权益法
53	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）	厦门益武地	厦门	厦门	房地产业		49	权益法
54	武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	南平	南平	房地产业		50	权益法
55	宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	宁德	宁德	房地产业		50	权益法
56	长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	长沙	长沙	房地产业		49	权益法
57	无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	无锡	无锡	房地产业		49	权益法
58	中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	长沙	长沙	房地产业		49	权益法
59	长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	长沙楚茂	长沙	长沙	房地产业		49	权益法
60	长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	长沙天海易	长沙	厦门	房地产业		49	权益法
61	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）	厦门兆特	厦门	厦门	房地产业		49.5	权益法
62	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）	上海铎铷	上海	上海	房地产业		49	权益法
63	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）	温州兆发恒	温州	温州	房地产业		33	权益法
64	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）	温州兆顺	温州	温州	房地产业		33	权益法
65	台州兆裕恒企业管理有限公司	台州兆裕	台州	台州	房地产业		35	权益法

序号	被投资企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
	（含台州兆裕房地产有限公司）	恒						
66	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）	义乌兆华	义乌	义乌	房地产业		33	权益法
67	南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	南昌悦佰	南昌	南昌	房地产业		49	权益法
68	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）	无锡建源	无锡	无锡	房地产业		42	权益法
69	福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	福州	福州	房地产业		49	权益法
70	莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇	莆田	莆田	装修装饰		40	权益法
71	宏发科技股份有限公司	宏发科技	厦门	厦门	生产和销售电子元器件		4.91	权益法
72	重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	重庆	重庆	房地产业		30	权益法
73	厦门华联电子股份有限公司	华联电子	厦门	厦门	LED、遥控器生产		34.49	权益法
74	厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	厦门联宏泰	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询		40	权益法
75	厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	厦门	厦门	装修业		25	权益法
76	厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	厦门	厦门	投资管理		30	权益法
77	南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	南昌	南昌	房地产业		30	权益法
78	厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	厦门	厦门	房地产业		49	权益法
79	厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	厦门	厦门	房地产业		25	权益法
80	赣州航城置业有限公司	赣州航城	赣州	赣州	房地产业		49	权益法
81	南昌建美房地产有限公司	南昌建美	南昌	南昌	房地产业		21	权益法
82	厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	厦门	厦门	企业管理、咨询		49	权益法
83	赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	赣州	赣州	房地产业		50	权益法
84	厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	厦门	厦门	房地产经营、物业管理		60	权益法
85	广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	南宁	南宁	房地产业		30	权益法
86	南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	南宁	南宁	房地产开发		24.5	权益法
87	南昌联碧旅置业有限公司（含九江联碧旅业房地产开发有限公司）	南昌联碧旅	南昌	南昌	房地产开发		40	权益法
88	莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	莆田	莆田	房地产业		33.4	权益法
89	苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	苏州	苏州	房地产业		16.5	权益法

序号	被投资企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
						直接	间接	
90	临桂碧桂园房地产开发有限公司	临桂碧桂园	桂林	桂林	房地产业		40	权益法
91	安徽璟德房地产开发有限公司（含福建东南花都置业有限公司）	安徽璟德	安徽	安徽	房地产业		37.25	权益法
92	厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	厦门弘盛联发	厦门	厦门	投资管理		33.33	权益法
93	镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	镇江扬启	镇江	镇江	房地产业		34	权益法
94	同联科（福建）科技有限公司	同联科	厦门	厦门	信息系统集成服务；软件开发		50	权益法
95	厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	厦门	厦门	组织文化艺术交流活动；艺术品代理等		40	权益法
96	重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	重庆	重庆	房地产业		50	权益法
97	厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	厦门华登小贷	厦门	厦门	小额贷款服务		10	权益法
98	南昌联高置业有限公司（含南昌联交科、南昌联万）	南昌联高	南昌	南昌	房地产开发		52	权益法
99	厦门市荣虹置业有限公司	厦门荣虹	厦门	厦门	房地产开发		49	权益法
100	南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	南京	南京	房地产开发		33	权益法
101	南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	南京	南京	房地产开发		25	权益法
102	徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	徐州	徐州	房地产开发		33	权益法
103	上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	上海	上海	房地产开发		30	权益法

注：公司持有连江融建、宁德嘉行、武夷山嘉恒、无锡建源、利盛中泰、J-BCo.,Ltd、赣州碧联、联发天地园区、同联科、重庆金江联等公司 50%以上（含 50%）的股权，根据被投资单位章程规定，公司对被投资单位不具有控制权，具有重大影响。

担保人主要参股公司介绍：

### 1、宏发科技股份有限公司（以下简称“宏发股份”）

宏发科技股份有限公司（股票代码 600885.SH）成立于 1990 年 12 月。截至 2019 年末，宏发股份股本为 74,476.16 万元，其中，联发集团持有 11.65% 股权。公司主要从事继电器行业。

截至 2019 年，宏发股份资产总额 101.97 亿元，股东权益合计 65.91 亿元；2019 年营业收入 70.81 亿元，净利润 9.64 亿元。

截至 2020 年，宏发股份资产总额 108.43 亿元，股东权益合计 74.00 亿元；2020 年营业收入 78.19 亿元，净利润 11.29 亿元。

截至 2021 年，宏发股份资产总额 136.00 亿元，股东权益合计 66.59 亿元；2021 年营业收入 100.22 亿元，净利润 10.57 亿元。

## 2、四川永丰浆纸股份有限公司（以下简称“四川永丰浆纸”）

四川永丰浆纸股份有限公司成立于 2006 年 10 月。截至 2018 年末四川永丰浆纸注册资本为 2.85 亿元，其中建发股份持有 40% 的股权。四川永丰浆纸主要从事竹浆、木浆等纸浆制品的生产和销售。

截至 2019 年 12 月 31 日，四川永丰浆纸资产总额 29.17 亿元，股东权益合计 8.46 亿元；2019 年营业收入 18.13 亿元，净利润 0.55 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，四川永丰浆纸资产总额 25.44 亿元，股东权益合计 7.22 亿元；2020 年营业收入 13.99 亿元，净利润-1.23 亿元。

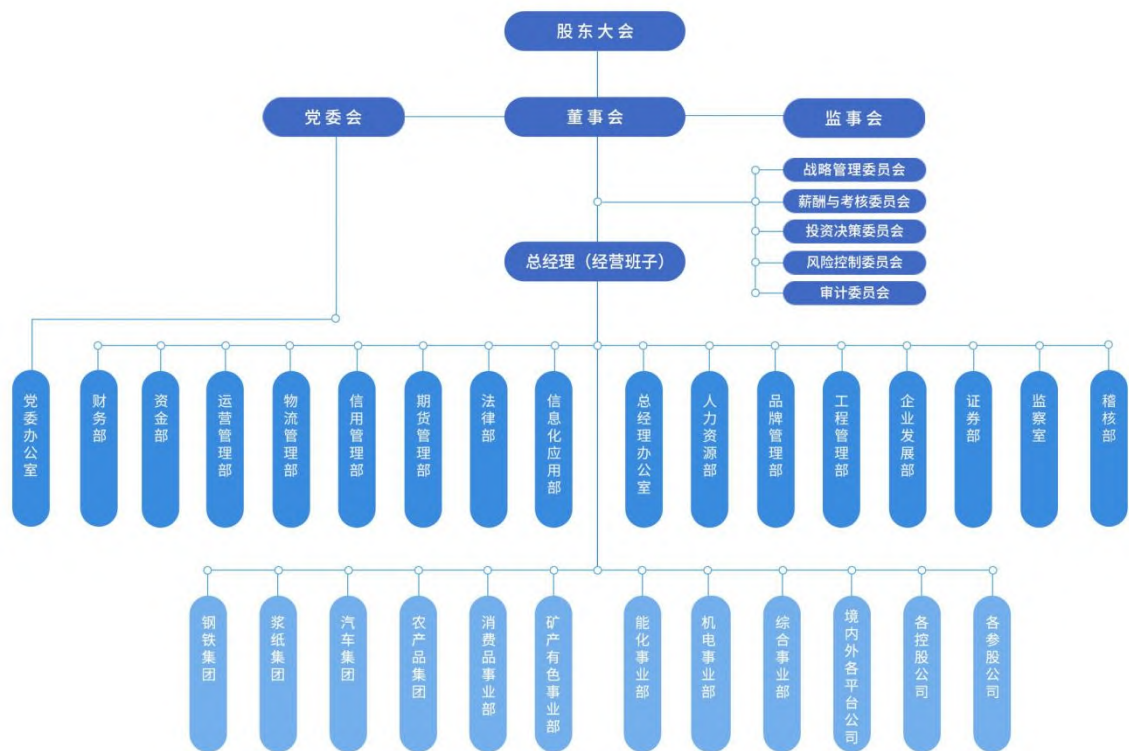
截至 2021 年 12 月 31 日，四川永丰浆纸资产总额 26.82 亿元，股东权益合计 9.41 亿元；2021 年营业收入 19.69 亿元，净利润 2.18 亿元。

## 六、公司治理情况

### （一）组织结构

公司总部设有十七个职能部门，分别是党委办公室、总经理办公室、财务部、人力资源部、资金部、投资部、证券部、运营管理部、物流管理部、信用管理部、稽核部、法律事务部、信息化应用部、工程管理部、品牌管理部、期货管理部、监察室。担保人治理架构及组织结构如图所示：

图表 7.5：担保人组织结构图



## （二）治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》等法律法规制订了《厦门建发股份有限公司章程》（以下简称“章程”），并设立了股东大会、董事会及监事会，完善了现代企业法人治理结构，相关事项按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》进行。股东大会是公司的最高权力机构；董事会是公司的执行机构；监事会是公司的监督机构。

### 1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的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）审议批准监事会报告；
- （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；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，其中至少包括 3 名独立董事。董事会设董事长 1 人，可设 1 至 2 名副董事长。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。公司副董事长协助董事长工作，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务公司有两位或两位以上副董事长的，由半数以上董事共同推举的副董事长履行职务)；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (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、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 制订公司的基本管理制度；

(12) 制订公司章程的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(16) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成，监事会设主席 1 人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工民主选举产生。监事会每 6 个月至少召开一次会议，监事可以提议召开临时监事会会议。监事会行使下列职权：

(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

(2) 检查公司财务；

(3) 对董事、总经理、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、总经理、高级管理人员提出罢免的建议；

(4) 当董事、总经理、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、总经理、高级管理人员予以纠正；

(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

(6) 向股东大会提出提案；

(7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；



（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

#### **4、高级管理人员**

公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司副总经理由总经理提名，董事会任命。副总经理协助总经理工作，经总经理授权可以行使部分总经理的职权。在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。总经理对董事会负责，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，并向董事会报告工作；

（2）组织实施董事会决议、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）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

#### **（三）公司机构设置**

##### **1、党委办公室**

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

##### **2、总经理办公室**

执行并促进公司行政管理制度的完善，督导所属公司行政管理制度建设与执行；负责公司有关文件的起草、审核及制发；公司文件及来往公文管理；负责公司印章管理及所属公司印章使用情况稽查；组织收集及编写公司内部信息，审核内部网发布的文件与信息，更新与维护公司网络新闻中心信息；公司相关固定资产（房产）及库存物资的管理及处置；负责公司办公场所日常管理及后

勤保障工作；公司重要会议与重大活动的组织与安排；协调公司与相关政府部门之间的关系；完成公司领导交办的其他工作。

### **3、财务部**

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

### **4、人力资源部**

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

### **5、资金部**

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

公共关系；培训指导公司资金管理人员；完成公司领导交办的其他工作。

## **6、企业发展部**

对拟投资项目进行行业分析、可行性研究、方案设计等投前分析研究工作。进行投资事务商业谈判，推进对外投资事务。

对已投项目开展股权管理工作，进行项目投后运营等评价，根据项目运营情况适时提出退出建议。

根据公司战略规划制定相应的投资战略及实施路径，定期对公司战略规划进行评价，根据内外部情况变化提出相应修改建议。

## **7、证券部**

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

## **8、运营管理部**

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

## **9、物流管理部**

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

流信息，为公司领导提供决策资讯；完成公司领导交办的其他工作。

#### **10、信用管理部**

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

#### **11、稽核部**

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

#### **12、法律事务部**

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

#### **13、信息化应用部**

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

#### **14、工程管理部**

促进工程建设项目管理制度和工程项目招标管理制度的完善；负责工程项目的前期策划；办理工程项目建设前期手续；对工程项目建设过程的质量、进度、合同、安全控制等进行监督管理，并协助组织工程项目竣工验收；审核、

监督工程项目建设资金的支付；审核工程项目结算；工程竣工资料的整理、归档及产权证的办理工作；工程建设项目的招标组织、管理及建档工作；督导所属公司执行工程建设项目管理制度和工程项目招标管理制度。

### **15、品牌管理部**

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

### **16、期货管理部**

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

### **17、监察室**

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

## **（四）公司内部控制制度**

### **1、组织管理和决策制度**

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

### **2、内部财务管理制度**

公司为加强企业财务管理，维护投资者的合法权益，促进资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、两则两制及分行业财务制度以及有关财经法规和上级主管部门的有关规定，结合公司经营特点制定了《财务管理规定》，

总部及所属控股企业财务活动必须统一遵循该制度，有效规范了全系统的财务管理工作，健全了企业的内部控制机制。

### **3、财务预算管理制度**

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

### **4、资金管理制度**

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

### **5、融资管理制度**

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

### **6、审计监管制度**

公司设立内部审计机构，制定了《内部稽核管理规定》，并配备四名专职内审人员，独立开展审计监督，负责对本公司及控股子公司的经营管理、财务状况等情况进行审计与监督，对其内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估与提出修订或完善意见。

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

#### **7、应收账款管理制度**

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

#### **8、重大投资决策管理制度**

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

#### **9、重大财务决策管理制度**

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

#### **10、人事管理制度**

公司制定了《人力资源管理规定》、《风险金管理办法》、《奖惩管理规定》、《年金制度》等一系列人力资源管理和绩效考评管理办法，明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、干部聘任标准、职工培训和再教育措施，

形成了以人为本、科学高效、奖惩分明、适度、有效激励的人力资源开发和绩效考评管理体系，并根据每年的形势变化及内在因素变化不断进行调整，提高公司人力资源质量。此外，公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定公司高级管理人员的绩效考核和年度薪酬方案。

### **11、担保管理制度**

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

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

### **12、关联交易管理制度**

在关联交易方面，公司按照《上海证券交易所股票上市规则》第十章的规定及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引执行》，规范关联交易行为和交易权限。关联交易总额低于 300 万元且低于公司最近经审计净资产值的 0.5% 的，由公司总经理办公会议批准后实施；关联交易总额在 300 万至 3,000 万之间或占公司最近经审计净资产值的 0.5% 至 5% 之间的，由公司董事会决议通过后实施；关联交易总额高于 3,000 万元且占公司最近经审计净资产值的 5% 以上的，须由董事会做出决议，并提请股东大会审议通过后执行。对所有关联交易业务均签订关联交易合同，并严格按照合同执行。

### **13、信息披露管理制度**

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



或者没有相关规定，但公司董事会认为该事件可能对公司股票交易价格产生较大影响的，公司可自愿披露。

#### **14、对子公司的管控制度**

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

公司建立了公司层面财务控制、经营单位财务控制、会计人员财务控制的分层管理体制，能够对子公司进行有效的财务管理。各下属子公司设置财务部实行独立核算，统一执行《企业会计准则》，并按建发股份的《财务管理规定》进行核算。各子公司的会计核算工作由建发股份财务部负责指导和监督。各子公司在每月 8 日前向建发股份财务部报送上月的经营结果，并按财务报告管理中规定的时间报送财务报告。各子公司的经营预算及其他考核指标由各自董事会审定，专项决策预算由建发股份董事会审定。财务部门对各家子公司的预算执行情况进行逐月分析。公司对子公司的主要财务控制指标实行限额管理，具体包括存货及订货量限额管理、营运资源管理、信用限额管理等内容。以信用限额管理为例，子公司的信用额度由公司风险控制委员会或信用管理部审批。

#### **15、衍生品管理制度**

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

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

#### **16、突发事件应急管理制度**

担保人制订了突发事件应急管理制度，在制度中对突发事件的应对方式进行了规定。担保人在制度中约定，董事会设董事长一名，副董事长两名。董事

长职权包括在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和股东大会报告。副董事长协助董事长工作，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事或者监事会，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内，召集和主持董事会会议。

担保人在原有《信息披露管理制度》重大事件的范围中增加“公司涉嫌违法违规被有权机构调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪等被有权机关调查或者采取强制措施”。当担保人发生可能对公司证券及其衍生品交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，担保人应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

担保人的突发事件应急预案为发生突发事件后，应该及时向投资者披露信息，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。同时，也可以通过申请证券暂停交易等技术性手段，从而减少证券内幕交易行为的产生。

### **17、资金运营内控制度**

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

### **18、短期资金应急调度预案**

在资金应急调度方面，公司按《资金运用管理制度》操作，资金权限由公司资金部统一管理调度，如出现应急情况下，各子公司都会服从总部的资金安排并进行相应处理。担保人保持充足的自有资金满足短期资金的调度需求，专人负责债务到期提前调度资金等事宜。公司资金调度顺序优先于对子公司的内部借贷和对固定资产及股权的投资，同时公司获得多家银行的大额授信，为短期资金调度打下了扎实基础。

### **19、外汇业务管理制度**

对于外汇业务，担保人制定了专门的外汇业务管理制度。远期结售汇、外

币掉期、期权由分管财务的副总经理审批；其它外汇交易经分管财务的副总经理审核后报董事长审批。特殊业务模式下的外币负债和外汇交易报公司总经理审批。

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

## 七、董事会、监事会、高级管理人员和员工情况

### （一）公司董事会、监事会及高级管理人员组成情况

#### 1、董事会成员

截至2021年末，公司董事会共有9名董事，其中独立董事3名：

图表7.6：截至2021年末公司董事情况表

姓名	现任职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
郑永达	董事长	男	50	2020/4/23
黄文洲	副董事长	男	57	2014/5/23
王沁	董事	男	58	2019/5/24
叶衍榴	董事	女	49	2016/5/24
林茂	董事、总经理	男	53	2016/5/24
陈东旭	董事、副总经理	男	51	2013/5/23
戴亦一	独立董事	男	54	2016/5/24
林涛	独立董事	男	50	2019/5/24
陈守德	独立董事	男	45	2019/5/24

#### 2、监事会成员

截至2021年末，公司监事会有3名监事：

图表7.7：截至2021年末公司监事情况表

姓名	现任职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
林芳	监事会主席	女	52	2016/5/24
邹少荣	监事	男	45	2016/5/24
李智	职工监事	男	40	2019/5/24

#### 3、公司高级管理人员

截至2021年末，公司有高级管理人员6名：

图表7.8：截至2021年末公司高级管理人员情况表

姓名	现任职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
林茂	董事、总经理	男	53	2016/5/24
陈东旭	董事、副总经理	男	51	2013/5/23

姓名	现任职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
王志兵	副总经理	男	53	2013/5/23
江桂芝	副总经理、董事会秘书	女	50	2016/7/18
赖衍达	副总经理	男	59	2010/5/21
许加纳	副总经理、财务总监	男	43	2017/1/12

公司对董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

## （二）公司董事会成员、监事会及高级管理人员简历

### 1、担保人董事简历

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

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

**王沁**，男，1963年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。历任厦门市人民政府驻京办党组书记、主任，厦门市工商联党组书记、第一副主席等职。

**叶衍榴**，女，1972年出生，大学本科学历，学士学位，公司律师，现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副经理、总经理、厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、厦门建发股份有限公司监事会主席等职。

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

**陈东旭**，男，1970年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，助理经济师。

现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理，厦门建发集团有限公司董事等职。历任厦门建发汽车有限公司总经理等职。现任本公司党委委员、董事、副总经理、建发集团董事。

**戴亦一**，男，1967年出生，经济学博士。曾任厦门大学EMBA中心主任、管理学院副院长。现任厦门大学管理学院经济学与金融学教授、博士生导师，厦门大学金圆研究院理事长，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、福建七匹狼实业股份有限公司独立董事。

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

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

## 2、担保人监事简历

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

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

**李智**，男，1981年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级会计师。2004年入职厦门建发股份有限公司财务部，现任厦门建发股份有限公司职工监事、期货管理部总经理。历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、期货管理部副总经理等职。

## 3、担保人高级管理人员简历

**郑永达**，具体简历参见“董事简历”。

**林茂**，具体简历参见“董事简历”。

**赖衍达**，男，1962年出生，中共党员，本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理。历任厦门建发集团有限公司财务部副经理、厦门建发股份有限公司财务部总经理、财务总监等职。

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

**王志兵**，男，1968年出生，中共党员，大专学历，助理工程师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、副总经理，历任厦门建发股份有限公司贸易管理部副经理、贸易管理部总经理、贸易管理总监等职。

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

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

### （三）员工构成情况

截至2021年末，担保人在职员工26,761人，中专及以下学历5,888人、大专学历6,958人、本科12,577人、研究生（含博士）1,338人，分别占22%、26%、47%、5%；按专业构成来看，技术人员、财务人员、行政人员、管理人员、业务人员分别占19%、3%、3%、6%、70%。

#### 1、专业构成情况

图表7.9：公司员工专业构成情况表

单位：人、%

专业构成类别	人数	占比
技术人员	4,977	18.60
财务人员	892	3.33
行政人员	752	2.81
管理人员	1,493	5.58
业务人员	18,647	69.68
合计	26,761	100.00

#### 2、教育程度情况

图表7.10：公司员工教育程度情况表

单位：人、%

教育程度类别	人数	占比
研究生	1,338	5.00
本科	12,577	47.00
大专	6,958	26.00
其他	5,888	22.00
合计	26,761	100.00

## 八、担保人业务情况

### （一）经营范围

公司的经营范围为：酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；其他散装食品批发；第二、三类医疗器械批发；酒、饮料及茶叶零售；其他车辆零售；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金现货销售；白银销售。

### （二）业务情况

公司是一家以供应链运营和房地产开发为主业的现代服务型企业。

公司的供应链运营业务致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、

浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等供应链服务。

公司的房地产开发业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。公司的房地产开发业务主要包括：住宅地产开发、商业地产开发、土地一级开发、工程代建、物业租赁和物业管理等。公司开展房地产业务已有数十年历史，项目区域已由厦门扩展至全国30多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、杭州、福州、上海、重庆、鄂州、莆田、成都、南京、苏州、漳州、天津、长沙、广州、无锡等城市，项目布局合理。

**图表7.11：担保人2019-2021年营业收入、成本、毛利润、毛利率情况**

单位：亿元、%

项目	2019年		2020年		2021年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>3,372.39</b>	<b>100.00</b>	<b>4,329.49</b>	<b>100.00</b>	<b>7,078.44</b>	<b>100.00</b>
供应链运营业务	2,870.44	85.12	3,505.34	80.96	6,115.39	86.39
房地产业务	459.14	13.61	824.15	19.04	963.05	13.61
其他业务	42.81	1.27	-	-	-	-
<b>营业成本</b>	<b>3,151.79</b>	<b>100.00</b>	<b>4,094.13</b>	<b>100.00</b>	<b>6,825.85</b>	<b>100.00</b>
供应链运营业务	2,795.42	88.69	3,442.14	84.08	6,024.15	88.25
房地产业务	327.39	10.39	651.99	15.92	801.69	11.74
其他业务	28.98	0.92	-	-	-	-
<b>毛利润</b>	<b>220.60</b>	<b>100.00</b>	<b>235.37</b>	<b>100.00</b>	<b>252.59</b>	<b>100.00</b>
<b>供应链运营业务</b>	<b>75.02</b>	<b>34.01</b>	<b>63.20</b>	<b>26.85</b>	<b>91.24</b>	<b>36.12</b>
房地产业务	131.74	59.72	172.17	73.15	161.36	63.88
其他业务	13.83	6.27	-	-	-	-
<b>毛利率</b>		<b>6.54</b>		<b>5.44</b>		<b>3.57</b>
供应链运营业务		2.61		1.80		1.49
房地产业务		28.69		20.89		16.76
其他业务		32.31		-		-

2019年公司实现营业收入 3,372.39 亿元，其中供应链运营业务收入 2,870.44 亿元，房地产开发及物业租赁业务收入 459.14 亿元。

2020年公司实现营业收入 4,329.49 亿元，其中供应链运营业务收入 3,505.34 亿元，房地产开发及物业租赁业务收入 824.15 亿元。

2021年公司实现营业收入 7,078.44 亿元，其中供应链运营业务收入 6,115.39 亿元，房地产开发及物业租赁业务收入 963.05 亿元。

### （三）主要业务板块

#### 1、供应链运营业务

建发股份自成立之初即以贸易为核心业务，目前是福建省最大的贸易类企



业。近年来，公司已逐步完成由普通贸易商向现代供应链运营商的转型。公司在供应链运营领域的贸易额、贸易产品种类、营销网络覆盖面、经营模式创新能力、风险掌控能力在福建省乃至全国都处于行业领先地位。公司进出口贸易额连续多年位居中国外贸500强前列和福建省第三产业300大企业中国进出口业类别首位。

### **（1）供应链经营模式**

公司近年来推进“向供应链运营商进行转型”的战略部署。2015年以来公司在业务方面继续大力推进专业化战略、公司化战略、走出去战略和供应链服务战略的“四大战略”的实施；在管理方面扎实推进风控体系、信息化、薪酬绩效考核体系、人才梯队和企业文化的“五大建设”。各经营单位围绕“四大战略”和“五大建设”，依托专业、规模、渠道和资金等优势，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，成为集贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划为一体的供应链运营商。公司目前与世界一百多个国家和地区建立了贸易往来，与数千家国内、外客户保持着长期稳定的业务关系。

公司供应链板块经营模式主要分为自营和代理模式。其中，自营模式是公司通过已经形成的较为稳定的经营模式和供销链条基础上，利用自身积累的经营网络向上游资源控货，对下游锁定终端客户，以销订购并分别与上下游签订购销合同的交易模式，自营模式业务70%以上基本无敞口；代理模式主要是受客户委托交易的同时为客户提供物流仓储、金融、信息等一系列增值服务，并收取增值服务费的行为。

### **（2）供应链业务盈利模式**

担保人盈利模式为依托专业、规模、渠道和资金等优势，持续推进供应链运营的深度和广度，立足优势领域，做精纵向，拓展横向，逐步形成上控资源、下控渠道，中间提供物流、金融、信息等增值服务的经营模式，通过向客户提供贸易结算、第三方物流、金融服务、信息服务和方案策划等服务的基础上收取合理的增值服务费（均体现在货物价差中），实现公司经营利润。

### **（3）会计处理**

担保人供应链板块收入处理以总额法为主，极少数纯代理业务采用净额法。

主要会计处理模式为销售开票后确认收入，设置主营业务收入科目用于核算，同时结转成本计入主营业务成本科目，另设置其他业务收入和其他业务成本科目核算非主营产品或服务。经营过程中相关费用分别计入财务费用、管理费用、销售费用等科目。产品采购过程中设置库存商品、在途商品等科目核算存货。纯代理业务仅将代理费计入主营业务收入。

#### **（4）供应链渠道管理模式**

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

公司根据自身经营所需开发了企业及产品资源计划系统（ERP），搭建了物流、资金流和信息流“三流合一”的管控平台，为全国各地贸易分销机构提供从原材料及零部件采购、运输、储存、成品分销直至送达最终客户的“一站式”供应链服务，公司现已成为我国综合实力最强的供应链运营商之一。

#### **（5）供应链结算模式**

##### **1) 国际贸易结算模式：**

进口方面，公司自营业务以远期国际信用证和T/T结算为主；代理业务以验货付款为主，少量采用带款提货和预付款。

出口方面，货物出运后公司从运输公司处取得提单，根据签订出口合同时规定的付款条款向客户交单议付。公司规定出口贸易应优先使用信用证付款方式，可以根据客户资信及所在地区有选择的使用D/P交单议付支付方式，谨慎使用O/A（先放货后付款）的支付方式，降低收汇风险。公司按客户的资信状况确定各个客户的信用等级及允许的销售、赊销额度，对赊销业务一律投保出口信用险。

##### **2) 国内贸易结算模式：**

上游采购方面，公司每季度与大型工厂签订总的框架协议，每次订货以市场价格为准，一般采用开立远期国内信用证及银行承兑汇票支付大型工厂货款。

下游销售方面，公司对销售商进行等级分类，付款及时的优质客户以月结的结算方式，而资质一般的客户必须以现金或银行承兑汇票结算。

#### **（6）供应链运营业务具体经营情况**

公司供应链运营业务主要包含国际贸易业务、国内贸易业务和物流业务三类。

**图表7.12：担保人2019-2021年供应链运营业务情况表**

单位：亿元、%

类型	2019 年度		2020 年度		2021 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
国际贸易	1,093.89	38.06	1,455.60	41.53	2,482.80	40.60
国内贸易	1,773.88	61.71	2,041.65	58.24	3,621.47	59.22
物流	6.71	0.23	8.09	0.23	11.12	0.18
<b>合计</b>	<b>2,874.48</b>	<b>100.00</b>	<b>3,505.34</b>	<b>100.00</b>	<b>6,115.39</b>	<b>100.00</b>

国际贸易方面，担保人业务遍布全球，主要分布于北美洲、东南亚、非洲等地区。主要的进口产品类别为轻纺、矿产、化工、农产品等，而出口方面则主要是轻纺、矿产产品。公司外贸板块进出口业务目前以代理为主。公司于2009年开始成为中国最大的玉米、酒糟粕进口商之一，近年来玉米、酒糟粕贸易量保持30万吨以上的贸易量，多年居全国前列。公司是国内重要的服装出口商之一，服装鞋帽出口业务近年来受到贸易摩擦和汇率升值等不利因素的冲击，但福建省是我国传统的服装鞋帽加工生产基地，在生产上具有规模技术的优势，保持着较好的市场竞争力，未来发展前景仍然看好。公司遵循款到发货的出口贸易原则，对出口贸易的外汇收入进行汇率锁定，一定程度上降低了人民币汇率波动风险。

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

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

公司供应链业务经营的产品主要包括：冶金原材料、农林产品两个核心产品，以及化工品、能源产品、轻纺产品、汽车、食品、物流等其他产品。其中

冶金原材料主要包括矿产品、钢铁等金属材料，农林产品主要包括纸浆纸张和农产品。随着公司业务的发展，公司供应链各主要业务近年来陆续转移至相关子公司，但出于营销的需要，建发股份本部也经营钢材、矿产品、化工等领域的贸易业务。

担保人通过对客户授信的形式进行赊销，账期一般在60-90天以内。

**图表 7.13：截至 2021 年底公司供应链业务主要经营子公司情况**

单位：亿元、%

公司名称	持股比例	注册资本	资产总额	所有者权益	当年营业收入	当年净利润	主要经营业务
上海建发	100.00	3.00	333.04	51.66	2,202.37	12.57	建发股份设立的异地平台公司之一，从事自营和代理各类商品和技术的进出口业务
建发金属	100.00	7.00	57.55	10.35	379.35	0.90	钢铁供应链运营
建发物资	100.00	5.00	22.74	5.90	124.17	0.28	钢铁内贸和进出口业务，系公司钢铁供应链主力运营商之一
建发纸业	100.00	5.00	113.94	20.78	570.10	5.20	专业经营纸张、纸浆、板材、木片、废纸和纸制品贸易业务，围绕林浆纸产业链
建发汽车	100.00	3.00	41.30	15.26	119.54	2.86	从事汽车销售与服务
建发物流	100.00	5.00	50.86	12.97	328.03	2.03	进出口物流，包括国际贸易代理、门到门运输、清关服务、保税货物国际采购等

**图表 7.14：2019-2021 年公司供应链运营业务主要子板块产品收入情况**

单位：亿元，%

产品	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
冶金原材料	1,720.07	59.92	1,978.57	56.44	3,655.25	59.77
农林产品	578.89	20.17	951.37	27.14	1,574.93	25.75
其他产品	571.48	19.91	575.40	16.42	885.21	14.48
<b>合计</b>	<b>2,870.44</b>	<b>100.00</b>	<b>3,505.34</b>	<b>100.00</b>	<b>6115.39</b>	<b>100.00</b>

备注：冶金原材料主要包括钢铁、矿产品；农林产品主要包括纸浆纸张、木材和农产品。

### A、冶金原材料

担保人的冶金原材料供应链运营业务主要包括钢铁、矿产品等金属材料。

#### a、钢材

公司钢材板块运营主体主要以下属子公司建发金属和建发物资为主，建发股份本部、上海建发等公司为辅。建发金属系首钢、津西钢铁最大战略合作伙

伴，建发物资系山东钢铁集团有限公司和本钢集团有限公司等多家大型钢厂战略合作伙伴。由于公司近年来注重掌握优势钢厂资源、前期深耕市场，拥有大量的销售渠道，特别是终端比例逐年提高。全国重点区域布点，销售网点逐年增加，销售收入稳步增长。

公司目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条。上游供应商主要是国有大中型上市钢厂和大型民营钢厂，包括本钢、柳钢、鞍钢等。下游销售对象主要分布在华东、华南、华北、山东地区，主要类型是中小贸易商和终端用户或工厂，其中钢材最终用户约占30%。公司采取的是100%的代理模式。公司和上下游客户基本采用年度协议形式，且钢厂的资源均为公司所有。

合作模式是：公司与钢厂签订全年供货协议后，公司和客户签订年度购销协议，将钢厂货物锁定下家客户，收取下家一定的年度保证金；每月与客户签订代理合同后，收取客户15-20%的保证金，锁定价格风险和销售数量。客户在所采购的钢材到货后，根据自身需求在合同规定的时间内向公司付款提货。结算价格是在钢厂出厂价格的基础上加上相关费用等，公司可以确保稳定的利润来源。

传统贸易模式下，贸易商赚取的只是钢材价格买卖的差额，在行情不好的情况下承担了较大的价格风险，且一般无自有仓库和物流公司，承担的货权风险也较大。而公司在目前的供应链模式下，向广大中小客户提供的是钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列服务，在为客户提供各项增值服务的情况下，赚取比传统贸易模式更多的利润，实现了钢厂、客户、公司的多赢局面。而且公司向客户收取了年度及月份保证金，故市场跌价风险极小；整个物流环节均由建发物流控货，所有存放钢材的仓库均有建发股份物管部严格审核，并签署相应仓储保管合同，故货权风险亦小，目前未出现存货及仓单抵质押的情况。钢材采购及供应属于公司大宗贸易之一，其采购及库存直接由公司贸易风险控制委员会裁定，进一步降低了钢铁业务的经营风险。总之，供应链模式下，公司的利润来源稳定，各种风险较低。

公司主营钢材内贸代理，目前公司正逐步扩大进出口业务。公司钢贸业务经营规范，不存在仓单重复质押以及涉及信用证的恶意融资行为。

在钢材贸易板块的风险控制上，公司采取严格供应商及第三方物流准入制度等措施。2012年9月，因天津外运不能交付仓储的1.04万吨钢材货物，担保人

向厦门市中级人民法院（简称“厦门中院”）提起诉讼，请求解除合同，并要求天津外运赔偿建发股份仓储货物损失人民币4,329万元及支付建发股份为本案而支付的律师费及差旅费等，并申请诉讼保全。

经两审终审，法院判定天津外运应赔偿建发股份仓储货物损失人民币3,905万元及利息损失（以3,905万元为本金，按中国人民银行同期贷款利率计算，自2013年1月6日起至本判决确定的还款日止）、运费损失3.2万元和律师费31.76万元。

因天津外运未付款，建发股份已向厦门中院申请强制执行，已执行回款人民币1,844,568.96元，所保全两处房产（面积共计3,567.90平方米）待评估拍卖。

截至本募集说明书签署日，天津外运诉讼已和解结案，一经法律程序皆已执行完毕。除该笔诉讼之外，公司钢材板块业务没有其他诉讼情况。

## **b、矿产品**

矿产品板块运营主体以下属子公司和建发股份本部为主，主业方向为铁矿和煤炭。

公司已经经营铁矿石业务多年，拥有丰富的市场经验和资源渠道，与巴西、澳洲、南非、智利、印度等国知名大矿山保持良好的长期合作关系。矿产品业务的采购以指数定价或一口价方式定价，指数定价指的是以普氏指数平均价作为定价基础，一口价即双方签订合同时就将价格锁定。煤炭业务模式是两头锁定，即锁定上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，已锁定利润，故即使行业不景气，签订合同后市场价格变化对公司的盈利空间无重大影响。此外，煤炭市场相当大，即使当前大环境不景气，也有确定的需求和局部机会，对公司矿产品业务整体运营影响有限。

公司的结算方式：公司以信用证或电汇方式与供应商进行结算。销售方面是以信用证方式进行结算或者在销售前收取部分保证金，销售结算后以电汇方式进行结算。

公司采购模式：公司拥有铁矿石进口经营权，主要通过进口方式采购各类铁矿石。上游供应商包括力拓、淡水河谷、英美资源等。

公司销售模式：矿产品的销售方式主要为转口销售，通过开发以钢厂为主体的核心客户，有效地扩大了销售渠道，主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与广西盛隆、柳钢、酒钢、宁钢等国内众多大中型钢铁厂有着

稳定密切的合作。此外，公司还为国内外客户提供优质的钢铁原料供应链服务。

担保人贸易业务上下游客户不存在关联关系及不存在上下游客户为同一客户的情况。

**图表 7.15：2021 年冶金原材料前五大供应商采购情况**

单位：万元、%

序号	2021年			
	供应商名称	是否关联方	金额	占比
1	客户一	否	939,165.92	2.61
2	客户二	否	877,557.30	2.44
3	客户三	否	787,460.93	2.19
4	客户四	否	545,505.99	1.51
5	客户五	否	522,763.25	1.45
小计			<b>3,672,453.39</b>	<b>10.20%</b>

**图表 7.16：2021 年冶金原材料销售前五大客户销售情况**

单位：万元、%

序号	2021年			
	客户名称	是否关联方	金额	占比
1	客户一	否	780,607.22	2.14
2	客户二	否	395,664.37	1.08
3	客户三	否	349,101.88	0.96
4	客户四	否	302,518.00	0.83
5	客户五	否	273,914.51	0.75
小计			<b>2,101,805.98</b>	<b>5.75%</b>

**图表 7.17：2019-2021 年冶金原材料销售数量和金额情况**

单位：万吨、万元

年份	数量	金额
2019年	8,149.26	17,200,657.44
2020年	9,369.86	19,785,709.05
2021年	12,817.12	36,552,457.59

## B、农林产品

担保人农产品板块运营主体以厦门建发物产有限公司、厦门建发农产品有限公司及公司本部为主，主要经营饲料原料、油脂油料等产品的进口及内贸业务。

目前，公司主要通过进口采购，结算方式主要通过信用证的方式结算，供应商主要有嘉吉、ADM、路易达孚等。在拓宽新品种的同时，公司拓宽购销渠道，与嘉吉、来宝、新希望、双胞胎、通威及漓源等国内外行业龙头达成战略合作伙伴关系，公司与下游结算模式主要以短期赊销方式。

风险控制方面，为规避大宗商品的价格变动风险，公司在期货市场上对饲料原料和粮油业务中的大部分品种进行套期保值，从而锁定风险及收益。

担保人林产品主要为浆纸类产品，浆纸业务包括纸浆和纸张两种产品。

浆纸板块运营主体以下属子公司建发纸业为主。建发纸业为国内各大造纸厂提供进口木浆废纸等造纸原料，已成为全国最大的林浆纸供应链运营商。公司围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁转介等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体供应链服务。近年来浆纸销量一直保持稳步提升态势，但受到市场价格的影响，对公司的收入贡献有小幅下滑。

建发纸业围绕着浆纸产业，通过上控资源、下布销售网络，销售区域从原来的华南、山东、江浙沪地区扩大到东北三省、西北、湖南、湖北，从沿海扩大到内陆地区，基本形成了全国销售网络及布局。建发纸业服务浆纸供应链，在“为客户创造新价值”的发展目标下，为客户提供更好的产品和更优的服务。公司非常重视客户的开发和维护，优质的产品和有竞争力的价格是基础和保证，全面周到、及时准确的服务为持续经营保驾护航。建发纸业已在全国15个地市设立网点，深耕当地市场，建设销售渠道，服务上万家纸张行业终端用户。建发纸业依靠对浆纸行业的深耕细作，能够准确的把握市场行情的变化，提前做出反应，保证效益并降低风险。建发纸业充分利用银行授信额度，与下游的结算主要通过电汇、远期银行承兑汇票和国内信用证完成，为公司创造了较为宽松的资金环境。同时，建发纸业重视减少资金占用、加快资金周转，对各浆纸品种的采购量、库存量均有严格的审批和监督程序，有效的保证了公司较高的经营效率。

建发纸业进口纸浆主要是向国外浆厂的代理商采购，有部分浆种直接向国外浆厂采购。每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。每年公司与长期合作良好的供应商签订年度长期协议，一方面保证公司有稳定的货源供应，另一方面在公司履行协议规定的采购量后就有相应的返利收入。另外，对于没有签订长期协议的供应商，根据市场行情变化，公司可以采取较为灵活的采购政策。目前国内纸浆供应商主要是四川永丰浆和海南金海这两大供应商，其他国内采购基本上是以销订购，采购量较小。



此外，公司发挥自身多年浆纸贸易积累的网络优势，逐步探索向上游纸浆生产领域拓展。例如公司对纸浆生产商四川永丰浆纸股份有限公司进行投资，利用当地丰富的竹子资源制造竹浆，目前已形成12万吨竹浆纸的生产能力。

建发纸业纸张业务主要经营国内成品纸业务，作为全国最大的纸张贸易商，公司与全国各大纸张供应商建立了良好的合作关系，成为多个大型纸厂的特许经营商。目前建发纸业与金光纸业集团（APP）、山东太阳纸业、东莞玖龙纸业、中冶美利浆纸等国内主要纸张供应商均保持长期稳定的战略合作关系。为了进一步开拓业务领域，建发纸业加强了纸张的进口业务，与俄罗斯ILIM集团进口牛卡纸、与NIPPON PAPER进口号簿纸等。这些进口纸张业务的开拓丰富了公司的经营范围，成为建发纸业全面开拓市场的有力补充。

公司销售模式主要分为两种：1、纸浆部分：一般采用现款销售，部分采用年度销售协议锁定客户的采购量。如果客户有信用的需求，也会根据该客户的信用情况给予一定的账期。2、纸张部分：公司通过信保公司给予客户一定的授信金额和期限，公司赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。

**图表 7.18：2021 年农林产品前五大供应商采购情况**

单位：万元、%

序号	2021 年			
	供应商名称	是否关联方	金额	占比
1	供应商一	否	746,120.52	4.86
2	供应商二	否	496,145.00	3.23
3	供应商三	否	467,245.27	3.04
4	供应商四	否	438,054.73	2.85
5	供应商五	否	328,838.40	2.14
	小计		<b>2,476,403.91</b>	<b>16.13%</b>

**图表 7.19：2021 年农林产品销售前五大客户销售情况**

单位：万元、%

序号	2021 年			
	客户名称	是否关联方	金额	占比
1	客户一	否	627,912.33	3.99
2	客户二	否	612,850.78	3.89
3	客户三	否	333,363.28	2.12
4	客户四	否	276,455.74	1.76
5	客户五	否	254,312.95	1.61
	小计		<b>2,104,895.08</b>	<b>13.37%</b>

**图表 7.20：2019-2021 年主要农林产品销售数量和金额情况**

单位：万吨、万元

年份	数量	金额
2019年	1,620.61	5,674,132.02
2020年	2,915.82	9,395,992.74
2021年	3,960.93	15,749,287.95

**C、其他产品****a、汽车**

汽车板块运营主体建发汽车是福建地区最大的品牌汽车经销商。截至2021年底，公司共有约42家汽车4S店及展厅，主营宾利、保时捷、路虎、捷豹、凯迪拉克、进口大众等中高端品牌，车型涵盖了小轿车、跑车及越野车等。汽车上游供应商主要为各品牌的中国国内供应商，公司主要采取签订品牌年度总授权，然后根据整体销售进度及下游客户的个别需求来确定采购量，分批审批下单。

结算方式，公司与上游供应商主要采用电汇结算，对下游客户，公司一律采用先收齐全款再开票发货的方式销售，同时通过与银行合作，为客户提供信用卡分期、抵押贷款等车款融资方式，及通过开办厂家金融业务，为客户增设多种购车融资渠道。

公司近年来积极发展汽车产品的销售及服务业务，先后获得了保时捷、进口大众、讴歌、三菱、标志、双龙等品牌的销售授权。区域拓展方面，除厦门地区外，公司相继在西安、泉州等地开设了4S店或销售中心。

**b、化工**

化工板块运营主体以建发化工、建发原材料和公司本部为主，公司拥有自主进出口经营权，专业从事PP\PE\PVC等塑料原材料和化工原材料的进出口及销售业务，目前已与世界上20多个国家和地区的客户建立了稳固、长期的合作关系。采购方面，公司主要采取签订年度协议，根据具体情况逐笔审批，结合下游客户的需求确定采购量，供应商主要为埃克森、中海壳牌、EXXON等，公司与进口供应商主要采用L/C、D/A等结算方式，与国内供应商主要采用保函、电汇、银承票、国内证等结算方式。对下游客户，公司通过信保公司给予客户一定的授信金额和期限。对除此合作及规模较小的客户，公司一般采取款到发货或货到收款的模式。

**c、轻工纺织**

轻工纺织运营主体以下属公司厦门建发轻工有限公司为主，产品涉及鞋、箱包、棉花、棉纱、化纤、纺织机械、鞋材、食品等，与世界各大零售品牌、行业龙头建立长期稳定的战略合作伙伴关系，国际服务网络遍及全球100多个国家和地区。近年来，机电五矿在传统船舶等商品的基础上，着力开拓高校教学和研究仪器、医疗设备和耗材销售；轻纺方面与地区性大型超市和运动品牌合作专门供应，并新开拓南美洲市场。

#### **d、物流**

公司物流服务业主要由下属全资子公司建发物流及其他全资或控股子公司负责。截至2021年底，公司自有自管库面积226.30万平方米，堆场面积28.89万平方米，全部是公司自有产权堆场。

化工、机电五矿、轻工纺织和物流服务业务收入规模较小，对公司供应链业务影响不大。

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

## **2、房地产业务**

### **(1) 基本情况**

公司房地产业务主要由子公司建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司完成。公司目前秉持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，现已拓展至全国30多个城市，重点聚焦长三角、华东、华中、华南、川渝等区域，深耕上海、苏州、杭州、长沙、成都、重庆、福建等战略城市和省份，形成一、二、三线城市强有力的互补优势。

建发房产是以房地产开发为核心业务的大型房地产运营商，连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展10强，并在“2019年中国房地产开发企业50强”中名列第39位、“2020中国房地产开发企业50强”中名列第37位，拥有“建设行业企业信用AAA级单位”等多项殊荣。根据第三方专业服务机构赛惟咨询提供的

《赛惟咨询2018住宅客户满意度调查分析报告》数据显示，建发房产2018年总体满意度位列全国房企第三，其中房屋质量、投诉处理满意度位列全国房企第一名。

联发集团是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，开发区域已涵盖厦门、天津、南昌、武汉、重庆等城市，联发集团先后被评为“2018中国房地产百强企业（第49位）”、“2019中国房地产百强企业（第46位）”、“2020中国房地产开发企业百强（第45位）”，并荣获“2019年中国房地产开发企业稳健经营10强（第3位）”、“2020中国房地产开发企业稳健经营3强”、“2020中国房地产开发企业运营效率TOP10”、“2022中国房地产百强企业”（第33名）等。

**图表 7.21：2019-2021 年房地产板块营业收入情况**

单位：亿元、%

类型	2019 年		2020 年		2021 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅	379.79	77.03	682.34	83.71	831.48	86.34
商业	20.34	4.13	39.44	4.84	53.12	5.52
安置房	-	-	-	-	2.59	0.27
城市旧村改造更新	50.49	10.24	64.56	7.92	37.86	3.93
其他	42.40	8.60	28.76	3.53	38.00	3.95
<b>合计</b>	<b>493.02</b>	<b>100.00</b>	<b>815.10</b>	<b>100.00</b>	<b>963.05</b>	<b>100.00</b>

公司房地产板块 2019-2021 年营业收入分别为 493.02 亿元、815.10 亿元和 963.05 亿元。其中 2019-2021 年住宅收入分别为 379.79 亿元、682.34 亿元和 831.48 亿元。近几年住宅收入保持稳定，主要原因系地产子公司进入发展成熟阶段，销售收入保持平稳增长。近几年的其他收入不稳定，主要原因系根据集团工业厂房发展情况，有所选择的出售一些工业厂房。最近几年的一级土地收入有一定的波动，最主要的原因系一级土地开发主要受拆迁进度影响，近年来拆迁难度加大，另交由政府挂牌出售的土地面积系根据市政规划来确定，故收入较不稳定。

公司房地产板块2019-2021年营业成本跟随业务发展稳定增长，具体情况如下：

**图表 7.22：2019-2021 年房地产板块营业成本情况**

单位：亿元、%

类型	2019 年	2020 年	2021 年
----	--------	--------	--------

	成本	占比	成本	占比	成本	占比
住宅	286.32	81.52	573.62	88.68	712.43	88.87
商业	15.50	4.41	28.81	4.45	40.43	5.04
安置房	-	-	-	-	1.70	0.21
城市旧村改造更新	18.89	5.38	24.83	3.84	24.37	3.04
其他	30.51	8.69	19.55	3.02	22.75	2.8
<b>合计</b>	<b>351.22</b>	<b>100.00</b>	<b>646.81</b>	<b>100.00</b>	<b>801.69</b>	<b>100.00</b>

公司房地产板块2019-2021年毛利润持续增长，具体情况如下：

**图表 7.23：2019-2021 年房地产板块毛利润情况**

单位：亿元、%

类型	2019 年		2020 年		2021 年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
住宅	93.46	65.91	108.72	64.60	119.05	73.77
商业	4.85	3.42	10.63	6.32	12.69	7.86
安置房	-	-	-	-	0.89	0.55
城市旧村改造更新	31.60	22.28	39.73	23.61	13.49	8.36
其他	11.90	8.39	9.21	5.47	15.25	9.45
<b>合计</b>	<b>141.80</b>	<b>100.00</b>	<b>168.29</b>	<b>100.00</b>	<b>161.37</b>	<b>100.00</b>

公司房地产板块2019-2021年毛利率持续增长，具体情况如下：

**图表 7.24：2019-2021 年房地产板块毛利率情况**

单位：%

类型	2019 年	2020 年	2021 年
住宅	24.61	15.93	14.32
商业	23.84	26.95	23.89
安置房	-	-	34.36
城市旧村改造更新	62.59	61.54	35.63
其他	28.07	32.02	40.13

担保人城市旧村改造更新业务：

担保人城市旧村改造更新业务由担保人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。《厦门市各区人民政府包干负责市重点建设项目征地拆迁工作办法》（2003年）规定：财政性投融资的市重点建设项目的征地拆迁工作由项目所在区人民政府总负责，需包干的征地拆迁项目，由业主单位与区政府签订委托合同书。

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更新改造工作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行补偿、拆迁和建设，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的商用地块交由政府收储，政府再根据与担保人签订的协

议支付相应的费用。

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、出让地块、公建配套指标，项目建设过程中，公司依据规划指标进行安置房和公建设施建设，将达到出让条件的可出让地块移交政府。不同的项目，政府会根据人口、拆迁建筑物面积、补偿标准等因素合理设置规划指标，不同项目比例不同。

公司进行城市旧村改造更新业务，会根据与政府签订的委托协议中约定的收入机制，整体评估整个项目的收益和成本。项目改造工作包含前期的调查摸排、拆迁商谈、拆迁补偿、拆除整理、安置房建设、片区公建配套等，所有业务成本均由公司自筹资金进行支付，项目整体上自负盈亏，不会单独考虑土地整理以外的业务运营模式。

公司与政府签订的项目相关协议合法合规。

担保人安置房建设开发模式主要为项目公司完成土地平整后，政府将土地划拨或足额缴纳出让金后转让给厦门市禾山建设发展有限公司指定用于安置房建设，由该公司作为安置房业主并实施建设。建设完成后，根据拆迁协议约定的补偿面积直接将房源分配给村民。安置房建设资金由担保人自筹，收益为超出应安置面积的超安置部分销售收入，销售价格为市场评估价。

财综【2016】4号政策下发之后，担保人城市更新改造项目严格按照最新的政策、法规开展，担保人负责项目报批、征地拆迁和安置房代建工作，项目过程中，政府按进度向担保人支付相应比例的费用，不与土地出让金挂钩，不存在违背财综【2016】4号政策的情况。

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

担保人城市旧村改造更新业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目，以上两个项目目前均处于整理开发中，近三年建发房产无完成的土地开发整理项目。

**图表 7.25：担保人下属子公司建发房产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 2022 年 3 月末已投资额	总用地面积	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	290.47	148.28	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	钟宅畲族社区旧村改造	厦门市湖里区钟宅村，东侧为环湾路，西侧为钟宅路，南侧为金山路，北侧为环岛干道	启动时间：2008 年； 完成时间：根据拆迁进度而定	根据拆迁进度和政府支付开发费用而定	171.57	90.51	61.00	是，已签订《钟宅棚户区改造项目资金运行协议》
	<b>合计</b>				<b>462.04</b>	<b>238.79</b>	<b>134.41</b>	

图表 7.26：担保人下属子公司建发房产主要整理开发过程中项目情况（续表）

单位：亿元

项目名称	确认收入金额	截至 2022 年 3 月末已回款金额	未来三年投资计划			未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
			2022 年	2023 年	2024 年	2022 年	2023 年	2024 年	
后埔-枋湖旧村改造	245.65	245.65	根据政府安排			根据政府安排			是
钟宅畲族社区旧村改造	37.78	37.71	30	30	20	40	60	60	是
<b>合计</b>	<b>283.43</b>	<b>283.36</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	

#### A、后埔-枋湖旧村改造项目

后埔-枋湖旧村改造项目为担保人下属子公司建发房产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，政府根据与担保人签订的协议按进度支付相应的费用，担保人以此确认项目改造收入。

担保人下属子公司建发房产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回报率。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，担保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 290.47 亿元，截至 2022 年 3 月底，担保人已投资 148.28 亿元。后埔-枋湖旧村改造项目总用地面积 73.41 万平方米，可出让建筑面积 159.70 万平方米，截至 2022 年 3 月底，已出让面积 97.06 万平方米，出让比例 61%。

图表 7.27：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	座落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	担保人已确认收入金额
				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
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	41,749.8
2011P22	城镇住宅、批发零售用地	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交	2011/12/20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	36,217.44	78,350.11



地块编号	地块用途	座落	出让时间	出让面积		成交价	总投资	担保人已确认收入金额
				土地	建筑			
	(商业)	叉口东北侧						
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
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
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叉口西南侧 (A3 地块)	2018/12/21	27,719.81	97,340.00	380,500.00	162,200.92	323,425
	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
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
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	531,000	278,357.59	377,779.95
<b>合计</b>				<b>314,894.68</b>	<b>1,075,700.00</b>	<b>3,432,342.00</b>	<b>1,541,565.20</b>	<b>2,834,273.80</b>

## B、钟宅畲族社区旧村改造项目

钟宅畲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畲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，政府根据与担保人签订的协议按进度支付相应的费用，担保人以此确认项目改造收入。

担保人下属子公司建发房产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回报率。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。

钟宅畲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，担保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。

钟宅畲族社区旧村改造项目预计总投资额171.57亿元，项目总用地面积61万平方米，待出让住宅面积45万平方米。截至2022年3月底，担保人已投资90.51亿元，可出让建筑面积45万平方米，已出让面积10.51万平方米。

担保人下属子公司建发房产除目前处于开发整理中的后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目外，无其他拟开发整理的项目。

担保人下属子公司建发房产的偿债资金来源中不包含地方政府承诺的储备土地预期出让收入，合法合规。公司承担了部分土地前期开发业务，未承担土地储备职能，也未进行土地储备融资。同时，公司土地出让业务受宏观经济、政府政策以及厦门市整体规划等因素影响较大，城市旧村改造更新业务收入呈现一定的波动。

截至目前，担保人下属子公司建发房产未承担土地储备职能，且未开展土地储备工作，同时亦不存在审计署对其进行专项审计的情况。公司城市旧村改造更新业务不违反《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、“六真”原则等政策文件规定，符合国家法律法规及有关政策规定。

## （2）经营资质

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

图表7.28：公司下属控股子公司房产资质

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

### （3）经营模式

#### 1) 土地取得模式

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

#### 2) 采购模式

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

房地产开发所需生产原材料主要是建筑材料及设备，包括水泥、钢材、电梯及其他建筑设备等。公司所属主要房地产子公司均通过专门机构进行房地产开发所涉及的采购事项的管控，制定了制度化的采购流程，实现了对采购事项的全过程管控，有效地控制了采购成本。

#### 3) 规划建设

根据房地产项目开发的特点，公司下属子公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

①对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；

②财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；

③各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目建设。

#### 4) 产品定价

公司下属子公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求

状况、区域内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

### **5) 销售交付**

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

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

### **6) 主要融资模式**

公司下属子公司融资方式由自有资金和外部融资构成。其中，自有资金主要为售房获得的经营性现金收入。自有资金出资一般占项目开发总投资的 42.5% 以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行、信托公司抵押取得项目开发贷款及发行债券等方式。

### **7) 物业管理模式**

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

### **8) 主要客户群体**

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

#### （4）房地产板块经营情况

截至2022年3月底，公司已完工房地产项目销售情况如下：

图表7.29：截至2022年3月底公司已完工房地产项目销售情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
1	连江书香府一期	福州	住宅	7.57	7.53	94,854.80	0.04	A+B+C+D+E+F	100%	
2	龙海珑玺	漳州	住宅、商业	3.11	3.03	39,676.20	0.08	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
3	云霄南湖印	漳州	住宅	25.12	20.59	173,914.56	4.53	A+B+C+D+E+F	82%	销售中
4	无锡泊月湾一期	无锡	住宅	10.28	7.27	146,819.79	3.01	A+B+C+D+E+F	71%	销售中
5	南宁央玺	南宁	住宅、商业	26.98	18.12	374,344.15	8.86	A+B+C+D+E+F	67%	销售中
6	无锡和玺一期	无锡	住宅、教育	4.57	4.56	133,873.58	0.01	A+B+C+D+E+F	100%	
7	无锡和玺二期	无锡	住宅	5.91	5.79	188,884.62	0.12	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
8	张家港御璟湾一期	张家港	住宅、商业	7.17	6.41	73,261.22	0.77	A+B+C+D+E+F	89%	销售中
9	张家港御璟湾二期	张家港	住宅、商业、教育	7.70	7.00	76,512.72	0.71	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
10	苏州悦江南	苏州	住宅	19.61	18.98	384,267.10	0.63	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
11	苏州春江泊月	苏州	住宅、商业	8.30	8.10	138,037.63	0.20	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
12	漳州文昌府	漳州	住宅	9.09	8.96	136,560.46	0.13	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
13	龙岩津湖印	龙岩	住宅、商业	5.99	5.99	47,808.49	-	A+B+C+D+E+F	100%	
14	漳州玺院	漳州	住宅	11.93	11.11	237,454.34	0.82	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
15	漳州玖龙台	漳州	住宅	14.58	14.58	201,488.46	-	A+B+C+D+E+F	100%	
16	长泰山外山二期	漳州	住宅	11.94	8.13	105,947.90	3.81	A+B+C+D+E+F	68%	销售中

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
17	漳州央著	漳州	住宅	11.35	11.09	189,506.56	0.26	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
18	厦门央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.48	254,940.18	0.74	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
19	厦门央著二期	厦门	住宅、商业	11.88	11.64	403,182.08	0.24	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
20	厦门玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.54	1,058,040.35	0.07	A+B+C+D+E+F	100%	
21	福州山外山二期	福州	住宅、商业	8.42	3.13	52,467.21	5.29	A+B+C+D+E+F	37%	销售中
22	福州榕墅湾	福州	住宅、商业	14.69	12.82	295,829.09	1.88	A+B+C+D+E+F	87%	销售中
23	福州央著	福州	住宅、商业	16.57	15.02	262,349.13	1.54	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
24	福州天空之城	福州	住宅、商业	41.93	33.38	756,388.12	8.56	A+B+C+D+E+F	80%	销售中
25	连江山海大观一区	福州	住宅	16.98	2.48	21,305.38	14.50	A+B+C+D+E+F	15%	销售中
26	上海西郊金茂府	上海	住宅	16.81	13.25	498,930.61	3.56	A+B+C+D+E+F	79%	销售中
27	上海央玺	上海	住宅、商业	14.70	9.89	642,186.40	4.81	A+B+C+D+E+F	67%	销售中
28	长沙央著二期	长沙	住宅、商业	16.74	14.24	232,638.01	2.50	A+B+C+D+E+F	85%	销售中
29	长沙央著三期	长沙	住宅	13.38	10.39	177,738.01	2.99	A+B+C+D+E+F	78%	销售中
30	成都浅水湾三期	成都	住宅	36.58	32.75	415,049.59	3.84	A+B+C+D+E+F	90%	销售中
31	成都麓岭汇二期	成都	商业	12.09	10.59	103,199.20	1.50	A+B+C+D+E+F	88%	销售中
32	成都麓岭汇三期	成都	商业	13.87	11.51	117,264.13	2.35	A+B+C+D+E+F	83%	销售中
33	武汉玺悦	武汉	住宅	20.20	16.02	202,834.71	4.18	A+B+C+D+E+F	79%	销售中
34	建阳央著	南平	住宅、商业	14.66	13.97	152,579.64	0.69	A+B+C+D+E+F	95%	尾盘
35	武夷山外山	南平	住宅、商业	9.39	8.32	116,230.61	1.07	A+B+C+D+E+F	89%	销售中
36	泉州珑璟湾三期	泉州	商业	10.60	10.25	72,935.82	0.35	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
37	南京央誉一期	南京	住宅、商业	7.84	7.63	115,161.16	0.21	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
38	南京央誉二期	南京	住宅、商业	7.89	7.11	101,476.69	0.78	A+B+C+D+E+F	90%	尾盘
39	南京润锦园	南京	住宅、商业	7.27	7.07	195,671.82	0.20	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
40	三明央著一期	三明	住宅、商业	8.64	8.64	61,153.11	-	A+B+C+D+E+F	100%	
41	张家港泱誉	张家港	住宅	15.09	15.01	272,063.31	0.09	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
42	太仓泱誉	苏州	住宅、商业	9.36	9.28	127,158.16	0.08	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
43	太仓都会之光	苏州	住宅	11.30	9.00	180,316.02	2.30	A+B+C+D+E+F	80%	销售中
44	无锡玖里湾四期	无锡	住宅、商业	4.62	4.62	81,436.92	-	A+B+C+D+E+F	100%	
45	合肥雍龙府二期	合肥	住宅、商业	11.33	11.33	247,763.40	-	A+B+C+D+E+F	100%	
46	杭州风起潮鸣	杭州	住宅、商业	8.95	8.84	703,257.33	0.11	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
47	杭州留下西溪云庐	杭州	住宅	6.14	3.27	222,617.00	2.87	A+B+C+D+E+F	53%	销售中
48	杭州塘北沁园	杭州	住宅	10.32	8.85	438,748.89	1.47	A+B+C+D+E+F	86%	销售中
49	广州央玺	广州	住宅	12.08	7.30	331,258.30	4.78	A+B+C+D+E+F	60%	销售中
50	深圳璟悦轩	深圳	商业	3.64	2.89	122,402.88	0.75	A+B+C+D+E+F	79%	销售中
51	珠海悦玺	珠海	住宅、商业	10.34	4.05	82,126.65	6.29	A+B+C+D+E+F	39%	销售中
52	武汉玺院	武汉	住宅	10.34	7.09	126,728.11	3.26	A+B+C+D+E+F	69%	销售中
53	建阳玺院	南平	住宅、商业	17.05	15.41	138,620.27	1.64	A+B+C+D+E+F	90%	尾盘
54	莆田央誉	莆田	住宅	13.09	13.02	180,529.20	0.07	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
55	宁德天行泱著	宁德	住宅、商业	12.29	10.92	144,712.60	1.37	A+B+C+D+E+F	89%	销售中
56	太仓天镜湾	苏州	住宅、商业	20.13	19.51	323,016.25	0.62	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
57	延平玺悦一期	南平	住宅、商业	12.93	12.22	98,483.86	0.70	A+B+C+D+E+F	95%	尾盘
58	延平玺悦二期	南平	住宅	15.74	14.02	105,567.02	1.72	A+B+C+D+E+F	89%	销售中

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
59	漳浦玺院一期	漳州	住宅、商业	21.08	20.73	139,107.50	0.35	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
60	南宁北大珑廷一期	南宁	住宅、商业	15.70	15.70	147,688.28	-	A+B+C+D+E+F	100%	
61	莆田磐龙府一期	莆田	住宅、商业、教育	13.40	13.40	168,011.80	-	A+B+C+D+E+F	100%	
62	宁德天行玺院	宁德	住宅	24.01	21.43	241,064.08	2.59	A+B+C+D+E+F	89%	销售中
63	上海金玥湾	上海	住宅	19.90	14.51	414,906.84	5.39	A+B+C+D+E+F	73%	销售中
64	常熟尚虞院	张家港	住宅	10.11	5.04	87,035.05	5.06	A+B+C+D+E+F	50%	销售中
65	连江书香里	福州	住宅、商业	8.95	7.84	93,855.70	1.11	A+B+C+D+E+F	88%	销售中
66	长沙泊悦	长沙	住宅、商业	15.74	11.79	137,645.39	3.95	A+B+C+D+E+F	75%	销售中
67	长沙观悦	长沙	住宅	24.50	22.26	292,786.24	2.24	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
68	云霄半山御园二期	漳州	住宅	9.59	9.59	64,295.33	-	A+B+C+D+E+F	100%	
69	福州山外山一期	福州	住宅	4.61	3.85	45,224.61	0.76	A+B+C+D+E+F	83%	销售中
70	福州央玺	福州	住宅	1.51	0.99	44,327.82	0.52	A+B+C+D+E+F	65%	销售中
71	南宁玺院	南宁	住宅、商业	14.24	12.05	104,179.96	2.19	A+B+C+D+E+F	85%	销售中
72	南宁玺院二期	南宁	住宅、商业	4.66	4.00	34,152.25	0.66	A+B+C+D+E+F	86%	销售中
73	长沙中央公园二期	长沙	住宅、商业	8.07	8.05	96,109.04	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
74	长沙央著一期	长沙	住宅、商业	8.94	8.12	127,752.76	0.83	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
75	龙岩尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.10	131,332.10	0.24	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
76	龙岩玺院 B 标段	龙岩	住宅、商业	8.20	8.20	87,373.84	0.00	A+B+C+D+E+F	100%	
77	建阳悦府	南平	住宅、商业	12.30	12.14	110,614.31	0.16	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
78	泉州珑玥湾二期	泉州	住宅、商业	18.41	18.39	163,102.60	0.01	A+B+C+D+E+F	100%	
79	三明观邸	三明	住宅、商业	11.09	9.93	68,397.75	1.16	A+B+C+D+E+F	90%	销售中



序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
80	三明玺院一期	三明	住宅、商业	6.93	6.93	40,046.00	-	A+B+C+D+E+F	100%	
81	三明玺院二期	三明	住宅、商业	8.52	8.52	46,690.55	-	A+B+C+D+E+F	100%	
82	苏州泱誉二期	苏州	住宅、商业	11.61	11.61	287,794.04	-	A+B+C+D+E+F	100%	
83	苏州璞悦	苏州	住宅、商业	4.82	4.82	82,976.20	-	A+B+C+D+E+F	100%	
84	张家港御珑湾一期	张家港	住宅、商业	16.03	16.03	232,071.35	-	A+B+C+D+E+F	100%	
85	张家港御珑湾二期	张家港	住宅、商业	5.41	5.41	83,936.12	-	A+B+C+D+E+F	100%	
86	张家港天玺一期	张家港	住宅、商业	10.50	10.50	150,412.14	-	A+B+C+D+E+F	100%	
87	张家港天玺二期	张家港	住宅、商业	10.94	10.92	162,624.71	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
88	无锡玖里湾一期	无锡	住宅、商业	10.40	10.40	193,438.55	-	A+B+C+D+E+F	100%	
89	爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	155,222.28	-	A+B+C+D+E+F	100%	
90	时尚国际	厦门	住宅、商业	4.90	4.90	52,388.36	-	A+B+C+D+E+F	100%	
91	上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	31,533.24	-	A+B+C+D+E+F	100%	
92	书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	140,955.72	-	A+B+C+D+E+F	100%	
93	山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	41,131.69	-	A+B+C+D+E+F	100%	
94	中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	181,852.26	-	A+B+C+D+E+F	100%	
95	半山御景 A04/B03	厦门	住宅、商业	13.42	13.42	309,631.10	-	A+B+C+D+E+F	100%	
96	翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	121,420.76	-	A+B+C+D+E+F	100%	
97	厦门中央湾区珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.60	17.60	353,766.90	0.01	A+B+C+D+E+F	100%	
98	厦门央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	291,523.31	-	A+B+C+D+E+F	100%	
99	厦门中央湾区琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.87	359,182.21	0.03	A+B+C+D+E+F	100%	
100	厦门央座	厦门	住宅	3.96	3.95	189,303.55	0.01	A+B+C+D+E+F	100%	

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
101	厦门 E36	厦门	住宅、商业	8.37	8.37	229,053.28	-	A+B+C+D+E+F	100%	
102	厦门中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	17.44	544,009.63	0.80	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
103	中央天悦	厦门	住宅、商业	9.99	9.99	166,346.11	-	A+B+C+D+E+F	100%	
104	厦门央玺	厦门	住宅、商业	11.67	10.69	462,519.06	0.98	A+B+C+D+E+F	92%	尾盘
105	圣地亚哥	漳州	住宅、商业	50.88	47.02	218,920.76	3.86	A+B+C+D+E+F	92%	尾盘
106	漳州半山墅	漳州	住宅	7.90	7.75	126,788.46	0.15	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
107	美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	88,831.53	-	A+B+C+D+E+F	100%	
108	云霄半山御园一期	漳州	住宅、商业	14.03	14.03	78,515.81	-	A+B+C+D+E+F	100%	
109	漳州碧湖壹号	漳州	住宅	15.51	15.51	217,212.64	-	A+B+C+D+E+F	100%	
110	漳州碧湖双玺	漳州	住宅、商业	18.13	18.03	336,756.76	0.10	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
111	长泰山外山一期	漳州	住宅、商业	5.35	5.35	89,874.63	-	A+B+C+D+E+F	100%	
112	福州领第四区	福州	住宅	5.46	5.46	74,377.71	-	A+B+C+D+E+F	100%	
113	福州领第一区	福州	住宅	5.61	5.59	75,566.92	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
114	福州领第二区	福州	住宅	9.82	9.82	147,649.33	0.00	A+B+C+D+E+F	100%	
115	福州领第三区	福州	住宅、商业	20.12	19.25	362,589.73	0.88	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
116	连江领郡	福州	住宅	16.46	16.44	181,591.86	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
117	湘江北尚	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	55,746.06	-	A+B+C+D+E+F	100%	
118	西山汇景苑	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	114,375.67	-	A+B+C+D+E+F	100%	
119	长沙汇金国际	长沙	住宅、商业	24.79	24.53	232,150.67	0.26	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
120	长沙中央悦府	长沙	住宅、商业	11.73	11.68	136,934.33	0.05	A+B+C+D+E+F	100%	
121	长沙中央公园一期	长沙	住宅	17.74	17.74	190,473.00	-	A+B+C+D+E+F	100%	

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
122	上海新江湾 4#地块	上海	住宅	4.13	4.09	120,760.76	0.04	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
123	上海新江湾 6#地块	上海	住宅	8.51	8.36	302,919.39	0.15	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
124	上海新江湾 20#地块	上海	住宅、商业	6.60	5.69	175,058.08	0.91	A+B+C+D+E+F	86%	销售中
125	上海新江湾 21#地块	上海	住宅、商业	3.51	1.79	52,870.77	1.72	A+B+C+D+E+F	51%	销售中
126	上海玖珑湾	上海	住宅、商业	7.75	7.73	218,664.38	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
127	上海公园首府	上海	住宅	5.42	3.26	144,689.93	2.16	A+B+C+D+E+F	60%	销售中
128	上海新江湾 22 号地块	上海	商业	7.44	4.53	114,433.38	2.91	A+B+C+D+E+F	61%	销售中
129	成都天府鹭洲	成都	住宅、商业	25.71	25.71	222,556.30	-	A+B+C+D+E+F	100%	
130	成都金沙里	成都	住宅、商业	15.26	15.26	139,037.72	-	A+B+C+D+E+F	100%	
131	成都中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.15	7.63	83,697.43	0.52	A+B+C+D+E+F	94%	尾盘
132	成都浅水湾一期	成都	住宅	11.63	11.63	152,351.32	-	A+B+C+D+E+F	100%	
133	成都浅水湾二期	成都	住宅	4.27	4.01	77,109.31	0.26	A+B+C+D+E+F	94%	尾盘
134	成都鹭洲国际	成都	住宅、商业	21.44	21.44	228,990.91	-	A+B+C+D+E+F	100%	
135	成都翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.35	16.32	162,170.95	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
136	成都麓岭汇一期	成都	住宅、商业	11.37	10.04	87,951.06	1.33	A+B+C+D+E+F	88%	销售中
137	龙岩上郡一期	龙岩	住宅、商业	11.61	11.61	89,396.55	-	A+B+C+D+E+F	100%	
138	龙岩上郡二期	龙岩	住宅、商业	21.41	21.41	150,533.10	-	A+B+C+D+E+F	100%	
139	龙岩上郡三期	龙岩	住宅、商业	10.85	10.63	85,345.82	0.22	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
140	龙岩玺院 A 标段	龙岩	住宅	9.16	9.05	105,094.01	0.11	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
141	龙岩央郡	龙岩	住宅、商业	8.27	8.27	69,670.20	-	A+B+C+D+E+F	100%	
142	建阳悦城中心	南平	商业	6.50	6.29	52,699.63	0.21	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
143	建阳悦城一区	南平	住宅、商业	11.52	11.52	87,822.43	-	A+B+C+D+E+F	100%	
144	建阳悦城二区	南平	住宅、商业	25.11	25.11	157,854.30	-	A+B+C+D+E+F	100%	
145	三明永郡一期	三明	住宅	10.59	10.59	56,591.72	-	A+B+C+D+E+F	100%	
146	三明永郡二期	三明	住宅、商业	8.79	8.79	53,010.24	-	A+B+C+D+E+F	100%	
147	三明燕郡 A 标段	三明	住宅、商业	8.67	8.67	51,695.30	-	A+B+C+D+E+F	100%	
148	三明央墅	三明	住宅、商业	2.73	2.68	23,881.06	0.05	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
149	泉州珑璟湾一期	泉州	住宅、商业	17.71	17.71	125,339.28	-	A+B+C+D+E+F	100%	
150	泉州珑璟湾二期	泉州	住宅、商业	5.47	5.47	41,264.65	-	A+B+C+D+E+F	100%	
151	泉州珑玥湾一期	泉州	住宅	8.05	8.05	64,898.35	-	A+B+C+D+E+F	100%	
152	泉州中泱天成	泉州	住宅、商业	6.02	5.67	63,657.46	0.35	A+B+C+D+E+F	94%	尾盘
153	苏州中泱天成	苏州	住宅、商业	16.13	16.13	168,918.09	-	A+B+C+D+E+F	100%	
154	苏州独墅湾一期	苏州	住宅、商业	14.55	14.32	295,236.89	0.23	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
155	苏州独墅湾二期	苏州	住宅、商业	14.86	13.64	261,633.84	1.22	A+B+C+D+E+F	92%	尾盘
156	苏州独墅湾三期	苏州	住宅、商业	15.03	14.88	333,397.97	0.15	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
157	苏州泱誉一期	苏州	住宅、商业	11.56	11.56	260,509.25	-	A+B+C+D+E+F	100%	
158	龙岩泱著	龙岩	住宅	10.64	10.64	134,495.00	-	A+B+C+D+E+F	100%	
159	长沙央玺	长沙	住宅、商业	14.85	13.81	201,042.32	1.04	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
160	龙岩玺院 C 标段	龙岩	住宅、商业	6.37	6.32	66,930.38	0.04	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
161	龙岩首院 A1 标段	龙岩	住宅、商业	13.90	13.51	158,181.69	0.39	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
162	龙岩首院 B 标段	龙岩	住宅、商业	5.70	5.49	58,857.94	0.22	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
163	龙岩首院 C 标段	龙岩	住宅、商业	5.03	4.41	46,226.79	0.62	A+B+C+D+E+F	88%	销售中

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
164	建瓯玺院	南平	住宅、商业	16.37	15.66	120,032.14	0.71	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
165	莆田央著	莆田	住宅	15.47	15.33	184,720.32	0.14	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
166	三明央著二期	三明	住宅、商业	5.87	5.87	41,469.82	-	A+B+C+D+E+F	100%	
167	张家港御珑湾三期	张家港	住宅、商业	8.45	8.45	140,152.94	-	A+B+C+D+E+F	100%	
168	张家港御珑湾四期	张家港	住宅、商业	15.34	15.34	236,102.09	-	A+B+C+D+E+F	100%	
169	太仓泱著	苏州	住宅、商业	13.09	13.09	209,743.70	-	A+B+C+D+E+F	100%	
170	无锡玖里湾二期	无锡	住宅、商业	15.04	15.04	248,610.30	-	A+B+C+D+E+F	100%	
171	无锡玖里湾三期	无锡	住宅、商业	8.91	8.88	166,264.63	0.04	A+B+C+D+E+F	100%	
172	合肥雍龙府一期	合肥	住宅、商业	8.98	8.98	197,479.97	-	A+B+C+D+E+F	100%	
173	杭州养云静舍	杭州	住宅	4.38	4.17	187,661.95	0.21	A+B+C+D+E+F	95%	尾盘
174	杭州紫璋台	杭州	住宅	21.27	17.37	412,572.24	3.91	A+B+C+D+E+F	82%	销售中
175	福州悦府	福州	住宅	13.03	6.54	121,377.58	6.50	A+B+C+D+E+F	50%	销售中
176	欣悦学府	厦门	住宅、商业	9.05	9.00	152,254.86	0.05	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
177	滨海写字楼	厦门	办公	8.14	8.06	180,006.33	0.08	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
178	欣悦湾	厦门	住宅、商业	22.78	22.78	407,846.45	-	A+B+C+D+E+F	100%	
179	欣悦华庭	漳州	住宅、商业	21.35	21.07	223,177.24	0.28	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
180	电商未来城	莆田	住宅、商业、办公	33.00	33.00	330,740.41	-	A+B+C+D+E+F	100%	
181	君领绶溪	莆田	住宅、商业	12.24	12.00	178,061.76	0.24	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
182	君悦湾	南安	住宅、商业	16.22	15.72	143,679.10	0.50	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
183	海峡 1 号	南安	住宅、商业	24.36	24.21	226,434.37	0.15	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
184	尚书第	莆田	住宅、商业	4.83	4.66	54,673.31	0.17	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
185	君领兰溪	莆田	住宅、商业	4.36	4.27	64,314.55	0.10	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
186	中央公园	厦门	住宅、商业	15.16	13.58	399,002.37	1.58	A+B+C+D+E+F	90%	尾盘
187	君领首府	漳州	住宅、商业	12.71	10.69	145,771.03	2.02	A+B+C+D+E+F	84%	销售中
188	世茂云图	莆田	住宅、商业	6.92	5.64	48,432.00	1.28	A+B+C+D+E+F	82%	销售中
189	旭景	桂林	住宅、商业	23.61	23.61	160,918.14	-	A+B+C+D+E+F	100%	
190	益景	桂林	住宅、商业	7.77	7.77	58,251.23	-	A+B+C+D+E+F	100%	
191	联发尚筑	南宁	住宅、商业	27.56	27.07	153,281.63	0.49	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
192	乾景	桂林	住宅、商业	25.20	23.15	146,374.46	2.05	A+B+C+D+E+F	92%	尾盘
193	悠山郡	桂林	住宅、商业	22.43	21.60	134,715.07	0.82	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
194	荣君府	柳州	住宅、商业	7.77	7.42	56,411.65	0.35	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘
195	柳雍府	柳州	住宅、商业	4.19	3.91	26,525.68	0.29	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
196	君悦	柳州	住宅、商业	14.05	13.07	135,493.43	0.98	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
197	君澜	南宁	住宅、商业、办公	39.33	38.29	328,507.86	1.03	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
198	江与城	桂林	住宅、商业	22.03	22.03	141,046.33	-	A+B+C+D+E+F	100%	
199	乾景欣悦	桂林	住宅、商业	22.46	22.48	127,308.03	-0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
200	青溪府	南宁	住宅、商业	25.82	22.42	221,948.07	3.40	A+B+C+D+E+F	87%	销售中
201	君悦	南宁	住宅、商业	4.23	3.75	35,516.72	0.48	A+B+C+D+E+F	89%	销售中
202	西棠春晓	南宁	住宅、商业	19.39	16.82	151,872.37	2.57	A+B+C+D+E+F	87%	销售中
203	滨江一号	柳州	住宅、商业	23.47	22.85	188,729.44	0.61	A+B+C+D+E+F	97%	尾盘
204	君悦兰亭	柳州	住宅、商业	32.20	29.84	198,749.57	2.36	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
205	悦溪府	桂林	住宅、商业	19.31	18.59	106,593.80	0.72	A+B+C+D+E+F	96%	尾盘

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
206	乾景御府	桂林	住宅、商业	18.21	17.38	122,194.54	0.83	A+B+C+D+E+F	95%	尾盘
207	君悦朝阳	南昌	住宅、商业	12.44	12.44	108,307.87	-	A+B+C+D+E+F	100%	
208	九都国际	武汉	住宅、商业	17.89	16.58	237,147.16	1.31	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
209	君悦华庭	南昌	住宅、商业	16.75	16.75	162,226.60	-	A+B+C+D+E+F	100%	
210	君悦滨江	赣州	住宅、商业	2.61	2.61	17,846.77	-	A+B+C+D+E+F	100%	
211	君玺	赣州	住宅、商业	4.35	4.33	41,714.27	0.02	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
212	公园前	南昌	住宅、商业	5.43	5.40	80,227.93	0.03	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
213	君悦华庭	赣州	住宅、商业	2.56	2.55	23,006.32	0.01	A+B+C+D+E+F	100%	
214	时代天境	南昌	住宅、商业	7.01	6.37	85,309.05	0.64	A+B+C+D+E+F	91%	尾盘
215	雍榕华府	赣州	住宅、商业	17.65	17.23	187,296.02	0.42	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
216	君悦华府	赣州	住宅、商业	6.90	6.90	44,898.67	-	A+B+C+D+E+F	100%	
217	红墅东方 6#	鄂州	住宅	2.81	2.81	19,053.49	-	A+B+C+D+E+F	100%	
218	红墅东方 3#	鄂州	住宅	7.13	6.64	69,436.43	0.49	A+B+C+D+E+F	93%	尾盘
219	红墅东方 4#	鄂州	住宅	2.36	2.13	23,265.85	0.22	A+B+C+D+E+F	90%	尾盘
220	红墅东方 2#	鄂州	住宅	23.14	22.60	128,849.64	0.54	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
221	浔阳府	九江	住宅	31.81	31.81	255,191.00	-	A+B+C+D+E+F	100%	
222	时代天骄	南昌	住宅、商业	8.39	7.24	100,542.23	1.15	A+B+C+D+E+F	86%	销售中
223	君悦湖	九江	住宅、商业	16.83	13.93	92,875.86	2.90	A+B+C+D+E+F	83%	销售中
224	君悦江山	九江	住宅、商业	25.94	22.53	219,586.00	3.41	A+B+C+D+E+F	87%	销售中
225	星领地	扬州	住宅、商业	14.24	14.24	130,388.90	-0.00	A+B+C+D+E+F	100%	
226	君悦华府	扬州	住宅、商业	35.06	34.99	302,903.60	0.07	A+B+C+D+E+F	100%	

序号	项目名称	城市	用途	总可售面积	已售面积	已售金额	待销售面积	六证获取情况	销售进度	未完成销售原因
227	藏珑玉墅	杭州	住宅、商业	5.15	4.84	128,623.00	0.31	A+B+C+D+E+F	94%	尾盘
228	溪语宸庐	杭州	住宅、商业	4.68	4.19	125,961.00	0.49	A+B+C+D+E+F	90%	尾盘
229	翡翠方山	南京	住宅、商业	5.47	5.45	154,985.80	0.02	A+B+C+D+E+F	100%	
230	藏珑大境	杭州	住宅	13.10	12.83	403,242.00	0.27	A+B+C+D+E+F	98%	尾盘
231	公园里	重庆	住宅、商业	4.37	4.37	28,314.16	-	A+B+C+D+E+F	100%	
232	欣悦	重庆	住宅、商业	20.45	20.45	151,784.44	-	A+B+C+D+E+F	100%	
233	西城首府	重庆	住宅、商业	21.34	21.34	206,135.76	-	A+B+C+D+E+F	100%	
234	君领西城	重庆	住宅、商业	5.52	5.49	54,884.52	0.04	A+B+C+D+E+F	99%	尾盘
235	第五街	天津	住宅、商业	19.34	19.34	264,140.67	-	A+B+C+D+E+F	100%	
236	欣悦学府	天津	住宅、商业	18.58	18.58	273,933.70	-	A+B+C+D+E+F	100%	
237	红郡	天津	住宅、商业	10.77	10.77	203,656.77	-	A+B+C+D+E+F	100%	
238	熙园	天津	住宅、商业	4.79	4.51	72,173.00	0.28	A+B+C+D+E+F	94%	尾盘
239	禹州悦府	天津	住宅、商业	8.71	7.59	89,482.73	1.12	A+B+C+D+E+F	87%	销售中

备注：项目批准情况六证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、《房屋产权证》。

截至2022年3月底，公司在建房地产项目情况如下：

图表 7.30：截至 2022 年 3 月底公司在建房地产项目情况

单位：万平方米、万元、亿元

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
----	------	------	----	------	-----	-------	------	------	-------	--------	--------	--------	------



序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
1	九江南湖印	九江兆弘房地产有限公司	九江	住宅	2022 年-2024 年	4.77	-	4.10	2.02	2.08	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	49%
2	莆田书香府	莆田兆宇置业有限公司	莆田	住宅	2022 年-2024 年	43.91	-	34.90	18.60	16.30	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	51%
3	莆田棠颂和府	莆田中玺投资有限公司	莆田	住宅	2022 年-2025 年	32.81	-	44.53	26.08	18.45	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	49%
4	福州市仓山区 2022-02 金山地块	福州兆硕房地产开发有限公司	福州	住宅	2022 年-2024 年	15.32	-	10.22	6.71	3.51	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
5	泉州和著	泉州兆熙置业有限公司	泉州	住宅	2022 年-2024 年	29.24	-	14.32	8.72	5.59	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	90%
6	成都天府新区 78 亩	成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都	住宅	2022 年-2024 年	16.84	-	29.12	11.68	17.44	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
7	成都天府新区 156 亩	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	成都	住宅	2022 年-2024 年	32.37	-	58.96	25.57	33.39	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
8	苏州和萃	苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州	住宅	2022 年-2024 年	15.74	-	30.63	20.12	10.51	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	33%
9	南京金鼎湾	南京兆凯房地产开发有限公司	南京	住宅	2022 年-2024 年	6.32	-	22.31	16.41	5.90	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	49%
10	宁波春江悦	宁波兆汇房地产有限公司	宁波	住宅	2021 年-2023 年	25.19	105,493.42	47.33	38.02	9.31	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
11	苏州云锦湾	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州	住宅	2021 年-2023 年	9.10	98,563.43	12.63	9.22	3.41	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
12	宿迁文瀚府一期	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁	住宅	2021 年-2023 年	15.29	49,595.64	26.49	21.17	5.33	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
13	龙岩和鸣	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩	住宅	2021 年-2024 年	11.76	26,369.36	12.66	9.44	3.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
14	仙游悦鸣苑	莆田兆融置业有限公司	莆田	住宅	2021 年-2023 年	8.36	40,044.58	4.98	3.25	1.72	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
15	益阳央著一期	益阳悦发房地产有限公司	益阳	住宅	2021 年-2023 年	21.37	68,324.90	12.82	6.92	5.90	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
16	宁波养云一期	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波	住宅	2021年-2023年	10.18	146,141.11	19.62	15.00	4.63	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
17	南京和章	南京兆坤房地产开发有限公司	南京	住宅	2021年-2023年	12.81	13,082.27	11.65	7.92	3.73	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
18	南安映月	泉州兆磊置业有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	28.10	190,250.65	28.53	21.16	7.37	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
19	温州翰林九境	温州兆瓯房地产有限公司	温州	住宅	2021年-2024年	37.14	18,061.57	79.72	52.77	26.95	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	33%
20	南通鸿璟园	南通兆发房地产开发有限公司	南通	住宅、商业	2021年-2023年	17.56	38,082.32	29.24	21.02	8.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
21	福州璟云公馆	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	住宅	2021年-2023年	20.88	363,296.18	36.68	30.82	5.86	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
22	上海苏河望	上海兆钊房地产开发有限公司	上海	住宅	2021年-2023年	10.16	753,618.03	80.00	73.13	6.86	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
23	上海宝山区顾村0302-02地块	上海兆乾房地产开发有限公司	上海	住宅	2021年-2024年	10.32	-	35.50	22.70	12.80	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	51%
24	南通御珑湾	南通兆祥房地产开发有限公司	南通	住宅	2021年-2023年	14.04	60,456.80	22.35	17.10	5.24	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
25	苏州璟萃	苏州合赢房地产开发有限公司	苏州	住宅	2021年-2023年	16.42	95,449.81	35.13	26.64	8.49	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	40%
26	六安玖熙府一期	六安兆顺房地产开发有限公司	六安	住宅	2021年-2023年	11.66	39,380.44	9.23	6.71	2.52	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	65%
27	南昌祥云悦府	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	住宅	2021年-2023年	20.05	125,789.88	21.74	14.47	7.28	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
28	福州养云	福州兆裕房地产开发有限公司	福州	住宅	2020年-2022年	21.35	423,687.31	37.96	32.88	5.07	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
29	建阳和鸣	南平嘉达房地产有限公司	南平	住宅	2020年-2022年	10.41	49,046.79	9.08	6.48	2.59	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
30	福州和玺	福州兆金房地产开发有限公司	福州	住宅	2021年-2022年	6.20	124,710.31	10.07	9.01	1.06	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
31	厦门湾璟	厦门兆裕盛房地产开发	厦门	住宅	2021年-2023年	8.16	242,363.85	23.47	20.50	2.97	自有资金+	A+B+C+D+F	80%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
		有限公司									银行贷款		
32	永春泊月	泉州兆源置业有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	14.60	130,248.04	11.31	8.64	2.67	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
33	厦门悦府	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门	住宅	2021年-2023年	5.10	92,097.66	8.23	6.73	1.50	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
34	无锡金玥湾一期	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	住宅	2020年-2023年	14.75	144,831.14	17.38	13.09	4.29	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	52%
35	无锡金玥湾二期	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	9.44	45,974.22	12.72	9.42	3.30	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	52%
36	宁德时代璟城	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	住宅、商业	2021年-2024年	18.81	190,374.35	18.46	12.20	6.26	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
37	建阳叁里云庐一期	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	住宅	2021年-2022年	10.16	76,212.76	8.97	6.58	2.39	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
38	诸暨养云	诸暨兆裕房地产有限公司	绍兴	住宅	2020年-2022年	3.57	79,558.55	6.69	5.28	1.41	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
39	宁德天行缙云	宁德兆恒房地产有限公司	宁德	住宅	2021年-2023年	16.57	211,591.21	18.29	13.37	4.91	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
40	宁德书香府	宁德兆荣房地产有限公司	宁德	住宅	2021年-2022年	13.39	138,974.74	11.42	8.41	3.01	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
41	莆田和鸣兰溪	莆田兆鑫置业有限公司	莆田	住宅	2021年-2023年	19.01	157,336.74	17.65	14.04	3.61	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
42	龙岩文璟	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩	住宅	2021年-2023年	12.24	82,696.71	14.18	11.74	2.44	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
43	龙岩云著一期	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	住宅	2021年-2023年	9.59	98,817.08	11.00	8.97	2.04	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
44	蚌埠磐龙院一期	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	住宅	2020年-2022年	11.26	97,891.81	9.60	7.71	1.90	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
45	蚌埠磐龙院二期	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠	住宅	2021年-2023年	9.66	29,868.65	8.38	5.95	2.43	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
46	淮安天玺湾一期	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	住宅	2021年-2023年	19.21	113,160.48	24.99	18.53	6.46	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
47	无锡静学和鸣一期	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	12.60	88,367.69	23.02	18.92	4.10	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
48	无锡静学和鸣二期	无锡建升房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	10.76	34,053.71	19.40	15.22	4.18	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
49	济南玺园	济南兆泉房地产开发有限公司	济南	住宅	2021年-2023年	9.93	27,997.40	9.11	5.96	3.15	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
50	南京和著	南京兆盛房地产开发有限公司	南京	住宅	2021年-2023年	24.70	131,826.14	21.62	15.80	5.82	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
51	贵阳央著	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州	住宅	2020年-2022年	23.25	132,355.04	15.56	10.09	5.47	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	90%
52	佛山和鸣	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山	住宅	2020年-2023年	12.95	166,458.66	20.96	16.74	4.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
53	南宁和玺	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁	住宅	2021年-2023年	7.63	28,272.93	9.99	7.53	2.46	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
54	成都央玺	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都	住宅	2020年-2022年	32.44	783,976.68	73.80	62.01	11.79	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
55	株洲央著一期	株洲悦发房地产有限公司	株洲	住宅	2021年-2023年	23.51	127,440.61	15.24	10.31	4.93	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
56	株洲央著二期	株洲悦发房地产有限公司	株洲	住宅	2021年-2024年	24.15	5,129.11	15.55	8.33	7.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
57	重庆和玺	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆	住宅	2021年-2022年	15.30	166,820.68	18.37	12.51	5.87	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
58	厦门五缘映月	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	住宅	2020年-2023年	6.38	366,911.55	33.55	30.70	2.85	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
59	厦门和玺	厦门锦深房地产开发有限公司	厦门	住宅	2020年-2022年	11.53	369,429.18	33.30	31.84	1.47	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
60	连江书香府二期	连江兆汇沅置业有限公司	福州	住宅	2020年-2022年	8.10	94,236.57	7.13	5.51	1.62	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	40%
61	北京长安和玺	北京兆丰建融置业有限公司	北京	住宅	2020年-2023年	9.21	500,470.94	44.64	43.41	1.23	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
62	杭州书香印翠	杭州兆欣房地产有限公司	杭州	住宅	2020年-2022年	10.96	289,090.59	27.93	25.34	2.59	自有资金+	A+B+C+D+F	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
		司									银行贷款		
63	建阳和玺	南平嘉达房地产有限公司	南平	住宅	2020年-2023年	9.55	96,177.14	8.76	6.99	1.77	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
64	杭州天悦	桐庐银悦商业发展有限公司	杭州	住宅	2020年-2022年	19.79	315,280.20	24.80	22.23	2.58	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
65	宁德和玺二期	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	住宅	2020年-2023年	11.22	145,504.13	11.98	9.53	2.45	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
66	宁德和玺一期	宁德兆裕房地产有限公司	宁德	住宅	2020年-2022年	8.95	108,280.55	9.51	7.59	1.93	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
67	厦门缙云	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2024年	13.51	549,607.78	48.16	41.89	6.27	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
68	厦门书香府邸一期	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2023年	3.77	115,785.11	9.05	7.82	1.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
69	厦门书香府邸二期	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2023年	7.24	231,558.54	17.34	15.17	2.16	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
70	漳州和著	福建兆悦房地产开发有限公司	漳州	住宅、商业	2020年-2022年	7.70	107,896.84	9.16	7.56	1.60	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
71	石狮泱著	石狮兆裕置业有限公司	泉州	住宅	2020年-2023年	21.59	151,412.96	10.78	7.67	3.11	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
72	无锡泊月湾二期	无锡建新房地产开发有限公司	无锡	住宅	2020年-2022年	12.00	86,701.74	20.72	17.79	2.93	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
73	苏州园玺一期	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	住宅	2020年-2022年	10.07	166,189.32	19.47	16.41	3.06	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
74	苏州园玺二期	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	住宅	2020年-2023年	8.84	103,636.26	19.68	15.74	3.94	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
75	南京珺和府	南京兆祥房地产开发有限公司	南京	住宅	2020年-2022年	15.86	407,726.06	37.11	32.98	4.13	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
76	上海云锦湾	上海兆仁房地产开发有限公司	上海	住宅	2020年-2022年	13.04	442,242.73	38.30	33.36	4.94	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
77	上海浦上湾	上海兆闵房地产开发有限公司	上海	住宅	2020年-2022年	7.17	206,877.11	18.38	15.85	2.54	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
78	张家港和玺一期	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	住宅	2020年-2022年	12.66	211,288.02	18.35	14.38	3.97	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
79	张家港和玺二期	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港	住宅	2020年-2023年	9.50	172,717.18	14.46	10.97	3.49	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
80	无锡上院一期	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	住宅	2020年-2022年	15.89	202,340.24	27.02	22.92	4.10	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
81	无锡上院二期	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	13.99	30,671.99	27.03	21.19	5.84	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
82	南宁央著	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁	住宅、商业	2020年-2022年	7.35	26,689.01	12.91	10.76	2.14	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
83	上海泗水和鸣	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海	住宅、商业	2020年-2022年	15.10	473,610.60	41.13	36.51	4.62	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
84	厦门养云	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	22.80	1,290,253.46	98.93	92.24	6.69	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
85	成都麓岭汇四期	成都盛和城置业有限公司	成都	住宅	2019年-2023年	18.59	114,161.21	9.70	5.51	4.19	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
86	漳浦玺院二期	福建兆睿房地产有限公司	漳州	住宅、商业	2020年-2023年	18.45	107,192.20	10.24	7.48	2.76	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
87	无锡和玺三期	无锡嘉合置业有限公司	无锡	住宅	2020年-2022年	5.73	179,821.42	15.82	13.30	2.52	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
88	无锡和玺四期	无锡嘉合置业有限公司	无锡	住宅	2020年-2022年	6.41	192,034.71	16.85	14.12	2.73	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
89	张家港御璟湾三期	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	住宅、商业	2020年-2022年	8.20	77,125.87	8.08	5.81	2.27	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
90	张家港御璟湾四期	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	张家港	住宅	2022年-2023年	16.29	48,135.27	15.12	8.78	6.34	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
91	厦门和鸣	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门	住宅	2020年-2022年	10.34	257,810.91	22.96	20.73	2.23	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
92	长沙松雅院	中交（长沙）置业有限公司	长沙	住宅	2019年-2022年	29.56	204,997.27	31.84	26.01	5.82	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
93	莆田玉湖壹号	莆田兆玺置业有限公司	莆田	住宅、商	2020年-2022年	17.57	146,888.62	12.91	10.93	1.99	自有资金+	A+B+C+D+F	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
				业							银行贷款		
94	长沙江山悦	长沙兆泽房地产有限公司	长沙	住宅	2020年-2022年	49.20	526,529.60	51.47	41.94	9.53	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
95	长泰山湖院	长泰山湖院	漳州	住宅、商业	2020年-2023年	7.41	72,646.26	9.55	3.35	6.19	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
96	厦门和著一期	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	6.30	172,876.90	15.12	13.73	1.39	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
97	厦门和著二期	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	7.22	178,258.39	17.40	15.52	1.88	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
98	南宁五象印月	南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	住宅、商业	2020年-2022年	21.40	328,028.92	38.14	32.63	5.52	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
99	南京玖熙府	南京德建置业有限公司	南京	住宅	2020年-2022年	21.16	333,025.26	27.79	20.38	7.41	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
100	连江山海大观三区	连江兆瑞房地产开发有限公司	福州	住宅	2019年-2022年	1.98	9,387.98	2.51	1.58	0.93	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	65%
101	连江山海大观四区	连江兆瑞房地产开发有限公司	福州	商业	2018年-2023年	0.75	-	1.30	0.82	0.48	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	65%
102	珠海央璟	珠海悦发置业有限公司	珠海	住宅	2019年-2022年	6.83	198,484.46	23.12	21.47	1.65	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
103	延平玺悦三期	南平市兆荣房地产有限公司	南平	住宅	2019年-2023年	9.19	27,209.51	6.82	4.43	2.39	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	75%
104	南宁北大珑廷二期	南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	住宅	2020年-2022年	19.08	105,181.54	15.33	10.45	4.88	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
105	漳州央誉	福建兆盛房地产有限公司	漳州	住宅、商业	2019年-2022年	12.37	174,877.60	17.14	15.44	1.70	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
106	莆田磐龙府三期	莆田兆玺置业有限公司	莆田	住宅、商业	2020年-2022年	18.98	248,337.51	22.33	19.20	3.13	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
107	无锡玖里映月一期	无锡润民置业发展有限公司	无锡	住宅、商业	2020年-2022年	9.40	174,643.68	12.91	12.36	0.54	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	42%
108	无锡玖里映月二期	无锡润民置业发展有限公司	无锡	住宅、商业	2019年-2022年	8.11	157,826.34	11.99	10.47	1.52	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	42%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
109	福州汇成新时代大厦	福州兆汇房地产开发有限公司	福州	商业	2019年-2022年	6.34	-	20.45	9.42	11.03	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	48%
110	厦门叁里云庐	厦门兆百俐房地产开发有限公司	厦门	住宅、商业	2021年-2024年	16.90	74,817.30	40.19	30.22	9.97	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	85%
111	黄石和玺一期	黄石悦发房地产有限公司	黄石	住宅、商业	2021年-2024年	33.20	15,206.86	19.33	8.09	11.23	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
112	漳平文著	龙岩利惠房地产开发有限公司	龙岩	住宅、商业	2021年-2023年	14.82	17,020.79	11.35	6.55	4.80	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
113	江门玖云府	江门市骏腾房地产开发有限公司	江门	住宅、商业	2021年-2024年	21.12	-	19.39	10.88	8.51	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	51%
114	福清璟云	福清兆锦房地产开发有限公司	福州	住宅、商业	2021年-2024年	4.21	13,383.77	4.78	2.86	1.92	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
115	杭州东新地块	杭州星潼置业有限公司	杭州	商业	2021年-2023年	5.68	-	16.56	8.99	7.57	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	17%
116	江阴琨和府一期	江阴鑫茂房地产有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	12.40	-	14.65	8.42	6.23	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	38%
117	南宁和鸣	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁	住宅	2021年-2024年	13.59	18,860.40	13.19	8.52	4.67	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
118	厦门五缘湾玺	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门	住宅	2021年-2024年	10.27	314,399.77	33.28	28.89	4.39	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	65%
119	宿迁文瀚府二期	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁	住宅	2021年-2024年	10.55	-	22.21	16.40	5.81	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
120	绍兴棠颂和鸣	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴	住宅	2021年-2023年	9.26	16,056.57	36.08	26.46	9.62	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
121	成都央著	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都	住宅	2021年-2023年	11.92	178,076.20	26.51	21.54	4.98	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
122	益阳央著二期	益阳悦发房地产有限公司	益阳	住宅	2021年-2024年	19.45	-	12.42	5.23	7.19	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
123	长沙和著一期	长沙展图房地产开发有限公司	长沙	住宅	2021年-2023年	26.24	54,068.04	24.83	12.11	12.72	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
124	柳州磐龙府	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州	住宅	2021年-2023年	9.27	32,558.17	9.62	6.38	3.24	自有资金+	A+B+C+D+F	100%



序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
		限公司									银行贷款		
125	温州文澜府邸	温州兆家房地产有限公司	温州	住宅	2021年-2023年	7.79	7,305.46	20.24	14.79	5.45	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	65%
126	江阴天敌湾一期	江阴建瓴房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	10.63	36,575.88	17.44	12.10	5.34	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
127	江阴天敌湾二期	江阴建瓴房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2024年	13.51	24,204.74	24.93	18.11	6.82	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
128	江阴天敌湾三期	江阴建瓴房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2024年	9.69	-	16.29	10.12	6.17	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	51%
129	南安和玺	南安市园区置业发展有限公司	泉州	住宅	2021年-2024年	20.71	98,384.32	13.54	7.13	6.41	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
130	南宁和悦	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁	住宅	2021年-2024年	7.45	-	10.31	6.60	3.72	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
131	泉州玺院	泉州兆隆置业有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	9.53	-	9.17	5.71	3.46	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
132	南昌朝阳九里	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	商业	2021年-2026年	14.84	-	13.48	5.66	7.82	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	49%
133	上饶楮溪府	上饶兆颂置业有限公司	上饶	住宅	2021年-2023年	11.58	3,850.87	7.27	3.66	3.61	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	37%
134	温州君兰和著	温州兆盛房地产有限公司	温州	住宅	2021年-2023年	9.21	33,752.33	18.07	12.98	5.09	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	33%
135	莆田文著	莆田兆涵置业有限公司	莆田	住宅	2021年-2023年	15.11	22,915.19	14.53	9.64	4.88	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
136	佛山三堂院	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山	住宅	2021年-2024年	17.33	5,722.78	34.00	23.02	10.98	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	34%
137	广州明珠湾玺	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州	住宅	2021年-2024年	11.40	-	30.37	22.41	7.95	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
138	盐城珺和府	盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城	住宅	2021年-2023年	18.74	13,638.66	18.70	10.85	7.85	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
139	无锡和著	无锡兆惠房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	5.76	-	8.92	5.95	2.97	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	33%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
140	上饶央著二期	上饶兆昱置业有限公司	上饶	住宅	2021年-2023年	5.14	-	3.73	2.04	1.69	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
141	上饶央著一期	上饶兆昱置业有限公司	上饶	住宅	2021年-2023年	15.41	22,594.17	10.64	6.35	4.29	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
142	杭州缙云	杭州兆顺房地产有限公司	杭州	住宅	2021年-2023年	6.01	-	28.10	18.88	9.22	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
143	武夷山文澜府	武夷山兆益房地产有限公司	南平	住宅	2021年-2023年	13.65	19,579.84	11.90	7.10	4.80	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	75%
144	福州君兰和鸣	福州兆瑞房地产开发有限公司	福州	住宅	2021年-2023年	9.09	34,654.27	28.98	24.60	4.38	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
145	宜兴和玺	宜兴建宜房地产开发有限公司	无锡	住宅	2021年-2023年	12.95	26,604.08	28.11	20.46	7.66	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
146	义乌江映月	义乌兆盈房地产有限公司	义乌	住宅	2021年-2024年	14.01	12,265.34	50.43	37.31	13.12	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	33%
147	杭州天悦云庐	桐庐兆禧房地产有限公司	杭州	住宅	2021年-2023年	6.06	25,412.75	12.68	9.70	2.99	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
148	漳州西湖观澜	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州	住宅	2021年-2023年	10.71	33,156.82	9.11	6.25	2.86	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	50%
149	佛山和玺	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山	住宅	2021年-2024年	17.18	21,259.08	19.11	10.10	9.01	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	34%
150	宿迁誉璟湾一期	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁	住宅	2021年-2023年	19.00	3,933.48	23.67	15.21	8.47	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
151	宿迁誉璟湾二期	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁	住宅	2022年-2024年	16.12	-	20.27	11.21	9.06	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
152	九江八里府	九江兆益房地产有限公司	九江	住宅	2021年-2023年	12.53	4,163.76	11.71	7.16	4.55	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	71%
153	台州玫瑰和玺二期	台州兆裕房地产有限公司	台州	住宅	2021年-2023年	11.76	-	34.78	25.87	8.91	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	35%
154	台州玫瑰和玺一期	台州兆汇房地产有限公司	台州	住宅	2021年-2023年	4.15	31,138.53	9.29	6.98	2.31	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	51%
155	济南天玺	济南兆发房地产开发有限公司	济南	住宅	2021年-2024年	20.33	13,106.77	17.87	7.79	10.08	自有资金+	A+B+C+D+F	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
		限公司									银行贷款		
156	济南玖熙府	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南	住宅	2021年-2023年	17.07	4,494.80	19.69	10.88	8.80	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
157	北京望京养云	北京兆悦房地产开发有限公司	北京	住宅	2021年-2024年	7.00	162,993.52	39.52	31.39	8.14	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
158	石狮央座	泉州兆恒置业有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	4.60	57,283.65	5.52	3.47	2.06	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
159	石狮和鸣	泉州兆铭置业有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	9.29	82,367.96	8.06	4.85	3.21	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	49%
160	福清养云	福清兆荣房地产开发有限公司	福州	住宅	2021年-2024年	9.26	40,639.28	9.03	6.08	2.95	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
161	长沙玖洲和玺	长沙兆祥房地产有限公司	长沙	住宅	2021年-2023年	31.81	14,713.53	30.37	18.23	12.14	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
162	合肥珺和府	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥	住宅	2021年-2023年	21.75	121,420.64	32.95	21.50	11.45	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	60%
163	江门和玺	江门市建鑫置业有限公司	江门	住宅	2021年-2022年	15.24	15,256.14	16.63	11.28	5.36	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
164	莆田观澜云著	莆田兆隽置业有限公司	莆田	住宅	2021年-2024年	10.08	107,296.52	17.84	12.42	5.42	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	40%
165	厦门五缘樾月	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门	住宅	2021年-2024年	20.22	559,444.18	67.30	58.21	9.09	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	73%
166	厦门幔玥长滩	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门	住宅	2021年-2024年	19.32	121,118.99	61.41	49.21	12.20	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	85%
167	上海和玺	上海兆祥崇房地产开发有限公司	上海	住宅	2021年-2023年	5.97	20,564.90	11.56	8.29	3.27	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
168	漳浦鹿溪映月	漳州兆澄房地产有限公司	漳州	住宅	2021年-2023年	7.43	8,811.89	4.08	1.78	2.30	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	36%
169	漳州和悦	福建兆丰房地产有限公司	漳州	住宅	2021年-2023年	11.44	73,965.52	14.98	10.85	4.13	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
170	徐州和玺	徐州兆祥房地产开发有限公司	徐州	住宅	2021年-2024年	12.02	-	18.62	12.42	6.19	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
171	淮安天玺湾二期	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安	住宅	2020年-2024年	13.90	4,420.92	17.74	11.23	6.51	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
172	贵阳和玺	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州	住宅	2021年-2023年	22.54	45,812.40	17.15	8.69	8.46	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	90%
173	株洲央著五期	株洲悦发房地产有限公司	株洲	住宅	2020年-2024年	1.69	-	2.95	0.78	2.17	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
174	株洲央著六期	株洲悦发房地产有限公司	株洲	住宅	2020年-2026年	11.41	-	8.84	3.85	4.99	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	100%
175	建阳叁里云庐二期	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	住宅	2021年-2023年	11.36	22,886.36	9.88	5.96	3.92	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
176	漳浦玺院三期	福建兆睿房地产有限公司	漳州	住宅	2021年-2024年	17.17	21,017.44	9.68	4.42	5.26	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	70%
177	龙岩云著二期	龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	住宅	2021年-2023年	14.43	25,823.07	17.43	11.35	6.08	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
178	嘉和府	厦门联永盛置业有限公司	厦门	住宅、商业	2019年-2022年	7.30	380,651.99	31.50	28.50	3.00	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
179	时代天境	厦门联发城铁置业有限公司	厦门	住宅、商业	2020年-2022年	7.01	137,685.78	13.00	11.20	1.80	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	70%
180	君领壹号	漳州联宸置业有限公司	漳州	住宅、商业	2019年-2023年	26.24	130,380.36	24.32	19.43	4.89	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
181	晋江云城	泉州世茂世悦置业有限公司	晋江	住宅、商业	2018年-2023年	33.26	205,348.90	19.40	15.96	3.44	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
182	君领天玺	莆田联欣泰置业有限公司	莆田	住宅、商业	2017年-2022年	21.78	281,467.20	36.85	31.37	5.48	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
183	君领学府	联悦泰（厦门）置业有限公司	厦门	住宅	2020年-2023年	7.74	137,894.86	18.78	16.36	2.42	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
184	龙德井壹号	莆田联融盛置业有限公司	莆田	住宅	2020年-2023年	20.58	257,414.08	35.39	26.67	8.72	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	49%
185	君樾府	福州榕裕置业有限公司	福州	住宅	2020年-2023年	4.33	38,087.86	14.34	12.02	2.32	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
186	臻榕府	福州榕裕置业有限公司	福州	住宅	2021年-2023年	5.55	10,717.30	9.71	7.18	2.53	自有资金+	A+B+C+D+E	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
											银行贷款		
187	臻华府	厦门联正悦投资有限公司	厦门	住宅	2021年-2023年	13.55	13,951.95	38.20	27.90	10.30	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	49%
188	都会之光	泉州金联房地产开发有限公司	泉州	住宅	2021年-2023年	6.77	52,012.74	6.34	3.73	2.61	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	50%
189	君樾西湖	漳州联嘉置业有限公司	漳州	住宅	2021年-2023年	6.90	15,920.45	9.10	5.69	3.41	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
190	臻品	福州榕盛置业有限公司	福州	住宅	2021年-2023年	1.54	10,090.88	3.60	2.88	0.72	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
191	悦鹭湾	厦门联招和悦投资有限公司	厦门	住宅、商业	2021年-2024年	7.09	-	15.31	10.62	4.69	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	51%
192	和園	漳州联宸置业有限公司	漳州	住宅	2021年-2024年	2.28	-	12.49	6.17	6.32	自有资金+银行贷款	A+B+C	100%
193	玉湖天境	莆田联正宏置业有限公司	莆田	住宅	2021年-2023年	6.56	106,972.75	8.98	6.87	2.10	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	45%
194	禧悦	莆田联中百置业有限公司	莆田	住宅	2022年-2024年	11.46	-	12.01	8.15	3.86	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	34%
195	臻境	南宁联发置业有限公司	南宁	住宅、商业	2018年-2023年	25.98	187,744.55	24.00	23.23	0.77	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
196	君悦天成	柳州联发置业有限公司	柳州	住宅、商业	2019年-2022年	4.52	30,324.63	4.94	4.44	0.50	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
197	君悦华庭	柳州联发置业有限公司	柳州	住宅、商业	2019年-2022年	4.11	28,598.33	3.36	2.94	0.42	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
198	君悦朝阳	柳州联发置业有限公司	柳州	住宅、商业	2019年-2022年	12.45	86,435.06	8.39	6.70	1.69	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
199	山水间（6、7、10号地）	柳州联泰置业有限公司	柳州	住宅、商业	2019年-2023年	9.85	51,688.81	16.56	13.98	2.59	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	55%
200	君悦天御	柳州联欣置业有限公司	柳州	住宅、商业	2020年-2022年	7.45	49,513.88	5.98	4.96	1.02	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
201	悦澜山	江门联粤房地产开发有限公司	江门	住宅、商业	2018年-2022年	22.48	105,085.63	22.03	20.25	1.78	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
202	春天颂	桂林茁荣房地产开发有限公司	桂林	住宅	2020年-2024年	19.35	45,733.46	15.92	9.24	6.68	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	50%
203	天境雅居	深圳联粤房地产开发有限公司	深圳	住宅	2020年-2024年	5.35	92,191.14	34.05	28.71	5.34	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
204	沁园春	桂林安君房地产开发有限公司	桂林	住宅、商业	2021年-2023年	5.31	9,094.65	4.02	2.01	2.01	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	45%
205	悦尚居	深圳联明房地产开发有限公司	深圳	住宅	2021年-2024年	8.39	-	23.77	15.48	8.29	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
206	时代天阶	江西洪都新府置业有限公司	南昌	住宅、商业	2017年-2026年	15.00	39,240.16	17.71	5.03	12.68	自有资金+银行贷款	A+B+C+D	80%
207	西岸春风	南昌联颐置业有限公司	南昌	住宅、商业	2019年-2022年	8.83	113,263.88	11.39	8.46	2.93	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	51%
208	云玺台	南昌联耀置业有限公司	南昌	住宅、商业	2019年-2022年	13.06	101,791.79	13.83	9.87	3.96	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	51%
209	时代天悦	南昌联盈置业有限公司	南昌	住宅、商业	2019年-2022年	10.13	74,143.34	11.61	7.91	3.70	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	55%
210	状元府西地块	新余市永越置业有限公司	新余	住宅、商业	2020年-2023年	12.32	79,292.10	10.29	6.75	3.54	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	51%
211	状元府东地块	新余市永越置业有限公司	新余	住宅、商业	2020年-2023年	8.17	65,369.79	7.29	4.15	3.14	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	51%
212	君悦风华	合肥联辉房地产开发有限公司	合肥	住宅、商业	2020年-2023年	10.27	159,008.00	17.02	12.97	4.05	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
213	红墅东方1号地	武汉联齐房地产开发有限公司	鄂州	住宅、商业	2020年-2025年	27.22	1,941.53	10.80	3.69	7.11	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
214	璞悦府	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业	2019年-2022年	16.83	69,381.17	17.00	12.17	4.83	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
215	云璟	武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉	住宅、商业	2019年-2023年	26.86	84,148.18	24.00	16.16	7.84	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
216	悦玺台	南昌联誉置业有限公司	南昌	住宅、商业、办公	2020年-2023年	13.28	9,652.69	13.90	7.76	6.14	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	50%
217	藏珑府	南昌红悦联房地产开发	南昌	住宅	2020年-2023年	14.72	20,750.97	23.00	14.63	8.37	自有资金+	A+B+C+D+E	50%

序号	项目名称	项目业主	城市	土地用途	建设期	总可售面积	已售金额	总投资额	已完成投资	未来三年投入	后续资金来源	项目批准情况	股权比例
		有限公司									银行贷款		
218	藏珑大境	南昌红悦联房地产开发有限公司	南昌	住宅	2020年-2023年	14.98	106,596.52	23.52	15.56	7.96	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	50%

备注：1、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》。

2、各工程证件均根据工程建设进度办理，故各项目证件办理进度不一；各项目均合法合规。

截至2022年3月末，公司土地储备及拟建项目情况如下：

图表 7.31：截至 2022 年 3 月末公司土地储备（拟建项目）情况

单位：万平方米、亿元、万元

序号	项目名称	地理位置	占地面积	规划计容建筑面积	取得时间	土地取得方式	建设期	土地出让金额	已付金额	未付金额	总投资金额	未来三年投入	后续出让资金来源	兴建项目类别	项目批准情况	股权比例
1	黄石和玺二期	黄石	3.44	11.02	2021年7月	招拍挂	2022年-2024年	2.35	2.35	-	77,569.10	51,593.50	自有资金	住宅、商业	—	100%
2	黄石和玺三期	黄石	2.60	5.17	2021年7月	招拍挂	2022年-2024年	1.79	1.79	-	52,434.33	33,454.48	自有资金	住宅、商业	—	100%
3	宁德市2021P07地块	宁德	7.98	18.12	2021年11月	招拍挂	2022年-2024年	10.49	10.49	-	226,677.92	112,375.50	自有资金	住宅	—	100%
4	南宁东葛路GC2021-086地块	南宁	2.58	7.74	2021年12月	招拍挂	2022年-2024年	5.88	5.88	-	113,489.81	51,835.52	自有资金	住宅	—	100%
5	漳州东山幼儿园东侧地块	漳州	5.59	13.15	2021年12月	收并购	2022年-2024年	2.41	2.41	-	94,684.30	69,157.63	自有资金	住宅	—	85%
6	成都锦江 82 亩	成都	5.48	8.21	2021年12月	招拍	2022年-	12.73	8.91	3.82	224,420.25	130,710.00	自有	住宅、商	—	100%

序号	项目名称	地理位置	占地面积	规划计容建筑面积	取得时间	土地取得方式	建设期	土地出让金额	已付金额	未付金额	总投资金额	未来三年投入	后续出让资金来源	兴建项目类别	项目批准情况	股权比例
					月	挂	2024 年						资金	业		
7	厦门新店中学地块	厦门	2.17	5.33	2021 年 12 月	招拍挂	2022 年-2024 年	9.80	9.80	-	145,859.41	47,852.21	自有资金	住宅	—	90%
8	厦门同安一中 B 地块	厦门	3.59	9.11	2021 年 12 月	招拍挂	2022 年-2024 年	17.30	17.30	-	272,110.96	95,988.76	自有资金	住宅	—	100%
9	雨花城投 6 号地一期	长沙	6.50	21.10	2021 年 12 月	招拍挂	2022 年-2025 年	9.50	4.75	4.75	229,047.18	179,945.36	自有资金	住宅、商业	—	100%
10	长沙幸福桥项目	长沙	4.06	17.92	2021 年 12 月	招拍挂	2022 年-2025 年	13.96	6.98	6.98	311,117.00	233,381.30	自有资金	住宅、商业	—	95%
11	长泰区 2020P04 商业地块	漳州	0.50	0.45	2021 年 4 月	招拍挂	暂未制定计划	0.06	0.06	-	未定	未定	自有资金	商业	—	60%
12	江阴珺和府二期	无锡	10.88	13.65	2021 年 7 月	收并购	2022 年-2024 年	11.90	11.90	-	247,254.00	115,488.46	自有资金	住宅	—	38%
13	长沙和著二期	长沙	3.10	3.54	2021 年 1 月	招拍挂	2022 年-2024 年	3.06	3.06	-	65,659.04	30,985.61	自有资金	住宅	—	49%
14	江阴天敌湾四期	无锡	0.83	1.00	2021 年 2 月	招拍挂	2022 年-2023 年	0.71	0.71	-	16,410.13	8,514.93	自有资金	商业	—	51%
15	六安玖熙府二期	六安	5.07	7.48	2021 年 3 月	招拍挂	2022 年-2023 年	4.06	4.06	-	87,153.53	39,706.62	自有资金	住宅	—	65%
16	南昌大悦城	南昌	4.29	23.80	2021 年 3 月	收并购	2023 年-2024 年	4.57	4.57	-	134,784.50	78,206.30	自有资金	商业	—	49%
17	蚌埠磐龙院三期	蚌埠	4.92	5.89	2020 年 7 月	招拍挂	2022 年-2023 年	3.76	3.76	-	82,205.00	34,512.79	自有资金	住宅	—	100%



序号	项目名称	地理位置	占地面积	规划计容建筑面积	取得时间	土地取得方式	建设期	土地出让金额	已付金额	未付金额	总投资金额	未来三年投入	后续出让资金来源	兴建项目类别	项目批准情况	股权比例
18	淮安天玺湾三期	淮安	7.28	14.21	2020年10月	招拍挂	2023年-2025年	13.29	13.29	-	274,470.76	118,899.56	自有资金	住宅	—	80%
19	贵阳央著三期	贵州	6.99	16.01	2020年6月	收并购	2022年-2024年	4.99	4.99	-	148,808.31	93,492.66	自有资金	住宅	A+B	90%
20	株洲央著三期	株洲	3.55	9.51	2020年10月	招拍挂	2023年-2025年	2.73	2.73	-	74,077.67	42,671.52	自有资金	住宅	—	100%
21	株洲央著四期	株洲	8.89	23.81	2020年10月	招拍挂	2024年-2026年	6.83	6.83	-	184,093.03	110,164.45	自有资金	住宅	—	100%
22	南平 B14 地块	南平	3.84	6.14	2020年10月	招拍挂	2022年-2024年	2.73	2.73	-	66,327.62	34,753.13	自有资金	住宅	A+B	70%
23	南京 G46	南京	2.34	7.47	2017年1月	收并购	暂未制定计划	20.30	20.30	-	未定	未定	自有资金	住宅、商业	A+B+C	49%
24	澳洲项目	澳洲	0.77	0.77	2017年8月	收并购	暂未制定计划	0.50	0.50	-	未定	未定	自有资金	住宅、商业	A+B+C	60%
25	福州山外山三期	福州	3.86	2.12	2018年1月	收并购	暂未制定计划	0.23	0.23	-	20,556.00	15,895.71	自有资金	商业	A+B	65%
26	福州山外山四期	福州	4.65	1.69	2018年1月	收并购	暂未制定计划	0.11	0.11	-	19,718.00	17,980.96	自有资金	商业	A+B	65%
27	福州山外山五期	福州	3.34	1.56	2018年1月	收并购	暂未制定计划	0.07	0.07	-	6,922.00	5,977.41	自有资金	商业	A+B	65%
28	连江山海大观二区	福州	7.00	10.50	2018年5月	招拍挂	暂未制定计划	2.30	2.30	-	116,836.01	82,235.43	自有资金	住宅	A+B	65%
29	厦门嘉富酒店公寓	厦门	1.29	6.46	2018年8月	收并购	暂未制定计划	1.59	1.59	-	未定	未定	自有资金	公寓式酒店	A+B	100%

序号	项目名称	地理位置	占地面积	规划计容建筑面积	取得时间	土地取得方式	建设期	土地出让金额	已付金额	未付金额	总投资金额	未来三年投入	后续出让资金来源	兴建项目类别	项目批准情况	股权比例
30	瑞铭地块	贵阳	13.48	33.89	2021年12月	收并购	暂未制定计划	10.65	10.65	-	303,515.32	170,248.24	自有资金	住宅、商业	—	70%
31	聚合地块	贵阳	15.06	30.07	2021年12月	收并购	暂未制定计划	8.72	2.62	6.10	279,850.93	250,291.93	自有资金	住宅、商业	—	100%
32	芩城区女排基地 2021P14	漳州	0.92	2.77	2022年1月	招拍挂	暂未制定计划	2.58	2.58	-	42,799.52	16,012.76	自有资金	住宅、商业	A+B	90%
33	芩城区女排基地 2021P15	漳州	2.87	7.45	2022年1月	招拍挂	暂未制定计划	7.22	7.22	-	119,077.51	44,063.97	自有资金	住宅、商业	A+B	40%
34	芩城区女排基地 2021P16	漳州	0.78	2.34	2022年1月	招拍挂	暂未制定计划	2.09	2.09	-	35,868.12	14,135.98	自有资金	住宅、商业	A+B	90%
35	北碚区 21094 号蔡家 128 亩	重庆	8.51	10.21	2022年1月	收并购	暂未制定计划	7.80	3.90	3.90	173,728.41	130,891.75	自有资金	住宅、商业	A+B	33%
36	蕉城区 2021P03	宁德	5.18	11.11	2022年1月	收并购	暂未制定计划	4.00	4.00	-	未定	未定	自有资金	住宅、商业	A+B	51%
37	生命科学园 6006 地块	北京	2.56	7.18	2022年2月	招拍挂	暂未制定计划	27.72	27.72	-	394,312.41	116,474.46	自有资金	住宅、商业	A+B	100%
38	西湖区朝阳新城 67 亩	南昌	4.48	9.85	2022年3月	收并购	暂未制定计划	8.74	2.28	6.46	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	80%
39	金山旧改 E-18	福州	4.10	12.31	2022年3月	招拍挂	暂未制定计划	27.34	4.93	22.41	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	100%
40	2022-08 地块秀山站	福州	0.81	1.38	2022年3月	招拍挂	暂未制定计划	2.35	0.41	1.94	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	100%
41	荔城区 PS 拍-2022-2 号地块	莆田	2.54	7.63	2022年3月	招拍挂	暂未制定计划	4.95	1.00	3.95	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	100%

序号	项目名称	地理位置	占地面积	规划计容建筑面积	取得时间	土地取得方式	建设期	土地出让金额	已付金额	未付金额	总投资金额	未来三年投入	后续出让资金来源	兴建项目类别	项目批准情况	股权比例
42	2022P05 复旦南地块	厦门	2.05	6.16	2022 年 3 月	招拍挂	暂未制定计划	24.10	4.46	19.64	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	40%
43	2022P06 古地石地块	厦门	3.62	8.87	2022 年 3 月	招拍挂	暂未制定计划	37.60	7.20	30.40	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	72%
44	厦门 2022P03 一里地块	厦门	1.60	7.24	2022 年 3 月	招拍挂	暂未制定计划	32.70	5.86	26.84	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	57%
45	北碚区蔡家 61 亩	重庆	4.06	6.43	2022 年 3 月	招拍挂	暂未制定计划	4.49	0.78	3.71	未定	未定	自有资金	住宅、商业	—	100%
46	鄂州红墅东方 (5、7-12#)	鄂州	6.28	84.73	2013.1.7	招拍挂	2022-2024 年	5.24	5.24	-	175,000.00	30,000.00	自有资金	住宅、商业、服务业	A+B	100%
47	阅山湖	鄂州	3.29	24.67	2017.12.8	招拍挂	2022-2024 年	6.40	6.40	-	174,484.54	72,949.53	自有资金	住宅、商业	A+B+C	100%
48	南昌 027 地块 (悦玺府)	南昌	4.85	5.49	2020.8.14	招拍挂	2022-2024 年	6.14	6.14	-	128,583.95	49,978.38	自有资金	住宅	A+B	50%
49	悦璞园	广州	0.76	6.43	2021.4.26	招拍挂	2022-2024 年	10.18	5.09	5.09	190,444.62	169,919.34	自有资金	住宅	B+C+D	50%
50	西安悦春山	西安	1.01	3.66	2021.12.23	招拍挂	2022-2023 年	1.85	1.85	-	45,323.02	27,090.52	自有资金	住宅、商业	—	100%
51	山水间 9 号地	柳州	3.93	15.95	2019.12.3	招拍挂	2022-2024 年	2.30	2.30	-	59,523.52	36,523.52	自有资金	住宅	A+B+C+D	100%
52	厦门 2022P02 地块	厦门	1.10	1.03	2022.3.24	招拍挂	2022-2023 年	14.60	9.78	4.82	179,943.90	177,726.80	自有资金	住宅	—	33%

备注：1、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》。

上述项目合法合规，符合国家相关政策法规，对本次债务融资工具的发行不会构成重大影响。

### （5）房地产板块合规情况

担保人房地产板块业务符合相关法律法规的规定，具体如下：

①房地产项目开发主体具备相应资质；

②企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

③企业诚信合法经营，包括但不限于：

a、不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

b、不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

c、不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

d、不存在土地权属存在问题；

e、不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

f、不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；

g、所开发的项目的合法合规性，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

h、不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重影响。

### 3、其他业务

公司其他业务收入主要来源于实业投资等业务，历年来占营业总收入的比重很小。建发股份的实业投资是以供应链业务相关投资和盈利性的金融资产投资为主。公司在供应链运营业务中积累的产业信息，为公司向制造领域的适度拓展提供了便利。适度进入上游制造领域，将增强公司对相关行业的市场把握能力，有利于公司贸易业务的长远发展。近年来建发股份在纸浆、有色金属、船舶制造等领域均进行了投资。

图表 7.32：截至 2021 年末公司主要产业投资项目

参股公司名称	持股比例
四川永丰浆纸股份有限公司	40.00%
厦门现代码头有限公司	37.50%

参股公司名称	持股比例
厦门船舶重工股份有限公司	18.01%
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	14.00%

注：以上均为参股公司

### （1）四川永丰浆纸股份有限公司

四川永丰浆纸股份有限公司生产规模、工艺技术、产品质量在全国竹浆造纸领域处于领先水平，其拥有国内最先进的竹浆生产线，总投资约22亿元，实际生产规模约40万吨。公司目前有两个生产基地，一个在四川省沐川县，另一个在四川省叙永县，是西南地区最具经营实力的现代化竹浆企业。

截至2019年12月31日，四川永丰浆纸资产总额29.17亿元，股东权益合计8.46亿元；2019年营业收入18.13亿元，净利润0.55亿元。

截至2020年12月31日，四川永丰浆纸资产总额25.44亿元，股东权益合计7.22亿元；2020年营业收入13.99亿元，净利润-1.23亿元。

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

### （2）厦门现代码头有限公司

厦门现代码头有限公司成立于2005年12月。截至2019年末注册资本为3.5558亿元，其中建发股份持有25%的股权。厦门现代码头有限公司拥有码头岸线长约913米，陆域纵深近500米，码头陆域面积42万平方米，建设有3个散杂货泊位和1个汽车滚装泊位及相应的配套设施。主要从事货运港口货物装卸、仓储服务。

截至2019年12月31日，公司资产总额8.72亿元，股东权益合计4.46亿元；2019年营业收入3.19亿元，净利润0.09亿元。

截至2020年12月31日，公司资产总额8.46亿元，股东权益合计4.58亿元；2020年营业收入2.81亿元，净利润0.11亿元。

截至2021年12月31日，公司资产总额8.48亿元，股东权益合计4.59亿元；2021年营业收入2.09亿元，净利润0.37亿元。

### （3）厦门船舶重工股份有限公司

厦门船舶重工股份有限公司成立于2002年4月。截至2019年末注册资本为2.779亿元，其中建发股份持有20%的股权。厦门船舶重工股份有限公司主要从事各类船舶、海洋石油工业装备、金属结构及其构件的制造、安装；船舶修理。

截至2019年12月31日，公司资产总额47.21亿元，股东权益合计6.49亿元；2019年营业收入19.2亿元，净利润-2.98亿元。

截至2020年12月31日，公司资产总额38.2亿元，股东权益合计2亿元；2020年营业收入8.18亿元，净利润-4.61亿元。

截至2021年12月31日，公司资产总额33.09亿元，股东权益合计-5.82亿元；2021年营业收入4.96亿元，净利润-7.82亿元。

#### **（4）厦门紫金铜冠投资发展有限公司**

厦门紫金铜冠投资发展有限公司成立于2006年8月。截至2019年末注册资本为17.16亿元，其中建发股份持有14%的股权。厦门紫金铜冠投资发展有限公司主要从事矿业投资；批发零售矿产品。

截至2019年12月31日，公司资产总额20.27亿元，股东权益合计14.25亿元；2019年营业收入0元，净利润-0.31亿元。

截至2020年12月31日，公司资产总额19.71亿元，股东权益合计13.39亿元；2020年营业收入0元，净利润-0.41亿元。

截至2021年12月31日，公司资产总额19.28亿元，股东权益合计12.80亿元；2021年净利润-0.40亿元。

## **九、在建、拟建工程**

### **（一）在建项目**

截至2021年末，担保人除上述在建房地产项目外暂无其他在建项目。

### **（二）拟建项目**

截至2021年末，担保人除上述拟建房地产项目外暂无其他拟建项目。

## **十、担保人战略目标及投资计划**

### **（一）战略目标**

建发股份于2009年开始确立“供应链运营+房地产”双主业格局。

**1、供应链运营板块：**成为中国领先的具有国际竞争力的供应链运营商。

主要战略举措：在业务发展上，通过专业化经营、公司化经营和走出去经营的发展战略，促进主营业务做精、做强、做大，提升专业化经营水平，提高管理决策效率，扩大经营市场和行业影响力；通过供应链服务与商业模式创新战略，促进各经营单位转变商业模式，掌握供应链条中的关键环节，关注市场

变化和客户需求，提高对客户的服务水平，提升服务价值，促进公司协同发展。

在内部管理方面，公司将进一步完善三级风险管理体系和内部控制制度，优化风险控制体系；构建能支撑千亿以上经营规模的中央信息管控平台，尝试建立B2C电子商务平台和B2B电子商务系统，优化信息系统；公司将以内部培养和外部引进并举的方式，加快各单位中层干部队伍建设，优化人才队伍；宣导具有公司特色的企业文化，并在实践中不断丰富其内涵。

**2、房地产板块：**联发集团有限公司和建发房地产集团有限公司于2010年分别制定了发展规划，联发集团有限公司提出了“创造品质生活”的使命和“成为中国知名的房地产运营商”的愿景，建发房地产集团有限公司提出“打造更有品质的建筑和生活空间，成就更多的钻石人生”的使命和“成为中国优秀的房地产企业”的愿景。

**主要战略举措：**在房地产开发方面，坚持高周转率滚动开发的经营策略，科学系统地规划区域布局和土地储备策略，深耕现有城市，并逐步开拓发展潜力较好的二三线城市，立足海西布局全国；促进商业模式提升和转变，加强资产经营和资本经营；坚持以保持高品质和投入产出合理化为建设目标，抓好项目建设进度和质量，同时加快绿色节能环保建筑的研发及应用推广，全面提升产品品质，实现经营规模安全快速增长。

在物业管理方面，公司将进一步提高物业管理规范性和服务水平，提升运作高端大型物业社区和楼宇的管理能力，培养和引进高端物业的管理人才，同时强化参与房地产开发前期的物业管理规划意见，利用物业管理平台，提供物业增值服务。

在内部管理方面，建立二级风险管控体系，确保企业安全运营、持续健康的发展；进一步完善项目投资决策体系，对项目投资逐步建立项目计划、成本预算、资金计划和阶段性成果等多维管理方式；加强经营预算的管理，与此结合进一步完善和细化考核指标，建立长效且有利于调动积极性的考核办法；全面提升信息化建设，完成核心系统的上线或升级任务，完成系统的集成工作，使之适应百亿的经营规模。

## （二）担保人未来三年投资计划

担保人未来三年暂无明确投资计划，待投资计划明确后，担保人将在相关网站及时公告。



## 十一、担保人行业地位

公司所属供应链运营业务在行业内处于较为领先的位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业500强”前列（2018年位列第26位）和“福建省第三产业300大企业”中进出口业类别首位。

对于作为国内最早提出供应链运营战略的企业并成功转型的公司而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务面临广阔的发展空间。近年来，公司供应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，公司供应链业务继续维持快速发展的势头。

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

公司控股子公司建发房产具有房地产开发壹级资质，三十多年来凭借专业化的操作和稳健务实的经营，成功开发了一系列城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、高端写字楼、商业及综合体、大型公建等类型的房地产项目，始终以优异的建筑品质和领先的全程客服而著称，成功塑造了钻石品牌精雕细琢、恒久坚固、保值增值的高端形象。建发房产连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展10强，获得福建省著名商标、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”，在“2019年中国房地产开发企业50强”中名列第39位、“2020中国房地产开发企业50强”中名列第37位，拥有“建设行业企业信用AAA级单位”等多项殊荣。

公司控股子公司联发集团具有房地产开发壹级资质，是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商。历经三十多年的发展，作为品质生活缔造者和区域繁荣建设者，联发集团开发区域已涵盖厦门、天津、南昌、武汉、重庆等城市。联发集团在业界享有较高的声誉，先后被评为“2018中国房地产百强企业（第49位）”、“2019中国房地产百强企业（第46位）”、“2020中国房地产开发企业百强（第45位）”、“2019年中国房地产开发企业稳健经营10强（第3

位) ”、“2020中国房地产开发企业稳健经营3强”、“2020中国房地产开发企业运营效率TOP10”、“2022中国房地产百强企业”（第33名）等。

## 十二、担保人行业状况及竞争优势

### （一）行业状况

#### 1、供应链运营行业概况

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

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

《指导意见》强调了供应链的重要战略意义，提出了“到2020年将培育100家左右的全球供应链领先企业”的发展目标。

2017年10月18日，党的十九大报告中首次提出了要发展“现代供应链”，党中央、国家对供应链的重视上升到前所未有的高度。

最新的《国民经济行业分类》从2017年10月1日已经开始实施，供应链管理服务已明确单列统计类别：商务服务业-7224-供应链管理服务，解决了供应链行业界定分类的问题。2018年1月12日，在全国统计工作会议上，国家统计局局长表示，将研究建立反映现代供应链的统计制度。

2018年10月19日，商务部等8部门评选出了全国266家供应链创新与应用试点企业，公司名列其中。此次试点旨在打造“五个一批”，即创新一批适合我国国情的供应链技术和模式，构建一批整合能力强、协同效率高的供应链平台，培育一批行业带动能力强的供应链领先企业，形成一批供应链体系完整、国际竞争力强的产业集群，总结一批可复制推广的供应链创新发展和政府治理实践经验。

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

国际化的高端供应链智库正式成立。

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

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

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

## 2、房地产行业概况

中国房地产行业政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为主要调控目标，继续坚持“因城施策”调控措施，房地产销售进一步回归理性，具体情况如下：

房地产投资开发方面，2020年，全国房地产开发投资完成额14.14万亿元，累计同比增长7.00%，增速较2019年下降2.90个百分点，整体增速仍维持高位。其中，住宅开发投资完成额10.44万亿元，累计同比增长7.6%，增速相较于2019年下降13.90个百分点；办公楼完成投资额0.65万亿元，累计同比增长5.4%，增速相较于2019年提升2.60个百分点；商业营业用房完成投资额1.31万亿元，累计同比下降1.1%，相较于2019年降幅收窄5.6个百分点。

从销售情况来看，2020年，商品房销售面积17.61亿平方米，同比增长2.60%。其中，住宅销售面积15.49亿平方米（占87.96%），同比增长3.20%，增速较2019年增长1.70个百分点。2020年，商品房销售金额为17.36万亿元，同比增长8.60%，增速较2019年增长2.20个百分点。其中，住宅销售金额15.46万亿元，同比增长10.80%，增速较2019年增长0.50个百分点。

施工方面，2020年受年初新冠肺炎疫情的影响，整体施工进度有所放缓。具体来看，2020年房屋新开工面积22.44亿平方米，同比下降1.20%，一季度

新开工面积大幅下滑，随着复工复产的持续推进，新开工面积同比降幅持续收窄。从施工面积来看，2020 年全国房屋施工面积达 92.68 亿平方米，同比增长 3.70%，增速相较 2019 年下降 5.00 个百分点；同期全国房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.90%。

## （二）公司的竞争优势

### 1、担保人供应链运营业务的核心竞争力

#### （1）资源整合能力

公司作为行业内资深的供应链运营商，拥有多年沉淀的企业文化、人才资源和行业经验，具有跨行业整合商品、市场、物流、金融和信息资源的能力，善于为客户定制供应链解决方案和服务产品，提供稳健高效的供应链运营服务。公司拥有一支素质优秀的员工队伍，秉持合作共赢的经营管理理念，以寻求与行业内的优质客户深度合作为经营导向，能够凭借公司的资源优势 and 整合能力，为客户挖掘供应链运营环节潜在的增值机会。

#### （2）风险管控能力

经过多年的实践和持续不断的完善，公司建立了高效、有力的风险管控体系和能力，并使之成为近年来公司持续健康发展的重要核心竞争力。针对经营过程中存在的资金管理风险、客户信用风险、货权管理风险、大宗商品价格波动风险等，公司均制定了相应的风险管控制度，并通过笔笔审核、过程跟踪、责任到人、监督到位等手段，对应收账款、库存、货物滞期、商品价格波动等风险因素进行全方位把控，逐步构建了公司强大有效的风险管理体系。

#### （3）创新应变能力

公司上市以来，主营业务收入、净利润等各项经营指标长期保持稳健增长。在公司发展过程中，公司管理层长期坚持创新发展、稳中求进的发展战略，鼓励经营单位以创新求发展，改变经营理念、放弃博弈，追求共赢，创新服务产品，优化客户和市场结构，不断提高市场竞争力，力求为客户提供高性价比的供应链服务。公司管理层在不断变化的外部环境中能审时度势、顺势而为，带领企业走创新发展之路，实现企业的持续健康发展。

### 2、担保人房地产业务的核心竞争力

#### （1）布局优势

秉持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，公司的房地产业务现已拓展

至全国30多个城市，重点聚焦长三角、华东、华中、华南、川渝等区域，深耕上海、苏州、杭州、长沙、成都、重庆、福建等战略城市和省份，形成一、二、三线城市强有力的互补优势。

## （2）品牌影响力

公司已在房地产领域深耕多年，子公司建发房产连续9年位列中国房企综合发展10强（2020年位列第4名）及中国房地产企业50强（2020年位列第37名），子公司联发集团连续14年荣登“中国房地产百强企业榜”（2022年位列第33名）。公司在已进入城市取得市场认可，建发房产和联发集团的品牌影响力不断提升。

## （3）产品竞争力

公司在住宅、写字楼、商业综合体等领域拥有较强的产品竞争力，其中住宅开发方面基于多年深厚的积累和研究，已形成了自己的产品风格和特色。建发房产的精粹系、城央系、远见系、自然系四大新中式人居系列产品，联发集团的欣悦、君澜、臻华三大系列标准化产品，均形成了较强的市场竞争力。

## （4）房地产+产业的优势

联发集团在文创、电商、教育、租赁等新型产业方面的发展，已取得品牌联动效应，如以“华美空间、海峡设计、文创口岸”为代表的文创品牌已领军厦门文创产业。这些产业将紧紧围绕房地产核心主业，形成聚合联动效应，成为公司房地产业务的独特竞争力。

## 十三、其他经营事项

截至2021年末，担保人未发生注册资本变动、控股股东及实际控制人变动、重大合同签订等其他经营重要事项。

## 十四、担保人主要财务情况

### （一）财务概况

本募集说明书中的财务数据来源于担保人2019年、2020年、2021年经容诚会计师事务所审计的合并及母公司审计报告。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

### 1、财务报告执行的会计政策

公司之控股子公司昌富利（香港）贸易有限公司、联亚（中国）投资有限

公司、香港恒驰国际有限公司、香港建发海事有限公司、香港建荣航运有限公司、香港纸源有限公司、厦联发有限公司、兆益发展有限公司和益鸿国际有限公司等注册于中华人民共和国香港特别行政区；公司之控股子公司 C&D (Canada) Import&Export Inc.注册于加拿大；公司之控股子公司 C&D (USA) Inc.注册于美国；境外子公司均执行当地公司的会计准则。

公司合并会计报表时，对其按照国务院国有资产监督管理委员会《关于印发中央企业境外子企业财务报表决算的通知》的要求进行了调整。

## 2、财务报告审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）受担保人委托，对担保人2019-2021年度的合并报表和母公司报表进行了审计，并出具容诚审字[2020]361Z0346号（2018-2019年度），容诚审字[2021]361Z0170号（2020年度）、容诚审字[2022]361Z0175号审计报告。上述审计报告均为标准无保留意见的审计报告。

本文中涉及担保人2019-2021年的财务数据均来源于上述审计报告。

## 3、财务报表合并范围变化情况

### （1）2019 年较 2018 年合并报表范围变化情况

#### 1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

##### ①供应链下属子公司

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

##### ②建发房产下属子公司

上海益坤房地产开发有限公司、厦门益珑房地产开发有限公司、厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司、常熟建尚房地产开发有限公司、苏州兆悦房地产开发有限公司、太仓建仓房地产开发有限公司、张家港保税区鑫悦房地产有限公

司、福州兆晋房地产开发有限公司、厦门益春置业有限公司、宁德兆投房地产有限公司、宁德兆行房地产有限公司、宁德兆裕房地产有限公司、福建兆盛房地产有限公司、福建兆睿房地产有限公司、南平市兆荣房地产有限公司、珠海悦发置业有限公司、南宁兆悦房地产开发有限公司、厦门利悦企业管理有限公司、厦门兆阳房屋征迁服务有限公司、厦门建发广悦商业管理有限公司、杭州怡兴物业管理有限公司、永泰怡家园物业管理有限公司、宁德怡顺物业管理有限公司、莆田怡瑞物业管理有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、武夷山怡辰物业管理有限公司、南平市延平区怡家园物业管理有限公司、深圳市怡家园物业管理有限公司、漳州怡卓物业管理有限公司、上杭怡诚物业管理有限公司、厦门汇珑房地产开发有限公司、苏州兆瑞房地产开发有限公司、连江兆裕房地产开发有限公司、连江兆悦房地产开发有限公司、福建兆发房地产有限公司、漳州怡家园物业服务有限公司、济南普中汇富置业有限公司、厦门兆旻隆房地产开发有限公司、厦门兆特置业有限公司、厦门建益融房地产有限公司。

### ③联发集团下属子公司

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

### 2) 本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

本期注销的子公司或孙公司：上海建发物资钢材仓储有限公司、南通建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、深圳建发国际货运代理有限公司、广州建发酒业有限公司、深圳建发家居有限公司、深圳建发酒业有限公司。

司、重庆建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门市前格花田溪谷开发有限公司、天津联龙房地产开发有限公司、南京联陵物业服务有限公司。

深圳龙湖山庄项目系建发房产与深圳市粤商投资有限公司、深圳市天泽资产管理有限公司合作开发的房地产项目。根据协议，建发房产享有深圳龙湖山庄项目 55.00% 收益权，并通过主导项目管理、销售管理、财务管理行使控制权。深圳龙湖山庄项目于 2019 年 6 月达到协议约定的退出节点，建发房产根据协议约定退出该项目。

### 3) 重要会计政策、会计估计的变更

#### ①重要会计政策变更

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

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

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

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

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

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。



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

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

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

## ②重要会计政策变更

不适用

## （2）2020 年较 2019 年合并报表范围变化情况

### 1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

#### ①供应链下属子公司：

天津建发能源发展有限公司、四川建发钢材仓储服务有限公司、厦门建发通商电子商务有限公司、建发东方（大连）物产有限公司、新加坡建源供应链管理服务有限公司、成都建发原材料贸易有限公司、广东宏通科仪有限公司、南京建尔发医疗科技有限公司、建发德尔（北京）医疗科技有限公司、南宁宾骋汽车有限公司、安徽建发纸业集团有限公司、厦门栢瑞供应链服务有限公司、重庆佰骏供应链服务有限公司、山东佰润纸业集团有限公司、广州建发国际货运代理有限公司、建发（重庆）实业有限公司、建发（海南）有限公司、建发（杭州）实业有限公司、Evergrow Shipping Co., Ltd、Everup Shipping Co., Ltd、Peony Shipping Co., Ltd、Scorpio Shipping Co., Ltd、Aquila Shipping Co., Ltd、Aquarius Shipping Co., Ltd、Aglaia Shipping Co., Ltd、Erato Shipping Co., Ltd。

#### ②建发房产下属子公司：

龙岩利盈房地产开发有限公司、龙岩利恒房地产开发有限公司、厦门兆芸

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

③联发集团下属子公司：

南昌联耀置业有限公司、南昌联盈置业有限公司、厦门联永盛置业有限公司、柳州联泰置业有限公司、南昌联美置业有限公司、厦门联发城铁置业有限

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

## 2) 本期不再纳入合并范围内公司

本期注销的子公司或孙公司：厦门联发电子广场管理有限公司、济南普中汇富置业有限公司、长沙兆悦房地产有限公司、厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）、成都兆悦企业管理有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、沭阳建发钢材仓储有限公司、嘉兴建发钢材仓储有限公司、成安县建发钢材仓储有限公司、溧阳建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、太仓建发仓储有限公司、东台市建发仓储有限公司、日照建发仓储物流有限公司、上海建发贸易有限公司、杭州醇铭酒业有限公司、晋江建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司。

## 3) 重要会计政策、会计估计的变更

### 会计政策的变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。此项会计政策变更经公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。厦门建发股份有限公司 2020 年度财务报表附注 59 因执行新收入准则，公司合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日的数据。

投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资

产状况公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。此项会计政策变更经公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

会计估计的变更

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

### **(3) 2021 年较 2020 年合并报表范围变化情况**

#### **1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司**

##### **① 供应链下属子公司**

PT CND INTERNATIONAL TRADE INDONESIA、C&D MATERIAL INC.、C&D Clean Energy Germany GmbH、建发商事株式会社、捷昌（海南）国际供应链有限公司、厦门建发钢铁物流有限公司、厦门集金供应链有限公司、广东建颖发供应链管理有限公司、上海建朗尚达供应链管理有限公司、上海建力尚达供应链管理有限公司、上海建隆尚达新材料科技有限公司、包头建发物资有限公司、安陆建发钢铁再生资源有限公司、兰州建发钢铁再生资源有限公司、辽宁建德尚达再生资源有限公司、浙江晟茂博远供应链有限公司、金华胜博供应链管理有限公司、天津建发美锦能源有限公司、张家港保税区建发供应链有限公司、建发民生俄罗斯有限公司、国际汽车合作有限责任公司、香港信科有限公司、天津建鑫供应链管理有限公司、绥芬河市建发物产有限公司、建发（南通）港务有限公司、建发（临沂）供应链有限公司、厦门集昌供应链管理有限公司、厦门建发机电设备供应链服务有限公司、佛山市宏通科学仪器有限公司、武汉建发光谷产业服务有限公司、南宁建益达供应链管理有限公司、天津星帆租赁有限公司、天津星鹭租赁有限公司、天津星誉租赁有限公司、深圳新仕达汽配贸易有限公司、福州众泽汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（沈阳）有限公司、厦门奥瀚汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（福州）有限公司、黑龙江三都国际贸易有限公司、浙江新纸源工贸有限公司、海南佰骏供应链服务有限公司、海南森虹贸易有限公司、海南先行国际贸易有限公司、Glenfor Investment Holding Limited、NCD Investment Holding Limited、天津恒茂供应链服务有限公司、厦门建发生活资材有限责任公司、建发（南宁）供应链服务有限公司、建发（南京）供应链服务有限公司、上海建魄清洁能源科技有限公司、连云港建魄清洁能源科技有限公司、厦门建发清源新能源有限公司、南京建发

清洁能源有限公司、Artemis Shipping Co., Limited、Eurybia Shipping Co., Limited、GALATEA SHIPPING CO., Limited、HeraShipping Co., Limited、KALE SHIPPING CO., Limited、Tanya Shipping Co., Limited、Melissa Shipping Co., Limited、Asteria Shipping Co., Limited、Aoede Shipping Co., Limited、Eos Shipping Co., Limited、Apollo Shipping Co., Limited、Helen Shipping Co., Limited、Dione Shipping Co., Limited、Doris Shipping Co., Limited、Gaia shipping co., limited、Clio shipping co., limited、Mount Everest ShippingPte. Ltd.。

## ②建发房产下属子公司

江阴建瓴房地产开发有限公司、厦门景鸿胜房地产开发有限公司、厦门景勇胜房地产开发有限公司、厦门建垚悦房地产开发有限公司、厦门建盛悦房地产开发有限公司、厦门建瑞悦房地产开发有限公司、长沙兆祥房地产有限公司、厦门利璟管理咨询有限公司、上海兆祥崇房地产开发有限公司、武夷山山外悦居酒店管理有限公司、江阴建祥房地产开发有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利鸣房地产开发有限公司、南京兆盛房地产开发有限公司、重庆兆晟捷房地产开发有限公司、成都兆鑫麟房地产开发有限公司、宁德兆诚房地产有限公司、厦门兆澄垚投资有限公司、宁德兆臻房地产有限公司、厦门兆达盛房地产开发有限公司、厦门兆元盛房地产开发有限公司、宁德兆汇房地产有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、益阳悦发房地产有限公司、宁波兆瑞房地产有限公司、长沙兆荣房地产有限公司、南通兆发房地产开发有限公司、福州品悦行装修工程有限公司、莆田兆融置业有限公司、南京兆坤房地产开发有限公司、温州兆家房地产有限公司、厦门兆和盛房地产开发有限公司、厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆汇盈房地产开发有限公司、上海兆钏房地产开发有限公司、莆田利臻建筑装修工程有限公司、南通兆祥房地产开发有限公司、泉州兆磊置业有限公司、南通兆坤企业管理有限公司、温州兆津企业管理有限公司、杭州兆汇房地产有限公司、杭州兆润房地产有限公司、福州兆煜珑房地产开发有限公司、福州兆禧珑房地产开发有限公司、福州兆元盛房地产开发有限公司、福州兆裕翔房地产开发有限公司、深圳兆悦房地产开发有限公司、广州市兆恒房地产开发有限公司、广州市泓瑞房地产开发有限公司、广州市泓盛房地产开发有限公司、广州市泓宇房地产开发有限公司、广州市兆旭房地产

开发有限公司、杭州兆顺房地产有限公司、杭州兆悦房地产有限公司、杭州兆和房地产有限公司、杭州兆瑞房地产有限公司、杭州兆嘉房地产有限公司、宁波兆元盛房地产开发有限公司、宁波兆和珑房地产开发有限公司、宁波兆裕翔房地产开发有限公司、宁波兆禧珑房地产开发有限公司、宁德兆驰房地产有限公司、六安兆顺房地产开发有限公司、泉州兆隆置业有限公司、上饶兆颂置业有限公司、厦门兆源房屋征迁服务有限公司、北京兆悦房地产开发有限公司、南宁兆润房地产开发有限公司、福州兆宇盛房地产开发有限公司、福州兆隆盛房地产开发有限公司、福州兆达盛房地产开发有限公司、福州兆汇盈房地产开发有限公司、济南兆悦装配建筑工程有限公司、上饶兆昱置业有限公司、莆田兆涵垚置业有限公司、宿迁兆悦房地产开发有限公司、佛山市悦发房地产开发有限公司、广州市兆悦房地产开发有限公司、武夷山兆益房地产有限公司、佛山市兆裕房地产开发有限公司、九江兆益房地产有限公司、桐庐兆禧房地产有限公司、济南兆瑞房地产开发有限公司、泉州兆华置业有限公司、六安建颂房地产开发有限公司、济南兆发房地产开发有限公司、宜兴建宜房地产开发有限公司、台州兆汇房地产有限公司、宁德兆瑞房地产有限公司、宁德兆福房地产有限公司、宁德兆润房地产有限公司、厦门兆荟信钟投资有限公司、合肥兆悦房地产开发有限公司、福清兆荣房地产开发有限公司、泉州兆恒置业有限公司、江门市建鑫置业有限公司、九江兆浔房地产有限公司、上海兆开企业管理有限公司、福州兆恒房地产开发有限公司、上海兆朗企业管理有限公司、黄石悦发房地产有限公司、徐州兆祥房地产开发有限公司、漳州兆澄房地产有限公司、江西亿凯房地产有限公司、厦门兆正盈房地产开发有限公司、厦门兆腾达房地产开发有限公司、厦门兆和源房地产开发有限公司、江西兆骏房地产有限公司、莆田兆启置业有限公司、佛山兆泓瑞房地产开发有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司、泉州兆臻置业有限公司、台州兆汇禾企业管理有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司、福建兆恒房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、厦门旺俐股权投资有限公司、厦门兆樾投资有限公司、厦门垚汇投资有限公司、厦门垚泽投资有限公司、上饶兆东置业有限公司、南通璞颜装修工程有限公司、厦门添芸投资有限公司、福清兆锦房地产开发有限公司、宁德兆鸣房地产有限公司、福州品悦汇装修工程有限公司、厦门添旭投资有限公司、徐州建祥管理咨询有限公司、合肥建美房地产开发有限公司、福州兆硕房地产

开发有限公司、莆田兆宇置业有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、成都兆和璟房地产开发有限公司、上海兆乾房地产开发有限公司、成都兆悦欣房地产开发有限公司、成都兆蓉禧房地产开发有限公司、泉州兆腾置业有限公司、泉州兆熙置业有限公司、长沙兆欣房地产有限公司、长沙兆辰房地产有限公司、上海怡俪装修工程有限公司、厦门添鹭房地产开发有限公司、厦门添兴房地产开发有限公司、北京兆裕房地产开发有限公司、佛山怡家园物业管理有限公司、厦门悦发商业管理有限公司、柳州怡家园物业管理有限公司、莆田信诚装修工程有限公司、石狮信诚装修工程有限公司、重庆怡仁物业管理有限公司、杭州品悦行装修工程有限公司、温州怡诚物业管理有限公司、湖南怡悦物业管理有限公司、龙岩美优雅轩装修工程有限公司、厦门信佳工程管理有限公司、温州怡兆物业管理有限公司、诸暨怡盛物业管理有限公司、龙岩怡家园南祥物业管理有限公司、福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司、义乌怡锦物业管理有限公司、江门怡家园物业管理有限公司、厦门迦善居建筑装修工程有限公司、厦门荟凌居建筑装修工程有限公司、南通奢梵装修工程有限公司、湖南怡仁物业管理有限公司、湖南怡旭物业管理有限公司、湖北怡悦物业管理有限公司、德阳怡家园物业管理有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司。

### ③联发集团下属子公司

合肥联昌弘物业服务有限公司、龙岩闽西南商业管理有限公司、大田闽西南开发建设有限公司、深圳联粤物业服务有限公司、漳州联嘉置业有限公司、重庆联欣盛置业有限公司、西安联裕泰房地产开发有限公司、西安联宏泰房地产开发有限公司、福建闽西南建筑产业化有限公司、广州联粤房地产开发有限公司、厦门联嘉悦置业有限公司、广州联立房地产开发有限公司、福州榕盛置业有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、合肥联滨房地产开发有限公司、广州联粤物业服务有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、武汉联瑞兴房地产开发有限公司、福州君泰装修工程有限公司、厦门联正悦投资有限公司、厦门卓盛嘉业投资有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、厦门锦城万华投资有限公司、重庆联憬盛置业有限公司、合肥联荣房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司、深圳联明房地产开发有限公司、厦门闽西南投资有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、厦门万华锦业投资有限公司、厦门联嘉升工程管理有限公司、西安

新联发房地产开发有限公司、厦门联招和悦投资有限公司。

## 2) 本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

### ① 供应链下属子公司

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

### ② 建发房产下属子公司

厦门市品传珑置业有限公司、厦门市品传阔置业有限公司、厦门市品传鉴置业有限公司、厦门市品传慧置业有限公司、厦门市品传鸿置业有限公司、厦门市品传衡置业有限公司、厦门市品传恒置业有限公司、厦门市品传浩置业有限公司、厦门市品传豪置业有限公司、厦门市品传行置业有限公司、厦门市品传格置业有限公司、厦门市品传凡置业有限公司、厦门市品传发置业有限公司、厦门市品传蒂置业有限公司、厦门市品传第置业有限公司、厦门市品传德置业有限公司、厦门市品传道置业有限公司、厦门市品传聪置业有限公司、厦门市品传博置业有限公司、厦门市品传斌置业有限公司、厦门市品传彬置业有限公司、厦门市品传清置业有限公司、厦门市品传致置业有限公司、厦门市品传质置业有限公司、厦门市品传正置业有限公司、厦门市品传臻置业有限公司、厦门市品传泽置业有限公司、厦门市品传韵置业有限公司、厦门市品传悦置业有限公司、厦门市品传全置业有限公司、厦门市品传裕置业有限公司、厦门市品传瑜置业有限公司、厦门市品传愉置业有限公司、厦门市品传优置业有限公司、厦门市品传毅置业有限公司、厦门市品传逸置业有限公司、厦门市品传益置业有限公司、厦门市品传轶置业有限公司、厦门市品传艺置业有限公司、厦门市品传颐置业有限公司、厦门市品传怡置业有限公司、厦门市品传耀置业有限公司、厦门市品传雅置业有限公司、厦门市品传轩置业有限公司、厦门市品传旭置业有限公司、厦门市品传秀置业有限公司、厦门市品传兴置业有限公司、厦门市品传鑫置业有限公司、厦门市品传新置业有限公司、厦门市品传贤置业有限公司、厦门市品传玺置业有限公司、厦门市品传文置业有限公司、厦门市品传维置业有限公司、厦门市品传威置业有限公司、厦门市品传腾置业有限公司、厦门市品传舒置业有限公司、厦门市品传仕置业有限公司、厦门市品传胜置业有限公司、厦门市品传圣置业有限公司、厦门市品传升置业有限公司、厦门市品传上置业有限公司、厦门市品传善置业有限公司、厦门市品传森置业有限公



司、厦门市品传睿置业有限公司、厦门市品传锐置业有限公司、厦门市品传铨置业有限公司、厦门市品传强置业有限公司、厦门市品传目置业有限公司、厦门市品传茗置业有限公司、厦门市品传明置业有限公司、厦门市品传美置业有限公司、厦门市品传露置业有限公司、厦门市品传璐置业有限公司、厦门市品传禄置业有限公司、厦门市品传乐置业有限公司、厦门市品传蓝置业有限公司、厦门市品传兰置业有限公司、厦门市品传科置业有限公司、厦门市品传骏置业有限公司、厦门市品传精置业有限公司、厦门市品传晶置业有限公司、厦门市品传京置业有限公司、厦门市品传杰置业有限公司、厦门市品传建置业有限公司、厦门市品传佳置业有限公司、厦门市品传极置业有限公司、厦门市品传汇置业有限公司、厦门市品传华置业有限公司、厦门市品传宏置业有限公司、厦门市品传和置业有限公司、厦门市品传驰置业有限公司、厦门市品传凌置业有限公司、厦门市品传呈置业有限公司、厦门市品传昌置业有限公司、福建友顺房地产开发有限公司、福建嘉祥房地产开发有限公司、福州长盛房地产开发有限公司、厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）、厦门兆泉房地产开发有限公司、厦门建瑞房地产开发有限公司、厦门兆尚置业有限公司、厦门市品传甄置业有限公司、厦门市品传兆置业有限公司、厦门市品传昱置业有限公司、厦门市品传灵置业有限公司、厦门市品传晖置业有限公司、厦门市品传贵置业有限公司、厦门市品传冠置业有限公司。

### ③联发集团下属子公司

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

### 3) 本年其他原因导致丧失对子公司的控制权

原子公司南昌联高置业有限公司（简称“南昌联高”）于 2021 年 12 月 23 日股东会作出决议，对原公司章程中的董事会议事规则进行变更。根据变更后的董事会议事规则，公司对南昌联高无法继续实施控制，故不再将南昌联高及其下属公司南昌联交科置业有限公司（简称“南昌联交科”）和南昌联万置业有限公司（简称“南昌联万”）纳入合并范围。

### (4) 重要会计政策、会计估计的变更

执行新租赁准则

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下

简称“新租赁准则”）。公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

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

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

#### ①公司作为承租人

公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

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

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

C.在首次执行日，公司对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

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

a 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

b 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

c 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d 存在续租选择权或终止租赁选择权的，公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

e 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

f 首次执行日之前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

#### ②公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

### ③售后租回交易

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

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

本报告期内，公司无重大会计估计变更。

## 4、近三年报表数据

### (1) 合并报表数据

图表 7.33：2019-2021 年末公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	9,026,811.30	5,380,641.60	3,534,879.58
交易性金融资产	69,742.62	36,722.02	67,087.21
衍生金融资产	13,458.66	57,436.29	1,478.95
应收票据	7,885.47	28,358.61	4,602.43
应收账款	822,645.07	455,945.70	697,924.98
应收款项融资	38,084.24	14,401.98	31,909.30
预付款项	3,267,832.29	2,685,073.40	1,650,119.53
其他应收款	5,508,653.10	3,032,880.00	2,778,381.45
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	1,323.05	-	-
其他应收款	-	-	-
存货	34,682,547.50	22,207,157.61	17,326,067.46
合同资产	83,052.49	68,011.56	-
一年内到期的非流动资产	167,295.29	103,626.79	146,872.51

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他流动资产	1,380,338.47	781,875.99	580,425.98
<b>流动资产合计</b>	<b>55,068,346.50</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>26,819,749.37</b>
非流动资产：			
债权投资	186,001.48	203,576.33	119,382.90
长期应收款	459,435.12	430,272.82	293,763.96
长期股权投资	1,459,400.91	833,121.90	550,716.71
其他权益工具投资	-	2,400.19	2,400.19
其他非流动金融资产	127,372.09	123,338.56	82,477.95
投资性房地产	1,417,528.66	1,171,230.88	814,768.60
固定资产	281,322.11	243,969.12	181,389.81
在建工程	15,669.59	24,142.74	36,235.19
使用权资产	83,501.99	-	-
无形资产	86,935.99	82,395.16	70,494.14
开发支出	1,103.10	632.76	424.68
商誉	85,355.74	20,536.11	20,829.89
长期待摊费用	33,876.61	39,229.06	39,623.22
递延所得税资产	831,901.54	636,488.12	493,228.95
其他非流动资产	108,161.73	52,216.30	14,380.86
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>2,720,117.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>29,539,866.43</b>
流动负债：			
短期借款	899,908.85	170,625.18	400,719.62
交易性金融负债	-	-	4,609.89
衍生金融负债	45,157.58	59,017.04	11,232.82
应付票据	2,070,224.85	1,505,020.97	1,305,735.68
应付账款	4,176,531.02	2,790,347.73	2,175,236.95
预收款项	9,544.92	7,226.84	8,109,640.21
合同负债	19,588,979.88	10,969,439.15	-
应付职工薪酬	343,717.57	268,951.75	226,157.76
应交税费	721,019.30	671,397.11	503,168.08
其他应付款	4,081,486.80	2,265,850.17	2,069,681.35
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	8,155.98	52.50	59.77
一年内到期的非流动负债	1,680,631.39	1,427,233.20	1,498,286.84
其他流动负债	2,006,396.12	1,121,640.07	319,228.98
<b>流动负债合计</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>16,623,698.18</b>
非流动负债：			
长期借款	6,110,293.78	4,350,842.78	3,576,061.36
应付债券	2,804,180.01	2,828,825.32	2,129,868.33
其中：优先股	-	-	-
长期应付款	218,734.62	426,204.49	186,355.92
预计负债	21,666.26	15,834.54	13,921.84
递延收益	5,141.96	7,550.50	14,554.12
递延所得税负债	307,042.03	223,858.22	84,962.50
其他非流动负债	1,410,000.00	1,000,000.00	300,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>6,305,724.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>22,929,422.23</b>
所有者权益（或股东权益）：			

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	286,342.25	286,355.25	283,520.05
资本公积	327,074.21	291,049.95	249,686.28
减：库存股	15,324.55	15,395.14	-
其它综合收益	55,005.36	63,986.10	4,925.06
盈余公积	151,780.05	142,854.13	129,954.43
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	3,325.96
未分配利润	3,313,412.50	2,868,319.34	2,417,580.53
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	5,084,369.98	3,838,684.39	3,088,992.31
少数股东权益	8,607,425.57	4,767,132.12	3,521,451.89
<b>所有者权益（或股东权益）合 计</b>	<b>13,691,795.54</b>	<b>8,605,816.51</b>	<b>6,610,444.20</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权 益）总计</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>29,539,866.43</b>

图表 7.34：2019-2021 年公司合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>70,784,449.60</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>33,723,867.26</b>
其中：营业收入	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26
<b>二、营业总成本</b>	<b>69,399,847.24</b>	<b>42,018,332.92</b>	<b>32,649,626.92</b>
其中：营业成本	68,258,456.28	40,941,272.02	31,517,882.44
税金及附加	89,967.54	270,825.04	214,241.72
销售费用	816,119.21	622,710.13	776,086.02
管理费用	66,358.77	46,988.25	41,018.10
研发费用	7,372.84	1,002.63	1,332.11
财务费用	161,572.60	135,534.85	99,066.53
其中：利息费用	229,475.81	193,641.98	124,384.00
利息收入	82,490.09	59,248.93	43,534.66
加：其他收益	47,226.03	27,479.78	16,627.55
投资收益（损失以“-”填列）	308,451.92	116,784.00	70,773.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	69,639.14	27,326.17	20,094.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	21.65	677.14
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-14,773.95	10,913.75	1,720.11
信用减值损失（损失以“-”填列）	-20,968.83	-19,780.65	-6,582.06
资产减值损失（损失以“-”填列）	-142,310.89	-203,952.19	-66,306.94
资产处置收益（损失以“-”填列）	1,997.57	942.57	718.77
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,564,224.21</b>	<b>1,209,003.09</b>	<b>1,091,191.24</b>
加：营业外收入	24,662.30	14,783.45	21,526.08
减：营业外支出	8,681.41	13,120.85	7,220.31
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,580,205.10</b>	<b>1,210,665.69</b>	<b>1,105,497.01</b>
减：所得税费用	483,894.80	392,418.82	309,185.47
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,096,310.29</b>	<b>818,246.87</b>	<b>796,311.54</b>
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-” 号填列）	609,809.03	450,386.90	467,577.65
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	486,501.26	367,859.97	328,733.89

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、其他综合收益的税后净额	-7,766.97	54,141.05	1,790.43
七、综合收益总额	1,088,543.33	872,387.92	798,101.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	600,828.29	473,379.55	471,601.17
（二）归属于少数股东的综合收益总额	487,715.03	399,008.37	326,500.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	2.07	1.59	1.65
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-

图表 7.35：2019-2021 年合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	86,750,199.03	49,693,439.52	39,568,654.31
收到的税费返还	154,842.44	116,519.44	135,997.38
收到其他与经营活动有关的现金	9,448,790.87	4,433,084.11	4,485,395.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>96,353,832.34</b>	<b>54,243,043.08</b>	<b>44,190,046.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	84,660,466.51	48,189,130.73	36,333,778.13
支付给职工以及为职工支付的现金	584,141.71	430,972.45	401,734.73
支付的各项税费	1,408,315.26	844,999.42	943,635.69
支付其他与经营活动有关的现金	9,660,014.73	3,806,089.92	5,389,391.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>96,312,938.21</b>	<b>53,271,192.52</b>	<b>43,068,540.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>40,894.13</b>	<b>971,850.56</b>	<b>1,121,506.54</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,193,206.47	1,571,140.95	639,029.28
取得投资收益收到的现金	43,108.21	65,130.30	36,865.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,967.30	13,969.16	18,437.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,400.08	4,094.73	295.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,227,057.66	1,566,192.28	798,093.76
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,515,739.71</b>	<b>3,220,527.42</b>	<b>1,492,720.44</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,050.69	61,611.72	72,576.03
投资支付的现金	1,612,697.70	1,639,148.69	951,318.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	122,665.57	-	271.89
支付其他与投资活动有关的现金	2,653,977.47	1,760,847.02	1,538,233.89
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,463,391.43</b>	<b>3,461,607.43</b>	<b>2,562,400.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-947,651.72</b>	<b>-241,080.01</b>	<b>-1,069,680.02</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,420,631.38	1,439,893.53	702,168.16
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,951,415.99	1,126,756.66	645,421.00
取得借款收到的现金	19,088,369.83	11,645,137.42	9,500,081.63
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6,018,248.28	2,991,069.68	1,098,711.47
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>28,527,249.49</b>	<b>16,076,100.64</b>	<b>11,300,961.26</b>

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
偿还债务支付的现金	16,824,112.51	10,692,870.71	7,661,298.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	918,353.44	768,314.22	714,051.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	123,083.86	109,903.39	150,707.80
支付其他与筹资活动有关的现金	6,457,879.49	3,233,725.78	1,968,816.84
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>24,200,345.44</b>	<b>14,694,910.71</b>	<b>10,344,167.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,326,904.05</b>	<b>1,381,189.93</b>	<b>956,793.87</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>26,807.15</b>	<b>17,714.15</b>	<b>14,989.09</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,446,953.60</b>	<b>2,129,674.63</b>	<b>1,023,609.48</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,491,441.11</b>	<b>5,044,487.51</b>	<b>2,914,812.88</b>

(2) 母公司财务数据

图表 7.36：担保人 2019-2021 年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,186,581.81	369,544.91	293,898.34
交易性金融资产	62,122.99	19,720.00	25,903.55
应收票据	-	1,219.86	418.86
应收账款	27,184.64	2,642.20	5,480.84
应收款项融资	4.54	133.25	297.49
预付款项	1,916.66	776.38	10,238.37
其他应收款	986,450.29	1,104,414.03	1,036,173.57
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	201.00	5,996.00	-
其他应收款	-	1,104,414.03	-
存货	23.55	13,866.62	4,686.59
其他流动资产	805.51	2,999.50	3,083.88
<b>流动资产合计</b>	<b>2,265,089.98</b>	<b>1,515,316.75</b>	<b>1,380,181.49</b>
非流动资产：			
长期股权投资	1,449,839.14	946,195.51	808,515.74
其他非流动金融资产	31,082.90	22,108.83	3,859.04
投资性房地产	24,822.84	23,861.00	20,310.27
固定资产	5,281.63	1,172.83	3,332.11
在建工程	-	3,630.69	710.68
无形资产	1,209.05	14,435.46	16,935.08
长期待摊费用	13,410.16	1,958.22	1,836.43
递延所得税资产	411.44	9,660.33	8,158.43
其他非流动资产	10,891.46	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,536,948.63</b>	<b>1,023,022.86</b>	<b>863,657.78</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,802,038.61</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,243,839.27</b>
流动负债：			
短期借款	150,112.50	-	20,017.91
应付票据	48,115.03	8,829.14	21,100.81
应付账款	9,342.15	48,946.55	18,488.22
预收款项	-	-	9,810.90
合同负债	13,619.21	5,325.41	-

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	20,905.19	19,680.93	19,343.96
应交税费	2,145.38	4,748.00	2,230.65
其他应付款	1,483,359.17	1,014,279.55	916,189.72
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	8,155.98	-	-
一年内到期的非流动负债	207,937.88	107,280.98	97,817.34
其他流动负债	6,720.10	3,976.49	101,789.47
<b>流动负债合计</b>	<b>1,942,256.61</b>	<b>1,213,067.05</b>	<b>1,206,789.00</b>
非流动负债：			
应付债券	-	199,795.35	99,821.07
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	29.73		
递延所得税负债	1,998.94	1,552.26	46.01
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,028.68</b>	<b>201,347.61</b>	<b>99,867.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,944,285.29</b>	<b>1,414,414.66</b>	<b>1,306,656.07</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	286,342.25	286,355.25	283,520.05
资本公积	281,900.31	278,749.83	265,655.90
减：库存股	15,324.55	15,395.14	-
其它综合收益	-1,570.40	-1,371.69	-754.46
盈余公积	143,171.13	134,245.20	121,345.50
未分配利润	199,081.18	241,753.49	267,416.20
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,857,753.32</b>	<b>1,123,924.95</b>	<b>937,183.20</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>3,802,038.61</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,243,839.27</b>

图表 7.37：担保人 2019-2021 年母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>391,674.16</b>	<b>114,953.85</b>	<b>136,070.24</b>
减：营业成本	344,602.59	69,204.30	97,594.21
税金及附加	288.80	2,131.60	251.18
销售费用	3,786.57	11,912.54	9,439.45
管理费用	19,819.46	15,499.53	14,493.31
财务费用	46,438.70	15,078.63	8,421.64
其中：利息费用	60,301.48	28,950.79	20,703.38
利息收入	13,517.84	13,412.76	14,165.65
加：其他收益	8,533.97	2,880.32	4,846.42
投资收益（损失以“-”填列）	137,017.32	126,855.82	104,366.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,397.15	-5,226.07	1,806.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	901.37
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	5,159.46	292.21	2,959.62
信用减值损失（损失以“-”填列）	-3.03	498.99	2,615.30
资产减值损失（损失以“-”填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	1.15	8.43	2.71



项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>127,446.91</b>	<b>131,663.03</b>	<b>120,660.63</b>
加：营业外收入	328.51	52.79	1,188.79
减：营业外支出	84.66	12.80	0.10
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>127,690.76</b>	<b>131,703.02</b>	<b>121,849.32</b>
减：所得税费用	5,647.53	2,867.04	4,206.38
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>122,043.22</b>	<b>128,835.98</b>	<b>117,642.94</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-198.70</b>	<b>-617.24</b>	<b>-234.16</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>121,844.52</b>	<b>128,218.74</b>	<b>117,408.78</b>

图表 7.38：担保人 2019-2021 年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	414,773.67	116,865.64	131,745.56
收到的税费返还	-	-	645.39
收到其他与经营活动有关的现金	17,112,387.61	16,550,451.21	12,986,036.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>17,527,161.28</b>	<b>16,667,316.85</b>	<b>13,118,427.46</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	366,568.23	48,019.97	70,611.78
支付给职工以及为职工支付的现金	10,958.22	19,543.41	17,895.39
支付的各项税费	4,929.79	4,528.39	2,476.76
支付其他与经营活动有关的现金	16,527,164.08	16,521,062.06	12,963,200.64
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>16,909,620.32</b>	<b>16,593,153.83</b>	<b>13,054,184.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>617,540.96</b>	<b>74,163.02</b>	<b>64,242.90</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	86,648.29	8,351.26	54,482.09
取得投资收益收到的现金	104,502.51	125,766.35	102,715.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.15	10.72	5.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,727.50	1,479.88	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,007.34	708.02	5,895.61
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>226,886.79</b>	<b>136,316.24</b>	<b>163,098.95</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,381.74	3,579.71	1,333.34
投资支付的现金	629,759.87	164,794.48	75,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	609.42
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>632,141.61</b>	<b>168,374.19</b>	<b>77,242.76</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-405,254.82</b>	<b>-32,057.96</b>	<b>85,856.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	764,565.39	214,983.14	-
取得借款收到的现金	3,282,191.04	1,668,946.68	1,277,000.61
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,046,756.44</b>	<b>1,883,929.82</b>	<b>1,277,000.61</b>

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
偿还债务支付的现金	3,232,191.04	1,684,964.58	1,431,300.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,753.02	166,866.57	162,516.52
支付其他与筹资活动有关的现金	1,282.25	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,444,226.32</b>	<b>1,851,831.16</b>	<b>1,593,817.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>602,530.12</b>	<b>32,098.66</b>	<b>-316,816.52</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>2,219.24</b>	<b>1,442.85</b>	<b>-1,010.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>817,035.50</b>	<b>75,646.58</b>	<b>-167,727.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	369,544.91	293,898.34	461,626.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,186,580.41</b>	<b>369,544.91</b>	<b>293,898.34</b>

## （二）合并报表资产负债结构分析

### 1、资产结构分析

图表 7.39：2019-2021 年末公司资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	9,026,811.30	14.98	5,380,641.60	13.90	3,534,879.58	11.97
交易性金融资产	69,742.62	0.12	36,722.02	0.09	67,087.21	0.23
衍生金融资产	13,458.66	0.02	57,436.29	0.15	1,478.95	0.01
应收票据	7,885.47	0.01	28,358.61	0.07	4,602.43	0.02
应收账款	822,645.07	1.37	455,945.70	1.18	697,924.98	2.36
应收款项融资	38,084.24	0.06	14,401.98	0.04	31,909.30	0.11
预付款项	3,267,832.29	5.42	2,685,073.40	6.94	1,650,119.53	5.59
其他应收款	5,508,653.10	9.14	3,032,880.00	7.83	2,778,381.45	9.41
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-	-	-
存货	34,682,547.50	57.57	22,207,157.61	57.36	17,326,067.46	58.65
合同资产	83,052.49	0.14	68,011.56	0.18	-	-
一年内到期的非流动资产	167,295.29	0.28	103,626.79	0.27	146,872.51	0.50
其他流动资产	1,380,338.47	2.29	781,875.99	2.02	580,425.98	1.96
<b>流动资产合计</b>	<b>55,068,346.50</b>	<b>91.41</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>90.02</b>	<b>26,819,749.37</b>	<b>90.79</b>
非流动资产：						
债权投资	186,001.48	0.31	203,576.33	0.53	119,382.90	0.40
长期应收款	459,435.12	0.76	430,272.82	1.11	293,763.96	0.99
长期股权投资	1,459,400.91	2.42	833,121.90	2.15	550,716.71	1.86
其他权益工具投资	-	-	2,400.19	0.01	2,400.19	0.01
其他非流动金融资产	127,372.09	0.21	123,338.56	0.32	82,477.95	0.28
投资性房地产	1,417,528.66	2.35	1,171,230.88	3.03	814,768.60	2.76
固定资产	281,322.11	0.47	243,969.12	0.63	181,389.81	0.61

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	15,669.59	0.03	24,142.74	0.06	36,235.19	0.12
使用权资产	83,501.99	0.14	-	-	-	-
无形资产	86,935.99	0.14	82,395.16	0.21	70,494.14	0.24
开发支出	1,103.10	0.00	632.76	0.00	424.68	-
商誉	85,355.74	0.14	20,536.11	0.05	20,829.89	0.07
长期待摊费用	33,876.61	0.06	39,229.06	0.10	39,623.22	0.13
递延所得税资产	831,901.54	1.38	636,488.12	1.64	493,228.95	1.67
其他非流动资产	108,161.73	0.18	52,216.30	0.13	14,380.86	0.05
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,177,566.67</b>	<b>8.59</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>9.98</b>	<b>2,720,117.06</b>	<b>9.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,245,913.17</b>	<b>100.00</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00</b>	<b>29,539,866.43</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年末，公司总资产分别为29,539,866.43万元、38,715,681.57万元、60,245,913.17万元。公司的总资产呈现逐年增长的趋势。

在公司的资产构成中，流动资产的占比较大，2019-2021年末流动资产占总资产的比重分别为90.79%、90.02%、91.41%。流动资产又以货币资金、预付款项、其他应收款、存货为主，均具有较好的流动性。公司实施“供应链运营和房地产开发”双主业的战略以来，效果显著，流动资产在总资产的占比不断提高。由于房地产业务是公司的主营业务之一，公司旗下有联发集团和建发房产两大地产公司，存货在流动资产的占比较高，属房地产行业普遍情况。此外，公司具有较大的预付款项余额，这也与公司主营供应链运营和房地产业务密切相关，公司的房地产业务经营需要一定的周期，因此产生一定量的预付土地款，而国内外贸易业务也会产生一定量的预付贸易款。从应收账款来看，公司在进出口贸易和物流领域具有较强的运营能力，已建立运行良好的客户信用管理系统，公司的应收账款相比同行业其他公司管理较好，应收账款余额较小，应收账款周转率较高。

公司的非流动资产中投资性房地产的占比较高，这主要是由于公司的房地产业务为公司带来较大的投资性房地产，属行业正常情况。

### （1）货币资金

2019-2021年末公司的货币资金分别为3,534,879.58万元、5,380,641.60万元、9,026,811.30万元，货币资金占总资产的比重分别为11.97%、13.90%、14.98%。随着公司总资产规模的不断扩大，货币资金占总资产的比重较为稳定。

2020年末货币资金余额为5,380,641.60万元，较2019年末增加1,845,762.02万元，增幅比率为52.22%，主要是由于报告期房地产业务销售回款增加以及融资

规模较年初增加所致。

2021年末货币资金余额为9,026,811.30万元，较2020年末增加67.76%，主要是由于公司经营规模大幅增长，相应增加资金储备所致。

担保人的货币资金主要是银行存款，2021年末银行存款分别占货币资金总额的93.83%。2021年末其他货币资金期末余额556,760.34万元，主要系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保证金等。2021年末，担保人的受限货币资金535,370.19万元，占货币资金总额的5.93%。

**图表 7.40：2021 年货币资金构成表**

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
库存现金	6.43	0.00
银行存款	8,470,044.52	93.83
其他货币资金	556,760.34	6.17
<b>合计</b>	<b>9,026,811.30</b>	<b>100.00</b>
其中：存放在境外的款项总额	175,293.98	

### （2）交易性金融资产

2019-2021年末，交易性金融资产分别为67,087.21万元、36,722.02万元、69,742.62万元，占总资产的比重分别为11.97%、13.90%、0.12%。

2021年末比2020年末同比增幅达89.92%，主要是由于公司利用部分闲置资金进行短期投资所致。

### （3）衍生金融资产

2019-2021年末，衍生金融资产分别为1,478.95万元、57,436.29万元、13,458.66万元，占总资产的比重分别为0.01%、0.15%、0.02%。

2021年末比2020年末同比减幅达76.57%，主要是由于供应链业务用于套期保值的期货浮盈减少所致。

### （4）应收票据

2019-2021年末，应收票据余额分别为4,602.43万元、28,358.61万元、7,885.47万元，在总资产中的占比分别为0.02%、0.07%、0.01%。应收票据占总资产的比重较小，是由于公司采用较严厉的销售回款政策，赊销规模较小。

2020年末应收票据余额为28,358.61万元，较2019年末增加23,756.18万元，

增幅比率达516.17%，主要是由于报告期末已贴现未到期的商业承兑汇票余额增加所致。

2021年末应收票据余额为7,885.47万元，较2020年末同比减幅达72.19%，主要是由于供应链业务使用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致。

### （5）应收账款

2019-2021年末，应收账款余额分别为697,924.98万元、455,945.70万元、822,645.07万元，占总资产的比重分别为2.36%、1.18%、1.37%。随着销售收入的大幅增加，应收账款占总资产的比例维持平稳，显示出公司较为稳定的销售政策和较强的应收账款管理能力。

2020年末的应收账款余额为455,945.70万元，较2019年末减少241,979.28万元，同比降幅达34.67%，主要是由于报告期一级土地开发项目出让应收款减少所致。

2021年末的应收账款余额为822,645.07万元，较2020年末增加366,699.37万元，增幅比率为80.43%，主要是由于供应链业务规模扩大，赊销业务增加，以及子公司建发房产收购合诚股份所致。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。担保人已足额计提坏账准备，按坏账计提方法分类及采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款列示如下：

#### 1) 应收账款按种类披露

图表 7.41：应收账款按种类分类情况

单位：万元、%

类别	2021 年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	3,155.41	0.35	3,155.41	100	

类别	2021 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	897,357.69	99.65	74,712.61	8.33	822,645.07
组合 2: 应收其他客户款项	897,357.69	99.65	74,712.61	8.33	822,645.07
<b>合计</b>	<b>900,513.10</b>	<b>100</b>	<b>77,868.03</b>	<b>8.65</b>	<b>822,645.07</b>

图表 7.42: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位: 万元、%

账龄	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	789,718.27	88.00	39,485.82	454,255.15	93.25	22,711.75	704,629.14	95.08	35,231.56
1-2 年	47,486.91	5.29	4,748.61	19,925.14	4.09	1,992.51	24,129.83	3.26	2,412.98
2-3 年	20,034.50	2.23	4,692.22	5,912.15	1.21	1,773.65	6,807.38	0.92	2,042.21
3-4 年	17,251.62	1.92	5,927.05	3,440.71	0.71	1,720.36	3,890.95	0.53	1,945.48
4-5 年	7,680.92	0.86	4,673.45	3,054.01	0.63	2,443.21	499.54	0.07	399.63
5 年以上	15,185.47	1.69	15,185.47	568.30	0.12	568.30	1,156.32	0.16	1,156.32
<b>合计</b>	<b>897,357.69</b>	<b>100.00</b>	<b>74,712.61</b>	<b>487,155.47</b>	<b>100.00</b>	<b>31,209.77</b>	<b>741,113.16</b>	<b>100.00</b>	<b>43,188.18</b>

## 2) 应收账款期末余额前五名单位情况

2021 年按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 103,142.93 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 11.45%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,315.98 万元。

图表 7.43: 公司 2021 年应收账款前五名明细表

单位: 万元、%

排名	与公司关系	2021 年末金额	账龄	占比	坏账准备
客户一	非关联方	33,774.98	一年以内	3.75	1,688.75
客户二	非关联方	28,924.35	一年以内	3.21	1,446.22
客户三	非关联方	17,242.50	一年以内	1.91	862.13
客户四	非关联方	13,781.83	一年以内	1.53	689.09
客户五	非关联方	9,419.27	一年以内	1.05	847.92
<b>合计</b>		<b>103,142.93</b>		<b>11.45</b>	<b>5,534.11</b>

## (6) 应收款项融资

2019-2021 年末，应收款项融资分别为 31,909.30 万元、14,401.98 万元、38,084.24 万元，占总资产的比重分别为 0.11%、0.04%、0.06%。

2020 年末比 2019 年末同比减幅达 54.87%，主要是由于报告期末银行承兑汇票贴现增加所致。

2021 年末比 2020 年末同比增幅达 164.44%，主要是由于供应链业务使用银行承兑汇票结算的销售业务增加所致。

## (7) 其他应收款

2019-2021 年末，担保人其他应收款余额分别为 2,778,381.45 万元、3,032,880.00 万元和 5,508,653.10 万元，分别占担保人总资产的 9.41%、7.83%、9.14%。其他应收款主要为往来款、保证金及押金等。

2020 年末其他应收款余额为 3,032,880.00 万元，较 2019 年末增加 254,498.55 万元。增幅比率达 9.16%。

2021 年末其他应收款余额为 5,508,653.06 万元，较 2020 年末增加 2,475,773.11 万元。增幅比率达 81.63%，主要是由于房地产业务支付合作项目往来款增加所致。

**图表 7.44：其他应收款（不含应收利息及应收股利）按账龄披露**

单位：万元、%

账龄	2021 年末余额
1 年以内	4,202,037.62
1 至 2 年	977,014.22
2 至 3 年	205,197.71
3 至 4 年	105,211.93
4 至 5 年	58,285.96
5 年以上	31,464.05
<b>小计</b>	<b>5,579,211.49</b>
减：坏账准备	71,881.43
<b>合计</b>	<b>5,507,330.06</b>

**图表 7.45：其他应收款（不含应收利息及应收股利）按款项性质分类情况**

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
往来款	4,709,456.88	2,650,284.92	2,514,948.40
保证金及押金	778,393.60	395,680.03	257,932.99
土地熟化投资资金	5,502.00	5,302.00	20,381.00
应收出口退税	12,263.64	5,173.07	7,614.66
代收代付款	46,507.03	15,922.54	14,693.74
涉诉款项	25,284.05	28,124.92	12,936.81
应收担保代位追偿款	132.82	297.87	566.16
政府补助	392.62	371.11	641.49
其他	1,278.85	6,174.91	876.59
<b>合计</b>	<b>5,579,211.49</b>	<b>3,107,331.37</b>	<b>2,830,591.84</b>
减：坏账准备	71,881.43	74,451.37	52,210.39
<b>合计</b>	<b>5,507,330.06</b>	<b>3,032,880.00</b>	<b>2,778,381.45</b>

**图表 7.46：2021 年末其他应收款前五名明细**

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	2021 年末余额	账龄	占其他应收款 2020 年末余额合计数的比例	坏账准备 2021 年末余额
福州汇成和悦投资有限公司	合作方往来款	314,259.96	1 年以内： 310,710.96, 1 至 2 年： 3,549.00	5.63	314.26
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方往来款	271,431.90	1 年以内	4.87	271.43
上海融创房地产开发集团有限公司	合作方往来款	196,000.00	1 年以内	3.51	196.00
深圳安创投资管理有限公司	合作方往来款	154,585.15	1 年以内： 43,610.00 1 至 2 年： 110,966.01 2 至 3 年：9.14	2.77	154.59
福州汇成佰悦投资有限公司	合作方往来款	153,427.90	1 年以内	2.75	153.43
<b>合计</b>	/	<b>1,089,704.92</b>	/	<b>19.53</b>	<b>1,089.70</b>

#### (8) 预付款项

2019-2021年末，预付款项余额分别为1,650,119.53万元、2,685,073.40万元、3,267,832.29万元，占总资产的比重分别为5.59%、6.94%、5.42%。预付款项余额整体金额较大，主要是由于公司的房地产业务需要支付大量的土地预付款，同时贸易业务也需要支付大量的预付货款。

2020年末的预付账款余额为2,685,073.40万元，较2019年末增加1,034,953.87万元，增幅比率为62.72%，主要是由于报告期供应链业务预付采购货款以及房地产业务预付土地出让金增加所致。

2021年末的预付账款余额为3,267,832.29万元，较2020年末增加582,758.89万元，增幅比率为21.70%，主要是由于供应链业务预付采购货款以及房地产业务预付土地出让金增加所致。

图表 7.47：近三年预付款项账龄情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,255,144.65	99.61	2,671,949.21	99.50	1,626,190.07	98.55
1 至 2 年	10,623.30	0.33	11,171.20	0.42	8,223.68	0.50
2 至 3 年	1,435.67	0.04	1,543.63	0.06	3,138.91	0.19
3 年以上	628.66	0.02	409.36	0.02	12,566.88	0.76
<b>合计</b>	<b>3,267,832.29</b>	<b>100.00</b>	<b>2,685,073.40</b>	<b>100.00</b>	<b>1,650,119.53</b>	<b>100.00</b>

#### (9) 存货



2019-2021年末，存货余额分别为17,326,067.46万元、22,207,157.61万元、34,682,547.50万元，占总资产的比重分别为58.65%、57.36%、57.57%。公司存货余额在总资产中的占比较大，这是由于公司的房地产业务土地储备和在建项目较多导致。

2020年末存货余额为22,207,157.61万元，较上年末增加4,881,090.15万元，增幅28.17%。

2021年末存货余额为34,682,547.50万元，较上年末增加12,475,389.89万元，增幅56.18%，主要是由于房地产业务新建项目增加以及供应链业务商品采购规模增加所致。

**图表 7.48：2019-2021 年存货结构明细表**

单位：万元

项目	2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	30,906,724.07	230,567.35	30,676,156.72	18,856,981.13	189,675.26	18,667,305.87	15,309,170.32	77,178.29	15,231,992.03
开发产品	1,689,294.96	33,835.20	1,655,459.76	2,107,458.62	78,817.70	2,028,640.93	981,019.29	24,447.47	956,571.81
库存商品	2,368,355.20	37,346.36	2,331,008.85	1,518,105.67	32,898.88	1,485,206.79	1,168,733.38	38,585.32	1,130,148.06
其中：被套期项目	56,024.68	0.00	56,024.68	100,136.57	-	100,136.57	29,182.32	-	29,182.32
原材料	1,067.80	0.00	1,067.80	3,954.71	-	3,954.71	4,214.80	-	4,214.80
发出商品	15,943.44	0.00	15,943.44	20,891.02	-	20,891.02	2,379.02	-	2,379.02
消耗性生物资产	427.89	0.00	427.89	456.81	-	456.81	466.27	-	466.27
合同履约成本	2,483.03	0.00	2,483.03	701.48	-	701.48	295.48	-	295.48
<b>合计</b>	<b>34,984,296.40</b>	<b>301,748.90</b>	<b>34,682,547.50</b>	<b>22,508,549.44</b>	<b>301,391.83</b>	<b>22,207,157.61</b>	<b>17,466,278.54</b>	<b>140,211.08</b>	<b>17,326,067.46</b>

2020年末存货跌价准备余额为301,391.83万元，较上年末增加161,180.75万元，增幅114.96%。其中，开发成本存货跌价准备增加112,496.97万元，开发成本增加致存货跌价准备新增143,517.32万元，因完工转开发产品而转销6,680.94万元；开发产品存货跌价准备增加54,370.22万元，开发产品增加致存货跌价准备新增51,509.07万元，因产品出售而转销20,271.51万元；库存商品存货跌价准备减少5,686.44万元，库存商品增加致存货跌价准备新增3,065.37万元，因商品出售而转销8,751.81万元。

2021年末存货跌价准备余额为301,748.90万元，较上年末增加357.07万元，增幅0.12%。其中，开发成本存货跌价准备增加40,892.09万元；开发产品存货跌价准备降低44,982.50万元；库存商品存货跌价准备减少4,447.48万元。

**(10) 一年内到期的非流动资产**

2019-2021 年末，一年内到期的非流动资产分别为 146,872.51 万元、103,626.79 万元、167,295.29 万元，占总资产的比重分别为 0.50%、0.27%、0.28%。

2020 年末比 2019 年末同比减幅达 29.44%，主要是由于一年内到期的金融资产减少所致。

2021 年末比 2020 年末同比增幅达 61.44%，主要是由于一年内到期的长期应收款增加所致。

#### **（11）其他流动资产**

2019-2021 年末，其他流动资产分别为 580,425.98 万元、781,875.99 万元、1,380,338.47 万元，占总资产的比重分别为 1.96%、2.02%、2.29%。

2020 年末比 2019 年末同比增幅达 34.71%，主要是由于报告期预缴增值税金额增加以及供应链业务被套期项目金额增加所致。

2021 年末比 2020 年末同比增幅达 76.54%，主要是由于预缴的增值税和土地增值税增加，以及留抵增值税进项税额增加所致。

#### **（12）债权投资**

2019-2021 年末，债券投资分别为 119,382.90 万元、203,576.33 万元、186,001.48 万元，占总资产的比重分别为 0.40%、0.53%、0.31%。

2020 年末比 2019 年末同比增幅达 70.52%，主要是由于报告期发放贷款增加以及持有资产支持证券规模增加所致。

2021 年末比 2020 年末同比降幅达 8.63%，无重大不利变化。

#### **（13）其他非流动金融资产**

2019-2021 年末，其他非流动金融资产分别为 82,477.95 万元、123,338.56 万元、127,372.09 万元，占总资产的比重分别为 0.28%、0.32%、0.21%。

2020 年末比 2019 年末同比增幅达 49.54%，主要是由于报告期公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资增加所致。

2021 年末比 2020 年末同比增幅达 3.27%，无重大不利变化。

#### **（14）长期应收款**

2019-2021 年末，长期应收款余额分别为 293,763.96 万元、430,272.82 万元、459,435.12 万元，占总资产的比重分别为 0.99%、1.11%、0.76%。

2020 年末，担保人长期应收款余额为 430,272.82 万元，较 2019 年末增加

136,508.86万元，增幅达46.47%，主要是由于报告期房地产业务分期收款提供劳务余额增加所致。

2021年末，担保人长期应收款余额为459,435.12万元，较2020年末增加29,162.29万元，增幅达6.78%，无重大不利变化。

**图表 7.49：2019-2021 年末长期应收款明细表**

单位：万元

项目	2021 年末余额			2020 年末余额			2019 年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	279,278.85	402.38	278,876.47	165,382.56	79.73	165,302.83	151,089.83	36.18	151,053.66
其中：未实现融资收益	-29,381.654	-	-29,381.65	-15,451.26	-	-15,451.26	-16,643.37	-	-16,643.37
分期收款销售商品	-	-	-	4,700.47	1,446.97	3,253.51	7,018.19	728.87	6,289.32
其中：未实现融资收益	-	-	-	-	-	-	-201.66	-	-201.66
分期收款提供劳务	319,913.611	-	319,913.61	360,939.28	-	360,939.28	212,122.14	-	212,122.14
<b>小计</b>	<b>599,192.461</b>	<b>402.38</b>	<b>598,790.08</b>	<b>531,022.31</b>	<b>1,526.70</b>	<b>529,495.61</b>	<b>370,230.17</b>	<b>765.05</b>	<b>369,465.12</b>
减：一年内到期的长期应收款	139,354.964	-	139,354.96	100,669.75	1,446.97	99,222.79	76,430.03	728.87	75,701.16
<b>合计</b>	<b>459,837.497</b>	<b>402.38</b>	<b>459,435.12</b>	<b>430,352.56</b>	<b>79.73</b>	<b>430,272.82</b>	<b>293,800.14</b>	<b>36.18</b>	<b>293,763.96</b>

说明：分期收款提供劳务主要系建发房产下属子公司厦门禾山建设发展有限公司土地一级开发项目所发生的成本支出。

### （15）长期股权投资

2019-2021年末，长期股权投资分别为550,716.71万元、833,121.90万元、1,459,400.91万元，占总资产的比重分别为1.86%、2.15%、2.42%。

2020年末比2019年末同比增幅达51.28%，主要是由于报告期子公司建发房产和联发集团对联营企业的投资增加所致。

2021年末比2020年末同比增幅达75.17%，主要是由于房地产业务对联营企业的投资增加所致。

### （16）投资性房地产

2019-2021年末，投资性房地产余额分别为814,768.60万元、1,171,230.88万元、1,417,528.66万元，占总资产的比重分别为2.76%、3.03%、2.35%。

**图表 7.50：2021 年末采用公允价值计量模式的投资性房地产情况**

单位：万元

项目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
<b>1.期初余额</b>	<b>1,171,230.88</b>	-	-	<b>1,171,230.88</b>
<b>2.本期增加金额</b>	<b>34,980.63</b>	<b>274,050.6</b>	<b>814.60</b>	<b>309,845.85</b>
（1）外购	2,765.92	5,137.413	-	7,903.33
（2）存货\固定资产\在建工程转入	9,290.95	268,913.20	-	278,204.149

项目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
<b>3.本期减少金额</b>	<b>3,263.85</b>	-	-	<b>3,263.85</b>
（1）处置	7,379.32	-	-	7,379.32
（2）其他转出	-	-	570.86	570.86
（3）公允价值变动	12,280.60	-	243.75	12,524.34
<b>4.期末余额</b>	<b>60,997.16</b>	<b>2,550.90</b>	-	<b>63,548.06</b>

图表 7.51：2021 年末未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：万元、%

项目	账面价值	占比	未办妥产权证书原因
上海星汇广场	132,121.86	51.16	尚在办理
联发电子商城	29,647.96	11.48	尚在办理
溪语宸庐 6 号楼	27,752.83	10.75	尚在办理
乾景广场二期 65#~68#	22,606.5	8.75	尚在办理
君悦朝阳大商业	7,742.14	3.00	尚在办理
九都府商铺	6,324.80	2.45	尚在办理
联发广场地下车位	5,952.32	2.30	尚在办理
君悦华府 A2 号楼 1-3 层、A3 号楼 3 层 101~106 室、201~201 室、301~302 室	5,865.47	2.27	尚在办理
联发西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	4,823.39	1.87	尚在办理
龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	4,467.56	1.73	尚在办理
九都国际写字楼 7 号楼	3,668.1	1.42	尚在办理
联发尚筑 5~10 号楼商铺	3,293.27	1.28	尚在办理
欣悦幼儿园	2,015.94	0.78	尚在办理
旭景 29#楼幼儿园、旭景 50#楼体育馆、旭景 50#楼 2~4 层办公室	1,057.99	0.41	尚在办理
联达山与城 9-1#楼幼儿园、体育场	424.68	0.16	尚在办理
联达雅居幼儿园	237.75	0.09	尚在办理
公园前商铺	233.71	0.09	尚在办理
<b>合计</b>	<b>258,236.27</b>	<b>100.00</b>	<b>尚在办理</b>

### （17）固定资产

2019-2021 年末，固定资产分别为 181,389.81 万元、243,969.12 万元、281,322.11 万元，占总资产的比重分别为 0.61%、0.63%、0.47%。

2020 年末比 2019 年末同比增幅达 34.50%，主要是由于报告期自营酒店资产增加所致。

2021 年末比 2020 年末同比增幅达 15.31%，主要是由于自营酒店资产增加所致。

### （18）在建工程

2019-2021 年末，在建工程分别为 36,235.19 万元、24,142.74 万元、15,669.59 万元，占总资产的比重分别为 0.12%、0.06%、0.03%。

2020年末比2019年末同比减幅达33.37%，主要是报告期房地产自营酒店项目建成投入使用所致。

2021年末比2020年末同比减幅达35.10%，主要是由于汽车交易市场及汽车4S店竣工所致。

### （19）无形资产

2019-2021年末，无形资产分别为70,494.14万元、82,395.16万元、86,935.99万元，占总资产的比重分别为0.24%、0.21%、0.14%。

2020年末比2019年末同比增幅达16.88%，主要是由于公司持有的土地使用权增加所致。

2021年末比2020年末同比增幅达5.51%，主要是由于公司持有的土地使用权增加所致。

### （20）递延所得税资产

2019-2021年末，递延所得税资产余额分别为493,228.95万元、636,488.12万元、831,901.54万元，占总资产的比重分别为1.67%、1.64%、1.38%。

2020年末比2019年末同比增幅29.05%，主要是由于预收款项、可抵扣亏损以及预提成本费用增加使可抵扣暂时性差异增大所致。

2021年末比2020年末同比增幅达30.70%，主要是房地产业务预收售房款增加，对应可抵扣暂时性差异增加所致。

图表 7.52：2021 年末递延所得税资产明细

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	434,999.82	314,646.64
可抵扣亏损	507,577.47	323,591.27
合计	<b>942,577.30</b>	<b>638,237.91</b>

### （21）其他非流动资产

2019-2021年末，其他非流动资产分别为14,380.86万元、52,216.30万元、108,161.73万元，占总资产的比重分别为0.05%、0.13%、0.18%。

2020年末比2019年末同比增幅达263.10%，主要是由于报告期房地产业务合同取得成本增加所致。

2021年末比2020年末同比增幅达107.14%，主要是由于房地产业务合同取得成本增加所致。

## 2、负债结构分析

图表 7.53：2019-2021 年末负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	899,908.85	1.93	170,625.18	0.57	400,719.62	1.75
交易性金融负债	-	-	-	-	4,609.89	0.02
衍生金融负债	45,157.58	0.10	59,017.04	0.20	11,232.82	0.05
应付票据	2,070,224.85	4.45	1,505,020.97	5.00	1,305,735.68	5.69
应付账款	4,176,531.02	8.97	2,790,347.73	9.27	2,175,236.95	9.49
预收款项	9,544.92	0.02	7,226.84	0.02	8,109,640.21	35.37
合同负债	19,588,979.88	42.08	10,969,439.15	36.43	-	-
应付职工薪酬	343,717.57	0.74	268,951.75	0.89	226,157.76	0.99
应交税费	721,019.30	1.55	671,397.11	2.23	503,168.08	2.19
其他应付款	4,081,486.80	8.77	2,265,850.17	7.53	2,069,681.35	9.03
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	8,155.98	0.02	52.50	0.00	59.77	0.00
一年内到期的非流动负债	1,680,631.39	3.61	1,427,233.20	4.74	1,498,286.84	6.53
其他流动负债	2,006,396.12	4.31	1,121,640.07	3.73	319,228.98	1.39
<b>流动负债合计</b>	<b>35,623,598.27</b>	<b>76.52</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>70.60</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>72.50</b>
非流动负债：				0.00		
长期借款	6,110,293.78	13.13	4,350,842.78	14.45	3,576,061.36	15.60
应付债券	2,804,180.01	6.02	2,828,825.32	9.40	2,129,868.33	9.29
其中：优先股	-	-	-	-	-	-
租赁负债	53,460.70	0.11	-	-	-	-
长期应付款	218,734.62	0.47	426,204.49	1.42	186,355.92	0.81
预计负债	21,666.26	0.05	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06
递延收益	5,141.96	0.01	7,550.50	0.03	14,554.12	0.06
递延所得税负债	307,042.03	0.66	223,858.22	0.74	84,962.50	0.37
其他非流动负债	1,410,000.00	3.03	1,000,000.00	3.32	300,000.00	1.31
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,930,519.35</b>	<b>23.48</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>29.40</b>	<b>6,305,724.05</b>	<b>27.50</b>
<b>负债合计</b>	<b>46,554,117.63</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>22,929,422.23</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年末，公司的总负债分别为22,929,422.23万元、30,109,865.06万元、46,554,117.63万元。

公司的负债以流动负债为主，2019-2021年末，流动负债的占比分别为72.50%、70.60%、76.52%。

公司的非流动负债以长期借款、应付债券为主，2019-2021年末，公司的长期借款分别为3,576,061.36万元、4,350,842.78万元、6,110,293.78万元，在总负债中的占比分别为15.60%、14.45%、13.13%。2019-2021年末，公司的应付债券

分别为2,129,868.33万元、2,828,825.32万元、2,804,180.01万元，在总负债中的占比分别为9.29%、9.40%、6.02%。

### （1）短期借款

2019-2021年末，公司的短期借款分别为400,719.62万元、170,625.18万元、899,908.85万元，在总负债中的占比分别为1.75%、0.57%、1.93%。

2020年末，短期借款余额为170,625.18万元，较2019年末减少230,094.44万元，主要是由于报告期末短期融资规模减少所致。

2021年末，短期借款余额为899,908.85万元，较2020年末增加729,283.67万元，增幅为427.42%，主要是由于报告期供应链业务规模增加，融资规模扩大所致。

### （2）应付票据及应付账款

2019-2021年末，公司的应付票据及应付账款分别为3,480,972.63万元、4,295,368.70万元、6,246,755.87万元，在总负债中的占比分别为15.18%、14.27%、13.42%。

2020年末，应付票据及应付账款为4,295,368.70万元，较2019年增加814,396.07万元，增幅为23.40%，主要是由于房地产业务新增开发项目较多，应付工程款增加所致。

2021年末，应付票据及应付账款为6,246,755.87万元，较2020年增加1,951,387.18万元，增幅为45.43%，其中应付票据据2020年增幅37.55%，主要是由于报告期供应链业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致；应付账款较2020年增幅49.68%，主要是由于报告期房地产业务应付开发成本款增加所致。

图表7.54：2021年度公司前五名应付账款明细

单位：万元

客户名称	使用用途	是否关联方	账面余额	账龄
客户一	货款	否	428,836.28	一年以内
客户二	货款	否	88,504.66	一年以内
客户三	货款	否	53,126.33	一年以内
客户四	货款	否	48,707.31	一年以内
客户五	货款	否	47,246.91	一年以内，1到2年
合计			<b>666,421.49</b>	

### （3）预收款项

2019-2021年末，公司的预收款项分别为=8,109,640.21万元、7,226.84万元、

9,544.92万元，2019-2021年预收款项在总负债中的占比分别为35.37%、0.02%、0.02%。

2020年末预收款项为7,226.84万元，较2019年末减少8,102,413.37万元，减幅达99.91%。预收款项的大幅减少主要是由于报告期房地产业务预收售房款增加，以及根据新收入准则，原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债所致。

2021年末，预收款项为9,544.92万元，较2020年末增加2,318.08万元，增幅32.08%，主要是由于报告期公司预收租金和预收贷款利息增加所致。

**图表7.55：2019年-2021年末预收账款情况**

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
预收租金等款项	9,544.92	7,226.84
<b>合计</b>	<b>9,544.92</b>	<b>7,226.84</b>

续：

项目	2019 年末
预收货款	982,042.11
预收售房款	7,099,341.65
其他	28,256.46
<b>合计</b>	<b>8,109,640.21</b>

**(4) 其他应付款**

2019-2021年末，公司的其他应付款分别为2,069,681.35万元、2,265,850.17万元、4,081,486.80万元，在总负债中的占比分别为9.03%、7.53%、8.77%。

2020年末，其他应付款余额为2,265,850.17万元，较2019年末增加196,168.82万元，增幅9.48%。

2021年末，其他应付款余额为4,081,486.80万元，较2020年末增加1,815,636.63万元，增幅80.13%，主要是由于报告期房地产业务收到合作方往来款增加所致。

**图表7.56：2019-2021年末其他应付款情况**

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付股利	8,155.98	52.50	59.77
其他应付款	4,073,330.82	2,265,797.67	2,069,621.58
<b>合计</b>	<b>4,081,486.80</b>	<b>2,265,850.17</b>	<b>2,069,681.35</b>

**图表7.57：2021年末其他应付款前五大情况**



单位：万元

客户	金额	是否关联方
客户一	517,941.61	否
客户二	128,445.75	否
客户三	103,390.00	否
客户四	101,715.58	否
客户五	93,183.21	否

图表7.58：2019-2021年末其他应付款明细

单位：万元

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

#### （5）一年内到期的非流动负债

2019-2021年末，公司的一年内到期的非流动负债分别为1,498,286.84万元、1,427,233.20万元、1,680,631.39万元，在总负债中的占比分别为6.53%、4.74%、3.61%。

2020年末一年内到期的非流动负债余额为1,427,233.20万元，较2019年末减少71,053.64万元，降幅比率达4.74%。

2021年末，公司的一年内到期的非流动负债为1,680,631.39万元，较2020年末增加了253,398.19万元，增幅17.75%。

#### （6）长期借款

2019-2021年末，公司的长期借款分别为3,576,061.36万元、4,350,842.78万元、6,110,293.78万元，在总负债中的占比分别为15.60%、14.45%、13.13%。由于房地产业务的快速发展，近几年公司的项目贷款及房地产开发贷款出现较大幅度增长。

2020年末长期借款余额为4,350,842.78万元，较2019年末增加774,781.42万元，增幅比率达21.67%。

2021年末，长期借款余额为6,110,293.78万元，较2020年末增加1,759,451.00万元，增幅为40.44%，主要是由于报告期房地产业务规模增加，融资规模扩大所致。

图表 7.59：2019-2021 年末长期借款分类情况

单位：万元

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

#### (7) 应付债券

2019-2021年末，公司的应付债券分别为2,129,868.33万元、2,828,825.32万元、2,804,180.01万元，应付债券余额占总负债的比重分别为9.29%、9.40%、6.02%。公司的应付债券规模随着业务的发展而增加，但占总负债的比例保持相对稳定。

图表 7.60：2019-2021 年末担保人存续债务融资工具情况表

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
公司债券	1,395,469.94	1,424,232.52	1,151,557.42
中期票据	1,012,664.04	990,695.73	573,158.29
非公开发行公司债券	-	71,001.93	275,310.10
非公开定向债务融资工具	1,004,379.26	1,042,142.76	808,227.99
<b>小计</b>	<b>3,412,513.23</b>	<b>3,528,072.94</b>	<b>2,808,253.80</b>
减：一年内到期的应付债券	608,333.23	699,247.62	678,385.47
<b>合计</b>	<b>2,804,180.01</b>	<b>2,828,825.32</b>	<b>2,129,868.33</b>

#### (8) 长期应付款

2019-2021年末，公司的长期应付款分别为186,355.92万元、426,204.49万元、218,734.62万元，在总负债中的占比分别为0.81%、1.42%、0.47%。

2020年末长期应付款余额为426,204.49万元，较2019年末增加239,848.57万元，增负比率达128.70%，主要是报告期房地产业务资产支持证券发行规模增加所致。

2021年末，长期应付款余额为218,734.62万元，较2020年末减少207,469.87万元，降幅比率为48.68%，主要是由于报告期房地产业务部分资产支持计划转为一年内到期的非流动负债所致。

#### (9) 递延所得税负债

2019-2021年末，其他非流动资产分别为84,962.50万元、223,858.22万元、307,042.03万元，占总资产的比重分别为0.37%、0.74%、0.66%。

2020年末比2019年末同比增幅达41.33%，主要是由于报告期房地产业务预售未结算项目预估成本增加，金融工具公允价值变动收益增加，以及固定资产和投资性房地产会计和税法差异变动导致应纳税暂时性差异增加所致。

2021年末比2020年末同比增幅达37.16%，主要是由于报告期预缴税金、合同取得成本及预提成本费用应纳税暂时性差异增加，递延所得税负债相应增加。

### 3、所有者权益分析

图表 7.61：2019-2021 年末所有者权益构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	286,342.25	2.09	286,355.25	3.33	283,520.05	4.29
其他权益工具	964,153.39	7.04	199,588.00	2.32	0.00	0.00
资本公积	327,074.21	2.39	291,049.95	3.38	249,686.28	3.78
减：库存股	15,324.55	0.11	15,395.14	0.18	-	-
其它综合收益	55,005.36	0.40	63,986.10	0.74	4,925.06	0.07
盈余公积	151,780.05	1.11	142,854.13	1.66	129,954.43	1.97
一般风险准备	1,926.76	0.01	1,926.76	0.02	3,325.96	0.05
未分配利润	3,313,412.50	24.20	2,868,319.34	33.33	2,417,580.53	36.57
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	5,084,369.98	37.13	3,838,684.39	44.61	3,088,992.31	46.73
少数股东权益	8,607,425.57	62.87	4,767,132.12	55.39	3,521,451.89	53.27
<b>所有者权益（或股东权益）合 计</b>	<b>13,691,795.54</b>	<b>100.00</b>	<b>8,605,816.51</b>	<b>100.00</b>	<b>6,610,444.20</b>	<b>100.00</b>

2019-2021年末，公司所有者权益分别为6,610,444.20万元、8,605,816.51万元、13,691,795.54万元，随着公司经营规模日益扩大，盈利能力逐年增强，公司的所有者权益也呈逐年上升趋势。

公司的所有者权益中，2019-2021年末，归属于母公司的所有者权益分别为3,088,992.31万元、3,838,684.39万元、5,084,369.98万元，占比分别为46.73%、44.61%、37.13%。

#### （1）实收资本

2019年末，公司的股本为283,520.05万元，2020年末，公司的股本为286,355.25万元，同期增长2,835.2万元，同期增幅达0.01%，2021年末，公司的股本为286,342.25万元，同期减少13.00万元，同期降幅为0.005%。

## （2）资本公积

2019-2021年末，公司的资本公积分别为249,686.28万元、291,049.95万元、327,074.21万元，在所有者权益中的占比分别为3.78%、3.38%、2.39%。

## （3）其他综合收益

2019-2021年末，公司的其他综合收益分别为4,925.06万元和63,986.10万元、55,005.36万元，在所有者权益中的占比分别为0.07%、0.74%、0.40%。公司其他综合收益变动较大，主要是由于之前年度分类为“可供出售金融资产”公允价值变动及外币报表折算中折算汇率的影响。

## （4）盈余公积

2019-2021年末，公司的盈余公积分别为129,954.43万元、142,854.13万元、151,780.05万元，在所有者权益中的占比分别为1.97%、1.66%、1.11%。

## （5）未分配利润

2019-2021年末，公司的未分配利润分别为2,417,580.53万元、2,868,319.34万元、3,313,412.50万元，在所有者权益中的占比分别为36.57%、33.33%、24.20%。公司近年来保持良好的盈利水平，未分配利润也逐年增长，构成归属母公司所有者权益的主要部分。

## （三）合并报表财务指标分析

### 1、偿债能力分析

图表 7.62：2019-2021 年末公司偿债能力分析表

项目	2019 年末	2020 年末	2021 年末
流动比率	1.61	1.64	1.55
速动比率	0.57	0.59	0.57
资产负债率	77.62%	77.77%	77.27%

公司近年来负债规模日益增大。2019-2021年末资产负债率分别为77.62%、77.77%、77.27%。资产负债率较高主要是因为公司业务规模和房地产投入的扩大推动公司的融资需求。

公司2019-2021年末的流动比率分别为1.61、1.64、1.55，公司的流动比率呈小幅下降趋势。

公司2019-2021年末的速动比率呈波动趋势，分别为0.57、0.59、0.57，速动比率较低的原因主要是供应链运营业务及房地产业务经营规模扩大，另外受国家房地产调控政策的影响，房地产项目销售速度有所放缓，公司持有的待售存

货有所增加，存货占用大部分的流动资产，因此速动比率较低。

总体来看，虽然公司资产负债率水平由于所处行业特点处于较高水平，但各偿债能力指标反映公司的整体流动性处于合理水平，偿债能力良好。

## 2、利润及盈利指标分析

图表 7.63：2019-2021 年公司主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	33,723,867.26	43,294,948.75	70,784,449.60
营业成本	31,517,882.44	40,941,272.02	68,258,456.28
资产减值损失	66,306.94	203,952.19	142,310.89
其他收益	16,627.55	27,479.78	47,226.03
投资收益	70,773.47	116,784.00	308,451.92
营业外收入	21,526.08	14,783.45	24,662.30
营业外支出	7,220.31	13,120.85	8,681.41
净利润	796,311.54	818,246.87	1,096,310.29
营业毛利率	6.54	5.44	3.57
营业净利率	2.36	1.89	1.55

### （1）营业收入

公司2019-2021年营业收入分别为33,723,867.26万元、43,294,948.75万元、70,784,449.60万元。近年来公司收入持续增长，主要得益于经济危机过后，宏观经济形势持续好转，以及公司稳步推进向供应链运营的战略转型，并于2010年确立了“供应链运营+房地产”的双主业格局，形成供应链运营和房地产互相促进，短、中、长互补的优势，实现了经营规模和经营效益的同步增长。

### （2）营业成本

公司2019-2021年营业成本分别为31,517,882.44万元、40,941,272.02万元、68,258,456.28万元。担保人营业成本主要随担保人营业收入规模变化而变化。

### （3）资产减值损失

公司2019-2021年资产减值损失分别为66,306.94万元、203,952.19万元、142,310.89万元。公司的资产减值损失主要由坏账损失、存货跌价损失、贷款损失准备、商誉减值损失、投资性房地产减值损失等构成。

2020年，公司资产减值损失金额为203,952.19万元，较2019年增加137,645.25万元，增幅为207.59%。2020年计提存货跌价损失198,091.75万元、固定资产减值损失5813.69万元、商誉减值损失27.67万元、合同资产减值损失19.09万元。

2021年，公司资产减值损失金额为142,310.89万元，较2020年减少61,641.30万元，降幅为30.22%，主要是由于报告期房地产业务计提的存货跌价准备较上年同期减少所致。

#### （4）其他收益

公司 2019-2021 年其他收益分别为 16,627.55 万元、27,479.78 万元、47,226.03 万元。其他收益主要是由与企业日常活动相关的政府补助构成（根据企业会计准则，与企业日常活动相关的政府补助从 2017 年起在此项目中列报）。

2020 年，公司实现其他收益为 27,479.78 万元，较 2019 年增加 10,852.23 万元，增幅为 65.27%，主要是由于报告期与收益相关的政府补助较上年同期增加所致。

2021 年，公司实现其他收益为 47,226.03 万元，较 2020 年增加 19,746.25 万元，增幅为 71.86%，主要是由于报告期公司收到的政府补助较上年同期增加所致。

#### （5）投资收益

公司 2019-2021 年投资收益分别为 70,773.47 万元、116,784.00 万元、308,451.92 万元。

2020 年，公司实现投资收益 116,784.00 万元，较 2019 年增加 46,010.53 万元，增幅为 65.01%，主要是由于报告期子公司联发集团出售股票收益增加，以及权益法核算的长期股权投资收益增加所致。

2021 年，公司实现投资收益 308,451.92 万元，较 2020 年增加 191,667.92 万元，增幅为 164.12%，主要是由于报告期子公司联发集团出售宏发股份收益较上年同期增加，联营企业收益较上年同期增加，以及供应链业务商品期货套保投资收益较上年同期增加所致。

#### （6）营业外收入

公司 2019-2021 年营业外收入分别为 21,526.08 万元、14,783.45 万元、24,662.30 万元。

2020 年，公司实现营业外收入 14,783.45 万元，较 2019 年减少 6,742.63 万元，减幅为 31.32%，主要是由于报告期赔偿金及违约金收入较上年同期减少所致。

2021年，公司实现营业外收入24,662.30万元，较2020年增加9,878.84万元，增幅为66.82%，主要是由于报告期赔偿金及违约金收入较上年同期增加所致。

### （7）盈利能力

2019-2021年，公司实现净利润796,311.54万元、818,246.87万元、1,096,310.29万元。营业毛利率及营业净利率均呈现较为稳定的态势。近年来公司业务规模逐步扩大，公司的经营效率逐步上升，集中体现在营业收入、利润总额和净利润等盈利指标的稳步增长。其中公司2019-2021年，投资收益占净利润的比重分别为8.89%、14.27%、28.14%，占比较低。

总体来看，公司整体营业收入稳步增长，盈利能力也较为稳定。

## 3、运营效率分析

图表 7.64：2019-2021 年公司主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2019年	2020年	2021年
应收账款周转率	49.20	75.04	110.72
存货周转率	2.04	2.07	2.40
总资产周转率	1.32	1.27	1.43

2019-2021年公司应收账款周转率分别为49.20次/年、75.04次/年、110.72次/年，主要系近几年来供应链运营业务收入大幅增长，赊销规模保持稳定。

2019-2021年，公司存货周转率指标处于较低水平，分别为2.04次/年、2.07次/年、2.40次/年。近四年，伴随着全球经济的复苏，公司加大了土地储备及房地产业务在建项目的投入，同时供应链运营业务经营规模扩大，持有待售的存货相应增加，使得存货周转率较低。

公司总资产周转率逐年稳步下降，2021年稍有上升，整体保持较为稳定态势，显示公司整体发展平稳，经营正常，相关指标与发展趋势相匹配。

## 4、现金流量情况分析

图表 7.65：2019-2021 年公司合并现金流量情况分析表

单位：万元

科目	2019年度	2020年度	2021年度
经营活动产生的现金流入	44,190,046.84	54,243,043.08	96,353,832.34
经营活动产生的现金流出	43,068,540.30	53,271,192.52	96,312,938.21
经营活动产生的现金流量净额	1,121,506.54	971,850.56	40,894.13
投资活动产生的现金流入	1,492,720.44	3,220,527.42	3,515,739.71
投资活动产生的现金流出	2,562,400.45	3,461,607.43	4,463,391.43
投资活动产生的现金流量净额	-1,069,680.02	-241,080.01	-947,651.72

科目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
筹资活动产生的现金流入	11,300,961.26	16,076,100.64	28,527,249.49
筹资活动产生的现金流出	10,344,167.39	14,694,910.71	24,200,345.44
筹资活动产生的现金流量净额	956,793.87	1,381,189.93	4,326,904.05

### （1）经营活动现金流

2019年经营活动现金流量净额为1,121,506.54万元，比上年同期增幅134.61%，主要是由于报告期供应链业务销售回款速度同比加快，以及房地产业务预收售房款增加所致。

2020年经营活动现金流量净额为971,850.56万元，比上年同期降幅达13.34%。

2021年经营活动现金流量净额为40,894.13万元，比上年同期降幅达96%主要是由于报告期房地产业务支付地价款及工程款较上年同期增加，导致经营活动净现金流量较上年同期大幅下降。

### （2）投资活动现金流

2019年投资活动现金流量净额比去年同期减少约149.57亿元，较上年同期降幅351.10%，主要是由于报告期房地产业务支付合作项目投资款和资金往来增加，子公司建发房产上年同期赎回大额理财产品而本期同类业务减少所致。

2020年投资活动现金流量净额比去年同期减少约82.86亿元，较上年同期降幅77.46%，主要是由于报告期房地产业务收回合作项目资金净额较上年同期增加所致。

2021年投资活动现金流量净额比去年同期减少约70.66亿元，较上年同期降幅293.09%，主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款较上年同期增加所致。

### （3）筹资活动现金流

2019年筹资活动产生的现金流量净额比上年同期大额增加135.14亿，主要是由于报告期房地产业务融资规模较上年同期增加所致。

2020年筹资活动产生的现金流量净额增加42.44亿元，主要是由于报告期房地产项目偿还合作方借款净额减少，以及各类融资规模较上年同期增加所致。

2021年筹资活动产生的现金流净额增加29.46亿元，主要是由于报告期公司业务规模大幅增长，各类融资规模较上年同期增加所致。

### （四）有息债务情况

#### 1、担保人有息债务及期限结构情况



截至2021年末，公司有息债务余额11,495,041.03万元，包括一年以内有息债务2,580,540.25万元、1-3年有息债务6,917,845.25万元、3年以上有息债务3,678,823.84万元。

图表 7.66：担保人 2021 年末主要有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
短期借款	899,908.85	6.83
一年内到期的非流动负债	1,680,631.39	12.75
长期借款	6,110,293.78	46.37
应付债券	2,804,180.01	21.28
租赁负债	53,460.70	0.41
长期应付款	218,734.61	1.66
其他非流动负债	1,410,000.00	10.70
合计	<b>13,177,209.34</b>	<b>100.00</b>

图表 7.67：担保人 2021 年末有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	2,580,540.25	19.58
1-3 年	6,917,845.25	52.50
3 年以上	3,678,823.84	27.92
合计	<b>13,177,209.34</b>	<b>100.00</b>

## 2、金融机构借款结构情况

图表 7.68：截至 2021 年末公司金融机构借款结构情况

单位：万元、%

融资类型	短期借款		一年内到期的长期借款		非一年内到期的长期借款	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	30,056.05	3.34	30,881.53	3.71	47,460.00	0.78
抵押借款	7,224.75	0.80	461,930.29	55.54	3,229,932.33	52.86
保证借款	151,977.56	16.89	332,077.09	39.93	2,832,901.45	46.36
信用借款	130,003.47	14.45	-	-	-	-
质押抵押保证借款	-	-	6,760.95	0.81	-	-
贸易融资借款	577,716.84	64.20	-	-	-	-
已贴现未终止确认的 应收票据	2,930.18	0.33	-	-	-	-
合计	<b>899,908.85</b>	<b>100.00</b>	<b>831,649.86</b>	<b>100.00</b>	<b>6,110,293.78</b>	<b>100.00</b>

## 3、银行融资明细情况

图表 7.69：截至 2021 年末金融机构借款情况表

单位：万元

板块	借款人	债务形式	金额	起息日期	到期日期	担保类型	贷款人
建发房产	南宁联发置业有限公司	项目贷款	104,000	2020/1/14	2023/1/14	保证+抵押	银行 A
	杭州联毓房地产开发有限公司	项目贷款	99,752	2021/3/26	2024/3/25	保证+抵押	银行 B
	南昌红悦联房地产开发有限公司	项目贷款	80,000	2021/9/30	2024/9/29	保证+抵押	银行 C
	南昌红悦联房地产开发有限公司	项目贷款	79,790	2021/5/31	2024/5/20	保证+抵押	银行 C
	杭州联宸房地产开发有限公司	项目贷款	79,500	2020/7/24	2023/7/24	保证+抵押	银行 B
	武汉联瑞发房地产开发有限公司	项目贷款	68,500	2020/9/18	2023/9/17	保证+抵押	银行 C
	江苏联辰置业有限公司	项目贷款	60,000	2020/8/6	2023/8/5	保证+抵押	银行 D
	联发集团重庆房地产开发有限公司	项目贷款	54,996	2020/9/27	2023/9/22	保证+抵押	银行 D
	厦门联发城铁置业有限公司	项目贷款	50,000	2020/11/30	2024/11/30	保证	银行 E
	江苏联辰置业有限公司	项目贷款	48,295	2020/8/6	2023/8/5	保证+抵押	银行 A
	南昌联耀置业有限公司	项目贷款	44,500	2020/9/29	2023/9/17	保证+抵押	银行 F
	杭州绿城浙芷置业有限公司	项目贷款	43,676	2021/3/16	2024/3/15	抵押	银行 G
	杭州绿城浙芷置业有限公司	项目贷款	43,667	2021/3/19	2024/3/18	抵押	银行 E
	莆田联欣泰置业有限公司	项目贷款	43,200	2021/6/29	2024/5/31	保证	银行 F
	苏州联憬房地产开发有限公司	项目贷款	42,500	2019/7/2	2022/6/24	保证+抵押	银行 E
	江苏联辰置业有限公司	项目贷款	40,300	2020/11/10	2023/11/10	保证+抵押	银行 A
	莆田联融盛置业有限公司	项目贷款	39,200	2021/8/19	2024/8/18	抵押	银行 H
	江苏联辰置业有限公司	项目贷款	39,000	2021/4/20	2023/11/10	保证+抵押	银行 I
	杭州绿城浙芷置业有限公司	项目贷款	38,874	2021/3/22	2024/3/21	抵押	银行 H
	重庆联欣盛置业有限公司	项目贷款	38,000	2021/8/24	2024/8/23	保证	银行 A
联发房产	成都兆欣麟	项目贷款	210,000	2021/6/9	2024/6/9	担保	银行 A
	厦门嘉润	项目贷款	200,000	2020/6/30	2032/6/15	担保	银行 B
	建发房产	项目贷款	130,000	2021/11/26	2023/10/26	信用	银行 C
	温州兆瓯	项目贷款	130,000	2021/10/9	2024/8/3	抵押/担保	银行 D
	成都兆欣麟	项目贷款	127,080	2021/3/26	2024/3/25	担保	银行 E
	厦门禾山	项目贷款	107,000	2020/2/21	2030/2/21	担保	银行 F
	义乌兆盈	项目贷款	100,000	2021/12/30	2024/12/20	抵押/担保	银行 G
	绍兴兆盛	项目贷款	80,000	2021/9/30	2024/9/25	抵押/担保	银行 G

板块	借款人	债务形式	金额	起息日期	到期日期	担保类型	贷款人
	长沙兆泽	项目贷款	78,400	2020/9/8	2023/8/30	担保	银行 H
	株洲悦发	项目贷款	78,000	2021/5/1	2024/4/30	抵押/担保	银行 I
	杭州兆欣	项目贷款	77,200	2020/8/28	2023/8/27	抵押/担保	银行 J
	厦门禾山	项目贷款	75,000	2016/8/31	2025/3/25	担保	银行 F
	无锡建惠	项目贷款	71,640	2021/1/22	2024/1/21	抵押/担保	银行 E
	泉州兆磊	项目贷款	68,000	2021/9/16	2022/8/29	担保	银行 E
	厦门恒融晨	项目贷款	67,700	2020/7/13	2025/7/10	担保	银行 K
	南宁兆悦	项目贷款	63,990	2020/8/13	2023/8/12	抵押/担保	银行 I
	厦门恒融晨	项目贷款	63,089	2020/7/13	2023/7/12	担保	银行 E
	淮安兆丰	项目贷款	60,500	2021/6/21	2026/6/20	抵押/担保	银行 L
	莆田兆鑫	项目贷款	60,000	2021/4/30	2026/4/30	担保	银行 E
	南宁兆悦	项目贷款	60,000	2020/5/29	2025/5/29	抵押/担保	银行 J
建发股份	厦门建发股份有限公司	流动贷款	101,000	2021/11/2	2022/11/1	信用	银行 A
	厦门建发物产有限公司	流动贷款	50,000	2021/2/1	2022/2/1	信用	银行 B
	厦门建发股份有限公司	流动贷款	49,000	2021/1/25	2022/1/5	信用	银行 A
	厦门建发物产有限公司	流动贷款	26,000	2021/9/23	2022/9/22	信用	银行 B
	厦门建发物产有限公司	流动贷款	20,000	2021/1/27	2022/2/1	信用	银行 B
	厦门新纸源电子商务有限公司	流动贷款	1,000	2021/8/31	2022/8/27	信用	银行 C
	厦门建发居住科技有限公司	流动贷款	1,000	2021/8/31	2022/8/27	信用	银行 C

#### 4、直接融资工具情况

图表 7.70：截至募集说明书签署之日担保人直接融资债务情况

单位：亿元、年、%

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	余额	到期情况
借款人：厦门建发股份有限公司						
23 建发 SCP004	超短期融资券	2.38	2023-2-15	0.4904	10.00	未到期
23 建发 SCP003	超短期融资券	2.55	2023-2-15	0.5753	10.00	未到期
23 建发 SCP002	超短期融资券	2.53	2023-2-15	0.5699	10.00	未到期
23 建发 SCP001	超短期融资券	2.20	2023-2-14	0.2466	10.00	未到期
22 厦门建发 ABN001 次	交易商协会 ABN	-	2022-12-22	0.5945	1.14	未到期
22 厦门建发 ABN001 优先	交易商协会 ABN	3.80	2022-12-22	0.4575	13.15	未到期
22 建发 Y4	一般公司债	3.50	2022-8-4	3+N	10.00	未到期
22 光穗建发 ABN003 次	交易商协会 ABN	-	2022-7-5	3.0027	0.01	未到期
22 光穗建发 ABN003 优先	交易商协会 ABN	3.80	2022-7-5	3.0027	10.00	未到期
22 建发 Y3	一般公司债	3.97	2022-6-17	3+N	10.00	未到期
22 建发 Y2	一般公司债	3.23	2022-5-26	2+N	10.00	未到期
22 建发 Y1	一般公司债	3.53	2022-4-19	2+N	10.00	未到期

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	余额	到期情况
22 光穗建发 ABN001 优先	交易商协会 ABN	3.99	2022-3-15	3.0027	10.00	未到期
22 建发 01	一般公司债	3.40	2022-1-11	3	5.00	未到期
21 建发 MTN002	一般中期票据	4.30	2021-12-15	3	10.00	未到期
21 建发 MTN001	一般中期票据	4.40	2021-9-7	3	15.00	未到期
21 建发 Y2	一般公司债	4.13	2021-4-19	2	10.00	未到期
21 建发 Y1	一般公司债	4.37	2021-3-23	2	15.70	未到期
<b>借款人：建发房地产集团有限公司</b>						
22 建发地产 MTN005	一般中期票据	3.60	2022-7-15	3+3	10.00	未到期
22 建房 01	一般公司债	3.59	2022-7-14	3+3	3.70	未到期
22 建房债 02	一般企业债	4.45	2022-6-23	5+5	10.00	未到期
22 建发地产 MTN004	一般中期票据	3.49	2022-6-14	3+3	6.50	未到期
22 建房 F2	一般公司债	4.32	2022-6-1	5+2	12.00	未到期
22 建房 F1	一般公司债	3.40	2022-6-1	3+3	6.00	未到期
22 建房债 01	一般企业债	4.42	2022-4-26	5+5	10.00	未到期
22 建发地产 MTN003B	一般中期票据	4.60	2022-3-25	7	5.00	未到期
22 建发地产 MTN002B(并购)	一般中期票据	4.48	2022-2-21	5	5.00	未到期
22 建发地产 MTN001B(并购)	一般中期票据	4.50	2022-1-24	7	4.00	未到期
21 建发地产 MTN005	一般中期票据	5.00	2021-11-18	5	4.40	未到期
21 建房 01	一般公司债	4.38	2021-7-8	7	6.95	未到期
21 建发地产 MTN004	一般中期票据	4.50	2021-5-26	5	3.00	未到期
21 建发地产 MTN003	一般中期票据	4.64	2021-4-30	5	10.00	未到期
21 建发地产 MTN002	一般中期票据	4.65	2021-4-14	5	5.00	未到期
21 建发地产 MTN001	一般中期票据	4.88	2021-3-24	5	5.10	未到期
20 建发地产 MTN005	一般中期票据	4.46	2020-10-19	5	7.00	未到期
20 建发地产 PPN004	定向工具	4.70	2020-10-13	5	3.00	未到期
20 建发地产 MTN004	一般中期票据	4.49	2020-9-1	5	7.00	未到期
20 建发地产 MTN003	一般中期票据	4.30	2020-7-29	5	8.00	未到期
20 建房 01	一般公司债	4.15	2020-6-18	7	7.00	未到期
20 建发地产 MTN002	一般中期票据	4.19	2020-6-15	5	5.00	未到期
20 建发地产 MTN001	一般中期票据	3.88	2020-5-20	5	10.00	未到期
22 建发地产 MTN003A	一般中期票据	3.80	2022-3-25	6	9.60	未到期
22 建发地产 MTN002A(并购)	一般中期票据	3.55	2022-2-21	5	10.30	未到期
22 建发地产 MTN001A(并购)	一般中期票据	3.48	2022-1-24	6	6.00	未到期
21 建发地产 PPN003	定向工具	3.98	2021-12-22	5	5.00	未到期
19 建房 05	一般公司债	4.18	2019-8-28	7	10.00	未到期
19 建房 03	一般公司债	4.09	2019-8-6	7	5.00	未到期
19 建房 01	一般公司债	4.20	2019-7-4	7	10.00	未到期
21 建发地产 PPN002	定向工具	3.97	2021-5-28	5	5.00	未到期
鹭洲里优	证监会主管 ABS	4.40	2021-3-31	18.011	10.00	未到期
鹭洲里次	证监会主管 ABS	-	2021-3-31	18.011	1.00	未到期
21 建发地产 PPN001	定向工具	4.38	2021-2-26	5	4.20	未到期
20 建发地产 PPN005	定向工具	4.27	2020-11-11	5	10.00	未到期
20 建发地产 PPN003	定向工具	4.14	2020-8-25	5	10.00	未到期

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	余额	到期情况
20 建发地产 PPN001	定向工具	3.66	2020-3-9	5	7.00	未到期
19 建房 04	一般公司债	3.71	2019-8-6	6	0.70	未到期
19 建房 02	一般公司债	3.80	2019-7-4	6	6.40	未到期
<b>借款人：联发集团有限公司</b>						
23 联发集 MTN002	中期票据	4.98	2023-2-27	3+3	8.20	未到期
23 联发集 MTN001	中期票据	4.98	2023-2-14	3+2+2	8.20	未到期
22 联发 03	一般公司债	4.20	2022-10-31	3+3	10.80	未到期
22 联发 01	一般公司债	3.90	2022-8-25	3+3	5.00	未到期
22 联发集 MTN002	一般中期票据	3.60	2022-8-8	3+3	7.50	未到期
22 联发集 MTN001	一般中期票据	3.60	2022-2-23	7	5.00	未到期
21 联发集 MTN002	一般中期票据	3.79	2021-9-22	6	4.30	未到期
21 联发集 MTN001	一般中期票据	3.75	2021-9-1	7	9.00	未到期
20 联发集 MTN003	一般中期票据	4.50	2020-11-25	3	9.00	未到期
20 联发集 MTN002	一般中期票据	4.37	2020-11-13	3	8.00	未到期
20 联发集 MTN001	一般中期票据	3.99	2020-10-29	3	5.00	未到期
20 联发 01	一般公司债	3.88	2020-8-21	5	20.00	未到期
20 联发 PPN001	定向工具	4.10	2020-3-25	3	17.00	未到期
19 联发 02	一般公司债	4.15	2019-8-9	5	15.00	未到期
<b>原始权益人：厦门万鑫联商业保理有限公司</b>						
22 万鑫建发 ABN002 次	交易商协会 ABN	-	2022-9-22	1	0.01	未到期
22 万鑫建发 ABN002 优先	交易商协会 ABN	3.10	2022-9-22	1	6.06	未到期
天行 03 次	证监会主管 ABS	-	2022-6-28	0.9863	0.01	未到期
天行 03 优	证监会主管 ABS	3.10	2022-6-28	0.9863	3.29	未到期
天行 02 次	证监会主管 ABS	-	2022-5-27	0.9973	0.01	未到期
天行 02 优	证监会主管 ABS	2.98	2022-5-27	0.9973	6.44	未到期
22 万鑫建发 ABN001 优先	交易商协会 ABN	3.80	2022-3-22	1	7.66	未到期
22 万鑫建发 ABN001 次	交易商协会 ABN	-	2022-3-22	1	0.01	未到期
天行 01 优	证监会主管 ABS	3.25	2022-3-3	0.9973	7.64	未到期
天行 01 次	证监会主管 ABS	-	2022-3-3	0.9973	0.01	未到期

截至本募集说明书签署之日，担保人厦门建发股份有限公司待偿还直接债务融资余额为170.00亿元，其中中期票据25亿元、超短期融资券40亿元、公司债70.70亿元，交易商协会ABN34.30亿元；

担保人子公司建发房地产集团有限公司待偿还直接债务融资余额为263.85亿元，其中定向工具44.20亿元，中期票据120.90亿元，公司债（含私募公司债）余额67.75亿元，企业债20亿元，证监会主管ABS11亿元；

担保人子公司联发集团有限公司待偿还直接债务融资余额为132.00亿元，其中定向工具17亿元，公司债（含私募公司债）50.80亿元，中期票据64.20亿元。

担保人孙公司厦门万鑫联商业保理有限公司待偿还直接债务融资余额31.14亿元，其中证监会ABS17.40亿元，交易商协会ABN13.74亿元。

截至募集说明书签署之日，公司已到期直接融资债务均如期兑付。

总体来看，公司近三年来银行借款及债券余额总值不断增长，体现了公司日益增长的业务规模及由此带来的融资需求的增长。

### （五）关联交易

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，由公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为公司的关联方。

#### 1、关联方

##### （1）母公司

图表 7.71：担保人母公司情况表

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	统一社会信用代码	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
厦门建发集团有限公司	国有独资	中国厦门	黄文洲	综合性投资	67.50 亿元	91350200154990617T	47.38	47.38

2019年9月，建发集团注册资本增加13.50亿元；2020年1月，建发集团注册资本增加4.00亿元；截至本报告日，建发集团注册资本67.50亿元。

厦门市国有资产监督管理委员会持有建发集团100%股权，为担保人最终控制人。

##### （2）子公司

图表 7.72：截至 2021 年末担保人控股的一级子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	多伦多	多伦多	贸易	100		投资设立
C&D (USA) INC.	芝加哥	芝加哥	贸易	100		投资设立
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	新加坡	贸易	100		投资设立
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	香港	贸易	100		同一控制下企业合并
厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发农产品有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	投资业务	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	信息技术	100		投资设立
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产业	100		非同一控制下企业合并
厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	贸易		70	投资设立
恒裕通有限公司	香港	香港	贸易	100		投资设立
厦门建发恒远文化发展有限公司	厦门	厦门	文化投资	95	5	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	融资租赁	93.036	6.964	投资设立
厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	贸易	51		非同一控制下企业合并
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并
厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	贸易	51		投资设立
厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	金融服务	95	5	投资设立
厦门建发纸业有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流	95	5	投资设立
建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	97.5	2.5	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	95	5	投资设立
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	贸易、批发零售	60	40	投资设立
厦门建发钢铁物流有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发矿业资源有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	张家港	贸易	90		投资设立
厦门金原融资担保有限公司	厦门	厦门	担保	95	5	同一控制下企业合并
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
天津建发美锦能源有限公司	天津	天津	贸易	51		投资设立
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	厦门	贸易	95	5	投资设立
联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	95		同一控制下企业合并
建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产	54.654		同一控制下企业

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			业			合并

说明：公司三级子公司信息如下：

供应链板块三级子公司共有 261 家，其中非同一控制下企业合并子公司 15 家，同一控制下企业合并子公司 3 家，直接投资设立子公司 243 家。

建发房产三级子公司共有 485 家，其中非同一控制下企业合并子公司 75 家，同一控制下企业合并子公司 1 家，直接投资设立子公司 409 家。

联发集团三级子公司 197 家，其中非同一控制下企业合并子公司 30 家，同一控制下企业合并子公司 5 家，直接投资设立子公司 162 家。

### （3）合营企业和联营企业

截至2021年末，公司存在关联关系的合营企业和联营企业明细如下：

图表 7.73：公司合营企业和联营企业情况表

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40.00		权益法
厦门现代码头有限公司	现代码头	厦门	厦门	码头建设经营及仓储	25.00	12.50	权益法
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	厦门	厦门	矿业投资及贸易	14.00		权益法
厦门涌联航运有限公司	涌联航运	厦门	厦门	货物运输	24.00		权益法
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	中电建国际	厦门	厦门	贸易	25.00		权益法
商舟航空物流有限公司	商舟物流	厦门	厦门	货物运输	50.10		权益法
张家港恒运仓储有限公司	恒运仓储	张家港	张家港	仓储服务	20.00		权益法
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	普洛斯基金	厦门	厦门	股权投资	9.93		权益法
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	厦门	厦门	船舶制造安装修理	20.00		权益法
厦门东南智慧物流港有限公司	智慧物流港	厦门	厦门	港口装卸及仓储服务	20.00		权益法
和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	厦门	厦门	软件开发		40.00	权益法
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	京嘉贺	厦门	厦门	设计服务		40.00	权益法



联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司	厦发佳源	唐山	唐山	金属材料加工及销售		35.00	权益法
厦门同顺供应链管理有限公司（同顺（厦门）食品供应链管理有限公司）	同顺供应链	厦门	厦门	贸易		30.00	权益法
北海源发生物科技有限公司	北海源发	北海	北海	农产品加工和销售		20.00	权益法
北京华电罗普特科技有限公司	华电罗普特	北京	北京	技术开发		30.00	权益法
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	厦门	厦门	研究和试验发展		33.50	权益法
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	上海	上海	电子商务		35.00	权益法
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	厦门	厦门	贸易		40.00	权益法
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	上海	上海	贸易		40.00	权益法
厦门亚泰鑫贸易有限公司	亚泰鑫	厦门	厦门	贸易		49.00	权益法
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	世纪唯酷	厦门	厦门	贸易		20.00	权益法
浙江明升户外用品有限公司	浙江明升	湖州	湖州	服装研发生产和销售		20.00	权益法
厦门卡行天下供应链管理有限公司	卡行天下	厦门	厦门	货物运输		25.00	权益法
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	杭州	杭州	房地产业		30.00	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司	福建厦门高铁	厦门	厦门	房地产业		30.00	权益法
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	南京	南京	房地产业		49.00	权益法
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒	南平	南平	房地产业		45.00	权益法
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	上海	上海	房地产业		37.50	权益法
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）	利盛中泰	漳州	厦门	房地产业		25.00	权益法
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）	杭州致烁	杭州	杭州	房地产业		26.00	权益法
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	南平	南平	物业管理		49.00	权益法
张家港市和玺物业服务服务有限公司	张家港和玺	张家港	张家港	物业管理		49.00	权益法
福州新投怡家园物业管理有限公司	福州新投怡	福州	福州	物业管理		49.00	权益法
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	杭州	杭州	房地产业		49.00	权益法
张家港众合房地产开发有限	张家港众	张家港	张家港	房地产业		25.00	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
公司	合						
南京德建置业有限公司	南京德建	南京	南京	房地产业		49.00	权益法
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	苏州	苏州	房地产业		40.00	权益法
杭州星汀商务咨询有限公司 (含杭州星潼置业有限公司)	杭州星汀	杭州	杭州	房地产业		17.00	权益法
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	连江	连江	房地产业		32.50	权益法
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	长沙	长沙	房地产业		49.00	权益法
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	苏州	苏州	房地产业		33.30	权益法
盐城建悦房地产开发有限公司 (含盐城兆瑞房地产开发有限公司)	盐城建悦	盐城	盐城	房地产业		49.00	权益法
无锡兆融城市建设发展有限公司 (含无锡兆惠房地产开发有限公司)	无锡兆融	无锡	无锡	房地产业		51.00	权益法
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	福州	福州	房地产业		33.00	权益法
莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	莆田	莆田	房地产业		40.00	权益法
泉州兆京置业有限公司 (含泉州兆铭置业有限公司)	泉州兆京	泉州	泉州	房地产业		49.00	权益法
九江利阳房地产有限公司 (含九江兆弘房地产有限公司)	九江利阳	九阳	九阳	房地产业		49.00	权益法
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	龙岩	龙岩	房地产业		30.00	权益法
J-Bridge Investment Co.,Ltd.	J-BCo.,Ltd	BVI	BVI	投资管理		50.00	权益法
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	南京	南京	房地产业		40.00	权益法
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	武汉	武汉	房地产业		49.00	权益法
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)	厦门益武地	厦门	厦门	房地产业		49.00	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	南平	南平	房地产业		50.00	权益法
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	宁德	宁德	房地产业		50.00	权益法
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	长沙	长沙	房地产业		49.00	权益法
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	无锡	无锡	房地产业		49.00	权益法
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	长沙	长沙	房地产业		49.00	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
长沙楚茂企业管理有限公司 (含长沙源茂置业有限公司)	长沙楚茂	长沙	长沙	房地产业		49.00	权益法
长沙天海易企业管理有限公司 (含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司)	长沙天海易	长沙	厦门	房地产业		49.00	权益法
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)	厦门兆特	厦门	厦门	房地产业		49.50	权益法
上海铧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)	上海铧铷	上海	上海	房地产业		49.00	权益法
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)	温州兆发恒	温州	温州	房地产业		33.00	权益法
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)	温州兆顺	温州	温州	房地产业		33.00	权益法
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)	台州兆裕恒	台州	台州	房地产业		35.00	权益法
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)	义乌兆华	义乌	义乌	房地产业		33.00	权益法
南昌悦佰企业管理有限公司 (含南昌嘉悦房地产开发有限公司)	南昌悦佰	南昌	南昌	房地产业		49.00	权益法
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)	无锡建源	无锡	无锡	房地产业		42.00	权益法
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	福州	福州	房地产业		49.00	权益法
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇	莆田	莆田	装修装饰		40.00	权益法
宏发科技股份有限公司	宏发科技	厦门	厦门	生产和销售电子元器件		4.91	权益法
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	重庆	重庆	房地产业		30.00	权益法
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	厦门	厦门	LED、遥控器生产		34.49	权益法
厦门联宏泰投资有限公司 (含中冶置业(福建)有限公司)	厦门联宏泰	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询		40.00	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	厦门	厦门	装修业		25.00	权益法
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	厦门	厦门	投资管理		30.00	权益法
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	南昌	南昌	房地产业		30.00	权益法
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	厦门	厦门	房地产业		49.00	权益法
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	厦门	厦门	房地产业		25.00	权益法
赣州航城置业有限公司	赣州航城	赣州	赣州	房地产业		49.00	权益法
南昌建美房地产有限公司	南昌建美	南昌	南昌	房地产业		21.00	权益法
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	厦门	厦门	企业管理、咨询		49.00	权益法
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	赣州	赣州	房地产业		50.00	权益法
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	厦门	厦门	房地产经营、物业管理		60.00	权益法
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	南宁	南宁	房地产业		30.00	权益法
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	南宁	南宁	房地产开发		24.50	权益法
南昌联碧旅置业有限公司（含九江联碧旅业房地产开发有限公司）	南昌联碧旅	南昌	南昌	房地产开发		40.00	权益法
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	莆田	莆田	房地产业		33.40	权益法
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	苏州	苏州	房地产业		16.50	权益法
临桂碧桂园房地产开发有限公司	临桂碧桂园	桂林	桂林	房地产业		40.00	权益法
安徽璟德房地产开发有限公司（含福建东南花都置业有限公司）	安徽璟德	安徽	安徽	房地产业		37.25	权益法
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	厦门弘盛联发	厦门	厦门	投资管理		33.33	权益法
镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	镇江扬启	镇江	镇江	房地产业		34.00	权益法
同联科（福建）科技有限公司	同联科	厦门	厦门	信息系统集成服务；软件开发		50.00	权益法
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	厦门	厦门	组织文化艺术交流活动；艺术品代理等		40.00	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	重庆	重庆	房地产业		50.00	权益法
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	厦门华登小贷	厦门	厦门	小额贷款服务		10.00	权益法
南昌联高置业有限公司（含南昌联交科、南昌联万）	南昌联高	南昌	南昌	房地产开发		52.00	权益法
厦门市荣虹置业有限公司	厦门荣虹	厦门	厦门	房地产开发		49.00	权益法
南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	南京	南京	房地产开发		33.00	权益法
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	南京	南京	房地产开发		25.00	权益法
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	徐州	徐州	房地产开发		33.00	权益法
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	上海	上海	房地产开发		30.00	权益法

(4) 担保人的其他关联方情况

截至2021年末，公司存在关联关系的其他关联方企业明细如下：

图表 7.74：担保人其他关联方明细表

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

## 2、关联方交易

### (1) 关联采购与销售情况

#### ①向关联方采购商品、接受劳务

图表 7.75：2019-2021 年向关联方采购商品、接受劳务明细表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
永丰浆纸	供应链运营业务	99,373.91	69,801.51	110,056.66
辉煌装修	房地产业务	9,833.00	13,592.50	15,005.28
厦门航空	供应链运营业务	1,591.67	1,267.23	6,950.49
现代码头	供应链运营业务	518.57	418.56	2,710.86
建发旅游集团	供应链运营业务	175.64	282.51	2,017.43
建发国旅	供应链运营业务	236.37	269.62	824.87
同顺供应链	供应链运营业务	151.89	267.43	590.00
和易通	房地产业务	567.22	220.22	417.56
厦门国际会展	供应链运营业务	-	182.09	210.11
建发优客会	供应链运营业务	261.54	109.81	183.58
临厦厦临发展	其他业务	-	36.34	134.41
莆田联欣盛	供应链运营业务	-	-	35.67
联发天地园区	供应链运营业务	-	-	-
建发医疗健康	供应链运营业务	8,531.94	-	-
辛宜实业	供应链运营业务	7,263.95	-	-
瑞达源发	供应链运营业务	3,030.78	-	-
建发城服	房地产业务	1,369.32	-	-
厦门凤凰领客	其他业务	809.43	-	-
商舟物流	供应链运营业务	61.58	-	-

#### ②向关联方出售商品、提供劳务

图表 7.76：2019-2021 年向关联方出售商品、提供劳务明细表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
同顺供应链	供应链运营业务	805,470.54	750,992.93	168,251.88
上海璞发	供应链运营业务	65,572.03	-	-
现代码头	供应链运营业务	2,745.57	11,580.15	7,452.82
厦门国际会展	房地产业务	51.37	3,498.31	3,960.37
厦门国际会展	供应链运营业务	0.03	28.82	28.82
软件学院	房地产业务	2,183.82	1,582.08	-
建发集团	房地产业务	813.27	539.22	25.91
建发集团	供应链运营业务	497.46	311.37	248.14
建发旅游集团	供应链运营业务	110.74	451.28	716.8
建发旅游集团	房地产业务	106.12	383.10	224.5
建发优客会	供应链运营业务	689.37	380.30	406
厦门航空	供应链运营业务	802.33	345.76	480.02
厦门航空	其他业务	-	-	12.09
建发医疗健康	房地产业务	33.01	305.12	1,544.34
建发医疗健康	供应链运营业务	34,800.63	34.83	1,148.36

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
建发医疗健康	其他业务	-	13.51	-
建发城服	供应链运营业务	389.30	142.28	51.49
建发城服	房地产业务	0.50	-	-
南平兆恒	房地产业务	376.01	-	-
长沙展图	房地产业务	97.72	-	-
盐城建悦	房地产业务	117.88	-	-
无锡嘉合	房地产业务	362.14	-	-
苏州屿秀	房地产业务	75.04	129.22	-
福州兆瑞	房地产业务	76.24	-	-
厦门国际酒业	供应链运营业务	22.25	1.87	3.84
厦门国际酒业	房地产业务	93.09	115.22	-
上海兆御	房地产业务	123.98	92.40	-
联发天地园区	供应链运营业务	-	53.85	-
和易通	供应链运营业务	97.95	43.69	130.48
和易通	其他业务	4.23	4.02	-
建发国旅	供应链运营业务	26.30	42.51	50.21
厦门禹联泰	供应链运营业务	-	35.91	-
汇禾物业	供应链运营业务	110.75	24.93	-
涌联航运	供应链运营业务	7.39	-	-
银川宁闽酒店	供应链运营业务	-	15.88	-
台州兆裕恒	房地产业务	11.38	-	-
君龙人寿	供应链运营业务	10.65	12.80	2.9
建发新兴产业	供应链运营业务	8.11	1.68	2.77
建发新兴产业	其他业务	0.64	8.34	-
九江利阳	房地产业务	1.69	-	-
张家港和玺	房地产业务	1.52	-	-
华联电子	供应链运营业务	1.14	9.62	148.78
华联电子	房地产业务	-	1.39	-
世纪唯酷	供应链运营业务	-	9.50	898.33
香港建发集团	供应链运营业务	3.27	3.37	-
上海众承	供应链运营业务	6.85	2.97	-
武汉兆悦城	供应链运营业务	1.09	1.27	-
大红袍山庄	供应链运营业务	-	1.17	-
南京嘉阳	供应链运营业务	-	1.09	-
无锡嘉合	供应链运营业务	362.14	0.91	-
长沙芙茂	供应链运营业务	-	0.87	-
国际信托	供应链运营业务	-	0.74	0.7
重庆金江联	房地产业务	32.73	-	-
同联科	房地产业务	15.58	-	-
同联科	供应链运营业务	-	0.53	-
辉煌装修	供应链运营业务	2,657.48	0.46	23.81
辉煌装修	其他业务	185.56	-	54.28
厦门国际银行	供应链运营业务	9.71	0.32	1.15
中电建国际	供应链运营业务	-	-	-
重庆融联盛	其他业务	-	-	339.62
法拉电子	供应链运营业务	-	-	157
船舶重工	供应链运营业务	-	-	70.92
龙岩利荣	供应链运营业务	-	-	9.05

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
京嘉贺	供应链运营业务	-	-	1.74
商舟物流	供应链运营业务	2,545.60	-	-
赣州航城	其他业务	1,276.91	-	-
瑞达源发	供应链运营业务	1,215.09	-	-
上海众承	房地产业务	1,059.00	-	-
辛宜实业	供应链运营业务	2,450.48	-	-
长沙天海易	房地产业务	666.70	-	-
长沙天海易	供应链运营业务	3.87	-	-
上海铎铷	房地产业务	573.59	-	-
武夷山嘉恒	房地产业务	426.76	-	-
宁德嘉行	房地产业务	417.20	-	-
宁德嘉行	供应链运营业务	1.01	-	-
厦门益武地	房地产业务	405.90	-	-
武汉兆悦城	房地产业务	389.68	-	-
南京德建	房地产业务	353.92	-	-
南京嘉阳	房地产业务	344.98	-	-
中交长沙	房地产业务	331.96	-	-
温州兆发恒	房地产业务	240.58	-	-
长沙楚茂	房地产业务	165.60	-	-
厦门兆特	房地产业务	148.25	-	-
厦门兆特	供应链运营业务	3.51	-	-
龙岩利荣	房地产业务	148.21	-	-
南京金宸	其他业务	140.09	-	-
杭州锦祥	房地产业务	135.90	-	-
苏州合赢	房地产业务	71.24	-	-
重庆融联盛	房地产业务	59.44	-	-
无锡建源	房地产业务	49.37	-	-
无锡建源	供应链运营业务	2.22	-	-
厦门联宏泰	其他业务	158.87	-	-
厦门联宏泰	供应链运营业务	2.49	-	-
建发国旅	其他业务	40.37	-	-

### ③出售其他资产

无。

## (2) 关联租赁情况

### ①公司出租

图表 7.77：2019-2021 年公司关联租赁情况（公司出租）

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁收入	2020 年确认的租赁收入	2019 年确认的租赁收入
建发集团	房屋建筑物	37.14	37.14	37.14
辉煌装修	房屋建筑物	185.56	146.45	210.14
建发旅游集团	房屋建筑物	478.31	432.39	476.19

### ②公司承租



图表 7.78：2019-2021 年公司关联租赁情况（公司承租）

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁收入	2020 年确认的租赁费	2019 年确认的租赁费
建发集团	房屋建筑物	10,547.14	11,258.13	11,055.81

(3) 关联担保情况

1) 公司作为被担保方

图表 7.79：2021 年公司关联担保情况（公司作为被担保方）

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发集团	禾山公司	75,000.00	否
建发集团	建发房产	2,166,999.90	否
建发集团	联发集团	500,000.00	否

2) 公司作为担保方

图表 7.80：2021 年公司关联担保情况（公司作为担保方）

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发股份	同顺供应链	135,679.60	否
建发股份	中冶置业	20,357.07	否
建发股份	南京联锦悦	17,500.00	否
建发股份	厦门荣联嘉	19,600.00	否
建发股份	福州兆瑞	14,700.00	否
建发股份	南京德建	14,700.00	否
建发股份	厦门兆旻隆	36,740.69	否
建发股份	苏州合赢	17,915.17	否
建发股份	温州兆瓯	59,400.00	否
建发股份	无锡润民置业	840	否
建发股份	武汉兆悦城	7,591.77	否
建发股份	义乌兆盈	33,000.00	否
建发股份	长沙展图	19,600.00	否
建发股份	长沙兆泽	60,686.50	否
建发股份	中交长沙	23,765.00	否

(4) 关联方资金拆借情况

1) 拆入

图表 7.81：2021 年公司关联资金拆入情况

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
建发集团	200,000.00	200,000.00	-
长沙天海易	128,409.21	-	-
上海铎铷	69,090.00	-	-
厦门兆特	67,567.50	18.00	-

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
南京德建	24,500.00	-	-
长沙楚茂	14,210.00	-	-
长沙芙茂	4,410.00	-	-
厦门益武地	980.00	-	-

2) 拆出

图表 7.82：2021 年公司关联资金拆出情况

单位：万元

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
紫金铜冠	403.28	-	1.86
涌联航运	-	2,999.50	7.39
厦门联宏泰	27,000.00	29,272.00	753.29
厦门禹联泰	19,110.00	56,595.00	-
镇江扬启	408.00	-	-
徐州和锦	59,020.50	-	-
南京联锦悦	54,376.38	43,098.76	-
南京金宸	24,228.85	-	-
软件学院	-	-	355.21
福州兆瑞	167,121.08	72,626.54	-
南昌悦佰	98,058.79	81,683.00	1,942.51
台州兆裕恒	84,950.25	40,250.00	1,197.39
温州兆发恒	82,539.47	4,653.39	-
义乌兆华	67,659.56	93,970.71	-
长沙展图	66,522.37	-	-
苏州鑫城发	64,591.03	3,330.00	-
莆田兆隼	51,741.16	25,600.00	-
盐城建悦	48,407.98	22,540.00	-
苏州合赢	41,458.39	100,400.00	-
泉州兆京	20,321.72	9,800.00	-
无锡兆融	17,533.23	-	-
温州兆顺	16,933.14	15,675.00	-
九江利阳	13,419.56	3,614.55	-
杭州星汀	8,071.68	-	-
连江融建	321.00	125.00	-
杭州锦祥	-	16,550.02	3,481.36
上海众承	-	91,125.00	-
无锡嘉合	-	99,322.85	7,489.83
南京嘉阳	-	8,600.00	-
武汉兆悦城	-	21,560.00	-
中交长沙	-	24,646.93	513.42
杭州凤起	-	12,600.00	-
福州鸿腾	-	20,955.00	-

(5) 关联方股权转让

无。

(6) 关联方应收应付款项

1) 应收关联方款项

图表 7.83: 应收关联方款项明细表

单位: 元

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	永丰浆纸	17,433,095.34		38,797,646.00	-	-	-
预付款项	厦门航空	-	-	174,163.70	-	-	-
预付款项	建发医疗健康	15,228,850.56	-	-	-	-	-
预付款项	华联电子	68,155.29		12,434.40	-	-	-
预付款项	辛宜实业	262,126.30	-	-	-	-	-
应收票据	同顺供应链	-	-	198,175,401.88	9,908,770.09	-	-
应收票据	宏发科技	22,038,805.55		22,986,101.13		27,310,000.00	-
应收账款	上海璞发	28,088,368.33	1,404,418.42	-	-	-	-
应收账款	辉煌装修	18,314,692.16	915,734.61	-	-	-	-
应收账款	厦门航空	1,627,856.08	81,392.80	2,260,408.48	113,020.42	1,090,757.17	54,537.86
应收账款	建发集团	921,946.94	132,717.12	864,453.21	43,222.67	1,009,809.64	50,490.48
应收账款	建发旅游集团	51,833.00	2,591.65	742,499.99	37,125.00	2,074,148.81	103,707.44
应收账款	联发天地园区	71,489.46	7,148.95	206,686.63	10,334.33	-	-
应收账款	苏州屿秀	461,499.45	23,074.97	152,824.90	7,641.25	-	-
应收账款	建发医疗健康	123,616,417.59	6,180,820.88	133,048.00	6,652.40	1,123,930.00	56,196.50
应收账款	长沙天海易	31,752.00	1,587.60	-	-	-	-
应收账款	华联电子	-	-	35,341.33	1,767.07	55,215.83	2,760.79
应收账款	汇禾物业	-	-	28,080.00	1,404.00	-	-
应收账款	重庆金江联	10,554.97	1,055.50	-	-	-	-
应收账款	长沙芙茂	14,364.00	718.20	-	-	-	-
应收账款	长沙楚茂	14,364.00	718.20	-	-	-	-
应收账款	同联科	8,800.00	440.00	-	-	-	-
应收账款	无锡建源	1,076.00	53.80	-	-	-	-
应收账款	厦门君聚投资	522.00	26.10	-	-	-	-
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00	21,930.40	1,096.52
应收账款	厦门国际酒业	-	-	14,466.00	723.30	119,238.00	5,961.90
应收账款	建发国旅	-	-	14,136.00	706.80	3,800.00	190.00
应收账款	厦门国际会展	-	-	12,600.00	630.00	1,832,387.08	91,619.35
应收账款	君龙人寿	-	-	8,982.00	449.10	690.00	34.50
应收账款	同顺供应链	-	-	4,428.00	221.40	-	-
应收账款	武夷山嘉恒	-	-	3,250.00	325.00	3,250.00	162.50
应收账款	建发城服	-	-	3,078.39	153.92	14,386.00	719.30
应收账款	建发优客	-	-	-	-	352,151.36	17,607.57

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	会						
应收账款	南昌联碧旅	-	-	-	-	57,453.07	2,872.65
应收票据	建发新兴产业	-	-	-	-	47,200.00	2,360.00
其他应收款	长沙芙茂	471,519.85	471.52	2,904,881.16	2,904.88	17,800.00	890.00
其他应收款	嘉诚投资	-	-	-	-	4,500.00	225.00
其他应收款	上海众承	328,515,937.13	328,515.94	1,239,516,088.09	1,239,516.09	1,483,114,600.01	1,483,114.60
其他应收款	厦门禹联泰	329,467,568.51	329,467.57	882,390,833.96	882,390.83	895,826,313.05	895,826.31
其他应收款	苏州合赢	321,077,694.70	321,077.69	-	-	-	-
其他应收款	盐城建悦	260,962,562.46	260,962.56	-	-	-	-
其他应收款	武汉兆悦城	252,178,528.77	252,178.53	452,553,467.45	452,553.47	467,704,358.16	467,704.36
其他应收款	南京金宸	243,773,547.60	243,773.55	-	-	-	-
其他应收款	莆田兆隼	213,712,239.17	213,712.24	-	-	-	-
其他应收款	无锡兆融	183,658,409.00	183,658.41	-	-	-	-
其他应收款	无锡嘉合	2,007,387.85	2,007.39	434,240,583.02	434,240.58	1,860,515,367.67	1,860,515.37
其他应收款	福州鸿腾	52,093,800.00	52,093.80	332,593,800.00	332,593.80	486,043,800.00	486,043.80
其他应收款	中交长沙	242,711.00	242.71	246,469,814.01	246,469.81	-	-
其他应收款	软件职业学院	198,939,156.38	198,939.16	199,202,737.52	199,202.74	199,254,214.29	199,254.21
其他应收款	南昌悦佰	180,242,870.71	180,242.87	-	-	-	-
其他应收款	泉州兆京	111,923,091.80	111,923.09	-	-	-	-
其他应收款	镇江扬启	172,984,302.00	172,984.30	168,904,302.00	168,904.30	227,024,302.00	227,024.30
其他应收款	杭州锦祥	20,254,271.83	20,254.27	160,720,445.14	160,720.45	335,004,685.24	335,004.69
其他应收款	南京嘉阳	2,037,409.61	2,037.41	136,997,785.58	136,997.79	226,025,850.00	226,025.85
其他应收款	中冶置业	-	-	127,370,000.00	127,370.00	159,370,000.00	159,370.00
其他应收款	安徽璟德	114,629,403.50	114,629.40	114,026,937.30	114,026.94	119,910,046.86	119,910.05
其他应收款	南京联锦悦	112,776,156.25	112,776.16	-	-	-	-
其他应收款	九江利阳	98,428,004.65	98,428.00	-	-	-	-
其他应收款	杭州凤起	-	-	106,783,110.02	106,783.11	-	-
其他应收款	无锡建源	86,654,085.98	86,654.09	86,654,085.98	86,654.09	567,809,698.03	567,809.70
其他应收款	紫金铜冠	88,934,216.50	88,934.22	84,919,959.70	84,919.96	81,211,726.61	81,211.73
其他应收款	杭州致烁	79,300,000.00	79,300.00	79,300,000.00	79,300.00	79,300,000.00	79,300.00
其他应收款	长沙展图	78,259,566.91	78,259.57	-	-	-	-
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	温州兆顺	24,447,114.91	24,447.11	-	-	-	-
其他应收款	厦门联宏泰	164,050,000.00	164,050.00	58,000,000.00	58,000.00	58,000,000.00	58,000.00
其他应收款	杭州星汀	80,716,780.30	80,716.78	-	-	-	-
其他应收款	南平兆恒	20,000,000.00	20,000.00	21,432,488.61	21,432.49	140,149,173.70	140,149.17
其他应收款	南昌联高	13,970,000.00	13,970.00	-	-	-	-
其他应收款	莆田联福城	12,474,430.52	12,474.43	12,474,430.52	12,474.43	12,474,430.52	12,474.43
其他应收款	南京荟宏	9,800,000.00	9,800.00	9,800,000.00	9,800.00	-	-
其他应收款	南京德建	1,388,945.68	1,388.95	7,881,340.10	7,881.34	296,940,000.00	296,940.00
其他应收款	连江融建	4,225,000.00	4,225.00	4,877,593.19	4,877.59	60,969,641.89	60,969.64

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	J-BCo.,Ltd	4,474,596.83	4,474.60	4,579,308.45	4,579.31	4,896,040.03	4,896.04
其他应收款	建发城服	275,000.00	275.00	-	-	-	--
其他应收款	商舟物流	110,000.00	110.00	-	-	-	-
其他应收款	同联科	103,504.66	103.50	-	-	-	-
其他应收款	南昌建美	72,741.40	72.74	-	-	-	-
其他应收款	龙岩利荣	2,040,695.92	2,040.70	2,358,229.16	2,358.23	2,452,856.97	2,452.86
其他应收款	建发旅游集团	-	-	1,911,745.58	1,911.75	83,773.36	83.77
其他应收款	厦门益武地	2,082,944.85	2,082.94	2,082.94	1,700.88	23,214,115.86	23,214.12
其他应收款	宁德嘉行	582,293.25	582.29	-	-	-	-
其他应收款	长沙楚茂	425,436.30	425.44	1,700,471.78	1,700.47	155,765,087.78	155,765.09
其他应收款	建发医疗健康	20,000.00	20.00	977,000.00	977.00	977,000.00	977.00
其他应收款	联发天地园区	1,060,197.89	1,060.20	900,351.28	900.35	913,737.08	913.74
其他应收款	厦门航空	40,010.00	40.01	600,000.00	600.00	560,000.00	560.00
其他应收款	现代码头	22,287.06	22.29	-	-	-	-
其他应收款	上海兆御	526,359.62	526.36	526,359.60	526.36	526,359.60	526.36
其他应收款	上海铨铷	306,728.63	306.73	-	-	-	-
其他应收款	厦门国际会展	-	-	388,569.00	388.57	388,569.00	388.57
其他应收款	苏州屿秀	40,000.00	40.00	40,000.00	40.00	90,000.00	90.00
其他应收款	香港建发集团	66,225.60	66.23	33,665.60	33.67	-	-
其他应收款	和易通	5,849.95	5.85	16,036.40	16.04	42,000.00	42.00
其他应收款	福州兆瑞	945,072,249.79	945,072.25	-	-	-	-
其他应收款	厦门国际酒业	9,000.00	9.00	9,000.00	9.00	9,000.00	9.00
其他应收款	建发集团	6,248.35	6.25	-	-	-	-
其他应收款	辉煌装修	-	-	5,612.00	5.61	508,422.00	508.42
其他应收款	长沙天海易	5,100.00	5.10	5,100.00	5.10	550,356,589.99	550,356.59
其他应收款	武夷山嘉恒	-	-	3,500.00	3.50	3,000,000.00	3,000.00
其他应收款	宁德嘉行	-	-	-	-	121,076,070.29	121,076.07
其他应收款	利盛中泰	-	-	-	-	71,797,253.25	71,797.25
其他应收款	现代码头	-	-	-	-	5,250,000.00	5,250.00
其他应收款	佰睿健康	-	-	-	-	1,368,742.00	1,368.74
其他应收款	闽西南城协	-	-	-	-	16,942.55	16.94
其他应收款	建发国旅	-	-	-	-	16,640.00	16.64
其他应收款	苏州鑫城发	635,010,098.14	635,010.10	-	-	-	-
其他应收款	温州兆发恒	834,643,738.11	834,643.74	-	-	-	-
其他应收款	台州兆裕恒	467,830,200.60	467,830.20	-	-	-	-
其他应收款	徐州和锦	589,818,674.97	589,818.67	-	-	-	-

项目名称	关联方	2021 年末余额		2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	义乌兆华	334,700,947.32	334,700.95	-	-	-	-

2) 应付关联方款项

图表 7.84：应付关联方款项明细表

单位：元

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
合同负债	同顺供应链	354,696,094.97	76,587,545.11	119,969,091.03
合同负债	商舟物流	485,563.92	-	-
合同负债	永丰浆纸	-	17,258,208.85	-
合同负债	建发医疗健康	375,409.25	875,923.92	12,898.58
合同负债	辛宜实业	329,304.34	-	-
合同负债	建发优客会	308,117.85	845,906.19	-
合同负债	建发旅游集团	76,101.68	150,953.09	9,380.53
合同负债	厦门国际酒业	107,732.74	107,732.74	105,520.35
合同负债	和易通	25,893.81	25,893.81	26,955.20
合同负债	建发国旅	4,061.95	-	-
合同负债	建发城服	79.38	12,294.09	2,030.35
合同负债	厦门航空	1,769.91	6,053.10	2,102.65
合同负债	辉煌装修	176.99	-	-
合同负债	建发集团	-	4,484.50	468,770.99
合同负债	建发新兴产业	2,955.75	4,053.10	-
合同负债	国际信托	-	998.23	998.23
合同负债	现代码头	-	-	230,088.50
合同负债	世纪唯酷	-	-	34,619.47
合同负债	厦门国际会展	-	-	421.24
预收款项	建发旅游集团	-	833,333.34	-
应付账款	辉煌装修	1,248,775.00	62,226,415.00	8,613,600.18
应付账款	永丰浆纸	8,529,165.96	40,331,629.10	216,887,958.75
应付账款	和易通	2,433,942.72	314,922.67	370,745.28
应付账款	建发优客会	-	140,218.89	-
应付账款	现代码头	371,306.43	-	333,051.43
应付账款	建发医疗健康	5,575,960.32	-	-
应付账款	建发集团	4,300,552.77	-	-
应付账款	建发国旅	-	-	188,845.00
应付票据	永丰浆纸	422,038,221.98	36,776,181.28	-
应付票据	辉煌装修	-	-	334,861.46
其他应付款	长沙芙茂	931,832,091.97	921,216,186.39	-
其他应付款	南京德建	646,800,000.00	401,800,000.00	-
其他应付款	无锡嘉合	637,000,000.00	-	-
其他应付款	温州兆发恒	503,327,765.06	-	-
其他应付款	无锡建源	381,388,604.50	371,521,553.19	-
其他应付款	重庆融联盛	222,710,500.00	218,676,119.90	288,291,466.90
其他应付款	重庆金江联	331,315,000.00	218,087,377.79	-
其他应付款	长沙天海易	1,284,457,499.96	216,415,016.44	583,399,200.00
其他应付款	上海铎铷	1,033,900,000.00	-	-
其他应付款	建发集团	4,525.75	192,925,735.31	9,918,118.89

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
其他应付款	宁德嘉行	144,042,009.90	184,000,000.00	2,000.00
其他应付款	南京荟宏	173,809,094.59	173,809,094.59	-
其他应付款	厦门益武地	195,637,510.49	167,927,648.67	288,693,514.32
其他应付款	赣州碧联	157,466,640.10	165,486,640.10	206,126,640.10
其他应付款	龙岩利荣	-	155,991,600.00	156,369,496.60
其他应付款	武夷山嘉恒	115,904,180.41	140,864,814.58	25,480,219.79
其他应付款	张家港众合	-	125,722,500.00	115,222,500.00
其他应付款	赣州航城	129,850,000.00	129,850,000.00	100,595,508.72
其他应付款	厦门兆特	799,285,719.1	83,286,279.51	-
其他应付款	连江融建	92,355,250.00	78,234,723.16	52,500.00
其他应付款	长沙楚茂	215,600,000.00	73,461,204.34	-
其他应付款	福州鸿腾	-	70,950,000.00	70,950,000.00
其他应付款	临桂碧桂园	67,849,999.99	67,849,999.99	59,672,453.35
其他应付款	杭州锦祥	59,745,087.04	-	-
其他应付款	南昌建美	-	54,602,508.33	54,602,508.33
其他应付款	南平兆恒	22,593,550.00	45,020,000.00	20,000.00
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	33,029,971.00	33,029,971.00
其他应付款	莆田联福城	32,869,731.44	32,869,731.44	869,731.44
其他应付款	同顺供应链	24,500,000.00	-	-
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	广西盛世泰	15,600,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	利盛中泰	22,300,000.00	13,300,000.00	-
其他应付款	厦门荣虹	18,894,400.00	-	-
其他应付款	建发文创投资	-	12,855,900.00	-
其他应付款	苏州屿秀	36,300,000.00	11,550,000.00	3,974,137.48
其他应付款	南昌联碧旅	11,159,387.66	11,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	厦门蓝城	7,710,000.00	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	镇江扬启	6,766,000.00	6,766,000.00	67,966,000.00
其他应付款	九江利阳	4,851,000.00	-	-
其他应付款	辛宜实业	1,665,271.73	-	-
其他应付款	建发城服	850,400.00	-	-
其他应付款	君龙人寿	691,594.40	-	-
其他应付款	厦门凤凰领客	200,000.00	-	-
其他应付款	厦门国际会展	1,144.00	2,935,523.15	2,850,085.00
其他应付款	现代码头	1.00	-	-
其他应付款	上海众承	3,285.93	2,313,956.72	-
其他应付款	辉煌装修	540,106.77	468,962.99	421,162.99
其他应付款	建发医疗健康	119,050.00	174,725.70	-
其他应付款	建发国际旅行社	-	84,420.00	-
其他应付款	和易通	15,387.85	67,157.90	84,247.75
其他应付款	华联电子	41,695.26	44,295.26	44,295.26
其他应付款	武汉兆悦城	29,209.69	20,000.00	20,000.00
其他应付款	汇禾物业	5,223.33	5,223.33	-
其他应付款	福州兆瑞	5,186.62	-	-
其他应付款	建发旅游集团	-	963.15	15,866.15
其他应付款	杭州凤起	-	-	467,251,405.97
其他应付款	南昌正润置业	-	-	46,000,000.00
其他应付款	中冶置业	-	-	35,000.00

项目名称	关联方	2021 年末账面余额	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
其他应付款	建发国旅	-	-	84,420.00

### 3、关联方交易的决策权限、决策程序和定价原则

有国家定价的，按国家规定的执行；无国家定价的，遵循市场价格原则定价；如果没有市场价格，按照协议价定价。

#### （六）或有事项

##### 1、重要承诺事项

##### （1）资本承诺—购买土地使用权

图表 7.85：截至 2021 年末，担保人资本承诺—购买土地使用权情况

单位：亿元

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

##### （2）前期承诺履行情况—购买土地使用权

图表 7.86：截至 2021 年末，担保人前期承诺履行情况—购买土地使用权情况

单位：亿元

项目地块	项目总价	2020 年末未付余款	截至 2021 年 12 月 31 日履行情况
贵阳·BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	已支付完毕
杭州·桐政储出[2020]10	15.18	3.00	已支付完毕
安徽·经开 23 号	12.01	6.01	已支付完毕
福州·鹤林 H06(2020-33 号)	27.42	13.71	已支付完毕
福州·2020-49	6.76	3.38	已支付完毕
湖南·株洲金德 182、183	24.51	12.25	已支付完毕



项目地块	项目总价	2020 年末未付余款	截至 2021 年 12 月 31 日履行情况
厦门·马巷 X2020P01	5.20	2.60	已支付完毕
无锡·惠山 XDG-2020-60	26.72	22.04	已支付完毕
绍兴·诸暨[2020]40	3.84	1.92	已支付完毕
南宁·良庆 GC2020-115	5.65	4.94	已支付完毕
宁德·蕉城 2020P07	9.31	4.66	已支付完毕
莆田·PS 拍-2020-28	10.94	9.01	已支付完毕
龙岩·2020 拍-21(北关小区)	9.41	8.11	已支付完毕
龙岩·2020 拍-22(龙腾南 7 号)	8.73	7.69	已支付完毕
龙岩·2020 拍-22(城北 1 号)	6.51	5.61	已支付完毕
宁德·霞浦 2020-07	4.95	3.45	已支付完毕
济南·银丰公馆东 A-3	3.29	2.29	已支付完毕
重庆·20165	9.10	7.76	已支付完毕
南京·No.新区 2020G24	11.50	6.75	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.20	已支付完毕
南昌·DAJ2020027	6.14	3.07	已支付完毕
南昌·DAEJ2020038	12.41	2.85	已支付完毕
莆田·2020-29	22.40	8.39	已支付完毕
厦门·翔安 2020XP16	14.40	7.20	已支付完毕
福州·晋安 2020-66	10.29	5.15	已支付完毕
桂林·GJ202026	7.31	3.65	已支付完毕
杭州·富政储出[2019]14	8.05	4.02	已支付完毕
杭州·储出[2020]65 号	29.97	14.98	已支付完毕
<b>合计</b>	<b>334.82</b>	<b>181.18</b>	

## 2、或有事项（截至2021年末）

### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

图表7.87：担保人2021年末未决诉讼仲裁情况

单位：万元

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展
公司	华泰重工、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00	说明1
建发通讯	联通华盛	买卖合同纠纷	北京市第二中级人民法院	20,800.00	说明2
信息集团	建发通讯	买卖合同纠纷	厦门市中级人民法院	10,750.00	说明3

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

说明 2：公司子公司厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华

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

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

## 2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2021年末，担保人为下列合并范围内的子公司提供担保：

**图表7.88：担保人2021年末为子公司提供担保情况**

单位：万元

被担保单位名称	币种	担保人提供担保限额	期末实际担保金额	子公司对其子公司提供担保限额	期末子公司实际使用担保额度
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	2,010,000.00	1,810,665.66	175,000.00	50,471.19
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	260,000.00	230,849.55	700,000.00	396,892.39
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	35,000.00	16,088.42		
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	3,574.00	200,000.00	120,933.80
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	180,000.00	136,195.39		
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	91,098.24		
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	1,163.99		
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	57,197.45		
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	370,000.00	135,341.17	200,000.00	79,059.99
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	40,000.00	32,981.04		
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	12,616.18		
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	14,045.43		
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	35,408.00	10,000.00	0.00
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	160,000.00	142,682.94	30,000.00	0.00

被担保单位名称	币种	担保人提供担保限额	期末实际担保金额	子公司对其子公司提供担保限额	期末子公司实际使用担保额度
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	35,000.00	23,635.11		
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	63,276.98	50,000.00	0.00
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	620,000.00	610,305.63	300,000.00	98,445.68
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	0.00		
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	55,674.72		
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	522.35		
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	0.00		
昌富利（厦门）有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	60,145.86		
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	0.00		
厦门建发信息技术有限公司及其子公司	人民币	5,000.00	0.00		
其他境内外全资子公司	人民币	150,000.00	332.98		
其他境内外控股子公司	人民币	150,000.00	0.00		
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	1,800,000.00	1,207,117.00	6,000,000.00	4,834,340.03
联发集团有限公司及其子公司	人民币	1,300,000.00	729,125.00	3,800,000.00	1,683,768.17
人民币合计	人民币	7,820,000.00	5,470,043.09	11,465,000.00	7,263,911.25
昌富利（香港）贸易有限公司	美元	50,000.00	39,772.55	-	-
CHEONGFULI (MALAYSIA) SDN.BHD.	美元	1,000.00	0.00	-	-
C&D Metals Korea Co.,Ltd.	美元	1,000.00	0.00	-	-
建发（美国）有限公司	美元	50,000.00	14,794.99	-	-
建发（加拿大）有限公司	美元	1,000.00	0.00	-	-
香港建发海事有限公司	美元	15,000.00	10,871.00	-	-
建发（新加坡）商事有限公司	美元	30,000.00	25,520.63	-	-
恒裕通有限公司	美元	35,000.00	22,194.88	-	-
越南天源贸易有限公司	美元	20,000.00	0.00	-	-

被担保单位名称	币种	担保人提供担保限额	期末实际担保金额	子公司对其子公司提供担保限额	期末子公司实际使用担保额度
司					
建发商事株式会社	美元	10,000.00	0.00	-	-
<b>美元合计</b>	<b>美元</b>	<b>213,000.00</b>	<b>113,154.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

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

### 3) 开出保函、信用证

截至 2021 年 12 月 31 日，各金融机构为公司、公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 399,772.39 万元、美元 3,621.23 万元。公司、公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 712,196.91 万元、美元 275,981.08 万元、欧元 3,409.96 万元、日元 48,316.30 万元、英镑 39.60 万元、瑞士法郎 1.22 万元、瑞典克朗 682.62 万元。

### 4) 对外担保

2021 年末担保人对外担保情况如下：

单位：亿元

担保方	担保方与建发股份关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保
建发股份	公司本部	厦门同顺供应链管理有 限公司	13.57	2021 年 7 月 26 日	2021 年 7 月 26 日	2022 年 9 月 27 日	连带责任担保	无	否	否		其余股东分别按照各自的股权比例对公司提供反担保	否
联发集团	控股子公司	中冶置业(福建)有 限公司	2.04	2020 年 3 月 20 日	2020 年 3 月 20 日	2023 年 11 月 20 日	连带责任担保	无	否	否		无	否
联发集团	控股子公司	南京联锦悦房地产开发有 限公司	1.75	2021 年 10 月 21 日	2021 年 10 月 21 日	2024 年 11 月 7 日	连带责任担保	无	否	否		无	否
联发集团	控股子公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	1.96	2021 年 11 月 8 日	2021 年 11 月 8 日	2024 年 10 月 20 日	连带责任担保	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	长沙兆泽房地产有限公 司	6.07	2020 年 8 月 6 日	2020 年 8 月 26 日	2024 年 4 月 2 日	连带责任担保	无	否	否		无	否

担保方	担保方与建发股份关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保
		司											
建发房产	控股子公司	温州兆瓯房地产有限公司	5.94	2021年9月30日	2021年9月30日	2024年8月3日	连带责任担保	土地抵押、股权质押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	3.67	2020年7月8日	2020年7月9日	2024年8月19日	连带责任担保	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	义乌兆盈房地产有限公司	3.30	2021年12月30日	2021年12月30日	2024年12月30日	连带责任担保	土地抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	中交(长沙)置业有限公司	2.38	2020年1月15日	2020年1月15日	2023年1月15日	连带责任担保	土地抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	长沙展图房地产开发有限公司	1.96	2021年12月21日	2021年12月30日	2024年12月30日	连带责任担保	土地抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	苏州合赢房地产开发有限公司	1.79	2021年8月27日	2021年8月27日	2026年8月23日	连带责任担保	土地抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	1.47	2021年11月9日	2021年11月12日	2024年11月11日	连带责任担保	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	南京德建置业有限公司	1.47	2020年5月14日	2020年5月25日	2025年5月18日	连带责任担保	土地抵押、在建工程抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	0.76	2019年7月18日	2019年7月18日	2023年1月3日	连带责任担保	土地抵押	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	无锡润民置业发展有限公司	0.08	2020年1月13日	2020年1月15日	2023年1月12日	连带责任担保	土地抵押、在建工程抵押	否	否		无	否
合计			48.21										

### 3、资产负债表日后事项（截至2021年末）

#### (1) 利润分配情况

图表7.89：担保人2021年末利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	1,718,053,518.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	—

说明：根据公司第八届董事会第八次会议决议，2021年度公司实现归属于母公司股东的净利润为 6,098,090,300.02 元，母公司实现净利润为 1,220,432,243.33 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积 89,259,224.62 元，加上母公司 2020 年末未分配利润 2,417,534,927.17 元，减去已分配的 2020 年度现金红利 1,431,776,265.00 元，减去 2021 年度永续债税

后利息 126,119,854.11 元，2021 年末母公司未分配利润为 1,990,811,826.77 元。

综合考虑股东投资回报以及公司业务可持续发展等因素，公司拟定 2021 年度利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的总股本 2,863,422,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6 元（含税），共计派发现金红利 1,718,053,518.00 元，剩余未分配利润结转至 2022 年度。公司 2021 年度不进行资本公积金转增及送股。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

## （2）其他资产负债表日后事项说明

### 1) 发行债券和超短期融资券

截至 2021 年末，公司已发行仍在存续期超短期融资券 31 亿元。

2) 截至 2021 年末，公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 4、其他或有事项

截至 2021 年末，借款人无其他需要披露的重大事项。

## （七）受限资产

截至 2021 年末主要资产受限情况如下：

图表 7.90：截至 2021 年末公司主要资产受限情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	535,370.19	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
应收票据	2,930.18	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
应收款项融资	6,967.75	应收银行承兑汇票质押
存货	8,480,608.40	借款抵押
存货	12,023.30	期货交易质押
无形资产	809.18	借款抵押
其他流动资产	3,097.77	存出担保保证金
投资性房地产	169,477.73	借款抵押
固定资产	10,681.92	借款抵押
长期股权投资	153,377.66	借款质押
<b>合计</b>	<b>9,375,344.09</b>	

截至 2021 年末，除上述披露的受限资产外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## （八）金融衍生品、大宗商品期货和理财产品

## 1、公司股票投资情况

图表 7.91：截至 2021 年末股票投资情况表

单位：股、万元、元/股

股票名称	数量	交易目的	交易结构	购入成本价	购入成本	2021 年 12 月 31 日市值	账面浮动盈亏
传化智联	20,304,568	财务投资	定增	9.85	20,000	17,664.97	-1,218.27
首钢股份	9,784,735	财务投资	定增	5.11	5,000	5,606.65	704.50
新点软件	1,026,010	财务投资	IPO	48.73	5,000	4,458.01	-541.99
侨益股份	10,000,000	财务投资	定增	3.50	3,500	3,500	-

## 2、公司期货投资情况

图表 7.92：截至 2021 年末期货投资情况表

单位：万元

期货品种	合约金额	浮动盈亏
玉米	191,632.72	2,231.77
螺纹钢	163,866.44	-11,856.44
纸浆	143,676.61	-17,076.44
铜	136,831.46	-1,613.82
菜油	134,487.65	-847.04
CBOT-大豆	129,501.17	-2,084.91
棉花	126,890.27	589.77
ICE_US-棉花	110,706.11	-1,453.26
热轧	90,249.37	1,476.71
菜粕	80,723.04	-1,006.19
LME-铜	78,542.04	-433.98
橡胶	55,134.12	947.27
铝	47,234.21	760.79
PTA	43,330.30	853.05
CBOT-玉米	41,472.63	2,554.52
LME-铝	33,195.75	-1,405.26
豆粕	27,020.28	-821.11
锌	15,135.78	-111.26
20 号胶	13,750.09	243.84
铁矿石	13,100.65	-138.15
棕榈油	11,332.86	-734.56
聚乙烯	8,233.94	13.96
LME-锌	7,909.84	200.28
白银	7,513.07	-24.44
花生	3,936.70	49.51
国际铜	3,166.49	-15.21
菜籽	3,112.10	-108.32
乙二醇	3,037.50	-49.86
涤纶短纤	2,178.51	1.43
大豆	2,113.20	-17.47
聚丙烯	1,785.85	-11.75

期货品种	合约金额	浮动盈亏
白糖	1,577.97	-21.10
生猪	879.17	-12.15
豆油	816.46	-9.37
LBMA-黄金	735.61	4.16
镍	688.87	1.86
LBMA-白银	584.13	12.45
锰硅	363.18	10.82
动力煤	221.43	3.82
红枣	202.60	11.30
<b>合计</b>	<b>1,736,870.12</b>	<b>-29,884.77</b>

担保人及其下属子公司经营上述物品贸易，为锁定交易成本，公司在上海期货交易所买卖期货以套期保值，且通过期货市场进行套期保值的商品，仅限于经营单位已持有的、或正在有效履行的购销合同项下的、与期货品种同类或价格趋势高度相关的商品。套期保值业务必须在建立期货合约之前确定对应现货或正在有效履行的购销合同，在期货市场上卖出头寸不得超过现货的存订货量。套期保值业务中，现货的销售和期货的平仓原则上必须同步进行。套期保值业务的持仓时间需合理，应与现货业务正常周转期相匹配。原则上持仓时间不得超过六个月。该业务是在真实贸易背景的前提下操作套期保值，无投机成分。

#### （九）海外投资情况

公司分别在香港、加拿大、美国和新加坡设立窗口公司，窗口公司只负责贸易业务的接单和结算业务，暂无自主经营的职能。

图表 7.93：截至 2021 年末主要海外投资情况

公司名称	投资金额
昌富利（香港）贸易有限公司	30,249.25
C&D(CANADA)IMPORT&EXPORT INC.	706.80
C&D (USA) INC.	68.46
建发（新加坡）商事有限公司	13,060.78
<b>合计</b>	<b>44,085.28</b>

#### （十）其他财务重要事项

截至 2021 年末，担保人未发生金融衍生产品、投资理财产品出现重大亏损或浮亏等其他财务重要事项。

## 十五、担保人资信状况

### （一）担保人近三年债务融资历史评级情况



图表 7.94：担保人近三年债务融资历史评级情况

评级报告及编号	评级机构 <sup>2</sup>	评级时间	主体评级	评级展望	评级结论	评级标识涵义
厦门建发股份有限公司主体长期信用评级报告（联合[2019]2039号）	联合资信评估有限公司	2019/7/19	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司跟踪评级报告（联合[2020]134号）	联合资信评估有限公司	2020/1/17	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司主体长期信用评级报告（联合[2020]2267号）	联合资信评估股份有限公司	2020/7/20	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司跟踪评级报告（联合[2021]352号）	联合资信评估股份有限公司	2021/1/15	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司主体长期信用评级报告（联合[2021]6414号）	联合资信评估股份有限公司	2021/7/20	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司2022年主体跟踪评级报告（联合[2022]526号）	联合资信评估股份有限公司	2022/1/19	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
厦门建发股份有限公司2022年跟踪评级报告（联合[2022]3875号）	联合资信评估股份有限公司	2022/6/9	AAA	稳定	AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低

### （二）担保人主体评级情况

根据联合资信出具的《厦门建发股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》，结果如下：厦门建发股份有限公司主体信用等级为 AAA 级（偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低），评级展望稳定。

### （三）担保人资信情况

截至 2021 年 12 月 31 日，担保人在银行获得各类综合授信总额 3,165.06 亿元，已使用额度 1,514.54 亿元，尚未使用额度 1,650.53 亿元。

图表 7.95：截至 2021 年末公司银行授信情况

单位：万元

行业集团	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
联发集团	农业银行	548,196	385,246	162,950
联发集团	中国银行	692,985	338,463	354,522
联发集团	建设银行	743,625	432,145	311,480
联发集团	工商银行	252,900	108,274	144,626

<sup>2</sup>评级机构为出具报告时的评级机构名称。2020 年 9 月 17 日，联合资信评估有限公司更名为联合资信评估股份有限公司。

联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

行业集团	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
联发集团	招商银行	329,700	205,800	123,900
联发集团	恒丰银行	19,000	18,000	1,000
联发集团	兴业银行	463,025	367,097	95,928
联发集团	平安银行	405,490	340,490	65,000
联发集团	交通银行	245,000	157,976	87,024
联发集团	浦发银行	110,000	29,098	80,902
联发集团	光大银行	61,500	56,000	5,500
联发集团	邮储银行	65,000	59,000	6,000
联发集团	赣州银行	19,995	19,955	40
联发集团	桂林银行	43,400	6,400	37,000
联发集团	徽商银行	25,000	2,000	23,000
联发集团	厦门银行	46,653	23,253	23,400
建发地产	中国银行	2,669,027	1,084,664	1,584,363
建发地产	农业银行	702,054	482,054	220,000
建发地产	建设银行	1,605,525	620,525	985,000
建发地产	工商银行	879,759	513,759	366,000
建发地产	兴业银行	1,431,445	832,141	599,304
建发地产	交通银行	646,823	344,363	302,460
建发地产	邮储银行	302,505	140,505	162,000
建发地产	浦发银行	629,792	457,792	172,000
建发地产	平安银行	413,400	313,400	100,000
建发地产	中信银行	266,596	111,980	154,616
建发地产	招商银行	521,710	184,798	336,912
建发地产	光大银行	16,433	16,433	-
建发地产	国家开发银行	152,000	18,500	133,500
建发地产	农业发展银行	204,117	204,117	-
建发地产	厦门银行	71,800	10,000	61,800
建发地产	江苏银行	2,000	2,000	-
建发地产	澳洲银行	1,494	1,494	-
建发股份	中国银行	3,123,100	1,989,801	1,133,299
建发股份	兴业银行	2,167,000	783,945	1,383,055
建发股份	交通银行	1,471,459	471,081	1,000,378
建发股份	建设银行	1,283,254	614,423	668,831
建发股份	工商银行	1,129,751	627,224	502,527
建发股份	农业银行	908,400	356,538	551,862
建发股份	平安银行	670,687	263,375	407,312
建发股份	邮储银行	640,000	58,924	581,076
建发股份	光大银行	557,900	333,833	224,067
建发股份	中信银行	506,700	119,859	386,841
建发股份	民生银行	450,000	183,952	266,048
建发股份	招商银行	359,000	172,733	186,267
建发股份	农业发展银行	350,000	70,000	280,000
建发股份	渣打银行	335,877	194,628	141,249
建发股份	华夏银行	268,850	15,054	253,796
建发股份	东亚银行	260,518	103,108	157,410
建发股份	浦发银行	258,751	80,602	178,149
建发股份	国家开发银行	253,690	62,083	191,607
建发股份	进出口银行	250,000	150,000	100,000

行业集团	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
建发股份	恒生银行	207,125	135,620	71,505
建发股份	厦门国际银行	170,000	-	170,000
建发股份	厦门银行	160,000	44,168	115,832
建发股份	广发银行	157,000	60,717	96,283
建发股份	浙商银行	155,000	39,413	115,587
建发股份	东方汇理银行	153,017	29,754	123,263
建发股份	华侨永亨银行	134,900	64,864	70,036
建发股份	汇丰银行	114,763	24,633	90,130
建发股份	泉州银行	90,000	44,022	45,978
建发股份	集友银行	67,566	33,472	34,094
建发股份	海峡银行	53,400	-	53,400
建发股份	北京银行	50,000	25,845	24,155
建发股份	海南银行	50,000	6,754	43,246
建发股份	招商永隆银行	30,402	8,707	21,695
建发股份	广州农商银行	30,000	5,753	24,247
建发股份	广州银行	30,000	-	30,000
建发股份	上海银行	30,000	19,216	10,784
建发股份	天津银行	30,000	19,529	10,471
建发股份	中国信托银行	27,416	-	27,416
建发股份	南洋商业银行	18,000	8,624	9,376
建发股份	富邦银行	12,751	12,751	-
建发股份	宁波银行	12,000	344	11,656
建发股份	大华银行	9,800	8,523	1,277
建发股份	新韩银行	9,100	1,913	7,187
建发股份	杭州银行	8,000	8,000	-
建发股份	福特金融	6,800	3,825	2,975
建发股份	大众金融	700	33	667
<b>合计</b>		<b>31,650,625</b>	<b>15,145,366</b>	<b>16,505,259</b>

#### （四）债务违约记录

根据人民银行企业征信查询系统显示，担保人本部近三年至本募集说明书签署日，没有债务违约记录。

## 十六、担保函的主要内容

为本期债券持有人共同利益，受托管理人已与保证人协商拟定保证合同。保证人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的连带责任保证担保函。投资者认购本期债券即视为同意保证合同（担保函）全部条款并接受保证合同（担保函）项下全部权利与义务。

保证合同或担保函的主要内容如下：

### （一）被担保的债券种类、数额

被担保的本次债券为联发集团有限公司 2022 年注册的在注册有效期内发行

的公司债券，本次申请注册额度不超过人民币 40 亿元，期限为不超过 10 年。本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付（具体注册额度、期限、还本付息安排依照联发集团有限公司 2022 年注册所取得的注册批复和发行时的募集说明书为准）。

## （二）债券的到期日

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应按照该债券相关发行文件规定清偿债券本金和利息。

## （三）保证的方式

担保人承担保证责任的方式为无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## （四）保证责任的承担

在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在担保函项下对担保人的债权相抵销。

## （五）保证范围

担保人保证的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

## （六）保证的期间

担保人承担保证责任的期间为联发集团有限公司 2022 年注册的在注册有效期内发行的每期公司债券存续期的到期兑付日后二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

## （七）财务信息披露

中国证券监督管理委员会及有关监管部门或债券持有人及其受托管理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务分析”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。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。

### 一、投资者所缴纳的税项

#### （一）增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间（含到期）取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

#### （二）所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，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 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，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，应当缴纳印花税。前述证券交易，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。截至本募集

说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让字据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 二、声明

上述税项说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。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规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

## 第九节 信息披露安排

### 一、未公开信息的传递、审核、披露流程

1、公司董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员知悉重大事项发生或将要发生时，应立即报告公司董事长、信息披露事务负责人并通知债券信息披露事务归口管理部门。公司各部门及各所属企业未公开重大事项的报告程序为：公司各部门或各所属企业接触未公开重大信息的第一责任人应在获知该信息时毫不迟延地汇报给部门或所属企业负责人，并由部门或所属企业负责人毫不迟延地报告公司债券信息披露事务归口管理部门。公司债券信息披露事务归口管理部门需要进一步材料时，相关部门或所属企业应当根据其要求的时限和内容提交。公司债券信息披露事务归口管理部门因工作需要要求提供资料的，相关部门或所属企业应当积极配合。所报重大事项如有文字资料，应连同文字资料一同报告。报告人应对提交材料的真实性、准确性、完整性负责。

2、公司债券信息披露事务归口管理部门评估、审查相关材料，认为确需尽快履行信息披露义务的，应立即组织起草信息披露文件，由信息披露事务负责人初审、总经理审核、董事长审定。董事长审定后，由董事会办公室立即向董事会成员通报，由债券信息披露事务归口管理部门向监事、高级管理人员或履行同等职责的人员进行通报，并由债券信息披露事务归口管理部门组织重大事项的对外披露工作。

3、上述事项发生重大进展或变化的，相关人员应及时报告公司债券信息披露事务归口管理部门，公司债券信息披露事务归口管理部门应及时做好相关信息披露工作。

### 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

公司债券信息披露事务由董事会统一领导。公司分管财务的领导是债券信息披露事务负责人，负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司财务管理部门为债券信息披露事务归口管理部门，协助

信息披露事务负责人开展信息披露工作。其主要职责有：

- 1、负责公司债券信息披露事务管理，汇集公司应予披露的信息，跟进信息披露的审核流程；
- 2、负责牵头组织起草、编制信息披露文件，组织对外发布信息；
- 3、持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况；
- 4、负责保管信息披露文件；
- 5、负责组织修订公司债券信息披露事务管理制度。
- 6、负责债券投资者关系的日常管理及与投资者、中介机构等信息沟通。

### **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**

1、公司信息披露义务人包括公司董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员；各部门、各所属企业的主要负责人及其他因工作关系接触到应披露信息的相关人员。

2、涉及债券发行及其他事务的相关文件及定期报告由公司财务管理部门具体经办人员起草、编制，履行公司内部审核程序后，由债券信息披露事务归口管理部门组织披露工作。其中，涉及债券发行的相关文件由债券信息披露事务归口管理部门组织编写，并向公司董事（由董事会办公室负责）、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员报送。公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应及时给予意见反馈。

### **四、对外发布信息的申请、审核、发布流程**

#### **（一）本期债券发行前的信息披露**

##### **1、本期债券发行前的信息披露**

发行人发行的本期债券，在发行日前 1 个工作日公布如下发行文件：

- （1）联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书；



(2) 联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告；

(3) 发行人 2019-2021 年财务报表审计报告和最近一期未经审计的财务报表；

(4) 交易所要求披露的其他文件。

## 2、债券存续期内定期报告

(1) 应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(2) 应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(3) 如债券主管部门有季度财务报表披露要求的，还应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

(4) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

## 3、本期债券存续期内重大事项的信息披露

债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露临时公告，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。重大事项，包括：

(1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

(3) 发行人三分之一以上董事、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；

(4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- (5) 发行人控股股东或者实际控制人发生变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、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；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，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；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人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；
- (16) 发行人法定代表人、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；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人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；
- (19) 发行人分配股利，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；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与《募集说明书》的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反《募集说明书》承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23)《募集说明书》约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(24)发行人拟变更债券《募集说明书》的约定；

(25)发行人拟修改《债券持有人会议规则》；

(26)发行人拟变更债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；

(27)法律、法规及规则等文件规定或国务院证券监督管理机构、中国证监会、证券交易所、中国证券业协会要求的其他事项；

(28)其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或债券持有人权益的事项。

#### **4、到期兑付信息披露**

发行人将在约定的债券本息兑付日前，披露本金或者利息兑付安排等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人将在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附回售条款的，发行人将在满足债券回售条件后及时发布回售公告，说明回售实施方案及转售安排等事项，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售、转售（如有）完成后，发行人将及时披露债券回售、转售情况及其影响。

债券附赎回条款的，发行人将在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人将在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人将及时披露债券赎回的情况及其影响。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

#### **五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度**

1、发行人各所属企业发生《信披管理办法》第十三条规定的重大事项，可能对公司偿债能力产生较大影响的，应按本办法规定的程序上报发行人。

2、公司各部门或各所属企业接触未公开重大信息的第一责任人应在获知该信息时毫不迟延地汇报给部门或所属企业负责人，并由部门或所属企业负责人

毫不迟延地报告公司债券信息披露事务归口管理部门。公司债券信息披露事务归口管理部门需要进一步材料时，相关部门或所属企业应当根据其要求的时限和内容提交。公司债券信息披露事务归口管理部门因工作需要要求提供资料的，相关部门或所属企业应当积极配合。

## 第十节 投资者保护机制

### 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合并报表范围主体的货币资金。

发行人报告期末货币资金余额及受限情况详见“第五节 发行人主要财务情况”之“九、资产抵押、质押和其他限制用途安排”。

发行人承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20% 或 2 亿元；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20% 或 2 亿元。

2. 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3. 发行人于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履行本期债券本金、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 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5.如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

- a.银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- b.委托贷款；
- c.承兑汇票；
- d.金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- e.资产管理计划融资；
- f.理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- g.除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 三、救济措施

1、如发行人违反本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 2 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 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）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。

（3）在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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。

### 四、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. 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，但增信机构或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，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3. 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4. 发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5. 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6. 发行人被法院裁定受理破产申请的。

## （二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成本节“四、违约事项及纠纷解决机制”之“（一）违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成本节“四、违约事项及纠纷解决机制”之“（一）违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人与本期债券持有人通过协商或其他方式确定。



### （三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方均有权向厦门市仲裁委提起仲裁。

2. 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。

## 五、持有人会议规则

为规范本期债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，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》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。

“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### （一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、法规和《募集说明书》的规定行使权利，维护自身的利益。

### （二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

## 1、总则

1.1 为规范联发集团有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》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，若因出席会议的持有人违反上述承诺并造成其他债券持有人损失的，应当承担相应的赔偿责任。

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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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(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，以及在本期债券持有人会议权益登记日后受让本次公司债券的持有人，下同)。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《债券持有人会议规则》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（包括但不限于场地费、见证律师费用等）由发行人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 2、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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照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：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本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；

c.发行人发生减资、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；

d.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；

e.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；

f.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；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

2.3 本期债券存续期间，如出现下列情形之一的，相关事项不得提交债券持有人会议审议：

**2.3.1 要求受托管理人代垫或支付相关费用或要求受托管理人履行《受托管理协议》所约定的受托管理职责之外的职责/义务的相关事项。3、债券持有人会议的筹备**

### 3.1 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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托

管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。3.2 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《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体事项、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临时议案，召集人应当将相关临时议案提交债券持有人会议审议。

提案人应当提供自己持有本期债券未偿还份额 10%以上的持仓证明，临时提案应加盖单位公章。会议召集人有权对临时议案进行审核，并作出必要或合理的修订。不符合会议审议范围的，会议召集人有权拒绝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《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3.3 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、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立



的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

**d.本期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。**

#### 4、债券持有人会议的召开及决议

##### 4.1 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，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持

有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

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进行询问，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商。因债券持有人众多等原因，现场进行沟通协商不利于会议的顺利召开或不具有现实可操作性的，可以通过提前征集问题，并由相关方现场进行解答的方式进行；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

#### 4.2 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：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议

事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 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《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f. 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g. 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有

人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。对授权议案投反对票，或未能按照议案要求支付相关费用的债券持有人有权自行主张权利。

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。

## 5、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证

律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议

生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 6、特别约定

### 6.1 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。

### 6.2 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；



d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决

方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## 六、受托管理人

招商证券股份有限公司（以下简称招商证券或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任招商证券，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：（本节中甲方指发行人，乙方指债券受托管理人）

### 1、受托管理事项

1.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，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。

1.2 在本期债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及《募集说明书》、《受托管理协议》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《受托管理协议》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《受托管理协议》、《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》、《受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

1.3 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期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受

《受托管理协议》项下的相关约定，并受《受托管理协议》之约束。

## 2、甲方的权利和义务

2.1 甲方应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

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者《募集说明书》、《募集资金三方监管协议》的约定履行相应程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按半年度将资金使用计划书面告知乙方。

2.3 本期债券存续期内，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。

2.4 甲方应当按照中国证监会、证券交易所的规定在债券存续期内披露中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。

甲方应严格按照上海证券交易所公司债券存续期业务信息披露的要求履行信息披露义务。

2.5 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 甲方控股股东或者实际控制人发生变更；
- (6) 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；
- (7) 甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 甲方主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 甲方转移债券清偿义务；
- (13) 甲方一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，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；
- (14) 甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 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；
- (16) 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；
- (17) 甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 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；
- (19) 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；

- (20) 甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 甲方未按照相关规定与《募集说明书》的约定使用募集资金；
- (22) 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；
- (23) 《募集说明书》约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- (24) 甲方拟变更债券《募集说明书》的约定；
- (25) 甲方拟修改《债券持有人会议规则》；
- (26) 甲方拟变更债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；
- (27) 法律、法规及规则等文件规定或国务院证券监督管理机构、中国证监会、证券交易所、中国证券业协会要求的其他事项；
- (28) 其他可能影响甲方偿债能力、债券价格或债券持有人权益的事项。

以上甲方所指主体的范围按照证券交易所相关规定或其他适用规则的要求执行。

就上述事件通知乙方同时，甲方应当就该等事项是否影响本期债券本息偿付向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。甲方应当于每月末书面回复乙方是否存在上述事件以及相关重大事项的触发情况。

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。

2.6 对于 3.5 条规定的重大事项，触发甲方信息披露义务的，甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行信息披露义务：

- （一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

2.7 甲方在境外有公开发行、交易债券的，信息披露义务人在境外披露的信息，甲方应当在境内同步披露；并且甲方若在国内其他交易市场有公开发行、交易债券的，信息披露义务人在该交易市场披露的信息，甲方也应在上海证券交易所同步披露。

2.8 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期债券持有人名册，并承担相应费用。

2.9 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投资者披露相关安排。

2.10 甲方在本期债券存续期间，应当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；

（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。

2.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追

加偿债保障措施，并履行《募集说明书》和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

除追加担保外，其他偿债保障措施包括：（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）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离等。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

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。相关费用由甲方承担。

甲方同意承担因追加担保和履行上述偿债保障措施而发生的全部费用。若乙方代表债券持有人采取上述行动的，所产生的费用亦由甲方承担（包括但不限于担保登记费用、保全担保费、保全申请费、律师费等费用）。甲方拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则首先由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，费用承担方有权就该等费用向甲方追偿。

2.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并在两个交易日内通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：部分偿付及其安排；全部偿付措施及其实现期限；由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；重组或者破产的安排等。

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。

2.13 甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

2.14 甲方应对乙方履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合、支持并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定其专人【陈婧、资金部总监、0592-5696323】负责与本期债券相关的事务，并确保与

乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

2.15 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《受托管理协议》项下应当向乙方履行的各项义务。

2.16 甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构（如有）及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

2.17 甲方应当配合乙方根据监管规定或监管机构要求进行信用风险排查的工作，风险排查可以采取现场、非现场或现场与非现场相结合的方式进行。甲方应为乙方现场或非现场风险排查提供充分便利，按时提供风险排查必备信息、资料和数据，并保证信息和材料的真实、准确和完整。如乙方采取现场排查方式的，甲方应当至少派出一名经理层高级管理人员和一名财务部门工作人员负责全程协助债券受托管理人的现场排查工作。相关经理层高级管理人员及财务部门工作人员一经指定，则不得以任何理由或方式拒绝或延迟履行对乙方现场排查工作的协助。如乙方根据现场排查情况提出其他配合事项需求的，甲方应当尽最大合理努力予以满足。

2.18 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。

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。

2.19 甲方应当根据《受托管理协议》第 4.19 条的规定向乙方支付本期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，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

2.20 甲方应当履行《受托管理协议》、《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。

2.21 未经乙方书面许可，甲方不得在自身业务经营及产品宣传中使用“招商证券”等乙方名称、商标。

### 3、乙方的职责、权利和义务

3.1 乙方有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。

3.2 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》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《受托管理协议》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，有权每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及每月查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施（如有）的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《受托管理协议》第 3.5 条情形，列席甲方和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 每年调取甲方、增信机构（如有）银行征信记录；

(4) 每年对甲方和增信机构（如有）进行现场检查；

(5) 每年约见甲方或者增信机构（如有）进行谈话；

(6) 每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 每年结合《募集说明书》约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构（如有）进行核查。涉及增信机构（如有）的，甲方应当给予乙方必要的支持。

3.4 乙方应当对甲方专项账户中募集资金的接收、存储、划转进行监督。在  
本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关  
规定并与《募集说明书》约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解甲方的偿债  
资金准备情况与资金到位情况。

3.5 乙方应当督促甲方在《募集说明书》中披露《受托管理协议》的主要内  
容与《债券持有人会议规则》全文，并应当通过法律、法规和规则以及《募集  
说明书》约定的披露方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到  
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。

3.6 乙方应当每年对甲方进行回访，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。

3.7 出现《受托管理协议》第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之  
日起五个工作日内，乙方应当通过通讯、书面等方式问询甲方或者增信机构  
（如有），要求甲方或者增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资  
料，并根据《受托管理协议》第 5.3 条约定的情形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。

3.8 乙方应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》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。

3.9 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关  
注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的信息资料，根据所  
获信息合理判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定  
报告债券持有人。

3.10 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《受托管理协议》约定投资者权益保护机制与

偿债保障措施，或者按照《受托管理协议》约定的方式依法申请法定机关采取财产保全措施。财产保全担保应由乙方或乙方选定的第三方提供。

甲方应承担因追加担保和履行上述偿债保障措施而发生的全部费用。若乙方代表债券持有人采取上述行动的，所产生的费用亦由甲方承担（包括但不限于担保登记费用、保全担保费、保全申请费、律师费等费用）。甲方拒绝全部或部分承担或不能全部或部分承担该费用时，则首先由债券持有人按照其持有本期债券的比例先行承担，费用承担方有权就该等费用向甲方追偿。

3.11 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。

3.12 甲方为本期债券设定担保的（如有），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。甲方应协助提供担保方指定联络人联系方式，并且甲方出现违约风险时配合乙方督促担保方履行担保或增信义务。

3.13 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信机构（如有）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、参与重组或者破产的法律程序，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。相关费用由甲方承担。

3.14 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。

3.15 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

3.16 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的相关文件档案及电子资料，

包括但不限于《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

3.17 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 《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。

根据《募集说明书》，有关偿债保障措施承诺及交叉保护承诺的主要内容如下：

(1) 甲方偿债保障措施承诺

1) 甲方承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

甲方承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元。

2) 为便于乙方及持有人等了解、监测资金变化情况，甲方承诺：

根据《募集说明书》约定，向乙方提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3) 甲方于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，甲方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。

如甲方在连续两个监测期间均未达承诺要求的，甲方应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。甲方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) 当甲方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次债券本金、利息等相关偿付要求的，甲方应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务。

5) 如甲方违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求甲方按照《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## (2) 交叉保护承诺

1) 发行人承诺，报告期内发行人及合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第①项金钱给付义务，金额达到第②项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

### ①金钱给付义务的种类：

- a. 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- b. 委托贷款；
- c. 承兑汇票；
- d. 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- e. 资产管理计划融资；
- f. 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- g. 除本期债券外的公司信用类债券；

### ②金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2) 甲方在债券存续期内，出现违反《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，甲方将及时采取

措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3) 当甲方触发交叉保护情形时，甲方将在 2 个交易日内告知乙方并履行信息披露义务。

4) 甲方违反交叉保护条款且未在《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“二、交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求甲方按照《募集说明书》“第十节 投资者保护机制”之“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

3.18 在本期债券存续期内，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《受托管理协议》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。

3.19 乙方有权依据《受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理人根据《受托管理协议》和有关法律规定受托管理本次公司债券事务而应当获得的报酬标准为：人民币 0 万元（大写：零万元）整。

#### 4、受托管理事务报告

4.1 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。

4.2 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》和《受托管理协议》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况；
- (2) 甲方的经营与财务状况；
- (3) 甲方募集资金的使用及专项账户运作情况与核查情况；

(4) 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；

- (5) 甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 甲方在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 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；
- (10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

4.3 公司债券存续期内，在公司债券存续期内，出现以下情形之一的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 乙方与甲方发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.5 条第（1）项至第（23）项等情形的；
- (5) 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。

## 5、利益冲突的风险防范机制

5.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制如下：

（1）乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突进而导致与乙方在《受托管理协议》项下的职

责产生利益冲突。可能存在的利益冲突的情形包括：

①甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方的股权或负有债务；

②因股权交易或其它原因，使乙方与甲方构成关联方关系；

③因重大经济利益，使得乙方作为债券受托管理人的独立性可能受到损害，包括：乙方与甲方存在除证券承销和担任本期债券受托管理人等专业收费服务之外重大的直接或间接经济利益；或乙方营业收入主要来自甲方；或乙方与甲方存在密切的经营关系等；

④与债券持有人存在其它利益冲突等情形。

(2) 针对可能产生的利益冲突，乙方将按照《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，防范发生与《受托管理协议》项下乙方作为受托管理人履职相冲突的情形、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。

(3) 截至《受托管理协议》签署，乙方除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，未发现可能影响其尽职履责的重大利益冲突情形。

(4) 当乙方按照法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《受托管理协议》项下的职责，甲方以及本期债券的债券持有人认可乙方在为履行《受托管理协议》服务之目的而行事，并确认乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

5.2 对于乙方在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制，甲方应当在《募集说明书》及债券存续期间的信息披露文件中予以充分披露，并在《受托管理协议》中载明。甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。



5.3 乙方不得为本期债券提供担保，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。

#### 5.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任

(1) 甲乙双方违反利益冲突防范机制损害债券持有人利益，应赔偿由此给债券持有人造成的损失。

(2) 如果乙方自营部门持有发行人的债券，为确保乙方作为受托管理人的独立履行职责，乙方承诺其将按照相关法律法规和公司内部信息隔离墙制度的相关规定，对承销业务（含后续管理事务）和自营业务之间进行有效隔离，并承诺不会利用其受托管理人的地位损害其他债券持有人的合法利益。

《受托管理协议》中对于受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制，与公司债券《募集说明书》及债券存续期间的信息披露文件中披露不一致的，以《募集说明书》及债券存续期间的信息披露文件为准。

### 6、受托管理人的变更

6.1 在本期债券存续期内，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：

- (1) 乙方未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 乙方提出书面辞职；
- (4) 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，单独或合计持有本期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。

6.2 根据《债券持有人会议规则》的相关要求，如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，自该决议生效之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

6.3 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。

6.4 乙方在《受托管理协议》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双方约定之日起终止，但并不免除乙方在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 7、陈述与保证

7.1 甲方保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 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；

(2) 甲方签署和履行《受托管理协议》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约定。

7.2 乙方保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 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；

(2) 乙方具备担任本期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；

(3) 乙方签署和履行《受托管理协议》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。

## 8、不可抗力

8.1 不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件，包括但不限于：（1）火灾、水灾、风暴、雪灾、飓风、地震、疫情、严重传染病；（2）战争、起义、恐怖活动或其他任何敌对行为；（3）政府行为，如政府部门或其他对受影响方有管辖权的组织颁布的法律、规则、规章、指示或命令；（4）任何其他客观情况或事件，不论这些其他客观情况或事件与前文列举的不可抗力情况或事件是否近似。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。

8.2 如果不可抗力事件导致受托管理人无法按约定履行《受托管理协议》项下的职责或义务（包括但不限于信息披露、参加或召集持有人会议、代表持有人参与债务重组、提起诉讼/仲裁申请、申请保全、参与破产程序等），则受托管理人可以暂缓履行直至该不可抗力事件消除，在上述暂缓期内受托管理人无须为此承担任何责任。

8.3 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《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

## 9、违约责任

9.1 《受托管理协议》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》及《受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

9.2 由于甲方违反或被起诉违反相关法律、法规和规范性文件的规定以及其在《受托管理协议》中所作的承诺和保证或《受托管理协议》下的任何其他义务的，由此导致乙方受到有权机关的处罚或任何第三人的权利请求和经济索赔的，甲方同意并承诺将向乙方赔偿乙方因此遭受的所有损失、费用（包括但不限于法律开支和其他开支）。

9.3 甲方违反《募集说明书》约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在《募集说明书》中约定。

## 10、法律适用和争议解决

10.1 《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

10.2 《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决，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。如果协商不成的，双方约定通过如下第（2）种方式解决纠纷：

（1）向上海证券交易所住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（2）向深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）提起仲裁。

10.3 如甲方、乙方与债券持有人因本期债券或《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《募集说明书》相关约定为准。

10.4 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《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

## 11、协议的生效、变更及终止

11.1 《受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字或盖章并加盖双方单位公章后，自本期债券经证券交易所审核通过、中国证监会发行注册（如需）并完成发行后生效。

11.2 除非法律、法规和规则另有规定，《受托管理协议》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。《受托管理协议》于本期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《受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《受托管理协议》具有同等效力。

11.3 如果发生下列情形中的任何一项，《受托管理协议》宣告终止：

- （1）甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；
- （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；
- （3）本期债券未能发行等。

## 第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期发行的有关机构

#### （一）发行人

联发集团有限公司

注册地址：厦门市湖里区湖里大道 31 号

法定代表人：赵胜华

联系人：王放

电话：0592-5691050

传真：0592-5692050

邮政编码：361006

#### （二）牵头主承销商

招商证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：王溪、蒲金桅、刘宸、林持衡

电话：010-57783145

传真：010-57782929

邮编：100045

#### （三）联席主承销商

中银国际证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层

法定代表人：宁敏

联系人：陈志利、蔡亮、宁洋、綦振铮

电话：010-66229000

传真：010-66578964

邮编：100032

#### （四）律师事务所

上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

联系人：张健、丘海金

电话：0755-82816698

传真：0755-82816898

邮编：518048

#### （五）会计师事务所

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：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

执行事务合伙人：肖厚发

联系地址：厦门火炬高新区软件园创新大厦 A 区 14 楼 a 单元 19 室

联系人：许瑞生、郭清艺、丁雪娥

电话：0592-2218833

传真：0592-2217555

邮编：361009

#### （六）评级机构

联合资信评估股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 17 层

法定代表人：王少波

联系人：曹梦茹、卢瑞

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮编：100022

**（七）募集资金专项账户开户银行**

**兴业银行股份有限公司厦门松柏支行**

地址：厦门市思明区嘉禾路 345 号（音乐家生活广场）首层北边商场

联系人：周慧凡

电话：0592-5525715

**厦门银行股份有限公司**

地址：厦门市湖滨北路 101 号

联系人：江涛

电话：0592-6032928

**中国农业银行股份有限公司厦门市分行**

地址：厦门市思明区嘉禾路 98 号

联系人：薛婉玮

电话：0592-5687085

**（八）申请上市的证券交易场所**

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（九）本期债券登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68870587

传真：021-68870067

## 二、发行人与本期债券的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 9 月 30 日，招商证券股份有限公司持有建发股份 69,800 股；持有发行人参股公司宏发股份共计 1,491,142 股。中银国际证券股份有限公司合计持有宏发股份 8,980 股；合计持有建发股份 3,959,980 股。除上述情况外，截至本募集说明书出具之日，本公司与聘请的其他与本期发行有关的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直接或间接的股权关系或其他利害关系。



## 第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：

  
赵胜华



2023年 3 月 15 日

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



赵胜华

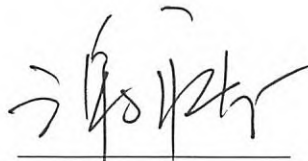


2023年 3 月 15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



谢永志

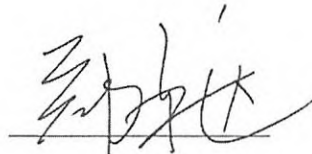


2023年 3 月 15 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



郑永达

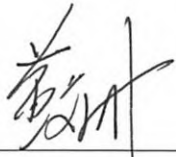


2023年 3 月 15 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



---

黄文洲

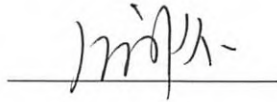


2023 年 3 月 15 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



王文怀



2023年3月15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



叶衍榴



2023年 3 月 15日



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签名：



庄学谦

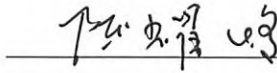


2023年 3 月 15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：



陈耀煌



2023年3月15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '葛明', written over a horizontal line.

葛 明



2023年 3 月 15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



黄鹭虹



2023年3月15日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：



---

李 鹏



2023 年 3 月 15 日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



王溪

法定代表人（或授权代表）签名：



王治鉴



2023年3月15日

# 招商证券股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权招商证券股份有限公司 王治鉴 签署投资银行业务协议  
和文件。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



法定代表人（授权人）：\_\_\_\_\_

霍 达

代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_

王治鉴

公司名称（公章）：招商证券股份有限公司

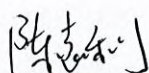


日期：2022年1月27日

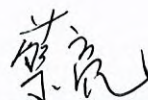
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

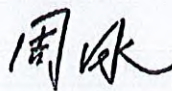


陈志利



蔡亮

法定代表人（或授权代表）签名：



周冰



2023 年 3 月 15 日



## 授权委托书

刘国强先生现任中银国际证券股份有限公司（以下简称“公司”）财务总监，特授权刘国强先生办理以下事务：代表法定代表人对外签署证券承销与保荐业务相关的业务合同及各类文件（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人办理的，或者其他授权文件明确授权他人办理的除外），包括但不限于以下内容：

一、与首次公开发行股票、上市公司再融资、上市公司并购重组财务顾问等股权类保荐与承销业务相关的合同及其他文件。

二、与公司债、企业债、金融债、熊猫债、永续期债、非金融企业债务融资工具等债券类发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他文件。

三、与全国中小企业股份转让系统主办券商推荐挂牌、持续督导、定向增发、重大资产重组等新三板类业务相关的合同及其他文件。

四、上述三类业务涉及的“其他文件”包括但不限于报送监管机构的各类项目申报文件、申请补贴文件、投标文件等。

五、投资银行板块日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。


本授权有效期为本授权委托书签发之日起至 2022 年 12 月 31 日止。

此复印件仅供签署 联发集团有限公司2022年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）项目 之用。

公 司：

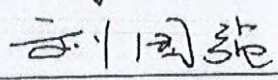
中银国际证券股份有限公司

授权人（法定代表  
人）：



宁 敏

被授权人：



刘国强

日 期：

2022 年 5 月 9 日

## 审计机构声明

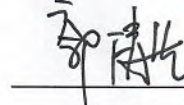
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：





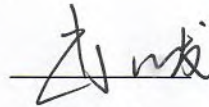
许瑞生





郭清艺

会计师事务所负责人签名：





肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年3月15日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本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及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



上海市锦天城律师事务所

负责人：

顾功耘

经办律师：

张健

经办律师：

丘海金

2023年3月15日

# 联合资信评估股份有限公司

## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 曹梦茹 卢瑞  
曹梦茹 卢瑞

资信评级机构负责人： 万华伟  
万华伟



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件内容

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告（如有）；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （八）担保函和担保合同。

### 二、备查文件查阅地点及查询网址

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）联发集团有限公司

联系地址：厦门市湖里区湖里大道 31 号

法定代表人：赵胜华

联系人：王放

电话：0592-5691050

传真：0592-5692050

邮编：361006

#### （二）招商证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系人：王溪、蒲金桅、刘宸、林持衡

电话：010-57783145

传真：010-57782929