
厦门建发集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

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

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司面临的风险因素与上一报告期和各期债券募集说明书所提示的风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	26
七、 环境信息披露义务情况.....	28
第二节 债券事项.....	28
一、 公司信用类债券情况.....	28
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	29
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	33
四、 公司债券募集资金使用情况.....	35
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	38
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	46
七、 中介机构情况.....	46
第三节 报告期内重要事项.....	51
一、 财务报告审计情况.....	51
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	51
三、 合并报表范围调整.....	52
四、 资产情况.....	52
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	55
六、 负债情况.....	56
七、 利润及其他损益来源情况.....	58
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	59
九、 对外担保情况.....	60
十、 重大诉讼情况.....	60
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	61
十二、 向普通投资者披露的信息.....	61
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	61
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	61
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	61
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	61
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	61
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	63
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	63
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	63
八、 科技创新债或者双创债.....	63
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	63
十、 纾困公司债券.....	63
十一、 中小微企业支持债券.....	63
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	63
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	63
第六节 备查文件目录.....	64
附件一： 发行人财务报表.....	66

释义

发行人、公司、本公司、本集团、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司
建发旅游、旅游集团	指	厦门建发旅游集团股份有限公司
建发会展、会展控股	指	厦门建发会展控股有限公司
建发城服	指	厦门建发城服发展股份有限公司
建发医疗健康	指	厦门建发医疗健康投资有限公司
建发致新	指	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司
建发弘爱	指	厦门建发弘爱医疗集团有限公司
建发新兴产投	指	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司
建发房地产、建发地产	指	建发房地产集团有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
美凯龙、红星美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
实际控制人、控股股东、厦门市国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
年度报告、本报告、本年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《厦门建发集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
公司董事会	指	厦门建发集团有限公司董事会
审计机构、会计师事务所、中审众环会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

本年度报告中，部分合计与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	厦门建发集团有限公司
中文简称	建发集团
外文名称（如有）	Xiamen C&D Corporation Limited
外文缩写（如有）	C&D Corporation
法定代表人	黄文洲
注册资本（万元）	900,000.00
实缴资本（万元）	900,000.00
注册地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
办公地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
办公地址的邮政编码	361001
公司网址（如有）	http://www.chinacdc.com
电子信箱	info@chinacdc.com

二、信息披露事务负责人

姓名	黄文洲
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
电话	0592-2263333
传真	0592-2033406
电子信箱	chenmq@chinacdc.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

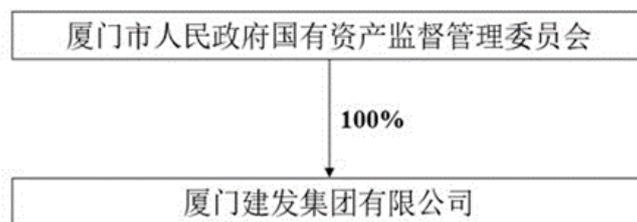
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例 100%，所持股权无受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例 100%，所持股权无受限情况。

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



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	杨清榕	董事	就任	2023年6月	2023年8月
董事	陈金铭	董事	就任	2023年6月	2023年8月
高级管理人员	邹少荣	副总经理	就任	2023年7月	不适用
高级管理人员	赵呈闽	副总经理	就任	2023年7月	不适用
董事	陈金铭	董事	离任	2023年11月	2023年12月
董事	王沁	董事	离任	2023年11月	2023年12月
董事	赵呈闽	董事	离任	2023年11月	2023年12月
监事	周诚	监事	离任	2023年8月	不适用
监事	邓兴智	监事	离任	2023年8月	不适用
监事	郑秀梅	监事	离任	2023年8月	不适用
监事	陈嘉宾	监事	离任	2023年8月	不适用

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：7人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数46.67%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：黄文洲

发行人的董事长或执行董事：黄文洲

发行人的其他董事：郑永达、苏江萍、陈飞铭、杨清榕、阮悦欣、李常青、郭天赐、林毅强

发行人的监事：无

发行人的总经理：郑永达

发行人的财务负责人：李默澜

发行人的其他非董事高级管理人员：叶衍榴、王文怀、赵呈闽、邹少荣

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、家居商场运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域。

公司的供应链运营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、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，与 170 多个国家和地区建立了业务关系。公司拥有健全的业务网络和丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业人才队伍，通过对商品、市场、物流、金融和信息资源的有效整合，为客户定制个性化的供应链服务产品。

公司房地产业务的主要运营主体为由建发股份控股的建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司。公司的城市建设与运营业务涵盖房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务等业务，强化“产城人”融合，服务城市发展战略，业务布局全国超过 60 个城市。

公司的家居商场运营业务由美凯龙运营。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，其商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备领先优势。同时，美凯龙强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

公司的旅游会展以高品质专业服务，打造高端商旅体验与展会商机平台，强化品牌、管理服务输出，赋能美好生活，发挥产业带动效应。运营企业建发旅游集团旗下拥有“悦华”高端酒店和“颐豪”精品商务酒店两大自有品牌；厦门会展集团致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。

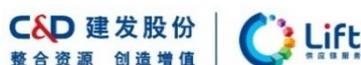
公司的医疗健康致力于为医疗机构提供医用物资一体化供应链服务，成为百姓医疗健康全生命周期服务提供商。运营企业建发医疗公司旗下现拥有“致新”医疗流通品牌和“弘爱”医疗服务品牌。

公司新兴产业投资的运营企业建发新兴投资公司致力于成为中国优秀的新兴产业权益资产管理机构，重点聚焦医疗健康、先进制造、创新消费等新经济领域，帮助更多新兴企业实现更好的发展。

（1）供应链运营

公司供应链运营业务的主要运营主体为子公司建发股份及其控股子公司。作为中国领

先、全球布局的供应链运营服务商，建发股份针对产业链上下游客户核心诉求，搭建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、供应链金融、信息咨询等服务于一体的“LITF”供应链服务体系，为客户提供以“物流（Logistics）”“信息（Information）”“金融（Finance）”“商务（Trading）”四大要素为基础的定制化的供应链运营服务。公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、金融、科技、物流等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现降本、增效。在大宗商品供应链运营行业中，建发股份凭借专业、优质的供应链服务体系，营收规模在 A 股公司中连续多年位于领先阵营，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。



	钢铁集团	<ul style="list-style-type: none"> 工业用钢，建筑用钢，钢坯，钢铁再生资源 铁矿，焦煤、焦炭等冶金炉料
	浆纸集团	<ul style="list-style-type: none"> 林产品、纸浆、纸张、生活用纸、纸制品
	汽车集团	<ul style="list-style-type: none"> 乘用车销售和售后服务 精品、保险、资产交易、金融等衍生服务 整车（含商用车）和零配件、新能源汽车产业和材料的供应链服务
	农产品集团	<ul style="list-style-type: none"> 油脂油料、饲料原料、食品原料、预制菜、农用物资
	消费品集团	<ul style="list-style-type: none"> 轻 纺：服装、鞋履及配件、箱包、纺织原料 食品 饮料：乳制品、生鲜食品、酒 生活 用品：化妆品、个人护理产品 机 电 产 品：成套设备、家电、消费电子产品、汽车配件、五金工具 定制化员工关爱解决方案、美居文创解决方案
	矿产集团	<ul style="list-style-type: none"> 有色金属矿产、黑色金属矿产、新能源矿产、非金属矿产
	能化集团	<ul style="list-style-type: none"> 新 能 源：光伏、锂电池、氢能、风能 传 统 能 源：石油及成品油、煤炭、天然气、液化气 化 工 原 辅 料：聚烯烃、芳烃、液体散化、化纤聚酯、农化产品、橡胶、PVC烧碱、纯碱
	新兴事业部	<ul style="list-style-type: none"> 融资租赁、融资担保、船舶贸易



主要业务支撑体系有：

①可定制、强复制性的“LIFT”供应链综合服务体系

建发股份为客户提供“LIFT”供应链服务，以“物流”“信息”“金融”“商务”四类服务要素为基础为客户整合运营过程中所需的资源，规划供应链运营解决方案，并提供运营服务。建发股份始终坚持以客户需求为导向，持续推动供应链服务创新。凭借多年来专

业化经营累积的丰富行业经验，促进资源稳定高效的流通，降低业务运营风险，提升运营效率，优化供应链运营模式。公司从供应链出发，走进客户价值链，帮助客户实现运营模式再造，依靠服务创造价值。

A. 供应链综合服务：以纸浆、纸张产业链为例：

纸浆供应链服务：匹配纸浆生产商销售端和造纸厂采购端的需求。公司与境外多个国家的优质纸浆供应商深度合作，实现从上游纸浆资源端到中游国内造纸厂的集约化采购和分销，既服务于纸浆厂的销售需求，又服务于造纸厂对原材料的采购需求，同时辅以物流服务、库存管理、信息服务等供应链综合服务协助供应商和客户解决各类行业痛点。

纸张供应链服务：匹配造纸厂销售端和整合印刷厂、包装厂等下游客户采购端的需求。公司依托在国内数十个城市的分销网点，整合分散的下游客户需求形成规模，以此向国内造纸厂集中采购各类成品纸，再分销至印刷厂、包装厂等下游客户，为其降低采购成本和其他交易成本、提升其运营效率，并提供定制化信用交易方案等供应链综合服务。

公司通过对纸浆、纸张产业链的上下游客户提供定制化、专业化的供应链服务，推动全产业链实现降本增效、价值提升。



公司在浆纸、农产品、钢铁等行业中深耕多年，并已在规模、专业等方面形成优势。基于成熟的“LIFT”供应链服务体系，公司可以将供应链运营服务以及价值链解决方案在其他行业持续复制，满足更多行业客户的需求。同时，公司致力于服务现代化产业体系建设，构建更加安全、韧性的供应链体系，通过供应链服务积极支持高科技、高效能、高质量的新质生产力企业业务发展。目前，公司已成功将服务领域拓展至消费品领域和新能源产业链，取得良好成效。

②多品类、全球化布局的国内国际双循环体系

跟随中国产业链的全球化延伸，公司的国际化布局走在行业前列。通过合作优质龙头企业，公司不断加快全球的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。



通过实施全球化、多品类的发展战略，能够满足制造业企业多元化的商品采销需求，有利于增强客户黏性；同时公司不断提升业务规模，并通过规模效应助力客户降本增效、分享增值收益，从而实现规模和效益的良性循环。另一方面，全球化、多品类的业务布局，能够提升业务发展的抗风险能力和增长速度，有利于平滑周期性，避免单一市场、单一产业链、单一品种占比过高带来的系统性风险。

未来，公司将继续发挥全球化供应链运营平台优势，根据不同行业的特性进行差异化产业链布局、提供差异化供应链服务，整体实现各业务板块行业地位提升。

③数字化、多应用场景的供应链服务体系

在大数据时代，公司意识到数据本身已成为一种生产要素，把握时代趋势、实现更高效的业务场景和生态体系被公司列入战略层面进行思考与探索。公司持续加快数字化布局，深入打造具有建发特色的数字化、多应用场景的供应链服务体系，通过科技赋能有效提高供应链运营管理效率，实现供应链资源的精准配置，助力现代化企业加快发展新质生产力。

在业务流程线上化方面，公司已推出“E 建签”电子签约平台、“E 建巡”远程巡库盘点管理平台、“点价 APP”线上期货点价交易平台等，推进业务实现高效在线化、数字化、可视化。

在数据线上化方面，公司已基本实现内部业务数据的对接，并持续接入上下游客商、

物流、仓储、资金、信用等多方数据，努力构建产业联动的一体化大数据生态。目前，公司已基本实现期货、银行、工商、海关数据与企业的联通，并逐步推进供应链交易、客商数据线上化、一体化。

通过业务流程和数据线上化，公司的供应链服务体系能够针对不同行业的特点和需求，有效接入行业资讯、商品指数、企业征信等数据，根据不同品种的业务模式进行流程设计。公司已在浆纸行业推出“纸源网”和“浆易通”浆纸产业互联网平台，在钢铁行业推出“建发云钢（E钢联）”钢铁产业链数字化协同平台，在农产品行业推出“农E点”客户服务平台，在消费品行业推出食品供应链线上服务平台“E建单”，在汽车行业推出私域客户数字化运营解决方案“域建”平台和“二手车流通全链路数字化交易平台”，为不同行业客户提供更高效的综合服务。

依托初步成型的数字生态圈，公司能够充分利用各环节数据进行数据开发和分析，为公司经营决策提供有力支持。目前，公司自行研发的“智汇罗盘”供应链大数据分析平台，已形成涵盖经营情况分析、客户风险评价、商品价格趋势分析、履约异常分析等上百个分析模型，为业务经营提供事前评估、事中监管和事后分析的大数据支撑，助力公司运营提质增效。

④专业化、分级化、流程化的风险管控体系

在多品类布局的基础上，建发股份推行专业化经营战略，成立“七大集团+新兴事业部”从事细分品类的经营，各经营单位通过“公司化”运作进行独立核算。通过推动各子公司专业化发展，公司针对不同的行业搭建相应的业务管理架构，深入市场、深入行业中心，做到“入行入圈”。

风险管控能力是公司多年来保持供应链运营业务健康发展的核心竞争力，而专业化运营战略是公司的风险控制体系的核心基础。公司根据数十年的行业经验，将风险管控列为经营管理的第一工作并提升至战略层面，形成了“专业化、分级化、流程化”的风险管控体系。



（2）房地产业务

公司房地产业务的主要运营主体为由建发股份控股的建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司。公司房地产业务涵盖房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务等业务。

房地产开发：公司坚持区域深耕战略，主要布局了福建省以及上海、北京、杭州、苏州、南京、成都等高能级城市。公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，旗下拥有建发房产和联发集团两大开发品牌。子公司建发房产已连续 12 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2023 年位列第 11 位；子公司联发集团连续 17 年荣膺“中国房地产百强企业”，2023 年位列“2023 中国房地产百强企业”第 28 位。

城市更新改造：建发房产和联发集团积累了丰富的城中村改造、旧城改造经验，并将业务拓展至基础设施建设、公共配套建设等领域。

物业管理：由公司旗下“建发物业”和“联发物业”运营，不仅能够提供中高端住宅的高品质物业服务，还涉及商业、医院、写字楼、产业园区、工业园区、学校等公共建筑的物业管理，并以专业的服务覆盖了物业项目全生命周期服务。

商业管理：建发房产和联发集团在厦门、上海、成都、南宁等多个城市管理 71 个商业项目，包括商业、写字楼、主题街区等，管理面积超 240 万平方米。

代建运营：建发房产和联发集团业务涵盖了投资、建设、销售、运营、物业管理等全流程专业服务，代建项目业务涵盖了住宅以及会议中心、酒店、产业园区、医院、写字楼等类型公共建筑。

工程与设计服务：公司旗下控股子公司建发合诚（603909.SH）是综合性工程咨询集团、

国家高新技术企业，主要从事设计与工程管理、检测服务、运维服务、建筑施工等业务。



（3）家居商场运营

公司旗下家居商场运营业务由美凯龙运营。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。美凯龙在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，稳固其市场领导地位，通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。同时，美凯龙还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

作为全国性家居装饰及家具商场运营商，美凯龙商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备领先优势。

截至 2023 年末，美凯龙经营了 87 家自营商场，275 家委管商场，8 家战略合作商场，46 个特许经营家居建材项目，共包括 448 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 215 个城市，商场总经营面积 21,724,717 平方米。

（4）旅游饮食服务

公司旅游饮食服务业务的主要运营主体为厦门建发旅游集团股份有限公司。公司的旅游饮食服务主要包括酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理。截至 2023 年末，公司旅游集团下属有 24 家酒店（其中 16 家为高星级酒店）和 5 家酒店旅游投资管理公司。

（5）会展业务

公司会展业务的主要运营主体为厦门建发会展控股有限公司。公司会展业务致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。现经营管

理的场馆有厦门国际会展中心、厦门国际会议中心、厦门海峡大剧院等场馆。近年来，会展公司成功服务保障金砖国家领导人厦门会晤、中国国际投资贸易洽谈会、中国金鸡百花电影节等各类展会活动。自办展“中国厦门国际石材展览会”和“中国厦门国际佛事用品展览会”规模连续多年稳居全球第一。

（6）城服业务

公司城服业务的主要运营主体为厦门建发城服发展股份有限公司。城服业务板块以城市公共服务、城市建设服务为主营业务，持续布局城市服务领域上下游产业。旗下厦门湖里建发城建集团、厦门翔安建发城建集团由厦门市湖里区政府、翔安区政府与建发集团分别合资成立，以国企化管养优势持续打造“城市管家”品牌。公司另有城服工程公司、山海步道景区公司、城禹环境公司、城服科技公司等城市服务专业型公司，致力成为百姓满意、政府信赖、专业高效的城市综合运营服务商。

（7）医疗业务

公司医疗业务的业务模式主要包括医疗器械供应链和医疗健康服务，运营主体主要为厦门建发医疗健康投资有限公司，子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司（下称“建发致新”）主要负责医疗器械供应链、厦门建发弘爱医疗集团有限公司（下称“建发弘爱”）主要负责医疗服务机构的运营即医疗健康服务。目前，发行人医疗业务的业务领域主要涉及医疗供应链、医疗服务、养老服务、健康管理、大型设备融资租赁、药械采购等；未来，公司将以医疗供应链和医疗服务为核心，关注人的全生命周期及医疗机构的全方位需求，依托建发集团的品牌声誉、综合实力、经营管理理念和优秀的企业文化，在中国深化医改、促进社会资本办医的政策指引下，努力构建医疗产业新生态，实现建发集团的大健康产业战略目标。

公司医疗业务主要收入来自医疗器械供应链部分，医疗器械供应链具体分为直销、分销和服务等三种运营模式。

A. 直销业务

在直销业务模式中，公司直接供货至终端医疗机构，器械产品的流通方式主要为上游经销商-公司-终端医疗机构，针对部分涉及集采、“两票制”的产品，主要流通方式为上游生产厂商-公司-终端医疗机构。公司为全国 31 个省、直辖市、自治区的 2,800 余家医院开展业务合作，其中三级医院超过 1,500 家。在直销业务开展过程中，公司为上下游提供仓储、物流配送、医院库存管理、结算管理、回款管理等多种配套服务。

B. 分销业务

在分销业务中，公司将器械产品销售至厂商的二级经销商，其流通方式为上游生产厂商或上游生产厂商指定的总代理商-公司-厂商的二级经销商。公司作为链接上游生产厂商和厂商二级经销商的枢纽，为上下游提供仓储、物流及渠道管理服务，持续为产业链上下游服务、赋能。截至报告期期末，公司已取得国内外超过 100 家知名医疗器械生产厂商的

授权。

C. 医用耗材集约化运营（SPD）业务

医用耗材集约化运营服务（SPD）业务指一种供应链管理新模式，公司为供应链上下游提供管理服务，作为服务提供商，公司为医院在供应商管理环节、院内一级仓管理、院内二级仓管理环节提供服务。公司依托丰富的信息化经验，基于对行业的深刻认识及终端医疗机构“控费增效”的实际需求，自主研发了智信链智慧医用耗材管理软件，为终端医疗机构提供医用耗材集约化管理服务，帮助终端医院解决院内耗材管理困难、管理效率低下等问题。

（8）新兴产业投资

公司新兴产业投资业务的主要运营主体为厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司，投资专注于新经济，从事初创期后的非上市公司股权投资，重点聚焦医疗健康、先进制造、TMT 消费三大板块，同时服务建发集团的战略转型，成为集团开拓新兴业务的主要窗口之一。

公司新兴产业投资业务主要运营模式为直接股权投资、私募股权基金投资和私募股权基金管理。

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

（1）供应链运营行业

供应链是以客户需求为导向，以提高质量和效率为目标，以整合资源为手段，实现产品设计、采购、生产、销售、服务等全过程高效协同的组织形态。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，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、结算等进行一体化整合的服务。在国内供应链行业生态中，以公司为代表的供应链运营服务商的市场机遇源于其能较好地整合采购、销售、物流、资金等业务环节，有效匹配上下游企业供需诉求，实现系统性地降本增效。

因此，供应链运营行业可有效降低上下游企业的资源配置成本并提高产业链运行效率，在经济全球化及国内国际双循环发展格局下，其重要性日益受到国家重视，随着我国宏观经济发展、制造业实力增长以及贸易规模提升，行业发展空间有望被进一步打开。

①国内国际双循环战略背景下，我国供应链行业将迎来中国企业“走出去”带来的市场机遇

随着全球产业链上下游协作程度的加深，一个产品可由不同国家、不同地区的成百上千家生产企业联合完成，交易的频次和周期也更加复杂，各行业企业需要一批具有专业化、

海外服务能力的供应链运营服务企业，为其提供涵盖系统集成、运输、仓储、清关、尾程派送在内的全流程、端到端、自主可控的跨境供应链解决方案，以满足其全球化的供应链运营需求，增强其在国际产业链中的竞争力。

随着我国建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局。在此背景下，中国企业纷纷“走出去”，加大对海外市场的开拓力度，自 2015 年“一带一路”倡议以来，我国对沿线国家贸易和投资持续增长，2023 年我国对“一带一路”沿线国家进出口总额达 19.47 万亿元，比上年增长 2.8%；2015-2023 年，我国对“一带一路”沿线国家投资金额年均复合增速为 10.03%。借鉴日本发展经验，其本土企业海外扩张离不开五大综合商社（三菱商事株式会社、伊藤忠商事株式会社、三井物产株式会社、住友商事株式会社、日本丸红株式会社）的同步全球拓展，为其在物流、资金流、信息流、商务流等方面提供有力支持。中国企业的对外贸易和海外投资过程中，催生了物资的采购、加工及跨境物流、信息服务、电子商务等增值服务需求，国内供应链行业企业（尤其是龙头企业）凭借在行业内多年沉淀的经验及海外客户资源，能为中国企业的海外事业提供高效、安全且自主可控的解决方案。因此，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。

②作为国家高度重视的战略性产业，供应链行业发展前景广阔

近年来，国家不断提高对产业链供应链的安全与稳定的重视度，在诸多政策扶持的基础上将供应链行业发展提升至国家战略层面。2017 年，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，作为贯彻新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的关键举措。2022 年 4 月，中共中央、国务院出台了《加快建设全国统一大市场的意见》，提出推动第三方物流产业科技和商业模式创新，培育一批具有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，以促进全社会物流降本增效。同年，中共中央政治局会议明确提出要“提升产业链供应链韧性和安全水平”，在党的二十大工作报告中更是将“着力提升产业链供应链韧性和安全水平”作为推动高质量发展的重要内容。2024 政府工作报告提出，要大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力。供应链行业头部企业推动产业链供应链优化升级，增强产业链供应链韧性和竞争力，是促进新质生产力的关键支撑之一。

供应链运营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。随着供应链行业对国民经济和国家安全的重要性进一步凸显，行业预计将在政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展机遇，未来能够提供高效、安全且自主可控的供应链解决方案的我国供应链企业将会有更为广阔的发展空间。

③供应链运营行业集中度提升，利好供应链龙头

经过多年发展，海外供应链市场已孕育出部分巨头企业，市场集中度比较高，呈现“大市场、大公司”的特点。横向比较境内外市场情况，我国供应链行业虽然市场规模大、

参与者众多，但集中度低，未来有较大的提升空间，头部供应链运营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，助力客户降本提效并分享增值收益，进一步巩固头部供应链运营企业的行业地位，进而实现业务的良性互利循环。

专业化生产已成为制造业企业获取竞争优势的重要来源，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，并将采购、销售、物流等其他环节外包给专业的供应链运营商。供应链运营商的专业化服务能够在帮助制造业企业降低运营成本的同时，协助其提升运营效率；此外，供应链运营商通过为中小企业提供供应链全流程综合服务，能够帮助中小企业实现高质量发展。在全球化合作、专业化分工的大背景下，供应链运营业务具有广阔的发展空间。

随着供给侧结构性改革的深入推进，供需结构进一步优化，钢铁、有色金属等产业去产能，传统工业企业增加中高端供给和有效供给，大宗商品采购分销及配套服务将逐步向高效、专业的大企业集中，头部供应链企业有望依托其竞争优势赢得更高的市场份额；更进一步，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，助力客户降本提效并分享增值收益，实现双赢，进一步巩固头部供应链企业的行业地位，进而实现业务的良性互利循环。

根据国际经验，现代供应链企业将持续转型升级，利用市场产业链布局，开展多品种、多形式的相关业务，不断强化产业链上下游资源整合能力，追求模式创新及业务转型，拓展业务边界向供应链两端延伸并寻求更丰富的经营品类，打造供应链综合服务平台。供应链运营行业集中度的提升，将推动大宗商品供应链服务行业深化改革，业务逐渐向资金实力雄厚、一体化完善、多品类布局、综合服务能力强的大企业聚集，龙头企业的经营规模和市场占有率将极具成长性。

④数智化赋能供应链运营，助力制造业企业加快发展新质生产力

随着大数据、云计算、人工智能、物联网、区块链、5G等先进技术应用能力日趋成熟，以数字化、网络化、智能化为主导的新一轮科技革命已是大势所趋，并加速从市场消费端渗透至供应链各环节，供应链行业将成为数字经济和实体经济深度融合发展的新蓝海。供应链运营服务企业积极探索互联网、大数据、人工智能、物联网、自动化等新一代技术在供应链服务中的应用，通过科技赋能极大提高供应链运营管理效率，实现供应链资源的精准配置，加快生产节奏、促进生产效率、提高各环节响应速度、强化产业链生态整合，有助于构建更加安全、韧性的供应链体系，助力制造业企业加快发展新质生产力。同时，供应链行业龙头企业有望依托海量的业务数据、庞大的客户资源、丰富的应用场景和深厚的运营经验，率先实现数智化技术与业务经营的有效融合，提升供应链运营业务的综合竞争力。

（2）房地产业概况

房地产行业具有明显的波动性，2019 年以来，中国房地产行业政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为主要调控目标，继续坚持“因城施策”调控措施，房地产销售进一步回归理性。

2023 年房地产市场继续底部调整，中央政策力度前稳后松，地方政策松绑加力提速，但市场形势依然严峻，居民消费信心不足，行业整体规模继续萎缩。国家统计局数据显示，2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，同比下降 8.5%，销售额 116,622 亿元，下降 6.5%；全国房地产开发投资 110,913 亿元，同比下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%；房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，同比下降 7.2%。

在行业竞争格局方面，行业集中度持续提升，行业分化趋势加剧。根据克而瑞研究中心的数据，2023 年末，千亿房企数量进一步减少，TOP10 房企新增货值占百强总货值的 59%，占比较上年同期提升了 8 个百分点，规模房企优势突出，竞争格局分化加剧。2023 年拿地金额 TOP100 的房企中，央企、国企拿地金额占百强比重达到 66%，百强房企格局继续分化，央国企整体表现显著好于混合所有制房企和民营房企。在房地产企业竞争格局加速分化的背景下，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。

（3）家居商场运营行业

2023 年全年社会消费品零售总额同比增长 7.2%，其中，商品零售同比增长 5.8%，家具类同比增长 2.8%，家用电器和音像器材类同比增长 0.5%，建筑及装潢材料类同比下降 7.8%。

房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础，同时也会带动房地产相关投资消费。此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。尽管我国人均住房面积不小，部分住宅功能和结构有待改善，居民的改善性住房需求仍然存在较大市场空间，这也为家居家具消费带来重要推动力。

长期来看，居民收入水平的增长、高品质需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的持续建设、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。美凯龙将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

（4）旅游业概况

近年来，厦门市旅游经济呈现稳中有升、健康快速发展的良好态势。

2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿人次，比上年同期增加 3.67 亿人次，同比增长 12.8%，恢复到 2019 年的 54.0%。2021 年城镇居民出游 23.42 亿人次，较上年增加 2.77 亿人次，同比增长 13.4%，占旅游总人次的 72.15%；农村居民出游 9.04 亿人次，较上年增加 0.9 亿人次，同比增长 11.1%，占旅游总人次的 27.85%。2021 年，国内旅游收入 2.92 万亿元，比上年同期增加 0.69 万亿元，同比增长 31.0%，恢复到 2019 年的 51.0%。2021 年中

国旅游业总收入占 GDP 的 2.55%，较 2020 年增长 0.36%，旅游市场稳企复苏。

2022 年，国内旅游总人次 25.30 亿，比上年同期减少 7.16 亿，同比下降 22.1%。其中，城镇居民国内旅游人次 19.28 亿，同比下降 17.7%；农村居民国内旅游人次 6.01 亿，同比下降 33.5%。国内旅游收入（旅游总消费）2.04 万亿元，比上年减少 0.87 万亿元，同比下降 30.0%。其中，城镇居民出游消费 1.69 万亿元，同比下降 28.6%；农村居民出游消费 0.36 万亿元，同比下降 35.8%。2022 年，在国内经济下行压力的对冲下，文旅消费需求被较大幅稀释。

2023 年，国内出游人次 48.91 亿，同比增加 23.61 亿，增幅 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。国内游客出游总花费 4.91 万亿元，同比增加 2.87 万亿元，增幅 140.3%。其中，城镇居民出游花费 4.18 万亿元，同比增长 147.5%；农村居民出游花费 0.74 万亿元，同比增长 106.4%。随着消费需求与经济环境进一步复苏，旅游经济恢复增长态势。

（5）医疗器械行业概况

医疗器械在疾病的预防、诊断、治疗、监护等方面具有重要的作用，关乎人民群众的健康和生命安全。近年来，国家对医疗器械行业的关注程度显著提升，主管部门制定了多项政策予以扶持，大力激励国内医疗器械产业创新发展，逐步实现进口替代，《“十四五”全民医疗保障规划》明确要鼓励医药创新发展，《2035 年远景目标纲要》提出推动产业优化升级，要突破腔镜手术机器人、体外膜肺氧合机等核心技术，研制高端影像、放射治疗等大型医疗设备及关键零部件，发展脑起搏器、全降解血管支架等植入产品，推动康复辅助器具提质升级。在国家大力支持下，我国创新医疗器械加速涌现，2022 年末，国家药监局共批准 55 个创新医疗器械上市销售，较 2020 年全年获批上市的创新医疗器械数量增长约 66.67%。同时，我国不断深化医疗卫生体制改革，持续加强医疗器械监管能力建设，相关部门对于医疗器械行业制定了更为全面、细致和明确的监管要求，切实保障医疗器械质量安全，支持医疗器械行业健康有序发展。

美国、欧洲等发达国家和地区的医疗器械市场相对成熟，其主要依靠产品更新迭代及满足少数未满足的临床需求增长，增速较慢。我国医疗器械市场起步虽晚，但在政策支持、巨大的市场需求、终端未满足的临床需求、进口替代和产品出口等因素的推动下整体保持高速增长的良好态势，现已发展为全球第二大医疗器械市场，仅次于美国。根据《中国医疗器械蓝皮书（2023 年）》，中国医疗器械市场规模由 2016 年的 3,700 亿元增长至 2022 年的 9,830 亿元，年复合增长率为 17.69%，而同期全球医疗器械的市场规模仅由 2016 年的 3,873 亿美元增长至 2022 年的 5,528 亿美元，年复合增长率仅为 6.11%，预计未来中国医疗器械市场仍将保持较为良好的增长态势。

（6）创业投资行业概况

创业投资是指以具有高成长潜力的早期创业企业特别是高新技术企业为投资标的、并

为其提供创业管理服务的股权投资形式，具有投资期限较长、投资方积极参与被投资企业经营管理、高风险高回报的特点。

近年来，我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化。2023年，各个行业、企业受到外部环境影响反复等影响，创投市场活跃度有所下降，产业短期业绩承压。国际环境中，世界各国实现经济复苏的能力也受到融资能力的关键性影响。但是，创投市场的发展也表现出了一定的韧性。面对全年的外部环境影响，各个企业积极应对市场变化，聚焦主业，强化创新，提质增效。在此背景下，创投机构的选择也更加趋于谨慎，将资金和资源向优质项目集中。

根据投中数据，2023年中国VC/PE市场新成立基金共计8,322只，同比下降4.7%，基金数量再度走低但降幅有所减小。2023年VC/PE市场新成立基金的认缴规模共计6,140.6亿美元，同比下降9.4%。2023年，投资案例数量8,534起，同比下降12%，投资案例规模1,675亿美元，同比增加8%。从行业来看，2023年电子信息行业愈发火热，本期投资案例数量2,727起，市场占比32%，同比去年上涨35%。电子信息行业本期交易规模428.3亿美元，市场占比26%。其他投资数量名列前茅的行业分别为医疗健康行业、传统制造行业、先进制造行业以及能源及矿业行业，投资规模分别为166.7亿美元、135.9亿美元、104.2亿美元及220.6亿美元。

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

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

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

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
供应链运营	5,933.30	5,812.54	2.04	75.73	6,962.03	6,845.20	1.68	82.16
房地产业务	1,663.89	1,472.40	11.51	21.24	1,364.35	1,164.70	14.63	16.10
家居商场运营业务	38.61	18.27	52.68	0.49				
旅游饮食服务	15.72	9.81	37.60	0.20	10.15	8.10	20.20	0.12

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
会展业务	6.29	4.24	32.59	0.08	3.71	3.15	15.09	0.04
城服业务	14.33	11.54	19.47	0.18	9.81	7.33	25.28	0.12
医疗业务	161.89	148.44	8.31	2.07	123.24	113.41	7.98	1.45
其他业务	0.54	0.34	37.04	0.01	0.44	0.34	22.73	0.01
合计	7,834.57	7,477.56	4.56	100.00	8,473.74	8,142.22	3.91	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
供应链运营	供应链运营	5,933.30	5,812.54	2.04	-14.78	-15.09	增加 0.36 个百分点
房地产业务	房地产业务	1,663.89	1,472.40	11.51	21.95	26.42	下降 3.12 个百分点
合计	—	7,597.19	7,284.94	—			—

2. 收入和成本分析

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

(1) 新增家居商场运营业务，主要是由于公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权，将美凯龙纳入公司合并报表范围所致。

(2) 旅游饮食服务、会展业务营业收入、营业成本、毛利率增加，主要是由于行业整体回暖、业务增长增加所致。

(3) 城服业务营业收入、营业成本增加，主要是由于城市更新改造、城市公共服务等业务增长所致。

(4) 医疗业务营业收入、营业成本增加，主要是由于医疗流通板块业务增长所致。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

公司定位于中国优秀的大型实业投资集团，规划在未来三到五年内，以国家“一路一

带”战略和福建自贸区政策为依托，以国企混改为契机，推动各行业集团创新经营模式，提升核心竞争力，促进核心主业的可持续发展；推动加快培育与主业相关的新兴业务、提高资本运作能力和资产重组力度，推动集团进一步资产证券化，提升集团资产增值幅度；重视互联网的应用，积极探索“互联网+”的商业模式，同时制定海外发展战略，尝试和扩大海外的经营与投资业务；重视人才队伍建设，加强人才引进，强化用人机制，提高服务意识、风险意识，改进业务管控模式，建立与业务发展相匹配的人才队伍和管理办法。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）政策风险

主要风险及影响：近年来国际上贸易保护主义日渐抬头，各主要贸易大国为缓解国内经济和政治压力，都有计划的将对华贸易争端推到前台，贸易摩擦加剧。作为回应，中国推出一系列解决贸易不平衡的举措和政策，如降低出口的优惠待遇、对贫困地区实行财政转移，从而拉动内需、增加进口等，以平衡贸易顺差。公司主营业务一大板块为国内外贸易，贸易政策变动会影响到公司的经营。特别是公司对外贸易有部分为对台贸易，而海峡两岸的政治、经济交往政策以及进出口贸易政策的变化也将给公司的生产经营活动产生一定的影响。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，并进行积极的风险管理，将突发不利政策的影响降到最小。

（2）管理风险

主要风险及影响：公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、家居商场运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，全资和直接控股及间接控股的子公司较多。虽然过去几年尚未因管理因素导致公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

主要应对措施：公司将保持过去一贯的优质高效的管理手段，密切关注子公司的经营情况，持续提供各方面的支持，提高各个公司之间的协同效应。而随着公司业务发展以及管理、运作和投资规模的增大，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。公司制定了一系列较为完善的人才选拔和培养体系，进行培养、稳定已有的人才队伍并积极挖掘业内高端人才以适应发展战略。

（3）财务风险

主要风险及影响：公司近年来业务发展带来负债水平的提高，公司业务以供应链运营和房地产开发为主，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。

主要应对措施：公司将不断调整优化负债结构，根据业务和项目的不同特征合理配置

不同期限的债务，控制债务风险。同时，公司将持续做好存货管理和应收账款回收工作，保障业务经营效率和现金流回收；公司也将针对经营环境的变化，不断拓展业务发展模式和业务范围，实现收入来源的多元化，抵消负债规模增长较快的影响，并寻找公司新的盈利增长点，获取更高的收益。

六、公司治理情况

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

是 否

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

1、业务独立性

发行人主要以供应链运营、城市建设与运营、家居商场运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等业务。有独立的采购、销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖厦门国资委及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

2、资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被厦门市国资委及其控制的其他企业控制及占用的情形。

3、人员独立性

发行人在劳动人事及工资管理等方面完全独立；公司高级管理人员没有与控股股东交叉任职的情况。

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

4、财务独立性

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

5、机构独立性

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易决策权限、决策程序及定价机制

发行人的关联交易业务集中在子公司。对于经常性关联交易，根据公司的实际情况，

公司对当年度即将发生的关联交易总金额进行合理预计，并根据预计的结果形成年度日常关联交易总金额的议案，提交董事会及股东审议；与合营联营企业的关联交易不需经过公司董事会或股东审议。对于偶发性关联交易，提交公司临时董事会及股东审议。

关联交易的决策依据公司董事会议事规则表决，关联交易涉及的关联董事规避表决。

关联交易的定价均由公司遵循市场公允原则，参照市场价格，与交易方共同确定交易价格。涉及资产买卖的，需聘请资产评估机构对资产价值进行评估，以评估价值作为参考，由双方协商确定。

2、信息披露安排

为确保公司信息披露及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护债券投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《厦门建发集团有限公司信息披露管理制度》《厦门建发集团有限公司投资者关系管理制度》。

公司信息披露工作由公司资金部承担，该部门是负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，公司将分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	27.09
销售商品/提供劳务	73.46
关联租赁（本公司作为出租人）	0.12
关联租赁（本公司作为承租人）	0.00

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供资金（贷款），作为拆出方	119.67
提供资金（贷款），作为拆入方	91.39

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）

为 368.64 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	厦门建发集团有限公司公开发行 2020 年可续期公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	20 建集 Y2
3、债券代码	163931.SH
4、发行日	2020 年 4 月 13 日
5、起息日	2020 年 4 月 16 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 16 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.79
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司、平安证券股份有限公司

13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
2、债券简称	23 建集 Y1
3、债券代码	115146.SH
4、发行日	2023 年 3 月 28 日
5、起息日	2023 年 4 月 3 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 3 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）
2、债券简称	23 建集 Y2
3、债券代码	115493.SH
4、发行日	2023 年 6 月 8 日
5、起息日	2023 年 6 月 12 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 6 月 12 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.90
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则

	本期债券的期限自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）
2、债券简称	23建集Y3
3、债券代码	115694.SH
4、发行日	2023年7月20日
5、起息日	2023年7月24日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年7月24日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.95
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21建集01
3、债券代码	188475.SH
4、发行日	2021年7月27日
5、起息日	2021年7月29日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-

7、到期日	2026年7月29日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）
2、债券简称	23建集Y4
3、债券代码	115975.SH
4、发行日	2023年10月12日
5、起息日	2023年10月16日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年10月16日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
2、债券简称	24建集Y1
3、债券代码	240531.SH
4、发行日	2024年1月23日
5、起息日	2024年1月25日
6、2024年4月30日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2027 年 1 月 25 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.26
10、还本付息方式	若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	厦门建发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 建集 01
3、债券代码	185324.SH
4、发行日	2022 年 1 月 21 日
5、起息日	2022 年 1 月 25 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 25 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.64
10、还本付息方式	每年支付一次利息，到期一次性还本付息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163931.SH
债券简称	20 建集 Y2

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。</p> <p>报告期内，上述选择权未触发或执行。</p>

债券代码	115146.SH
债券简称	23 建集 Y1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。</p> <p>报告期内，上述选择权未触发或执行。</p>

债券代码	115493.SH
债券简称	23 建集 Y2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。</p> <p>报告期内，上述选择权未触发或执行。</p>

债券代码	115694.SH
债券简称	23 建集 Y3

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。 报告期内，上述选择权未触发或执行。

债券代码	115975.SH
债券简称	23 建集 Y4
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。 报告期内，上述选择权未触发或执行。

债券代码	240531.SH
债券简称	24 建集 Y1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	本期债券为永续期公司债券，发行人设置了续期选择权、递延支付利息选择权及特定情形下的赎回选择权；本期债券首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。 报告期内，上述选择权未触发或执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	115146.SH
------	-----------

债券简称	23 建集 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行资信维持承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115493.SH
债券简称	23 建集 Y2
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行资信维持承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115694.SH
债券简称	23 建集 Y3
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行资信维持承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	115975.SH
债券简称	23 建集 Y4
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行资信维持承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

债券代码	240531.SH
债券简称	24 建集 Y1
债券约定的投资者保护条款名称	发行人资信维持承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行资信维持承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执	否

行	
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用
债券代码	185324.SH
债券简称	22 建集 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺；救济措施
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人已履行偿债保障措施承诺，未触发救济措施
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115146.SH

债券简称：23 建集 Y1

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	可续期公司债券
募集资金总额	9.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。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确定有息债务的明细以及具体金额。 在本期债券偿付日前，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）。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补充）	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换“20 建 Y11”兑付的自筹资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
--------------	--

变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	9.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	9.00
3.2.2 偿还公司债券情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换“20建Y11”兑付的自筹资金。
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115493.SH

债券简称：23 建集 Y2

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	永续期公司债
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务，具体偿债明细如下： 拟使用募集资金 125,208.00 万元用于偿还 20 建集 Y3

	<p>的本金及利息，拟使用募集资金 24,792.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN002 的本金及利息。</p> <p>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确定有息债务的明细以及具体金额。</p> <p>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）。</p>
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	使用募集资金 125,208.00 万元用于偿还 20 建集 Y3 的本金及利息，使用募集资金 24,792.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN002 的本金及利息
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	2.4792
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	使用募集资金 24,792.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN002 的本金及利息
3.2.1 偿还公司债券金额	12.5208
3.2.2 偿还公司债券情况	使用募集资金 125,208.00 万元用于偿还 20 建集 Y3 的本金及利息
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00

3.6.2 其他用途具体情况	不适用
----------------	-----

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用

募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
--------------------------------	-----

债券代码：115694.SH

债券简称：23 建集 Y3

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	可续期公司债券
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务，具体偿债明细如下： 拟使用募集资金 70,000.00 万元用于偿还 20 建集 Y5，拟使用募集资金 80,000.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN003。</p> <p>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确定有息债务的明细以及具体金额。</p> <p>本期债券计划用于偿还“20 建发集 MTN003”的募集资金，在“20 建发集 MTN003”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，将此部分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）。</p>
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补充）	使用募集资金 70,000.00 万元用于偿还 20 建集 Y5，使用募集资金 80,000.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN003。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	8.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	使用募集资金 80,000.00 万元用于偿还 20 建发集 MTN003
3.2.1 偿还公司债券金额	7.00
3.2.2 偿还公司债券情况	使用募集资金 70,000.00 万元用于偿还 20 建集 Y5
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事	不适用

项	
---	--

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115975.SH

债券简称：23 建集 Y4

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	可续期公司债券
募集资金总额	12.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券和置换已用于偿还到期公司债券的自有资金，具体偿债明细如下：</p> <p>拟使用募集资金 130,000.00 万元用于偿还（或置换已用于偿还到期公司债券的自有资金）20 建集 Y7，拟使用募集资金 20,000.00 万元用于偿还 20 建集 Y9。</p> <p>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确定公司债券的明细以及具体金额，募集资金用途限定于偿还公司债券和置换已用</p>

	于偿还到期公司债券的自有资金，并在未来不进行变更。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	使用募集资金 120,000.00 万元置换已用于偿还 20 建集 Y7 的自有资金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	12.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	12.00
3.2.2 偿还公司债券情况	使用募集资金 120,000.00 万元置换已用于偿还 20 建集 Y7 的自有资金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.4.1 固定资产项目投资金额	0.00
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0.00
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0.00
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理	不适用

情况（如有）	
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：163931.SH

债券简称	20 建集 Y2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>偿债保障措施：1、发行人设立募集资金专户和偿债保障金专项账户；2、制定并严格执行资金管理计划；3、制定《债券持有人会议规则》；4、聘请债券受托管理人；5、设立专门的偿债工作小组；6、进行严格的信息披露。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：115146.SH

债券简称	23 建集 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；2、发行人在债券存续期内，出现上述第 1 条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。</p>
增信机制、偿债计划及其他	无

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：115493.SH

债券简称	23 建集 Y2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；2、发行人在债券存续期内，出现上述第 1 条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：115694.SH

债券简称	23 建集 Y3
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；2、发行人在债券存续期内，出现上述第 1 条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。3、当发行人发生违反资</p>

	信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：188475.SH

债券简称	21 建集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：每年支付一次利息，到期一次性还本付息。 偿债保障措施：1、发行人设立募集资金专户和偿债保障金专项账户；2、制定并严格执行资金管理计划；3、制定《债券持有人会议规则》；4、聘请债券受托管理人；5、设立专门的偿债工作小组；6、进行严格的信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：115975.SH

债券简称	23 建集 Y4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券无担保。 偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。 资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；2、发行人在债券存续期内，出现上述第 1 条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他	无

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：240531.SH

债券简称	24 建集 Y1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：若发行人未行使递延支付利息权，本期债券在存续期内每年付息一次。本期债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的期限自该计息年度付息日起延长 1 个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日。</p> <p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；2、发行人在债券存续期内，出现上述第 1 条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

债券代码：185324.SH

债券简称	22 建集 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：本期债券无担保。</p> <p>偿债计划：每年支付一次利息，到期一次性还本付息。</p> <p>偿债保障措施承诺：1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金和可用银行授信额度。发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金余额和可用银行授信额度总和不低于每次应偿付金额的 100%；2、发行人承诺，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及银行授信情况凭证；3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求；4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履</p>

	行承诺或预计将无法履行本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务；5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，债券持有人有权要求发行人按照投资者保护条款之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	已按照募集说明书约定有效执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	林娜萍、颜惠钟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163931.SH、115146.SH、185324.SH
债券简称	20 建集 Y2、23 建集 Y1、22 建集 01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 层
联系人	张光晶、詹术巍
联系电话	021-38565893

债券代码	115493.SH、115975.SH、240531.SH
债券简称	23 建集 Y2、23 建集 Y4、24 建集 Y1
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
联系人	杨芳
联系电话	021-20262380

债券代码	115694.SH
债券简称	23 建集 Y3
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
联系人	陈江
联系电话	010-65051166

债券代码	188475.SH
债券简称	21 建集 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

联系人	刘楚妤
联系电话	010-86451503

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	163931.SH、115146.SH、115493.SH、115694.SH、188475.SH、115975.SH、240531.SH、185324.SH
债券简称	20 建集 Y2、23 建集 Y1、23 建集 Y2、23 建集 Y3、21 建集 01、23 建集 Y4、24 建集 Y1、22 建集 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下：

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日（合并）	
	调整前	调整后
资产负债表科目：		
递延所得税资产	10,177,237,636.44	10,423,138,497.93
递延所得税负债	4,182,817,163.58	4,428,718,025.07

2、其他会计政策变更

本集团 2023 年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本集团 2023 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本集团 2023 年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

三、合并报表范围调整

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

适用 不适用

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

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	1,043.83	1,027.83	1.56	
交易性金融资产	28.88	19.90	45.08	主要是由于报告期公司持有的以公允价值计量的理财产品余额增加所致。
衍生金融资产	4.65	2.30	102.24	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮盈增加所致。
应收票据	0.99	1.83	-45.97	主要是由于报告期供应链运营业务使用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致。
应收账款	275.38	187.33	47.00	主要是由于报告期供应链运营业务向

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				上下游延伸，应收账款相应增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，其应收账款纳入合并范围所致。
应收款项融资	4.88	7.67	-36.39	主要是由于报告期供应链运营业务使用银行承兑汇票结算的销售业务减少所致。
预付款项	377.15	369.50	2.07	
其他应收款	715.41	672.30	6.41	
存货	3,735.68	3,633.85	2.80	
合同资产	21.50	7.10	202.76	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其合同资产纳入合并范围所致。
一年内到期的非流动资产	38.02	24.32	56.34	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其一年内到期的委托贷款及资金拆借纳入合并范围所致。
其他流动资产	224.99	184.53	21.92	
债权投资	7.76	9.93	-21.78	
长期应收款	58.75	24.13	143.45	主要是由于报告期公司房地产分期收款提供劳务以及供应链应收融资租赁款增加所致。
长期股权投资	499.92	364.12	37.30	主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，其联营企业纳入合并范围所致。
其他权益工具投资	17.58	-	-	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权所致。
其他非流动金融资产	191.00	187.70	1.76	
投资性房地产	1,155.44	180.03	541.79	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其投资性房地产纳入合并范围

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				所致。
固定资产	169.14	110.69	52.80	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其固定资产纳入合并范围所致。
在建工程	6.67	36.65	-81.79	主要是由于报告期房地产业务在建的自持物业减少所致。
使用权资产	42.74	13.49	216.78	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其使用权资产纳入合并范围所致。
无形资产	30.11	23.03	30.78	主要是由于报告期供应链运营业务向上下游产业链延伸，购买新投建工厂土地使用权所致。
开发支出	0.16	0.10	52.75	主要是由于报告期信息化研发投入增加所致。
商誉	13.81	12.53	10.21	
长期待摊费用	27.50	18.95	45.14	主要是由于报告期租入固定资产改良支出增加所致。
递延所得税资产	122.59	104.23	17.62	
其他非流动资产	57.96	14.04	312.77	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其相关资产纳入合并范围，以及供应链运营业务向上下游产业链延伸，预付股权款但尚未取得控制权，支付价款在本项目列示所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	1,043.83	124.70		11.95
应收票据	0.99	0.26		26.26
应收账款	275.38	13.30		4.83
应收款项融资	4.88	0.10		2.05
存货	3,735.68	535.13		14.32
固定资产	169.14	30.21		17.86
无形资产	30.11	1.85		6.14
其他流动资产	224.99	0.23		0.1
债权投资	7.76	0.73		9.41
长期股权投资	499.92	1.71		0.34
投资性房地产	1,155.44	920.97		79.71
其他权益工具投资	17.58	5.04		28.67
长期应收款	58.75	0.16		0.27
合计	7,224.45	1,634.39	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0万元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0万元，收回：0万元；

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

不适用

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 152.58 亿元和 198.17 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 29.88%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	-	37.94	-	71.89	109.83	55.42%
银行贷款	-	11.01	20.00	57.31	88.32	44.57%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	0.02	0.02	0.01%
合计	-	48.95	20.00	129.22	198.17	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 41.18 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 68.65 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,476.19 亿元和 1,790.43 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 21.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		51.84	22.58	510.47	584.89	32.67%
银行贷款		140.81	150.67	650.92	942.40	52.64%
非银行金融机构贷款		6.64	8.31	116.48	131.42	7.34%
其他有息债务		33.94	31.94	65.83	131.71	7.36%
合计		233.23	213.50	1,343.70	1,790.43	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 232.48 亿元，企业债券余额 39.80 亿元，非金融企业债务融资工具余额 312.61 亿元，且共有 66.87 亿元

公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 17.59 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	135.11	117.91	14.59	
衍生金融负债	2.63	6.16	-57.23	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮亏减少所致。
应付票据	334.79	250.46	33.67	主要是由于报告期供应链运营业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。
应付账款	657.26	463.20	41.89	主要是由于报告期房地产业务应付开发成本款增加所致。
预收款项	9.62	1.03	830.46	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其预收租金纳入合并范围所致。
合同负债	2,377.94	2,280.60	4.27	
应付职工薪酬	48.84	43.53	12.19	
应交税费	86.57	81.35	6.42	
其他应付款	561.69	371.51	51.19	主要是由于报告期房地产业务应付合作方往来款增加所致。
一年内到期的非流动负债	275.76	198.18	39.15	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其一年内到期的非流动负债纳入合并范围所致。
其他流动负债	243.28	209.79	15.97	
长期借款	667.39	595.20	12.13	
应付债券	510.46	428.83	19.04	
租赁负债	39.94	10.78	270.47	主要是由于报告期

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				公司收购美凯龙控制权，其租赁负债纳入合并范围所致。
长期应付款	7.04	2.76	155.03	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其应付合作方往来款项纳入合并范围所致。
预计负债	4.15	2.99	38.89	主要是由于报告期房地产业务客户关爱基金增加所致。
递延收益	4.15	1.23	238.36	主要是由于报告期与资产相关的政府补助增加所致。
递延所得税负债	158.23	44.29	257.29	主要是由于报告期公司收购美凯龙控制权，其因固定资产及投资性房地产计税差异产生的递延所得税负债纳入合并范围所致。
其他非流动负债	139.89	125.39	11.56	

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：217.56 亿元

报告期非经常性损益总额：108.84 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
其他收益	10.35	-	-	-
投资收益	28.87	-	-	-
公允价值变动损益	-17.34	-	-	-
信用减值损失	-14.38	-	-	-

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
资产减值损失	-39.33	-	-	-
资产处置损益	-0.17	-	-	-
营业外收入	105.09	主要系本报告期公司及子公司联发集团收购美凯龙控制权，收购对价小于应享有被收购方可辨认净资产公允价值产生 96.19 亿元重组收益	105.09	美凯龙并购损益性质较为特殊，具有偶发性
营业外支出	4.36	主要系报告期子公司美凯龙因项目终止等事项产生的预计损失	4.36	美凯龙以经营和管理家居商场为主业，部分项目产生终止确认损失系受总体经济和行业环境波动影响，性质较为特殊，具有偶发性

注：本公司其他非经常性损益主要系计入当期损益的政府补助、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益等。

（二） 投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
厦门建发股份有限公司	是	45.16%	供应链运营、房地产开发、家居商场运营	8,208.52	2,246.39	7,636.78	108.90

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,284.80 亿元

报告期末对外担保的余额：1,126.58 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-158.22 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：53.51 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程 序
—	—	—	—	—	—	—

注：本公司控股子公司建发股份存在以下未决诉讼：

（1）建发股份作为原告

建发股份及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2023 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.53 亿元，同时建发股份对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

（2）建发股份作为被告

截至 2023 年 12 月 31 日，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债为 16,688,358.21 元，具体涉诉事项如下：

子公司建发（新加坡）商事有限公司（简称“新加坡建发”）向 Hengyi Industries International Pte Ltd. 销售燃料油。因上游供应商未能按时交货，新加坡建发未能依约向 Hengyi Industries International Pte Ltd. 交货。Hengyi Industries International Pte Ltd. 提起仲裁要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 14,165,400.00 元。

子公司建发合诚为厦门市市政建设开发有限公司（简称“厦门市政”）代建的厦门市科技中学翔安校区南区建设工程项目的监理单位，双方合作过程中产生侵权纠纷，根据 2021 年 6 月福建省厦门市中级人民法院民事判决书的判决内容，建发合诚应赔偿厦门市政 2,522,958.21 元，建发合诚将预计赔偿款项计入预计负债。根据 2023 年 12 月 23 日福建省高级人民法院（2021）闽民终 1400 号民事裁定书，本案发回福建省厦门市中级人民法院重审。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	163931.SH
债券简称	20 建集 Y2
债券余额	2.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

债券代码	115146.SH
债券简称	23 建集 Y1
债券余额	9.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无

利息递延情况	无
强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

债券代码	115493. SH
债券简称	23 建集 Y2
债券余额	15.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

债券代码	115694. SH
债券简称	23 建集 Y3
债券余额	15.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

债券代码	115975. SH
债券简称	23 建集 Y4
债券余额	12.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无
强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

债券代码	240531. SH
债券简称	24 建集 Y1
债券余额	20.00
续期情况	发行人续期选择权未到行权期。
利率跳升情况	无
利息递延情况	无

强制付息情况	未触发强制付息事件。
是否仍计入权益及相关会计处理	分类为权益工具，计入其他权益工具。
其他事项	无

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为厦门建发集团有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	104,382,538,784.91	102,783,441,544.21
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,887,533,496.58	1,990,358,623.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	464,767,715.13	229,813,882.99
应收票据	98,766,680.43	182,805,793.40
应收账款	27,537,865,586.85	18,733,193,863.08
应收款项融资	488,011,188.37	767,146,728.73
预付款项	37,715,184,956.86	36,949,502,077.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	71,541,340,749.74	67,230,271,640.34
其中：应收利息		
应收股利	150,748,172.06	139,050,580.71
买入返售金融资产		
存货	373,567,547,528.18	363,384,710,788.39
合同资产	2,150,413,907.91	710,279,662.77
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,801,891,670.87	2,431,782,695.42
其他流动资产	22,498,750,293.28	18,453,005,159.35
流动资产合计	647,134,612,559.11	613,846,312,459.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	776,466,414.47	992,665,668.02
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,874,916,644.02	2,413,233,998.86
长期股权投资	49,992,064,484.00	36,411,602,760.74
其他权益工具投资	1,757,631,048.71	

其他非流动金融资产	19,099,638,047.09	18,769,808,372.83
投资性房地产	115,543,873,723.05	18,003,306,041.46
固定资产	16,913,568,642.48	11,069,207,754.63
在建工程	667,496,479.70	3,665,089,378.24
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,273,608,434.32	1,349,097,349.16
无形资产	3,011,375,370.01	2,302,653,093.87
开发支出	15,598,554.29	10,211,935.96
商誉	1,381,254,673.35	1,253,276,834.25
长期待摊费用	2,750,348,056.77	1,894,957,210.06
递延所得税资产	12,259,180,714.91	10,423,138,497.93
其他非流动资产	5,795,887,671.58	1,404,145,124.46
非流动资产合计	240,112,908,958.75	109,962,394,020.47
资产总计	887,247,521,517.86	723,808,706,479.99
流动负债：		
短期借款	13,511,422,669.09	11,790,932,363.16
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	263,448,811.88	616,011,628.31
应付票据	33,478,680,520.52	25,045,558,052.95
应付账款	65,725,812,407.34	46,320,461,671.12
预收款项	962,327,644.37	103,424,649.72
合同负债	237,793,697,302.76	228,060,230,749.43
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,884,084,654.89	4,353,369,914.30
应交税费	8,657,132,973.74	8,135,121,058.45
其他应付款	56,168,605,326.21	37,150,869,898.84
其中：应付利息		
应付股利	261,683,976.85	369,114,910.81
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	27,575,788,702.17	19,817,819,342.56
其他流动负债	24,328,379,828.87	20,978,890,280.30
流动负债合计	473,349,380,841.84	402,372,689,609.14

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	66,739,140,243.87	59,520,114,252.71
应付债券	51,046,180,707.92	42,882,848,988.98
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,994,389,674.67	1,078,199,885.53
长期应付款	703,970,571.36	276,037,456.14
长期应付职工薪酬		
预计负债	415,179,561.62	298,931,488.53
递延收益	415,161,079.69	122,699,379.06
递延所得税负债	15,823,468,114.49	4,428,718,025.07
其他非流动负债	13,988,824,515.41	12,539,400,000.00
非流动负债合计	153,126,314,469.03	121,146,949,476.02
负债合计	626,475,695,310.87	523,519,639,085.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,000,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	21,502,364,150.96	22,355,548,773.53
其中：优先股		
永续债	21,502,364,150.96	22,355,548,773.53
资本公积	1,670,886,947.04	3,039,295,543.95
减：库存股		
其他综合收益	743,905,846.91	610,815,591.59
专项储备	1,162,157.01	1,007,329.18
盈余公积	3,095,604,269.74	2,831,994,650.24
一般风险准备	8,631,442.55	8,631,442.55
未分配利润	29,791,849,967.50	24,146,833,736.38
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	65,814,404,781.71	59,744,127,067.42
少数股东权益	194,957,421,425.28	140,544,940,327.41
所有者权益（或股东权益）合计	260,771,826,206.99	200,289,067,394.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	887,247,521,517.86	723,808,706,479.99

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,821,802,365.63	3,170,403,125.46

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	85,610.44	
应收款项融资		
预付款项	4,253,236.40	1,757,232.02
其他应收款	11,378,416,481.70	10,303,685,953.89
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	30,000,000.00	
其他流动资产	72,109,115.15	26,675,625.00
流动资产合计	14,306,666,809.32	13,502,521,936.37
非流动资产：		
债权投资	61,100,000.00	78,100,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	38,164,778,528.56	33,904,720,770.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	219,131,800.07	341,843,473.36
投资性房地产	5,916,772,532.80	5,052,246,222.04
固定资产	293,095,647.00	224,564,694.32
在建工程		700,197,384.26
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,537,396.95	2,983,724.19
无形资产	38,516,592.36	78,685,279.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	475,755,496.51	121,859,670.08
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	45,171,687,994.25	40,505,201,218.62
资产总计	59,478,354,803.57	54,007,723,154.99
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	276,267,330.15	38,408,565.37
预收款项	1,257,523.80	940,857.14
合同负债		
应付职工薪酬	34,134,089.06	30,040,706.00
应交税费	12,331,235.93	11,427,717.73
其他应付款	370,284,066.11	415,949,188.66
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,894,855,860.15	345,904,297.48
其他流动负债		
流动负债合计	7,589,130,105.20	842,671,332.38
非流动负债：		
长期借款	5,730,688,519.00	7,220,000,000.00
应付债券	7,188,898,445.14	7,690,075,645.35
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,356,842.74	2,763,164.74
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	8,319,686.08	9,775,714.84
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,930,263,492.96	14,922,614,524.93
负债合计	20,519,393,598.16	15,765,285,857.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,000,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	21,502,364,150.96	22,355,548,773.53
其中：优先股		
永续债	21,502,364,150.96	22,355,548,773.53
资本公积	1,421,614,913.41	2,920,779,083.54
减：库存股		
其他综合收益	222,876,031.36	153,175,894.48
专项储备		
盈余公积	3,064,803,503.36	2,801,193,883.86
未分配利润	3,747,302,606.32	3,261,739,662.27

所有者权益（或股东权益）合计	38,958,961,205.41	38,242,437,297.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	59,478,354,803.57	54,007,723,154.99

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

合并利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	783,428,219,519.80	847,374,228,012.59
其中：营业收入	783,428,219,519.80	847,374,228,012.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	768,544,913,292.22	830,871,271,022.12
其中：营业成本	747,727,812,497.23	814,222,286,453.08
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,818,544,728.20	1,911,659,503.99
销售费用	12,427,898,028.18	10,311,417,184.29
管理费用	3,658,521,716.38	2,362,663,897.69
研发费用	272,828,793.94	204,991,810.25
财务费用	2,639,307,528.29	1,858,252,172.82
其中：利息费用	4,738,442,385.65	3,057,789,845.22
利息收入	2,837,641,341.62	1,804,574,682.47
加：其他收益	1,034,882,321.98	963,402,648.63
投资收益（损失以“-”号填列）	2,887,150,787.02	4,699,858,093.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	860,896,360.31	701,261,142.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-81,041,465.24	521,396,408.20
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,734,389,209.58	-1,077,374,863.61

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-1,438,104,454.24	-1,118,605,657.13
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-3,932,637,809.04	-5,208,287,536.24
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-17,128,549.24	141,242,172.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	11,683,079,314.48	14,903,191,847.59
加：营业外收入	10,509,210,358.36	641,999,299.84
减：营业外支出	436,407,520.27	153,848,416.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	21,755,882,152.57	15,391,342,730.63
减：所得税费用	4,314,949,025.23	5,012,882,147.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	17,440,933,127.34	10,378,460,582.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	17,440,933,127.34	10,378,460,582.73
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列)	7,487,295,971.89	3,056,527,600.96
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	9,953,637,155.45	7,321,932,981.77
六、其他综合收益的税后净额	148,551,404.99	-227,353,650.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	133,090,255.32	-200,159,611.39
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-13,536,166.63	1,093,219.78
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-13,536,166.63	1,093,219.78
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	146,626,421.95	-201,252,831.17
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	64,964,222.62	-80,541,773.67
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	67,000,687.09	65,787,440.83
(9) 其他	14,661,512.24	-186,498,498.33
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	15,461,149.67	-27,194,039.33
七、综合收益总额	17,589,484,532.33	10,151,106,932.01
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,620,386,227.21	2,856,367,989.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	9,969,098,305.12	7,294,738,942.44
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	144,817,272.22	107,670,485.28
减：营业成本	93,547,323.53	3,569,127.24
税金及附加	21,499,328.63	18,902,679.95
销售费用		
管理费用	374,370,297.40	294,846,889.82
研发费用		2,757,423.40
财务费用	403,407,211.74	367,261,075.05
其中：利息费用	765,413,726.88	790,926,005.55
利息收入	363,446,814.10	425,227,085.73
加：其他收益	1,713,376.58	7,392,429.12
投资收益（损失以“—”号填列）	3,634,321,840.79	2,765,448,299.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,459,988,552.74	1,682,367,141.42
以摊余成本计量的金融资	3,753,154.25	1,823.64

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-402,459,335.11	-375,167,806.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,762,380.97	-28,328,536.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	140,598.16	228,249.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,487,471,972.31	1,789,905,925.28
加：营业外收入	355,377,019.11	47,677,413.23
减：营业外支出	206,752,796.39	14,303,454.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,636,096,195.03	1,823,279,884.45
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,636,096,195.03	1,823,279,884.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,636,096,195.03	1,823,279,884.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	69,700,136.88	-201,296,035.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	69,700,136.88	-201,296,035.33
1.权益法下可转损益的其他综合收益	69,700,136.88	-202,387,116.88
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		1,091,081.55
六、综合收益总额	2,705,796,331.91	1,621,983,849.12
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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	830,474,606,572.17	955,310,180,012.33
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,707,900,562.92	2,555,366,959.30
收到其他与经营活动有关的现金	118,307,526,567.34	72,397,016,732.93
经营活动现金流入小计	952,490,033,702.43	1,030,262,563,704.56
购买商品、接受劳务支付的现金	767,156,848,958.10	901,516,349,077.32
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	10,576,987,070.32	8,816,326,255.41
支付的各项税费	17,517,953,092.46	14,501,861,535.64
支付其他与经营活动有关的现金	128,962,036,466.28	90,233,473,804.90
经营活动现金流出小计	924,213,825,587.16	1,015,068,010,673.27
经营活动产生的现金流量净	28,276,208,115.27	15,194,553,031.29

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	49,999,966,114.15	49,723,756,267.47
取得投资收益收到的现金	2,038,534,733.98	771,525,675.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	237,346,995.72	470,226,616.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,006,220.77	578,106,377.77
收到其他与投资活动有关的现金	30,679,420,582.61	28,328,987,382.96
投资活动现金流入小计	82,962,274,647.23	79,872,602,320.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,988,877,616.09	2,968,186,577.76
投资支付的现金	57,336,457,854.68	55,402,077,499.46
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,285,978,359.24	107,832,526.65
支付其他与投资活动有关的现金	21,085,788,553.82	27,979,338,799.82
投资活动现金流出小计	86,697,102,383.83	86,457,435,403.69
投资活动产生的现金流量净额	-3,734,827,736.60	-6,584,833,083.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	24,883,799,342.42	38,280,155,298.22
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,283,799,342.42	29,580,155,298.22
取得借款收到的现金	200,136,046,281.80	208,529,239,381.64
收到其他与筹资活动有关的现金	38,012,681,176.37	42,800,040,100.57
筹资活动现金流入小计	263,032,526,800.59	289,609,434,780.43
偿还债务支付的现金	207,730,587,733.27	204,356,146,853.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,456,343,171.87	13,590,241,175.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,276,422,258.13	547,604,880.29
支付其他与筹资活动有关的现金	68,381,645,584.20	75,459,301,573.24
筹资活动现金流出小计	290,568,576,489.34	293,405,689,602.31
筹资活动产生的现金流量净额	-27,536,049,688.75	-3,796,254,821.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-31,257,924.58	33,593,791.02
五、现金及现金等价物净增加额	-3,025,927,234.66	4,847,058,916.93
加：期初现金及现金等价物余额	94,938,157,029.53	90,091,098,112.60
六、期末现金及现金等价物余额	91,912,229,794.87	94,938,157,029.53

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,574,926,040.42	3,961,991,298.23
经营活动现金流入小计	1,574,926,040.42	3,961,991,298.23
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	89,769,792.03	84,082,292.51
支付的各项税费	25,978,899.71	42,246,052.37
支付其他与经营活动有关的现金	2,528,418,681.66	1,279,327,766.89
经营活动现金流出小计	2,644,167,373.40	1,405,656,111.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,069,241,332.98	2,556,335,186.46
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	18,645,072,128.92	26,517,421,355.69
取得投资收益收到的现金	2,071,402,160.11	1,620,844,427.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	174,585.77	264,580.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	313,164,171.08	48,794,520.55
投资活动现金流入小计	21,029,813,045.88	28,187,324,883.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	744,680,835.55	626,438,030.57
投资支付的现金	20,810,685,800.00	26,480,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	21,555,366,635.55	27,106,438,030.57
投资活动产生的现金流量净额	-525,553,589.67	1,080,886,852.79
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	8,600,000,000.00	8,700,000,000.00
取得借款收到的现金	13,080,688,519.00	12,020,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	21,680,688,519.00	20,720,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,570,000,000.00	9,300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,252,386,071.67	3,175,798,025.22
支付其他与筹资活动有关的现金	9,612,103,991.83	10,497,825,862.29
筹资活动现金流出小计	20,434,490,063.50	22,973,623,887.51

筹资活动产生的现金流量净额	1,246,198,455.50	-2,253,623,887.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		488.43
五、现金及现金等价物净增加额	-348,596,467.15	1,383,598,640.17
加：期初现金及现金等价物余额	3,168,810,576.82	1,785,211,936.65
六、期末现金及现金等价物余额	2,820,214,109.67	3,168,810,576.82

公司负责人：黄文洲 主管会计工作负责人：李默澜 会计机构负责人：李默澜

