

股票代码：600153
债券代码：185248
债券代码：185678
债券代码：185791
债券代码：185929
债券代码：137601

股票简称：建发股份
债券简称：22 建发 01
债券简称：22 建发 Y1
债券简称：22 建发 Y2
债券简称：22 建发 Y3
债券简称：22 建发 Y4

公告编号：2023—042

厦门建发股份有限公司 关于 2023 年第一季度业绩说明会 暨向原股东配售股份事项投资者说明会 召开情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”、“建发股份”）于 2023 年 5 月 3 日（周三）15：00 召开了“建发股份 2023 年第一季度业绩说明会暨向原股东配售股份事项投资者说明会”，公司与参会人员介绍了本次再融资的背景及方案概况、公司一季度的经营业绩情况、公司发展战略、2023 年业务经营计划及现金分红情况，并就投资者关心的问题进行了互动交流，现将本次会议召开情况公告如下：

一、会议召开情况

（一）会议召开时间：2023 年 5 月 3 日（周三）15：00

（二）会议召开方式：网络会议+电话会议

（三）公司董事会和管理层参会人员

林 茂先生 建发股份董事、总经理

江桂芝女士 建发股份副总经理、董事会秘书

魏 卓女士 建发股份财务总监

林伟国先生 子公司建发房地产集团有限公司总经理

李 鹏先生 子公司联发集团有限公司财务总监

二、会议议程及主要内容

（一）公司副总经理、董事会秘书江桂芝女士介绍本次再融资的背景及方案概况

1、本次再融资的背景和目的

（1）本次再融资的背景

在经济全球化背景下，国家及产业支持政策持续出台，供应链行业重要性凸显、发展前景广阔。同时，大宗供应链运营业务的专业化发展及市场集中度的持续提升有利于头部供应链企业市场份额的进一步增加。作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，公司供应链运营业务发展面临良好机遇，急需再融资夯实权益资本、补充流动资金来发展供应链运营业务。

随着 2022 年末房地产上市公司及涉房上市公司融资政策的放开，资本市场支持涉房上市公司通过再融资发展主营业务。

由于涉房，公司自 2014 年以来近九年未进行股权融资。在此期间，公司的供应链业务规模由 2014 年的 1,021 亿元快速增长至 2022 年的 6,963 亿元。同时，公司高度重视股东回报，2015 年至今累计现金分红 104.6 亿元（含 2022 年已公告未实施的分红金额）。因此，基于前述背景，公司亟需通过股权再融资夯实权益资本、增加流动资金。

（2）本次再融资的目的

随着公司主营业务的持续快速发展，公司资金需求亦逐步提升，但考虑到继续以债权融资方式筹集资金难以满足公司经营需求，且将持续加重公司财务负担，增加财务风险。因此，在中国证监会放开涉房上市公司再融资政策的大背景下，公司通过再融资募集资金并用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，一方面有利于公司把握行业发展机遇，进一步强化供应链运营业务的行业竞争优势，另一方面则有助于公司拓宽融资渠道，优化资本结构，提升抗风险能力，为公司可持续发展提供有力保障。

2、配股融资方式的特点及本次选择配股融资方式的原因

(1) 配股融资方式的特点

公司本次再融资选择的融资品种为配股。配股是指上市公司向配股股权登记日收盘后的全体在册股东按其持股比例、以较市价一定折扣的价格配售一定数量新发行股票的再融资行为，相当于给全体在册股东以较市价一定折扣的价格购买新增股票的权利。与其他融资方式相比较，配股融资方式具有如下特点：①募集资金用途灵活，可全部用于补流或还贷；②可以即时降低资产负债率指标，优化公司资本结构；③发行定价灵活，配股价格在市价基础上可自主确定折扣率（通常 5-7 折）；④认配股票无限售期的要求等。

(2) 公司本次再融资选择配股融资方式的原因

①**从公司供应链运营业务发展诉求来看：**供应链运营服务是基于现代信息技术对供应链中的物流、商流、信息流和资金流进行设计、规划、控制和优化的服务，该服务过程中需要公司投入大量营运资金，且新的业务品种、新的业务模式以及新的区域布局也需要增量营运资金的支持，因此，供应链运营业务属于资本密集型行业。公司供应链运营业务本身并不从事生产制造环节，而是为生产制造环节提供服务，赋能其业务发展。综上，从公司供应链运营业务的发展诉求来看，需要的核心支持要素是流动资金的补充，即需要本次再融资募集资金在使用方面具备足够的灵活性。

②**结合各融资品种特点来看：**询价定增及可转债均对募集资金的使用有较多限制，至多 30%用于补流或还贷，其余部分均要求投向生产建设等具体项目，难以匹配公司供应链业务的核心诉求；锁价定增募集资金虽能全部用于补流或还贷，但对认购方要求较高，仅能面向控股股东或监管机构认可的战略投资者发行。而基于目前建发股份的业务规模和行业地位，战略投资者的匹配性和协同性论证难度较大。

因此，综合考虑公司供应链运营业务的发展诉求及各融资品种特点，配股是现阶段最匹配公司发展需求的融资品种。公司资产周转效率高，2022 年供应链运营业务的总资产周转次数达 6.57，净资产收益率为 19.36%，募集资金到位后

投入到供应链运营，可较快地增厚公司利润。

3、本次配股具体方案及时间规划

(1) 本次配股具体方案

本次配股拟按每 10 股不超过 3.5 股的比例向全体股东配售，募资不超过 85 亿元，全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行贷款。

本次募集资金规模是以供应链运营业务未来三年营运资金缺口为基础，结合公司资金使用计划及发展战略等因素审慎研讨确定的。根据目前监管机构的审核要求并参考相关案例，不排除募集资金规模后续小幅调整的可能性。

根据全面注册制下的《上市公司证券发行注册管理办法》规定（2023 年 2 月 出文），上市公司配股的，拟配售股份数量不超过本次配售前股本总额的百分之五十，即法规层面相关配股比例上限已经由之前的最高 10 配 3 提高到了 10 配 5。公司本次配股预案中“按照每 10 股配售不超过 3.5 股的比例”系在法规上限范围内考虑一定的灵活度确定，具体比例将在该范围内由董事会于回复问询阶段确定。

(2) 本次配股时间规划

本次配股尚需公司股东大会审议通过、交易所审核通过并经中国证监会同意注册后方能实施，批文有效期 12 个月。公司将积极推进相关工作，争取于 2023 年内完成本次配股。

(二) 公司财务总监魏卓女士介绍公司 2023 年一季度业绩情况

2023 年第一季度，公司合并报表的营业收入达到 1,675 亿元，同比增长 11.20%；实现归母净利润 7.96 亿元，同比下降 22.66%；实现每股收益 0.23 元/股。

一季度公司合并报表归母净利润同比减少 2.33 亿元，其中：房地产业务分部同比减少 1.57 亿元，供应链运营业务分部同比减少 0.76 亿元。

一季度房地产业务分部贡献的归母净利润同比减少 1.57 亿元，主要原因包括：1、公司房地产开发业务在竣工和结算方面存在较为明显的季节性波动，2023

年一季度竣工交付的地产项目数量较少，结算的收入和利润均同比下降；2、子公司联发集团上年同期处置部分股票，取得收益约 0.79 亿元，本期无此事项。

一季度供应链运营业务分部贡献的归母净利润同比减少 0.76 亿元，主要原因系上年同期收购建发新胜浆纸有限公司（股票代码：0731.HK，原名：森信纸业集团）控制权产生并购收益，贡献归母净利润约 1.15 亿元，本期无此事项。

在供应链运营业务方面，公司合理运用期货套保工具对冲大宗商品价格风险，报告期内公司持有的期货合约公允价值变动损益及处置损益大幅增加，本期金额约为 3.59 亿元，上年同期金额约为-4.07 亿元。该损益虽作为非经常性损益列示，但与公司经营损益密切相关。对应的现货库存，公司已按会计政策计提存货跌价准备，作为经常性损益列报。所以，公司一季报“扣除非经常性损益的归母净利润”同比大幅下降，实际上期货套保工具损益导致的非经常性损益需要和经常性损益结合起来看。

在地产业务方面，公司加强市场研究，合理铺排推货，多项目积极营销，一季度实现全口径的合同销售金额约 593.10 亿元，同比增长 61.82%；公司房地产开发业务的销售规模已经进入全国前十名，未来发展趋势向好。

（三）公司董事、总经理林茂先生介绍公司发展战略、2023 年业务经营计划及现金分红情况

1、公司的主营业务和发展战略

建发股份主营业务包含供应链运营业务和房地产业务两大主业，供应链运营业务规模稳居国内前三，房地产业务销售规模已经进入全国前十。对于房地产业务，大家比较容易理解，国内地产行业经过这一轮调整周期，行业格局已经分化，建发的房地产业务发展趋势向好，公司将抓住机会稳中求进，市场各方对此也都比较有信心。今天想重点向大家介绍一下公司的供应链运营业务。供应链运营业务并不是简单的贸易业务，建发股份的供应链运营业务系为实体产业提供商务、物流、信息等各类服务，能够有效推动上下游实体企业实现降本增效，在保障产业链供应链稳定中发挥了重要作用，得到了上下游客户的广泛认可。

（1）供应链运营服务对于国民经济的重要性

供应链运营服务是建设现代流通体系、畅通国民经济循环的重要一环，有助于保障产业链供应链稳定，助力落实中央“六稳”“六保”工作部署。近年来，党中央和国务院高度重视供应链现代化建设。党的二十大将提升产业链供应链韧性和安全水平作为高质量发展的重要内容，国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，将全面提升供应链现代化发展水平上升为国家战略，是落实新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。

(2) 公司供应链运营业务的行业地位

公司供应链运营业务的经营品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及农产品、能源化工产品、金属材料、矿产品、浆纸产品等多个品类。2022年，公司农产品经营货量超3,000万吨，其中玉米、高粱、大麦等多个产品进口量连续多年稳居全国前三位，有力保障我国粮食安全；钢材经营货量近5,300万吨，在全国钢铁供应链流通类企业中位列前两名；纸张、纸浆经营货量达1,300万吨，纸浆进口量和纸张销量在流通领域位列全国第一。在大宗商品供应链运营领域，公司营收规模在A股同行业公司中连续多年位于领先阵营。

(3) 供应链运营业务的市场空间和行业发展趋势

供应链运营服务广泛存在于原材料、生产制造至最终消费者之间的流转行为中，行业发展空间超过几十万亿元，但国内的行业集中度还比较低，前五名的市占率合计还不到5%。头部供应链企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面形成优势，持续为客户提供稳定且高效的服务，并进一步巩固头部供应链企业的行业地位。供应链运营行业集中度的提升，又将反过来推动行业的变革，业务逐渐向资金实力雄厚、优先完善一体化、多品类布局、综合服务能力强的大企业聚集。从中长期来看，龙头企业的经营规模和市场占有率将极具成长性。

(4) 供应链运营业务的财务特征

建发股份的供应链运营业务以高周转模式获得高回报，虽然净利率不到百分之一，但是净资产收益率长期高于15%。2022年全年，该业务板块总资产周转6.57次，业务分部的净资产收益率达到19.36%，领先于国内同行业公司。公司

本次实施配股，募集资金将主要用于补充流动性资金，不涉及募投项目建设期，若募集资金到位，可立即投入到供应链运营业务，并较快地增厚公司利润。

2、公司 2023 年的经营计划

根据建发股份 2021 至 2025 的五年发展战略规划，公司致力于成为国际领先的供应链运营商和中国优秀的房地产运营商。2023 年，公司将围绕“聚焦主业，提质增效，防范风险，开拓创新”的总体方针，夯实基础、加强管理，坚持创新发展理念，努力实现规模和效益稳步增长。

在供应链运营方面，公司将继续深化“专业化”战略，做大做强核心优势品种，巩固市场地位；加快国际化布局，加大国际化业务人才的引进和培养，形成国际国内两个循环的相互促进；强化科技、金融双赋能，以数字化手段驱动风控流程、管理流程的高效运行，持续提升运营效率，同时运用各种金融工具加强对业务的风险管控，为公司核心业务服务；强化投资、物流双支持，加快布局关键物流基础设施，通过自建、收购、长期租赁、战略合作等方式获取物流资源；从供应链走向产业链，做好风险管理与防范，持续提升供应链服务价值，创造差异化竞争优势。

在房地产业务方面，公司将持续打造产品和服务优势，提升产品的研发创新能力和标准化能力。同时，坚持高流动性的资产结构布局，围绕获取“流动性高+利润优+地段好”项目的投资策略，深耕经济增长好、人口净流入的一二线城市及强三线城市。公司将持续加强销售及现金流管理，发挥产品及服务优势，把握投资窗口期，在坚持投资定力和回报要求的基础上，采取公开市场拿地与收并购多渠道并举，提升土储质量，提高销售安全系数，力争实现有质量的规模增长。

3、公司的现金分红情况

公司一直都很重视股东回报。从 1998 年上市至今，公司累计现金分红金额达到 149 亿元，累计股权融资金额仅 62 亿元。2022 年度，建发股份拟现金分红 24 亿元，分红总额位列全部 A 股第 112 位，居 A 股前 2.17%。过去 3 年，公司每年的分红比例约占合并报表归母净利润的 30%，未来也将努力维持稳定的分红水平，为股东提供良好的回报。

（四）互动交流环节

问题 1：本次配股对公司主要财务指标、经营状况的影响？

回答：

（1）对财务状况的影响

假设本次实际募集 85 亿元，在不考虑其他因素的情况下，按 2023 年 3 月 31 日的财务数据进行模拟测算，预计发行完成后，公司总资产会提升 1.1%，归属于上市公司股东的净资产（扣除永续债前）会提升 14.77%，归属于上市公司股东的净资产（扣除永续债后）会提升 18.29%，资产负债率（合并口径）会降低 0.86 个百分点。

（2）对经营状况的影响

公司本次配股募集资金系全部用于供应链运营业务补流及还贷，不涉及募投项目建设期，而且公司资产周转效率高，近 5 年供应链运营业务的总资产周转次数基本在 6 次以上，因此募集资金到位后可以马上投入到供应链运营业务，可较快地增厚公司利润，对公司每股收益和加权平均净资产的摊薄影响极小。

举例说明：①假设 2023 年 11 月末完成本次配股发行、公司募满 85 亿元、按 2022 年供应链运营业务 19.36%的净资产收益率简单模拟测算，由于每股收益=归属于普通股股东的当期净利润/当期发行在外普通股的加权平均数，加权平均净资产收益率=归属于普通股股东的当期净利润/当期加权平均净资产，2023 年 11 月末配股新增股数及新增净资产对全年的影响经加权后都较小，因此对 2023 年每股收益和净资产收益率的影响亦较小，而由于公司资金周转快速，2023 年 11 月末投入运营的募集资金很快即可贡献净利润，投后 12 个月内累计可增厚公司利润约 16.5 亿元（在其他条件假设不变的情况下简单测算理论值），进而提高公司未来的每股收益和净资产收益率；②假设 2023 年 12 月末完成本次配股发行，则对 2023 年公司的净利润、每股收益和净资产收益率均无影响。

问题 2：本次募集资金拟全部用于供应链运营业务而非房地产业务的原因？

回答：首先，公司的供应链运营业务近年来持续增长，且面临良好的市场发展机遇，而供应链运营业务系资本密集型行业，净资产和运营资金规模是影响该

业务发展速度的核心要素之一，公司急需再融资夯实权益资本、补充流动资金来发展供应链运营业务。

其次，根据 2022 年 11 月 28 日中国证监会《新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》的相关内容，新政策允许涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业，不得投向房地产业务。建发股份在证监会行业分类及国民经济行业分类里的所属行业为“F51 批发业”，属于涉房上市公司，因此本次配股募集资金将用于公司的供应链运营业务，而非房地产业务。同时，子公司建发房产下属的建发国际系港交所上市公司，具备相应的融资功能，且建发房产、联发集团还有多种债权融资渠道，后续公司也会采用多种融资方式保障地产业务的高质量稳步发展。

再次，在公司内部，供应链运营业务板块和房地产业务板块高度独立，具备本次募集资金仅用于公司供应链运营业务的可行性。

问题 3：本次募集资金规模、配股比例及配股价格什么时候会确定？

回答：公司在本次配股预案中已对募集资金规模上限、配股比例上限进行了披露，即本次募集资金不超过人民币 85 亿元（具体规模视发行时市场情况而定）；本次配股拟以配股股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每 10 股不超过 3.5 股的比例向全体 A 股股东配售。

后续在监管机构问询回复阶段，公司本次配股的具体配股比例将进一步明确，亦可能会根据监管要求调整募集资金规模，请投资者届时关注相关公告。

在取得注册批文后，公司会择机启动本次配股的发行工作。本次配股价格将在发行阶段根据刊登发行公告前市场交易的情况，采用市价折扣法确定配股价格，最终配股价格由董事会或其授权人士根据股东大会的授权，在发行前根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

问题 4：本次配股募集资金规模不超过 85 亿元，请问是如何确定的？

回答：公司供应链运营业务规模增长快速，至今已经成为国内领先、全球布局的供应链运营服务商，2022 年度业务规模达 6,963 亿元。但由于涉房，公司已近九年未进行股权融资，业务发展所需资金主要依靠债务融资和自身经营积累，亟需进一步夯实权益资本金、增加流动资金，以巩固公司的行业竞争地位、提升

公司综合实力。本次募集资金规模是以公司及供应链运营业务未来三年营运资金缺口为基础，结合公司资金使用计划及发展战略等因素审慎研讨确定的。

问题 5：本次配股，公司控股股东是否全额认购？

回答：公司控股股东厦门建发集团有限公司将在相关股东大会召开前公开承诺以现金全额认购其可配股份。

问题 6：公司房地产业务 2023 年销售预期如何？

回答：从目前的情况来看，今年房地产行业整体政策环境相对友好，经济修复的大趋势确定性较强，消费信心有所好转，但消费能力的修复有待进一步验证。2023 年第一季度，子公司建发房产和联发集团合计实现全口径销售金额 593.10 亿元，同比增长 61.82%，根据克而瑞数据显示，2023 年 1-3 月建发股份全口径合同销售金额位列前十名。

问题 7：公司在 2023 年的拿地策略是怎么样的，在核心一二线城市拿地的竞争难度是否有所增加？

回答：公司目前聚焦于核心一二线城市以及符合改善性需求的三四线城市，特别是一些位于福建省乃至长三角地区的、公司较为熟悉的区域。

目前一二线城市很多热门地块需要通过摇号获得，有一定不确定性，但公司在一些三四线城市的核心位置也获取了优质的地块。公司 2023 年的拿地目标预计较上年会有所增长。

问题 8：本次配股对公司供应链业务的净资产收益率（ROE）水平是否会产生影响？

回答：本次配股实施后，短期内公司即期回报存在被摊薄的风险。但由于本次配股募集资金在扣除发行费用后拟全部用于公司供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款，不涉及募投项目建设期，且公司供应链运营业务系高周转模式运营，因此募集资金到位后可以马上投入到供应链运营业务，可较快地增厚公司利润。

近年来公司供应链业务一直高度重视和强调提质增效，坚持选择更为优质的业务作为核心业务优先发展，净资产收益率也长期高于 15%。本次配股实施将有效夯实公司权益资本金、增加供应链运营业务的营运资金。同时，公司也将继续

坚持提质增效，进一步增强供应链业务的盈利水平。

问题 9：公司未来供应链运营业务的经营品类发展规划如何？

回答：目前，公司农产品、纸张、纸浆、钢材等多个品类的经营货量均居于国内行业领先地位。在本次募集资金到位后，公司将优先支持具备一定行业竞争优势的经营品类继续做大做强。

问题 10：在一带一路倡议背景下，公司国内国际业务发展规划如何？

回答：公司积极响应国家一带一路倡议、持续完善全球化供应链服务体系、拓展国际产业链资源，在融入国内国际双循环新发展格局的过程中，公司已逐步实现了“团队走出去”和“服务走出去”。2022 年，公司实现进出口和国际业务总额超 404 亿美元，同比增速约 9%，占供应链运营业务的比重达 40.42%。未来，随着各国出入境政策的不断优化，公司将加大力度拓展国际业务，进一步巩固公司经营发展优势、带动国际化业务规模和效益稳步增长。

问题 11：年报数据中公司资产减值计提金额较高，这是行业的普遍现象吗？

回答：供应链业务方面，公司使用期货套期保值来对冲大宗商品的价格波动风险，虽然在经常性损益中计提了存货跌价准备，但是对应的套期保值期货合约公允价值中也体现了较大的变动损益和处置损益，需要将两者结合在一起看才能反映业务实质，大宗商品价格波动对净利润的实际影响较小。

房地产业务方面，公司存量项目的质量仍较为优质，2022 年计提的资产减值系秉承审慎性原则按照会计准则要求进行的处理，与同行业可比公司不存在重大差异。

问题 12：公司收购美凯龙事项的最新进展？

回答：截至目前，公司收购红星美凯龙事项有序推进中，交易各方正在积极推动，中介机构相关工作也尚在进行。该交易事项相关条款尚待公司内部审议程序通过、国资主管部门批复、且不存在对本次股份转让提出导致交易障碍的异议的条件成就时生效。

问题 13: 根据公司 2022 年度利润分配预案, 公司今年分红率提高到 38.27%, 是否可持续?

回答: 公司自 2018 年起分红率(每年以现金方式分配的利润/当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配净利润)都在 30% 以上, 未来仍会持续重视股东的分红回报。公司 4 月 28 日的董事会上也审议了最新的三年股东回报规划, 其中, 已经将未来三年的分红规划进行了明确, 由原来的“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 10%, 最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均母公司可供分配利润的 30%”修改为“公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下, 每一年度以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配净利润的 30%”。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会

2023 年 5 月 4 日