



2023 年面向专业机构投资者公开发行 公司债券（第二期）募集说明书摘要

注册金额	不超过 40 亿元（含 40 亿元）
本期发行金额	不超过 5 亿元（含 5 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 4 月 24 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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）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”。截至本募集说明书摘要出具之日，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。

（四）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、房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。

（五）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

声明.....	1
重大事项提示.....	2
一、发行人主体提示.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释义.....	7
第一节 发行条款.....	9
一、本期发行的基本情况.....	9
二、本期债券的特殊发行条款.....	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	13
第二节 募集资金运用.....	15
一、本期债券的募集资金规模.....	15
二、本期债券募集资金的使用计划.....	15
三、募集资金的现金管理.....	16
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	16
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	16
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	17
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	17
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	18
第三节 发行人基本情况.....	19
一、发行人概况.....	19
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	19
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人的重要权益投资情况.....	24
五、发行人的治理结构等情况.....	29
六、发行人的董监高情况.....	39
七、发行人主营业务情况.....	41
八、发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚情况.....	94
九、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况.....	94
第四节 发行人主要财务情况.....	96
一、公司报告期内合并及母公司财务报表.....	96
二、财务数据和财务指标情况.....	103
第五节 发行人信用状况.....	106
一、发行人信用评级情况.....	106

二、发行人其他信用情况.....	107
第六节 增信情况.....	110
一、担保人基本情况.....	110
二、历史沿革.....	110
三、控股股东与实际控制人.....	112
四、公司独立性.....	115
五、重要权益投资情况.....	116
六、公司治理情况.....	126
七、董事会、监事会、高级管理人员和员工情况.....	140
八、担保人业务情况.....	144
九、在建、拟建工程.....	198
十、担保人主要财务情况.....	198
十一、担保人资信状况.....	273
十二、担保函的主要内容.....	276
第七节 备查文件.....	278

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

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（第二期）
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（第二期）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（第二期）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（第二期）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

本募集说明书摘要中，部分合计数与各数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

第一节 发行条款

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 5 亿元（含 5 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（第二期）。

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：不超过 5 亿元（含 5 亿元）

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 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；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 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 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。

品种二票面利率在其存续期前 5 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 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 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 2 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【5】月【4】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【5】月【4】日；如发行人在第 3 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 2026 年每年的【5】月【4】日；如投资者在第 3 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 2026 年每年的【5】月【4】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 2030 年每年的【5】月【4】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 2028 年每年的【5】月【4】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 2028 年每年的【5】月【4】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【5】月【4】日；如发行人在第 3 年末行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年【5】月【4】日；如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年【5】月【4】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 2030 年【5】月【4】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 2028 年【5】月【4】日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2028 年【5】月【4】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。具体增信安排详见募集说明书“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募集说明书“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 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 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，品种一将被视为第 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一。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 3 年末不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5、6 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 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 5 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 5 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 6、7 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 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 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 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 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 5 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【4】月【26】日。
- 2、发行首日：2023 年【4】月【28】日。
- 3、发行期限：2023 年【4】月【28】日至 2023 年【5】月【4】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，并按照规定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”。

第二节 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 5 亿元（含 5 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。

本期债券募集资金不超过 5 亿元（含 5 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	合肥联辉房地产开发有限公司	农行银团	3	2024-4-25	1.50	4.60	1.50
2	合肥联辉房地产开发有限公司	农行银团	3	2024-4-25	2.18	4.60	2.18
3	武汉联瑞发房地产开发有限公司	平安银行	3	2023-5-26	4.25	4.70	4.25
4	联悦泰（厦门）置业有限公司	农业银行	5	2025-10-28	3.48	4.65	1.60
	合计				11.41		9.53

注：上述借款拟于 2023 年 12 月 31 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，不参与的资金归集。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明细，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，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的接收、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：华夏银行股份有限公司厦门松柏支行

银行账户：13553000000260930

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：129480100100404127

账户名称：联发集团有限公司

开户银行：厦门银行股份有限公司自贸试验区象屿支行

银行账户：80112700001805

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%。截至本募集说明书摘要出具之日，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%。截至本募集说明书摘要出具之日，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。

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)于 2023 年 3 月 20 日发行完成，实际总发行规模 15 亿元，2029 年 3 月 20 日到期。品种一：实际发行规模 10 亿元，第二年末及第四年末附投资者回售选择权（2025/3/20、2027/3/20），票面利率为 4.18%。品种二：实际发行规模 5 亿元，第三年末附投资者回售选择权（2026/3/20），票面利率为 4.68%。截至本募集说明书摘要出具之日，募集资金用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。截至本募集说明书摘要出具之日，公司已使用募集资金 12.52 亿元。此外，截至本募集说明书摘要出具之日，发行人将 8,935 万元的闲置募集资金用于临时性补充流动资金，于募集资金使用前将上述尚未归还的闲置募集资金归还至募集专户。

第三节 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 3.1：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

图表 3.1：发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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

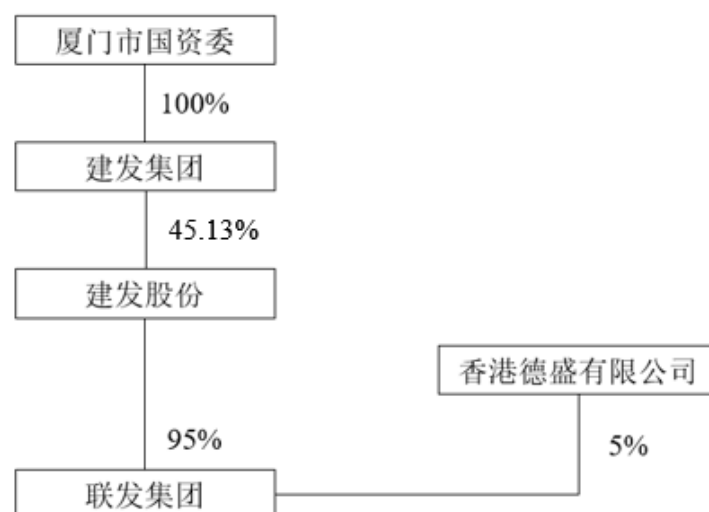
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

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 3.2：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 3.3：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
总计	21.00	100.00

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。

截至本募集说明书摘要签署日，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，从而实现了对发行人的控制。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¹共 3 家，主要情况如下：

图表 3.4：主要子公司具体情况

图表 3.4：主要子公司具体情况									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	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 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。

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 3.5：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3.6：2022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。本期债券的发行人是发行人母公司，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 3.7: 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 3.8: 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
资产总计	4,425,638.54	100.00	3,742,104.72	100.00	3,824,431.82	100.00

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 3.9：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
负债总计	3,390,879.13	100.00	2,856,675.54	100.00	2,784,912.67	100.00

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%。

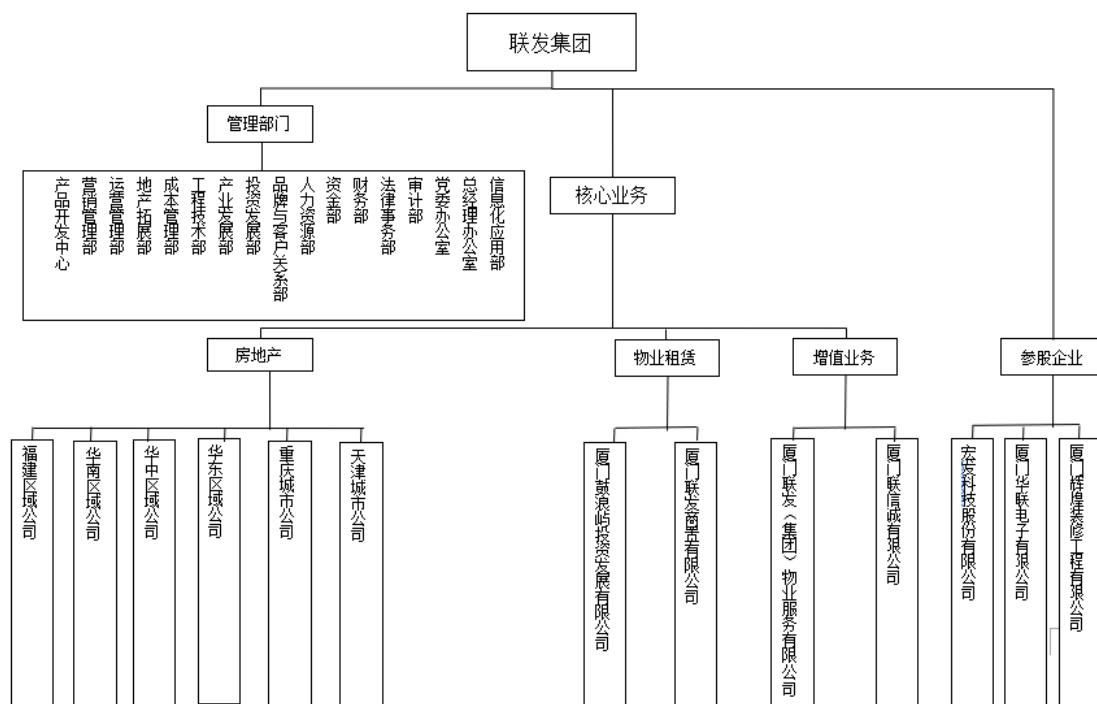
发行人母公司近三年的净利润分别为 135,029.36 万元、45,303.19 万元和 100,025.19 万元。发行人主要业务在下属子公司开展，发行人母公司对核心子公司控制力较强，主要收入来自下属子公司的分红，同时对投资净收益的依赖程度较大，投资净收益相对稳定。2020-2021 年度母公司实际收到子公司分红分别为 5,372.00 万元、910.00 万元。总体来看，发行人拥有成熟的子公司分红政策，能够有效保障发行人母公司的偿债能力。

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 3.10：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

截至本募集说明书摘要出具之日，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3.11：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				
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
监事				
陈耀煌	监事	2017年3月6日起至今	是	否
高级管理人员				
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、对文化产业的投资及投资管理、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 3.12：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
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 3.13：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
毛利润	10.96	100.00	25.25	100.00	27.86	100.00	38.80	100.00

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
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 3.14：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
毛利率	8.69	9.25	11.65	18.88
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3.15：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	2021-7-31（自动延期）

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期
			1260008 号	
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
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

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号	有效期
				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)
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、截至本募集说明书摘要签署日，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和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，以及产品的产品定位、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，以确保工作顺利进行，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3.16: 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
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3.17: 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3.18: 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3.19: 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3.20: 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3.21: 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

区域	销售金额	
	2022 年 1-9 月	2021 年度
南京	404,610.98	312,572.94
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
合计	2,283,813.48	4,217,976.77

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 3.22：2019-2021 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%
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%

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
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%
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%

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
合计					816.68	7,213,963.93	656.14		

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3.23：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	-
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	-	-

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
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	-	-
合计		5,830,167.08	847,365.31	2,139,253.05	794,984.77

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3.24：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 府	厦门联正悦投资有限 公司	住宅	厦 门	2021 年- 2023 年	33.43	28.95	4.48	14.29	38%	自有资金+ 银行贷款	A+B+C+ D+E	中呈建设集团有限公司
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

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
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
桂林春天颂	桂林茁荣房地产开发有限公司	住宅	桂林	2020 年-2024 年	13.90	9.77	4.13	25.85	42%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	福建省顺安建筑工程有限公司
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

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
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
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

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
南京都会江来府	南京旭江置业发展有限公司	住宅	南京	2021 年-2024 年	23.83	17.60	6.23	17.09	37%	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	苏州金中江海建设天有限公司
徐州翠屏风华	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	联发集团天津联和房	住宅、	天	2017 年-	28.83	26.81	2.02	19.84	98%	自有资金+	A+B+C+	厦门百能建设工程有限公司

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
壹号	地产开发有限公司	商业	津	2022 年						银行贷款	D+E	
					994.69	806.60	188.09	930.56				

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；截至本募集说明书摘要签署日，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3.25：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
合计			152.83			125.35				

图表3.26：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%
广州	6.18	4.93%
杭州	5.34	4.26%

城市	权益建筑面积	占比
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%
合计	125.35	100.00%

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3.27：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
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	自有资金	51

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
										9 月支付 10.94 亿		
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
合计				757,005			2,394,823		2,036,189			

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。对土地使用者欠缴土地出让价款、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市场外配资，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，住建部和证监会发布《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3.28：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3.29：2021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
合计	158,939.80	60.11
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
合计	240,406.81	69.62

图表3.30：2021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
合计	177,492.11	66.46
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
合计	234,098.01	65.49

（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，租赁业务年收入逐年增长，物业平均出租率在 90%以上，该部分业务收入比较稳定。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3.31：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

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
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
合计		84.69			493,957.18	

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增长及运营扩张，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。

第四节 发行人主要财务情况

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人 2019 年、2020 年和 2021 年审计报告及 2022 年半年度财务报表。

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 年半年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、公司报告期内合并及母公司财务报表

图表4.1：2019-2021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

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
流动资产合计	12,740,032.76	11,801,875.39	8,601,094.55	7,617,516.52
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
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
非流动资产合计	1,148,230.37	1,162,990.85	1,039,963.61	975,331.74
资产总计	13,888,263.13	12,964,866.24	9,641,058.15	8,592,848.25
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
流动负债合计	7,866,801.01	6,545,555.55	5,223,137.56	4,667,848.43
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

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
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
非流动负债合计	2,735,226.63	3,237,767.27	2,392,966.60	2,070,836.10
负债合计	10,602,027.64	9,783,322.83	7,616,104.16	6,738,684.53
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
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
所有者权益合计	3,286,235.49	3,181,543.42	2,024,953.99	1,854,163.72
负债和所有者权益总计	13,888,263.13	12,964,866.24	9,641,058.15	8,592,848.25

图表4.2：2019-2021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
营业收入	1,261,231.86	2,729,982.88	2,390,373.84	2,055,610.06
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
营业利润	62,014.87	190,263.02	200,552.45	233,712.44
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
利润总额	62,754.41	190,517.31	196,408.05	232,895.25

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：所得税	17,298.99	85,075.74	83,441.68	67,099.73
净利润	45,455.42	105,441.57	112,966.36	165,795.52
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
综合收益总额	45,044.96	108,481.37	110,103.80	169,774.47
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

图表4.3：2019-2021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
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
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
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
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
投资活动现金流入小计	90,093.09	360,396.53	458,403.04	137,323.27
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	223,857.70	290,423.83	538,772.77	97,338.95

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
金				
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
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
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
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
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
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4.4：2019-2021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
流动资产合计	2,594,122.81	3,299,425.57	2,935,575.73	3,059,731.52
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

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
非流动资产合计	1,884,897.10	1,126,212.97	806,528.99	764,700.30
资产总计	4,479,019.91	4,425,638.54	3,742,104.72	3,824,431.82
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
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
流动负债合计	2,316,022.34	1,964,778.50	1,418,759.77	1,804,501.04
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
非流动负债合计	1,060,463.29	1,426,100.63	1,437,915.77	980,411.64
负债合计	3,376,485.63	3,390,879.13	2,856,675.54	2,784,912.67
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
所有者权益合计	1,102,534.28	1,034,759.41	885,429.19	1,039,519.15
负债和所有者权益总计	4,479,019.91	4,425,638.54	3,742,104.72	3,824,431.82

图表4.5：2019-2021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
一、营业收入	11,243.67	87,268.93	69,814.07	73,862.95
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收益	-	13,128.77	16,558.55	10,616.07
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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,527.78	133,759.18	59,183.95	138,997.01
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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,525.27	133,618.73	58,134.61	139,074.01
减：所得税费用	-302.91	33,593.54	12,831.42	4,044.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,828.19	100,025.19	45,303.19	135,029.36

图表4.6：2019-2021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
经营活动现金流入小计	5,286,537.71	11,205,733.94	8,192,576.08	5,228,014.19
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

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流出小计	4,578,888.63	10,929,812.21	8,165,874.80	5,506,521.32
经营活动产生的现金流量净额	707,649.09	275,921.73	26,701.29	-278,507.13
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
投资活动现金流入小计	48,582.71	272,210.66	143,118.11	167,373.91
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
投资活动现金流出小计	929,281.63	296,598.23	74,068.99	198,863.76
投资活动产生的现金流量净额	-880,698.92	-24,387.57	69,049.12	-31,489.86
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	-	-
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
筹资活动现金流入小计	957,415.82	1,577,951.74	1,646,945.16	1,333,871.67
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	-
筹资活动现金流出小计	890,302.54	1,574,307.96	1,787,699.35	1,015,113.47
筹资活动产生的现金流量净额	67,113.28	3,643.78	-140,754.19	318,758.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-16.28	-49.26	12.33
五、现金及现金等价物净增加额	-105,936.56	255,161.66	-45,053.03	8,773.54
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
六、期末现金及现金等价物余额	324,308.76	430,245.32	175,083.66	220,136.69

二、财务数据和财务指标情况

图表 4.7：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

图表 4.7：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
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）；

图表 4.7：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
(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。				

第五节 发行人信用状况

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，如发现有重大变化，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5.1：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
合计	406.47	235.77	170.70

（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、截至本募集说明书摘要出具之日，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、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 147.00 亿元，明细如下：

图表5.2：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
23 联发 02	公司债	4.68	2023-3-20	3+3 年	5.00	未到期	2026-3-20	2029-3-20	5.00
23 联发 01	公司债	4.18	2023-3-20	2+2+2 年	10.00	未到期	2025-3-20、 2027-3-20	2029-3-20	10.00
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
公司债券小计					65.80				65.80
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
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
债务融资工具小计					81.20				81.20
合计					147.00				147.00

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署日，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5.3：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	30.80	9.20

（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。

第六节 增信情况

本期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6.1：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
合计	1,803,124,898	62.98

（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。

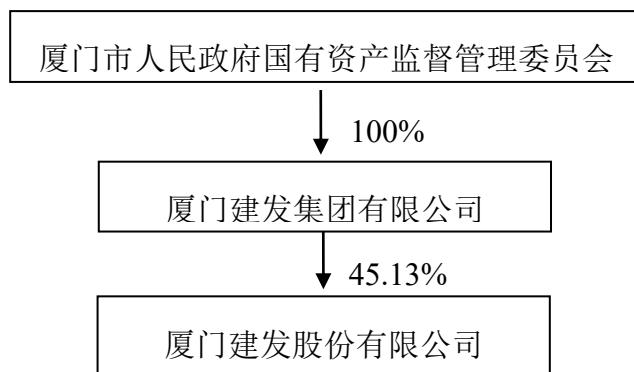
（三）实际控制人情况

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 6.2：2022 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6.3：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

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	
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
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

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	
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
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6.4：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

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	
	司							
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	金属材料加工及销售		35	权益法
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

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	
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
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	莆田兆隽置业有限公司	莆田兆隽	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	上海铧铷房地产开发有限公司（含上海华淦铭宏房地产开发有限公司）	上海铧铷	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

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	
	司)							
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 （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	权益法
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	南昌联碧	南昌	南昌	房地产开		40	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	
	江联碧旅业房地产开发有限公司	旅			发			
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
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。

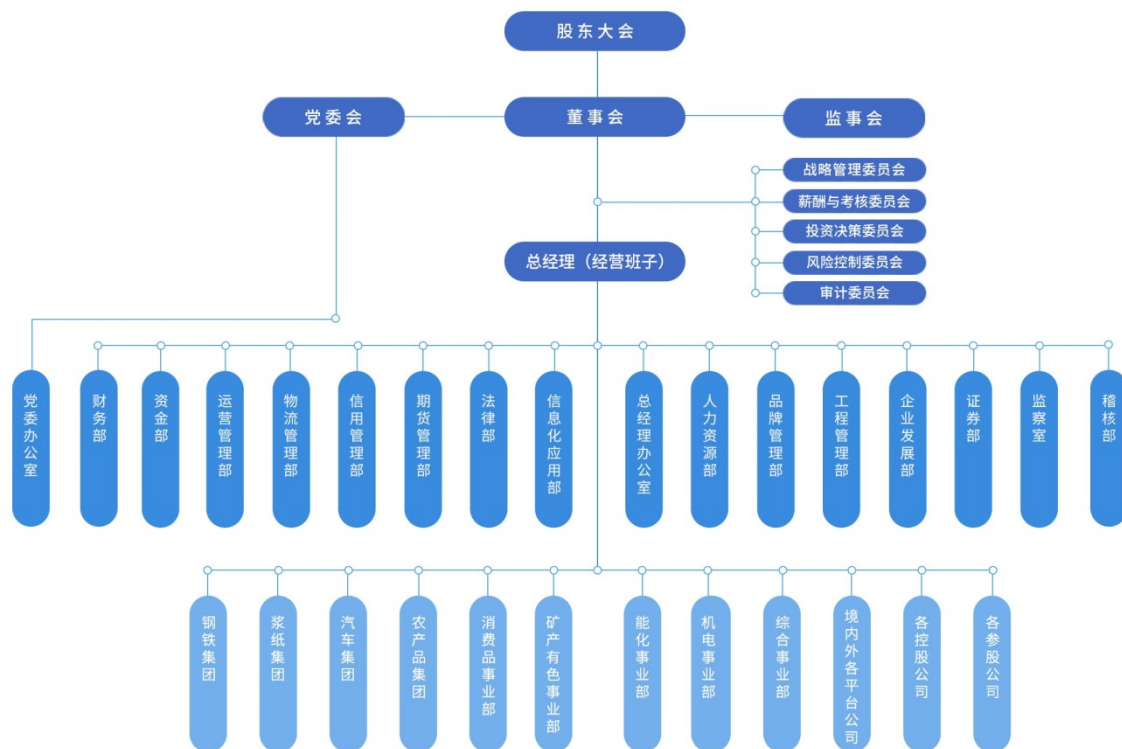
截至 2021 年 12 月 31 日，四川永丰浆纸资产总额 26.82 亿元，股东权益合计 9.41 亿元；2021 年营业收入 19.69 亿元，净利润 2.18 亿元。

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 6.5：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种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6.6：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6.7：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

姓名	现任职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
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6.8：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
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6.9：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6.10：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6.11：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
营业收入	3,372.39	100.00	4,329.49	100.00	7,078.44	100.00
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	-	-	-	-
营业成本	3,151.79	100.00	4,094.13	100.00	6,825.85	100.00
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	-	-	-	-
毛利润	220.60	100.00	235.37	100.00	252.59	100.00
供应链运营业务	75.02	34.01	63.20	26.85	91.24	36.12
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	-	-	-	-
毛利率		6.54		5.44		3.57
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6.12: 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
合计	2,874.48	100.00	3,505.34	100.00	6,115.39	100.00

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 6.13：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 6.14：2019-2021 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

产品	2019 年		2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	2,870.44	100.00	3,505.34	100.00	6115.39	100.00

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。

截至本募集说明书摘要签署日，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 6.15：2021 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			3,672,453.39	10.20%

图表 6.16：2021 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			2,101,805.98	5.75%

图表 6.17：2019-2021 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销商。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 6.18：2021 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

序号	2021 年			
	供应商名称	是否关联方	金额	占比
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			2,476,403.91	16.13%

图表 6.19：2021 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			2,104,895.08	13.37%

图表 6.20：2019-2021 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 6.21：2019-2021 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
合计	493.02	100.00	815.10	100.00	963.05	100.00

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 6.22：2019-2021 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
合计	351.22	100.00	646.81	100.00	801.69	100.00

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 6.23：2019-2021 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
合计	141.80	100.00	168.29	100.00	161.37	100.00

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 6.24：2019-2021 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

类型	2019 年	2020 年	2021 年
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、拆迁和建设工作，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畚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 6.25：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	钟宅畚族社区旧村改造	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》
	合计				462.04	238.79	134.41	

图表 6.26：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
合计	283.43	283.36	30	30	20	40	60	60	

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 6.27：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（商业）	湖里区 06-05 片区双浦路与金昌路交叉口东北侧	2011/12/20	21,159.06	83,800.00	92,970.00	36,217.44	78,350.11
2013P10	城镇住宅、批发零售用地（商业）	薛岭片区 B3 地块	2013/12/30	36,132.08	140,900.00	310,000.00	120,020.84	260,865
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
2021P0	城镇住宅	湖里五缘湾	2021/6/	33,969.49	105,110	531,000	278,357.59	377,779.95

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			
4	宅、批发零售用地（商业）	钟智西三路与钟宅中路交叉口西北侧	10					
合计				314,894.68	1,075,700.00	3,432,342.00	1,541,565.20	2,834,273.80

B、钟宅畬族社区旧村改造项目

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

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

禾山建设根据政府授权，对授权范围内的片区按照政府制定的规划进行改造整理，整理完成后，政府根据与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。

钟宅畬族社区旧村改造项目为财综【2016】4号政策下发之前的项目，财综【2016】4号政策下发之后，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。

钟宅畬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畬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6.28：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开发建设。

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6.29：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
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

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
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
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

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
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	杭州凤起潮鸣	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
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

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
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
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%	

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
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%	
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

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
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%	
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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%	

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
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%	
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 6.30：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
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%

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
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%
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+	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
											银行贷款		
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有限公司	厦门	住宅	2021年-2023年	8.16	242,363.85	23.47	20.50	2.97	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	80%
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	无锡	住宅	2021年-2023年	9.44	45,974.22	12.72	9.42	3.30	自有资金+	A+B+C+D+F	52%

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		
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	宁德天行缦云	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%
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	佛山	住宅	2020年-2023年	12.95	166,458.66	20.96	16.74	4.22	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
		有限公司									银行贷款		
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	连江兆汇沣置业有限公司	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+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
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	厦门缦云	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	厦门兆欣珑房地产开发	厦门	住宅、商	2020年-2023年	7.24	231,558.54	17.34	15.17	2.16	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
	期	有限公司		业							银行贷款		
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%
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	2020年-2023年	18.45	107,192.20	10.24	7.48	2.76	自有资金+	A+B+C+D+F	70%

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		业							银行贷款		
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、商业	2020年-2022年	17.57	146,888.62	12.91	10.93	1.99	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
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	南平	住宅	2019年-2023年	9.19	27,209.51	6.82	4.43	2.39	自有资金+	A+B+C+D+F	75%

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
		公司									银行贷款		
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%
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	江阴珺和府一期	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+	A+B+C+D+F	51%

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		
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+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
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	莆田兆涵壹置业有限公司	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	广州	住宅	2021年-2024年	11.40	-	30.37	22.41	7.95	自有资金+	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
		有限公司									银行贷款		
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%
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	杭州缦云	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	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+	A+B+C+D+F	51%

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
	期	司									银行贷款		
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+银行贷款	A+B+C+D+F	100%
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%
171	淮安天玺湾二期	淮安兆丰房地产开发有	淮安	住宅	2020年-2024年	13.90	4,420.92	17.74	11.23	6.51	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
		限公司									银行贷款		
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+银行贷款	A+B+C+D+E	100%
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	泉州	住宅	2021年-2023年	6.77	52,012.74	6.34	3.73	2.61	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
		限公司									银行贷款		
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%
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	深圳	住宅	2021年-2024年	8.39	-	23.77	15.48	8.29	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
		限公司									银行贷款		
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有限公司	南昌	住宅	2020年-2023年	14.72	20,750.97	23.00	14.63	8.37	自有资金+银行贷款	A+B+C+D+E	50%
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 6.31：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	招拍挂	2022年-2024年	12.73	8.91	3.82	224,420.25	130,710.00	自有资金	住宅、商业	—	100%
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	无锡	10.88	13.65	2021年7月	收并	2022年-	11.90	11.90	-	247,254.00	115,488.46	自有	住宅	—	38%

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
	期				月	购	2024 年						资金			
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%
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%

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
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%
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	暂未制定计划	27.34	4.93	22.41	未定	未定	自有	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
					月	挂	定计划						资金	业		
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%
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	厦门	1.10	1.03	2022.3.24	招拍	2022-	14.60	9.78	4.82	179,943.90	177,726.80	自有	住宅	—	33%

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
	地块					挂	2023 年						资金			

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 6.32：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%
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、担保人主要财务情况

（一）财务概况

本募集说明书摘要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&ExportInc.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、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、安徽建发纸业纸业有限公司、厦门栢瑞供应链服务有限公司、重庆佰骏供应链服务有限公司、山东佰润纸业纸业有限公司、广州建发国际货运代理有限公司、建发（重庆）实业有限公司、建发（海南）有限公司、建发（杭州）实业有限公司、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

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、沈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、厦门迦善居建筑工程有限公司、厦门荟凌居建筑工程有限公司、南通奢梵装修工程有限公司、湖南怡仁物业管理有限公司、湖南怡旭物业管理有限公司、湖北怡悦物业管理有限公司、德阳怡家园物业管理有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司。

③联发集团下属子公司

合肥联昌弘物业服务服务有限公司、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、深圳黎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 6.33：2019-2021 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
其他流动资产	1,380,338.47	781,875.99	580,425.98
流动资产合计	55,068,346.50	34,852,131.54	26,819,749.37
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
非流动资产合计	5,177,566.67	3,863,550.04	2,720,117.06

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总计	60,245,913.17	38,715,681.57	29,539,866.43
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
流动负债合计	35,623,598.27	21,256,749.20	16,623,698.18
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
非流动负债合计	10,930,519.35	8,853,115.86	6,305,724.05
负债合计	46,554,117.63	30,109,865.06	22,929,422.23
所有者权益（或股东权益）：			
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
所有者权益（或股东权益）合计	13,691,795.54	8,605,816.51	6,610,444.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60,245,913.17	38,715,681.57	29,539,866.43

图表 6.34：2019-2021 年公司合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：营业收入	70,784,449.60	43,294,948.75	33,723,867.26
二、营业总成本	69,399,847.24	42,018,332.92	32,649,626.92
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
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,564,224.21	1,209,003.09	1,091,191.24
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
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,580,205.10	1,210,665.69	1,105,497.01
减：所得税费用	483,894.80	392,418.82	309,185.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,096,310.29	818,246.87	796,311.54
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
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 6.35：2019-2021 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
经营活动现金流入小计	96,353,832.34	54,243,043.08	44,190,046.84
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

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
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
经营活动现金流出小计	96,312,938.21	53,271,192.52	43,068,540.30
经营活动产生的现金流量净额	40,894.13	971,850.56	1,121,506.54
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
投资活动现金流入小计	3,515,739.71	3,220,527.42	1,492,720.44
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
投资活动现金流出小计	4,463,391.43	3,461,607.43	2,562,400.45
投资活动产生的现金流量净额	-947,651.72	-241,080.01	-1,069,680.02
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
筹资活动现金流入小计	28,527,249.49	16,076,100.64	11,300,961.26
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
筹资活动现金流出小计	24,200,345.44	14,694,910.71	10,344,167.39
筹资活动产生的现金流量净额	4,326,904.05	1,381,189.93	956,793.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,807.15	17,714.15	14,989.09
五、现金及现金等价物净增加额	3,446,953.60	2,129,674.63	1,023,609.48
加：期初现金及现金等价物余额	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40
六、期末现金及现金等价物余额	8,491,441.11	5,044,487.51	2,914,812.88

(2) 母公司财务数据

图表 6.36：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

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
流动资产合计	2,265,089.98	1,515,316.75	1,380,181.49
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	-	-
非流动资产合计	1,536,948.63	1,023,022.86	863,657.78
资产总计	3,802,038.61	2,538,339.61	2,243,839.27
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	-
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
流动负债合计	1,942,256.61	1,213,067.05	1,206,789.00
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	-	-	-
非流动负债合计	2,028.68	201,347.61	99,867.08
负债合计	1,944,285.29	1,414,414.66	1,306,656.07

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
所有者权益（或股东权益）：			
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
所有者权益（或股东权益）合计	1,857,753.32	1,123,924.95	937,183.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,802,038.61	2,538,339.61	2,243,839.27

图表 6.37：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
一、营业收入	391,674.16	114,953.85	136,070.24
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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,446.91	131,663.03	120,660.63
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
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,690.76	131,703.02	121,849.32
减：所得税费用	5,647.53	2,867.04	4,206.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,043.22	128,835.98	117,642.94
五、其他综合收益的税后净额	-198.70	-617.24	-234.16
六、综合收益总额	121,844.52	128,218.74	117,408.78

图表 6.38：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
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	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

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	17,527,161.28	16,667,316.85	13,118,427.46
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
经营活动现金流出小计	16,909,620.32	16,593,153.83	13,054,184.57
经营活动产生的现金流量净额	617,540.96	74,163.02	64,242.90
二、投资活动产生的现金流量：			
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
投资活动现金流入小计	226,886.79	136,316.24	163,098.95
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
投资活动现金流出小计	632,141.61	168,374.19	77,242.76
投资活动产生的现金流量净额	-405,254.82	-32,057.96	85,856.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
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	-	-	-
筹资活动现金流入小计	4,046,756.44	1,883,929.82	1,277,000.61
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	-	-
筹资活动现金流出小计	3,444,226.32	1,851,831.16	1,593,817.13
筹资活动产生的现金流量净额	602,530.12	32,098.66	-316,816.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,219.24	1,442.85	-1,010.37
五、现金及现金等价物净增加额	817,035.50	75,646.58	-167,727.81
加：期初现金及现金等价物余额	369,544.91	293,898.34	461,626.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,186,580.41	369,544.91	293,898.34

（二）合并报表资产负债结构分析

1、资产结构分析

图表 6.39：2019-2021 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
流动资产合计	55,068,346.50	91.41	34,852,131.54	90.02	26,819,749.37	90.79
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
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
非流动资产合计	5,177,566.67	8.59	3,863,550.04	9.98	2,720,117.06	9.21
资产总计	60,245,913.17	100.00	38,715,681.57	100.00	29,539,866.43	100.00

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 6.40：2021 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

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
银行存款	8,470,044.52	93.83
其他货币资金	556,760.34	6.17
合计	9,026,811.30	100.00
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 6.41：应收账款按种类分类情况

单位：万元、%

类别	2021 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	
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
合计	900,513.10	100	77,868.03	8.65	822,645.07

图表 6.42：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
合计	897,357.69	100.00	74,712.61	487,155.47	100.00	31,209.77	741,113.16	100.00	43,188.18

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 6.43：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
合计		103,142.93		11.45	5,534.11

(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 6.44：其他应收款（不含应收利息及应收股利）按账龄披露

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

账龄	2021 年末余额
5 年以上	31,464.05
小计	5,579,211.49
减：坏账准备	71,881.43
合计	5,507,330.06

单位：万元、%

图表 6.45：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
合计	5,579,211.49	3,107,331.37	2,830,591.84
减：坏账准备	71,881.43	74,451.37	52,210.39
合计	5,507,330.06	3,032,880.00	2,778,381.45

图表 6.46：2021 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
合计	/	1,089,704.92	/	19.53	1,089.70

(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 6.47：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
合计	3,267,832.29	100.00	2,685,073.40	100.00	1,650,119.53	100.00

(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 6.48：2019-2021 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	956,571.82

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
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 明项目	56,024.68	0.00	56,024.68	100,136.57	-	100,136.57	29,182.32	-	29,182.32
材料	1,067.80	0.00	1,067.80	3,954.71	-	3,954.71	4,214.80	-	4,214.80
库存商品	15,943.44	0.00	15,943.44	20,891.02	-	20,891.02	2,379.02	-	2,379.02
毛性生 资产	427.89	0.00	427.89	456.81	-	456.81	466.27	-	466.27
同履约 成本	2,483.03	0.00	2,483.03	701.48	-	701.48	295.48	-	295.48
合计	34,984,296.40	301,748.90	34,682,547.50	22,508,549.44	301,391.83	22,207,157.61	17,466,278.54	140,211.08	17,326,067.46

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 6.49：2019-2021 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
小计	599,192.461	402.38	598,790.08	531,022.31	1,526.70	529,495.61	370,230.17	765.05	369,465.12
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

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
合计	459,837.497	402.38	459,435.12	430,352.56	79.73	430,272.82	293,800.14	36.18	293,763.96

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 6.50：2021 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
1.期初余额	1,171,230.88	-	-	1,171,230.88
2.本期增加金额	34,980.63	274,050.6	814.60	309,845.85
(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
3.本期减少金额	3,263.85	-	-	3,263.85
(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
4.期末余额	60,997.16	2,550.90	-	63,548.06

图表 6.51：2021 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

项目	账面价值	占比	未办妥产权证书原因
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
合计	258,236.27	100.00	尚在办理

（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 6.52：2021 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	942,577.30	638,237.91

（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 6.53：2019-2021 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

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
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
流动负债合计	35,623,598.27	76.52	21,256,749.20	70.60	16,623,698.18	72.50
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
非流动负债合计	10,930,519.35	23.48	8,853,115.86	29.40	6,305,724.05	27.50
负债合计	46,554,117.63	100.00	30,109,865.06	100.00	22,929,422.23	100.00

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6.54：2021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			666,421.49	

（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6.55：2019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
合计	9,544.92	7,226.84

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
合计	8,109,640.21

(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6.56：2019-2021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
合计	4,081,486.80	2,265,850.17	2,069,681.35

图表6.57：2021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6.58：2019-2021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
----	-----------	-----------	-----------

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	-
合计	4,073,330.82	2,265,797.67	2,069,621.58

(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 6.59：2019-2021 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
合计	6,110,293.78	4,350,842.78	3,576,061.36

(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 6.60：2019-2021 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
小计	3,412,513.23	3,528,072.94	2,808,253.80
减：一年内到期的应付债券	608,333.23	699,247.62	678,385.47
合计	2,804,180.01	2,828,825.32	2,129,868.33

(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 6.61：2019-2021 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
所有者权益（或股东权益）合计	13,691,795.54	100.00	8,605,816.51	100.00	6,610,444.20	100.00

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 6.62：2019-2021 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 6.63：2019-2021 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

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
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 6.64：2019-2021 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 6.65：2019-2021 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
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 6.66：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	13,177,209.34	100.00

图表 6.67：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	13,177,209.34	100.00

2、金融机构借款结构情况

图表 6.68：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	899,908.85	100.00	831,649.86	100.00	6,110,293.78	100.00

3、银行融资明细情况

图表 6.69：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+	银行 A

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
						抵押	
	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
	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

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
	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 6.70：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
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
借款人：建发房地产集团有限公司						
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

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 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
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
借款人：联发集团有限公司						
23 联发 02	一般公司债	4.48	2023-3-20	3+3	5.00	未到期
23 联发 01	一般公司债	4.18	2023-3-20	2+2+2	10.00	未到期
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

证券名称	证券类别	票面利率	发行日期	期限	余额	到期情况
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
原始权益人：厦门万鑫联商业保理有限公司						
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

截至本募集说明书摘要签署之日，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147.00亿元，其中定向工具17亿元，公司债（含私募公司债）65.80亿元，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 6.71：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 6.72：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
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

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	
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	房地产业	54.654		同一控制下企业合并

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 6.73：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
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

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	
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公司	张家港众合	张家港	张家港	房地产业		25.00	权益法
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

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	
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
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
上海铈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）	上海铈铷	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

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	
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
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

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	
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
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 6.74：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

关联方名称	简称	与公司关系
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 6.75：2019-2021 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	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
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 6.76：2019-2021 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
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	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
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
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	-	-

关联方	关联交易内容	2021 年发生额	2020 年发生额	2019 年发生额
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 6.77：2019-2021 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 6.78：2019-2021 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 6.79：2021 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 6.80：2021 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

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	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 6.81：2021 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	-	-
上海铨铷	69,090.00	-	-
厦门兆特	67,567.50	18.00	-
南京德建	24,500.00	-	-
长沙楚茂	14,210.00	-	-
长沙芙茂	4,410.00	-	-
厦门益武地	980.00	-	-

2) 拆出

图表 6.82：2021 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

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
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 6.83: 应收关联方款项明细表

单位：元

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
付款项	永丰浆纸	17,433,095.34		38,797,646.00	-	-	
付款项	厦门航空	-	-	174,163.70	-	-	
预付款项	建发医疗健康	15,228,850.56	-	-	-	-	
付款项	华联电子	68,155.29		12,434.40	-	-	
预付款项	辛宜实业	262,126.30	-	-	-	-	
收票据	同顺供应链	-	-	198,175,401.88	9,908,770.09	-	
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	54,530.00
应收账款	建发集团	921,946.94	132,717.12	864,453.21	43,222.67	1,009,809.64	50,490.00
应收账款	建发旅游	51,833.00	2,591.65	742,499.99	37,125.00	2,074,148.81	103,700.00

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
	集团						
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	56,190.00
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	2,760.00
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	1,090.00
应收账款	厦门国际酒业	-	-	14,466.00	723.30	119,238.00	5,960.00
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	91,610.00
应收账款	君龙人寿	-	-	8,982.00	449.10	690.00	30.00
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	160.00
应收账款	建发城服	-	-	3,078.39	153.92	14,386.00	710.00
应收账款	建发优客会	-	-	-	-	352,151.36	17,600.00
应收账款	南昌联碧旅	-	-	-	-	57,453.07	2,870.00
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	220.00
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	1,483,110.00
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	895,820.00
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	467,700.00
其他应收款	南京金宸	243,773,547.60	243,773.55	-	-	-	
其他应收款	莆田兆隽	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	1,860,510.00
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	486,040.00

科目名称	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
他应收款	中交长沙	242,711.00	242.71	246,469,814.01	246,469.81	-	-
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	199,254.29
他应收款	南昌悦佰	180,242,870.71	180,242.87	-	-	-	-
他应收款	泉州兆京	111,923,091.80	111,923.09	-	-	-	-
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
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	335,004.68
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
他应收款	中冶置业	-	-	127,370,000.00	127,370.00	159,370,000.00	159,370.00
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
他应收款	南京联锦悦	112,776,156.25	112,776.16	-	-	-	-
他应收款	九江利阳	98,428,004.65	98,428.00	-	-	-	-
他应收款	杭州凤起	-	-	106,783,110.02	106,783.11	-	-
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	567,809.69
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
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
他应收款	长沙展图	78,259,566.91	78,259.57	-	-	-	-
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
他应收款	温州兆顺	24,447,114.91	24,447.11	-	-	-	-
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
他应收款	杭州星汀	80,716,780.30	80,716.78	-	-	-	-
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
他应收款	南昌联高	13,970,000.00	13,970.00	-	-	-	-
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
他应收款	南京荟宏	9,800,000.00	9,800.00	9,800,000.00	9,800.00	-	-
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
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
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
他应收款	建发城服	275,000.00	275.00	-	-	-	-
他应收款	商舟物流	110,000.00	110.00	-	-	-	-
他应收款	同联科	103,504.66	103.50	-	-	-	-
他应收款	南昌建美	72,741.40	72.74	-	-	-	-
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
他应收款	建发旅游集团	-	-	1,911,745.58	1,911.75	83,773.36	83.77
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
他应收款	宁德嘉行	582,293.25	582.29	-	-	-	-
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
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
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
他应收款	厦门航空	40,010.00	40.01	600,000.00	600.00	560,000.00	560.00
他应收款	现代码头	22,287.06	22.29	-	-	-	-
他应收款	上海兆御	526,359.62	526.36	526,359.60	526.36	526,359.60	526.36

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
他应收款	上海铔铷	306,728.63	306.73	-	-	-	-
他应收款	厦门国际会展	-	-	388,569.00	388.57	388,569.00	388.57
他应收款	苏州屿秀	40,000.00	40.00	40,000.00	40.00	90,000.00	90.00
他应收款	香港建发集团	66,225.60	66.23	33,665.60	33.67	-	-
他应收款	和易通	5,849.95	5.85	16,036.40	16.04	42,000.00	42.00
他应收款	福州兆瑞	945,072,249.79	945,072.25	-	-	-	-
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
他应收款	建发集团	6,248.35	6.25	-	-	-	-
他应收款	辉煌装修	-	-	5,612.00	5.61	508,422.00	508.42
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
他应收款	武夷山嘉恒	-	-	3,500.00	3.50	3,000,000.00	3,000.00
他应收款	宁德嘉行	-	-	-	-	121,076,070.29	121,076.07
他应收款	利盛中泰	-	-	-	-	71,797,253.25	71,797.25
他应收款	现代码头	-	-	-	-	5,250,000.00	5,250.00
他应收款	佰睿健康	-	-	-	-	1,368,742.00	1,368.74
他应收款	闽西南城协	-	-	-	-	16,942.55	16.94
他应收款	建发国旅	-	-	-	-	16,640.00	16.64
他应收款	苏州鑫城发	635,010,098.14	635,010.10	-	-	-	-
他应收款	温州兆发恒	834,643,738.11	834,643.74	-	-	-	-
他应收款	台州兆裕恒	467,830,200.60	467,830.20	-	-	-	-
他应收款	徐州和锦	589,818,674.97	589,818.67	-	-	-	-
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 6.84: 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	-	-

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	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	上海铈铷	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
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

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	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
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 6.85：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

项目地块	项目总价	期末未支付余额	备注
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 6.86: 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
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

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
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
合计	334.82	181.18	

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6.87：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6.88：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
厦门建宇实业及其子公司	人民币	35,000.00	16,088.42		
厦门建发汽车及其子公司	人民币	10,000.00	3,574.00	200,000.00	120,933.80
厦门建发金属及其子公司	人民币	180,000.00	136,195.39		
厦门建发物资及其子公司	人民币	120,000.00	91,098.24		
厦门建发轻工及其子公司	人民币	40,000.00	1,163.99		
厦门建益达及其子公司	人民币	70,000.00	57,197.45		
建发物流集团及其子公司	人民币	370,000.00	135,341.17	200,000.00	79,059.99
厦门建发生活资材及其子公司	人民币	40,000.00	32,981.04		
厦门建发国际酒业集团及其子公司	人民币	25,000.00	12,616.18		
厦门建发高科及其子公司	人民币	60,000.00	14,045.43		
厦门建发化工及其子公司	人民币	40,000.00	35,408.00	10,000.00	0.00
厦门建发能源及其子公司	人民币	160,000.00	142,682.94	30,000.00	0.00
厦门建发矿业资源及其子公司	人民币	35,000.00	23,635.11		
厦门建发原材料贸易及其子公司	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
厦门建发船舶贸易及其子公司	人民币	30,000.00	0.00		
厦门建发铝业及其子公司	人民币	70,000.00	55,674.72		
厦门建发通商及其子公司	人民币	10,000.00	522.35		
厦门星原融资租赁及其子公司	人民币	30,000.00	0.00		
昌富利（厦门）及其子公司	人民币	70,000.00	60,145.86		

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	-	-
建发商事株式会社	美元	10,000.00	0.00	-	-
美元合计	美元	213,000.00	113,154.05	0.00	0.00

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
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

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6.89：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 6.90：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
合计	9,375,344.09	

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 6.91：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 6.92：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
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
合计	1,736,870.12	-29,884.77

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 6.93：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&EXPORTINC.	706.80
C&D（USA）INC.	68.46
建发（新加坡）商事有限公司	13,060.78
合计	44,085.28

（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。

十一、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 6.94：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 ²	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

²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。

评级报告及编号	评级机构 ²	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[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 6.95：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
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

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
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

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	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
合计		31,650,625	15,145,366	16,505,259

（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摘要签署日，没有债务违约记录。

十二、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

被担保的本期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。本期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期债券本金及利息，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。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告（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。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书及摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。