厦门建发股份有限公司

2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）

募集说明书

发行人	厦门建发股份有限公司
注册金额	不超过90亿元（含90亿元）
本期发行金额：	不超过15亿元（含15亿元）
增信情况：	无担保或其他增信
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

中国国际金融股份有限公司

（住所：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）

联席主承销商

国泰君安证券股份有限公司

（住所：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路618号）

中信建投证券股份有限公司

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

签署日期：二〇二四年 7 月 4 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年的净资产为 2,246.39 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 84.95 亿元（2021-2023 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

（二）对外担保风险

截至 2023 年末，发行人对外担保总额为 53.51 亿元（不含为商品房承购人提供债务担保及金原担保提供担保情况）。发行人对外担保余额占总资产的比例为 0.65%，占净资产的比例为 2.38%。如被担保人到时不履行相应的承诺，将给发行人带来一定的风险。

（三）受限资产风险

发行人所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途，截至 2023 年末，发行人受限资产为 16,316,703.29 万元，占 2023 年末净资产的 72.64%，这些资产因已作为抵、质押物，在变现上存在一定的限制，将给发行人带来一定的变现风险。

（四）或有事项

截至 2023 年末，公司存在的重大未决诉讼或仲裁事项如下所示：

1、公司作为原告

公司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，公司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，同时公司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、公司作为被告

截至 2023 年 12 月 31 日，公司及下属子公司作为被告产生的重大预计负债为 16,688,358.21 元，具体诉讼事项如下：

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，本公司已计提预计负债 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。

（五）重大资产重组情况

报告期内，公司发生的重大资产重组系发行人及控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份，重大资产重组情况如下：

发行人及其控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）。本次交易完成后，建发股份持有美凯龙 1,042,958,475 股股份，占美凯龙总股本的 23.95%，联发集团持有美凯龙 261,283,961 股股份，占美凯龙总股本的 6.00%。本次交易不涉及上市公司发行股份，不涉及募集配套资金。

本次交易前，发行人及其控股子公司联发集团不持有美凯龙股权；本次交易完成后，发行人及其控股子公司联发集团直接合计持有美凯龙 29.95%股权，美凯龙成为发行人的控股子公司。

发行人针对本次交易已经履行的决策和审批程序包括：

1、本次交易方案已经上市公司第九届董事会 2023 年第一次临时会议、第二次临时会议、第十六次临时会议审议通过；

2、本次交易已经联发集团董事会审议通过；

3、本次交易方案已获得建发股份控股股东建发集团的原则性同意；

4、交易对方红星控股已履行签署《框架协议》《股份转让协议》《补充协议》《补充协议（二）》及《补充协议（三）》所需的内部决策程序；

5、本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的关于经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书；

6、本次交易已取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，本次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务；

7、本次交易已取得厦门市国资委对本次交易的批准；

8、本次交易方案已经建发股份股东大会审议通过；

9、本次交易取得上交所出具的合规性确认意见。

本次交易标的资产为美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份，根据中登公司出具的《过户登记确认书》。标的资产涉及的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份已过户登记至建发股份及其控股子公司联发集团名下，标的资产过户及交割已完成。本次交易完成后，建发股份及其控股子公司联发集团直接合计持有美凯龙 29.95%股权，根据《收购管理办法》《上市规则》等法律法规规定，美凯龙成为建发股份的控股子公司。

本次交易不构成关联交易，根据发行人及美凯龙 2022 年经审计的财务报告测算，本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易以现金方式进行，不涉及上市公司发行股份，也不会导致上市公司控制权的变更。

截至本募集说明书签署日，发行人本次重大资产重组已完成，本次重大资产重组相关事宜预计不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

（六）股利分配事项

发行人于 2023 年 6 月 30 日公告了《厦门建发股份有限公司 2022 年年度权益分派实施公告》，并于 2023 年 7 月 6 日对全体股东按 A 股每股现金红利 0.8 元（含税）进行股利分配。上述股利分配事项不会对发行人的日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

（七）重大投资事项

2023 年 8 月 15 日，美凯龙召开 2023 年第三次临时股东大会和第五届董事会第一次临时会议，完成董事会换届选举，发行人取得美凯龙的控制权，美凯龙及其控股子公司纳入发行人合并报表范围，发行人所从事的主营业务包括供应链运营业务、房地产业务和美凯龙所从事的家居商场运营业务三大主业。

（八）监管处罚事项

2024 年 4 月 12 日，发行人披露了《厦门建发股份有限公司关于公司收到厦门证监局警示函、公司相关人员收到监管谈话措施决定的公告》，主要内容如下：

1、基本情况

发行人收到中国证券监督管理委员会厦门监管局（以下简称“厦门证监局”）《关于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕7 号）（以下简称“警示函”）、《关于对郑永达、林茂、魏卓、许加纳采取监管谈话措施的决定》（〔2024〕8 号）（以下简称“监管谈话措施决定”）。

2、《警示函》和《监管谈话措施决定》的主要内容

（1）会计核算不规范。发行人财务核算存在薄弱环节，财务复核程序不到位，房地产业务中个别长期股权投资、存货的减值测试不够审慎，供应链业务中个别品种如氢氧化钴、电缆等贸易业务采用总额法确认收入依据不充分。

（2）内部控制不健全。发行人对个别子公司管理不到位，部分合同用印审批不规范，发行人内部控制存在缺陷。

发行人的上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第三条第一款、《企业内部控制基本规范》（财会〔2008〕7号）第四条和第三十六条、《上市公司治理准则》（证监会公告〔2018〕29号）第九十四条的规定。

根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十二条的规定，厦门证监局决定对公司采取出具警示函的行政监管措施，并根据《证券期货市场诚信监督管理办法》将相关情况记入证券期货市场诚信档案。

郑永达作为公司董事长，林茂作为公司总经理，魏卓作为公司财务总监，许加纳作为公司时任分管财务的副总经理，未按照《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第四条、第五十一条的规定履行勤勉尽责义务，对公司上述违规问题负有责任。根据《上市公司信息披露管理办法》（证监会令第182号）第五十二条的规定，厦门证监局决定对上述人员采取监管谈话的行政监管措施，并根据《证券期货市场诚信监督管理办法》将相关情况记入证券期货市场诚信档案。

发行人对上述监督管理措施高度重视，发行人相关人员将根据要求到厦门证监局接受监管谈话。截至本募集说明书出具日，上述监管措施提及的问题公司均已完成整改并于2024年5月11日向厦门证监局提交书面整改报告，涉及会计核算不规范的问题公司已在2023年度报告审计过程中完成整改，公司2023年度财务数据较以前年度未发生重大不利变化，本次监管措施不会对公司日常经营造成不利影响。

公司及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益，但仍可能由此会对发行人声誉产生负面影响。

（九）发行人2024年一季度主要财务数据

截至募集说明书出具之日，发行人已在上海证券交易所公开披露截至2024年3月末/2024年1-3月财务报告，发行人截至2024年3月末/2024年1-3月未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2024年3月末/2024年1-3月
总资产	89,187,375.70
总负债	66,410,971.65
所有者权益	22,776,404.05
归属于母公司所有者权益	7,157,992.94
营业总收入	13,133,729.93
营业利润	63,865.62
利润总额	60,046.37
净利润	41,101.23
归属于母公司所有者的净利润	60,388.99
经营活动产生的现金流量净额	-4,651,501.79
投资活动产生的现金流量净额	-525,386.72
筹资活动产生的现金流量净额	4,858,180.98
期末现金及现金等价物余额	8,280,874.63

截至 2024 年 3 月末，发行人生产经营情况正常，业绩未出现大幅下滑或者亏损，仍然符合公开发行公司债券的条件。发行人 2024 年一季度财务报表请访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项

1、债券期限：本期债券品种一基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期；本期债券品种二基础期限为 5 年，以每 5 个计息年度为 1 个周期。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

2、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

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。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：本期债券品种一初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；本期债券品种二初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。后续周期品种一的当期基准利率为票面利率重置日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期品种二的当期基准利率为票面利率重置日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

3、续期选择权：本期债券品种一以每 3 个计息年度为 1 个重新定价周期，本期债券品种二以每 5 个计息年度为 1 个重新定价周期。在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本

期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行 权年度付息日前 30 个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

4、本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

5、本期债券设置了强制付息事件，付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外）。

6、本期债券设置了利息递延下的限制事项，若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外）。

7、发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

综上所述，若发行人选择行使相关权利，导致本期债券本息支付时间不确定或者提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（二）本期债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

（三）本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

（四）本期债券违约事项及纠纷解决机制

本期债券设置了违约事项及纠纷解决机制，包括“违约情形及认定”、“违约责任及免除”、“争议解决方式”等内容。详见募集说明书“第十一节违约事项及纠纷解决机制”。

（五）本期债券投资者范围及交易方式

本期债券仅面向专业机构投资者公开发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（六）受托管理人

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中国国际金融股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

（七）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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有

效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（八）本期债券的投资者保护机制

本期债券的投资者保护机制设置“发行人偿债保障措施承诺”和“交叉保护承诺”，同时设置了相关救济措施。详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（九）投资适当性

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

（十）上市交易转让相关事宜

本期发行结束后，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转让的申请。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

（十一）本期债券信用评级情况

1、信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，根据《厦门建发股份有限公司2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。上述信用等级表明发行人及本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

2、评级报告揭示的主要风险

（1）房地产业务未来去化情况有待关注。2021-2023 年，为拓展市场份额，公司房地产开发及土地投资规模维持高水平，资金压力大幅上升，受市场需求及土地成本影响，盈利空间持续收窄，存货跌价对利润侵蚀影响较大，未来去化及存货跌价风险有待关注。

（2）债务负担较重。2021-2023 年末，随着主业持续发展及对外投资，公司全部债务持续增长，考虑到所有者权益中其他权益工具规模较大，公司债务负担较重。

（3）所有者权益稳定性较弱。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益中少数股东权益占 68.57%，其他权益工具占 6.39%。

（4）重大重组带来的风险。2023 年 6 月，公司及子公司完成对美凯龙合计 29.95%股份的收购，但 2021-2023 年美凯龙收入及毛利率持续下降，且 2023 年及 2024 年一季度受非经常损益影响，美凯龙出现亏损，其后续经营业绩改善情况有待关注。

3、跟踪评级的有关安排

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。

厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

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

（十二）本期债券符合质押式回购交易的基本条件

本期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。

（十三）税务提示

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告2019年第64号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

目录

声明 1

重大事项提示 2

释义 16

第一节 风险提示及说明 19

第二节 发行条款 33

第三节 募集资金运用 40

第四节 发行人基本情况 44

第五节 发行人主要财务情况 172

第六节 发行人及本期债券的资信状况 303

第七节 增信机制 312

第八节 税项 313

第九节 信息披露安排 315

第十节 投资者保护机制 330

第十一节 违约事项及纠纷解决机制 333

第十二节 持有人会议规则 335

第十三节 受托管理人 353

第十四节 发行有关机构 382

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 387

第十六节 备查文件 407

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、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
建发房产	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
建发金属	指	厦门建发金属有限公司
建发物资	指	厦门建发物资有限公司
上海建发	指	建发（上海）有限公司
建发矿业	指	厦门建发矿业有限公司
建发纸业	指	厦门建发浆纸集团有限公司（原名：厦门建发纸业有限公司）
建发化工	指	厦门建发化工有限公司
建发原材料	指	厦门建发原材料贸易有限公司
建发汽车	指	厦门建发汽车有限公司
昌富利	指	昌富利（香港）贸易有限公司
建发物流	指	建发物流集团有限公司
四川永丰浆	指	四川永丰浆纸股份有限公司
现代码头	指	厦门现代码头有限公司
和易通	指	和易通(厦门)信息科技有限公司
建发航运	指	厦门建发航运有限公司
重庆融联盛	指	重庆融联盛房地产开发有限公司
华联电子	指	厦门华联电子股份有限公司
辉煌装修	指	厦门辉煌装修工程有限公司
厦门禹联泰	指	厦门禹联泰房地产开发有限公司
利盛中泰	指	厦门利盛中泰房地产有限公司
南昌正润	指	南昌正润置业有限公司
联发天地园区	指	厦门联发天地园区开发有限公司
苏州屿秀	指	苏州屿秀房地产开发有限公司
恒驰汇通	指	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司
杭州致烁	指	杭州致烁投资有限公司
龙岩利荣	指	龙岩利荣房地产开发有限公司

南京嘉阳	指	南京嘉阳房地产开发有限公司
武汉兆悦城	指	武汉兆悦城房地产开发有限公司
厦门益武地	指	厦门益武地置业有限公司
中冶置业	指	中冶置业（福建）有限公司
南昌建美	指	南昌建美房地产有限公司
赣州碧联	指	赣州碧联房地产开发有限公司
绿城凤起	指	杭州绿城凤起置业有限公司
莆田中澜	指	莆田中澜投资有限公司
杭州锦祥	指	杭州锦祥房地产有限公司
连江融建	指	连江融建房地产开发有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
上海众承	指	上海众承房地产开发有限公司
宏发股份	指	宏发科技股份有限公司
紫金铜冠	指	厦门紫金铜冠投资发展有限公司
美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
本次债券	指	经中国证券监督管理委员会“证监许可【2023】1291 号”批复同意发行的不超过人民币 90 亿元（含 90 亿元）的可续期公司债券
本期债券	指	厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联合资信、资信评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
容诚、审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），曾用名“华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）”
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
债券登记机构	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

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
《公司章程》	指	《厦门建发股份有限公司章程》
董事会	指	厦门建发股份有限公司董事会
监事会	指	厦门建发股份有限公司监事会
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年	指	2021 年、2022 年和 2023 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	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和/或休息日）
《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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

第一节 风险提示及说明

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

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司近年来业务发展带来负债水平的提高，公司业务包括供应链运营和房地产业务，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。报告期各期末，公司资产负债率分别为77.27%、75.13%和72.63%。**资产负债率较高可能导致发行人面临一定的风险。**

2、汇率波动风险

进出口业务是发行人供应链运营业务的重要部分。随着发行人进出口供应链业务不断扩大，汇率波动将直接影响发行人的进口成本、出口商品的收入额和进出口商品的业务结构，进而在一定程度上影响发行人的盈利水平。

同时，汇率的波动将会使发行人产生汇兑损益。近三年，发行人的汇兑损益情况如下：

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度
汇兑损益	15,818.19	6,655.95	-21,984.89

虽然发行人已采取外币结算、套期对冲等措施减轻汇率波动对发行人经营的影响，但若汇率波动幅度超出发行人预期仍可能对发行人的进出口业务和汇兑损益造成一定影响。

3、有息债务规模较大风险

截至 2023 年末，发行人的资产负债率为 72.63%，有息债务中短期借款为961,281.40 万元、长期借款 6,323,189.00 万元、应付债券 4,136,082.82 万元、一年

内到期的非流动负债 2,336,903.80 万元。发行人借款、债券等有息债务规模较大，存在一定偿债压力。

虽然发行人经营状况和资信状况良好，但是若发行人在经营活动中遭遇市场环境发生重大不利变化而出现营运资金紧张、资金筹措不力的情形，将会给发行人带来一定的风险。

4、经营活动现金流量波动风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 40,894.13 万元、1,548,935.39 万元和 2,939,496.78 万元，报告期内发行人现金流量波动较大，主要受供应链运营业务规模增长、房地产土地储备资金占用影响较大。**发行人未来经营活动现金流的不稳定将给发行人的财务和经营带来一定风险。**

5、应收账款存在一定回收的风险

报告期各期末，应收账款账面价值分别为 822,645.07 万元、1,320,955.55 万元和 2,092,321.31 万元，占总资产的比重分别为 1.37%、1.99%和 2.55%。发行人应收账款金额较大。发行人历来重视对应收账款的管理，针对每个客户的信用额度均是在综合考虑其规模、资信情况、历史交易记录等因素后设定的，在合理可控的范围内，出现回收风险的可能性较低。尽管如此，由于供应链业务形势存在着不确定性，**若未来供应链业务形势发生重大波动，发行人应收账款可能出现不能按期收回或发生坏账的情况，从而对发行人的业绩和生产经营产生较大不利影响。**

6、预付账款增长较快的风险

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为 3,267,832.29 万元、3,654,125.04 万元和 3,728,304.55 万元，占总资产的比重分别为 5.42%、5.50%和 4.54%。预付款中主要为贸易预付货款、预付土地款。**未来供应链业务发展趋势存在不确定性以及房地产行业受国家政策严厉调控，因此预付账款存在着可能出现坏账的风险。**

7、存货跌价的风险

报告期各期末，存货账面价值分别为 34,682,547.50 万元、36,150,130.69 万元和 37,018,574.64 万元，占总资产的比重分别为 57.57%、54.38%和 45.10%。发行

人存货主要为房地产项目开发成本，受国家宏观调控政策及经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅的风险。**此外，存货中的供应链业务库存受国家宏观经济及进出口供应链业务形势的影响，该部分存货存在着减值的风险。**

8、短期偿债压力的风险

报告期各期末，发行人的流动负债分别为 35,623,598.27 万元、39,199,941.30 万元和 45,704,750.61 万元，占总负债比重分别为 76.52%、78.49%和 76.66%。流动负债占总负债比重较大，**虽然发行人具有一定的盈利能力，且外部融资渠道较为畅通，但仍面临一定的短期偿债压力。**

9、所持受限资产的变现风险

发行人所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途，截至 2023 年末，发行人受限资产为 16,316,703.29 万元，占 2023 年末净资产的 72.64%，**这些资产因已作为抵、质押物，在变现上存在一定的限制，将给发行人带来一定的变现风险。**

10、资产流动性较差的风险

发行人报告期各期末的速动比率分别为 0.57、0.61 和 0.57，速动比率维持在较低水平，**发行人因其所在行业原因，存货规模较大，影响了发行人资产的整体流动性，这对发行人未来的经营造成了一定的影响。**

11、未分配利润较高导致的所有者权益不稳定风险

发行人报告期各期末未分配利润分别为 3,313,412.50 万元、3,703,033.69 万元和 4,730,737.62 万元。公司近年来保持良好的盈利水平，未分配利润也逐年增长，若发行人将利润进行分配则会导致所有者权益发生变动。虽然发行人以往利润分配政策较为稳定，**但若未来利润分配政策发生较大变动将会对发行人的所有者权益造成较大影响。**

12、其他应收款回款风险

最近三年末，公司其他应收款账面净值分别为 5,508,653.10 万元、6,707,251.27 万元和 7,121,873.53 万元，占总资产的比重分别为 9.14%、10.09%和 8.68%。公司其他应收款金额占比较大，占比相对稳定。公司其他应收款主要为往

来款、保证金及押金等，**若客户不能按时付款或保证金、押金款项不能及时退还，将导致公司其他应收款的坏账准备金额增加，从而对公司盈利能力产生一定的影响。**

13、投资性房地产公允价值变动风险

最近三年末，发行人投资性房地产余额分别为 1,417,528.66 万元、1,552,127.35万元和11,336,027.50万元，占当期总资产的比例分别为2.35%、2.33%和 13.81%。投资性房地产公允价值随着房价的波动而波动，近期政府房地产调控政策频出，**若未来房价上涨放缓或出现下降则会对发行人投资性房地产余额产生较大影响。**

14、营业利润、扣除非经常性损益的净利润下滑风险

最近三年，发行人营业利润分别为 156.42 亿元、156.98 亿元和 108.90 亿元，扣除非经常性损益的净利润分别为 88.21 亿元、86.91 亿元和 60.74 亿元。2023 年度发行人营业利润及扣非净利润均大幅下滑，主要系投资收益大幅下降所致。若未来发行人投资收益持续下降，将对公司营业利润产生较大影响。

15、营业外收入不可持续性风险

最近三年，发行人营业外收入分别为 2.47 亿元、5.83 亿元和 103.24 亿元，占利润总额的比重分别为 1.56%、3.61%和 49.65%。2023 年度，发行人营业外收入大幅上升，主要系当年度公司收购美凯龙控制权，收购价款小于其可辨认净资产公允价值产生收益，形成重组利得所致。该部分收入为非经常性收益，对发行人的业绩贡献不可持续。

（二）经营风险

1、商业周期风险

发行人所经营的供应链业务、房地产等业务与商业周期有较大的联系。未来中国经济面临的不确定因素较多，经济形势复杂，经济发展具有一定的不确定性，**如果经济增长放缓或是出现衰退，市场系统性风险将不可避免地对发行人的经营业务产生影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。**

2、跨行业经营风险

公司作为一家供应链运营服务商，服务涵盖物流、信息、金融、商务等方面，产品涉及金属材料、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，行业跨度广，管理难度大。鉴于各行业的运行规律不同，随着所涉及行业的市场竞争程度越来越高，**发行人在未来的生产经营活动中所处的市场环境日趋复杂多变，竞争日趋剧烈，面临的各种挑战也越来越大，为发行人管理带来一定的挑战。**

3、供应链业务风险

发行人目前供应链业务所处行业毛利率较低，主要供应链业务产品附加值不高，易受上下游市场的波动影响，金融危机以来，供应链业务壁垒对发行人出口产生较大危害。**此外，当前国内外经济环境仍然十分复杂，国内经济运行中不稳定和不确定因素仍然较多，因此对发行人的供应链业务发展也产生诸多不确定因素。**

4、房地产业务风险

房地产行业周期性波动较大，具有明显的需求推动与政策导向特点，影响行业发展的因素是多方面的。近几年房地产投资需求的显著增加对房地产行业的快速升温起到了明显的推波助澜的作用。但另一方面，在房价、地价不断攀升的双重推动下，一些主要城市的租售比已经呈现出背离态势，高房价对市场真实需求的抑制作用开始逐步显现。为抑制房价过快上涨，近期政府房地产调控政策频出，多个地区商品房成交量出现回落，我国房地产行业再次进入调整期。**发行人土地储备位于调控城市的比例较高，同时有部分开发项目位于调控城市，未来随着调控政策持续执行，相关项目可能面临一定去化压力，对发行人房产销售回款以及后继投资的资金链造成不利影响。**

5、家居装饰及家具零售行业风险

发行人于 2023 年完成了对国内家居商场运营龙头企业美凯龙控股权的收购。近年来，中国宏观经济经受较为严峻的挑战，经济增速呈现持续放缓态势。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈

现较强的周期性特征。**宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动可能削弱家居装饰及家具零售行业的市场需求，从而影响美凯龙的经营业绩。**

6、大宗商品价格波动风险

公司不断加快全球化的扩张步伐，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。报告期内，主要供应链业务产品价格跟随大宗商品价格变化呈现出持续波动的局面，对发行人的利润产生一定的影响。虽然发行人采取了一系列措施，如发行人会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。**但是如果在大宗商品价格下行周期，原材料价格发生剧烈波动，可能会因为影响发行人供应链业务的产品成本和毛利率水平，从而对发行人盈利能力产生不利影响。**

7、工程质量及租赁风险

发行人的房地产开发项目建设周期长，在施工过程中有可能会发生难以预见的工程质量问题，存在因此而引起损失的风险。**另外，发行人的工业厂房租赁业务租售比例的不确定性，会对该项目的收益水平造成较大影响。库存期或销售（出租）滞后期的存在，也会降低该项目的收益水平。**

8、担保风险

截至 2023 年末，发行人对外担保总额为 53.51 亿元（不含为商品房承购人提供债务担保及金原担保提供担保情况）。发行人对外担保余额占总资产的比例为 0.65%，占净资产的比例为 2.38%。**如被担保人到时不履行相应的承诺，将给发行人带来一定的风险。**

9、海外投资风险

针对我国供应链行业的前景，以及发行人成为“具有国际竞争力的供应链运营商”的战略定位，发行人分别在中国香港、美国、新加坡和加拿大等地设立了子公司。目前，世界经济受疫情影响衰退，产业链、供应链循环受阻，**同时海外投资公司所在地的政治、政策、法律、经营环境等因素的变化也可能致使既定的投资**

和经营决策不能实施，从而给供应链业务的开展带来不确定性，进而对发行人整体经营业绩造成不确定的影响。

10、金融衍生品投资风险

由于发行人供应链业务规模较大，为避免供应链商品价格波动所带来的风险，发行人在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。截至 2023 年末，发行人持有衍生金融资产合计 46,476.77 万元人民币。发行人对于金融衍生品的交易操作有严格的管理制度，但是由于金融衍生品交易专业性较强，复杂程度较高，**因此发行人在进行套期保值交易时可能因为对未来商品走势的判断不准确，某些保值交易将可能抵消或在某种程度上限制发行人未来可以获得的收入；以及由于期货交易过程中出现保证金不足而被强行平仓、产品不能按期交割等风险。**

11、合同履行风险

发行人的供应链运营业务需要与供应商和客户签署业务合同。在合同履行期间，发行人与客户和供应商之间有较多的信用往来，其中包括给供应商的预付账款、对客户应收账款等。如果合同不能严格履行，发行人的业务运行可能会受到不利影响甚至产生坏账风险。为降低发行人遭受违约的风险，发行人在签署协议前严格考察供应商和客户的资信状况；在拟定协议条款时切实保护自身的合法利益；同时发行人专门成立信用管理部负责对供应商和客户的信用进行审批，密切跟踪客户和供应商关于合同履行方面的动态；在合同履行出现问题时，积极运用法律的武器通过诉讼维护自己的权益，减少可能的损失。**但是如果由于宏观经济、市场、经营或者意外情况等多方面的原因，客户或供应商丧失履约能力，发行人不可避免将承担相应的违约风险。**

12、为商品房承购人提供债务担保的风险

发行人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

2023 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 1,055.32 亿元，其中建发房产为人民币 795.06 亿元，联发集团为人民币 260.26 亿元。虽然近年来，为商品房承购人提供的债务担保未出现过违约事项，**但如果未来由于房地产调控政策变动及其他原因，导致商品房承购人无法履行贷款还款义务，将会对发行人生产经营带来不利影响。**

13、重大未决诉讼及仲裁风险

截至 2023 年末，公司存在的重大未决诉讼或仲裁事项如下所示：

（1）公司作为原告

本公司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，本公司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，同时本公司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）公司作为被告

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司作为被告产生的重大预计负债为 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，本公司已计提预计负债 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。

虽然上述未决诉讼或仲裁事项的标的额占发行人营业收入和利润总额的比例较小，但如果发行人败诉，仍可能会对发行人财务状况和声誉带来一定影响。

14、债务融资依赖风险

近年来，发行人债务规模及杠杆水平较高，截至 2023 年末，发行人的资产负债率为 72.63%，有息债务中短期借款为 961,281.40 万元、长期借款 6,323,189.00 万元、应付债券 4,136,082.82 万元、一年内到期的非流动负债 2,336,903.80 万元。发行人为满足公司业务扩张带来的日益增加的流动资金需求，对债务融资存在较强程度的依赖，刚兑压力显著，**若未来发行人融资环境发生不利变化将可能面临一定的偿债压力或对发行人持续经营造成不利影响。**

15、存货金额较大和滞销风险

报告期内，因公司业务规模快速增长，各期期末的存货增长较快。发行人存货主要由开发成本、开发产品和库存商品构成，报告期内各期末，发行人的存货余额分别为 34,682,547.50 万元、36,150,130.69 万元和 37,018,574.64 万元，占当年总资产的比例分别为 57.57%、54.38%和 45.10%。公司存货金额较大符合行业特点和公司的经营模式，但存货较大占用了公司较多的流动资金。**未来，若市场环境发生重大变化导致公司存货发生跌价、积压或滞销，将对公司经营业绩和盈利能力造成不利影响。**

16、重大资产重组风险

报告期内，公司发生的重大资产重组系发行人及控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份。截至本募集说明书签署日，发行人本次重大资产重组已完成标的资产过户及交割。**未来，若美凯龙经营发生重大不利情况，将对公司经营业绩和盈利能力造成不利影响。**

17、负面舆情风险

2022 年 8 月 23 日，厦门市纪委监委网站发布了《厦门建发集团有限公司党委委员，厦门建发城服发展股份有限公司党委书记、董事长施震涉嫌严重违纪违法接受纪律审查和监察调查》、《厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理，建发房地产集团有限公司党委书记、董事长庄跃凯涉嫌严重违纪违法接受纪律审查

和监察调查》调查通知，庄跃凯、施震正接受厦门市纪委监委纪律审查和监察调查。2023 年 3 月 1 日，庄跃凯和施震涉嫌受贿、国有公司人员滥用职权一案，由厦门市人民检察院依法向厦门市中级人民法院提起公诉。

2022 年 8 月 25 日，根据建发房地产 2022 年第 5 次股东会及第 22 次董事会审议结果，庄跃凯不再担任公司法定代表人、董事长及董事职务、选举郑永达为公司董事长，并担任公司法定代表人、补选彭勇为公司董事，其他董事不变。2022 年 12 月 19 日，根据建发房地产 2022 年第 37 次董事会审议结果，原公司总经理赵呈闽担任公司董事长和法定代表人，郑永达不再担任公司董事长职务。

虽然建发房地产原董事长庄跃凯涉嫌受贿、国有公司人员滥用职权属于个人违法违纪行为，且建发房地产董事长已及时更换，建发房地产核心领导团队没有发生较大变动，未对建发房地产日常管理经营、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，建发房地产其他全部董事、监事、高级管理人员均正常履职，各项工作正常有序开展，**但是庄跃凯和施震涉嫌受贿、国有公司人员滥用职权一案，可能会对发行人产生负面舆情影响。**

18、监督管理措施风险

2024 年 4 月 13 日，发行人公告收到中国证券监督管理委员会厦门监管局（以下简称“厦门证监局”）《关于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕7 号）（以下简称“警示函”）、《关于对郑永达、林茂、魏卓、许加纳采取监管谈话措施的决定》（〔2024〕8 号）（以下简称“监管谈话措施决定”）。公司对上述监督管理措施高度重视，公司相关人员根据要求到厦门证监局接受监管谈话。截至本募集说明书出具日，上述监管措施提及的问题公司均已完成整改并于 2024 年 5 月 11 日向厦门证监局提交书面整改报告，涉及会计核算不规范的问题公司已在 2023 年度报告审计过程中完成整改，公司 2023 年度财务数据较以前年度未发生重大不利变化，本次监管措施不会对公司日常经营造成不利影响。公司及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益，**但仍可能由此会对发行人声誉产生负面影响。**

（三）管理风险

1、子公司管理风险

发行人的子公司主要业务涵盖供应链运营和房地产业务等多个领域，全资、直接控股及间接控股的子公司共上百家。发行人重视对子公司的管理和控制，建立一套包含管理人员委派、重大投资决策上报审批、内部审计、统一资金调配等制度在内的管理体系，过去几年尚未因管理因素导致本公司产生损失。但由于各子公司资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致发行人受到损失的可能性将加大，**若发行人不能很好的应对，将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。**

2、资产规模快速扩张的风险

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。报告期各期末，公司资产总额分别为 6,024.59 亿元、6,647.54 亿元和 8,208.52 亿元，保持快速增长的趋势。

随着公司经营规模的快速扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。因此，逐步强化有效的投资决策体系，进一步完善内部控制体系，不断引进和培养公司高速发展所需的技术人才、管理人才、营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。**如果公司不能妥善、有效地解决好规模快速扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司资产规模快速扩张的要求，公司未来的经营运作将受到一定的不利影响。**

（四）政策风险

1、贸易政策风险

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。**发行人主营业务一大板块为国内外供应链业务，贸易政策变动会大大影响到发行人的经营。**

2、税收政策变化风险

我国是一个顺差突出的贸易大国，税收政策作为一种调节对外贸易的经济杠杆来平衡顺差，如统一内外资企业所得税税率、多次调整出口退税率等，贸易税收政策的波动对发行人经营的影响是明显的。**近年来，政府房地产调控政策频出，房产税的试点与全国推广，也会对发行人该板块业务带来一定的影响。**

3、房地产政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，中国房地产行业发展较快，支撑了 GDP 的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。**如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对经营管理、未来发展造成不利的影响。**

4、土地政策风险

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

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。**因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

本期债券不设担保，按期偿付完全取决于发行人自身的信用。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，**进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券的按时足额偿付。**

（四）资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。**

（五）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。资信评级机构对发行人的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（六）本期债券安排特有风险

1、发行人行使续期选择权风险

本期可续期公司债没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本期债券，**如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。**

2、利息递延支付的风险

在本期债券存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权按照发行条款约定递延支付利息，且不受到任何递延支付利息次数的限制。**如果发行人决定递延支付利息，投资者获得本期债券利息将可能面临回收期较长的风险。**

3、会计政策变动风险

根据《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 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。**若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，可能使得本期债券重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。**

第二节 发行条款

一、本期债券的主要条款

（一）发行人全称：厦门建发股份有限公司。

（二）债券全称：厦门建发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）。

（三）注册文件：发行人于2023年6月13日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕1291号），注册规模为不超过90亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币15亿元（含15亿元）。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，品种一基础期限为3年，以每3个计息年度为1个周期；品种二基础期限为5年，以每5个计息年度为1个周期。在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长一个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（六）品种间回拨选择权：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%。

（七）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。

（八）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个周期重置一次。

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。初始利差为首个周期的票面利

率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

基准利率的确定方式：本期债券品种一初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；本期债券品种二初始基准利率为簿记建档日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。后续周期品种一的当期基准利率为票面利率重置日前 5 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期品种二的当期基准利率为票面利率重置日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为5年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

（九）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（十）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十一）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十二）起息日期：本期债券的起息日为2024年7月16日。

（十三）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。在不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次。

（十四）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。

（十五）付息日期：本期债券品种一在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券品种一的付息日为2025年至2027年间每年的7月16日；本期债券品种二在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，本期债券品种二的付息日为2025年至2029年间每年的7月16日；在发行人行使递延支付利息选择权

的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十六）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。

（十七）兑付金额：

本期债券设有发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本期债券期限，则本期债券的本金偿付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，则该计息年度的本金偿付日即为本期债券的兑付日。

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至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十八）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。

（十九）本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人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（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

（二十）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其他同类债务。

（二十一）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十二）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评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA 级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人及本期债券的资信状况”。

（二十三）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十四）质押式回购安排：本期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通用质押式回购。

（二十五）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本期债券品种一以每3个计息年度为1个重新定价周期，本期债券品种二以每 5 个计息年度为 1 个重新定价周期。在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

（二）递延支付利息选择权：本期债券附设发行人延期支付利息条款，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前10个交易日披露递延支付利息公告。

（三）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外）。

债券存续期内如发生强制付息事件，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示。

（四）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外）。

（五）会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（六）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其他同类债务。

（七）赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券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。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回。

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

（2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回。

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人授权代表及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

（2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券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，则本期债券将继续存续。

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：2024 年 7 月 11 日。

2、发行首日：2024 年 7 月 15 日。

3、发行期限：2024 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 16 日。

（二）登记结算安排

本期公司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公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市安排

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。

具体时间将在上海证券交易所网站披露或以上海证券交易所认可的其他方式通知专业机构投资者。

3、本期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公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经公司董事会审议及股东大会决定批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2023]1291 号），本次可续期公司债券发行总规模不超过 90 亿元（含 90 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元），本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充公司供应链运营业务等日常生产经营所需流动资金。

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，本期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：

根据发行人制定的《厦门建发股份有限公司募集资金管理规定》，公司董事会应建立募集资金存储、使用和管理的内部控制制度，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。公司应当将募集资金存储、使用和

管理的内部控制制度及时报上海证券交易所(以下简称“上交所”)备案并在上交所网站上披露。

公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。

公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司募集资金，不得利用公司募集资金及募集资金投资项目获取不正当利益。

本期债券存续期内，募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更，若公司根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

公司将在发行前与中国银行股份有限公司厦门市分行、中国国际金融股份有限公司签署《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）资金账户监管协议》，委托中国银行股份有限公司厦门市分行作为监管银行，中国国际金融股份有限公司作为受托管理人，协议约定了协议当事人、资金账户的定义、资金账户的设立、债券募集资金的收集、募集资金的使用及监管、债券当期还本付息金额、偿债资金的归集、资金划付的说明、各方的职责和义务、协议终止与解除、违约责任及争议解决、廉洁从业（反商业贿赂）条款、文本及其效力等主要内容。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）改善发行人负债结构

本期债券成功发行后，有助于降低公司流动性风险，改善负债结构。

（二）降低资金成本

公司将择机发行本期债券，以优化资产负债结构，降低融资成本。

（三）改善现金流情况

本期债券的成功发行，有利于改善现金流状况，为公司的业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不会用于弥补亏损和非生产性支出；不会直接或者间接地将募集资金转借他人；不会用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资或直接、间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

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。

发行人承诺：本期债券不直接或间接用于购置土地、土地一级开发和房地产开发；本期债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金用途不用于地方政府融资平台及偿还地方政府债务，也不用于不产生经营性收入的公益性项目；本

期债券的募集资金到位后，公司将设立募集资金专项账户，并建立切实有效的募集资金监督和隔离机制，确保募集资金不会用于地方政府融资平台。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

发行人于2023年6月14日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意厦门建发股份有限公司向专业投资者公开发行可续期公司债券注册的批复》（证监许可[2023]1291号），注册规模为不超过90亿元（含90亿元）。本次批文项下，发行人共计发行5只可续期公司债券。

截止2024年6月末，前次发行募集资金使用的具体情况如下：

债券名称	债券期限（年）	发行方式	起息时间	发行金额（亿元）	实际使用金额（亿元）	截止2024年6月末募集资金余额（亿元）	募集说明书约定的募集资金用途
24建发Y3	5+N	公开发行	2024-06-20	22.50	1.71	20.79	拟全部用于南非、几内亚、莫桑比克、苏丹、刚果（金）、加纳、加蓬、尼日利亚、津巴布韦、塞拉利昂、尼日尔、多哥、肯尼亚等非洲“一带一路”沿线国家（地区）矿产品与农产品采购业务的营运资金支出，主要包括铬、镍、铝、锰、铁、锆、钛等矿产品及含油子仁及果实、粕类等农产品采购

截止2024年6月末，发行人严格按照上述公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划使用募集资金，募集资金使用情况与该次公司债券募集说明书约定的用途一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门建发股份有限公司
法定代表人	郑永达
注册资本	300,407.134万元
实缴资本	300,407.134万元
设立（工商注册）日期	1998年6月10日
统一社会信用代码	91350200260130346B
住所（注册地）	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
所属行业	F51批发业
经营范围	一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；豆及薯类销售；食用农产品批发；饲料原料销售；初级农产品收购；水产品批发；水产品零售；林业产品销售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；棉、麻销售；服装辅料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装制造；鞋帽批发；鞋帽零售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通讯设备销售；广播影视设备销售；机械设备销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；特种设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息系统集成服务；软件开发；科技推广和应用服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
电话及传真号码	联系电话：86-0592-2132319 传真：86-0592-2592459

信息披露事务负责人及其职位与联系方式	江桂芝，董事会秘书 联系方式：86-0592-2132319
网址	http://www.chinacnd.com/

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

发行人是经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由建发集团独家发起，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）；经中国证监会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，建发股份公开发行人民币普通股 5,000 万股。厦门大学会计师事务所于 1998 年 6 月 2 日出具厦大所验（98）GF 字第 5006 号《验资报告》，验证截至 1998 年 6 月 2 日止，建发股份已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 18,500 万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	1998-6-6	设立	发行人召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》
2	1998-6-10	设立	发行人办理了公司设立的工商登记手续
3	1998-6-16	其他	公司于上海证券交易所上市
4	1999	增资	资本公积转增股本
5	2000	其他	公司以 1999 年 12 月 31 日股本总数 240,500,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售新股 2.3076 股
6	2003	增资	公司增发不超过 9,000 万股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 8.93 元，募集资金总额为 803,700,000.00 元
7	2004	增资	资本公积转增股本
8	2006	其他	股权分置改革，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

9	2007	增资	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。
10	2008	增资	资本公积转增股本
11	2010	增资	资本公积转增股本，同时派发红利
12	2014	其他	公司向原股东配售新股 597,449,789 股
13	2020	其他	向符合条件的 278 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 2,835.20 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.43 元
14	2021	其他	限制性股票回购注销
15	2022	其他	限制性股票回购注销
16	2022	其他	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
17	2022	其他	限制性股票回购注销
18	2022	其他	股权激励限售股份上市
19	2023	其他	限制性股票回购注销

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、1998 年 6 月 6 日，发行人召开创立大会暨首届股东大会，选举董事会及监事会，审议通过《公司章程》。

2、1998 年 6 月 10 日，发行人办理了公司设立的工商登记手续，发行人设立时的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	13,500.00	72.97
社会公众股	5,000.00	27.03
合计	**18,500.00**	**100.00**

3、1998 年 6 月 16 日，发行人于上海证券交易所上市，股票代码为“600153.SH”。

4、1999 年资本公积转增股本

发行人以 1998 年 12 月 31 日股本总数 185,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，共分配 1998 年度可供股东分配利润 18,500,000 元，向全体股东每 10 股转增股本 2 股，公司总股本变更为 24,050 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	17,550.00	72.97
社会公众股	6,500.00	27.03
合计	**24,050.00**	**100.00**

5、2000 年配股

经中国证监会证监公司字[2000]87 号《关于厦门建发股份有限公司申请配股的批复》同意，公司以 1999 年 12 月 31 日股本总数 240,500,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售新股 2.3076 股，配股价格为每股人民币 12 元，共计增加股本人民币 55,500,000 元，其中，向国有法人股股东配售 4,050 万股，向社会公众配售 1,500 万股。

本次配股完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	72.97
社会公众股	8,000.00	27.03
合计	**29,600.00**	**100.00**

6、2003 年增发股票

经中国证监会证监发行字[2003]57 号《关于核准厦门建发股份有限公司增发股票的通知》同意，公司采取询价区间内网上网下累计投标询价申购相结合的方式增发不超过 9,000 万股的人民币普通股，每股面值 1 元，每股发行价 8.93 元，募集资金总额为 803,700,000.00 元。

本次增发股票完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	21,600.00	55.96
社会公众股	17,000.00	44.04
合计	**38,600.00**	**100.00**

7、2004 年资本公积转增股本

公司以 2003 年末总股本 386,000,000 股为基数，每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 193,000,000 元；向全体股东以资本公积金转增股本，每 10 股转增 6 股，共计转增股本 231,600,000 股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	34,560.00	55.96
社会公众股	27,200.00	44.04
合计	**61,760.00**	**100.00**

8、2006 年股权分置改革

公司股权分置改革方案于 2006 年 3 月 23 日获得厦门市国资委作出的厦国资产[2006]10 号《关于厦门建发股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》，并于 2006 年 3 月 29 日获得公司股东大会审议通过。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。

股权分置改革实施后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	51.55
社会公众股	29,920.00	48.45
合计	**61,760.00**	**100.00**

9、2007 年非公开发行股票

经中国证监会证监发行字[2007]238 号《关于核准厦门建发股份有限公司非公开发行股票的通知》同意，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。

本次非公开发行股票完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	31,840.00	46.10
社会公众股	37,226.3809	53.90
合计	**69,066.3809**	**100.00**

10、2008 年资本公积转增股本

公司以 2007 年末总股本 69,066.3809 万股为基础，每 10 股派发现金红利 3 元，同时以资本公积金每 10 股转增 8 股，共计转增 552,531,047 股，公司总股本变更为 124,319.4856 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	57,312.00	46.10
社会公众股	67,007.4856	53.90
合计	**124,319.4856**	**100.00**

11、2010 年资本公积转增股本

公司以 2009 年末总股本 124,319.4856 万元为基数，每 10 股派发现金红利 2.50 元，共计派发现金红利 310,798,714.00 元，同时以资本公积金转增股本，每 10 股转增 8 股，共计转增 994,555,885 股，公司总股本变更为 223,775.0741 万股。

本次资本公积转增股本后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	103,785.2143	46.38
社会公众股	119,989.8598	53.62
合计	**223,775.0741**	**100.00**

注：建发集团于发行人 2009 年度利润分配方案实施前增持 3,464,524 股股份。

12、2014 年配股

经中国证监会证监许可[2014]388 号《关于核准厦门建发股份有限公司配股的批复》同意，公司向原股东配售新股 597,449,789 股，公司总股本变更为 283,520.053 万股。

本次配股完成后，发行人的股本结构变动为：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	132,512.9616	46.74
社会公众股	151,007.0914	53.26

合计	**283,520.053**	**100.00**

13、2020 年限制性股票激励计划

根据发行人 2020 年第二次临时股东大会审议通过的《厦门建发股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划(草案)》，以及发行人第八届董事会 2020 年第三十九次临时会议和第八届监事会第九次会议审议通过的《关于调整 2020 年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，发行人于 2020 年 11 月 3 日向符合条件的 278 名激励对象授予限制性 A 股股票，共计 2,835.20 万股，限制性股票的授予价格为每股 5.43 元。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙人）对本次限制性股票激励计划涉及的增资事项进行了审验，并于 2020 年 11 月 20 日出具了容诚验字[2021]361Z0001 号验资报告。

本次限制性股票激励计划授予完成后，发行人的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,835.2000	0.99
社会公众股	147,851.2545	51.63
合计	**286,355.2530**	**100.00**

14、2021 年限制性股票回购注销

发行人第八届董事会第九次会议于 2021 年 4 月 29 日召开，会议审议通过了《关于变更注册资本并修订 <公司章程> 的议案》。

鉴于发行人 2020 年限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”）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，已不符合本激励计划中有关激励对象的规定，发行人将按规定对上述 3 名原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。该议案已经发行人于 2021 年 5 月 21 日召开的年度股东大会审议通过，发行人亦已于 2021 年 8 月 13 日办理完成注册资本变更登记。本次回购注销完成后，公司注册资本将由 2,863,552,530 元变更为 2,863,422,530 元，公司股份总数也将由 2,863,552,530 股变更为 2,863,422,530 股。

本次限制性股票激励回购注销完成后，发行人的股本结构如下：

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,822.2000	0.99
社会公众股	147,851.2545	51.63
合计	**286,342.2530**	**100.00**

15、2022 年限制性股票回购注销

发行人第八届董事会 2022 年第二次临时会议于 2022 年 1 月 26 日审议通过了《关于变更注册资本并修订<公司章程>的议案》。

鉴于发行人 2020 年限制性股票激励计划（以下简称“本激励计划”）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，已不符合本激励计划中有关激励对象的规定，发行人按规定将上述 1 名原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。本次回购注销完成后，发行人注册资本由 2,863,422,530 元变更为 2,863,314,930 元，发行人股份总数也将由 2,863,422,530 股变更为 2,863,314,930 股。

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
建发集团	135,668.7985	47.38
郑永达等 278 名限制性股票授予对象	2,811.4400	0.98
社会公众股	147,851.2545	51.64
合计	**286,331.4930**	**100.00**

16、2022 年限制性股票激励计划

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。

发行人第九届董事会 2022 年第一次临时会议于 2022 年 6 月 16 日审议通过了《关于变更注册资本并修订<公司章程>的议案》。

发行人 2022 年限制性股票激励计划首次以及预留授予的限制性股票均已完成验资及股份登记工作，公司注册资本由 2,863,314,930 元变更为 3,006,476,030 元，新增注册资本以货币形式出资，公司总股本由 2,863,314,930 股变更为 3,006,476,030 股。

17、2022 年限制性股票回购注销

发行人第九届董事会 2022 年第十次临时会议于 2022 年 9 月 21 日审议通过了《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（以下简称“2020 年激励计划”）中 4 名激励对象已离职或即将离职，2022 年限制性股票激励计划（以下简称“2022 年激励计划”）中首次授予部分 8 名激励对象已离职、1 名激励对象非因执行职务身故以及预留授予部分 9 名激励对象已离职，公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 130.50 万股限制性股票进行回购注销处理，其中：2020 年激励计划中涉及本次回购注销的限制性股票数量为 34.00 万股，2022 年激励计划中涉及本次回购注销的限制性股票数量为 96.50 万股。

本次回购注销限制性股票后，公司总股数减少至 3,005,171,030 股，注册资本拟减少至 3,005,171,030 元。

18、2022 年股权激励限售股份上市

2022 年 11 月 14 日，公司召开第九届董事会 2022 年第十四次临时会议及第九届监事会 2022 年第三次临时会议，审议通过了《关于 2020 年限制性股票激励计划第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》，本次共有 270 名激励对象符合解除限售条件，可解除限售的限制性股票数量为 9,165,552 股，占公司总股本的 0.30%。

19、2023 年限制性股票回购注销

发行人第九届董事会第六次会议于 2023 年 8 月 30 日审议通过了《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（以下简称“2020 年激励计划”）中 2 名激励对象已退休、2 名激励对象非因执行职务身故，2022 年限制性股票激励计划（以下简称“2022 年激励计划”）中首次授予部分 5 名

激励对象已离职、预留授予部分 14 名激励对象已离职，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格，不符合 2020 年激励计划和 2022 年激励计划中有关激励对象的规定。根据相关规定，公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销处理。其中 2020 年激励计划中涉及本次回购注销限制性股票的数量为 20.6092 万股，2022 年激励计划中涉及本次回购注销限制性股票的数量为 89.36 万股。

本次回购注销限制性股票后，公司总股数减少至 3,004,071,338 股，注册资本拟减少至 3,004,071,338 元。

发行人于 1998 年 6 月 16 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600153.SH。

（三）重大资产重组情况

报告期内，公司发生的重大资产重组系发行人及控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份，重大资产重组情况如下：

发行人及其控股子公司联发集团向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）。本次交易完成后，建发股份持有美凯龙 1,042,958,475 股股份，占美凯龙总股本的 23.95%，联发集团持有美凯龙 261,283,961 股股份，占美凯龙总股本的 6.00%。本次交易不涉及上市公司发行股份，不涉及募集配套资金。

本次交易前，发行人及其控股子公司联发集团不持有美凯龙股权；本次交易完成后，发行人及其控股子公司联发集团直接合计持有美凯龙 29.95%股权，美凯龙成为发行人的控股子公司。

发行人针对本次交易已经履行的决策和审批程序包括：

1、本次交易方案已经上市公司第九届董事会 2023 年第一次临时会议、第二次临时会议、第十六次临时会议审议通过；

2、本次交易已经联发集团董事会审议通过；

3、本次交易方案已获得建发股份控股股东建发集团的原则性同意；

4、交易对方红星控股已履行签署《框架协议》《股份转让协议》《补充协议》《补充协议（二）》及《补充协议（三）》所需的内部决策程序；

5、本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的关于经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书；

6、本次交易已取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，本次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务；

7、本次交易已取得厦门市国资委对本次交易的批准；

8、本次交易方案已经建发股份股东大会审议通过；

9、本次交易取得上交所出具的合规性确认意见。

本次交易标的资产为美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份，根据中登公司出具的《过户登记确认书》。标的资产涉及的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份已过户登记至建发股份及其控股子公司联发集团名下，标的资产过户及交割已完成。本次交易完成后，建发股份及其控股子公司联发集团直接合计持有美凯龙 29.95%股权，根据《收购管理办法》《上市规则》等法律法规规定，美凯龙成为建发股份的控股子公司。

本次交易不构成关联交易，根据发行人及美凯龙 2022 年经审计的财务报告测算，本次交易构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易以现金方式进行，不涉及上市公司发行股份，也不会导致上市公司控制权的变更。

1、交易对方基本情况：

（1）红星控股

红星控股的基本情况如下：

公司名称	红星美凯龙控股集团有限公司
注册地址	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F8020-1
法定代表人	车建兴
注册资本	20,000 万元人民币
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期	2007 年 4 月 28 日
统一社会信用代码	91310115660714607P
通讯地址	上海市闵行区申长路 1466 弄 5 号红星美凯龙总部 A 座北楼 7F
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;投资管理;企业管理咨询;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;物业管理;广告制作;广告设计、代理;家具销售;建筑材料销售;日用百货销售;日用品销售;互联网销售(除销售需要许可的商品)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
股东情况	车建兴持股 92%，车建芳持股 8%

（2）车建兴

车建兴的基本情况如下：

姓名	车建兴
性别	男
国籍	中国
身份证号码	3204821966********
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要就职单位	红星美凯龙控股集团有限公司、红星美凯龙家居集团股份有限公司

2、交易标的基本情况：

本次交易的标的股份为美凯龙 29.95%股份。

（1）基本情况

美凯龙的基本情况如下：

公司中文名称	红星美凯龙家居集团股份有限公司
公司英文名称	Red Star Macalline Group Corporation Ltd.
注册地址	上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室
法定代表人	车建兴
注册资本	435,473.2673 万元人民币
企业类型	股份有限公司（中外合资、上市）
股票简称及代码	美凯龙（601828.SH）、红星美凯龙（1528.HK）
成立日期	2007 年 6 月 18 日
统一社会信用代码	913100006624816751
通讯地址	中国上海市闵行区申长路 1466 弄 2 号红星美凯龙总部 B 座北楼
经营范围	为所投资企业提供管理服务,企业管理咨询,商品信息咨询;为经营家居卖场提供设计规划及管理服务;家具、建筑材料(钢材除外)、装饰材料的批发,并提供相关配套服务;展览展示服务。(涉及配额许可证管理、专项规

	定管理的商品按照国家有关规定办理)。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

（2）股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，美凯龙总股本 4,354,732,673 股，包括 A 股 3,613,447,039 股（占总股本比例 82.98%）及 H 股 741,285,634 股（占总股本比例 17.02%）。红星控股直接持有美凯龙 2,618,081,007 股股份，占总股本的 60.12%，红星控股的一致行动人西藏奕盈企业管理有限公司、车建兴、陈淑红、车建芳等合计共持有美凯龙 18,607,640 股，占总股本的 0.43%。

美凯龙的控股股东为红星控股，实际控制人为车建兴。

（3）美凯龙的主要财务数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
营业收入	1,413,831.98	1,551,279.22	1,423,646.01
归母净利润	74,870.17	204,740.19	173,058.18
总资产	12,811,066.91	13,518,754.20	13,154,791.86
总负债	7,111,531.20	7,765,632.39	8,045,007.58
归母所有者权益	5,354,760.54	5,398,179.94	4,756,321.89
加权 ROE	1.39%	4.12%	3.72%
资产负债率	55.51%	57.44%	61.16%
基本 EPS	0.17 元	0.51 元	0.44 元

注：2020 年至 2022 年财务数据已经审计。

3、交易合同或协议的主要内容：

甲方：厦门建发股份有限公司

乙方：红星美凯龙控股集团有限公司

丙方：车建兴

（1）本次股份转让安排

本次股份转让的标的股份为乙方持有的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份及标的股份所对应的所有股东权利和权益，乙方应当按照《股份转让协议》约定将所

持标的股份转让给甲方；甲方应当按照《股份转让协议》约定的交易对价及付款时限向乙方支付交易对价。

本次股份转让完成后，甲方将持有美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份，占美凯龙总股本的 29.95%。

（2）定价

本次交易标的股份均为美凯龙 A 股流通股，每股价格定为 4.82 元/股，交易对价合计为 628,644.8542 万元。本次交易完成前，如美凯龙发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，则《股份转让协议》约定的标的股份数量（任何情形下标的股份占届时目标公司总股本的比例不达到 30%）及对应的股份转让价格将相应调整。如果甲方国资监管部门对上述约定的交易对价提出调整意见的，在满足上市公司监管相关规定及受限于《股份转让协议》相关约定的前提下，本次交易对价相应调整。

（3）对价支付

甲方按如下约定分两期向乙方支付交易对价，具体如下：

1）第一期交易对价

第一期交易对价为 578,644.8542 万元，由甲方于下述先决条件均成就或豁免后 5 个工作日内按照各方协商一致的方式支付至乙方指定的账户，甲方有权豁免其中一项或数项条件，甲方根据《股份转让框架协议》[1]（以下简称“《框架协议》”）支付的意向金在甲方支付第一期交易对价时自动转为第一期交易对价的一部分：

① 美凯龙已经与甲方指定的核心人员签署了相应的劳动合同/服务协议（包括完整的竞业限制及保密条款）；

② 标的股份已经于证券登记结算公司过户至甲方名下且标的股份不存在任何权利限制；

[1] 建发股份、红星控股及车建兴就本次交易事宜于 2023 年 1 月 13 日签订的《股份转让框架协议》。

③ 本次交易在任何情形下不触发甲方在美凯龙上市地法律法规及规则下的要约收购义务；

④ 《关于<股份转让协议>之补充协议》[2]（以下简称“《补充协议》”）所列先决事项（如有）已经完成；

⑤ 乙方、丙方已履行并遵守其应在交割日或之前履行或遵守的其各自在《股份转让协议》及其他交易协议下的所有约定、协议、义务和条件；

⑥ 乙方、丙方在所有重大方面不违反其于交易协议作出的相关陈述与保证，如同在交割日重复作出；且自《股份转让协议》签署日至交割日，美凯龙集团公司（美凯龙、美凯龙并表范围内境内外子公司、合伙企业及分支机构的单称及合称，下同）的商业、技术、法律、资产状况、财务状况及其业务经营状况没有发生任何对其造成重大不利影响的变化；

⑦ 乙方、丙方已向甲方出具由乙方、丙方签署的证明书，证明上①-⑥项条件已得到满足。

2）第二期交易对价

第二期交易对价 50,000 万元，由甲方于下述先决条件均成就或豁免后 5 个工作日内按照各方协商一致的方式支付至乙方指定的账户：

① 各方于《股份转让协议》约定的交易对价支付先决事项已经完成；

② 交割日（标的股份过户登记至甲方名下之日）起已满 6 个月；

③ 乙方、丙方在交易协议下的陈述与保证持续真实、完整、有效，及时履行交易协议下各项交割后义务且在重大方面不存在违反交易协议约定的情形。

（4）股份交割安排

乙方应当于《股份转让协议》生效后 10 个工作日内取得上海证券交易所（以下简称“上交所”）关于本次交易的合规性确认函。

[2] 甲方视其对美凯龙集团公司的尽职调查结果与乙方及/或丙方就本次交易事宜另行签订的《关于<股份转让协议>之补充协议》（或有）。

在本次交易取得合规性确认函、反垄断主管部门同意实施经营者集中的批准后 3 个工作日内于证券登记结算公司将标的股份过户至甲方名下，甲方应当及时配合乙方办理上述事项并提供所需资料和信息。

（5）尽职调查安排

甲方有权指定相关中介机构在承担保密责任的前提下对美凯龙集团公司开展法律、财务、业务等各方面的尽职调查，并开展审计、评估工作，乙方、丙方承诺将促使美凯龙集团公司配合提供甲方及其中介机构所需全部资料，积极配合甲方指定的中介机构进行的审计、评估及其他尽职调查工作，并认可上述中介机构的尽职调查结论。为本次交易之目的，在尽职调查开展过程中，参照正常的商业惯例并结合本次交易的实际情况，甲方及其中介机构有权对乙方、丙方及其关联方开展尽职调查，在合法及不影响美凯龙集团公司运作的情况下，乙方、丙方承诺（并确保其关联方、一致行动人）将积极配合并提供甲方及其中介机构所需的全部尽调资料。各方明确，甲方有权视其对美凯龙集团公司的尽职调查结果与乙方、丙方签署《补充协议》，就本次交易相关事宜（包括支付先决条件、交割后事项、陈述与保证事项等）进行补充约定，《股份转让协议》与《补充协议》不一致的，以《补充协议》约定为准。

各方同意，如甲方及甲方中介机构尽职调查结果与美凯龙公开披露的截至基准日信息存在实质差异（该实质差异指甲方聘请的中介机构尽职调查结果反映的美凯龙截至基准日的净资产与美凯龙公开披露的截至基准日的净资产偏差超过 2%（不含 2%），或甲方聘请的中介机构尽职调查结果反映的美凯龙截至基准日的净利润与美凯龙公开披露的截至基准日的净利润偏差超过 5%（不含 5%），乙方、丙方及/或美凯龙截至《股份转让协议》签署日已向甲方书面披露的信息导致的差异、因会计政策或会计估计变更导致的差异或《股份转让协议》各方协商一致并认可的差异除外），各方另行协商调整本次交易对价。

（6）公司治理

1）过渡期董事安排

除非法律法规及监管机构另有规定或明确要求，过渡期内，甲方推荐 3 名目标公司非独立董事。

2）交割后公司治理安排

各方同意，将于交割日后 1 个月内，促成美凯龙依照法定程序召开董事会、监事会、股东大会、职工代表大会并完成董事会、监事会、高级管理人员改选相关事宜。相关安排如下：

① 董事会

各方同意，交割日后，美凯龙非独立董事由单独或合计持股 3%以上股东提名，各方据此相应修改公司章程；交割日后美凯龙非独立董事中甲方提名人士不少于 5 名，各方应通过法定选举程序尽一切努力促成前述人士当选，并通过法定聘任程序尽一切努力促成美凯龙董事长由甲方提名董事担任；除非经甲方书面同意，乙方及其关联方不会作出任何导致美凯龙董事会总人数增加的行为。

② 监事会

各方同意，交割日后，监事总席位不作调整，仍保持非职工监事 2 名，职工监事 2 名。其中甲方有权提名 1 名非职工监事、并推荐 1 名职工监事候选人；乙方有权提名 1 名非职工监事、并推荐 1 名职工监事候选人。监事会主席由甲方提名的非职工监事担任。各方应通过法定选举程序尽一切努力促成前述人士当选。

③ 高级管理人员

各方同意，交割日后，甲方和/或乙方（根据《股份转让协议》的相关约定）有权推荐高级管理人员，并通过法定聘任程序尽一切努力促成相关推荐人选的担任。交割日后 3 年内，除《股份转让协议》另有约定、履职表现严重不及预期或出现不适合继续履职的情形，美凯龙核心管理团队应当维持稳定。

（7）协议生效条件

《股份转让协议》自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后成立，《股份转让协议》项下尽职调查及过渡期安排、协议的生效、变更与解除、

保密、违约责任、适用的法律和争议解决、附则于《股份转让协议》签署时即生效，《股份转让协议》其他条款自以下条件成就时生效：

1）经有权机构确认，《股份转让协议》下整体交易安排在任何情况下不会触发甲方在美凯龙上市地法律法规及规则下要约收购义务，包括香港证券及期货事务监察委员会执行人员已根据《公司收购、合并及股份回购守则》（以下简称“《收购守则》”）授出豁免及/或确认，豁免甲方及/或确认甲方无需因签署交易协议及/或本次交易而需根据《收购守则》对目标公司股东作出全面要约；

2）本次交易已经取得甲方董事会、股东大会审议批准；

3）本次交易（包括本次交易定价）已取得甲方国资主管部门的批准或核准；

4）截至前述第 1-3 条生效条件均已满足之日，不存在对本次交易提出的导致交易障碍的异议。

甲方有权单方豁免上述第 1 条约定的协议生效条件。

（8）协议的解除

1）《股份转让协议》签署后，如发生以下任一重大事件的，甲方有权单方终止本次交易，解除/终止《股份转让协议》《框架协议》及《补充协议》等交易协议，且不承担任何缔约过失责任或违约责任：

① 甲方聘请的中介机构对美凯龙集团公司的尽职调查结果反映的美凯龙截至基准日的净资产或营业收入与美凯龙公开披露的截至 2022 年 12 月 31 日的相关数据偏差比例超过 5%（不含 5%），或甲方聘请的中介机构对美凯龙的尽职调查结果反映的美凯龙截至基准日的净利润与美凯龙公开披露的截至 2022 年 12 月 31 日的相关数据偏差比例超过 8%（不含 8%）；

② 乙方、丙方或其关联方和/或美凯龙存在可能导致美凯龙被暂停上市或终止上市的重大违法违规行为，除已公开披露情况外存在可能导致美凯龙不符合公开发行和/或非公开发行证券条件和/或重大资产重组条件的情形；

③ 甲方发现存在对本次交易有任何实质影响的任何事实（包括但不限于美凯龙集团公司存在未向甲方书面披露的财务资助、关联交易、资金占用、未

决诉讼、对外担保或其他形式的任何负债/或有负债、不实资产等，金额累计达 3 亿元及以上）；

④ “（7）协议生效条件”中任一条件确定无法成就，或《股份转让协议》签署日起满 8 个月（或各方另行协商一致的其他期限），《股份转让协议》“（7）协议生效条件”约定的生效条件仍未全部满足；

⑤ 《股份转让协议》约定的第一期交易对价支付条件中任一条件确定无法成就，或《股份转让协议》签署日起满 12 个月（或各方另行协商一致的其他期限）第一期交易对价支付条件仍未全部满足；

⑥ 本次交易未取得反垄断主管部门的同意；

⑦ 乙方、丙方存在严重违反交易协议约定的情形或出现预期违约情形。

2）《股份转让协议》签署后，因不可归责于乙方、丙方的原因导致发生下述情形的，乙方、丙方有权解除/终止《股份转让协议》《框架协议》及《补充协议》等交易协议，且不承担任何缔约过失责任或违约责任：

① 根据甲方聘请的专业机构所出具并经国资主管部门认可的目标公司评估或估值结果、甲方国资监管部门的调整意见或甲方的尽职调查结果，甲方要求调整本次交易对价，且据此主张的交易对价对应的美凯龙的整体估值低于 210 亿元；

② “（7）协议生效条件”（第 1 条除外）中任一条件确定无法成就，或《股份转让协议》签署日起满 8 个月（或各方另行协商一致的其他期限），“（7）协议生效条件”（第 1 条除外）仍未全部满足。

3）在乙方、丙方不存在违约情形的前提下，如甲方未按照“（3）对价支付”的约定按时、足额支付交易对价的，按照未支付款项万分之三点五/日计算并支付利息，延期超过 10 个工作日的，乙方、丙方有权终止本次交易，解除《股份转让协议》等交易协议，并要求甲方按照应支付未支付金额的 20%向乙方支付违约金。

4）2022 年 9 月 30 日至交割日，如发生对美凯龙集团公司商业、知识产权、法律、资产状况、财务状况及其业务经营状况产生重大不利影响的情形，则甲方有权书面通知乙方、丙方对本次交易进行协商，如在甲方发出书面通知后 1 个月内各方仍未协商一致的，甲方有权终止本次交易，并解除《股份转让协议》等交易协议。

5）除《股份转让协议》另有约定外，各方一致同意解除/终止《股份转让协议》时，《股份转让协议》方可解除/终止。

（9）其他

1）《股份转让协议》的签署、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国境内法律。

2）因《股份转让协议》引起的或与《股份转让协议》有关的任何争议，应在各方之间通过友好协商的方式解决；友好协商解决不成的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

4、授权及批准程序：

（1）本次交易方案已经上市公司第九届董事会 2023 年第一次临时会议、第二次临时会议、第十六次临时会议审议通过；

（2）本次交易已经联发集团董事会审议通过；

（3）本次交易方案已获得建发股份控股股东建发集团的原则性同意；

（4）交易对方红星控股已履行签署《框架协议》《股份转让协议》《补充协议》《补充协议（二）》及《补充协议（三）》所需的内部决策程序；

（5）本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的关于经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书；

（6）本次交易已取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，本次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务；

（7）本次交易已取得厦门市国资委对本次交易的批准；

（8）本次交易方案已经建发股份股东大会审议通过；

（9）本次交易取得上交所出具的合规性确认意见。

本次交易标的资产为美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份，根据中登公司出具的《过户登记确认书》。标的资产涉及的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份已过户登记至建发股份及其控股子公司联发集团名下，标的资产过户及交割已完成。本次交易完成后，建发股份及其控股子公司联发集团直接合计持有美凯龙 29.95%股权，根据《收购管理办法》《上市规则》等法律法规规定，美凯龙成为建发股份的控股子公司。

5、《股份转让补充协议》

2023 年 4 月 26 日，公司召开了第九届董事会 2023 年第十次临时会议，审议通过了《公司关于调整现金收购美凯龙 29.95%股份交易方案并签署补充协议的议案》；联发集团召开了董事会，审议通过了关于收购美凯龙部分 A 股股份的事项。同日，建发股份及公司控股子公司联发集团与美凯龙的控股股东红星控股、美凯龙实际控制人车建兴共同签署《股份转让补充协议》。

《股份转让补充协议》主要内容：

甲方 1：厦门建发股份有限公司

甲方 2：联发集团有限公司

乙方：红星美凯龙控股集团有限公司

丙方：车建兴

（1）交易方案变更

各方同意，本次交易标的股份仍为乙方持有的目标公司 1,304,242,436 股 A 股股份及标的股份所对应的所有股东权利和权益，标的股份对价仍为 628,644.8542 万元。根据甲方内部决策及安排，标的股份受让方由“甲方 1”变更为“甲方 1、甲

方 2”；其中，甲方 1 受让 1,042,958,475 股 A 股股份，占目标公司总股本的 23.95%，甲方 2 受让 261,283,961 股 A 股股份，占目标公司总股本的 6.00%。

各方同意，除本协议第 1.1 条约定及本协议第二条约定的甲方内部权利、义务约定外，本次交易不发生其他变化，仍按照《框架协议》《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件的约定进行。

（2）甲方权利、义务安排

各方同意，按交易对价总额 628,644.8542 万元计算，甲方 1、甲方 2 应分别支付的交易对价为 502,705.9850 万元、125,938.8692 万元。上述交易对价的支付先决条件、支付时间及支付方式等按《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件约定为准。

各方同意，乙方、丙方应当按照《股份转让协议》及后续签署的其他交易文件约定的标的股份交割程序将 1,042,958,475 股 A 股股份、261,283,961 股 A 股股份过户至甲方 1、甲方 2 名下。

各方同意，自本协议生效之日起，《框架协议》《股份转让协议》下甲方权利及义务由甲方 1、甲方 2 共同享有或承担，原则上按甲方 1、甲方 2 在本次交易中受让标的股份的比例确定（甲方内部另行协商一致除外）。各方明确，本协议各项约定不减损甲方（作为本次交易受让方整体）在《框架协议》《股份转让协议》下的任何权利，亦不影响其应履行的义务或应承担的责任。

（3）协议的生效、变更与解除

为免疑义，各方明确，鉴于甲方 2 作为受让方参与本次交易，《股份转让协议》约定的协议整体生效条件中第 8.1.2 条“本次交易已经取得甲方董事会、股东大会审议批准”指本次交易已经取得甲方 1 董事会、股东大会及甲方 2 董事会审议批准。

本协议自各方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章后（自然人仅签字/签章）后成立，并于《股份转让协议》整体生效的同时生效。

任何对本协议的修改、增加或删除需以书面方式进行。

（4）其他

适用的法律和争议解决、附则等条款详见《股份转让补充协议》。

6、重大资产重组对公司经营的影响：

（1）协同美凯龙品牌，进一步提升建发股份的公司形象和全国影响力

美凯龙品牌优势突出，收购后可以进一步提升建发股份的公司形象和全国影响力。美凯龙是连锁家居卖场的龙头企业，已在市场上享有较为强大的品牌认知度和影响力，收购后建发股份可以以上海为中心的长三角作为“桥头堡”辐射全国，通过品牌运作，推动建发股份从区域型国资龙头企业，向具备全国影响力的综合性企业进一步迈进。

（2）美凯龙平台汇集了众多品牌商，为建发股份大力发展 B 端消费品供应链运营业务提供了良好的基础

美凯龙是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商，已覆盖 3 万多个家居品牌，是品牌商的首选战略合作伙伴。通过导入美凯龙的品牌资源，建发股份凭借强大的供应链运营能力，可以与更多品牌商建立合作，为布局消费品供应链运营业务提供了重要支点。

（3）深度服务建发股份地产业务体系，提高地产业务价值

美凯龙可在家装与房地产开发业务协同及商业地产合作两方面深度服务建发股份地产体系。在家装与房地产开发业务协同方面，家装业务附加值较高，家居、家装一体化营销模式可与建发股份现有房地产开发业务有机结合，进一步提高地产整体业务价值，带动房地产业态的全面升级；在商业地产合作方面，建发股份从事商业地产开发，通过与美凯龙彼此借鉴先进经验，可实现相互协同、共同促进。

（4）共享中高端消费客户流量，助力建发股份其他 C 端业务

美凯龙的客户主要定位为中高端消费人群，该等人群消费能力高、消费意愿强，且美凯龙在该等消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。通过共享美凯龙现已沉淀的大量精准优质私域用户，公司可加强中高端人群的业务粘性，为

客户提供养老、消费等高附加值服务，以此带动建发其他增量业务，助力其他板块协同发展。

7、重大资产重组对公司财务状况的影响：

（1）资产情况分析

截至 2022 年末，美凯龙合并报表总资产为 1,281.11 亿元，其中流动资产和非流动资产分别为114.54亿元和1,166.57亿元，占总资产比重分别为8.94%和91.06%，非流动资产占比高主要是因为美凯龙自营业务以自有物业为主，该部分自有物业（投资性房地产）占总资产的 74.71%。上述自有物业大多为一、二线核心地段的优质商场，资产质量良好，是自营收入的核心来源。

（2）负债情况分析

截至 2022 年末，美凯龙合并报表范围内有息债务总额 344.84 亿元，报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 5.31 亿元，占有息债务余额的 1.54%；公司抵押类债券余额 17.23 亿元，占有息负债余额的 5.00%；银行贷款余额 257.92 亿元，占有息债务余额的 74.79%，其中抵质押贷款余额为 257.42 亿元，信用贷款余额为 0.5 亿元；非银行金融机构贷款 25.28 亿元，占有息债务余额的 7.33%；商业地产抵押贷款支持证券及资产支持票据余额 32.90 亿元，占有息债务余额的 9.54%；其他有息债务余额 6.20 亿元，占有息债务余额的 1.80%。

截至 2022 年末，美凯龙有息负债情况如下：

单位：亿元

有息债务类别	金额	占比
短期借款	19.99	5.80%
一年内到期的长期借款	45.23	13.12%
一年内到期的应付债券	5.31	1.54%
一年内到期的租赁负债	0.15	0.04%
一年内到期的长期应付融资租赁款	1.39	0.40%
一年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	5.79	1.68%
长期借款	217.98	63.21%
应付债券	17.23	5.00%
应付融资租赁款	0.85	0.25%
租赁负债	3.82	1.11%

有息债务类别	金额	占比
商业地产抵押贷款支持证券	27.11	7.86%
合计	**344.84**	**100.00%**

截至 2022 年末，美凯龙受限资产情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3.02	包含：用于借款的保证金或存单；保函保证金；农民工保证金；法院冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国人民银行的存款准备金。
其他权益工具投资	4.45	借款质押
投资性房地产	846.78	借款、CMBS、信托质/抵押
固定资产	22.85	借款抵押
合计	**877.09**	

注：哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、南京名都商场、南京浦口商场、宁波澳洋家居、上海好记星数码科技有限公司、上海金桥商场、上海浦江、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东、西安浐灞、郑州红星、中山世博在相关借款期间的营业收入被用于借款质押；北京东四环、烟台红星、无锡红星、呼市世博在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；北京北四环在相关期间的营业收入被用于债券质押。

截至 2022 年末，美凯龙有息债务以长期借款为主，为 217.98 亿元，占有息负债比重为 63.21%，以投资性房地产和固定资产作为抵押；截至 2022 年末，美凯龙用于借款抵押质押的资产账面价值为 874.08 亿元，同时，部分商场的未来营业收入、物业运营收入被用于借款质押，美凯龙抵质押物资产价值超出有息债务金额。

根据 2023 年 2 月 9 日美凯龙第四届董事会第六十次临时会议决议公告，为满足日常经营需求，盘活美凯龙资产，同意美凯龙向光大银行上海分行申请借款展期，期限为 1 年，金额为人民币 20,000 万元，并以子公司盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司持有的土地使用权及相应房产提供抵押担保。

（3）财务指标分析

从主要偿债能力指标来看，2020 年至 2022 年，美凯龙资产负债率分别为 61.16%、57.44%和 55.51%；EBITDA 利息倍数分别为 2.13 倍、2.10 倍和 1.79 倍，美凯龙经营所得对债务利息覆盖能力较强。在现金流方面，美凯龙自身业务现金回笼能力较好，有稳定健康的经营活动净现金流入，2020 年至 2022 年，美凯龙经

营活动净现金流分别为41.60亿元、53.81亿元和38.79亿元。同年，现金利息保障倍数分别为2.80倍、3.31倍和2.61倍。整体来看，美凯龙经营性现金流表现良好，对债务利息形成较好覆盖。

8、重大资产重组对公司偿债能力的影响：

美凯龙的有息债务绝大部分以投资性房地产作为抵押、借款期间的营业收入作为质押，纯信用类有息债务占比较小，且大部分债务在子公司层面并有物业作为抵押物，需要控股股东担保的债务较少；同时，从偿债能力指标和现金流情况来看，美凯龙经营性现金流表现良好，经营所得和经营性现金流对债务利息形成较好覆盖。本次重大资产重组相关事宜预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

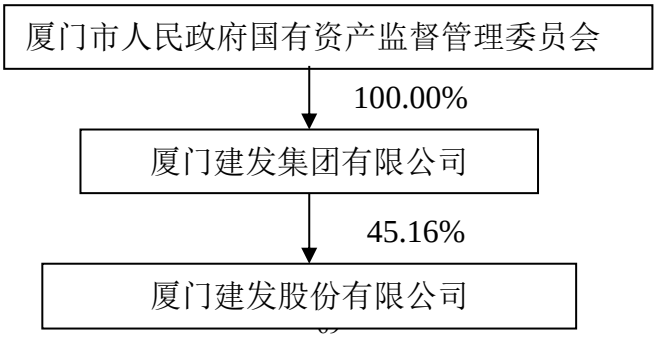
2023年8月15日，美凯龙召开2023年第三次临时股东大会和第五届董事会第一次临时会议，完成董事会换届选举，发行人取得美凯龙的控制权。

截至本募集说明书签署日，发行人本次重大资产重组已完成，本次重大资产重组相关事宜预计不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司。截至2023年12月31日，建发集团持有发行人1,356,687,985股股份，占发行人总股本的45.16%。建发集团系一家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”）履行出资人职责的国有独资有限责任公司，厦门市国资委持有建发集团100%股权。发行人与其控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



因此，建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委。截至本募集说明书出具日，发行人股权无质押或其他受限情况。

（二）控股股东基本情况

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司，实际控制人为厦门市国资委，报告期内，建发股份的控制权未发生变动。控股股东的基本情况如下表所示：

中文名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	黄文洲
成立日期	2000 年 12 月 6 日
注册资本	人民币 90.00 亿元
住所	厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼
邮编	361001
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）。
统一社会信用代码	91350200154990617T
公司类型	国有独资

根据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的审计报告，2023 年末，建发集团总资产为 8,872.48 亿元，净资产为 2,607.72 亿元，2023 年度营业收入为 7,834.28 亿元，净利润为 174.41 亿元。

截至 2023 年 12 月 31 日，建发集团持有发行人 1,356,687,985 股股份，占发行人总股本的 45.16%，上述股权不存在质押的情况，也不存在任何股权争议的情况。

（三）实际控制人基本情况

发行人实际控制人为厦门市国资委。截至 2023 年 12 月 31 日，实际控制人不存在质押或股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人控股的主要子公司共有 9 家，其基本情况如下表所示：

主要子公司基本情况					
序号	企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
1	厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	100
2	厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	100
3	厦门建发浆纸集团有限公司	厦门	厦门	贸易	100
4	建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	100
5	厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	100
6	联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	95
7	建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	54.65
8	厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	100
9	红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海	上海	家居商场运营	23.95

上述纳入合并范围的重要控股一级子公司情况介绍如下：

（1）建发（上海）有限公司

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，主要从事各类商品和技术的进出口业务。

截至 2023 年 12 月 31 日，建发（上海）有限公司合并资产总额 396.61 亿元，股东权益合计 56.32 亿元；2023 年营业收入 2,111.47 亿元，净利润 10.08 亿元。

（2）厦门建发浆纸集团有限公司（原名：厦门建发纸业有限公司）

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 2023 年 12 月 31 日，建发纸业资产总额 113.45 亿元，股东权益合计 30.85 亿元；2023 年营业收入 496.89 亿元，净利润 3.40 亿元。

（3）厦门建发汽车有限公司

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 2023 年 12 月 31 日，建发汽车资产总额 55.82 亿元，股东权益合计 16.17 亿元；2023 年营业收入 140.56 亿元，净利润 0.77 亿元。

（4）厦门建发物资有限公司

建发物资成立于 2005 年，注册资本人民币 5 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 2023 年 12 月 31 日，建发物资资产总额 37.79 亿元，股东权益合计 6.15 亿元；2023 年营业收入 273.21 亿元，净利润 1.04 亿元。

（5）建发房地产集团有限公司

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 2023 年 12 月 31 日，建发房产资产总额 4,610.60 亿元，股东权益合计 1,132.38 亿元；2023 年营业收入 1,386.88 亿元，净利润 70.45 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 95%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 2023 年 12 月 31 日，联发集团资产总额 1,190.27 亿元，股东权益合计 305.07 亿元；2023 年营业收入 288.23 亿元，净利润 1.08 亿元。

（7）厦门建发物产有限公司

建发物产成立于 2011 年 6 月，注册资本人民币 6 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 2023 年 12 月 31 日，建发物产资产总额 186.56 亿元，股东权益合计 17.40 亿元；2023 年营业收入 1,237.17 亿元，净利润 2.15 亿元。

（8）厦门建发金属有限公司

建发金属成立于 2002 年，注册资本 7 亿元，主要以钢铁供应链运营为核心。

截至 2023 年 12 月 31 日，建发金属资产总额 99.04 亿元，股东权益合计 11.06 亿元；2023 年营业收入 866.19 亿元，净利润 1.99 亿元。

（9）红星美凯龙家居集团股份有限公司

美凯龙成立于 2007 年，注册资本 43.55 亿元，主要业务范围包括为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。2023 年度，发行人实施重大资产重组暨收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权事项，将美凯龙纳入公司合并报表范围。

截至 2023 年 12 月 31 日，美凯龙资产总额 1,210.61 亿元，股东权益 528.22 亿元，2023 年营业收入 115.15 亿元，净利润-23.70 亿元。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人纳入合并范围内的子公司中持股比例低于 50%的共 46 家。

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	12
建发房产下属子公司	16
联发集团下属子公司	14

所属板块	公司主体数量（个）
美凯龙下属子公司	4
小计	46

说明：本公司持有的被投资单位的股权比例虽未超过 50.00%，但由于本公司拥有对上述公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

2、主要子公司财务情况

发行人 9 家主要子公司 2023 年度主要财务数据如下：

发行人主要子公司的主要财务数据

单位：亿元、%

主要子公司具体情况									
序号	公司名称	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	建发（上海）有限公司	贸易	100.00	396.61	340.29	56.32	2,111.47	10.08	否
2	厦门建发浆纸集团有限公司	贸易	100.00	113.45	82.60	30.85	496.89	3.40	是
3	厦门建发汽车有限公司	汽车贸易、服务	100.00	55.82	39.65	16.17	140.56	0.77	是
4	建发房地产集团有限公司	房地产业	54.65	4,610.60	3,478.22	1,132.38	1,386.88	70.45	否
5	联发集团有限公司	房地产业	95.00	1,190.27	885.20	305.07	288.23	1.08	是
6	厦门建发物资有限公司	贸易	100.00	37.79	31.64	6.15	273.21	1.04	是
7	厦门建发金属有限公司	贸易	100.00	99.04	87.98	11.06	889.83	1.99	否
8	厦门建发物产有限公司	贸易	100.00	186.56	169.16	17.40	1,237.17	2.15	是
9	红星美凯龙家居集团股份有限公司	家具商场运营	23.95	1,210.61	682.39	528.22	115.15	-23.70	是

上述主要子公司最近两年主要财务数据及变动情况如下：

单位：亿元

子公司名称	项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例	变动原因
建发（上海）有限公司	总资产	396.61	383.94	3.30%	-
	总负债	340.29	336.52	1.12%	-
	净资产	56.32	47.42	18.77%	-
	营业收入	2,111.47	2,302.47	-8.30%	-

	净利润	10.08	13.06	-22.82%	-
厦门建发浆纸集团有限公司	总资产	113.45	96.26	17.86%	-
	总负债	82.60	68.43	20.71%	-
	净资产	30.85	27.83	10.85%	-
	营业收入	496.89	667.75	-25.59%	-
	净利润	3.40	7.91	-57.02%	主要系报告期内营业收入和净利润受到纸浆、纸张价格波动影响有所下滑
厦门建发汽车有限公司	总资产	55.82	52.27	6.79%	-
	总负债	39.65	36.91	7.42%	-
	净资产	16.17	15.36	5.27%	-
	营业收入	140.56	139.83	0.52%	-
	净利润	0.77	3.43	-77.55%	主要系报告期内汽车业务受到市场和价格影响，利润下滑
建发房地产集团有限公司	总资产	4,610.60	4,222.52	9.19%	-
	总负债	3,478.22	3,211.03	8.32%	-
	净资产	1,132.38	1,011.49	11.95%	-
	营业收入	1,386.88	1,069.22	29.71%	-
	净利润	70.45	69.29	1.67%	-
联发集团有限公司	总资产	1,190.27	1,274.91	-6.64%	-
	总负债	885.20	951.31	-6.95%	-
	净资产	305.07	323.60	-5.73%	-
	营业收入	288.23	314.66	-8.40%	-
	净利润	1.08	1.99	-45.73%	主要系报告期内房地产行业持续低迷影响，营收阶段性下滑；加之公司出于谨慎性原则计提存货跌价准备增加，且当年股票投资收益减少，导致净利润下滑明显
厦门建发物资有限公司	总资产	37.79	29.98	26.05%	-
	总负债	31.64	23.83	32.77%	主要系报告期内因展业需求增加借款所致
	净资产	6.15	6.15	0.00%	-
	营业收入	273.21	176.64	54.67%	主要系报告期内经营状况良好，营收规模稳步增长
	净利润	1.04	0.64	62.50%	主要系报告期内经营状况良好，营收规模稳步增长，带动利润上升所致
厦门建发金属有限公司	总资产	99.04	94.56	4.74%	-
	总负债	87.98	82.73	6.35%	-
	净资产	11.06	11.83	-6.51%	-
	营业收入	889.83	787.80	12.95%	-
	净利润	1.99	1.87	6.42%	-
厦门建发物产有限公司	总资产	186.56	184.86	0.92%	-
	总负债	169.16	169.55	-0.23%	-
	净资产	17.40	15.31	13.65%	-
	营业收入	1,237.17	1,166.15	6.09%	-

	净利润	2.15	4.85	-55.67%	报告期内供应链业务受到市场和粮食价格影响，净利润有所下滑
红星美凯龙家居集团股份有限公司	总资产	1,210.61	1,294.82	-6.50%	-
	总负债	682.39	714.79	-4.53%	-
	净资产	528.22	580.03	-8.93%	-
	营业收入	115.15	141.38	-18.55%	-
	净利润	-23.70	8.17	-390.09%	报告期内受总体经济环境波动影响，商场出租率阶段性下滑，公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加，且公司减值计提增加，导致净利润明显下滑

（二）发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况

1、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业基本情况及主营业务

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人拥有重要参股公司、合营公司、联营公司共 4 家，基本情况如下表所示：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况					
序号	合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）
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）	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40.00
2	厦门现代码头有限公司	厦门	厦门	码头建设经营及仓储	37.5
3	厦门船舶重工股份有限公司	厦门	厦门	船舶制造安装修理	18.01
4	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	厦门	厦门	矿业投资及贸易	14

重要参股公司情况介绍如下：

（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成立于 2006 年 10 月，截至 2023 年末四川永丰浆纸股份有限公司注册资本 2.85 亿元，其中建发股份持有 40.00%的股权。主要从事竹浆、木浆等纸浆制品的生产和销售。

截至 2023 年 12 月 31 日，四川永丰浆资产总额 35.95 亿元，股东权益合计 16.50 亿元；2023 年营业收入 19.22 亿元，净利润 2.82 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2023年末注册资本为3.5558亿元，其中建发股份持有 37.50%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 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 8.13 亿元，股东权益合计 4.85 亿元；2023 年营业收入 1.82 亿元，净利润 0.36 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 2023 年末注册资本为2.779亿元，其中建发股份持有18.01%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2023年12月31日，公司资产总额28.32亿元，股东权益合计-7.48亿元；2023年营业收入14.77亿元，净利润0.24亿元。

（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2023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 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 19.72 亿元，股东权益合计 12.53 亿元；2023 年营业收入 0.00 元，净利润-0.36 亿元。

2、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业财务情况

发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业 2022 年度主要财务数据如下：

单位：亿元、%

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
序号	公司名称	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	四川永丰浆纸股份有限公司	纸制品生产和销售	40.00	35.95	19.44	16.50	19.22	2.82	是
2	厦门现代码头有限公司	码头建设经营及仓储	37.50	8.13	3.48	4.85	1.82	0.36	否
3	厦门船舶重工股份有限公司	船舶制造安装修理	18.01	28.32	35.80	-7.48	14.77	0.24	是
4	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	矿业投资及贸易	14.00	19.72	7.19	12.53	0.00	-0.36	否

上述主要参股公司最近两年主要财务数据及变动情况如下：

单位：亿元

子公司名称	项目	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例	变动原因
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）	总资产	35.95	39.19	-8.27%	
	总负债	19.44	25.51	-23.79%	
	净资产	16.50	13.68	20.61%	
	营业收入	19.22	20.95	-8.26%	
	净利润	2.82	4.27	-33.96%	报告期内营业收入和净利润受到市场和纸浆价格波动影响有所下滑
厦门现代码头有限公司	总资产	8.13	8.41	-3.33%	
	总负债	3.48	3.74	-6.95%	
	净资产	4.85	4.67	3.85%	
	营业收入	1.82	1.95	-6.67%	
	净利润	0.36	0.42	-14.29%	
厦门船舶重工股份有限公司	总资产	28.32	23.21	22.02%	
	总负债	35.8	30.92	15.78%	
	净资产	-7.48	-7.71	2.98%	
	营业收入	14.77	12.17	21.36%	
	净利润	0.24	-1.85	112.97%	报告期内公司整体经营情况有所改善，净利润转正
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	总资产	19.72	19.64	0.41%	
	总负债	7.19	6.85	4.96%	
	净资产	12.53	12.79	-2.03%	
	营业收入	0	0.00	0.00%	
	净利润	-0.36	-0.50	28.00%	

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

1、发行人的治理结构

发行人具有完善的公司治理结构，依法建立了健全的股东大会、董事会、监事会及独立董事、董事会秘书制度，相关机构及人员的职责及制衡机制有效运作。按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及规范性文件的规定，发行人建立了民主、透明的决策程序和议事规则，内部监督和反馈系统健全、有效。

（1）股东大会

发行人现行《公司章程》规定了股东的权利和义务、股东大会的职责和权限及股东大会会议等基本制度。

《股东大会议事规则》对股东大会的召集、股东大会的提案与通知、股东大会的召开、股东大会的表决程序和表决结果、股东大会的决议和公告等事项制定了详细规则，有利于规范股东大会的运行。

自 2020 年至本募集说明书签署日，发行人股东大会按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》等规定规范运作，对发行人董事会、监事会换届选举、对外投资、修订公司章程、利润分配、关联交易、对外担保等事项作出了相关决议，有效承担义务并依法行使职权，切实保障了中小股东的利益。

（2）董事会

发行人专门聘任了董事会秘书和证券事务代表，负责发行人的信息披露事务。发行人董事会按《公司法》、《上市公司章程指引》、《公司章程》的规定制定了《董事会议事规则》，该议事规则明确规定了董事会的召开和表决程序，确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率、保证科学决策。

（3）监事会

发行人监事会制定了《监事会议事规则》。监事会通过参与发行人内部审计，列席董事会会议等方式，对发行人经营活动进行监督管理，定期向股东大会汇报监管情况并发表监事会独立意见。

（4）独立董事

发行人已根据相关制度规定建立了合规的独立董事工作制度，独立董事的任职资格、职权范围符合证监会的相关规定。发行人第九届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，达到董事总人数的 1/3，董事会中独立董事人数符合有关规定的比例要求。

发行人现行的《公司章程》对独立董事的职责、工作制度等事项做出了详尽的规定。对独立董事的任职资格、选举和更换程序、职权和独立意见等做了详细的规定，符合《上市公司独立董事规则》（证监会公告[2022]14 号）的要求。独立董事对发行人及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、《公司章程》的要求，认真履行职责，维护发行人整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。

（5）董事会秘书

发行人设董事会秘书一名，为江桂芝。董事会秘书为公司高级管理人员，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

自聘任以来，公司董事会秘书严格按照《公司法》、《公司章程》的规定履行职责，出席了公司历次董事会及股东大会，并完成会议记录工作。历次董事会、股东大会召开前，董事会秘书均按《公司章程》的有关规定为全体董事提供会议资料、会议通知等相关文件，较好地履行了《公司章程》规定的相关职责。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、信息披露工作、投资者关系管理等方面发挥了重要作用，有效推进了董事会的日常工作。

相关机构报告期内运行情况如下：

（1）股东大会

发行人报告期内股东大会召开情况如下：

序号	会议编号	决议编号	召开时间
1	2021 年第一次临时股东大会	2021-081	2021 年 11 月 22 日
2	2022 年第一次临时股东大会	2022-015	2022 年 2 月 24 日
3	2021 年度股东大会	2022-054	2022 年 5 月 23 日
4	2022 年第二次临时股东大会	2022-077	2022 年 8 月 30 日
5	2023 年第一次临时股东大会	2023-004	2023 年 1 月 12 日
6	2023 年第二次临时股东大会	2023-062	2023 年 6 月 16 日
7	2023 年第三次临时股东大会	2023-100	2023 年 9 月 28 日
8	2023 年第四次临时股东大会	2023-108	2023 年 10 月 26 日
9	2023 年第五次临时股东大会	2023-130	2023 年 12 月 21 日

（2）董事会

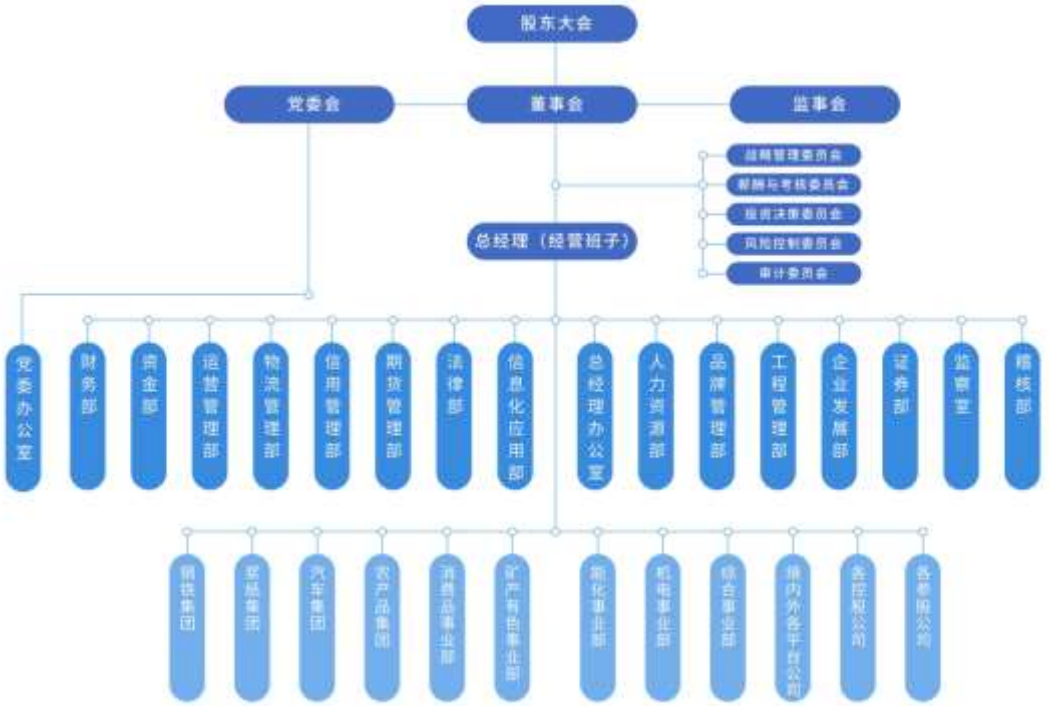
报告期内，公司董事均能依据《董事会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席董事会和股东大会。公司董事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职，维护公司整体利益。公司董事会下设 5 个专门委员会，分别在风险控制、审计、投资决策、薪酬与考核和战略等方面协助董事会履行决策和监控职能，运作良好，充分发挥专业优势，有力保障了董事会集体决策的合法性、科学性和正确性，降低了公司运营风险。

（3）监事会

报告期内，公司监事均能依据《监事会会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席监事会和股东大会。公司监事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职。

2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。截至 2023 年末，公司组织结构图如下图：



主要组织机构的职责如下：

（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制度的完善。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

新投资项目的研究与前期运作；现有项目的管理与退出；战略研究与管理；参与体改与融资工作等。

（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。

3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

（二）内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

1、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。

2、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。

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

实施的动态的跟踪监控，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。董事会下设投资决策委员会，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 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 10%的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

12、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，公司可自愿披露。

13、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。各下属子公司设立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。各子公司在每月初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。

14、衍生品管理制度

衍生金融工具管理，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。股份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股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具由股份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。

股份所属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、外汇掉期由股份公司分管财务的副总经理审批，其余金融衍生工具经股份公司分管财务的副总经理审核后报股份公司董事长审批。须经公司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。

15、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。

16、短期资金应急调度预案

在资金应急调度方面，公司有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。

17、外汇业务管理制度

对于外汇业务，发行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；其他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，发行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。汇率管理小组根据发行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。

发行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，发行人将随时调整总量限额。

（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，与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了相互独立和分开，具体如下：

1、资产独立情况

公司具备独立的与生产经营相关的主要生产系统、辅助生产系统及配套设施，且与控股股东、实际控制人及其他关联方的资产严格分开、权属明晰。不存在资产被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用而损害发行人利益的情形。

2、人员独立情况

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司法》、《公司章程》的规定，通过发行人股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在实际控制人超越发行人董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司高级管理人员均专职在发行人工作并领取薪酬，不存在在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形；发行人的财务人员没有在实际控制人控制的其他企业中兼职。

3、机构独立情况

公司设置了健全的法人治理结构，股东大会、董事会和监事会均按《公司法》、《公司章程》等规定规范运行。发行人根据自身经营特点，建立了符合发行人实际情况、较为完整的内部组织结构，并制定了相应的内部管理与控制制度。各职能部门均按照《公司章程》和内部管理制度的规定独立行使职权，分工明确、各司其职，不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或个人的干涉。

4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、完整的财务管理制度和规范的财务会计政策。发行人按照《公司章程》规定独立进行财务决策，设置独立的财务账簿，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人资金使用的情况。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税。

5、业务经营独立情况

公司业务独立于控股股东、实际控制人，自主经营，业务结构完整，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：

（1）公司拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业；

（2）公司及控股子公司拥有从事各自业务经营所需的相应资质；

（3）公司拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的独立完整的业务体系；

（4）公司能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力，不存在构成对控股股东、实际控制人重大依赖的关联交易。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表：公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任期起始日期	任期终止日期	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	性别	年龄
郑永达	董事长	2020/4/23	2025/5/23	是	否	男	52
黄文洲	副董事长	2014/5/23	2025/5/23	是	否	男	59
叶衍榴	董事	2016/5/24	2025/5/23	是	否	女	51
邹少荣	董事	2022/5/23	2025/5/23	是	否	男	48
林茂	董事、总经理	2016/5/24	2025/5/23	是	否	男	56
陈东旭	董事、副总经理	2013/5/23	2025/5/23	是	否	男	53
林涛	独立董事	2019/5/24	2025/5/23	是	否	男	52
陈守德	独立董事	2019/5/24	2025/5/23	是	否	男	48
吴育辉	独立董事	2022/5/23	2025/5/23	是	否	男	45
林芳	监事会主席	2016/5/24	2025/5/23	是	否	女	54
李玉鹏	监事	2022/5/23	2025/5/23	是	否	男	35
王曦	职工监事	2022/5/11	2025/5/23	是	否	男	27
王志兵	副总经理	2013/5/23	2025/5/23	是	否	男	55
江桂芝	副总经理、董事会秘书	2016/7/18	2025/5/23	是	否	女	53
许加纳	副总经理	2022/1/13	2025/5/23	是	否	男	45
程东方	副总经理	2022/4/27	2025/5/23	是	否	男	45
吕荣典	副总经理	2022/4/27	2025/5/23	是	否	男	46
魏卓	财务总监	2022/4/27	2025/5/23	是	否	女	44

截至本募集说明书出具日，公司时任董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑永达	厦门航空有限公司	董事	2023 年 12 月	至今
郑永达	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	至今
郑永达	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	至今
郑永达	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2022 年 9 月	至今
郑永达	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
郑永达	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
郑永达	厦门建发会展控股有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
郑永达	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	至今
郑永达	厦门会展集团股份有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
郑永达	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	至今
郑永达	厦门仁爱医疗基金会	理事	2020 年 2 月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016 年 4 月	至今
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015 年 9 月	至今
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2017 年 11 月	至今
黄文洲	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 12 月	至今
黄文洲	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2002 年 11 月	至今
黄文洲	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2015 年 7 月	至今
黄文洲	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2018 年 11 月	至今
黄文洲	厦门建发会展控股有限公司	董事	2015 年 12 月	至今
黄文洲	厦门建发金融投资有限公司	董事长	2015 年 10 月	至今
黄文洲	厦门会展集团股份有限公司	董事	2013 年 3 月	至今
黄文洲	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今
黄文洲	厦门弘爱医院	理事	2018 年 8 月	至今
叶衍榴	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017 年 3 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2018 年 3 月	至今
叶衍榴	武夷山大红袍山庄开发有限公司	董事	2015 年 6 月	至今
叶衍榴	厦门建发城服发展股份有限公司	董事长	2018 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发文创体育投资有限公司	执行董事,经理	2022 年 6 月	至今
叶衍榴	厦门建发会展控股有限公司	董事	2021 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	董事	2015 年 7 月	至今
叶衍榴	上海兆御投资发展有限公司	执行董事，总经理	2021 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发金融投资有限公司	董事	2015 年 10 月	至今
叶衍榴	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2015 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发星光时尚文创有限公司	董事长	2016 年 4 月	至今
叶衍榴	福建嘉悦投资发展有限公司	执行董事，总经理	2021 年 8 月	至今
叶衍榴	厦门华益工贸有限公司	董事长,经理	2021 年 6 月	至今
叶衍榴	建发集团（香港）有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	建发集团国际发展有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	建发集团国际控股有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邹少荣	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	至今
邹少荣	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2019 年 11 月	至今
邹少荣	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
邹少荣	武夷山大红袍山庄开发有限公司	总经理，董事	2020 年 5 月	至今
邹少荣	厦门华侨电子企业有限公司	董事长	2022 年 9 月	至今
邹少荣	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	监事	2020 年 1 月	至今
邹少荣	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2021 年 8 月	至今
邹少荣	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2020 年 11 月	至今
邹少荣	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2020 年 4 月	至今
邹少荣	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023 年 4 月	至今
邹少荣	厦门会展集团股份有限公司	董事	2020 年 6 月	至今
邹少荣	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020 年 10 月	至今
邹少荣	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020 年 5 月	至今
邹少荣	宁夏建发实业发展有限责任公司	董事	2022 年 10 月	至今
邹少荣	厦门华益工贸有限公司	董事	2022 年 10 月	至今
邹少荣	建发集团（香港）有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
邹少荣	建发集团国际发展有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
邹少荣	建发集团国际控股有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
林茂	厦门现代码头有限公司	董事	2020 年 8 月	至今
林茂	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2016 年 3 月	至今
林茂	厦门上市公司协会	副会长	2023 年 3 月	至今
林涛	浙江开创电气股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月	至今
林涛	中泰证券（上海）资产管理有限公司	独立董事	2020 年 6 月	至今
林涛	福建火炬电子科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今
林涛	中乔体育股份有限公司	独立董事	2021 年 11 月	至今
林涛	厦门大学	教授	2009 年 8 月	至今
陈守德	厦门大学	副教授	2003 年 9 月	至今
陈守德	厦门日上集团股份有限公司	独立董事	2018 年 10 月	至今
陈守德	厦门合兴包装印刷股份有限公司	独立董事	2019 年 2 月	至今
陈守德	瑞达期货股份有限公司	独立董事	2019 年 1 月	至今
陈守德	兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吴育辉	厦门大学	管理学院财务学系主任	2018 年 10 月	至今
吴育辉	青岛征和工业股份有限公司	独立董事	2019 年 11 月	至今
吴育辉	世纪证券有限责任公司	独立董事	2019 年 7 月	至今
吴育辉	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2023 年 8 月	至今
林芳	厦门法拉电子股份有限公司	监事	2002 年 4 月	至今
林芳	厦门航空有限公司	监事	2015 年 9 月	至今
林芳	中国内部审计协会第七届理事会	理事	2018 年 9 月	至今
林芳	厦门市内部审计协会第四届理事会	副会长	2020 年 11 月	至今
林芳	厦门市法拉发展有限公司	监事	2023 年 4 月	至今
林芳	厦门建发金融投资有限公司	监事	2015 年 10 月	至今
林芳	上海兆御投资发展有限公司	监事	2021 年 11 月	至今
林芳	厦门华侨电子企业有限公司	监事	2015 年 4 月	至今
王志兵	中电建国际贸易服务（福建）有限公司	董事	2019 年 3 月	至今
王志兵	商舟航空物流有限公司	董事长	2021 年 9 月	至今
江桂芝	厦门现代码头有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
许加纳	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	至今
程东方	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
程东方	泸州永丰浆纸有限责任公司董事	董事	2018 年 1 月	至今
程东方	建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	董事	2023 年 12 月	至今
魏卓	四川永丰浆纸股份有限公司	监事	2022 年 6 月	至今

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

董事、监事和高级管理人员的主要从业经历如下：

1、董事

郑永达，男，1971 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党委书记、董事长、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。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、总经理、厦门建发集团有限公司副总经理等职。

黄文洲，男，1965 年出生，中共党员，硕士学位。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。

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、法律事务部总经理、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。

邹少荣，男，1976 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部总经理、厦门建发集团有限公司法务总监等职。

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副书记、董事、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、副总经理等职。

陈东旭，男，1970 年出生，中共党员，本科学历，硕士学位。现任厦门建发股份有限公司党委委员、董事、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。

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。

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、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、瑞达期货股份有限公司独立董事。

吴育辉，男，1978 年出生，管理学博士。曾任厦门大学管理学院财务学系副主任，现任厦门大学管理学院财务学系主任，兼任厦门建发股份有限公司独立董

事、深圳华大基因股份有限公司独立董事、青岛征和工业股份有限公司独立董事。

2、监事

林芳，女，1970 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位。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。

李玉鹏，男，1989 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级经济师。现任厦门建发集团有限公司法律事务部总经理、监事等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副总经理等职。

王曦，男，1997 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，初级会计师。2020 年入职厦门建发股份有限公司稽核部，现任厦门建发股份有限公司稽核部文员、职工监事。

3、高级管理人员

王志兵，男，1968 年出生，中共党员，硕士学位。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，学士学位，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党委委员、副总经理，历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、财务部总经理、财务总监等职。

程东方，男，1978 年出生，中共党员，大学本科学历。现任厦门建发股份有限公司副总经理、浆纸集团总经理等职。历任厦门建发纸业有限公司副总经理、总经理、厦门建发股份有限公司总经理助理等职。

吕荣典，男，1977 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副总经理、农产品集团总经理等职。历任厦门建发原材料贸易

有限公司副总经理、厦门建发物产有限公司总经理、厦门建发股份有限公司总经理助理等职。

魏卓，女，1979 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财务总监等职。历任建发物流集团有限公司财务总监、厦门建发纸业有限公司财务总监等职。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书出具日，除下表列示情况外，公司时任董事、监事和高级管理人员不存在持有发行人股权和债券的情况：

姓名	现任职务	持有公司股票数量（股）	持有公司债券数量（张）
郑永达	董事长	913,840	-
黄文洲	副董事长	225,621	-
叶衍榴	董事	649,760	-
邹少荣	董事	13,518	-
林茂	董事、总经理	907,080	-
陈东旭	董事、副总经理	813,840	-
林涛	独立董事	0	-
陈守德	独立董事	0	-
吴育辉	独立董事	0	-
林芳	监事会主席	0	-
李玉鹏	监事	0	-
王曦	职工监事	0	-
王志兵	副总经理	901,347	-
江桂芝	副总经理、董事会秘书	910,000	-
许加纳	副总经理	750,000	-
程东方	副总经理	759,200	-
吕荣典	副总经理	758,800	-
魏卓	财务总监	400,000	-
合计		**8,003,006**	**-**

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均未涉嫌重大违纪违法处理或存在其他违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）公司营业总体情况

公司是一家以供应链运营和房地产业务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、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务。

公司的房地产业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。公司的房地产业务主要包括：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营和关联产业投资等。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 60 多个城市。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、上海、深圳、广州、珠海、苏州、南京、长沙、成都、武汉等城市，项目布局合理。

（二）发行人最近三年主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况

2021 年、2022 年和 2023 年度，发行人的营业收入分别为 70,784,449.60 万元、83,281,200.79 万元和 76,367,815.48 万元，2021 年-2023 年的年平均复合增长率为 3.87%。公司营业收入构成情况如下表：

公司主营业务收入情况

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,933.66	77.70	6,963.19	83.61	6,115.39	86.39
房地产业务	1,664.50	21.80	1,364.93	16.39	963.05	13.61
家居商场运营业务	38.61	0.51	-	-	-	-
合计	**7,636.77**	**100.00**	**8,328.12**	**100.00**	**7,078.44**	**100.00**

报告期内，发行人的营业成本分别为 68,258,456.28 万元、80,114,655.08 万元和 73,040,774.33 万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。公司营业成本构成情况如下表：

公司主营业务成本情况

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,812.91	79.58	6,846.36	85.46	6,024.15	88.26
房地产业务	1,472.90	20.17	1,165.10	14.54	801.70	11.74
家居商场运营业务	18.27	0.25	-	-	-	-
合计	**7,304.08**	**100.00**	**8,011.46**	**100.00**	**6,825.85**	**100.00**

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,525,993.32 万元、3,166,545.70 万元和 3,327,041.15 万元，综合毛利率分别为 3.57%、3.80%和 4.36%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

公司主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	120.75	36.30	116.83	36.89	91.24	36.12
房地产业务	191.6	57.59	199.83	63.11	161.36	63.88
家居商场运营业务	20.34	6.11	-	-	-	-
合计	**332.69**	**100.00**	**316.66**	**100.00**	**252.60**	**100.00**

公司主营业务毛利率情况

单位：%

行业	2023 年度	2022 年度	2021 年度
供应链运营业务	2.04	1.68	1.49
房地产业务	11.51	14.64	16.76
家居商场运营业务	52.7	-	-
综合毛利率	**4.36**	**3.80**	**3.57**

（三）主要业务板块

1、供应链运营业务

（1）业务开展情况

1）供应链运营业务简介

公司自成立之初即以贸易为核心业务，现转型为中国领先、全球布局的供应链运营服务商。公司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。未来，建发股份还将不断强化科技赋能与金融赋能，通过投资与物流双支持，持续提升供应链服务价值，构建差异化的竞争优势，实现规模和效益稳步增长。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行业领先地位。

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、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务，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。

2021 年、2022 年及 2023 年度，公司供应链运营业务的营业收入分别达到 6,115.39 亿元、6,963.19 亿元及 5,933.66 亿元。目前公司已成为国内领先的供应链运营商。

2）供应链运营具体业务概况

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，公司凭借专业、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。

主要业务支撑体系有：

A.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：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：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。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。

b.供应链综合服务发展方向：向产业链上下游延伸，提高精细化服务能力

在专业化经营的基础上，公司通过合资、收购等方式进入产业链上下游制造加工环节，将业务布局从供应链向上下游产业链延伸。以资源为导向，公司通过介入中游生产加工环节，为下游终端客户提供定制化的深加工产品，与下游客户形成需求深度绑定的同时，也将获得上游供应商的资源和价格倾斜。

在上游环节，公司参股纸浆生产商永丰浆纸，利用当地丰富的竹林资源制造竹浆，目前已形成 45 万吨/年的竹浆生产能力。

在下游环节：建发钢铁集团围绕核心大客户投资建设卷板剪配中心、建材深加工和废钢加工中心，为终端客户提供更深度的供应链服务；建发浆纸集团参与森信纸业集团（现更名为：建发新胜）（0731.HK）重组，成功介入浆纸产业链的生产制造环节，取得其旗下远通纸业超 40 万吨/年的涂布白板纸和箱板纸产能，同时，建发浆纸集团还通过设立合资公司的方式为下游客户提供分切、配送等终端精细化服务；建发农产品集团通过成立合资公司的方式成立虚拟大豆、菜籽压榨厂，持续完善国内保税代加工基地布局，逐步搭建进口采购、物流加工仓储、终端销售一体化经营产业链条，推进公司业务向产业链下游的延伸。

B.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。

C.数智化、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，赋能公司业务经营拓展，打造智慧供应链生态体系。

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购销服务平台“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。

供应链数字化创新案例—建发浆纸产业互联网平台

依托初步成型的数智生态圈，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。

D.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，公司推行专业化经营的战略，成立“七大集团+金融事业部”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。

3）供应链业务主要经营模式

公司作为国内最早提出供应链运营战略并成功转型的企业，依托专业、规模、渠道和资金等优势，以“LIFT 供应链服务”的“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四类服务要素为基础，有效整合各类行业优质资源，创新开发供应链服务产品，为客户提供供应链运营管理一体化综合服务，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。

A.外销商品经营模式

公司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、外客商保持着长期稳定的业务关系。公司的外销业务通常采用分地区的定价模式，对于出口不同地区的产品，分别制定价格。

a.供应模式

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。

b.销售模式

公司在十多年从事进出口供应链业务中已经建立稳定和广泛的国内外供货渠道，并逐步完善自身出口产品基地的建设，进出口业务遍及全国各地及全球 170 多个国家和地区，拥有日益扩大的客户网络，涵盖仓储、运输、保税和报关等业务，并为厦门市及邻近地区的客户提供一体化的港口贸易配套服务，公司的出口产品通过公司的客户网畅销国内外市场。

B.内销商品经营模式

公司的内销商品主要有浆纸、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。

a.供应模式

公司把控各类商品的供应，拥有丰富稳定的供应渠道。公司与相关产品的主要供应商保持长期、紧密的合作关系，对采购规模较大的供应商一般签订年度供货协议。同时，对于矿产、化工产品等需要进口的商品，公司均取得了进口经营权。

b.销售模式

公司内销商品的客户以相关商品下游的终端用户为主。公司在严格控制库存和采购量的基础上，不断深入开拓客户资源，布局销售网络，并根据市场行情变化及时调整经营策略，以保证效益并降低风险。

c.物流服务业务经营模式

2010 年，公司在物流服务方面进一步加大硬、软基础设施的投入，在天津、青岛、福州等地设立分支机构，初步建立了一体化的支持体系；同时积极开拓集装箱堆场、内贸海运、租船、展会等新的服务品种，与公司供应链业务的融合进一步加强，获得了物流行业唯一国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质，并被评为中国百强物流企业第 25 位。

公司积极开发贸易物流一体化业务，在继续做好塑料、橡胶类产品进口一体化业务基础上，新开发了木材、鱼粉两个大宗产品的贸易物流一体化业务，通过贸易带动海运、租船业务的开展，并开始尝试木材业务运作以物流带动贸易的新模式。此外，公司还加强了与业务单位的合作，促进了贸易和物流的结合。

4）质量控制措施

公司在供应链运营业务中始终坚持质量至上的指导方针，严格按照国家相关法规要求建立了供应链运营质量控制体系，在各个环节中严格实施，并不断完善。

A.质量控制标准

公司及其下属各供应链运营公司根据国家及行业标准、行业惯例、客户的供货品质要求等方面制订了严格的内部质量控制标准，并在业务开展的过程中严格遵照执行。

B.质量控制措施

公司及其下属各供应链运营公司主要质量控制措施如下：

a.对商品检验过程全程监控与跟踪，积极应对产品品质投诉处理，并坚持对质量异常情况的回馈与追踪，在质量问题的判定处理等环节都设置了安全管理部门和安全监督机构进行管控，建立严格的安全生产管理体系、操作规范和应急预案，强化安全生产责任追究制度；

b.制定采购控制程序来对供应商质量体系进行评估，不从不合格的供应商采购物料，从源头上控制商品质量；

c.建立严格的产品质量控制和检验制度，严格按相关质量标准和检验标准操作规程对商品进行检验，保证检验结果的准确性，然后方可入库或销售。

C.产品质量纠纷处理

当发生因产品质量引起的纠纷和投诉时，由相关业务部门明确责任人，全面分析原因，并严格执行相应的纠正措施。

目前，公司供应链运营业务中各项产品质量反馈情况良好，未发生过产品重大质量事故和质量纠纷。

5）风险控制措施

经过多年的发展，公司已形成了一套行之有效的控制风险措施，对各项供应链业务的存货、应收账款进行严格的管理。为了降低风险，公司成立了风险控制委员会，特别加强了对大宗商品和重大合同运营风险的管控，对销售客户每年都会进行资信审查，确定每个客户的资信状况，审查内容有：客户的年销售额、回款情况、有无不良记录、中信保的投保额度、客户的市场发展状况等等，通过各项评审确定各个客户的信用等级及允许的销售、赊销额度，并以此作为对不同客户实行差别化定价的依据。

同时，在对外供应链业务方面，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。

6）公司供应链业务具体情况

目前公司在供应链运营业务领域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。

A.钢材

公司钢材板块经营主体主要包括建发金属、建发物资、上海建发和昌富利（厦门）有限公司等。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的战略合作伙伴。公司目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条：上游钢厂，公司采购模式主要为与国内多家大型钢厂建立长期合作关系，成为其战略伙伴，然后公司与钢厂签订全年采购协议并支付年度协议定金，以锁定钢材供应量，公司借此加强对钢铁资源的控货能力，同时提高对货物物流环节的运输物流效率；下游客户，公司的销售模式主要为与下游客户签订年度购销协议，并收取一定的年度保证金，公司每个月根据下游客户需求收取部分保证金后向钢厂订货，与钢厂签订正式的采购合同，预付全款，进一步锁定价格和供应量，下游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。公司下游客户主要分布在华东、华南、华北、山东地区，客户类型主要为中小贸易商和终端用户。在公司目前供应链模式下，向广大中小客户提供的是钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列的服务，实现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，实现钢厂、客户、公司的多赢。公司主营钢材内贸，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。

B.矿产品

矿产品板块运营主体主要为子公司建发矿业，2011 年 9 月建发矿业成立之前矿产品业务由建发股份本部经营，建发矿业成立后公司矿产品业务将逐步由建发矿业运营。公司已经经营铁矿石业务多年，拥有丰富的市场经验和资源渠道，与巴西、澳洲等国知名矿山保持良好的长期合作关系。

公司矿产品的采购模式是：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、必和必拓等。

公司矿产品的销售模式是：公司主要以内销为主，主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与柳钢、宝钢、鞍钢、沙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。

C.浆纸

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。国内木浆生产能力有限，造纸行业所需木浆主要依赖进口，因此公司采购模式主要为进口，上游供应商为国外浆厂的代理商和国外浆厂，公司与长期合作良好的供应商按年签订年度协议，保证公司有稳定的货源供应，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。另外，对于没有签订长期协议的供应商，根据市场行情变化和下游客户需要，公司实时与其联系、下单，实行较为灵活的采购政策。公司浆纸业务基本形成了全国销售网络的布局，销售区域遍布华南、山东、江浙沪地区、东北三省、西北、湖南、湖北等地区，呈现从沿海扩大到内陆地区的趋势。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。公司销售模式主要分为 2 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。

D.化工

化工板块运营主体主要包括建发化工、建发原材料，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，尤其是沙特、东南亚、欧洲及美国的客户建立了稳固、长期的合作关系，连续多年获评中海壳牌全国地区的优秀经销商。公司具备较为成熟的采购、销售模式：①对上游供应商，公司主要采取签订年度协议，然后根据具体情况逐笔审批，供应商主要为埃克森、中海壳牌、EXXON 等。同时也结合下游客户的需求确定采购量；②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，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。

E.汽车

汽车板块运营主体以子公司建发汽车为主。公司主营宾利、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，形成了一条较为完整的中、高档搭配产品系列，是福建地区最大的品牌汽车经销商，也是保时捷汽车全球十大经销商之一。对上游供应商，公司主要采取签订品牌年度总授权，然后根据具体需求量分批审批下单。供应商主要为各品牌的中国国内供应商，主要采用电汇结算。公司主要是根据整体销售进度及下游客户的个别需求来确定采购量；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。

公司选择的汽车制造商均为全球知名中高端品牌，制造商本身拥有较强的资金实力及良好的信誉，因此公司经营至今尚未出现制造商违约供货的情况。公司近年来积极发展汽车产品的销售和服务业务，先后获得了保时捷、进口大众、讴歌、三菱、标志、双龙等品牌的地区销售授权。公司获得经销商的授权后，根据实际采购情况逐次签订合同。除厦门地区外，公司相继在泉州、昆明、龙岩等地开设了 4S 店或销售中心。公司未来将继续扩大规模并延伸服务链条，力争售后服务业务成为利润持续增长的重要来源。

F.农产品

农产品板块运营主体主要包括厦门建发物产有限公司。公司主要经营饲料原料、粮油、橡胶等产品的进出口及内贸业务。饲料原料的主要商品 DDGS，主要通过信用证的方式结算。对粮油业务中的植物油和橡胶业务，为规避大宗商品的价格变动风险，公司会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。饲料原料的下游客户主要是饲料企业，销售主要是短期赊销方式。

G.轻工纺织

公司轻工纺织板块运营主体主要包括厦门建发轻工有限公司、厦门建宇实业有限公司和厦门建发通商有限公司，经过三十多年的改革创新，公司轻工纺织板块现已稳健发展为专业从事自营出口业务、出口综合服务和进口内贸业务，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，国内在福建、上海、江苏、浙江、山东、广东、新疆等地设有业务部。

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。在金融危机影响全球贸易形势的背景下，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。

（2）行业地位及竞争情况

1）供应链运营行业情况

供应链行业在中国是一个新兴行业，这个行业中的企业因其服务的产业链及其产品供应链环节的不同而有很大的差异。建发股份供应链服务的主要客户群体是生产型企业。

2017 年 10 月 13 日，国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》（以下简称《指导意见》）。国务院首次就供应链出台全面部署指导性文件，指明以供应链与互联网、物联网深度融合为路径，提升产业集成和协

同水平，打造大数据支撑的智慧供应链体系，提升我国经济全球竞争力。《指导意见》强调了供应链的重要战略意义，提出了“到2020年将培育100家左右的全球供应链领先企业”的发展目标。2017年10月18日，党的十九大报告中首次提出了要发展“现代供应链”，党中央、国家对供应链的重视上升到前所未有的高度。最新的《国民经济行业分类》从2017年10月1日已经开始实施，供应链管理服务已明确单列统计类别：商务服务业-7224-供应链管理服务，解决了供应链行业界定分类的问题。2018年1月12日，在全国统计工作会议上，国家统计局局长表示，将研究建立反映现代供应链的统计制度。

2018年10月19日，商务部等8部门评选出了全国266家供应链创新与应用试点企业，公司名列其中。此次试点旨在打造“五个一批”，即创新一批适合我国国情的供应链技术和模式，构建一批整合能力强、协同效率高的供应链平台，培育一批行业带动能力强的供应链领先企业，形成一批供应链体系完整、国际竞争力强的产业集群，总结一批可复制推广的供应链创新发展和政府治理实践经验。

2019年1月19日，为全面贯彻落实党的十九大精神和国务院的相关部署，大力推动我国供应链创新与应用，中国物流与采购联合会（以下简称“中物联”）联合各理事单位，成立现代供应链研究院。这标志全国首家专业化、社会化、国际化的高端供应链智库正式成立。

2019年5月21日，中国（厦门）供应链科创中心揭牌仪式举行。该中心由厦门自贸片区管委会、中物联、厦门大学管理学院共同发起成立，这也是中物联与地方政府合作成立的全国首个供应链科创中心。

2019年11月27-30日，商务部在厦门市召开全国供应链创新与应用试点工作推会。会议指出，发展供应链是应对经济下行压力的重要抓手、是推进更高水平对外开放的重要载体，信息革命将极大促进供应链的创新发展；今后要继续加强对试点城市和企业的经验总结推广，加强现代供应链理论研究和探讨，研究解决妨碍供应链发展的瓶颈问题。

2020年，中共中央政治局会议指出要加大“六稳”、“六保”工作力度，特别提出“保供应链稳定”，提出要加快构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”战略要求。2021年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第

十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》再次提出要提升供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链；中共中央政治局会议提出“要强化产业链供应链韧性，开展补链强链专项行动”。

2022 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。2022 年 9 月，由工业和信息化部、国家发展改革委等共同主办的产业链供应链韧性与稳定国际论坛在浙江省召开，致力于提升全球产业链供应链韧性，共同维护全球产业链供应链稳定。

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

2）所处行业地位

公司所属供应链运营业务在行业内处于较为领先位置，在资金规模、治理机制、业务渠道和协同效应等方面与竞争对手相比具有显著的优势。供应链运营业务中的进出口贸易额连续多年位居“中国对外贸易企业 500 强”前列和“福建省第三产业 300 大企业”中进出口业类别首位。

对于国内最早提出供应链运营战略的企业并成功转型的公司而言，打造供应链管理一体化综合服务，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过传统供应链管理业务切入供应链金融服务将面临广阔的发展空间。近年来，公司供应链业务发展势头良好，在进一步的客户开发、深层次的市场整合和高附加值业务的拓展三个方面的共同作用下，公司供应链业务继续维持快速发展的势头。

3）公司的主要竞争优势

A. 精细化管理优势

通过三十多年贸易行业的经营经验，公司逐步建立了适合自身特点的风险防范机制和风险控制体系。随着供应链运营业务的深入发展，公司针对经营过程中存在的资金管理风险、客户信用风险、存货管理风险、大宗商品价格波动等风险，

制定了相应的风险控制制度，并通过笔笔审核、时时跟踪、责任到人等手段，对应收账款、库存、货物滞期、商品价格波动等风险进行全方位的严格把控，经过多年实践和完善，实施效果较好，证明强有力的风险管控能力已成为公司重要的核心竞争力。

B. 通过战略转型赢得先发优势

建发股份从 2006 年就意识到随着信息化程度越来越高以及价格战的开始，原有赚取利差的贸易方式越来越难盈利。因此，公司开始从传统的贸易与物流领域逐渐向供应链运营领域进行战略转型。多年来公司通过上控资源、下布渠道，中间提供多方位服务，有效增强公司对产业链的控制能力，不断提升核心竞争力。作为国内供应链运营行业的龙头企业之一，公司因战略转型较早具备先发优势。

C. 资金规模优势

公司立足为中小企业提供供应链服务，在大宗商品采购方面已形成规模化采购、销售优势。不同于传统贸易业务利用价差获取利润的模式，供应链运营主要赚取的是来源于协调整个链条各个环节的服务费、垫资所带来的利息费以及规模效应所带来的折扣返点等收入。供应链运营业务对营运资金需求量很高，充足的营运资金能够满足对大宗商品的采购要求和向供应商支付采购预付款，有利于供应链运营业务做大做强。

公司目前资金实力雄厚，截至 2023 年 12 月 31 日，货币资金余额 983.46 亿元，此外公司资信情况良好，获得了多家银行的授信额度，具备很强的外部融资能力。

D. 品牌优势

公司从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 30 多年的努力公司供应链运营业务已遍布全球。目前公司在供应链运营领域已形成浆纸、钢铁、矿产品、农产品、轻纺、化工、机电、汽车、酒类、物流服务十大核心业务品牌。品牌优势不仅是公司利润增长的原动力，而且也是在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势的根本所在。建发股份多年位居“中国上市公司 500 强”前列，连续多年位居福建企业 100 强榜首。

E. 业务协同优势

公司利用其对供应链运营业务上下游较强的渗透能力，充分发挥专业性、规模性特点，对业务信息、产品与服务、客户资源和业务机会进行协同整合。公司业务涉及采购、销售、仓储、配送、运输、加工、货代等多个领域，不仅积累了丰富的客户资源，并且对贸易产品上下游业务的各环节及产品所面临的供需关系、价格变化均有长期跟踪，能够及时获取市场动向，开展研究预测，有效支撑各环节业务的开展，实现客户资源与产品信息的共享进而实现供应链各细分业务的整体协同优势。

2、房地产业务

（1）业务开展情况

1）房地产业务基本情况

公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资等业务。公司地产业务坚持区域深耕战略，主要布局了福建、浙江、江苏等省份，以及上海、北京、武汉、长沙、成都、重庆等高能级城市。

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、公园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。

城市更新改造：建发房产和联发集团积累了丰富的旧村及旧城改造经验，并将业务拓展至基础设施建设、公共配套建设、城市运营等领域，业务已从厦门延伸至长沙、上海、宁波等多个城市。

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70个商业项目，包括商业、写字楼、主题街区等，管理面积达220.20万平方米。

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。

关联产业投资：公司业务目前已延伸至健康医疗、高端家居、养老产业、文创园运营、长租公寓等业务。

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多年获得“2023房地产开发企业品牌价值50强”，2023年位列第9位；子公司联发集团位列“2023房地产开发企业品牌价值50强”第24位。

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：

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

A.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”。报告期内，公司下属公司的房地产开发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。

B.采购模式

公司下属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。按项目开发进度将分批、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。

C.规划建设

根据房地产项目开发的特点，公司下属公司进行房地产项目的规划建设环节包括：

a.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；

b.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；

c.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。

d.产品定价

公司下属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。

e.销售交付

公司下属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进行辅助销售。

f.主要融资模式

公司下属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。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。

g.物业管理模式

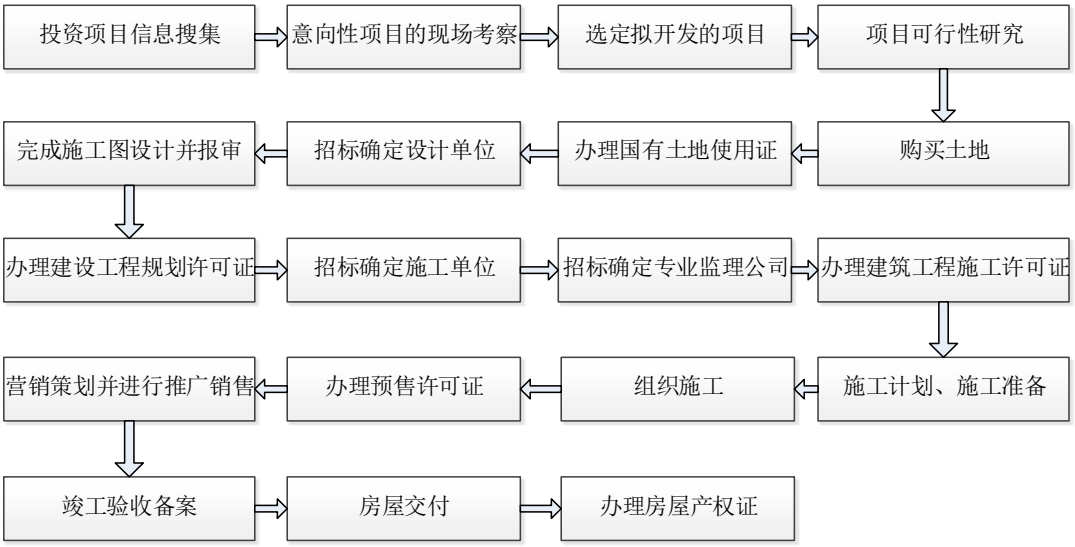
在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

h.主要客户群体

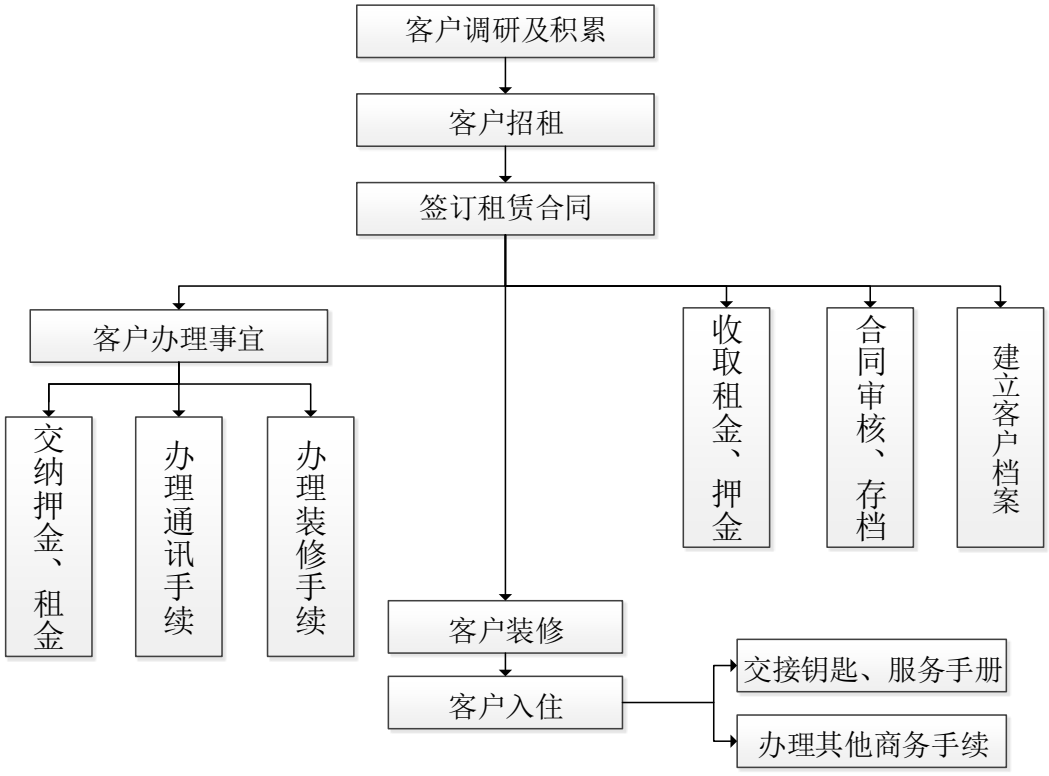
公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

4）业务流程

A.房地产开发业务流程



B.物业租赁业务流程



5）质量控制情况

公司下属控股子公司建发房产和联发集团均制定了一系列保证开发项目质量的管理制度，如新建项目可行性研究和决策制度、规划设计管理制度、建设工程质量管理制度、建筑工程施工进度控制管理制度、工程预算与决算管理制度、建筑材料设备内部招标规定、工程物资采购管理制度、材料报价管理制度、现场签证管理制度、建筑工程移交管理规定等，形成了完整的质量控制体系。

质量控制过程涵盖房地产开发项目的立项、规划、设计、施工、监理、营销以及售后服务等全过程，制定了专业化、规范化、程序化、集约化的房地产开发流程。建发房产和联发集团各部门严格按照质量管理体系文件的要求，开展质量管理活动，严格填写表单记录。建发房产和联发集团通过加大现场检查与监督的力度，使体系在不断运行中得以保持和持续完善。

6）报告期内业务的收入、盈利情况

报告期内，房地产业务收入分业务构成情况如下表：

单位：亿元

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	1,533.34	92.12	1,233.90	90.40	767.91	79.74
商业	38.76	2.33	22.36	1.64	44.37	4.61
其他	92.40	5.55	108.66	7.96	150.77	15.66
合计	**1,664.50**	**100.00**	**1,364.92**	**100.00**	**963.05**	**100.00**

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，公司房地产业务营业收入分别为 963.05 亿元、1,364.92 亿元和 1,664.50 亿元。住宅销售收入报告期内分别为 767.91 亿元、1,233.90 亿元和 1,533.34 亿元，是房地产业务最主要的收入来源。

报告期内，房地产业务营业成本分业务构成情况如下表：

单位：亿元

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	1,382.40	93.86	1,076.76	92.42	655.67	81.79
商业	34.15	2.32	18.82	1.62	34.09	4.25

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
其他	56.35	3.82	69.52	5.97	111.93	13.96
合计	**1,472.90**	**100.00**	**1,165.10**	**100.00**	**801.69**	**100.00**

报告期内，房地产业务毛利分业务构成情况如下表：

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
住宅	150.94	78.78	157.14	78.64	112.24	69.56
商业	4.61	2.41	3.54	1.77	10.28	6.37
其他	36.05	18.81	39.14	19.59	38.84	24.07
合计	**191.60**	**100.00**	**199.82**	**100.00**	**161.36**	**100.00**

报告期内，房地产业务毛利率分业务构成情况如下表：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
住宅	9.84%	12.74%	14.62%
商业	11.89%	15.83%	23.17%
其他	39.02%	36.05%	25.76%
平均	11.51%	**14.64%**	**16.76%**

7）主要房地产项目情况介绍

A.报告期内，公司下属公司已完工房地产项目情况如下表所示：

面积：万平方米

序号	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
以下为建发房产项目						
1	北京·长安和玺	北京	住宅	8.36	8.36	A+C+D+E+F
2	成都·浅水湾	成都	住宅、商业	52.23	48.64	A+B+C+D+E+F
3	成都·央著	成都	住宅、商业	11.92	9.25	A+B+C+D+E+F
4	成都·中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.08	7.70	A+B+C+D+E+F

5	佛山·和玺园	佛山	住宅、商业	17.29	12.22	A+B+C+D+E+F
6	佛山·建发和鸣苑	佛山	住宅	11.93	11.51	A+B+C+D+E+F
7	福清·璟云	福州	住宅、商业	3.90	3.66	A+B+C+D+E+F
8	福清·养云	福州	住宅、商业	7.32	6.70	A+B+C+D+E+F
9	福州·建发领赋新苑	福州	住宅、商业	7.52	7.08	A+B+C+D+E+F
10	福州·建发榕墅湾	福州	住宅、商业	14.69	13.41	A+B+C+D+E+F
11	福州·建发央玺	福州	住宅	1.51	1.12	A+B+C+D+E+F
12	福州·建发央著	福州	住宅、商业	16.50	15.23	A+B+C+D+E+F
13	福州·璟云	福州	住宅、商业	12.62	11.81	A+B+C+D+E+F
14	福州·君兰和鸣	福州	住宅、商业	9.86	6.52	A+B+C+D+E+F
15	福州·领第	福州	住宅、商业	40.98	40.95	A+B+C+D+E+F
16	福州·山外山	福州	住宅、商业	13.03	7.65	A+B+C+D+E+F
17	福州·天空之城	福州	住宅、商业	42.06	41.73	A+B+C+D+E+F
18	福州·养云公馆	福州	住宅	11.77	11.75	A+B+C+D+E+F
19	广州·建发央玺	广州	住宅、商业	14.55	11.23	A+B+C+D+E+F
20	贵阳·建发和玺	贵阳	住宅、商业	22.58	17.49	A+B+C+D+E+F
21	贵阳·建发央著	贵阳	住宅、商业	23.25	18.59	A+B+C+D+E+F
22	杭州·留下西溪云庐	杭州	住宅	6.27	4.79	A+B+C+D+E+F
23	杭州·书香印翠	杭州	住宅	6.32	6.20	A+B+C+D+E+F
24	杭州·桐庐悦庐	杭州	住宅	6.06	4.50	A+B+C+D+E+F
25	杭州·养云静舍	杭州	住宅	4.38	4.19	A+B+C+D+E+F
26	杭州·紫璋台	杭州	住宅	20.33	16.47	A+B+C+D+E+F
27	济南·玺园	济南	住宅	9.35	9.20	A+B+C+D+E+F
28	建瓯·延平玺悦	南平	住宅、商业	37.88	37.36	A+B+C+D+E+F

29	建阳·玺院	南平	住宅、商业	17.04	15.65	A+B+C+D+E+F
30	江门·和玺	江门	住宅	14.96	12.48	A+B+C+D+E+F
31	连江·书香里	福州	住宅、商业	8.92	8.43	A+B+C+D+E+F
32	柳州·磐龙府	柳州	住宅、商业	9.27	8.96	A+B+C+D+E+F
33	龙岩·和鸣	龙岩	住宅、商业	11.01	9.11	A+B+C+D+E+F
34	龙岩·建发首院	龙岩	住宅、商业	24.64	23.50	A+B+C+D+E+F
35	龙岩·尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.17	A+B+C+D+E+F
36	龙岩·文璟	龙岩	住宅、商业	12.22	10.97	A+B+C+D+E+F
37	龙岩·漳平文著	龙岩	住宅、商业	14.82	7.62	A+B+C+D+E+F
38	南安·官桥和玺	泉州	住宅、商业	20.71	19.15	A+B+C+D+E+F
39	南昌·祥云悦府	南昌	住宅、商业	20.01	16.85	A+B+C+D+E+F
40	南京·和章府	南京	住宅	7.04	4.86	A+B+C+D+E+F
41	南京·和著府	南京	住宅	13.88	10.30	A+B+C+D+E+F
42	南京·玖熙府	南京	住宅	21.16	21.07	A+B+C+D+E+F
43	南京·珺和府	南京	住宅	8.28	8.14	A+B+C+D+E+F
44	南京·央誉	南京	住宅、商业	15.70	15.43	A+B+C+D+E+F
45	南宁·北大珑廷	南宁	住宅、商业	34.69	30.92	A+B+C+D+E+F
46	南宁·和鸣	南宁	住宅、商业	13.57	11.03	A+B+C+D+E+F
47	南宁·和玺	南宁	住宅、商业	7.63	7.39	A+B+C+D+E+F
48	南宁·建发央玺	南宁	住宅、商业	26.98	24.17	A+B+C+D+E+F
49	南宁·五象印月	南宁	住宅、商业	21.23	20.32	A+B+C+D+E+F
50	南宁·玺院	南宁	住宅、商业	14.20	13.08	A+B+C+D+E+F
51	南宁·央著	南宁	住宅、商业	7.28	7.19	A+B+C+D+E+F
52	南平·建阳和鸣	南平	住宅、商业	10.40	10.07	A+B+C+D+E+F

53	南平·建阳和玺	南平	住宅、商业	9.55	9.54	A+B+C+D+E+F
54	南通·鸿璟园	南通	住宅、商业	17.56	11.26	A+B+C+D+E+F
55	南通·御珑湾	南通	住宅	13.98	10.25	A+B+C+D+E+F
56	宁波·春江悦	宁波	住宅、商业	13.39	10.60	A+B+C+D+E+F
57	宁波·湾云府	宁波	住宅	5.43	5.21	A+B+C+D+E+F
58	宁德·和玺	宁德	住宅	20.14	19.82	A+B+C+D+E+F
59	宁德·建发天行玺院	宁德	住宅、商业	24.00	21.64	A+B+C+D+E+F
60	宁德·书香府邸	宁德	住宅、商业	20.95	19.77	A+B+C+D+E+F
61	宁德·天行缦云	宁德	住宅	16.50	15.98	A+B+C+D+E+F
62	宁德·天行泱著	宁德	住宅、商业	12.29	10.96	A+B+C+D+E+F
63	莆田·和鸣兰溪	莆田	住宅、商业	10.86	10.00	A+B+C+D+E+F
64	莆田·磐龙府	莆田	住宅、商业	32.38	32.13	A+B+C+D+E+F
65	莆田·文著	莆田	住宅、商业	15.11	10.07	A+B+C+D+E+F
66	莆田·仙游悦鸣苑	莆田	住宅、商业	8.37	8.32	A+B+C+D+E+F
67	莆田·央著	莆田	住宅	15.47	15.44	A+B+C+D+E+F
68	莆田·玉湖壹号	莆田	住宅	9.19	9.07	A+B+C+D+E+F
69	泉州·鲤城禧院	泉州	住宅	9.47	8.45	A+B+C+D+E+F
70	泉州·南安映月	泉州	住宅、商业	28.10	27.28	A+B+C+D+E+F
71	泉州·永春泊月	泉州	住宅、商业	14.60	14.56	A+B+C+D+E+F
72	厦门·海沧和玺	厦门	住宅、商业	11.53	11.39	A+B+C+D+E+F
73	厦门·和鸣	厦门	住宅、商业	10.33	10.05	A+B+C+D+E+F
74	厦门·和著	厦门	住宅、商业	13.51	13.00	A+B+C+D+E+F
75	厦门·建发玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.55	A+B+C+D+E+F
76	厦门·书香府邸	厦门	住宅、商业	11.01	10.96	A+B+C+D+E+F

77	厦门·湾璟	厦门	住宅	8.14	8.08	A+B+C+D+E+F
78	厦门·五缘樑月	厦门	住宅、商业	12.40	10.64	A+B+C+D+E+F
79	厦门·五缘湾玺	厦门	住宅、商业	6.32	6.04	A+B+C+D+E+F
80	厦门·五缘映月	厦门	住宅	6.37	6.35	A+B+C+D+E+F
81	厦门·央玺	厦门	住宅、商业	11.67	10.74	A+B+C+D+E+F
82	厦门·央著二期	厦门	住宅、商业	11.89	11.71	A+B+C+D+E+F
83	厦门·央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.65	A+B+C+D+E+F
84	上海·和玺	上海	住宅	5.97	4.02	A+B+C+D+E+F
85	上海·浦上湾	上海	住宅	7.13	6.56	A+B+C+D+E+F
86	上海·泗水和鸣	上海	住宅、商业	14.52	11.21	A+B+C+D+E+F
87	上海·苏河望	上海	住宅	10.15	7.30	A+B+C+D+E+F
88	上海·公园首府	上海	住宅、商业	5.42	3.40	A+B+C+D+E+F
89	上海·央玺	上海	住宅	14.46	13.80	A+B+C+D+E+F
90	上海·新江湾	上海	住宅、商业	10.54	10.17	A+B+C+D+E+F
91	苏州·独墅湾	苏州	住宅、商业	43.30	43.29	A+B+C+D+E+F
92	苏州·璟萃	苏州	住宅	14.43	13.92	A+B+C+D+E+F
93	苏州·园玺	苏州	住宅	16.98	16.33	A+B+C+D+E+F
94	苏州·悦江南雅苑	苏州	住宅	19.56	19.49	A+B+C+D+E+F
95	苏州·云锦湾	苏州	住宅	9.07	9.02	A+B+C+D+E+F
96	台州·玖珑和玺	台州	住宅、商业	4.15	3.12	A+B+C+D+E+F
97	太仓·都会之光	苏州	住宅	11.30	11.23	A+B+C+D+E+F
98	温州·君兰和著	温州	住宅、商业	8.08	7.48	A+B+C+D+E+F
99	无锡·和玺	无锡	住宅、商业	22.65	22.64	A+B+C+D+E+F
100	无锡·金玥湾	无锡	住宅、商业	24.19	21.05	A+B+C+D+E+F

101	无锡·静学和鸣	无锡	住宅	24.41	18.85	A+B+C+D+E+F
102	无锡·泊月湾	无锡	住宅、商业	22.27	21.83	A+B+C+D+E+F
103	无锡·上院	无锡	住宅	29.88	27.07	A+B+C+D+E+F
104	武汉.玺悦	武汉	住宅、商业	20.17	18.24	A+B+C+D+E+F
105	武汉·玺院	武汉	住宅、商业	10.26	8.91	A+B+C+D+E+F
106	武夷·山外山	南平	住宅、商业	9.37	7.79	A+B+C+D+E+F
107	武夷山·文澜府	南平	住宅、商业	13.48	10.20	A+B+C+D+E+F
108	霞浦·书香府	宁德	住宅	13.39	13.39	A+B+C+D+E+F
109	宜兴·和玺	无锡	住宅、商业	12.94	5.49	A+B+C+D+E+F
110	张家港·御璟湾	苏州	住宅、商业	39.22	36.93	A+B+C+D+E+F
111	漳浦·建发玺院	漳州	住宅、商业	56.42	56.05	A+B+C+D+E+F
112	漳州·东山玺悦	漳州	住宅、商业	16.58	16.12	A+B+C+D+E+F
113	漳州·和玺	漳州	住宅、商业	2.75	2.68	A+B+C+D+E+F
114	漳州·建发央誉	漳州	住宅、商业	12.36	12.26	A+B+C+D+E+F
115	漳州·角美和悦	漳州	住宅、商业	11.43	10.91	A+B+C+D+E+F
116	漳州·文昌府	漳州	住宅、商业	9.08	9.07	A+B+C+D+E+F
117	漳州·西湖观澜	漳州	住宅、商业	10.66	8.81	A+B+C+D+E+F
118	漳州·映月	漳州	住宅、商业	3.29	3.22	A+B+C+D+E+F
119	漳州·漳浦鹿溪映月	漳州	住宅、商业	7.43	7.32	A+B+C+D+E+F
120	长沙·观悦	长沙	住宅、商业	24.46	24.44	A+B+C+D+E+F
121	长沙·建发央著	长沙	住宅、商业	39.09	35.24	A+B+C+D+E+F
122	长沙·江山悦	长沙	住宅、商业	49.59	45.26	A+B+C+D+E+F
123	长沙·泊悦	长沙	住宅、商业	15.73	15.14	A+B+C+D+E+F
124	长沙·松雅院	长沙	住宅、商业	29.50	21.33	A+B+C+D+E+F

125	长泰·建发山湖院	漳州	住宅	7.42	5.58	A+B+C+D+E+F
126	长泰·建发山外山	漳州	住宅	16.66	15.81	A+B+C+D+E+F
127	重庆·和玺	重庆	住宅、商业	15.28	10.70	A+B+C+D+E+F
128	珠海·建发央璟	珠海	住宅	6.85	6.49	A+B+C+D+E+F
129	珠海·建发悦玺	珠海	住宅、商业	10.31	6.63	A+B+C+D+E+F
130	诸暨·养云	绍兴	住宅、商业	3.58	3.56	A+B+C+D+E+F
131	厦门·中央天成	厦门	住宅、商业	18.24	18.21	A+B+C+D+E+F
132	漳州·龙海珑玺	漳州	住宅、商业	3.11	3.11	A+B+C+D+E+F
133	漳州·漳州玺院	漳州	住宅	11.93	11.93	A+B+C+D+E+F
134	厦门·爱琴海	厦门	住宅	9.09	9.09	A+B+C+D+E+F
135	厦门·时尚国际	厦门	住宅、商业	4.90	4.90	A+B+C+D+E+F
136	厦门·上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.84	A+B+C+D+E+F
137	厦门·书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.52	12.52	A+B+C+D+E+F
138	厦门·山水芳邻	厦门	住宅	5.39	5.39	A+B+C+D+E+F
139	厦门·中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.71	A+B+C+D+E+F
140	厦门·厦门翔城国际	厦门	住宅、商业	19.87	19.87	A+B+C+D+E+F
141	厦门·西郭项目一期	厦门	住宅、商业	8.39	8.39	A+B+C+D+E+F
142	厦门·厦门中央湾区珊瑚海	厦门	住宅、商业	17.57	17.57	A+B+C+D+E+F
143	厦门·厦门央墅	厦门	住宅	3.27	3.27	A+B+C+D+E+F
144	厦门·厦门中央湾区琥珀湾	厦门	住宅、商业	13.89	13.89	A+B+C+D+E+F
145	厦门·厦门央座	厦门	住宅	3.96	3.96	A+B+C+D+E+F
146	厦门·厦门 E36	厦门	住宅、商业	8.39	8.39	A+B+C+D+E+F
147	厦门·厦门中央天悦	厦门	住宅、商业	10.00	10.00	A+B+C+D+E+F
148	漳州·漳州圣地亚哥	漳州	住宅、商业	46.19	46.19	A+B+C+D+E+F

149	漳州·漳州半山墅	漳州	住宅、商业	7.90	7.75	A+B+C+D+E+F
150	漳州·美一城	漳州	住宅、商业	11.39	11.39	A+B+C+D+E+F
151	长沙·新河名居一期	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	A+B+C+D+E+F
152	长沙·西山汇景	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	A+B+C+D+E+F
153	龙岩·龙岩玺院	龙岩	住宅	23.73	23.73	A+B+C+D+E+F
以下为联发集团项目						
1	厦门滨海写字楼	厦门	办公	8.14	8.06	A+B+C+D+E+F
2	泉州海峡 1 号	南安	住宅、商业	24.85	24.83	A+B+C+D+E+F
3	厦门中央公园	厦门	住宅、商业	15.16	13.79	A+B+C+D+E+F
4	漳州君领首府	漳州	住宅、商业	12.7	11.29	A+B+C+D+E+F
5	厦门嘉和府	厦门	住宅、商业	7.3	7.04	A+B+C+D+E+F
6	厦门时代天境	厦门	住宅、商业	6.79	6.72	A+B+C+D+E+F
7	漳州桃李春风	漳州	住宅、商业	10.35	10.28	A+B+C+D+E+F
8	漳州桃李春风浅山	漳州	住宅	4.06	0.97	A+B+C+D+E+F
9	漳州桃李春风云境	漳州	住宅	1.36	0.51	A+B+C+D+E+F
10	泉州晋江云城	泉州	住宅、商业	33.26	27.26	A+B+C+D+E+F
11	厦门君领学府	厦门	住宅	7.73	6.27	A+B+C+D+E+F
12	泉州都会之光	泉州	住宅	6.77	6.61	A+B+C+D+E+F
13	漳州君领壹号	漳州	住宅、商业	26.01	17.08	A+B+C+D+E+F
14	漳州桃李春风云麓	漳州	住宅	2.09	0.93	A+B+C+D+E+F
15	莆田君领绥溪	莆田	住宅、商业	12.24	12.11	A+B+C+D+E+F
16	莆田尚书第	莆田	住宅、商业	4.83	4.78	A+B+C+D+E+F
17	莆田君领兰溪	莆田	住宅、商业	4.36	4.27	A+B+C+D+E+F
18	莆田世茂云图	莆田	住宅、商业	5.98	5.98	A+B+C+D+E+F

19	莆田君领天玺	莆田	住宅、商业	21.8	20.58	A+B+C+D+E+F
20	莆田龙德井壹号	莆田	住宅	20.58	16.77	A+B+C+D+E+F
21	福州君樾府	福州	住宅	6.05	3.2	A+B+C+D+E+F
22	福州臻榕府	福州	住宅	5.52	2.67	A+B+C+D+E+F
23	福州臻品	福州	住宅	1.47	0.68	A+B+C+D+E+F
24	莆田玉湖天境	莆田	住宅	6.57	5.99	A+B+C+D+E+F
25	莆田禧悦	莆田	住宅	9.51	9.43	A+B+C+D+E+F
26	南昌君悦朝阳	南昌	住宅、商业	12.45	12.45	A+B+C+D+E+F
27	赣州君玺	赣州	住宅、商业	4.33	4.33	A+B+C+D+E+F
28	南昌公园前	南昌	住宅、商业	5.45	5.4	A+B+C+D+E+F
29	赣州君悦华庭	赣州	住宅、商业	2.55	2.55	A+B+C+D+E+F
30	南昌时代天境	南昌	住宅、商业	7.4	6.74	A+B+C+D+E+F
31	赣州雍榕华府	赣州	住宅、商业	17.65	17.23	A+B+C+D+E+F
32	赣州君悦华府	赣州	住宅、商业	8.99	7.03	A+B+C+D+E+F
33	九江浔阳府	九江	住宅	31.71	31.63	A+B+C+D+E+F
34	南昌时代天骄	南昌	住宅、商业	8.38	7.31	A+B+C+D+E+F
35	九江君悦湖	九江	住宅、商业	16.83	14.6	A+B+C+D+E+F
36	九江联发新旅君悦江山	九江	住宅、商业	25.69	24.02	A+B+C+D+E+F
37	南昌西岸春风	南昌	住宅、商业	8.83	8.31	A+B+C+D+E+F
38	南昌云玺台	南昌	住宅、商业	13.06	11.7	A+B+C+D+E+F
39	南昌时代天悦	南昌	住宅、商业	10.13	8.73	A+B+C+D+E+F
40	新余状元府东地块	南昌	住宅、商业	8.17	8.06	A+B+C+D+E+F
41	新余状元府西地块	新余	住宅、商业	11.95	10.15	A+B+C+D+E+F
42	合肥君悦风华	合肥	住宅、商业	13.29	10.54	A+B+C+D+E+F

43	鄂州红墅东方 6 号地	鄂州	住宅	2.81	2.81	A+B+C+D+E+F
44	鄂州红墅东方 3 号地	鄂州	住宅	7.07	7	A+B+C+D+E+F
45	鄂州红墅东方 4 号地	鄂州	住宅	2.42	2.35	A+B+C+D+E+F
46	鄂州红墅东方 2 号地	鄂州	住宅	28.12	23.27	A+B+C+D+E+F
47	武汉璞悦府	武汉	住宅、商业	16.83	11.14	A+B+C+D+E+F
48	扬州星领地	扬州	住宅、商业	17.78	17.78	A+B+C+D+E+F
49	扬州君悦华府	扬州	住宅、商业	35.38	35.38	A+B+C+D+E+F
50	南京翡翠方山	南京	住宅、商业	5.97	5.89	A+B+C+D+E+F
51	南京云启	南京	住宅、商业	17.94	9.48	A+B+C+D+E+F
52	南京云樾观山府	南京	住宅	15.35	12.19	A+B+C+D+E+F
53	杭州藏珑玉墅	杭州	住宅、商业	5.15	4.85	A+B+C+D+E+F
54	杭州溪语宸庐	杭州	住宅、商业	4.68	4.21	A+B+C+D+E+F
55	杭州藏珑大境	杭州	住宅	13.1	12.89	A+B+C+D+E+F
56	杭州春来雅庭	杭州	住宅、商业	11.66	10.49	A+B+C+D+E+F
57	苏州棠颂	苏州	住宅、商业	16.09	14.24	A+B+C+D+E+F
58	杭州北秀观云	杭州	住宅、商业	9.95	8.96	A+B+C+D+E+F
59	杭州檀境里	杭州	住宅、商业	16.86	6.97	A+B+C+D+E+F
60	桂林乾景	桂林	住宅、商业	25.56	23.66	A+B+C+D+E+F
61	柳州荣君府	柳州	住宅、商业	7.77	7.47	A+B+C+D+E+F
62	柳州柳雍府	柳州	住宅、商业	4.19	3.95	A+B+C+D+E+F
63	柳州君悦	柳州	住宅、商业	14.05	13.15	A+B+C+D+E+F
64	桂林乾景欣悦	桂林	住宅、商业	22.68	22.68	A+B+C+D+E+F
65	南宁青溪府	南宁	住宅、商业	25.81	22.66	A+B+C+D+E+F
66	南宁君悦	南宁	住宅、商业	4.23	3.87	A+B+C+D+E+F

67	南宁西棠春晓	南宁	住宅、商业	19.39	16.99	A+B+C+D+E+F
68	柳州滨江	柳州	住宅、商业	24.92	24.95	A+B+C+D+E+F
69	柳州君悦兰亭	柳州	住宅、商业	32.2	30.04	A+B+C+D+E+F
70	桂林悦溪府	桂林	住宅、商业	19.35	19.38	A+B+C+D+E+F
71	桂林乾景御府	桂林	住宅、商业	18.21	18.28	A+B+C+D+E+F
72	桂林沁园春	桂林	住宅、商业	5.31	4.34	A+B+C+D+E+F
73	柳州君悦华庭	柳州	住宅、商业	4.11	3.72	A+B+C+D+E+F
74	柳州君悦朝阳	柳州	住宅、商业	9.12	8.64	A+B+C+D+E+F
75	柳州君悦天成	柳州	住宅、商业	4.52	4.38	A+B+C+D+E+F
76	柳州君悦天御	柳州	住宅、商业	8.58	7.12	A+B+C+D+E+F
77	南宁臻境	南宁	住宅、商业	25.98	19.55	A+B+C+D+E+F
78	天津欣悦学府	天津	住宅、商业	18.59	18.59	A+B+C+D+E+F
79	天津红郡	天津	住宅、商业	10.77	10.77	A+B+C+D+E+F
80	天津熙园	天津	住宅、商业	4.79	4.79	A+B+C+D+E+F
81	天津禹洲悦府	天津	住宅、商业	8.82	7.99	A+B+C+D+E+F
82	天津锦里	天津	住宅、商业	15.01	14.04	A+B+C+D+E+F
83	天津静湖壹号	天津	住宅、商业	13.36	13.01	A+B+C+D+E+F
84	重庆公园里	重庆	住宅、商业	4.77	4.45	A+B+C+D+E+F
85	重庆西城首府	重庆	住宅、商业	27.33	22.5	A+B+C+D+E+F
86	重庆君领西城	重庆	住宅、商业	9.74	7.59	A+B+C+D+E+F
87	重庆龙洲湾 1 号	重庆	住宅、商业	49.39	41.76	A+B+C+D+E+F
88	重庆玺悦	重庆	住宅、商业	16.14	11.94	A+B+C+D+E+F
89	江门悦澜山	江门	住宅、商业	21.92	19.01	A+B+C+D+E+F

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

B.截至报告期末，公司下属公司在建项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积	总投资额	已完成投资	未来三年投资计划	项目批准情况
以下为建发房产项目									
1	安溪·央玺二期	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.393755	10.04	4.59	5.45	A+B+C+D
2	蚌埠·磐龙院	蚌埠	住宅	2020 年-2022 年	27.986914	27.68	24.39	3.29	A+B+C+D+E
3	北京·观堂府	北京	住宅	2023 年-2026 年	28.199599	87.78	55.81	31.98	A+C+D
4	北京·璟院	北京	住宅	2022 年-2025 年	8.895399	46.66	39.46	7.19	A+C+D+E
5	北京·珺和府	北京	住宅	2022 年-2024 年	9.606617	38.78	34.72	4.06	A+C+D+E
6	北京·望京养云	北京	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.996463	39.65	36.81	2.84	A+C+D+E
7	北京·文源府	北京	住宅、商业	2022 年-2025 年	11.609558	45.45	39.19	6.26	A+C+D+E
8	北京·观云	北京	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.109542	26.79	18.47	8.32	A+C+D+E
9	成都·观唐映月	成都	住宅	2021 年-2024 年	30.690028	57.69	50.51	7.18	A+B+C+D+E
10	成都·和鸣	成都	住宅、商业	2021 年-2024 年	16.593157	28.58	24.51	4.07	A+B+C+D+E
11	成都·麓岭汇	成都	住宅、商业	2010 年-2025 年	47.007395	31.50	29.35	2.16	A+B+C+D+E
12	成都·缦云	成都	住宅	2023 年-2025 年	8.977316	18.60	12.41	6.19	A+B+C+D+E
13	成都·璞云	成都	住宅	2023 年-2026 年	10.334124	20.65	8.86	11.79	A+B+C+D

14	成都·天府养云	成都	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.501487	22.38	18.56	3.82	A+B+C+D+E
15	成都·玺宸和著	成都	住宅	2023 年-2025 年	7.332784	11.96	7.70	4.26	A+B+C+D+E
16	成都·央玺	成都	住宅	2020 年-2023 年	31.797499	72.90	69.43	3.47	A+B+C+D+E
17	佛山·缦云	佛山	住宅	2023 年-2026 年	13.797039	42.36	14.50	27.86	A+B+C+D
18	佛山·三堂锦园	佛山	住宅、商业	2021 年-2025 年	17.662693	35.12	28.04	7.08	A+B+C+D+E
19	福安·和玺	宁德	住宅、商业	2022 年-2024 年	9.954302	7.96	5.57	2.39	A+B+C+D+E
20	福州·朗云二区	福州	住宅	2022 年-2024 年	1.993485	7.24	5.80	1.44	A+B+C+D+E
21	福州·朗云一区	福州	住宅	2022 年-2024 年	1.972735	7.02	5.66	1.36	A+B+C+D+E
22	福州·缦云	福州	住宅、商业	2021 年-2024 年	4.059824	10.28	9.14	1.14	A+B+C+D+E
23	福州·璞云	福州	住宅、商业	2022 年-2025 年	8.466194	29.27	22.62	6.64	A+B+C+D+E
24	福州·玺云	福州	住宅、商业	2022 年-2024 年	14.505522	40.24	34.50	5.73	A+B+C+D+E
25	福州·臻园	福州	住宅	2023 年-2025 年	1.06404	2.59	1.62	0.98	A+B+C+D
26	福州·悦湖	福州	住宅	2023 年-2025 年	7.948253	10.79	6.69	4.10	A+B+C+D
27	广州·明珠湾玺	广州	住宅、商业	2021 年-2024 年	10.116872	33.40	27.55	5.84	A+B+C+D+E
28	贵阳·书香府	贵阳	住宅、商业	2021 年-2025 年	32.777651	30.88	17.90	12.98	A+B+C+D+E
29	杭州·萃栖云庐	杭州	住宅	2023 年-2026 年	10.36812	26.78	19.20	7.58	A+B+C+D+E
30	杭州·东新天泱雅筑	杭州	商业	2021 年-2024 年	6.225464	15.89	12.61	3.28	A+B+C+D+E
31	杭州·江华玺云	杭州	住宅	2022 年-2025 年	9.110416	49.55	44.63	4.92	A+B+C+D+E
32	杭州·江月望云	杭州	住宅	2022 年-2025 年	12.91085	57.00	49.94	7.06	A+B+C+D+E

33	杭州·朗云	杭州	住宅	2023年-2027年	20.504668	82.97	31.35	51.61	A+B+C+D
34	杭州·缦云	杭州	住宅、商业	2021年-2024年	6.01255	29.05	26.27	2.79	A+B+C+D+E
35	杭州·璞云	杭州	住宅	2023年-2026年	6.726914	28.21	21.02	7.19	A+B+C+D
36	杭州·云启之江	杭州	住宅、商业	2023年-2026年	50.962684	158.00	115.92	42.07	A+B+C+D+E
37	杭州·云熙	杭州	住宅	2023年-2025年	11.378756	29.72	22.35	7.37	A+B+C+D+E
38	合肥·翡翠云璟	合肥	住宅、商业	2023年-2026年	24.393958	49.52	27.03	22.49	A+B+C+D+E
39	合肥·珺和府	合肥	住宅、商业	2021年-2023年	19.277589	33.22	28.97	4.25	A+B+C+D+E
40	淮安·天玺湾	淮安	住宅、商业	2020年-2023年	51.755697	73.11	58.15	14.95	A+B+C+D+E
41	黄石·和玺	黄石	住宅、商业	2021年-2024年	33.123225	19.98	13.42	6.56	A+B+C+D+E
42	济南·玖熙府	济南	住宅	2021年-2024年	15.956301	19.71	16.13	3.59	A+B+C+D+E
43	济南·天玺	济南	住宅	2021年-2023年	19.768117	18.32	14.28	4.04	A+B+C+D+E
44	嘉兴·桐乡缦云	嘉兴	住宅	2023年-2026年	13.145464	18.03	10.54	7.49	A+B+C+D
45	建阳·叁里云庐	南平	住宅、商业	2020年-2025年	28.742659	26.77	23.02	3.75	A+B+C+D+E
46	江门·蓬江玖云府	江门	住宅、商业	2021年-2023年	21.220329	20.59	14.48	6.11	A+B+C+D+E
47	江阴·珺和府	无锡	住宅、商业	2021年-2024年	12.388352	15.76	11.71	4.05	A+B+C+D+E
48	江阴·天敔湾	无锡	住宅、商业	2021年-2024年	33.6273	63.65	50.07	13.58	A+B+C+D+E
49	晋江·和悦	泉州	住宅、商业	2023年-2025年	6.195547	8.44	5.02	3.42	A+B+C+D+E
50	晋江·湾海	泉州	住宅、商业	2023年-2025年	6.94934	9.08	5.15	3.93	A+B+C+D
51	九江·八里府	九江	住宅	2021年-2024年	12.067304	12.06	10.72	1.34	A+B+C+D+E
52	九江·南湖印	九江	住宅、商业	2021年-2024年	4.458464	4.14	3.50	0.63	A+B+C+D+E
53	丽水·养云	丽水	住宅、商业	2023年-2025年	6.424622	15.19	11.15	4.04	A+B+C+D+E

54	连江·江与城花园（山海大观）	福州	住宅、商业	2018 年-2021 年	19.710418	20.42	14.13	6.29	A+B+C+D+E
55	六安·玖熙府	六安	住宅	2021 年-2023 年	20.638526	18.61	15.62	2.99	A+B+C+D+E
56	龙岩·云著	龙岩	住宅	2020 年-2023 年	23.950018	29.03	26.21	2.82	A+B+C+D+E
57	龙岩·缦云	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	11.324869	15.27	9.63	5.64	A+B+C+D
58	南安·璞玥云山	泉州	住宅	2023 年-2025 年	3.99838	4.00	1.97	2.03	A+B+C+D+E
59	南昌·朝阳九里	南昌	商业	2021 年-2025 年	13.855124	13.13	7.68	5.45	A+B+C+D+E
60	南昌·大悦城	南昌	商业	2021 年-2025 年	11.6879	14.80	6.73	8.07	A+B+C+D
61	南昌·朗云	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	21.342608	22.36	13.27	9.09	A+B+C+D+E
62	南昌·缦云	南昌	住宅、商业	2022 年-2024 年	16.686868	22.20	17.47	4.73	A+B+C+D+E
63	南昌·养云	南昌	住宅、商业	2022 年-2024 年	12.434866	16.09	13.08	3.01	A+B+C+D+E
64	南京·金鼎湾	南京	住宅	2022 年-2024 年	5.157524	22.19	19.46	2.72	A+B+C+D+E
65	南京·兰亭和颂	南京	住宅	2022 年-2024 年	10.342085	28.28	21.74	6.54	A+B+C+D+E
66	南京·缦云	南京	住宅	2022 年-2025 年	7.207804	34.39	26.47	7.91	A+B+C+D+E
67	南京·璞云府	南京	住宅	2023 年-2026 年	11.224898	43.92	31.98	11.94	A+B+C+D+E
68	南宁·和悦	南宁	住宅	2021 年-2024 年	7.308046	10.31	8.40	1.91	A+B+C+D+E
69	南宁·缦云	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	2.784141	4.68	3.19	1.48	A+B+C+D+E
70	南宁·玺院三期地块	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	3.435705	2.17	0.82	1.35	A+B+C+D+E
71	南宁·养云	南宁	住宅、商业	2021 年-2024 年	9.12728	11.07	9.44	1.63	A+B+C+D+E
72	宁波·朗云	宁波	住宅	2023 年-2026 年	10.223903	27.77	17.22	10.54	A+B+C+D
73	宁波·缦云	宁波	住宅、商业	2022 年-2025 年	13.86794	45.53	38.25	7.28	A+B+C+D+E
74	宁波·璞云	宁波	住宅、商业	2023 年-2025 年	5.343774	16.38	11.90	4.49	A+B+C+D+E
75	宁德·时代璟城	宁德	住宅、商业	2020 年-2024 年	18.853694	18.47	15.77	2.71	A+B+C+D+E

76	宁德·天行时代	宁德	住宅、商业	2022 年-2026 年	12.687026	11.77	7.12	4.66	A+B+C+D+E
77	宁德·云熙	宁德	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.581776	8.12	4.92	3.20	A+B+C+D+E
78	莆田·观澜云著	莆田	住宅、商业	2021 年-2024 年	10.204172	17.38	15.23	2.15	A+B+C+D+E
79	莆田·玖华府	莆田	住宅、商业	2022 年-2024 年	8.485483	9.07	7.40	1.67	A+B+C+D+E
80	莆田·兰溪云悦	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	4.831368	5.39	3.36	2.03	A+B+C+D+E
81	莆田·缦云	莆田	住宅、商业	2022 年-2025 年	6.340842	7.42	6.09	1.34	A+B+C+D+E
82	莆田·璞云	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.487649	16.21	12.07	4.14	A+B+C+D+E
83	莆田·书香府	莆田	住宅、商业	2021 年-2024 年	39.700772	32.82	27.45	5.36	A+B+C+D+E
84	莆田·棠颂和府	莆田	住宅、商业	2021 年-2025 年	30.868089	41.39	31.29	10.10	A+B+C+D+E
85	泉州·安溪央玺	泉州	住宅、商业	2022 年-2025 年	12.584329	12.44	8.44	4.00	A+B+C+D+E
86	泉州·和著	泉州	住宅、商业	2021 年-2024 年	29.256824	29.69	26.53	3.16	A+B+C+D+E
87	泉州·南安朗云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	5.73385	5.46	3.11	2.35	A+B+C+D+E
88	泉州·南安缦云	泉州	住宅	2022 年-2024 年	13.811304	12.38	9.27	3.11	A+B+C+D+E
89	泉州·南安璞云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	9.969751	9.75	4.53	5.22	A+B+C+D
90	泉州·石狮璞玥东方	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	9.812074	8.21	4.32	3.89	A+B+C+D+E
91	厦门·湖畔九境	厦门	住宅、商业	2022 年-2024 年	10.068199	49.19	45.27	3.92	A+B+C+D+E
92	厦门·湖畔润璟	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	6.21391	31.70	28.15	3.55	A+B+C+D+E
93	厦门·璟云	厦门	住宅	2022 年-2025 年	5.762615	14.52	12.06	2.45	A+B+C+D+E
94	厦门·缦玥长滩	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	19.316193	64.65	58.31	6.33	A+B+C+D+E
95	厦门·缦云	厦门	住宅、商业	2020 年-2024 年	13.507767	48.22	45.79	2.43	A+B+C+D+E
96	厦门·叁里云庐	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	16.901033	42.55	38.29	4.25	A+B+C+D+E
97	厦门·书香泊月	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.807974	14.61	12.71	1.90	A+B+C+D+E
98	厦门·文澜春晓	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.76868	27.10	24.54	2.56	A+B+C+D+E
99	厦门·五缘海悦	厦门	住宅、商业	2023 年-2025 年	11.839313	51.90	44.05	7.85	A+B+C+D+E

100	厦门·五缘灏月	厦门	住宅	2022 年-2024 年	6.184252	31.78	28.72	3.06	A+B+C+D+E
101	厦门·五缘湾海	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.771551	27.12	23.40	3.72	A+B+C+D+E
102	厦门·壹里	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	7.918811	41.86	38.57	3.28	A+B+C+D+E
103	厦门·湖滨里	厦门	住宅、商业	2022 年-2026 年	12.589445	66.27	49.48	16.79	A+B+C+D+E
104	上海·古美华庭	上海	住宅	2022 年-2024 年	7.641427	35.07	31.12	3.94	A+B+C+D+E
105	上海·观唐府	上海	住宅	2022 年-2025 年	21.515123	40.83	30.90	9.93	A+B+C+D+E
106	上海·璟院	上海	住宅	2022 年-2025 年	11.519936	66.31	59.64	6.67	A+B+C+D+E
107	上海·缦玥	上海	住宅	2022 年-2024 年	3.58842	13.50	11.28	2.22	A+B+C+D+E
108	上海·缦云	上海	住宅	2022 年-2024 年	10.631857	41.09	35.05	6.03	A+B+C+D+E
109	上海·青云上	上海	住宅	2023 年-2025 年	6.487515	19.98	14.77	5.21	A+B+C+D
110	上海·熙和府	上海	住宅	2021 年-2024 年	10.733224	32.28	29.93	2.36	A+B+C+D+E
111	上海·印象青城	上海	住宅、商业	2023 年-2027 年	44.451763	131.59	76.78	54.81	A+B+C+D+E
112	上饶·央著	上饶	住宅	2021 年-2024 年	20.507191	14.19	12.79	1.40	A+B+C+D+E
113	上饶·槠溪府	上饶	住宅	2021 年-2023 年	11.998875	7.33	6.15	1.18	A+B+C+D+E
114	绍兴·棠颂和鸣	绍兴	住宅、商业	2021 年-2024 年	9.257514	37.93	32.64	5.29	A+B+C+D+E
115	苏州·和萃	苏州	住宅	2021 年-2024 年	15.739504	31.89	26.44	5.44	A+B+C+D+E
116	苏州·朗云	苏州	住宅	2023 年-2025 年	14.009996	47.81	35.77	12.05	A+B+C+D+E
117	苏州·缦月华庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	5.791766	22.08	18.01	4.07	A+B+C+D+E
118	苏州·缦云澜庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	14.901906	51.88	42.55	9.33	A+B+C+D+E
119	苏州·青云上	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.669473	12.36	9.11	3.24	A+B+C+D+E
120	苏州·檀府	苏州	住宅	2023 年-2025 年	16.49727	25.78	13.84	11.94	A+B+C+D
121	宿迁·文瀚府	宿迁	住宅	2021 年-2023 年	25.9457	56.31	45.10	11.21	A+B+C+D+E
122	宿迁·誉璟湾	宿迁	住宅	2021 年-2024 年	35.124139	48.48	33.30	15.18	A+B+C+D+E
123	台州·玖珑和玺二期	台州	住宅、商业	2021 年-2024 年	11.762375	36.90	32.96	3.95	A+B+C+D+E

124	台州·缦云	台州	住宅、商业	2023年-2025年	18.476707	29.62	17.76	11.86	A+B+C+D+E
125	台州·璞云	台州	住宅、商业	2023年-2026年	10.026731	17.37	8.91	8.47	A+B+C+D
126	台州·养云	台州	住宅、商业	2023年-2026年	6.291725	17.74	5.48	12.25	B+C+D
127	太仓·朗月	苏州	住宅	2023年-2025年	12.566193	28.40	16.95	11.45	A+B+C+D+E
128	温州·翰林九境	温州	住宅、商业	2021年-2024年	37.135896	83.83	63.63	20.20	A+B+C+D+E
129	温州·文澜府邸	温州	住宅、商业	2021年-2024年	6.618542	20.54	18.33	2.21	A+B+C+D+E
130	无锡·和著	无锡	住宅、商业	2021年-2024年	5.804261	9.85	7.31	2.55	A+B+C+D+E
131	无锡·青江悦府	无锡	住宅、商业	2023年-2025年	7.015338	14.22	9.41	4.80	A+B+C+D+E
132	无锡·玺云	无锡	住宅	2023年-2026年	12.516299	30.16	19.37	10.79	A+B+C+D+E
133	无锡·玖里映月	无锡	住宅、商业	2019年-2022年	17.425146	25.13	24.72	0.41	A+B+C+D+E
134	武汉.朗玥	武汉	住宅	2022年-2025年	9.121783	23.72	16.61	7.11	A+B+C+D+E
135	霞浦·望潮府	宁德	住宅、商业	2022年-2024年	14.488586	12.75	9.99	2.77	A+B+C+D+E
136	徐州·和玺	徐州	住宅	2021年-2024年	11.642253	19.26	16.31	2.95	A+B+C+D+E
137	徐州·天瑞	徐州	住宅	2023年-2026年	14.238284	29.77	20.27	9.49	A+B+C+D+E
138	盐城·珺和府	盐城	住宅	2021年-2024年	18.849573	20.20	13.78	6.42	A+B+C+D+E
139	义乌·江映月	义乌	住宅、商业	2021年-2024年	14.006184	54.57	44.92	9.65	A+B+C+D+E
140	益阳·央著	益阳	住宅、商业	2021年-2023年	40.287303	26.58	18.88	7.71	A+B+C+D+E
141	云霄·云玺	漳州	住宅、商业	2022年-2024年	12.199775	7.70	6.01	1.69	A+B+C+D+E
142	张家港·云湖上	苏州	住宅	2023年-2026年	17.667465	28.48	13.55	14.93	A+B+C+D+E
143	漳州·朗云	漳州	住宅、商业	2023年-2025年	20.089237	19.17	12.03	7.14	A+B+C+D+E
144	漳州·缦云	漳州	住宅、商业	2022年-2024年	21.51859	21.96	18.10	3.86	A+B+C+D+E
145	漳州·璞云	漳州	住宅、商业	2023年-2025年	9.349803	8.88	4.60	4.27	A+B+C+D
146	漳州·西湖泊月	漳州	住宅、商业	2022年-2024年	10.200014	9.17	6.79	2.38	A+B+C+D+E

147	漳州·西湖望月	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.360722	9.08	5.80	3.28	A+B+C+D+E
148	漳州·养云	漳州	住宅、商业	2022 年-2024 年	8.580053	12.65	11.03	1.62	A+B+C+D+E
149	长沙·和著	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	27.321052	24.43	18.48	5.94	A+B+C+D+E
150	长沙·玖洲观澜	长沙	住宅、商业	2021 年-2024 年	24.958634	23.22	17.36	5.86	A+B+C+D+E
151	长沙·玖洲和玺	长沙	住宅、商业	2021 年-2023 年	31.708148	32.01	25.76	6.24	A+B+C+D+E
152	长沙·缦云	长沙	住宅、商业	2023 年-2026 年	18.716468	29.53	18.04	11.49	A+B+C+D
153	长沙·养云	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	21.298106	30.68	22.71	7.97	A+B+C+D+E
154	长汀·央玺	龙岩	住宅	2023 年-2025 年	8.789356	7.99	5.54	2.45	A+B+C+D+E
155	重庆·书香府	重庆	住宅	2022 年-2025 年	8.649498	11.07	7.55	3.52	A+B+C+D+E
156	重庆·云著	重庆	住宅	2022 年-2024 年	14.299739	18.70	11.18	7.51	A+B+C+D+E
157	重庆·缦云	重庆	住宅	2023 年-2025 年	4.22006	7.53	3.94	3.59	A+B+C+D+E
158	株洲·央著	株洲	住宅、商业	2020 年-2023 年	98.673389	72.25	44.54	27.70	A+B+C+D+E
159	东莞·缦云	东莞	住宅	2023 年-2026 年	6.050301	21.93	16.02	5.90	A+B+C+D
160	厦门·云启东方	厦门	住宅、商业	2023 年-2026 年	3.851615	16.92	6.96	9.95	A+B+C+D
161	佛山·天峯	佛山	住宅	2023 年-2026 年	5.109285	15.18	10.04	5.14	A+B+C+D
以下为联发集团项目									
1	厦门臻华府	厦门	住宅	2021 年-2024 年	13.23	33.43	29.77	3.67	A+B+C+D+E
2	漳州君樾西湖	漳州	住宅	2021 年-2023 年	10.89	13.05	11.96	1.09	A+B+C+D+E
3	厦门悦鹭湾	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.86	13.93	12.08	1.85	A+B+C+D+E
4	漳州和園	漳州	住宅	2021 年-2024 年	2.28	11.04	7.9	3.13	A+B+C+D
5	厦门臻樾	厦门	住宅、商业	2022 年-2024 年	1.94	8.94	8.48	0.46	A+B+C+D+E
6	莆田玉湖宸悦	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	4.79	7.31	5.17	2.14	A+B+C+D+E
7	南昌时代天阶	南昌	住宅、商业	2017 年-2026 年	14.99	13.14	2.51	10.63	A+B+C+D+E

8	南昌悦玺台	南昌	住宅、商业、办公	2021 年-2024 年	13.28	13.23	8.78	4.46	A+B+C+D+E
9	南昌藏珑府	南昌	住宅	2021 年-2024 年	14.72	20.82	17.38	3.44	A+B+C+D+E
10	南昌藏珑大境	南昌	住宅	2020 年-2024 年	14.98	20.94	18.58	2.36	A+B+C+D+E
11	合肥滨语听湖	合肥	住宅、商业	2021 年-2024 年	18.8	41.09	34.37	6.72	A+B+C+D+E
12	南昌四季光年	南昌	住宅、商业	2021 年-2025 年	9.93	8.13	5.93	2.2	A+B+C+D+E
13	南昌悦禧府	南昌	住宅	2022 年-2024 年	8.17	7.62	5.81	1.81	A+B+C+D+E
14	南昌九龙和悦	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	9.05	8.95	4.81	4.14	A+B+C+D
15	鄂州红墅东方 1 号地	鄂州	住宅、商业	2020 年-2025 年	27.14	10.11	4.7	5.41	A+B+C+D+E
16	武汉云璟	武汉	住宅、商业	2019 年-2023 年	26.87	22.37	18.95	3.42	A+B+C+D+E
17	武汉悦文华	武汉	住宅	2021 年-2025 年	9.8	8.77	6.72	2.06	A+B+C+D+E
18	武汉悦榕华	武汉	住宅	2023 年-2026 年	3.61	6.18	4.06	2.13	A+B+C+D+E
19	南京都会江来府	南京	住宅	2021 年-2024 年	12.97	23.83	20.81	3.02	A+B+C+D+E
20	徐州翠屏风华	徐州	住宅	2021 年-2024 年	8.98	12.6	10.71	1.89	A+B+C+D+E
21	南京嘉和华府	南京	住宅	2023 年-2026 年	14.35	40.64	13.77	26.87	A+B+C+D
22	杭州臻和雅颂	杭州	住宅	2022 年-2025 年	7.21	28.38	24.88	3.51	A+B+C+D+E
23	杭州悦望荟	杭州	住宅	2022 年-2025 年	5.38	15.73	13.31	2.42	A+B+C+D+E
24	上海光合臻园	上海	住宅	2022 年-2024 年	8.46	28.94	24.13	4.81	A+B+C+D+E
25	柳州山水间（6、	柳州	住宅、商业	2019 年-2023 年	28.94	16.28	13.93	2.35	A+B+C+D+E

	7、10号地）								
26	柳州悦都荟	柳州	住宅、商业	2023年-2025年	3.82	2.29	1.2	1.09	A+B+C+D+E
27	桂林春天颂	桂林	住宅	2020年-2024年	22.65	13.9	11.11	2.79	A+B+C+D+E
28	深圳天境雅居	深圳	住宅	2021年-2024年	5.35	32.11	30.74	1.38	A+B+C+D+E
29	深圳悦尚居	深圳	住宅	2021年-2024年	6.79	22.01	19.86	2.15	A+B+C+D+E
30	深圳臻著雅居	深圳	住宅	2022年-2025年	3.13	17.92	14.61	3.31	A+B+C+D+E
31	西安悦春山	西安	住宅、商业	2022年-2024年	3.75	4.33	2.91	1.42	A+B+C+D+E
32	重庆南山山晓	重庆	住宅、商业	2018年-2026年	12.13	14.18	9.21	4.97	A+B+C+D+E
33	重庆黛山璟悦	重庆	住宅	2021年-2026年	42.36	24.46	14.25	10.21	A+B+C+D+E
34	天津梅江和悦	天津	住宅、商业	2023年-2026年	11.9	24.57	9.23	15.34	B+C+D

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

C.截至报告期末，公司下属公司拟建项目情况如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	地理位置	项目类别	总投资金额	已投资金额	未来三年投入	项目批准情况
以下为建发房产项目							
1	成都·书香云锦	成都	住宅	49.35	23.09	26.26	无
2	成都·望江云启	成都	住宅	6.18	2.83	3.35	无
3	福州·鼓楼区高工小区地块	福州	住宅、商业	35.22	8.07	27.15	B+C+D
4	福州·瑞云	福州	住宅、商业	19.56	6.43	13.13	B
5	福州·山外山	福州	住宅、商业	4.72	0.72	4.00	无
6	贵阳·聚合地块	贵阳	住宅、商业	27.99	9.42	18.56	无
7	贵阳·缦云	贵阳	住宅、商业	15.14	6.25	8.89	A+B
8	杭州·云启之江	杭州	商业	-	-	-	A+B+C
9	黄石·和玺	黄石	住宅、商业	14.43	5.23	9.20	A+B+C
10	济南·雍泉府	济南	住宅、商业	22.12	4.39	17.73	无
11	江阴·珺和府	无锡	住宅、商业	25.99	15.12	10.87	A+B+C
12	江阴·天敬湾	无锡	住宅、商业	1.79	0.92	0.87	A+B+C
13	乐清·缦云	温州	住宅、商业	29.53	16.00	13.53	B
14	连江·山海大观二区	福州	住宅	11.18	3.94	7.25	A+B
15	柳州·央玺	柳州	住宅、商业	5.92	0.46	5.47	B

16	龙岩·观唐映月	龙岩	住宅、商业	7.26	0.97	6.29	B+D
17	南昌·九龙观唐	南昌	住宅、商业	46.28	11.27	35.01	B+C
18	南通·观云府	南通	住宅	12.44	2.88	9.57	B+C+D
19	厦门·侨英 2 号地块	厦门	住宅、商业	19.21	-	19.21	无
20	厦门·侨英 4 号地块	厦门	住宅、商业	20.60	-	20.60	无
21	厦门·钟宅 D03 地块	厦门	住宅、商业	65.51	14.90	50.61	B+C
22	上海·金山新城 1-03B-01 地块	上海	住宅	44.97	11.57	33.40	无
23	上海·普陀区桃浦社区 H8-1 地块	上海	住宅	36.48	25.83	10.65	无
24	石狮·观唐府	泉州	住宅、商业	11.90	4.75	7.14	B
25	苏州·禧宸	苏州	住宅	14.49	6.97	7.52	A+B
26	长沙·和著	长沙	住宅、商业	6.86	3.83	3.04	A+B
以下为联发集团项目							
1	莆田玉湖二十四地块	莆田	住宅、商业	10	5.41	4.59	B
2	厦门西亭地块	厦门	住宅、商业	48.08	16.95	31.13	无
3	重庆蚂蝗梁地块	重庆	住宅、商业	33.6	9.03	24.57	无

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

D.截至报告期末，公司下属公司土地储备情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	占地面积	土地获取方式	土地出让金额	已交出让金	后续出让金资金来源	土地用途
以下为建发房产项目								
1	南昌·九龙观唐	南昌	26.20	招拍挂	19.10	19.10	-	住宅、商业
2	贵阳·聚合地块	贵阳	13.68	收并购	8.72	8.72	-	住宅、商业
3	厦门·侨英 2 号地块	厦门	1.79	招拍挂	11.60	11.60	-	住宅、商业
4	厦门·侨英 4 号地块	厦门	2.07	招拍挂	12.50	6.25	自有资金	住宅、商业
5	莆田·玉湖兰溪	莆田	1.87	收并购	5.30	5.30	-	住宅、商业
6	上海·普陀区桃浦社区 H8-1 地块	上海	2.29	招拍挂	25.63	25.63	-	住宅
7	连江·山海大观二区	福州	7.00	招拍挂	2.30	2.30	-	住宅、商业
8	福州·山外山	福州	11.85	招拍挂	0.40	0.40	-	住宅
9	厦门·厦门市海沧区马銮湾南岛学校北地块	厦门	4.25	招拍挂	14.00	2.80	自有资金	住宅
10	武汉·P（2024）007 号武锅 B-1 地块	武汉	2.26	招拍挂	10.34	1.57	自有资金	住宅、商业

11	杭州•杭政储出[2024]20 号（桃源 20 地块）	杭州	4.05	招拍挂	18.52	3.70	自有资金	住宅
以下为联发房产项目								
1	鄂州红墅东方(5、7-12#)	鄂州	62.8	招拍挂	4.25	4.25	自有资金	住宅、商业、服务业
2	阅山湖	鄂州	13.7	招拍挂	6.4	6.4	自有资金	住宅、商业
3	南昌 027 地块（悦玺府）	南昌	4.85	招拍挂	6.14	6.14	自有资金	住宅
4	山水间 9 号地	柳州	3.98	招拍挂	2.1	2.1	自有资金	住宅
5	悦璞园	广州	4.2	招拍挂	10.18	10.18	自有资金	住宅
6	莆田玉湖二十四地块	莆田	1.87	招拍挂	5.3	5.3	自有资金	住宅、商业
7	厦门西亭地块	厦门	5.79	招拍挂	33.9	16.95	自有资金	住宅、商业
8	重庆蚂蝗梁地块	重庆	8.27	招拍挂	17.54	8.77	自有资金	住宅、商业

E.截至报告期末，公司 2023 年以来的拿地明细：

序号	拿地时间	地块编号	位置	性质	起拍总价(亿元)	成交总价(亿元)	溢价率	占地面积(万平方米)	建筑面积(万平方米)	已交出让金（亿元）	后续出让金缴纳计划	资金来源
以下为建发房产项目												
1	2023-01-12	宁波璞云	宁波	住宅、商业	8.53	9.79	15%	2.00	5.00	9.79	已付清	自有资金
2	2023-02-16	工业园区苏地 2023-WG-4 号地块（青剑湖）	苏州	住宅、商业	7.64	7.69	1%	2.55	3.82	7.69	已付清	自有资金
3	2023-02-16	厦门润园北地块	厦门	住宅、商业	39.60	39.60	0%	4.40	8.80	39.60	已付清	自有资金
4	2023-02-21	杭州云熙	杭州	住宅、商业	16.36	18.26	12%	5.72	10.29	18.26	已付清	自有资金
5	2023-02-24	苏州市高新区狮山向阳路南地块	苏州	住宅、商业	27.46	31.58	15%	4.87	11.69	31.58	已付清	自有资金
6	2023-03-03	龙岩长汀县大同罗坊村地块	龙岩	住宅、商业	3.80	3.83	1%	3.62	7.23	3.83	已付清	自有资金
7	2023-03-09	漳州西湖 E05 地块	漳州	住宅、商业	4.38	4.38	0%	3.45	9.31	4.38	已付清	自有资金
8	2023-03-09	漳州龙文区东屿 02 地块	漳州	住宅、商业	9.41	9.41	0%	7.55	18.11	9.41	已付清	自有资金
9	2023-03-16	杭州良渚低密地块	杭州	住宅、商业	16.11	16.11	0%	5.74	8.61	16.11	已付清	自有资金
10	2023-03-29	椒江区原青啤地块	台州	住宅、商业	15.01	15.01	0%	7.64	16.80	15.01	已付清	自有资金
11	2023-03-31	南宁青秀区云景路地块	南宁	住宅、商业	1.43	2.62	84%	1.37	2.34	2.62	已付清	自有资金
12	2023-04-29	泉山区 2023-3 号地块	徐州	住宅、商业	18.65	18.67	0%	6.56	12.01	18.67	已付清	自有资金
13	2023-04-03	南安 2023P01 号地块	泉州	住宅、商业	2.44	2.44	0%	2.17	5.42	2.44	已付清	自有资金
14	2023-04-03	南安 2023P02 号地块	泉州	住宅、商业	4.18	4.18	0%	3.86	9.28	4.18	已付清	自有资金
15	2023-04-04	莲都区 2023[24]号紫金邸南侧地块	丽水	住宅、商业	6.90	9.73	41%	2.87	6.02	9.73	已付清	自有资金

16	2023-04-18	塔南林聪路东侧2023P01号地块	宁德	住宅、商业	3.76	3.84	2%	2.63	6.05	3.84	已付清	自有资金
17	2023-04-20	青浦区盈浦街道竹盈路南侧地块	上海	住宅、商业	64.62	70.26	9%	15.59	38.71	70.26	已付清	自有资金
18	2023-04-21	新吴区XDG-2023-11号地块（上院南）	无锡	住宅、商业	7.81	7.81	0%	4.69	6.09	7.81	已付清	自有资金
19	2023-04-21	经开区XDG-2023-12号地块（富力北）	无锡	住宅、商业	17.31	17.31	0%	5.50	9.35	17.31	已付清	自有资金
20	2023-04-21	西湖区之江东地块	杭州	住宅、商业	61.67	61.67	0%	14.78	40.46	61.67	已付清	自有资金
21	2023-04-21	西湖区之江西地块	杭州	住宅、商业	59.26	59.26	0%	11.80	36.15	59.26	已付清	自有资金
22	2023-04-26	龙泉驿区LQ34(252):2022-34号地块（43亩）	成都	住宅、商业	6.05	6.39	6%	2.88	5.76	6.39	已付清	自有资金
23	2023-04-26	双流区SLG-（07）-2023-003地块（58亩）	成都	住宅、商业	9.25	10.62	15%	3.92	7.84	10.62	已付清	自有资金
24	2023-04-27	江北区23003号地块（18亩）	重庆	住宅、商业	3.31	3.81	15%	1.22	3.42	3.81	已付清	自有资金
25	2023-04-28	经开区JK202302号地块	合肥	住宅、商业	21.23	24.10	14%	12.24	23.58	24.10	已付清	自有资金
26	2023-05-08	张家港市城北沙洲湖西张地2022-B17号地块（南地块）	苏州	住宅、商业	7.95	8.59	8%	4.97	7.95	4.30	2024年付清	自有资金
27	2023-05-08	张家港市城北沙洲湖西张地2021-B45-B号地块（北地块）	苏州	住宅、商业	6.63	7.19	8%	4.01	7.21	7.19	已付清	自有资金
28	2023-05-09	荔城区PS拍-2023-1号绶溪地块三	莆田	住宅、商业	7.20	10.60	47%	3.14	9.73	10.60	已付清	自有资金
29	2023-05-10	雨花台区NO.2023G14地块（雨核地块）	南京	住宅、商业	25.15	28.90	15%	3.66	10.24	28.90	已付清	自有资金
30	2023-05-18	城厢区PS拍-2022-04号坂头西地块三	莆田	住宅、商业	2.83	2.85	1%	1.29	4.77	2.85	已付清	自有资金
31	2023-05-19	石狮市2023S-12号地块	泉州	住宅、商业	3.27	3.32	2%	3.27	8.51	3.32	已付清	自有资金
32	2023-06-06	岳麓区(2023)长沙市019号（观沙岭南地块）	长沙	住宅、商业	13.73	15.79	15%	3.86	15.42	15.79	已付清	自有资金
33	2023-06-16	新罗区2023拍-6号地块	龙岩	住宅、商业	6.74	8.41	25%	4.50	9.90	8.41	已付清	自有资金
34	2023-06-20	桐乡振东地块	嘉兴	住宅、商业	9.30	9.49	2%	4.12	9.47	9.49	已付清	自有资金
35	2023-06-21	南安2023P06号地块	泉州	住宅、商业	1.69	1.69	0%	1.56	3.75	1.69	已付清	自有资金
36	2023-06-21	红谷滩区DAEJ2023019高铁西站237亩地块	南昌	住宅、商业	17.56	19.10	9%	15.78	33.49	9.55	2024年付清	自有资金
37	2023-06-25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地2023-WG-29号地块（东地块）	苏州	住宅、商业	6.51	6.51	0%	4.34	5.21	6.51	已付清	自有资金
38	2023-06-25	相城区黄桥虎丘湿地公园北苏地2023-	苏州	住宅、商业	7.30	7.30	0%	4.87	5.84	7.30	已付清	自有资金

		WG-30 号地块（西地块）										
39	2023-06-28	2023WR003 南城雅园地块	东莞	住宅、商业	12.69	14.60	15%	1.77	5.61	14.60	已付清	自有资金
40	2023-06-28	江南区锦富路以南 GC2023-033 地块	南宁	住宅、商业	0.63	0.63	0%	0.61	3.05	0.63	已付清	自有资金
41	2023-06-28	晋江市陈埭镇 P2022-67 号地块	泉州	住宅、商业	3.16	4.70	49%	2.52	6.04	4.70	已付清	自有资金
42	2023-06-30	椒江区心海北地块	台州	住宅、商业	6.46	9.64	49%	2.72	5.97	4.82	2024 年付清	自有资金
43	2023-07-03	南海区大沥河西 3D 地块	佛山	住宅、商业	17.56	26.56	51%	4.36	10.91	13.28	2024 年付清	自有资金
44	2023-07-03	南海区大沥河西 1-7 地块	佛山	住宅、商业	7.58	9.38	24%	1.49	4.46	9.38	已付清	自有资金
45	2023-07-05	安溪县原天纶纺织地块三期 A-08 地块	泉州	住宅、商业	4.25	4.26	0%	4.32	8.64	4.26	已付清	自有资金
46	2023-07-12	椒江区心海南地块	台州	住宅、商业	7.01	8.47	21%	3.29	9.21	8.47	已付清	自有资金
47	2023-07-12	晋江市池店镇中片区 P2023-5 号地块	泉州	住宅、商业	3.09	4.60	49%	2.26	5.87	4.60	已付清	自有资金
48	2023-07-13	浦东新区曹路基地 15-01 地块	上海	住宅、商业	12.15	13.37	10%	2.36	4.71	13.37	已付清	自有资金
49	2023-07-31	高新区太平鸟北地块	宁波	住宅、商业	15.98	16.53	3%	3.60	8.10	16.53	已付清	自有资金
50	2023-08-06	高新区狮山珠江路西苏地 2023-WG-44 号地块	苏州	住宅、商业	9.16	9.26	1%	2.21	3.98	9.26	已付清	自有资金
51	2023-08-10	天府新区 TF(07):2023-17 地块（67 亩）	成都	住宅、商业	10.03	11.46	14%	4.44	8.88	8.02	2024 年付清	自有资金
52	2023-08-15	青羊区 QY02（251）:2023-020 地块（107 亩）	成都	住宅、商业	27.74	31.84	15%	7.14	16.41	22.29	2024 年付清	自有资金
53	2023-08-15	武侯区 WH08(251)：2023-031 地块（14 亩）	成都	住宅、商业	3.23	3.71	15%	0.95	1.90	2.60	2024 年付清	自有资金
54	2023-08-15	太仓市高新区 2023-WG-10-1 地块	苏州	住宅、商业	13.24	15.19	15%	6.13	11.03	15.19	已付清	自有资金
55	2023-08-15	高新区 DAFJ2023013 号 137 亩地块	南昌	住宅、商业	9.92	11.41	15%	9.10	18.69	11.41	已付清	自有资金
56	2023-08-15	顺义区顺义新城后沙峪 19-69 地块	北京	住宅、商业	14.40	16.56	15%	3.16	5.68	16.56	已付清	自有资金
57	2023-08-15	闽侯县榕高新 2023-01 号地块	福州	住宅、商业	6.17	6.19	0%	2.68	6.70	6.19	已付清	自有资金
58	2023-08-18	乐清水泥厂地块	温州	住宅、商业	15.62	15.62	0%	7.23	13.01	15.62	已付清	自有资金
59	2023-08-22	龙文区 2023P06 号地块	漳州	住宅、商业	4.15	4.15	0%	3.20	8.01	4.15	已付清	自有资金
60	2023-08-28	崇川区钟秀西路北、濠西路西地块	南通	住宅、商业	5.46	5.46	0%	3.45	6.20	2.73	2024 年付清	自有资金
61	2023-08-30	思明区 2023P07 马厝莲山头地块	厦门	住宅、商业	12.60	12.65	0%	0.89	2.80	12.65	已付清	自有资金
62	2023-09-01	鼓楼区西洪路地块	福州	住宅、商业	1.58	1.58	0%	0.56	0.78	1.58	已付清	自有资金
63	2023-09-27	滨江区 03 地块	杭州	住宅、商业	18.31	20.21	10%	2.51	6.27	20.21	已付清	自有资金

64	2023-09-27	昌平区新城东区五期0016、0018、0023等地块	北京	住宅、商业	52.10	54.15	4%	10.72	21.95	54.15	已付清	自有资金
65	2023-09-27	萧山区钱塘湾总部地块	杭州	住宅、商业	55.09	61.69	12%	7.08	19.13	30.84	2024年付清	自有资金
66	2023-09-28	新罗区2023拍-13号地块	龙岩	住宅、商业	3.12	3.12	0%	3.71	7.42	1.56	2024年付清	自有资金
67	2023-10-09	历城区23028号恒大城地块	济南	住宅、商业	8.70	8.70	0%	5.73	15.48	4.30	2024年付清	自有资金
68	2023-10-10	金山区金山新城JSC1-0401单元1-03B-01地块	上海	住宅、商业	22.80	22.80	0%	10.04	18.08	11.40	2024年付清	自有资金
69	2023-10-25	普陀区桃浦社区W061101单元H8街坊H8-1地块	上海	住宅、商业	23.30	25.60	10%	2.29	5.72	25.60	已付清	自有资金
70	2023-11-07	湖里区2023P12钟宅D03地块	厦门	住宅、商业	47.40	48.40	2%	3.37	10.50	24.20	2024年付清	自有资金
71	2023-11-09	金曾2023S-33号地块	石狮	住宅、商业	4.70	4.70	0%	4.53	11.77	4.70	已付清	自有资金
72	2023-11-17	荔城区PS拍-2023-12号地块（玉湖）	莆田	住宅、商业	5.30	5.30	0%	1.87	7.47	5.30	已付清	自有资金
73	2023-11-18	2023-40号鼓楼区高工地块	福州	住宅、商业	19.30	23.80	23%	2.47	6.17	11.90	2024年付清	自有资金
74	2023-11-18	2023-43号台江区汽车南站地块	福州	住宅、商业	9.10	12.80	41%	2.23	4.45	2.40	2024年付清	自有资金
75	2023-11-29	城中区桂柳路以北B-3-8地块	柳州	住宅、商业	2.30	2.30	0%	3.30	6.59	0.46	2024年付清	自有资金
76	2023-12-07	2023-54号晋安区新华印刷厂地块	福州	住宅、商业	23.00	27.00	17%	3.39	10.16	2.40	2024年付清	自有资金
77	2023-12-22	J2023P01集美区侨英2号地块	厦门	住宅、商业	11.60	11.60	0%	1.79	5.74	5.80	2024年付清	自有资金
78	2023-12-22	J2023P02集美区侨英4号地块	厦门	住宅、商业	12.50	12.50	0%	2.07	6.21	6.25	2024年付清	自有资金
以下为联发集团项目												
1	2023-05-09	荔城区PS拍-2022-18号（尚济街）	莆田	住宅	3.50	4.80	37%	1.49	4.46	4.80	已付清	自有资金
2	2023-05-18	城厢区PS拍-2022-04号坂头西地块（坂头三）	莆田	商住	2.83	2.85	0%	1.29	4.77	2.85	已付清	自有资金
3	2023-06-21	东湖区DAAJ2023015号	南昌	住宅	6.61	6.62	0.09%	3.83	9.58	6.62	已付清	自有资金
4	2023-06-25	红谷滩区DAAJ2023015号	南昌	住宅	3.92	4.51	15%	4.08	7.99	4.51	已付清	自有资金
5	2023-06-28	南城街道宏伟六路东侧2023WR003地块	东莞	商住	12.69	14.59	15%	1.77	5.61	14.59	已付清	自有资金
6	2023-06-30	武昌区P(2023)035徐家棚地块	武汉	住宅	3.82	3.82	0%	0.98	2.94	3.82	已付清	自有资金
7	2023-07-13	浦东新区曹路基地15-01号	上海	住宅	12.15	13.37	10%	2.36	4.71	13.37	已付清	自有资金
8	2023-07-17	南京市江宁区	南京	住宅	23.70	27.20	15%	6.2	12.6	13.60	2024年付清	自有资金
9	2023-08-28	河西区津西内（挂）2023-023号地块	天津	商住	16.60	16.60	0%	4.28	8.98	8.96	2024年付清	自有资金
10	2023-11-17	荔城区PS拍-2023-12号	莆田	商住	5.30	5.30	0%	1.87	7.47	5.30	已付清	自有资金
11	2023-12-22	集美区2023JP04、5号	厦门	商住	33.90	33.90	0%	5.79	16.86	16.95	2024年付清	自有资金

12	2023-12-29	江北区观音桥组团H07、H08、H09号地块	重庆	商住	17.54	17.54	0%	8.27	21.03	8.77	2024年付清	自有资金

说明 1：上表未包含公司的土地一级开发业务。截至 2023 年末，公司的土地一级开发业务尚余土地面积 4.22 万平方米，对应的规划计容建筑面积为 13.10 万平方米。

（2）行业地位及竞争情况

1）房地产行业情况

2023 年，国内外经济下行压力持续加大，中国房地产市场经历了前所未有的挑战。下半年，房地产行业政策环境进入宽松周期，各地政府因城施策，旨在稳妥化解房地产领域风险，提振购房信心，保障房地产行业平稳发展。国家统计局数据显示，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 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，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 7,2433 万平方米，增长 17.2%。

近年来房地产行业发展持续面临挑战，尤其是部分房企风险暴露，深刻反映出行业逻辑已变。一方面，在传统的房地产经营开发方面，企业竞争格局正在发生较大变化。房企的投资拿地情况决定了行业未来的竞争格局，在保持稳健经营的前提下，房企当下的拿地规模越大，未来的预期销售业绩越高。2021 年下半年开始，部分民营房企出现债务违约，项目也出现停工，销售业绩出现大幅下滑，央国企市场份额则明显提升。整体来看，房地产行业集中度下降，千亿企业数量急剧减少。土拍市场区域分化进一步凸显，核心城市及成熟城市群成为房企聚焦的重点，房企投资强度止跌趋稳。央国企及地方城投拿地活跃度较高，新兴民营房企逆势拿地，预计未来在市场重新平衡后，民企市场份额或将有所恢复。

另一方面，在新形势下，房企不断提升服务能力，朝专业化方向迈进，随着行业风险暴露与化解代建企业与 AMC 同样获得大量发展机遇。代建行业规模保持快速增长，代建企业输出品牌与管理能力通过与城投公司合作、助力项目纾困等方式获得更多机会。AMC 则凭借处置地产类不良资产的丰富经验，除企业层面参

与债务重组之外，主要在项目层面采用“出资+开发”模式推进盘活资产、化解行业风险，特别是全国性 AMC 以旗下地产平台为依托，是盘活房地产不良资产的主要力量。在房地产从增量逐渐向存量市场转变的过程中，庞大的存量市场运营服务机会正在增加，房企愈加重视专业服务能力，围绕代建服务、商业运营管理、住房租赁等领域积极转型升级，积极探索资产证券化业务，与此同时，房地产行业自身的调整压力以及移动互联网、人工智能、虚拟现实等技术的快速发展和应用推动了房地产行业数智化营销的兴起和发展，数智化营销水平成为衡量房企长远发展的关键能力之一。

2）所处行业地位

公司下属控股房地产子公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，公司下属控股房地产子公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。

公司控股子公司建发房产具有房地产开发壹级资质，多年来凭借专业化的操作和稳健务实的经营，成功开发了一系列城市核心精品、高端别墅、近郊大盘、高端写字楼、商业及综合体、大型公建等类型的房地产项目，始终以优异的建筑品质和领先的全程客服而著称，成功塑造了钻石品牌精雕细琢、恒久坚固、保值增值的高端形象。建发房产获得福建省著名商标、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“中国房地产开发企业品牌价值 50 强（2023 年第 9 名）”、“福建省房地产企业百强首位”等殊荣。

公司控股子公司联发集团具有房地产开发壹级资质，是一家以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商。历经近 30 年的发展，作为品质生活缔造者和区域繁荣建设者，联发集团开发区域已涵盖厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津和扬州等城市。联发集团在业界享有较高的声誉，并位列“中国房地产开发企业品牌 50 强”（2023 年第 9 名）、“中国房企 50 强”（2023 年第 28 位）等。

3）公司具备的主要竞争优势

A. 项目开发资源优势

公司的土地储备充足，现拥有逾千万平方米总建筑面积的开发类项目储备，可供未来 3-5 年开发之需。

B. 品牌优势

公司下属公司开展房地产业务已有数十年历史，近年来，公司下属公司充分发挥品牌建设及住宅产品户型的开发研究等方面的优势，现已形成较强的品牌优势和良好的客户口碑。

C. 区域优势

厦门市位于中国经济发达的东南沿海地区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市。1996 年厦门市被交通部指定为海峡两岸船舶直航首选口岸，2005 年福建已确定为海峡西岸经济区，厦门市作为海峡西岸经济区的重要中心城市，无疑进一步确定了厦门市全国重点港口城市的地位。厦门经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为公司的发展创造了一个良好的企业发展宏观环境。同时，厦门市多年被评为中国十大宜居城市之一，为房地产业务的发展提供了良好的自然环境基础。

D. 产品质量、节能优势

公司在房地产建筑过程中结合自然条件，将户型优化升级，做到全明设计和南北通透，使其具有良好的采光、通风条件；在建筑中大范围地使用无毒无害的新型保温隔热材料和高科技设备设施，如外墙内保温节能技术体系、LOW－E 中空玻璃窗、户式新风系统、热泵热水器等，既改善了居住舒适度，又有效节省了能耗。

E. 具有优秀的管理团队

公司处于高速发展阶段，对各类人才需求量较大。公司一直注重人才储备及引进，目前公司的管理朝着专业化、科学化方向发展。公司决策层具有较高的凝聚力、决策能力、沟通能力和协作能力，面对变化中的房地产市场，管理水平不断提高。

3、家居商场运营业务

（1）业务开展情况

1）家居商场运营业务基本情况

2023 年，公司新增家居商场运营业务板块，美凯龙作为公司重要子公司，是家居商场运营业务的运营主体。2023 年，公司推动实施了重大资产重组暨收购美凯龙控制权事项，公司及控股子公司联发集团合计收购美凯龙 29.95%的股份，公司于第三季度将美凯龙及其控股子公司纳入合并报表范围。

公司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，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，公司还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

自营模式是就自营商场而言，公司战略性地在一线和二线城市通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定且稳定增长的租金及相关收入。

委管模式是就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场;相应地，公司根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

特许经营模式是就特许经营家居建材项目而言，公司利用强大的品牌心智和多年的经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以公司同意的方式使用公司旗下品牌“星艺佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费。

公司在一、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，并从土地增值中获益；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，对下沉市场进行快速的渗透。

2）报告期内家居商场运营业务的收入、盈利情况

2023 年，家居商场运营业务营业收入分业务构成情况如下表：

单位：亿元、%

板块	2023年度	
	金额	占比
家居商业服务业	88.11	76.52
自营商场经营及管理	67.81	58.89
委管商场经营及管理	20.31	17.64
家装相关服务及商品销售收入	3.13	2.72
建造施工及设计收入	12.12	10.53
其他业务	11.78	10.23
合计	**115.15**	**100.00**

2023 年，公司家居商场运营业务营业收入为 115.15 亿元，其中自营商场经营及管理收入为 67.81 亿元，是家居商场运营业务最主要的收入来源。

2023 年，家居商场运营业务营业成本分业务构成情况如下表：

单位：亿元、%

板块	2023年度	
	金额	占比
家居商业服务业	31.23	62.69
自营商场经营及管理	19.82	39.78
委管商场经营及管理	11.41	22.91
家装相关服务及商品销售收入	3.24	6.49
建造施工及设计收入	12.20	24.48
其他业务	3.16	6.34
合计	**49.82**	**100.00**

2023 年，家居商场运营业务营业毛利润分业务构成情况如下表：

单位：亿元、%

板块	2023年度	
	金额	占比
家居商业服务业	56.89	87.07
自营商场经营及管理	47.99	73.45
委管商场经营及管理	8.90	13.62
家装相关服务及商品销售收入	-0.10	-0.16

建造施工及设计收入	-0.07	-0.11
其他业务	8.63	13.20
合计	**65.33**	**100.00**

报告期内，家居商场运营业务营业毛利率情况如下表：

单位：%

项目	2023 年
家居商业服务业	64.56
自营商场经营及管理	70.78
委管商场经营及管理	43.81
家装相关服务及商品销售收入	-3.33
建造施工及设计收入	-0.62
其他业务	73.21
平均	**56.74**

3）家居商场经营情况

A. 自有店情况

报告期末自有店情况具体如下：

2023年末发行人自有店情况明细

单位：平方米

序号	商场简称	区域	开业时间	营业面积
1	上海全球家居1号店	上海	2000.10.28	244,386.64
2	常州全球家居1号店	江苏	2001.01.18	121,076.61
3	无锡锡山	江苏	2001.03.18	162,606.49
4	北京西四环	北京	2002.11.30	71,119.37
5	北京至尊MALL	北京	2006.10.01	76,956.27
6	西南全球家居1号店	重庆	2006.12.16	106,387.85
7	上海汶水	上海	2007.04.26	174,973.25
8	成都武侯	四川	2007.06.09	69,858.37
9	中原全球家居1号店	河南	2007.10.01	161,061.64
10	东北全球家居1号店	辽宁	2008.06.27	154,513.79
11	北京北四环	北京	2008.09.29	77,901.18
12	江苏全球家居1号店	江苏	2008.12.06	141,653.00
13	上海浦东沪南	上海	2010.05.08	190,668.26
14	常州武进	江苏	2010.09.30	153,451.34
15	山东全球家居1号店	山东	2010.10.01	128,711.55
16	云南全球家居1号店	云南	2011.09.30	98,577.65
17	天津全球家居1号店	天津	2012.02.18	149,567.38
18	沈阳浑南	辽宁	2012.05.01	155,358.36

19	吉林全球家居1号店	吉林	2012.05.18	133,676.77
20	上海吴中路	上海	2013.04.29	60,059.78
21	大连华南	辽宁	2013.08.16	99,622.98
22	苏州全球家居1号店	江苏	2013.08.17	136,495.87
23	廊坊凯宏	河北	2013.08.31	84,680.15
24	盘锦兴隆	辽宁	2013.10.10	66,411.38
25	上海浦东金桥	上海	2013.12.22	108,313.16
26	重庆二郎	重庆	2014.03.22	81,092.06
27	胶东全球家居1号店	山东	2014.04.12	97,542.15
28	上海浦江	上海	2014.09.20	64,465.10
29	沈阳铁西二期	辽宁	2014.11.22	41,773.56
30	大庆世博	黑龙江	2014.12.28	85,674.53
31	湖南全球家居1号店	湖南	2015.10.17	89,859.91
32	中山港口	广东	2015.10.17	59,008.00
33	武汉额头湾	湖北	2015.10.30	181,795.38
34	甘肃全球家居1号店	甘肃	2015.12.26	77,851.75
35	无锡全球家居1号店	江苏	2015.12.31	120,230.26
36	上海金山	上海	2016.05.01	62,740.91
37	东莞万江	广东	2016.09.29	55,838.90
38	武汉汉阳	湖北	2016.09.30	93,425.02
39	黑龙江全球家居1号店	黑龙江	2016.10.01	101,182.14
40	沈阳于洪	辽宁	2016.10.01	89,165.47
41	内蒙全球家居1号店	内蒙古	2016.10.15	85,006.70
42	安徽全球家居1号店	安徽	2016.11.26	103,601.32
43	天津北辰	天津	2017.05.01	100,493.79
44	哈尔滨松北	黑龙江	2017.10.28	162,455.89
45	天津滨海	天津	2017.12.23	82,775.12
46	苏州木渎	江苏	2017.12.30	66,484.72
47	南京浦口	江苏	2017.12.30	168,097.63
48	宁波鄞州	浙江	2011.04.30	113,110.47
49	重庆茶园	重庆	2018.05.26	63,037.83
50	四川全球家居1号店	四川	2018.10.01	113,921.83
51	西宁世博	青海	2018.12.31	97,527.50
52	新疆全球家居1号店	新疆	2019.07.13	95,149.73
53	广西全球家居1号店	广西	2019.09.28	67,046.36
54	昆山前进路	江苏	2020.06.20	33,162.37
55	太原国金	山西	2020.11.08	54,672.00
56	重庆渝北至尊MALL	重庆	2020.12.25	79,085.30

57	成都美学中心	四川	2020.12.25	50,423.60
58	昆明盘龙	云南	2020.12.31	66,816.11
59	浙江全球家居1号店	浙江	2021.07.01	117,700.04
60	江西全球家居1号店	江西	2021.10.01	109,301.11
61	天津东丽	天津	2012.09.30	129,975.16
合计				6,389,578.81

B. 租赁店情况

报告期末租赁店情况具体如下：

2023年末发行人租赁店情况明细

单位：平方米

序号	商场简称	区域	开业时间	营业面积
1	常州装饰城	江苏	1998.10.18	49,579.34
2	长沙韶山	湖南	2007.10.01	119,144.93
3	杭州古墩	浙江	2009.05.23	51,853.92
4	重庆南坪	重庆	2009.11.15	63,972.34
5	北京全球家居1号店	北京	2010.10.23	122,281.84
6	扬州润扬建材馆	江苏	2006.05.01	68,446.40
7	大同东信	山西	2015.01.08	68,144.86
8	乌海狮城	内蒙古	2015.03.20	38,260.49
9	赤峰商场	内蒙古	2010.08.18	59,076.53
10	南京欧洲城	江苏	2017.04.29	42,774.58
11	潍坊寒亭	山东	2011.06.12	56,053.40
12	潍坊振华	山东	2017.12.30	45,084.97
13	包头高新	内蒙古	2014.01.01	69,774.75
14	威海经区	山东	2018.10.01	42,496.29
15	太原长风	山西	2017.10.28	40,258.12
16	南昌象湖	江西	2017.07.16	37,893.41
17	唐山时代	河北	2019.04.01	58,965.78
18	锡林浩特	内蒙古	2016.04.02	49,379.22
19	南通赛格	江苏	2019.10.01	44,737.70
20	淄博欧丽洛雅	山东	2020.09.28	51,060.63
21	深圳平湖	广东	2018.12.08	37,457.00
22	阳泉新区	山西	2014.09.06	63,384.00

23	厦门东渡自贸	福建	2016.12.08	54,808.03
合计				1,334,888.53

C. 合营联营店情况

报告期末合营联营店情况具体如下：

2023年末发行人合营联营店情况明细

单位：平方米

序号	商场简称	区域	开业时间	营业面积
1	成都至尊MALL	四川	2011.09.10	88,354.74
2	芜湖明辉	安徽	2011.12.31	127,305.22
3	广东全球家居1号店	广东	2021.12.31	44,529.00
合计				260,188.96

D. 委托管理店情况

报告期末委托管理店情况具体如下：

2023年末发行人委托管理店明细

序号	商场简称	区域	开业时间
1	淮海全球家居1号店	江苏	2001.10.01
2	天津河西	天津	2003.10.18
3	天津红桥	天津	2004.05.01
4	扬州润扬家居馆	江苏	2006.05.01
5	石家庄和平	河北	2007.01.12
6	盐城世纪	江苏	2007.09.15
7	西安太白	陕西	2008.04.12
8	淄博昌国	山东	2008.09.25
9	合肥信地	安徽	2008.10.18
10	佛山乐从	广东	2009.05.31
11	泰兴泰常	江苏	2009.06.20
12	秦皇岛海港	河北	2009.09.28
13	青岛黄岛	山东	2009.11.06
14	苏州新区	江苏	2010.04.29
15	泉州华祥	福建	2010.05.01
16	张家港南二环	江苏	2010.06.12
17	淮安清河	江苏	2010.08.28
18	抚顺浙商	辽宁	2010.09.27
19	鞍山达道湾	辽宁	2010.09.28

20	嘉兴南湖	浙江	2010.10.01
21	黄石迎宾	湖北	2010.12.08
22	厦门全球家居1号店	福建	2010.12.18
23	大同魏都	山西	2010.12.31
24	日照东港	山东	2011.01.01
25	河北全球家居1号店	河北	2011.03.01
26	镇江新区	江苏	2011.05.28
27	福建漳州	福建	2011.07.09
28	青岛城阳	山东	2011.08.05
29	江阴夏港至尊Mall	江苏	2011.09.10
30	邯郸丛台	河北	2011.09.23
31	银川丽景	宁夏	2011.09.24
32	山东济宁	山东	2011.09.29
33	莆田东圳路	福建	2011.10.15
34	宜兴家乐美	江苏	2011.11.19
35	北京朝阳路	北京	2011.12.16
36	株洲天元	湖南	2011.12.31
37	合肥政务	安徽	2012.04.21
38	西安龙首	陕西	2012.04.21
39	福建三明	福建	2012.09.30
40	西安全球家居1号店	陕西	2012.09.30
41	淮安翔宇	江苏	2012.10.01
42	巴彦淖尔	内蒙古	2012.10.27
43	烟台一期	山东	2012.12.15
44	邢台中华	河北	2013.04.29
45	绍兴柯桥	浙江	2013.05.11
46	泰州高港	江苏	2013.07.14
47	河南新乡	河南	2013.09.15
48	安徽淮北	安徽	2013.12.07
49	慈溪鑫凯	浙江	2013.12.21
50	台州洪家	浙江	2013.12.29
51	吉林船营	吉林	2014.02.15
52	马鞍山和泰	安徽	2014.03.01
53	松原宁江	吉林	2014.03.08
54	铜陵天山	安徽	2014.05.01
55	兴化邵阳	江苏	2014.07.26
56	库尔勒星凯城	新疆	2014.08.09
57	滕州奥体	山东	2014.09.19
58	恩施时代	湖北	2014.09.27
59	湘潭九华	湖南	2014.09.27

60	内江甜城	四川	2014.09.28
61	福清宏路	福建	2014.10.01
62	余姚丰山	浙江	2014.10.18
63	衡阳CC PARK	湖南	2014.11.01
64	乌兰察布集宁	内蒙古	2014.11.16
65	安溪茶博汇	福建	2014.11.28
66	宝鸡商场	陕西	2014.11.29
67	迁安燕山	河北	2015.01.01
68	保定高新	河北	2015.03.15
69	泰安龙潭	山东	2015.04.10
70	连云港凌州	江苏	2015.04.11
71	如皋海阳	江苏	2015.04.29
72	临沂经开	山东	2015.05.30
73	静海迎宾	天津	2015.08.08
74	聊城东昌	山东	2015.09.20
75	福州金山	福建	2015.10.30
76	六安佛子岭	安徽	2015.10.31
77	苏州吴江	江苏	2015.11.14
78	通化江南	吉林	2015.11.20
79	晋城泽州	山西	2015.12.19
80	宁德闽东	福建	2015.12.26
81	邹城崇义	山东	2015.12.26
82	兰州雁滩	甘肃	2015.12.26
83	佛山金沙洲	广东	2015.12.30
84	宁德福鼎	福建	2016.03.26
85	凯里鸿云	贵州	2016.06.09
86	四平铁东	吉林	2016.06.26
87	贵州都匀	贵州	2016.07.30
88	金乡文峰	山东	2016.07.30
89	南充高坪	四川	2016.09.03
90	合肥滨湖	安徽	2016.09.28
91	安徽蒙城	安徽	2016.09.30
92	孝感中央	湖北	2016.10.15
93	石家庄中储	河北	2016.11.26
94	遵义湘江	贵州	2016.11.26
95	简阳雄州	四川	2016.12.24
96	达州金龙	四川	2016.12.24
97	綦江通惠	重庆	2016.12.25
98	韶关浈江	广东	2016.12.28
99	怀化河西	湖南	2016.12.31

100	四川安岳	四川	2017.04.29
101	宣城麦莎	安徽	2017.05.18
102	营口鲅鱼圈	辽宁	2017.05.22
103	湖北仙桃	湖北	2017.06.18
104	唐山开平	河北	2017.06.24
105	淄博周村	山东	2017.06.25
106	江苏靖江	江苏	2017.06.30
107	西昌宁远	四川	2017.08.05
108	赤峰新天地	内蒙古	2017.09.02
109	武汉汉西	湖北	2017.09.09
110	锦州商场	辽宁	2017.09.23
111	黄骅金宝	河北	2017.09.30
112	兰考商场	河南	2017.10.28
113	广东梅州	广东	2017.10.28
114	河间京开	河北	2017.10.30
115	山东惠民	山东	2017.11.18
116	通辽商场	内蒙古	2017.11.23
117	绵阳棉梓	四川	2017.12.09
118	娄底华星	湖南	2017.12.29
119	江阴澄东	江苏	2017.12.30
120	常州金坛	江苏	2017.12.30
121	山东东营	山东	2017.12.30
122	成都龙泉驿	四川	2017.12.30
123	德阳华山	四川	2017.12.30
124	绵阳三台	四川	2017.12.30
125	瑞安新区	浙江	2017.12.31
126	东阳白云	浙江	2017.12.31
127	泸州江阳	四川	2017.12.31
128	重庆梁平	重庆	2018.01.30
129	长乐滨江商场	福建	2018.03.03
130	芜湖奥体	安徽	2018.04.28
131	海城商场	辽宁	2018.04.29
132	淮南山南	安徽	2018.05.26
133	周口龙都	河南	2018.06.02
134	贵阳云岩	贵州	2018.06.08
135	唐山丰南	河北	2018.06.09
136	固始商场	河南	2018.07.23
137	广安邻水	四川	2018.09.01
138	邵阳宝庆	湖南	2018.09.21
139	宜宾江北	四川	2018.09.22

140	韩城太史街	陕西	2018.10.01
141	遵义仁怀	贵州	2018.10.01
142	肥城凤山	山东	2018.11.03
143	赤壁商场	湖北	2018.11.03
144	重庆璧山	重庆	2018.11.24
145	重庆荣昌	重庆	2018.12.08
146	萍乡佳禾	江西	2018.12.22
147	兴义富康	贵州	2018.12.23
148	威县腾飞	河北	2018.12.27
149	安康高新	陕西	2018.12.29
150	阿城商场	黑龙江	2018.12.29
151	唐山中环	河北	2018.12.30
152	大冶商场	湖北	2018.12.30
153	永州零陵	湖南	2018.12.30
154	新蔡商场	河南	2018.12.30
155	濮阳枫叶	河南	2018.12.30
156	郓城金河路	山东	2018.12.30
157	无为商场	安徽	2018.12.30
158	盐城亭湖	江苏	2018.12.30
159	江苏溧阳	江苏	2018.12.30
160	四川广安	四川	2018.12.30
161	六盘水凉都	贵州	2018.12.30
162	阜南天筑	安徽	2019.01.11
163	乐清虹桥	浙江	2019.01.13
164	海安迎宾	江苏	2019.03.09
165	六安迎宾	安徽	2019.03.15
166	上饶信州	江西	2019.05.09
167	福建全球家居1号店	福建	2019.05.11
168	兰州新区	甘肃	2019.05.25
169	贵州全球家居1号店	贵州	2019.06.15
170	丹阳迎宾	江苏	2019.06.22
171	乐山青江	四川	2019.09.28
172	张掖天佑	甘肃	2019.09.30
173	昆明呈贡	云南	2019.09.30
174	乌兰浩特	内蒙古	2019.09.30
175	阜阳颍州	安徽	2019.10.26
176	宜宾叙州	四川	2019.11.30
177	重庆万州	重庆	2019.11.30
178	黄山商场	安徽	2019.12.15
179	长葛商场	河南	2019.12.25

180	涡阳乐行	安徽	2019.12.28
181	自贡盐都	四川	2019.12.28
182	济南旅游路	山东	2019.12.28
183	启东汇龙	江苏	2019.12.31
184	蚌埠中恒	安徽	2019.12.31
185	常德石门	湖南	2019.12.31
186	抚州迎宾	江西	2019.12.31
187	铅山复兴	江西	2019.12.31
188	资阳雁江	四川	2019.12.31
189	盘州红果	贵州	2019.12.31
190	忻州商场	山西	2019.12.31
191	常德东星	湖南	2020.06.15
192	亳州芍花路	安徽	2020.07.18
193	曲阳南环	河北	2020.07.18
194	莱阳龙门	山东	2020.09.01
195	沧州盐山	河北	2020.09.12
196	拉萨顿珠	西藏	2020.09.19
197	盐城范公路	江苏	2020.09.26
198	惠山城铁	江苏	2020.09.29
199	泗县花园路	安徽	2020.09.30
200	祁阳环星	湖南	2020.09.30
201	重庆江津	重庆	2020.09.30
202	诸暨商场	浙江	2020.10.01
203	广德滨河	安徽	2020.11.15
204	宝应安宜	江苏	2020.12.12
205	上饶弋阳	江西	2020.12.12
206	霞浦新城	福建	2020.12.12
207	重庆潼南	重庆	2020.12.12
208	烟台莱山	山东	2020.12.12
209	镇江扬中	江苏	2020.12.19
210	渭南高新	陕西	2020.12.19
211	峰峰响堂	河北	2020.12.25
212	新昌商场	浙江	2020.12.26
213	白银福门	甘肃	2020.12.26
214	安徽定远	安徽	2020.12.26
215	广东河源	广东	2020.12.28
216	郸城迎宾	河南	2020.12.30
217	东海晶都	江苏	2020.12.30
218	昭通昭阳	云南	2020.12.31
219	阳新兴富	湖北	2020.12.31

220	聊城东昌路	山东	2021.05.01
221	张北华安	河北	2021.05.16
222	运城学苑路	山西	2021.06.18
223	泰安高铁站	山东	2021.06.28
224	西安至尊MALL	陕西	2021.06.29
225	临漳金凤	河北	2021.06.30
226	内江传化	四川	2021.09.30
227	金寨金悦	安徽	2021.09.30
228	通化梅河口	吉林	2021.11.27
229	长沙创世纪	湖南	2021.11.27
230	庆阳万辉	甘肃	2021.12.05
231	枣庄光明路	山东	2021.12.11
232	盐城建湖	江苏	2021.12.23
233	日照新区	山东	2021.12.28
234	宜宾珙县	四川	2021.12.29
235	邯郸邱县	河北	2021.12.30
236	安庆怀宁欧丽	安徽	2021.12.31
237	厦门集美	福建	2019.10.01
238	黄冈团风	湖北	2022.03.12
239	武汉卓刀泉	湖北	2022.03.27
240	扬州江都	江苏	2022.05.29
241	临汾尧都	山西	2022.06.18
242	余姚丰山二期	浙江	2022.07.04
243	大同源茂街	山西	2022.09.30
244	盐城城北	江苏	2022.10.01
245	六安霍山	安徽	2022.12.15
246	江西吉安	江西	2022.12.31
247	南充仪陇	四川	2022.12.31
248	苏州吴中	江苏	2022.12.31
249	吴江运东	江苏	2022.12.31
250	武汉全球家居1号店	湖北	2015.11.14
251	邢东任城	河北	2023.03.01
252	泰州海陵	江苏	2023.03.15
253	连云港灌南	江苏	2023.04.01
254	延安新圣明宫	陕西	2023.05.19
255	珠海金湾	广东	2023.06.18
256	江西鹰潭	江西	2023.09.16
257	深圳前海	广东	2019.12.31
258	安徽安庆	安徽	2023.10.01
259	上海临港	上海	2023.11.28

260	衢州江山	浙江	2023.12.23
261	湘西龙山	湖南	2018.12.28
262	武汉白沙洲	湖北	2017.04.27
263	本溪商场	辽宁	2018.12.08
264	重庆黔江	重庆	2018.09.22
265	河北香河	河北	2010.05.02
266	成都金牛	四川	2014.08.23
267	广西北海	广西	2017.07.22
268	菏泽昆明路	山东	2017.12.30
269	荣成南山	山东	2018.10.01
270	长沙欧丽洛雅	湖南	2018.11.18
271	新化同心	湖南	2018.12.31
272	郑州南三环	河南	2019.09.30
273	玉林商场	广西	2019.12.31
274	吉首乾州	湖南	2020.07.30
275	辽阳襄平	辽宁	2021.12.31

（2）行业地位及竞争情况

1）家居商场运营行业情况

2023 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，在党中央坚强领导下，全国上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，加大宏观调控力度，经济运行顶住外部压力、克服内部困难持续回升向好。

根据国家统计局的相关数据显示，2023 年全年我国国内生产总值同比增长 5.2%，增速比 2022 年加快 2.2 个百分点，高于全球 3%左右的预计增速，在世界主要经济体中也名列前茅。经济持续恢复保障了城乡居民收入的平稳增长，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长 6.3%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。2023 年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 9.0%，随着经济持续好转，促消费政策效果不断显现，消费潜力不断释放，居民消费支出加快恢复。

2023 年全年社会消费品零售总额（以下简称“社零总额”）同比增长 7.2%，社零总额中，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%。2023 年各方面深入实施扩

大内需战略，积极推出一系列提振消费政策举措，推动消费市场回升向好，市场规模稳步扩大。进入 2024 年，随着国民经济持续回升向好，相关促消费政策不断发力显效，消费新业态新模式逐步培育壮大，城乡居民收入不断增长，消费市场扩大态势将得到巩固增强。

2023 年人口总量有所下降，但我国仍有 14 亿多人口，人口规模优势和超大规模市场优势将长期存在。2023 年城镇化水平继续提高，城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点，城镇化空间布局持续优化，新型城镇化质量稳步提高。

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。一是我国仍然处在城镇化持续发展阶段，我国城镇化率与发达经济体相比仍有提升空间；二是房地产发展的新模式正在积极构建当中，其中，正在推进的保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设，以及城中村改造这些工程都在快速推进，随着这些工程有力有序推进，将有利于解决人民群众在住房、居住这些方面急难愁盼的问题，同时也会带动房地产相关投资消费，推动房地产市场健康发展。

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，但有很多房子功能和结构都不尽合理，不少人民群众改善性住房需求比较迫切，这会形成房地产市场的重要推动力。根据国家统计局对 70 个大中城市的监测，改善性住房需求非常明显，二手房的成交量已经超过新房成交量。

长期来看，居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、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加快建立、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。公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

2）所处行业地位

截至 2023 年末，红星美凯龙经营了 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。出租率方面，自营商场平均出租率 82.8%，委管商场平均出租率 85.7%。此外，筹备的委管商场中，有 292 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。

公司持续提升租金精细化管理水平，落实租金定价合理 进一步细化楼层级差及品类价差规范，要求“五个分级，一级一价”，完善展位租金定级定价机制，并通过大数据系统对接，增加系统和人工校准功能，进一步细化管理， 整体提升管理效率， 保证整体租金健康持续增长。

3）公司的主要竞争优势

A. 公司经营全国性的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌。

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。全国性布局网络的口碑效应以及中高端市场定位的成功实现、线上线下营销和服务创新升级使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。2023 年，商场的顾客整体满意度达 95.96%，优于行业水平。同时，公司强大的品牌影响力、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。

公司积极投身公益事业，推广品牌、提升市场认可度的同时，坚持以高度的社会责任感和感恩的心态回馈社会。公司将经营成果与大众社会共享，为促进社区繁荣贡献一份力量。

公司打造了数量众多、价值感鲜明、文化意蕴丰富，且与企业品牌定位紧密衔接的 IP 化品牌活动矩阵及三大文化体系：爱家日、孝子日、知己日是以家文化以及和谐文化为核心；鲁班节以匠心创新的经营精神为核心；M+设计大赛以家居美学文化追求为核心。公司在弘扬传统家文化与美学文化、进一步塑造品牌的文化内涵的同时，以品牌的文化价值打动消费者，与消费者进行情感沟通互动，从而产生情绪共鸣，进一步收获消费者的认可与信赖。

B. 公司经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力稳健扩张。

自营商场确保实现公司在战略区域的布局并提供稳健的租金收入。公司超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。公司商场的标志性物业设计还能兼顾品牌宣传的目的。

公司自营商场产生的租赁及相关收入稳健，且长期而言，具有确定性的增长前景。由于部分商场物业为公司自持，无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳定的经营性现金流及利润水平。

公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与轻资产模式合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的有效布局。凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，公司以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市布局商场版图。同时，公司通过为合作方提供高附加值及稀缺性服务，在许多城市领先竞争对手。

C. 公司不断优化完善商场内的品类及业态布局。

由于国人对美好生活的需要日益增长，公司于 2021 年落地全国首个智能电器生活馆。通过打造与传统家电卖场所不同的，差异化、套系化、场景化、高端化为标签的智能电器生活馆，公司成功切入高端电器市场，已成为行业公认的“中国高端电器第一流通渠道”。

公司持续优化商场内的品类布局，于 2022 年将品类战略升级为十大主题馆战略，将品类拓展至顶地空间，即瓷砖、地板、吊顶等品类，实现十大品类的全面覆盖。

公司在商场内引入高频消费业态，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造符合“红星美凯龙”空间的多功能餐饮产品组合，满足消费者在场内进行较长时间的家居消费时的餐饮需求，优化消费者的整体消费体验，同时，辐射商场周边的餐饮消费需求。

公司将消费者在商场内的家居消费向前延伸至设计环节，通过引入设计工作室，落地M+高端设计中心，打造又一个优质流量入口。通过十大品类主题馆的协同运营，为 M+高端设计中心提供强大的材料库和场域流量，帮助设计师与商场内全品类搭建合作桥梁，并以全渠道流量资源赋能 M+高端设计中心，全面提升设计师面向市场的获客能力。同时，M+高端设计中心的落地会为商场内的商户及商品带来消费增量，进而对商场的出租率以及租金水平的提升起到助推作用。

（四）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，发行人于 2023 年收购了美凯龙的控制权，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，发行人新增家居商场运营业务，除上述事项外，报告期内发行人主营业务及经营性资产未发生实质性变更。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，未发现发行人曾受到媒体质疑；截至本募集说明书出具日，未发现发行人存在受到媒体质疑的情况。

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

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本募集说明书引用的财务数据来自于公司 2021 年、2022 年和 2023 年经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了容诚审字[2022]361Z0175 号、容诚审字[2023]361Z0187 号和容诚审字[2024]361Z0141 号的标准无保留意见审计报告。

公司 2021 年度、2022 年度和 2023 年度财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

发行人报告期内的重大会计政策变更如下所示：

1、2021 年度重大会计政策变更

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

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择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，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

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

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

C.在首次执行日，本公司按照 2021 年度审计报告附注三、22，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

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

• 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；

• 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

• 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

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

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

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

②本公司作为出租人

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

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，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合 2021 年度审计报告附注三、27 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，本公司作为卖方（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，本公司作为卖方（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本公司于 2021 年 4 月 29 日召开的第八届董事会第九次会议审议通过。

2、2022 年度重大会计政策变更

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

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

因执行该项会计处理规定，本公司对 2021 年度合并比较财务报表及公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位:元 币种:人民币

受影响的报表项目	2021年12月31日/2021年度（合并）		2021年12月31日/2021年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				
所得税费用	4,838,948,027.47	4,679,619,794.94	56,475,342.23	14,435,390.86
净利润	10,963,102,930.09	11,122,431,162.62	1,220,432,243.33	1,262,472,194.70
归属于母公司所有者的净利润	6,098,090,300.02	6,140,130,251.39		
少数股东损益	4,865,012,630.07	4,982,300,911.23		

3、2023年度重大会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第16号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

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

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

受影响的报表项目	2022年12月31日（合并）		2022年12月31日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	9,848,242,117.88	10,015,612,367.60	184,004,175.88	184,399,557.38
递延所得税负债	3,930,557,580.05	4,097,927,829.77	28,871,244.21	29,266,625.71

（2）本公司按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》（证监会公告[2023]65 号）的规定重新界定 2022 年度非经常性损益，将使得 2022 年度扣除所得税后的非经常性损益净额减少 2,265,542.72 元，其中归属于公司普通股股东的非经常性损益净额减少 1,869,436.71 元，归属于少数股东的非经常性损益净额减少 396,106.01 元。2022 年度受影响的非经常性损益项目为：“计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外”减少 3,020,723.62 元。

发行人报告期内的重大会计估计变更如下所示：

1、2022 年度重大会计估计变更

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

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

报告期内合并范围变化情况

2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	厦门建发钢铁集团有限公司	供应链服务	100.00
2	厦门集金科技有限公司	供应链服务	100.00
3	江阴建发金属有限公司	供应链服务	100.00
4	厦门昌湖利发制造有限公司	供应链服务	100.00
5	厦门翔增鑫制造有限公司	供应链服务	100.00
6	兰州建发再生金属资源有限公司	供应链服务	100.00
7	山东建科尚达新材料有限公司	供应链服务	51.00

8	山东建科钢板有限公司	供应链服务	51.00
9	厦门建合制造有限公司	供应链服务	100.00
10	京首泰达（唐山）再生资源有限公司	供应链服务	40.00
11	海南鑫荣记资源有限公司	供应链服务	51.00
12	重庆渝闽时代物资有限公司	供应链服务	100.00
13	山西建发钢铁再生资源有限公司	供应链服务	100.00
14	厦门建翔绿能科技发展有限公司	供应链服务	60.00
15	粮源（新加坡）管理有限公司	供应链服务	100.00
16	广西建粮贸易有限公司	供应链服务	100.00
17	大连天源供应链有限公司	供应链服务	100.00
18	巴西天源贸易有限公司	供应链服务	100.00
19	香港建丰农业有限公司	供应链服务	100.00
20	Netherlands JY Supplychain B.V.	供应链服务	100.00
21	晟茂贸易有限公司	供应链服务	100.00
22	宁夏建海新能源科技有限公司	供应链服务	55.00
23	湖南建泓新能源有限公司	供应链服务	51.00
24	厦门益光兴能智慧能源有限公司	供应链服务	100.00
25	LIFT SOLAR GMBH	供应链服务	100.00
26	厦门建发新兴能源有限公司	供应链服务	100.00
27	厦门益光汇晶新能源科技有限公司	供应链服务	100.00
28	常熟光晟新能源有限公司	供应链服务	100.00
29	建发（上海）燃油有限公司	供应链服务	100.00
30	内蒙古建晟通能源有限公司	供应链服务	100.00
31	福州建魄清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
32	东海县建魄清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
33	厦门建光清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
34	厦门建魄清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
35	苏州建魄清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
36	厦门建铭清洁能源有限公司	供应链服务	100.00
37	天津星弘租赁有限公司	融资租赁业务	100.00
38	天津星曜租赁有限公司	融资租赁业务	100.00
39	柏辰（郑州）汽车销售有限公司	供应链服务	100.00
40	贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	供应链服务	51.00
41	恒裕发国际贸易（成都）有限公司	供应链服务	100.00

42	厦门建发汽车国际贸易服务有限公司	供应链服务	100.00
43	喀什恒裕丰供应链管理有限公司	供应链服务	100.00
44	深圳路特汽车销售服务有限公司	供应链服务	100.00
45	长江汽车产业供应链有限公司	供应链服务	51.00
46	厦门建威驰通汽车服务有限公司	供应链服务	51.00
47	佰兴（宁夏）生活用品有限公司	供应链服务	100.00
48	上海赫兹跳动科技有限公司	供应链服务	55.00
49	金华润马新能源科技有限公司	供应链服务	51.00
50	EDAR TRADING SDN. BHD.	供应链服务	100.00
51	建发物流（乌兰察布）有限公司	供应链服务	70.00
52	PCD RESOURCES(PTY) LTD	供应链服务	65.00
53	厦门建发优客会生活科技有限公司	供应链服务	100.00
54	宁夏建发恒融供应链有限公司	供应链服务	100.00
55	厦门建发供应链物流科技有限公司	供应链服务	100.00
56	阳谷建发供应链管理有限公司	供应链服务	100.00
57	厦门建发亚投新能源物流有限公司	供应链服务	60.00
58	CONDEZ SHIPPING PTE. LTD.	供应链服务	100.00
59	厦门博睿珵供应链有限责任公司	供应链服务	100.00
60	厦门博睿钲管理咨询有限公司	供应链服务	100.00
61	厦门棉铃投资有限公司	供应链服务	100.00
62	厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链服务	100.00
63	仁怀市建源汇酒类供应链服务有限公司	供应链服务	51.00
64	霍尔果斯智轩供应链科技有限公司	供应链服务	100.00
65	霍尔果斯创驰国际贸易有限公司	供应链服务	100.00
66	莆田建鑫供应链有限公司	供应链服务	55.00
67	天津建发融资租赁有限公司	供应链服务	100.00
68	天津绿色星球航运租赁有限公司	供应链服务	100.00
69	天津绿色远见航运租赁有限公司	供应链服务	100.00
70	香港迈瑞贸易有限公司	供应链服务	100.00
71	北京建发国际供应链管理服务有限公司	供应链服务	100.00
72	江苏建发纸业有限公司	供应链服务	100.00
73	浙江建发纸业有限公司	供应链服务	100.00
74	津同源有限公司	供应链服务	100.00
75	武汉兆启房地产有限公司	房地产开发	100.00

76	泉州兆翔置业有限公司	房地产开发	100.00
77	泉州兆鹏置业有限公司	房地产开发	51.00
78	苏州益恒房地产开发有限公司	房地产开发	60.00
79	泉州兆博置业有限公司	房地产开发	70.00
80	龙岩利兆房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
81	漳州兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
82	漳州兆裕房地产有限公司	房地产开发	100.00
83	厦门兆厦弘汇投资有限公司	房地产开发	70.00
84	丽水兆瑞房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
85	泉州兆润置业有限公司	房地产开发	80.00
86	泉州怡家园江南物业管理有限公司	房地产开发	51.00
87	漳州峰尚商业管理有限公司	房地产开发	100.00
88	宁德兆安房地产有限公司	房地产开发	50.10
89	成都兆玥璟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
90	厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	房屋拆迁服务	100.00
91	张家港建昕房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
92	杭州兆睿房地产有限公司	房地产开发	70.00
93	无锡兆昕房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
94	漳州兆盈房地产有限公司	房地产开发	80.00
95	漳州兆顺房地产有限公司	房地产开发	80.00
96	龙岩兆悦房地产开发有限公司	房地产开发	75.00
97	龙岩怡康物业管理有限公司	房地产开发	100.00
98	南京兆瀚房地产开发有限公司	房地产开发	90.00
99	福州悦尚商业管理有限公司	房地产开发	100.00
100	莆田兆骏鑫置业有限公司	房地产开发	80.00
101	长沙兆顺房地产有限公司	房地产开发	100.00
102	莆田兆悦联置业有限公司	房地产开发	55.00
103	丽水怡云物业管理有限公司	物业管理	100.00
104	嘉兴兆裕房地产有限公司	房地产开发	100.00
105	东莞市兆禧房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
106	台州兆润房地产有限公司	房地产开发	100.00
107	泉州兆颂置业有限公司	房地产开发	100.00
108	佛山市兆祥房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
109	佛山市悦福房地产开发有限公司	房地产开发	100.00

110	上海兆至房地产开发有限公司	房地产开发	50.00
111	苏州兆发房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
112	泉州兆驰置业有限公司	房地产开发	65.00
113	台州兆信房地产有限公司	房地产开发	100.00
114	泉州兆安置业有限公司	房地产开发	70.00
115	泉州兆赫置业有限公司	房地产开发	100.00
116	莆田兆缦悦置业有限公司	房地产开发	64.00
117	宁波兆越房地产有限公司	房地产开发	100.00
118	江西兆和房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
119	成都润玥璟房地产开发有限公司	房地产开发	51.00
120	成都兆欣晟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
121	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
122	温州兆城房地产有限公司	房地产开发	60.00
123	东莞市怡家园物业管理有限公司	房地产开发	100.00
124	漳州兆达房地产有限公司	房地产开发	70.00
125	福州兆悦房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
126	嘉兴兆鼎企业管理有限公司	房地产开发	75.00
127	上海建申合利物业管理有限公司	房地产开发	100.00
128	南通兆昌房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
129	北京兆嘉房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
130	上海兆玖房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
131	杭州兆旭房地产有限公司	房地产开发	100.00
132	杭州兆驰房地产有限公司	房地产开发	100.00
133	济南兆丰房地产开发有限公司	房地产开发	80.00
134	漳州兆康房地产有限公司	房地产开发	86.00
135	杭州兆悦企业管理有限公司	房地产开发	69.50
136	成都兆蓉合房地产开发有限公司	房地产开发	80.00
137	泉州兆卓置业有限公司	房地产开发	100.00
138	上海兆钦房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
139	泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	物业管理	51.00
140	福州兆旭房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
141	江阴城发物业管理有限公司	物业管理	51.00
142	厦门兆冉投资有限公司	房地产开发	85.00

143	厦门建垵城市服务运营有限公司	城市生活垃圾经营性服务	62.00
144	智诣（厦门）工程咨询有限公司	公路工程建设监理	100.00
145	成都兆和玥房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
146	合肥兆胜房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
147	合肥建润房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
148	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
149	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
150	杭州缤妤企业管理有限公司	房地产开发	42.50
151	杭州滨贸房地产开发有限公司	房地产开发	80.00
152	杭州拓立置业有限公司	房地产开发	100.00
153	杭州启坤置业有限公司	房地产开发	51.00
154	杭州拓启置业有限公司	房地产开发	100.00
155	杭州启原置业有限公司	房地产开发	51.00
156	台州方远智越企业管理有限公司	房地产开发	49.00
157	台州方远兆诚房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
158	泉州兆拓置业有限公司	房地产开发	100.00
159	宁波兆诚房地产有限公司	房地产开发	70.00
160	苏州兆锦房地产开发有限公司	房地产开发	90.00
161	重庆兆衡房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
162	太仓建盛房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
163	北京兆祥房地产开发有限公司	房地产开发	70.00
164	江西兆旭房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
165	成都兆弘房地产开发有限公司	房地产开发	80.00
166	惠安闽西南工业园区开发有限公司	房地产开发	100.00
167	厦门联宏泰投资有限公司	房地产开发	40.00
168	中冶置业（福建）有限公司	房地产开发	100.00
169	福建鼎悦体育发展有限公司	房地产开发	100.00
170	漳州市中州商业管理有限公司	房地产开发	100.00
171	漳州市山水绿景生态旅游有限公司	房地产开发	100.00
172	福建省长泰颐景养老服务有限公司	房地产开发	100.00
173	深圳联粤盛世房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
174	厦门建发星光时尚文创有限公司	商事服务	51.00
175	莆田联嘉盛置业有限公司	房地产开发	100.00

176	莆田联永欣置业有限公司	房地产开发	66.67
177	南京联华房地产开发有限公司	房地产开发	51.00
178	武汉联榕房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
179	天津联投房地产开发有限公司	房地产开发	51.00
180	南昌联捷置业有限公司	房地产开发	100.00
181	漳州闽西南城市发展投资有限公司	房地产开发	70.00
182	三明闽西南工业园区开发有限公司	房地产开发	70.00
183	莆田联兆润置业有限公司	房地产开发	100.00
184	莆田联汇捷置业有限公司	房地产开发	83.64
185	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
186	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	场地租赁管理	97.00
187	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	100.00
188	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	品牌管理	100.00
189	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
190	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	场地租赁管理	100.00
191	北京星凯京洲家具广场有限公司	场地租赁管理	51.00
192	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	场地租赁管理	100.00
193	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	市场公司	100.00
194	烟台红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00
195	沈阳名都家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
196	北京世纪欧美商业投资有限公司	场地租赁管理	80.00
197	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
198	长沙市银红家居有限公司	场地租赁管理	100.00
199	上海晶都投资有限公司	投资管理	51.00
200	天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
201	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
202	上海红星美凯龙商务咨询有限公司	投资管理	65.00
203	沈阳红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00
204	上海红星美凯龙商贸有限公司	投资管理	100.00
205	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
206	上海星家装饰建材有限公司	建材超市	100.00
207	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00

208	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
209	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	场地租赁管理	100.00
210	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	75.00
211	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	70.00
212	北京红星美凯龙家居市场有限公司	品牌管理	100.00
213	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	场地租赁管理	100.00
214	北京世纪凯隆商业投资有限公司	场地租赁管理	100.00
215	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	市场公司	100.00
216	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
217	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	场地租赁管理	100.00
218	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	家装设计	100.00
219	上海星易通汇商务服务有限公司	商业服务	100.00
220	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	电子商务	100.00
221	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	场地租赁管理	65.00
222	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	场地租赁管理	100.00
223	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	场地租赁管理	100.00
224	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
225	西藏红星喜兆企业管理有限公司	投资管理	100.00
226	红星美凯龙家居商场管理有限公司	投资管理	100.00
227	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	品牌管理	100.00
228	上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	市场公司	100.00
229	重庆家欣装饰设计工程有限公司	家装设计	70.00
230	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	100.00
231	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	场地租赁管理	100.00
232	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
233	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	管理咨询	100.00
234	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	品牌管理	100.00
235	上海红星美凯龙网络技术有限公司	电子商务	100.00
236	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	电子商务	100.00
237	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	87.00
238	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	场地租赁管理	100.00
239	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	70.00
240	上海安家网络科技有限公司	电子商务	100.00

241	上海红美网络科技有限公司	电子商务	100.00
242	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	品牌管理	100.00
243	上海红星美凯龙资产管理有限公司	投资管理	100.00
244	上海星和宅配家居服务有限公司	家装设计	100.00
245	红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	物流服务	60.00
246	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00
247	红星美凯龙成都商业管理有限公司	管理咨询	100.00
248	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	管理咨询	100.00
249	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	场地租赁管理	100.00
250	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
251	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	场地租赁管理	51.00
252	昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	87.00
253	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
254	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	100.00
255	西安红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	100.00
256	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
257	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	场地租赁管理	100.00
258	香港红星美凯龙全球家居有限公司	投资管理	100.00
259	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	电子商务	100.00
260	上海家金所投资控股有限公司	投资管理	100.00
261	郑州隽铠企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	100.00
262	红星众盈投资有限公司	投资管理	100.00
263	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	企业管理咨询	100.00
264	上海宇慕企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
265	上海宇煦企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
266	上海宇筑企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
267	上海宇霄企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
268	红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	自营销售	100.00
269	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
270	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	100.00
271	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
272	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
273	上海泛居网络科技有限公司	网络技术	100.00

274	上海红星美凯龙信息科技有限公司	投资管理	100.00
275	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	贷款业务	100.00
276	龙之惠(上海)设施管理服务有限公司（注释3）	企业管理咨询	59.00
277	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	进出口业务	55.00
278	上海红星美凯龙美居商贸有限公司（注释1）	进出口业务	28.00
279	海南红居企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
280	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
281	霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	投资管理	90.00
282	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	品牌管理	100.00
283	霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	投资管理	90.00
284	上海家倍得实业有限公司	建筑装饰	68.00
285	上海凯淳投资管理有限公司	投资管理	100.00
286	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	场地租赁管理	100.00
287	天津津瑞企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
288	重庆星凯科家居有限公司	场地租赁管理	100.00
289	上海好记星数码科技有限公司	仓储物流	100.00
290	重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	场地租赁管理	100.00
291	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	信息科技技术开发	100.00
292	上海倍美物流有限公司	仓储物流	100.00
293	上海红星美凯龙展览服务有限公司	展览展示服务	55.00
294	太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	场地租赁管理	51.00
295	吉林红星美凯龙物流有限公司	仓储物流	100.00
296	上海梦晟实业有限公司	企业管理咨询	100.00
297	上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	家装设计	100.00
298	上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	企业管理咨询	100.00
299	郑州红星美凯龙世博家居有限公司	场地租赁管理	55.00
300	南通红美世博家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
301	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	展览展示服务	100.00
302	上海宏岳物流有限公司	仓储物流	60.00
303	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	70.00
304	浙江星卓装饰有限公司	建筑装饰	100.00
305	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	场地租赁管理	100.00

306	天津红星美凯龙供应链管理有限公司	供应链管理	60.00
307	上海阪珑商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
308	南通龙美国际家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
309	北京星美永盛信息咨询有限公司	企业管理咨询	70.00
310	上海归诩企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
311	上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	建筑装饰	100.00
312	红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	企业管理咨询	95.00
313	浙江星易盛实业发展有限公司	建筑装饰	75.00
314	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	建筑装饰	100.00
315	石家庄博宸实业有限公司	企业管理咨询	100.00
316	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
317	家倍得建筑科技有限公司	建筑装饰	90.00
318	广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	场地租赁管理	100.00
319	海口红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	100.00
320	香港红星美凯龙商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
321	上海简柳企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
322	上海美凯龙美学装饰工程有限公司	建筑装饰	80.00
323	红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	电子商务	100.00
324	RedstarGlobalHoldingsLimited	其他	100.00
325	太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	场地租赁管理	60.00
326	红星到家(上海)科技有限公司	电子商务	100.00
327	宿州星通企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	100.00
328	上海蒽柳企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
329	上海赍程企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
330	佛山郡达企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
331	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	自营销售	54.00
332	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
333	昆山红星美凯龙全球家居有限公司	品牌管理	100.00
334	北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	品牌管理	100.00
335	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	品牌管理	100.00
336	衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	品牌管理	100.00
337	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	60.00
338	南昌家倍得装饰工程有限公司（注释 2）	家装设计	41.00

339	红星美凯龙凯撒至尊(香港)家居有限公司	自营销售	100.00
340	重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	管理咨询	100.00
341	上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	管理咨询	100.00
342	红星美凯龙商业经营管理有限公司	企业管理咨询	100.00
343	红星美凯龙世博商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
344	红星美凯龙管理咨询服务有限公司	企业管理咨询	100.00
345	北京盈创时讯科技有限公司	电子商务	100.00
346	JadeAGLogisticsInvestment(HongKong)	企业管理咨询	100.00
347	成都空港物流投资有限公司	仓储物流	100.00
348	合肥爱广物流有限公司	仓储物流	100.00
349	龙之惠(常州)设施管理科技有限公司（注释 4）	企业管理咨询	35.00
350	上海红星美凯龙科技发展有限公司	家装设计	80.00
351	上海美凯龙美居科技有限公司	家装设计	80.00
352	上海铂洋企业发展有限公司	家装设计	100.00
353	成都红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	63.00
354	怀化星欣商业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
355	厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	家装设计	100.00
356	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	场地租赁管理	100.00
357	杭州伟量机电五金市场有限公司	场地租赁管理	100.00
358	陕西红星和记家居购物广场有限公司	场地租赁管理	88.00
359	上海虹欣欧凯家居有限公司（注释 5）	场地租赁管理	50.00
360	上海新伟置业有限公司	场地租赁管理	98.00
361	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	场地租赁管理	60.00
362	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司（注释 6）	场地租赁管理	50.00
363	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	工程设计	100.00
364	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	场地租赁管理	100.00
365	廊坊市凯宏家居广场有限公司	场地租赁管理	70.00
366	上海美凯龙智装科技有限公司	家装设计	68.00
367	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
368	昆明迪肯商贸有限公司	场地租赁管理	63.00
369	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	55.00
370	上海星艺佳商业管理有限公司	管理咨询	100.00

371	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	场地租赁管理	100.00
372	上海增敏企业管理有限公司	管理咨询	100.00
373	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	场地租赁管理	62.00
374	永清银通建设开发有限公司	产业投资	70.00
375	永清银泰新城建设开发有限公司	产业投资	70.00
376	银泰(永清)新城投资有限公司	产业投资	70.00
377	乾智(上海)家居有限公司	自营销售	60.00
378	鑫笙物业管理(上海)有限公司	场地租赁管理	100.00
379	宿州市星丰企业管理咨询有限公司	场地租赁管理	100.00
380	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
381	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	场地租赁管理	100.00
382	常州世界家具家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
383	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	场地租赁管理	100.00
384	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
385	南京红星国际家具装饰城有限公司	场地租赁管理	100.00
386	南京名都家居广场有限公司	场地租赁管理	100.00
387	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	场地租赁管理	97.00
388	上海红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	100.00
389	上海山海艺术家俱有限公司	场地租赁管理	90.00
390	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	市场公司	90.00
391	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	场地租赁管理	70.00
392	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
393	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	场地租赁管理	60.00
394	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	市场公司	100.00
395	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	市场公司	98.00
396	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
397	上海星凯程鹏企业管理有限公司	投资管理	100.00
398	上海红美电子商务有限公司	电子商务	100.00
399	常州红阳家居生活广场有限公司	场地租赁管理	75.00
400	江苏苏南建筑安装工程有限公司	建筑建设	100.00
401	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	场地租赁管理	100.00
402	上海红星美凯龙实业有限公司	投资管理	100.00
403	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	场地租赁管理	100.00

404	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	场地租赁管理	100.00
405	北京美凯龙家具建材市场有限公司	市场公司	100.00
406	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	市场公司	100.00
407	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	场地租赁管理	100.00
408	红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	场地租赁管理	100.00
409	上海美凯龙尊科设计工程有限公司（注释7）	家装设计	46.00
410	美凯龙数字科技有限公司	电子商务	100.00
411	柳州红星美凯龙家居有限公司	场地租赁管理	100.00
412	贵州美粲管理有限公司	建筑建设	100.00
413	扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	场地租赁管理	100.00
414	浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	企业管理咨询	100.00
415	杭州美凯龙智能产业发展有限公司	企业管理咨询	100.00
416	芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	投资管理	100.00
417	天津远密企业管理咨询有限公司	投资管理	100.00
418	深圳星科智创产业发展有限公司	物业管理	90.00
419	上海宸檀实业有限公司	新业态	100.00
420	晋江红星美凯龙国际家居有限公司	自营租赁	100.00
421	厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	投资管理	100.00
422	苏州尼红盛企业管理有限公司	其他	100.00
423	合燊投资有限公司	市场服务、投资	100.00
424	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	电子商务	51.00
425	上海新昭杨物业管理有限公司	场地租赁管理	100.00
426	聊城星瀚管理咨询服务有限公司	企业管理咨询	100.00
427	厦门厦柘投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	100.00
428	海南红星美凯龙企业管理有限公司	企业管理咨询	100.00
429	上海科米实业有限公司	家装设计	100.00
430	上海栀雅管理咨询有限公司	场地租赁管理	100.00
2023年度不再纳入合并的子公司			
1	安陆建发钢铁再生资源有限公司	供应链服务	注销
2	晋江建发酒业有限公司	供应链服务	注销
3	青岛建发钢铁再生资源有限公司	供应链服务	注销
4	河南建丰再生资源有限公司	供应链服务	注销
5	建发长隆（台安）仓储有限公司	供应链服务	注销

6	建发（临沂）供应链有限公司	供应链服务	注销
7	恒裕丰国际贸易（福州）有限公司	供应链服务	注销
8	Alioth Shipping Co., Limited	融资租赁业务	注销
9	厦门建致有限公司	销售服饰	51%
10	长沙兆盛房地产有限公司	房地产开发	注销
11	上海兆化房地产开发有限公司	房地产开发	注销
12	莆田信诚装修工程有限公司	装修装饰	注销
13	厦门兆荟信钟投资有限公司	房地产开发	注销
14	永安天和房地产开发有限公司	房地产开发	注销
15	建发房地产集团合肥有限公司	房地产开发	注销
16	苏州建合房地产开发有限公司	房地产开发	注销
17	厦门兆尊投资有限公司	房地产开发	注销
18	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	卫生行业	注销
19	厦门垚汇投资有限公司	投资管理	注销
20	Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	房地产业	注销
21	广州建信小额贷款有限公司	金融保险行业	100%
22	深圳市名巨南庄房地产有限公司	房地产开发	100%
23	成都兆和玥房地产开发有限公司	房地产开发	33.00
24	合肥建润房地产开发有限公司	房地产开发	49.00
25	合肥兆胜房地产开发有限公司	房地产开发	49.00
26	厦门丽轩酒店	酒店业	注销
27	厦门汀溪小镇开发有限公司	房地产开发、物业管理、投资管理	注销
28	福建省邦宏投资管理有限公司	投资管理与咨询、房地产开发、物业管理、商务服务	注销
29	南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	房地产开发	注销
30	扬州盛泰物业服务有限公司	物业管理	注销
31	大田闽西南开发建设有限公司	房地产开发	50.45%
32	厦门万华锦业投资有限公司	投资管理、房地产开发	注销
33	徐州美屏装饰发展有限公司	房地产开发	注销
34	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	电子商务	注销
35	上海新昭杨物业管理有限公司	场地租赁管理	100%

36	聊城星瀚管理咨询服务有限公司	企业管理咨询	注销
37	厦门厦柘投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	注销
38	海南红星美凯龙企业管理有限公司	企业管理咨询	注销
39	上海科米实业有限公司	家装设计	注销
40	上海栀雅管理咨询有限公司	场地租赁管理	注销
2022 年新纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	建发新胜浆纸有限公司	供应链运营	70.00
2	厦门凯通泰成汽车服务有限公司	供应链运营	70.00
3	京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	供应链运营	40.00
4	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	房地产业	85.00
5	贵州瑞铭房地产开发有限公司	房地产业	51.00
6	贵州聚合房地产开发有限公司	房地产业	100.00
7	常州融誉置业有限公司	房地产业	75.51
8	厦门豪亿物业管理有限公司	物业管理	100.00
9	江西恒融晨房地产开发有限公司	房地产业	80.00
10	江西兆玺房地产开发有限公司	房地产业	70.00
11	里隽（厦门）建筑设计有限公司	建筑业	100.00
12	福鼎通宝物业管理有限公司	物业管理	51.00
13	大连良运集团储运有限公司	供应链运营	51.00
2022 年不再纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	厦门中星云智能科技有限公司	汽车贸易、服务	51.00
2	成都兆悦欣房地产开发有限公司	房地产业	51.00
3	福建怡鹭路面新材料有限公司	沥青混合料生产与销售	6.00
4	莆田兆启置业有限公司	房地产业	51.00
5	桐庐银悦商业发展有限公司	商务服务业	60.00
6	桐庐兆银建设发展有限公司	房地产业	60.00
7	上海山溪地房地产开发有限公司	房地产业	100.00
2021 年新纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**

1	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
2	南宁兆荣房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
3	苏州兆骏房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
4	宿迁兆信房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
5	龙岩利昇房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
6	宁德兆悦房地产有限公司	房地产业务	51.00
7	绍兴兆盛房地产有限公司	房地产业务	51.00
8	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	房地产业务	80.00
9	宁波兆汇房地产有限公司	房地产业务	80.00
10	莆田兆宸置业有限公司	房地产业务	100.00
11	柳州兆宸房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
12	郑州银悦置业有限公司	房地产业务	100.00
13	南安市园区置业发展有限公司	房地产业务	100.00
14	厦门兆智智能科技有限公司	应用服务业	100.00
15	上海建朗尚达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
16	厦门建发生活资材有限责任公司	供应链运营业务	新设立
17	黑龙江三都国际贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
18	深圳新仕达汽配贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
19	张家港保税区建发供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
20	Artemis Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
21	厦门集昌供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
22	Eurybia Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
23	厦门建发钢铁物流有限公司	供应链运营业务	新设立
24	浙江晟茂博远供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
25	浙江新纸源工贸有限公司	供应链运营业务	新设立
26	海南佰骏供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
27	海南森虹贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
28	建发民生俄罗斯有限公司	供应链运营业务	新设立
29	天津星帆租赁有限公司	供应链运营业务	新设立
30	GALATEA SHIPPING CO.， LIMITED	供应链运营业务	新设立
31	Hera Shipping Co.， Limited	供应链运营业务	新设立
32	KALE SHIPPING CO.， LIMITED	供应链运营业务	新设立
33	建发（南京）供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
34	建发商事株式会社	供应链运营业务	新设立

35	天津建发美锦能源有限公司	供应链运营业务	新设立
36	海南先行国际贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
37	国际汽车合作有限责任公司	供应链运营业务	新设立
38	龙岩利鸣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
39	南京兆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
40	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
41	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
42	宁德兆诚房地产有限公司	房地产业务	新设立
43	厦门兆澄垚投资有限公司	房地产业务	新设立
44	宁德兆臻房地产有限公司	房地产业务	新设立
45	厦门兆达盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
46	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
47	厦门兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
48	宁德兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
49	上海兆颢企业管理有限公司	房地产业务	新设立
50	益阳悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
51	宁波兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立
52	长沙兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
53	南通兆发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
54	福州品悦行装修工程有限公司	房地产业务	新设立
55	莆田兆融置业有限公司	房地产业务	新设立
56	南京兆坤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	佛山怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
58	温州兆家房地产有限公司	房地产业务	新设立
59	厦门悦发商业管理有限公司	房地产业务	新设立
60	厦门兆和盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
61	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
62	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
63	上海兆钏房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
64	莆田利臻建筑装修工程有限公司	房地产业务	新设立
65	江阴建瓴房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
66	南通兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
67	泉州兆磊置业有限公司	房地产业务	新设立
68	南通兆坤企业管理有限公司	房地产业务	新设立

69	温州兆津企业管理有限公司	房地产业务	新设立
70	杭州兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
71	杭州兆润房地产有限公司	房地产业务	新设立
72	福州兆煜珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	福州兆禧珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
74	福州兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
75	福州兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	深圳兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
77	广州市兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
78	广州市泓瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
79	广州市泓盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
80	广州市泓宇房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
81	广州市兆旭房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
82	杭州兆泽房地产有限公司	房地产业务	新设立
83	杭州兆顺房地产有限公司	房地产业务	新设立
84	杭州兆悦房地产有限公司	房地产业务	新设立
85	杭州兆和房地产有限公司	房地产业务	新设立
86	杭州兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立
87	杭州兆嘉房地产有限公司	房地产业务	新设立
88	宁波兆元盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
89	宁波兆和珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
90	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
91	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
92	宁德兆驰房地产有限公司	房地产业务	新设立
93	六安兆顺房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
94	泉州兆隆置业有限公司	房地产业务	新设立
95	上饶兆颂置业有限公司	房地产业务	新设立
96	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
97	柳州怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
98	莆田信诚装修工程有限公司	房地产业务	新设立
99	石狮信诚装修工程有限公司	房地产业务	新设立
100	北京兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
101	南宁兆润房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
102	福州兆宇盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

103	福州兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
104	福州兆达盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
105	福州兆汇盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
106	温州兆盛房地产有限公司	房地产业务	新设立
107	济南兆悦装配建筑工程有限公司	房地产业务	新设立
108	无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
109	上饶兆昱置业有限公司	房地产业务	新设立
110	莆田兆涵垚置业有限公司	房地产业务	新设立
111	重庆怡仁物业管理有限公司	房地产业务	新设立
112	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
113	厦门景勇胜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
114	厦门建垚悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
115	厦门建盛悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
116	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
117	宿迁兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
118	佛山市悦发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
119	广州市兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
120	武夷山兆益房地产有限公司	房地产业务	新设立
121	漳州兆昌房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
122	盐城兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
123	佛山市兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
124	九江兆益房地产有限公司	房地产业务	新设立
125	义乌兆盈房地产有限公司	房地产业务	新设立
126	桐庐兆禧房地产有限公司	房地产业务	新设立
127	长沙兆祥房地产有限公司	房地产业务	新设立
128	济南兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
129	泉州兆华置业有限公司	房地产业务	新设立
130	六安建颂房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
131	济南兆发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
132	宜兴建宜房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
133	台州兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
134	台州兆汇房地产有限公司	房地产业务	新设立
135	宁德兆瑞房地产有限公司	房地产业务	新设立
136	宁德兆福房地产有限公司	房地产业务	新设立

137	宁德兆润房地产有限公司	房地产业务	新设立
138	厦门兆荟信钟投资有限公司	房地产业务	新设立
139	合肥兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
140	泉州兆铭置业有限公司	房地产业务	新设立
141	福清兆荣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
142	杭州品悦行装修工程有限公司	房地产业务	新设立
143	温州怡诚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
144	湖南怡悦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
145	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	房地产业务	新设立
146	厦门信佳工程管理有限公司	房地产业务	新设立
147	泉州兆恒置业有限公司	房地产业务	新设立
148	江门市建鑫置业有限公司	房地产业务	新设立
149	九江兆浔房地产有限公司	房地产业务	新设立
150	厦门利璟管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
151	上海兆开企业管理有限公司	房地产业务	新设立
152	福州兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
153	上海兆朗企业管理有限公司	房地产业务	新设立
154	温州怡兆物业管理有限公司	房地产业务	新设立
155	诸暨怡盛物业管理有限公司	房地产业务	新设立
156	广州联粤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
157	西安联宏泰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
158	西安联裕泰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
159	重庆联欣盛置业有限公司	房地产业务	新设立
160	合肥联昌弘物业服务有限公司	房地产业务	新设立
161	厦门联嘉悦置业有限公司	房地产业务	新设立
162	漳州联嘉置业有限公司	房地产业务	新设立
163	深圳联粤物业服务有限公司	房地产业务	新设立
164	桂林茁荣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
165	大田闽西南开发建设有限公司	房地产业务	新设立
166	福建闽西南建筑产业化有限公司	房地产业务	新设立
167	龙岩闽西南商业管理有限公司	房地产业务	新设立
168	广州联立房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
169	福州榕盛置业有限公司	房地产业务	新设立
170	莆田至盛装修工程有限公司	房地产业务	新设立

171	合肥联滨房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
172	建发（临沂）供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
173	南宁建益达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
174	武汉建发光谷产业服务有限公司	供应链运营业务	新设立
175	上海建力尚达供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
176	厦门集金供应链有限公司	供应链运营业务	新设立
177	Glenfor Investment Holding Limited	供应链运营业务	新设立
178	NCD Investment Holding Limited	供应链运营业务	新设立
179	广州联粤物业服务有限公司	物业管理	新设立
180	南京科鑫房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
181	南京旭江置业发展有限公司	房地产开发	新设立
182	南京新劲联房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
183	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
184	徐州美屏房地产发展有限公司	房地产开发	新设立
185	福州君泰装修工程有限公司	装修工程	新设立
186	泉州金联房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
187	厦门联正悦投资有限公司	资产管理、房地产开发	新设立
188	厦门卓盛嘉业投资有限公司	投资管理、房地产开发	新设立
189	厦门联荣悦置业有限公司	房地产开发	新设立
190	厦门锦城万华投资有限公司	投资管理、房地产开发	新设立
191	南昌泽美房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
192	重庆联憬盛置业有限公司	房地产开发	新设立
193	合肥联荣房地产开发有限公司	房地产开发	新设立
194	桂林安君房地产开发有限公司	房地产开发	45.00
195	南京市新劲联装饰装修有限公司	房地产开发	新设立
196	莆田联正宏置业有限公司	房地产开发	新设立
197	上海兆祥崇房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
198	黄石悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
199	徐州兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
200	漳州兆澄房地产有限公司	房地产业务	新设立
201	江西亿凯房地产有限公司	房地产业务	新设立
202	厦门兆正盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

203	厦门兆腾达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
204	厦门兆和源房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
205	龙岩怡家园南祥物业管理有限公司	房地产业务	新设立
206	洛阳泉舜物业服务有限公司	房地产业务	新设立
207	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
208	江西兆骏房地产有限公司	房地产业务	新设立
209	义乌怡锦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
210	莆田兆启置业有限公司	房地产业务	新设立
211	佛山兆泓瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
212	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
213	泉州兆臻置业有限公司	房地产业务	新设立
214	台州兆汇禾企业管理有限公司	房地产业务	新设立
215	广州市裕发房地产开发有限公司	房地产业务	67.00
216	龙岩利惠房地产开发有限公司	房地产业务	50.00
217	武夷山山外悦居酒店管理有限公司	房地产业务	新设立
218	江门怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
219	福建兆恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
220	漳州兆旌房地产有限公司	房地产业务	新设立
221	厦门旺俐股权投资有限公司	房地产业务	新设立
222	厦门兆樾投资有限公司	房地产业务	新设立
223	厦门兆百俐房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
224	厦门垚汇投资有限公司	房地产业务	新设立
225	厦门垚泽投资有限公司	房地产业务	新设立
226	上饶兆东置业有限公司	房地产业务	新设立
227	厦门迦善居建筑装修工程有限公司	房地产业务	新设立
228	厦门荟凌居建筑装修工程有限公司	房地产业务	新设立
229	南通奢梵装修工程有限公司	房地产业务	新设立
230	湖南怡仁物业管理有限公司	房地产业务	新设立
231	湖南怡旭物业管理有限公司	房地产业务	新设立
232	江门市骏腾房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
233	广州骏逸房地产有限公司	房地产业务	51.00
234	江阴鑫茂房地产有限公司	房地产业务	16.80
235	合诚工程咨询集团股份有限公司	房地产业务	24.51
236	厦门新合家物业管理有限公司	房地产业务	100.00

237	南昌万坤置业有限公司	房地产业务	50.00
238	PT CND INTERNATIONAL TRADE INDONESIA	供应链业务	新设立
239	C&D MATERIAL INC.	供应链业务	新设立
240	C&D Clean Energy Germany GmbH	供应链业务	新设立
241	捷昌（海南）国际供应链有限公司	供应链业务	新设立
242	广东建颖发供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
243	上海建隆尚达新材料科技有限公司	供应链业务	新设立
244	包头建发物资有限公司	供应链业务	新设立
245	安陆建发钢铁再生资源有限公司	供应链业务	新设立
246	兰州建发钢铁再生资源有限公司	供应链业务	新设立
247	辽宁建德尚达再生资源有限公司	供应链业务	新设立
248	金华胜博供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
249	香港信科有限公司	供应链业务	新设立
250	天津建鑫供应链管理有限公司	供应链业务	新设立
251	绥芬河市建发物产有限公司	供应链业务	新设立
252	建发（南通）港务有限公司	供应链业务	新设立
253	厦门建发机电设备供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
254	佛山市宏通科学仪器有限公司	供应链业务	新设立
255	天津星鹭租赁有限公司	供应链业务	新设立
256	天津星誉租赁有限公司	供应链业务	新设立
257	深圳新仕达汽配贸易有限公司	供应链业务	新设立
258	福州众泽汽车有限公司	供应链业务	新设立
259	恒裕丰国际贸易（沈阳）有限公司	供应链业务	新设立
260	厦门奥瀚汽车有限公司	供应链业务	新设立
261	恒裕丰国际贸易（福州）有限公司	供应链业务	新设立
262	天津恒茂供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
263	建发（南宁）供应链服务有限公司	供应链业务	新设立
264	上海建魄清洁能源科技有限公司	供应链业务	新设立
265	连云港建魄清洁能源科技有限公司	供应链业务	新设立
266	厦门建发清源新能源有限公司	供应链业务	新设立
267	南京建发清洁能源有限公司	供应链业务	新设立
268	HeraShipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
269	Tanya Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立

270	Melissa Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
271	Asteria Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
272	Aoede Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
273	Eos Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
274	Apollo Shipping Co.， Limited	供应链业务	新设立
275	Helen Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
276	Dione Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
277	Doris Shipping Co.，Limited	供应链业务	新设立
278	Gaia shipping co., limited	供应链业务	新设立
279	Clio shipping co., limited	供应链业务	新设立
280	Mount Everest ShippingPte. Ltd.	供应链业务	新设立
281	江阴建祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
282	南通璞颜装修工程有限公司	房地产业务	新设立
283	厦门添芸投资有限公司	房地产业务	新设立
284	福清兆锦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
285	宁德兆鸣房地产有限公司	房地产业务	新设立
286	福州品悦汇装修工程有限公司	房地产业务	新设立
287	厦门添旭投资有限公司	房地产业务	新设立
288	徐州建祥管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
289	合肥建美房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
290	福州兆硕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
291	莆田兆宇置业有限公司	房地产业务	新设立
292	福州兆益房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
293	成都兆和璟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
294	上海兆乾房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
295	成都兆悦欣房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
296	成都兆蓉禧房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
297	泉州兆腾置业有限公司	房地产业务	新设立
298	泉州兆熙置业有限公司	房地产业务	新设立
299	长沙兆欣房地产有限公司	房地产业务	新设立
300	长沙兆辰房地产有限公司	房地产业务	新设立
301	上海怡俪装修工程有限公司	房地产业务	新设立
302	厦门添鹭房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
303	厦门添兴房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

304	北京兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
305	湖北怡悦物业管理有限公司	房地产业务	新设立
306	德阳怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
307	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	房地产业务	新设立
308	深圳联明房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
309	厦门闽西南投资有限公司	房地产业务	新设立
310	莆田盛启装修工程有限公司	房地产业务	新设立
311	厦门万华锦业投资有限公司	房地产业务	新设立
312	厦门联嘉升工程管理有限公司	房地产业务	新设立
313	西安新联发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
314	厦门联招和悦投资有限公司	房地产业务	新设立
2021 年不再纳入合并的子公司			
序号	**名称**	**所属行业**	**持股比例变化情况（%）**
1	福建德尔医疗实业有限公司（含下属子公司）	批发业	100.00
2	建瓯中恒房地产有限公司	房地产业务	75.00
3	建瓯发云房地产有限公司	房地产业务	75.00
4	厦门市品传蕊置业有限公司	房地产业务	100.00
5	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	100.00
6	新余建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
7	福建友顺房地产开发有限公司	房地产业务	注销
8	福建嘉祥房地产开发有限公司	房地产业务	注销
9	福州长盛房地产开发有限公司	房地产业务	注销
10	厦门鼕飂飏投资合伙企业（有限合伙）	商务服务业	注销
11	厦门市品传颂置业有限公司	房地产业务	100.00
12	厦门恒远百润体育运动有限公司	供应链运营业务	100.00
13	龙岩市建发汽车销售服务有限公司	供应链运营业务	100.00
14	联发-财通定增 1 号资产管理计划	资产管理	注销
15	财通基金-联发 2 号资产管理计划	资产管理	注销
16	厦门兆尚置业有限公司	房地产业务	注销
17	厦门建瑞房地产开发有限公司	房地产业务	注销
18	厦门兆泉房地产开发有限公司	房地产业务	注销
19	仙游兆挺置业有限公司	房地产业务	55.00
20	泉州建汇房地产开发有限公司	房地产业务	52.00

21	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	房地产业务	51.00
22	励德置业（福州）有限公司		70.00
23	Woodside Shipping Co., Limited	供应链业务	注销
24	杭州醇铭酒业有限公司	供应链业务	注销
25	厦门市品传珑置业有限公司	房地产业务	注销
26	厦门市品传阔置业有限公司	房地产业务	注销
27	厦门市品传鉴置业有限公司	房地产业务	注销
28	厦门市品传慧置业有限公司	房地产业务	注销
29	厦门市品传鸿置业有限公司	房地产业务	注销
30	厦门市品传衡置业有限公司	房地产业务	注销
31	厦门市品传恒置业有限公司	房地产业务	注销
32	厦门市品传浩置业有限公司	房地产业务	注销
33	厦门市品传豪置业有限公司	房地产业务	注销
34	厦门市品传行置业有限公司	房地产业务	注销
35	厦门市品传格置业有限公司	房地产业务	注销
36	厦门市品传凡置业有限公司	房地产业务	注销
37	厦门市品传发置业有限公司	房地产业务	注销
38	厦门市品传蒂置业有限公司	房地产业务	注销
39	厦门市品传第置业有限公司	房地产业务	注销
40	厦门市品传德置业有限公司	房地产业务	注销
41	厦门市品传道置业有限公司	房地产业务	注销
42	厦门市品传聪置业有限公司	房地产业务	注销
43	厦门市品传博置业有限公司	房地产业务	注销
44	厦门市品传斌置业有限公司	房地产业务	注销
45	厦门市品传彬置业有限公司	房地产业务	注销
46	厦门市品传清置业有限公司	房地产业务	注销
47	厦门市品传致置业有限公司	房地产业务	注销
48	厦门市品传质置业有限公司	房地产业务	注销
49	厦门市品传正置业有限公司	房地产业务	注销
50	厦门市品传臻置业有限公司	房地产业务	注销
51	厦门市品传泽置业有限公司	房地产业务	注销
52	厦门市品传韵置业有限公司	房地产业务	注销
53	厦门市品传悦置业有限公司	房地产业务	注销
54	厦门市品传全置业有限公司	房地产业务	注销

55	厦门市品传裕置业有限公司	房地产业务	注销
56	厦门市品传瑜置业有限公司	房地产业务	注销
57	厦门市品传愉置业有限公司	房地产业务	注销
58	厦门市品传优置业有限公司	房地产业务	注销
59	厦门市品传毅置业有限公司	房地产业务	注销
60	厦门市品传逸置业有限公司	房地产业务	注销
61	厦门市品传益置业有限公司	房地产业务	注销
62	厦门市品传轶置业有限公司	房地产业务	注销
63	厦门市品传艺置业有限公司	房地产业务	注销
64	厦门市品传颐置业有限公司	房地产业务	注销
65	厦门市品传怡置业有限公司	房地产业务	注销
66	厦门市品传耀置业有限公司	房地产业务	注销
67	厦门市品传雅置业有限公司	房地产业务	注销
68	厦门市品传轩置业有限公司	房地产业务	注销
69	厦门市品传旭置业有限公司	房地产业务	注销
70	厦门市品传秀置业有限公司	房地产业务	注销
71	厦门市品传兴置业有限公司	房地产业务	注销
72	厦门市品传鑫置业有限公司	房地产业务	注销
73	厦门市品传新置业有限公司	房地产业务	注销
74	厦门市品传贤置业有限公司	房地产业务	注销
75	厦门市品传玺置业有限公司	房地产业务	注销
76	厦门市品传文置业有限公司	房地产业务	注销
77	厦门市品传维置业有限公司	房地产业务	注销
78	厦门市品传威置业有限公司	房地产业务	注销
79	厦门市品传腾置业有限公司	房地产业务	注销
80	厦门市品传舒置业有限公司	房地产业务	注销
81	厦门市品传仕置业有限公司	房地产业务	注销
82	厦门市品传胜置业有限公司	房地产业务	注销
83	厦门市品传圣置业有限公司	房地产业务	注销
84	厦门市品传升置业有限公司	房地产业务	注销
85	厦门市品传上置业有限公司	房地产业务	注销
86	厦门市品传善置业有限公司	房地产业务	注销
87	厦门市品传森置业有限公司	房地产业务	注销
88	厦门市品传睿置业有限公司	房地产业务	注销

89	厦门市品传锐置业有限公司	房地产业务	注销
90	厦门市品传铨置业有限公司	房地产业务	注销
91	厦门市品传强置业有限公司	房地产业务	注销
92	厦门市品传目置业有限公司	房地产业务	注销
93	厦门市品传茗置业有限公司	房地产业务	注销
94	厦门市品传明置业有限公司	房地产业务	注销
95	厦门市品传美置业有限公司	房地产业务	注销
96	厦门市品传露置业有限公司	房地产业务	注销
97	厦门市品传璐置业有限公司	房地产业务	注销
98	厦门市品传禄置业有限公司	房地产业务	注销
99	厦门市品传乐置业有限公司	房地产业务	注销
100	厦门市品传蓝置业有限公司	房地产业务	注销
101	厦门市品传兰置业有限公司	房地产业务	注销
102	厦门市品传科置业有限公司	房地产业务	注销
103	厦门市品传骏置业有限公司	房地产业务	注销
104	厦门市品传精置业有限公司	房地产业务	注销
105	厦门市品传晶置业有限公司	房地产业务	注销
106	厦门市品传京置业有限公司	房地产业务	注销
107	厦门市品传杰置业有限公司	房地产业务	注销
108	厦门市品传建置业有限公司	房地产业务	注销
109	厦门市品传佳置业有限公司	房地产业务	注销
110	厦门市品传极置业有限公司	房地产业务	注销
111	厦门市品传汇置业有限公司	房地产业务	注销
112	厦门市品传华置业有限公司	房地产业务	注销
113	厦门市品传宏置业有限公司	房地产业务	注销
114	厦门市品传和置业有限公司	房地产业务	注销
115	厦门市品传驰置业有限公司	房地产业务	注销
116	厦门市品传凌置业有限公司	房地产业务	注销
117	厦门市品传呈置业有限公司	房地产业务	注销
118	厦门市品传昌置业有限公司	房地产业务	注销
119	厦门市品传甄置业有限公司	房地产业务	注销
120	厦门市品传兆置业有限公司	房地产业务	注销
121	厦门市品传昱置业有限公司	房地产业务	注销
122	厦门市品传灵置业有限公司	房地产业务	注销

123	厦门市品传晖置业有限公司	房地产业务	注销
124	厦门市品传贵置业有限公司	房地产业务	注销
125	厦门市品传冠置业有限公司	房地产业务	注销
126	厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司	供应链业务	注销
127	南昌联高置业有限公司	房地产业务	注销
128	南昌联交科置业有限公司	房地产业务	注销

说明 1：2022 年除企业合并和处置子公司外，其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况如下：

（1）2022 年新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	76
建发房产下属子公司	59
联发集团下属子公司	16
小计	**151**

（2）2022 年不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	1
建发房产下属子公司	14
联发集团下属子公司	4
小计	**19**

（四）发行人 2022 年度备考合并财务报告的编制基础及注册会计师的审阅意见

发行人按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制了 2022 年度备考合并财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2022 年度的备考合并利润表以及备考财务报表附注。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了审阅报告（容诚专字【2023】215Z0187 号）。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：			
货币资金	9,834,646.65	9,652,369.23	9,026,811.30
交易性金融资产	282,882.33	192,981.84	69,742.62
衍生金融资产	46,476.77	22,981.39	13,458.66
应收票据	1,632.99	12,391.83	7,885.47
应收账款	2,092,321.31	1,320,955.55	822,645.07
应收账款融资	43,570.57	70,945.46	38,084.24
预付款项	3,728,304.55	3,654,125.04	3,267,832.29
其他应收款	7,121,873.53	6,707,251.27	5,508,653.10
其中：应收利息	3,599.88	-	-
应收股利	15,074.82	13,905.06	1,323.05
存货	37,018,574.64	36,150,130.69	34,682,547.50
合同资产	201,427.02	71,027.97	83,052.49
持有待售资产	78,012.79	-	-
一年内到期的非流动资产	366,212.21	242,356.98	167,295.29
其他流动资产	2,163,909.00	1,825,628.39	1,380,338.47
流动资产合计	**62,979,844.37**	**59,923,145.63**	**55,068,346.50**
非流动资产：			
债权投资	7,347.38	89,706.57	186,001.48
长期应收款	563,555.65	213,824.78	459,435.12
长期股权投资	3,549,684.28	2,447,549.94	1,459,400.91
其他权益工具投资	175,763.10	-	-
其他非流动金融资产	91,658.57	170,565.09	127,372.09
投资性房地产	11,336,027.50	1,552,127.35	1,417,528.66
固定资产	828,977.48	360,094.11	281,322.11
在建工程	17,927.89	273,479.48	15,669.59
使用权资产	382,474.98	88,025.75	83,501.99
无形资产	173,940.45	104,119.56	86,935.99
开发支出	1,559.86	1,021.19	1,103.10

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
商誉	102,157.30	89,649.00	85,355.74
长期待摊费用	120,762.28	52,042.21	33,876.61
递延所得税资产	1,189,179.09	984,824.21	831,901.54
其他非流动资产	564,326.72	125,268.02	108,161.73
非流动资产合计	**19,105,342.52**	**6,552,297.26**	**5,177,566.67**
资产总计	**82,085,186.89**	**66,475,442.90**	**60,245,913.17**
流动负债：			
短期借款	961,281.40	907,395.00	899,908.85
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	26,344.88	61,601.16	45,157.58
应付票据	3,336,211.86	2,502,183.22	2,070,224.85
应付账款	5,969,594.22	4,106,195.30	4,176,531.02
预收款项	94,832.48	9,189.35	9,544.92
合同负债	23,695,772.85	22,745,774.31	19,588,979.88
应付职工薪酬	445,880.48	398,812.34	343,717.57
应交税费	823,821.72	771,423.87	721,019.30
其他应付款	5,504,458.07	3,687,428.46	4,081,486.80
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	26,168.40	36,880.59	8,155.98
持有待售负债	83,112.20	-	-
一年内到期的非流动负债	2,336,903.80	1,917,968.52	1,680,631.39
其他流动负债	2,426,536.65	2,091,969.76	2,006,396.12
流动负债合计	**45,704,750.61**	**39,199,941.30**	**35,623,598.27**
非流动负债：			
长期借款	6,323,189.00	5,642,421.59	6,110,293.78
应付债券	4,136,082.82	3,339,470.66	2,804,180.01
租赁负债	355,241.79	63,776.86	53,460.70
长期应付款	63,265.30	13,420.95	218,734.62
预计负债	41,391.96	29,847.67	21,666.26
递延收益	36,468.60	5,175.90	5,141.96
递延所得税负债	1,562,009.69	393,055.76	307,042.03
其他非流动负债	1,398,882.45	1,253,940.00	1,410,000.00
非流动负债合计	**13,916,531.60**	**10,741,109.38**	**10,930,519.35**

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
负债合计	**59,621,282.22**	**49,941,050.68**	**46,554,117.63**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	300,407.13	300,517.10	286,342.25
其他权益工具	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
其中：永续债	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
资本公积	462,912.51	443,015.55	327,074.21
减：库存股	84,651.11	90,161.01	15,324.55
其他综合收益	74,931.40	61,817.64	55,005.36
专项储备	90.71	78.63	-
盈余公积	158,867.48	158,867.48	151,780.05
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	1,926.76
未分配利润	4,730,737.62	3,703,033.69	3,313,412.50
归属于母公司所有者权益合计	6,951,098.33	5,847,978.26	5,084,369.98
少数股东权益	15,512,806.34	10,686,413.95	8,607,425.57
所有者权益（或股东权益）合计	**22,463,904.67**	**16,534,392.22**	**13,691,795.54**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**82,085,186.89**	**66,475,442.90**	**60,245,913.17**

表：合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
一、营业总收入	**76,367,815.48**	**83,281,200.79**	**70,784,449.60**
其中：营业收入	76,367,815.48	83,281,200.79	70,784,449.60
二、营业总成本	**74,834,900.44**	**81,534,409.70**	**69,399,847.24**
其中：营业成本	73,040,774.33	80,114,655.08	68,258,456.28
税金及附加	173,803.80	184,787.52	89,967.54
销售费用	1,184,060.76	985,095.03	816,119.21
管理费用	215,456.01	103,914.29	66,358.77
研发费用	23,650.70	19,062.40	7,372.84
财务费用	197,154.83	126,895.38	161,572.60
其中：利息费用	394,271.63	238,080.85	229,475.81
利息收入	274,645.48	170,313.26	82,490.09

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
加：其他收益	94,538.67	88,706.10	47,226.03
投资收益	73,512.89	349,660.05	308,451.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,040.44	52,254.16	-
公允价值变动收益	-83,545.88	-7,018.73	-14,773.95
信用减值损失	-141,727.44	-103,985.24	-20,968.83
资产减值损失	-389,578.48	-518,468.92	-142,310.89
资产处置收益	2,859.09	14,081.53	1,997.57
三、营业利润	**1,088,973.89**	**1,569,765.86**	**1,564,224.21**
加：营业外收入	1,032,389.73	58,340.64	24,662.30
减：营业外支出	42,151.68	10,691.54	8,681.41
四、利润总额	**2,079,211.94**	**1,617,414.95**	**1,580,205.10**
减：所得税费用	394,256.26	490,738.75	483,894.80
五、净利润	**1,684,955.68**	**1,126,676.20**	**1,096,310.29**
归属于母公司股东的净利润	1,310,399.84	628,155.97	609,809.03
少数股东损益	374,555.84	498,520.23	486,501.26
六、其他综合收益的税后净额	**8,658.51**	**-12,819.75**	**-7,766.97**
七、综合收益总额	**1,693,614.19**	**1,113,856.45**	**1,088,543.33**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,323,513.60	634,968.25	600,828.29
归属于少数股东的综合收益总额	370,100.59	478,888.20	487,715.03

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
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	80,848,918.93	93,911,903.33	86,750,199.03
收到的税费返还	370,068.42	249,011.23	154,842.44
收到其他与经营活动有关的现金	11,797,101.97	7,191,398.61	9,448,790.87
经营活动现金流入小计	**93,016,089.31**	**101,352,313.18**	**96,353,832.34**
购买商品、接受劳务支付的现金	74,726,458.56	88,705,706.48	84,660,466.51

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
支付给职工以及为职工支付的现金	891,736.16	742,231.43	584,141.71
支付的各项税费	1,674,762.50	1,389,150.61	1,408,315.26
支付其他与经营活动有关的现金	12,783,635.31	8,966,289.27	9,660,014.73
经营活动现金流出小计	**90,076,592.53**	**99,803,377.79**	**96,312,938.21**
经营活动产生的现金流量净额	**2,939,496.78**	**1,548,935.39**	**40,894.13**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,887,267.88	1,788,889.35	1,193,206.47
取得投资收益收到的现金	159,956.68	46,232.36	43,108.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	23,627.31	46,732.70	16,967.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,294.26	57,810.64	35,400.08
收到其他与投资活动有关的现金	3,066,449.37	2,832,944.63	2,227,057.66
投资活动现金流入小计	**6,155,595.49**	**4,772,609.68**	**3,515,739.71**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	273,158.78	180,319.16	74,050.69
投资支付的现金	3,419,564.31	2,645,165.79	1,612,697.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	427,801.64	10,783.25	122,665.57
支付其他与投资活动有关的现金	2,108,578.86	2,797,019.98	2,653,977.47
投资活动现金流出小计	**6,229,103.58**	**5,633,288.18**	**4,463,391.43**
投资活动产生的现金流量净额	**-73,508.09**	**-860,678.50**	**-947,651.72**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,529,524.90	2,733,270.57	3,420,631.38
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,230,363.92	1,515,356.68	1,951,415.99
取得借款收到的现金	18,076,581.91	19,505,446.97	19,088,369.83
收到其他与筹资活动有关的现金	3,730,525.65	4,265,360.64	6,018,248.28
筹资活动现金流入小计	**23,336,632.46**	**26,504,078.18**	**28,527,249.49**
偿还债务支付的现金	19,367,231.83	19,220,044.58	16,824,112.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,336,241.99	1,138,650.87	918,353.44

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	246,477.22	44,589.31	123,083.86
支付其他与筹资活动有关的现金	5,774,312.90	6,455,549.99	6,457,879.49
筹资活动现金流出小计	**26,477,786.72**	**26,814,245.44**	**24,200,345.44**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,141,154.25**	**-310,167.26**	**4,326,904.05**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-7,050.82**	**4,923.03**	**26,807.15**
五、现金及现金等价物净增加额	**-282,216.39**	**383,012.65**	**3,446,953.60**
加：期初现金及现金等价物余额	8,875,714.70	8,491,441.11	5,044,487.51
六、期末现金及现金等价物余额	**8,593,498.32**	**8,874,453.76**	**8,491,441.11**

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
流动资产：			
货币资金	1,221,789.87	1,017,682.38	1,186,581.81
交易性金融资产	114,325.82	69,630.18	62,122.99
衍生金融资产	1,114.54	310.67	-
应收票据	-	-	-
应收账款	118,129.15	5,048.90	27,184.64
应收款项融资	0.00	135.57	4.54
预付款项	1,266.74	36,375.45	1,916.66
其他应收款	1,554,528.05	1,887,518.30	986,450.29
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	12,143.67	-	201
存货	2,412.45	14,158.48	23.55
持有待售资产	10,002.96	-	-
其他流动资产	1,278.53	906.96	805.51
流动资产合计	**3,024,848.11**	**3,031,766.89**	**2,265,089.98**
非流动资产：			
长期股权投资	2,603,559.97	1,869,135.43	1,449,839.14

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
其他非流动金融资产	15,325.24	63,310.94	31,082.90
投资性房地产	33,271.40	24,883.22	24,822.84
固定资产	1,118.06	4,522.76	5,281.63
在建工程	-	1,625.76	-
使用权资产	2,450.60	158.15	1,209.05
无形资产	10,038.08	12,501.28	13,410.16
长期待摊费用	957.67	1,146.52	411.44
递延所得税资产	18,358.99	18,400.42	10,891.46
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	**2,685,080.02**	**1,995,684.47**	**1,536,948.63**
资产总计	**5,709,928.13**	**5,027,451.37**	**3,802,038.61**
流动负债：			
短期借款	100.07	-	150,112.50
衍生金融负债	473.10	-	-
应付票据及应付账款	125,185.74	81,799.70	57,457.18
预收款项	-	-	-
合同负债	35,947.15	34,657.48	13,619.21
应付职工薪酬	25,597.43	23,654.89	20,905.19
应交税费	4,924.36	1,605.99	2,145.38
其他应付款	2,169,252.93	1,879,714.43	1,483,359.17
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	12,080.93	14,780.59	8,155.98
一年内到期的非流动负债	16,693.00	14,954.80	207,937.88
其他流动负债	123,105.94	4,317.10	6,720.10
流动负债合计	**2,501,279.72**	**2,040,704.38**	**1,942,256.61**
非流动负债：			
长期借款	261,540.29	-	-
应付债券	49,965.42	49,932.12	-
租赁负债	1,307.62	176.93	29.73
长期应付款	500,400.00	500,400.00	
递延所得税负债	-	2,887.12	1,998.94
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**813,213.32**	**553,396.17**	**2,028.68**
负债合计	**3,314,493.04**	**2,594,100.56**	**1,944,285.29**
所有者权益（或股东权益）：			

项目	2023/12/31	2022/12/31	2021/12/31
实收资本（或股本）	300,407.13	300,517.10	286,342.25
其他权益工具	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
其中：优先股	-	-	-
永续债	1,305,875.83	1,268,882.42	964,153.39
资本公积	378,831.69	369,570.15	281,900.31
减：库存股	84,651.11	90,161.01	15,324.55
其他综合收益	880.93	-576.41	-1,570.40
盈余公积	150,258.55	150,258.55	143,171.13
未分配利润	343,832.06	434,860.00	199,081.18
所有者权益（或股东权益）合计	**2,395,435.08**	**2,433,350.81**	**1,857,753.32**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**5,709,928.13**	**5,027,451.37**	**3,802,038.61**

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,517,455.25**	**1,159,210.80**	**391,674.16**
减：营业成本	1,425,991.95	1,058,362.46	344,602.59
税金及附加	780.30	751.79	288.8
销售费用	20,859.63	21,148.10	3,786.57
管理费用	36,945.87	27,572.93	19,819.46
财务费用	26,817.18	36,956.24	46,438.70
其中：利息费用	50,025.85	54,293.97	60,301.48
利息收入	23,086.42	22,742.99	13,517.84
加：其他收益	28,668.05	8,637.60	8,533.97
投资收益	163,347.71	445,801.03	137,017.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,221.08	18,533.22	15,397.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-316.74	-128.3	-
公允价值变动收益	-3,056.80	-5,678.42	5,159.46
信用减值损失	-6,110.22	878.45	-3.03
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	**11.89**	2,884.67	1.15

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
二、营业利润	**188,920.95**	**466,942.61**	**127,446.91**
加：营业外收入	975.87	1,290.87	328.51
减：营业外支出	4.36	213.21	84.66
三、利润总额	**189,892.45**	**468,020.28**	**127,690.76**
减：所得税费用	11.19	-6,274.03	5,647.53
四、净利润	**189,881.27**	**474,294.31**	**122,043.22**
五、其他综合收益的税后净额	**1,457.34**	**993.99**	**-198.7**
六、综合收益总额	**191,338.61**	**475,288.29**	**121,844.52**

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,582,230.73	1,326,843.09	414,773.67
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,723,434.64	17,879,180.54	17,112,387.61
经营活动现金流入小计	**18,305,665.37**	**19,206,023.62**	**17,527,161.28**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,517,258.79	1,204,773.99	366,568.23
支付给职工以及为职工支付的现金	17,368.66	14,034.03	10,958.22
支付的各项税费	1,606.23	1,708.56	4,929.79
支付其他与经营活动有关的现金	16,123,340.20	18,454,532.03	16,527,164.08
经营活动现金流出小计	**17,659,573.87**	**19,675,048.61**	**16,909,620.32**
经营活动产生的现金流量净额	**646,091.49**	**-469,024.99**	**617,540.96**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	484,335.99	46,763.77	86,648.29
取得投资收益收到的现金	149,269.96	430,070.54	104,502.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.87	2,894.11	1.15

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	10,293.47	32,727.50
收到其他与投资活动有关的现金	64,600.00	-	3,007.34
投资活动现金流入小计	**698,220.81**	**490,021.89**	**226,886.79**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	994.86	3,276.65	2,381.74
投资支付的现金	1,354,903.97	492,286.18	629,759.87
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	65,942.50	-	-
投资活动现金流出小计	**1,421,841.34**	**495,562.83**	**632,141.61**
投资活动产生的现金流量净额	**-723,620.52**	**-5,540.94**	**-405,254.82**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	299,160.98	614,916.73	764,565.39
取得借款收到的现金	2,790,169.17	2,885,248.29	3,282,191.04
收到其他与筹资活动有关的现金	450,000.00	700,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**3,539,330.15**	**4,200,165.01**	**4,046,756.44**
偿还债务支付的现金	2,410,317.15	2,684,848.29	3,232,191.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	341,593.61	271,047.85	210,753.02
支付其他与筹资活动有关的现金	713,520.81	938,312.04	1,282.25
筹资活动现金流出小计	**3,465,431.57**	**3,894,208.17**	**3,444,226.32**
筹资活动产生的现金流量净额	**73,898.59**	**305,956.84**	**602,530.12**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**3,190.61**	**-726.29**	**2,219.24**
五、现金及现金等价物净增加额	**-439.83**	**-169,335.38**	**817,035.50**
加：期初现金及现金等价物余额	1,017,245.03	1,186,580.41	369,544.91
六、期末现金及现金等价物余额	**1,016,805.20**	**1,017,245.03**	**1,186,580.41**

（二）重大资产重组编制的 2022 年度备考财务报表

1、备考报表的编制基础

（1）根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》的规定，为本次现金购买资产之目的，发行人编制了 2022 年度的备考财务报表。

本备考财务报表是以发行人与拟收购的标的公司资产假设本次交易已在 2022 年 1 月 1 日完成，依照本次重组完成后的架构，在持续经营前提下，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（以下简称企业会计准则）的相关规定编制。此外，发行人还按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》披露有关财务信息。

发行人 2022 年度的备考财务报表编制基于以下假设编制：

1、备考财务报表附注二所述的相关议案能够获得发行人股东大会及美凯龙公司股东大会批准，并获得上海证券交易所审核通过；

2、假设发行人于 2022 年 1 月 1 日完成美凯龙公司的股权收购，并全部完成相关手续；

3、本备考财务报表未考虑本次交易可能发生的交易费用和相关税费；

4、基于备考财务报表之特殊编制目的，本备考财务报表不包括现金流量表和所有者权益变动表，且仅列报备考合并财务信息，未列报母公司财务信息。

（2）发行人 2022 年度财务报表业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了容诚审字[2023]361Z0187 号《审计报告》。美凯龙公司 2021 年度及 2022 年度财务报表业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了容诚审字[2023]215Z0184 号《审计报告》。本备考财务报表以上述经审计的本公司、美凯龙公司财务报表为基础，并按本编制基础中所述情况进行调整后，采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

（3）本次交易为非同一控制下的企业合并。鉴于本次交易尚未实施，发行人尚未实质控制美凯龙公司，本次交易实际购买日美凯龙公司的可辨认净资产公允价值并非其在 2022 年 12 月 31 日的可辨认净资产公允价值。在编制本备考合并财务报表时，假设通过收购获得的可辨认净资产及负债于合并基准日（即 2022 年 12

月 31 日）的公允价值与账面价值一致，将交易对价与合并基准日标的公司可辨认净资产公允价值之间的差额确认为商誉。假定商誉在本报告期内未发生减值，商誉金额在 2022 年 1 月 1 日及 2022 年 12 月 31 日各时点保持不变，合并对价与上述各时点净资产账面价值及商誉金额之间的差额列入“其他应付款”。

（4）本报告期内，美凯龙公司对原股东的利润分配，视为权益性交易，在发生时冲减资本公积。

2、备考财务报表

发行人按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制了 2022 年度备考合并财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2022 年度的备考合并利润表以及备考财务报表附注。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了审阅报告（容诚专字【2023】215Z0187 号）。

表：2022 年发行人备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末
流动资产：	
货币资金	9,945,216.09
交易性金融资产	285,165.60
衍生金融资产	22,981.39
应收票据	14,216.70
应收账款	1,517,172.49
应收款项融资	71,022.18
预付款项	3,690,783.58
其他应收款	6,806,414.06
其中：应收利息	2,794.67
应收股利	17,005.06
存货	36,180,417.61
合同资产	252,874.79
一年内到期的非流动资产	276,983.15
其他流动资产	2,005,256.94

项目	2022 年末
流动资产合计	**61,068,504.58**
非流动资产：	
债权投资	89,706.57
长期应收款	263,479.96
长期股权投资	2,823,256.15
其他权益工具投资	258,656.92
其他非流动金融资产	203,792.55
投资性房地产	11,123,027.35
固定资产	616,365.46
在建工程	282,422.00
使用权资产	388,955.58
无形资产	113,595.84
开发支出	2,273.46
商誉	99,408.71
长期待摊费用	95,053.67
递延所得税资产	1,284,711.12
其他非流动资产	573,299.91
非流动资产合计	**18,218,005.23**
资产总计	**79,286,509.81**
流动负债：	
短期借款	1,107,253.89
衍生金融负债	61,601.16
应付票据	2,506,624.41
应付账款	4,351,453.48
预收款项	96,574.82
合同负债	22,929,767.28
应付职工薪酬	446,905.27
应交税费	902,033.35
其他应付款	5,249,253.53
其中：应付利息	-
应付股利	40,873.33
一年内到期的非流动负债	2,596,672.07
其他流动负债	2,116,606.07

项目	2022 年末
流动负债合计	**42,364,745.34**
非流动负债：	
长期借款	7,822,239.79
应付债券	3,511,810.62
租赁负债	397,429.26
长期应付款	77,551.47
预计负债	29,847.67
递延收益	26,988.10
递延所得税负债	1,758,637.04
其他非流动负债	1,691,977.46
非流动负债合计	**15,316,481.40**
负债合计	**57,681,226.74**
所有者权益：	
归属于母公司所有者权益合计	6,813,316.85
少数股东权益	14,791,966.22
所有者权益合计	**21,605,283.07**
负债和所有者权益总计	**79,286,509.81**

表：2022 年发行人备考合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度
一、营业总收入	**84,695,032.77**
其中：营业收入	84,695,032.77
二、营业总成本	**82,698,072.21**
其中：营业成本	80,703,360.25
税金及附加	226,210.01
销售费用	1,140,624.56
管理费用	244,953.28
研发费用	23,695.33
财务费用	359,228.79
其中：利息费用	488,412.19
利息支出	193,370.47
加：其他收益	104,687.63

项目	2022 年度
投资收益（损失以“—”号填列）	354,342.63
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-18,890.79
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-134,527.36
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-583,930.21
资产处置收益（损失以“—”号填列）	18,985.94
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	**1,737,628.40**
加：营业外收入	1,037,839.75
减：营业外支出	17,725.77
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,757,742.37
减：所得税费用	570,179.68
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	**2,187,562.70**
归属于母公司所有者的净利润	1,615,693.57
少数股东损益	571,869.13
六、其他综合收益的税后净额	**-87,310.24**
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-15,233.10
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-72,077.14
七、综合收益总额	**2,100,252.46**
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,600,460.46
归属于少数股东的综合收益总额	499,791.99

（三）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标

项目	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末	2021 年度 /2021 年末
总资产（亿元）	8,208.52	6,647.54	6,024.59
总负债（亿元）	5,962.13	4,994.11	4,655.41
全部债务（亿元）	1,709.37	1,430.94	1,356.52
所有者权益（亿元）	2,246.39	1,653.44	1,369.18
营业总收入（亿元）	7,636.78	8,328.12	7,078.44
利润总额（亿元）	207.92	161.74	158.02
净利润（亿元）	168.50	112.67	109.63

扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	60.74	86.91	88.21
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	131.04	62.82	60.98
经营活动产生现金流量净额（亿元）	293.95	154.89	4.09
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-7.35	-86.07	-94.77
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-314.12	-31.02	432.69
流动比率	1.38	1.53	1.55
速动比率	0.57	0.61	0.57
资产负债率（%）	72.63	75.13	77.27
债务资本比率（%）	43.21	46.39	49.77
营业毛利率（%）	4.36	3.80	3.57
平均总资产回报率（%）	1.00	2.93	3.66
加权平均净资产收益率（%）	24.85	11.49	15.19
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.79	7.00	10.45
EBITDA（亿元）	273.50	205.06	186.83
EBITDA 全部债务比	0.16	0.15	0.16
EBITDA 利息保障倍数	3.07	2.63	2.55
应收账款周转率（次/年）	44.74	77.70	110.72
存货周转率（次/年）	2.00	2.26	2.40

（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
（2）流动比率＝流动资产/流动负债；
（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；
（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；
（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；
（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；
（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；
（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

注：加权平均净资产收益率、扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率未进行年化处理

三、发行人财务状况分析

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

（一）资产结构分析

报告期内各期末，公司主要资产的构成情况如下：

资产结构分析

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	62,979,844.37	76.72	59,923,145.63	90.14	55,068,346.50	91.41
非流动资产合计	19,105,342.52	23.28	6,552,297.26	9.86	5,177,566.67	8.59
资产合计	**82,085,186.89**	**100.00**	**66,475,442.90**	**100.00**	**60,245,913.17**	**100.00**

报告期内，公司资产总额呈上升趋势，资产结构总体较为稳定。公司目前的资产构成符合公司现有的经营特点，结构稳定反映了公司业务模式较为成熟，与公司的基本情况相适应。流动资产是公司资产的主要构成，报告期各期末，公司流动资产占总资产的比重分别为91.41%、90.14%和76.72%。

1、流动资产

报告期内，公司流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,834,646.65	11.98	9,652,369.23	14.52	9,026,811.30	14.98
交易性金融资产	282,882.33	0.34	192,981.84	0.29	69,742.62	0.12

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
衍生金融资产	46,476.77	0.07	22,981.39	0.03	13,458.66	0.02
应收票据及应收账款	2,093,954.30	2.55	1,333,347.38	2.01	830,530.54	1.38
其中：应收票据	1,632.99	-	12,391.83	0.02	7,885.47	0.01
应收账款	2,092,321.31	2.55	1,320,955.55	1.99	822,645.07	1.37
应收款项融资	43,570.57	0.05	70,945.46	0.11	38,084.24	0.06
预付款项	3,728,304.55	4.54	3,654,125.04	5.50	3,267,832.29	5.42
其他应收款	7,121,873.53	8.68	6,707,251.27	10.09	5,508,653.10	9.14
其中：应收利息	3,599.88	0.00	-	-	-	-
应收股利	15,074.82	0.02	13,905.06	0.02	1,323.05	0.00
存货	37,018,574.64	45.10	36,150,130.69	54.38	34,682,547.50	57.57
合同资产	201,427.02	0.25	71,027.97	0.11	83,052.49	0.14
持有待售资产	78,012.79	0.10	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	366,212.21	0.45	242,356.98	0.36	167,295.29	0.28
其他流动资产	2,163,909.00	2.64	1,825,628.39	2.75	1,380,338.47	2.29
流动资产合计	**62,979,844.37**	**76.72**	**59,923,145.63**	**90.14**	**55,068,346.50**	**91.41**
总资产	**82,085,186.89**	**100.00**	**66,475,442.90**	**100.00**	**60,245,913.17**	**100.00**

公司的流动资产构成以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主，报告期各期末，四项合计占流动资产的比例分别为95.31%、93.73%和91.62%，公司资产的流动性较好。由于公司供应链运营业务和房地产业务的特点，存货是流动资产主要资产之一，报告期各期末，公司存货占流动资产的比重分别为 62.98%、60.33%和 58.78%。

（1）货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 9,026,811.30 万元、9,652,369.23 万元和 9,834,646.65 万元，货币资金占总资产的比重分别为 14.98%、14.52%和11.98%。随着公司总资产规模的不断扩大，总体来说，货币资金占总资产的比重保持稳定增长的水平。

截至 2022 年末，发行人货币资金较上年末增加 625,557.93 万元，增幅为6.93%，变化不大。

截至 2023 年末，发行人货币资金较上年末增加 182,277.42 万元，增幅为 1.89%，变化不大。

（2）存货

由于发行人供应链运营业务和房地产业务的特点，存货是流动资产主要资产之一。报告期各期末，发行人存货余额分别为34,682,547.50万元、36,150,130.69万元和37,018,574.64万元，占总资产的比重分别为57.57%、54.38%和45.10%，发行人存货占比平稳，符合公司业务特点。

公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、建造合同形成的已完工未结算资产、发出商品、合同履约成本等。

截至2022年末，发行人存货较上年末增加1,467,583.19万元，增幅4.23%，主要系房地产业务新增开发项目较多，开发成本余额增加所致。

截至2023年末，发行人存货较上年末增加868,443.95万元，增幅为2.40%，主要系房地产业务新增开发项目较多，开发成本余额增加所致。

近三年末，存货科目明细如下表：

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
	账面价值	账面价值	账面价值
开发成本	30,655,572.65	31,623,673.99	30,676,156.72
开发产品	3,359,679.27	1,761,984.34	1,655,459.76
库存商品	2,704,627.60	2,522,875.56	2,331,008.85
其中：被套期项目	51,615.65	74,640.82	56,024.68
原材料	120,365.57	76,571.82	1,067.80
发出商品	23,754.50	26,394.18	15,943.44
在产品	144,247.40	131,028.36	-
消耗性生物资产	424.67	427.89	427.89
周转材料	3,853.91	1,074.86	-

合同履约成本	6,049.06	6,099.68	2,483.03
合计	**37,018,574.64**	**36,150,130.69**	**34,682,547.50**

发行人2023年末存货跌价准备情况

单位：万元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	498,246.82	232,359.69	-	1,114.51	268,777.54	460,714.46
开发产品	123,023.85	60,737.15	284,042.15	240,888.90	8,213.55	218,700.71
库存商品	42,571.32	37,860.16	-	24,392.34	-	56,039.14
合计	**663,842.00**	330,957.00	284,042.15	266,395.74	276,991.09	735,454.31

说明1：本期开发产品跌价准备其他增加及开发成本跌价准备其他减少系将完工项目由开发成本转入开发产品，开发产品跌价准备其他减少系开发产品转入投资性房地产。

说明2：本期库存商品跌价准备其他增加系非同一控制下企业合并取得子公司所致，其他减少系处置子公司中所致。

发行人于2023年末计提存货跌价准备/合同履约成本减值准备735,454.31万元。

（3）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为3,267,832.29万元、3,654,125.04万元和3,728,304.55万元，占总资产比例分别为5.42%、5.50%和4.54%。预付款项余额整体金额较大，主要是由于供应链运营业务需要支付大量的预付货款，同时，公司的房地产业务也需要预付土地款。

截至2022年末，发行人预付款项较上年末增加386,292.75万元，增幅11.82%。截至2023年末，公司预付款项较上年末增加74,179.51万元，增幅2.03%，主要是由于供应链运营业务规模扩大，预付货款增加所致，以及房地产业务预付土地出让金增加所致。

截至2023年末，按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额712,508.50万元，占预付款项期末余额合计数的比例19.11%。

近三年预付款项账龄情况

单位：万元，%

账龄	2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

1年以内	3,663,318.05	98.26	3,611,450.49	98.83	3,255,144.65	99.61
1至2年	51,870.73	1.39	36,133.78	0.99	10,623.30	0.33
2至3年	7,192.77	0.19	4,520.60	0.12	1,435.67	0.04
3年以上	5,923.01	0.16	2,020.17	0.06	628.66	0.02
合计	**3,728,304.55**	**100.00**	**3,654,125.04**	**100.00**	**3,267,832.29**	**100.00**

（4）其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产账面价值分别为1,380,338.47万元、1,825,628.39万元和2,163,909.00万元，占当期总资产的比例分别为2.29%、2.75%和2.64%。其他流动资产主要是待抵扣进项税、预缴所得税、预缴其他税费和合同取得成本等。

截至2022年末，发行人其他流动资产较上年末增加445,289.92万元，增幅32.26%，主要是由于报告期预缴各种税费、一年内的发放贷款以及合同取得成本增加。截至2023年末，发行人其他流动资产较上年末增加338,280.61万元，增幅18.53%，主要是由于报告期内预缴各种税费、合同取得成本以及融资费用增加所致。

（5）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为822,645.07万元、1,320,955.55万元和2,092,321.31万元，占总资产的比重分别为1.37%、1.99%和2.55%。应收账款占总资产的比重较小。

截至2022年末，发行人应收账款较上年末增加498,310.48万元，增幅60.57%，主要是由于报告期房地产业务一级土地开发项目应收款增加，以及供应链业务规模扩大，赊销业务增加所致。

截至2023年末，发行人应收账款较上年末增加771,365.76万元，增幅58.39%，主要是由于报告期房地产业务一级土地开发项目应收款增加，以及供应链业务规模扩大，赊销业务增加所致。

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。发行人已足额计提坏账准备，按坏账计提方法分类及按账龄分析法计提坏账准备的应收账款列示如下：

应收账款按种类分类情况

单位：万元，%

类 别	2023 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	128,001.35	5.23	127,626.23	99.71	375.11
按组合计提坏账准备	2,321,296.08	94.77	229,349.89	9.88	2,091,946.19
组合 2：应收其他客户款项	2,018,744.41	82.42	115,253.22	5.71	1,903,491.19
组合 3：应收工程施工业务款项	11,408.02	0.47	2,211.65	19.39	9,196.37
组合 4：应收工程咨询类业务款项	91,023.98	3.71	31,940.99	35.09	59,082.99
组合 5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户	60,748.86	2.48	41,702.49	68.65	19,046.37
组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项	139,370.80	5.69	38,241.53	27.44	101,129.27
合计	2,449,297.43	100.00	356,976.12	14.57	2,092,321.31

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元，%

	2023 年 12 月 31 日	
账龄	金额	比例
1 年以内	2,037,696.51	83.20
1 至 2 年	130,941.06	5.35
2 至 3 年	72,458.58	2.96
3 年以上	208,201.26	8.50
小计	2,449,297.43	100.00
坏账准备	-356,976.12	-
合计	**2,092,321.31**	

截至2023年末，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额383,837.48万元，占应收账款期末余额合计数的比例18.35%，。

截至2023年末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产汇总金额为405,201.49万元，其中按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款金额为383,837.48万元，占应收账款期末余额合计数的比例18.35%，按欠款方归集的期末余额前五名的合同资产期末余额合计21,364.00万元，合计占应收账款和合同资产

期末余额合计数的比例为14.72%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为20,832.81万元。

（6）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为5,508,653.10万元、6,707,251.27万元和7,121,873.53万元，分别占发行人总资产的9.14%、10.09%和8.68%。其他应收款主要为往来款、保证金及押金等。

截至2022年末，发行人其他应收款较上年末增加1,198,598.17万元，增幅为21.76%，主要系报告期房地产业务支付合作项目往来款增加所致。

截至2023年末，发行人其他应收款较上年期末增加414,622.26万元，增幅为6.18%，主要系报告期房地产业务支付合作项目往来款增加所致。

截至2023年末，其他应收款的账面金额明细情况及前五位情况如下：

2023 年末其他应收款明细情况表

单位：万元

项目	2023 年末
往来款	6,411,349.75
保证金及押金	675,243.80
土地熟化投资资金	11,222.00
应收出口退税	30,671.07
代收代付款	70,644.24
涉诉款项	97,278.59
其他	11,507.57
小计	7,307,917.01
减：坏账准备	-204,718.18
合计	**7,103,198.83**

2023 年末其他应收款前五大对象

单位：万元、%

顺序	单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
第一名	福州汇成佰悦投资有限公司	474,268.04	6.49	1年以内：1,655,586,474.01；1至2年：

顺序	单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
				2,066,160,461.35；2至3年：1,020,933,500.00
第二名	厦门港务地产有限公司	196,114.80	2.68	1年以内：716,298,000.00；1至2年：1,244,850,000.00
第三名	上海盛兆荟房地产开发有限公司	171,193.19	2.34	1年以内：1,711,781,874.40
第四名	珠海华发实业股份有限公司	157,677.10	2.16	1年以内：720,300,000.00；1至2年：856,471,000.00
第五名	招商局地产（厦门）有限公司	146,980.15	2.01	2至3年：1,469,801,550.00
合计	**合计**	**1,146,233.29**	**15.68**	**-**

公司其他应收款中，存在向合营及联营企业拆出资金的情况，但占总资产比例较小。其中，公司向合营及联营企业借出其日常经营所需要的资金，以维护其运营稳定，严格按照公司关联交易管理制度、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

2、非流动资产

报告期内，公司非流动资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	7,347.38	0.01	89,706.57	0.13	186,001.48	0.31
长期应收款	563,555.65	0.69	213,824.78	0.32	459,435.12	0.76
长期股权投资	3,549,684.28	4.32	2,447,549.94	3.68	1,459,400.91	2.42
其他权益工具投资	175,763.10	0.21	-	-	0.00	0.00
其他非流动金融资产	91,658.57	0.11	170,565.09	0.26	127,372.09	0.21
投资性房地产	11,336,027.50	13.81	1,552,127.35	2.33	1,417,528.66	2.35
固定资产	828,977.48	1.01	360,094.11	0.54	281,322.11	0.47
在建工程	17,927.89	0.02	273,479.48	0.41	15,669.59	0.03
使用权资产	382,474.98	0.47	88,025.75	0.13	83,501.99	0.14
无形资产	173,940.45	0.21	104,119.56	0.16	86,935.99	0.14

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发支出	1,559.86	0.00	1,021.19	0.00	1,103.1	0.00
商誉	102,157.30	0.12	89,649.00	0.13	85,355.74	0.14
长期待摊费用	120,762.28	0.15	52,042.21	0.08	33,876.61	0.06
递延所得税资产	1,189,179.09	1.45	984,824.21	1.48	831,901.54	1.38
其他非流动资产	564,326.72	0.69	125,268.02	0.19	108,161.73	0.18
非流动资产合计	**19,105,342.52**	**23.28**	**6,552,297.26**	**9.86**	**5,177,566.67**	**8.59**
资产总计	**82,085,186.89**	**100.00**	**66,475,442.90**	**100.00**	**60,245,913.17**	**100.00**

报告期各期末，发行人的非流动资产分别为5,177,566.67万元、6,552,297.26万元和19,105,342.52万元，占总资产的比例分别为8.59%、9.86%和23.27%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和长期应收款构成，报告期各期末四项合计占非流动资产比例分别为80.51%、79.34%和87.09%，其中投资性房地产占比最大，主要系公司将部分房地产用于出租。

（1）投资性房地产

报告期各期末，发行人的投资性房地产余额分别为1,417,528.66万元、1,552,127.35万元和11,336,027.50万元，占总资产的比重分别为2.35%、2.33%和13.81%。

截至2022年末，发行人投资性房地产较上年末增加134,598.68万元，增幅9.50%。

截至2023年末，发行人投资性房地产较上年末增加9,783,900.15万元，增幅630.35%。主要系公司将红星美凯龙纳入合并范围，红星美凯龙拥有较多商场、家居卖场等投资性房地产。

公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司的投资性房地产自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。

（2）固定资产

报告期各期末，发行人的固定资产余额分别为281,322.11万元、360,094.11万元和828,977.48万元，占总资产的比重分别为0.47%、0.54%和1.01%。

截至2022年末，发行人固定资产较上年末增加78,722.00万元，增幅28.00%；截至2023年末，发行人固定资产较上年末增加468,883.37万元，增幅130.21%，主要系发行人将红星美凯龙纳入合并范围所致。

（3）长期股权投资

发行人的长期股权投资主要为对子公司的投资与对联营企业投资。报告期各期末，发行人长期股权投资分别为1,459,400.91万元、2,447,549.94万元和3,549,684.28万元，占总资产的比重分别为2.42%、3.68%和4.32%。

截至2022年末，发行人长期股权投资较上年末增加988,149.03万元，增幅67.71%，主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资增加所致。

截至2023年末，发行人长期股权投资期末余额较2022年末增加1,102,134.34万元，增幅45.03%，主要系发行人房地产业务对联营企业的投资增加所致。

（二）负债结构分析

负债结构分析

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	961,281.40	1.61	907,395.00	1.82	899,908.85	1.93
交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
衍生金融负债	26,344.88	0.04	61,601.16	0.12	45,157.58	0.1
应付票据	3,336,211.86	5.60	2,502,183.22	5.01	2,070,224.85	4.45
应付账款	5,969,594.22	10.01	4,106,195.30	8.22	4,176,531.02	8.97
预收款项	94,832.48	0.16	9,189.35	0.02	9,544.92	0.02
合同负债	23,695,772.85	39.74	22,745,774.31	45.55	19,588,979.88	42.08
应付职工薪酬	445,880.48	0.75	398,812.34	0.80	343,717.57	0.74
应交税费	823,821.72	1.38	771,423.87	1.54	721,019.30	1.55
其他应付款	5,504,458.07	9.23	3,687,428.46	7.38	4,081,486.80	8.77
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	26,168.40	0.04	36,880.59	0.07	8,155.98	0.02
一年内到期的非流动负债	2,336,903.80	3.92	1,917,968.52	3.84	1,680,631.39	3.61
其他流动负债	2,426,536.65	4.07	2,091,969.76	4.19	2,006,396.12	4.31

流动负债合计	**45,704,750.61**	**76.66**	**39,199,941.30**	**78.49**	**35,623,598.27**	**76.52**
长期借款	6,323,189.00	10.61	5,642,421.59	11.30	6,110,293.78	13.13
应付债券	4,136,082.82	6.94	3,339,470.66	6.69	2,804,180.01	6.02
租赁负债	355,241.79	0.60	63,776.86	0.13	53,460.70	0.11
长期应付款	63,265.30	0.11	13,420.95	0.03	218,734.62	0.47
预计负债	41,391.96	0.07	29,847.67	0.06	21,666.26	0.05
递延收益	36,468.60	0.06	5,175.90	0.01	5,141.96	0.01
递延所得税负债	1,562,009.69	2.62	393,055.76	0.79	307,042.03	0.66
其他非流动负债	1,398,882.45	2.35	1,253,940.00	2.51	1,410,000.00	3.03
非流动负债合计	**13,916,531.60**	**23.34**	**10,741,109.38**	**21.51**	**10,930,519.35**	**23.48**
负债合计	**59,621,282.22**	**100.00**	**49,941,050.68**	**100.00**	**46,554,117.63**	**100.00**

从发行人的负债规模情况看，报告期内，随着发行人资产规模的增加、生产经营规模的扩大，发行人的负债规模也在随之增加。报告期各期末，负债合计分别为46,554,117.63万元、49,941,050.68万元和59,621,282.22万元。

从发行人的负债结构情况看，报告期内，发行人的流动负债占总负债的比例较大。报告期各期末，流动负债分别占总负债的76.52%、78.49%和76.66%。

1、流动负债

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	961,281.40	1.61	907,395.00	1.82	899,908.85	1.93
交易性金融负债	-	-	-		-	-
衍生金融负债	26,344.88	0.04	61,601.16	0.12	45,157.58	0.1
应付票据	3,336,211.86	5.60	2,502,183.22	5.01	2,070,224.85	4.45
应付账款	5,969,594.22	10.01	4,106,195.30	8.22	4,176,531.02	8.97
预收款项	94,832.48	0.16	9,189.35	0.02	9,544.92	0.02
合同负债	23,695,772.85	39.74	22,745,774.31	45.55	19,588,979.88	42.08
应付职工薪酬	445,880.48	0.75	398,812.34	0.80	343,717.57	0.74
应交税费	823,821.72	1.38	771,423.87	1.54	721,019.30	1.55
其他应付款	5,504,458.07	9.23	3,687,428.46	7.38	4,081,486.80	8.77
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-
应付股利	26,168.40	0.04	36,880.59	0.07	8,155.98	0.02
持有待售负债	83,112.20	0.14	-	-	-	-

一年内到期的非流动负债	2,336,903.80	3.92	1,917,968.52	3.84	1,680,631.39	3.61
其他流动负债	2,426,536.65	4.07	2,091,969.76	4.19	2,006,396.12	4.31
流动负债合计	**45,704,750.61**	**76.66**	**39,199,941.30**	**78.49**	**35,623,598.27**	**76.52**
负债合计	**59,621,282.22**	**100.00**	**49,941,050.68**	**100.00**	**46,554,117.63**	**100.00**

报告期各期末，发行人流动负债分别为35,623,598.27万元、39,199,941.30万元和45,704,750.61万元。发行人的流动负债主要由短期借款、预收款项、合同负债、应付账款及应付票据、其他应付款、其他流动负债构成。

（1）短期借款

报告期各期末，公司的短期借款分别为899,908.85万元、907,395.00万元和961,281.40万元，在总负债中的占比分别为1.93%、1.82%和1.61%。因行业特点，公司的短期借款较大，但无逾期借款及获得展期的已到期借款。

截至2022年末，发行人短期借款较上年末增加7,486.15万元，增幅0.83%。

截至2023年末，短期借款余额为961,281.40万元，较2022年末增加53,886.40万元，增幅5.94%，主要是由于报告期供应链运营业务规模增加，融资规模扩大所致。

（2）应付票据

报告期各期末，公司的应付票据分别为2,070,224.85万元、2,502,183.22万元和3,336,211.86万元，在总负债中的占比分别为4.45%、5.01%和5.60%。

截至2022年末，发行人应付票据较上年末增加431,958.37万元，增幅20.87%，主要系报告期内供应链业务采购中以银行承兑汇票结算的业务增加。截至2023年末，发行人应付票据较上年末增加834,028.64万元，增幅33.33%，主要系报告期内供应链业务采购中以银行承兑汇票结算的业务增加。

（3）应付账款

报告期各期末，公司的应付账款分别为4,176,531.02万元、4,106,195.30万元和5,969,594.22万元，在总负债中的占比分别为8.97%、8.22%和10.01%。

截至2022年末，发行人应付账款较上年末减少70,335.72万元，降幅1.68%。

截至2023年末，发行人应付账款较上年末增加1,863,398.92万元，增幅45.38%，主要系房地产业务新增开发项目较多，应付工程款增加所致。

最近三年末，发行人应付账款明细情况如下表：

应付账款明细情况表

单位：万元

项目	2023年末	2022年末	2021年末
应付货款	1,670,047.24	1,347,233.66	1,085,430.45
应付开发成本款	3,926,287.15	2,669,873.06	3,051,999.03
应付工程款	217,797.68	48,036.24	24,773.96
其他	155,462.14	41,052.34	14,327.58
合计	**5,969,594.22**	**4,106,195.30**	**4,176,531.02**

（4）预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为9,544.92万元、9,189.35万元和94,832.48万元，在总负债中的占比分别为0.02%、0.02%和0.16%。

截至2022年末，发行人预收款项较上年末减少355.57万元，降幅3.73%。

截至2023年末，发行人预收款项余额较上年末增加85,643.13万元，增幅931.98%，主要系公司将红星美凯龙纳入合并范围，鉴于红星美凯龙业务性质，新增预收款项较多。

（5）合同负债

报告期各期末，发行人合同负债分别为19,588,979.88万元、22,745,774.31万元和23,695,772.85万元，占负债总额的比例分别为42.08%、45.55%和39.74%。

截至2022年末，发行人合同负债较上年末增加3,156,794.44万元，增幅16.12%，主要系报告期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加所致。

截至2023年末，发行人合同负债较上年末增加949,998.54万元，增幅4.18%，主要系报告期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加所致。

（6）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款余额分别为4,081,486.80万元、3,687,428.46万元和5,504,458.07万元，在总负债中的占比分别为8.77%、7.38%和9.23%。

截至2022年末，发行人其他应付款较上年末减少394,058.34万元，降幅为9.65%。

截至2023年末，其他应付款较上年末增加1,817,029.61万元，增幅49.28%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。

最近三年末，发行人其他应付款明细情况如下：

其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
预提税费及费用	889,391.70	952,955.26	882,083.67
往来款	3,565,140.85	2,177,937.07	2,829,650.78
押金及保证金	506,836.23	182,043.15	197,240.16
代收代付款	164,538.44	146,095.65	110,643.39
其他	112,037.29	10,453.08	11,984.01
限制性股票回购义务	211,581.02	181,063.67	41,728.82
股权收购款	28,764.14	-	-
合计	**5,478,289.67**	**3,650,547.87**	**4,073,330.82**

（7）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,680,631.39万元、1,917,968.52万元和2,336,903.80万元，在总负债中的占比分别为3.61%、3.84%和3.92%。

截至2022年末，一年内到期的非流动负债较上年末增加237,337.13万元，增幅14.12%，主要系一年内到期的债务规模增加所致。

截至2023年末，一年内到期的非流动负债较上年末增加418,935.28万元，增幅21.84%，主要系一年内到期的债务规模增加所致。

（8）其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为2,006,396.12万元、2,091,969.76万元和2,426,536.65万元，占当期负债总额的比例分别为4.31%、4.19%和4.07%。

截至2022年末，发行人其他流动负债较上年末增加85,573.64万元，增幅4.27%。

截至2023年末，发行人其他流动负债较上年末增加334,566.89万元，增幅15.99%，一方面由于发行人预收售房款和预收货款增加待转销项税额相应增加，另一方面是发行人超短期融资券规模增加所致。

2、非流动负债

单位：万元、%

项目	2023/12/31		2022/12/31		2021/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	6,323,189.00	10.61	5,642,421.59	11.30	6,110,293.78	13.13
应付债券	4,136,082.82	6.94	3,339,470.66	6.69	2,804,180.01	6.02
租赁负债	355,241.79	0.60	63,776.86	0.13	53,460.70	0.11
长期应付款	63,265.30	0.11	13,420.95	0.03	218,734.62	0.47
预计负债	41,391.96	0.07	29,847.67	0.06	21,666.26	0.05
递延收益	36,468.60	0.06	5,175.90	0.01	5,141.96	0.01
递延所得税负债	1,562,009.69	2.62	393,055.76	0.79	307,042.03	0.66
其他非流动负债	1,398,882.45	2.35	1,253,940.00	2.51	1,410,000.00	3.03
非流动负债合计	**13,916,531.60**	**23.34**	**10,741,109.38**	**21.51**	**10,930,519.35**	**23.48**
负债合计	**59,621,282.22**	**100.00**	**49,941,050.68**	**100.00**	**46,554,117.63**	**100.00**

报告期各期末，发行人非流动负债分别为10,930,519.35万元、10,741,109.38万元和13,916,531.60万元，占当期总负债的比例分别为23.48%、21.51%和23.34%。发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

（1）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为6,110,293.78万元、5,642,421.59万元和6,323,189.00万元，在总负债中的占比分别为13.13%、11.30%和10.61%。

截至2022年末，发行人长期借款较上年末减少467,872.19万元，降幅7.66%。

截至2023年末，发行人长期借款余额较上年末增加680,767.41万元，增幅12.07%，主要是由于业务规模增加，融资规模扩大所致。

报告期各期末，发行人长期借款明细情况如下：

长期借款明细情况表

单位：万元

借款类别	2023年末	2022年末	2021年末
质押借款	49,088.89	17,342.30	78,341.53
抵押借款	2,625,273.40	2,485,754.17	3,691,862.62
保证借款	3,517,269.00	4,354,929.04	3,164,978.53
信用借款	375,993.14	38,981.93	-
抵押质押借款	563,734.35		
质押抵押保证借款	877,854.81	33,335.15	6,760.95
减：一年内到期的长期借款	1,686,024.59	1,287,921.00	831,649.86
合计	**6,323,189.00**	**5,642,421.59**	**6,110,293.78**

（2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 2,804,180.01 万元、3,339,470.66 万元和 4,136,082.82 万元，应付债券余额占总负债的比重分别为 6.02%、6.69%和 6.94%。

截至 2022 年末，发行人应付债券较上年末增加 535,290.65 万元，增幅 19.09%。

截至 2023 年末，发行人应付债券较上年末增加 796,612.16 万元，增幅 23.85%，主要系发行人新发行多只公司信用类债券所致。

3、发行人有息负债情况

（1）有息债务类型

最近三年末，发行人有息负债余额分别为1,317.72亿元、1,304.48亿元及1,568.09亿元，占同期末总负债的比例分别为28.31%、26.12%及26.30%。截至2023年末，发行人银行借款余额为878.78亿元，占有息负债余额的比例为56.04%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为1,139.49亿元，占有息负债余额的比例为72.67%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年，截至2023年末）		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**249.97**	**69.30**	**878.78**	**56.04**	**784.30**	**60.12**	**773.86**	**58.73**
其中担保贷款	132.77	36.81	586.58	37.41	593.51	45.50	540.36	41.01
其中：政策性银行	4.13	1.15	22.25	1.42	39.43	3.02	47.95	3.64
国有六大行	134.12	37.18	512.47	32.68	493.96	37.87	455.03	34.53
股份制银行	73.97	20.50	272.99	17.41	223.43	17.13	256.26	19.45
地方城商行	32.57	9.03	63.36	4.04	21.93	1.68	5.60	0.42
地方农商行	3.16	0.88	4.03	0.26	-	-	-	-
其他银行	2.03	0.56	3.67	0.23	5.55	0.43	9.02	0.68
债券融资	**35.86**	**9.94**	**431.89**	**27.54**	**389.30**	**29.84**	**360.31**	**27.34**
其中：公司债券	18.08	5.01	171.18	10.92	124.31	9.53	128.31	9.74
企业债	0.85	0.23	39.80	2.54	20.00	1.53	10.00	0.76
债务融资工具	16.94	4.69	220.91	14.09	230.84	17.70	199.24	15.12
非标融资	**27.19**	**7.54**	**166.24**	**10.60**	**109.18**	**8.37**	**152.25**	**11.55**
其中：信托融资	0.03	0.01	0.55	0.04	0.52	0.04	21.00	1.59
融资租赁	12.27	3.40	47.79	3.05	4.65	0.36	1.24	0.09
保险融资计划	0.17	0.05	100.17	6.39	104.01	7.97	130.01	9.87
区域股权市场融资	-	0.00	-	0.00	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	14.71	4.08	17.72	1.13	-	-	-	-
其他融资	**47.70**	**13.22**	**91.19**	**5.82**	**21.70**	**1.66**	**31.31**	**2.38**
其中：CMBS	22.54	6.25	48.44	3.09	21.39	1.64	11.00	0.83
ABS	19.88	5.51	19.88	1.27	14.15	1.09	42.76	3.24
北金所	5.00	1.39	5.00	0.32	0.31	0.02	0.31	0.02
美元债	**0.28**	**0.08**	**17.86**	**1.14**	**-**	**-**	**-**	**-**
地方专项债券转贷等	**-**	**0.00**	**-**	**0.00**	**-**	**-**	**-**	**-**
合计	**360.73**	**100.00**	**1,568.09**	**100.00**	**1,304.48**	**100.00**	**1,317.72**	**100.00**

注：2021年末和2022年末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额未包含美凯龙有息负债数据；2023年末，发行人合并报表范围内公司有息负债余额包含美凯龙有息负债余额383.29亿元。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及本期债券的资信状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（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”。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	93,016,089.31	101,352,313.18	96,353,832.34
经营活动现金流出小计	90,076,592.53	99,803,377.79	96,312,938.21
经营活动产生的现金流量净额	**2,939,496.78**	**1,548,935.39**	**40,894.13**
投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	6,155,595.49	4,772,609.68	3,515,739.71
投资活动现金流出小计	6,229,103.58	5,633,288.18	4,463,391.43
投资活动产生的现金流量净额	**-73,508.09**	**-860,678.50**	**-947,651.72**
筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	23,336,632.46	26,504,078.18	28,527,249.49
筹资活动现金流出小计	26,477,786.72	26,814,245.44	24,200,345.44
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,141,154.25**	**-310,167.26**	**4,326,904.05**
汇率变动对现金的影响	**-7,050.82**	**4,923.03**	**26,807.15**
现金及现金等价物净增加额	**-282,216.39**	**383,012.65**	**3,446,953.60**
加：期初现金及现金等价物余额	8,875,714.70	8,491,441.11	5,044,487.51
期末现金及现金等价物余额	**8,593,498.32**	**8,874,453.76**	**8,491,441.11**

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 96,353,832.34 万元、101,352,313.18 万元和 93,016,089.31 万元，与营业收入增长趋势相符；发行人经营活动现金流出分别为 96,312,938.21 万元、99,803,377.79 万元和 90,076,592.53 万元，增长趋势与经营活动现金流入变化趋势基本一致。

报告期内，发行人经营活动现金流量净额分别为40,894.13万元、1,548,935.39万元和2,939,496.78万元。2022年和2023年主要是由于报告期房地产业务支付地价款金额减少，导致经营活动净现金流量较上年同期大幅增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动现金净流量分别为-947,651.72 万元、-860,678.50万元和-73,508.09万元。

2022年和2023年，发行人投资活动产生的现金流量较上年同期增加，主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款净额较上年同期减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动现金净流量分别为4,326,904.05万元、-310,167.26万元和-3,141,154.25万元。

2022年，发行人筹资活动现金净流量为负，主要是由于当年度公司偿还借款规模增加，同时新发行永续类债务规模缩减所致。2023年，发行人筹资活动现金净流量为负，主要是由于发行人的部分借款到期集中兑付，同时新发行永续类债务规模缩减所致。

（四）偿债能力分析

项目	2023年末/度	2022年末/度	2021年末/度
流动比率（倍）	1.38	1.53	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.61	0.57
资产负债率	72.63%	75.13%	77.27%
EBITDA利息保障倍数（倍）	3.07	2.63	2.55
现金利息保障倍数（倍）	5.17	3.37	1.86

报告期各期末，发行人的资产负债率分别为77.27%、75.13%和72.63%。发行人的资产负债率水平适中，波动不大，财务杠杆较为合理。

从短期偿债能力指标看，报告期各期末，发行人的流动比率分别为 1.55、1.53 和 1.38，速动比率分别为 0.57、0.61 和 0.57。发行人的流动比率、速动比率均基本保持稳定。

2021-2023 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.55、2.63 及 3.07，发行人 EBITDA 利息保障倍数保持良好状态，发行人偿债能力较强。

（五）盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
一、营业总收入	**76,367,815.48**	**83,281,200.79**	**70,784,449.60**
其中：营业收入	76,367,815.48	83,281,200.79	70,784,449.60
二、营业总成本	**74,834,900.44**	**81,534,409.70**	**69,399,847.24**
其中：营业成本	73,040,774.33	80,114,655.08	68,258,456.28
税金及附加	173,803.80	184,787.52	89,967.54
销售费用	1,184,060.76	985,095.03	816,119.21
管理费用	215,456.01	103,914.29	66,358.77
研发费用	23,650.70	19,062.40	7,372.84
财务费用	197,154.83	126,895.38	161,572.60
其中：利息费用	394,271.63	238,080.85	229,475.81
利息收入	274,645.48	170,313.26	82,490.09
加：其他收益	94,538.67	88,706.10	47,226.03
投资收益	73,512.89	349,660.05	308,451.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,040.44	52,254.16	-
公允价值变动收益	-83,545.88	-7,018.73	-14,773.95
信用减值损失	-141,727.44	-103,985.24	-20,968.83
资产减值损失	-389,578.48	-518,468.92	-142,310.89
资产处置收益	2,859.09	14,081.53	1,997.57
三、营业利润	**1,088,973.89**	**1,569,765.86**	**1,564,224.21**
加：营业外收入	1,032,389.73	58,340.64	24,662.30
减：营业外支出	42,151.68	10,691.54	8,681.41
四、利润总额	**2,079,211.94**	**1,617,414.95**	**1,580,205.10**

项目	2023 年度	2022 年	2021 年
减：所得税费用	394,256.26	490,738.75	483,894.80
五、净利润	**1,684,955.68**	**1,126,676.20**	**1,096,310.29**
归属于母公司股东的净利润	1,310,399.84	628,155.97	609,809.03
少数股东损益	374,555.84	498,520.23	486,501.26

1、营业收入

2021年、2022年和2023年度，发行人的营业收入分别为70,784,449.60万元、83,281,200.79万元和76,367,815.48万元，2021年-2023年的年平均复合增长率为3.87%。主要是由于报告期供应链业务积极开拓市场，冶金原材料和农林产品等主要经营品种经营规模大幅增加，以及房地产业务销售结算规模增加所致。

公司营业收入构成情况如下表：

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,933.66	77.70	6,963.19	83.61	6,115.39	86.39
房地产业务	1,664.50	21.80	1,364.93	16.39	963.05	13.61
家居商场运营业务	38.61	0.51	-	-	-	-
合计	**7,636.78**	**100.00**	**8,328.12**	**100.00**	**7,078.44**	**100.00**

2、营业成本

报告期内，发行人的营业成本分别为 68,258,456.28 万元、80,114,655.08 万元和 73,040,774.33 万元，变化情况与营业收入的趋势基本一致。公司营业成本构成情况如下表：

公司主营业务成本情况

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	5,812.91	79.58	6,846.36	85.46	6,024.15	88.26

房地产业务	1,472.90	20.17	1,165.10	14.54	801.70	11.74
家居商场运营业务	18.27	0.25	-	-	-	-
合计	**7,304.08**	**100.00**	**8,011.46**	**100.00**	**6,825.85**	**100.00**

3、毛利润及毛利率

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,525,993.32 万元、3,166,545.70 万元和 3,327,041.15 万元，综合毛利率分别为 3.57%、3.80%和 4.36%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

公司主营业务毛利润情况

单位：亿元、%

行业	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	120.75	36.29	116.83	36.89	91.24	36.12
房地产业务	191.6	57.59	199.83	63.11	161.36	63.88
家居商场运营业务	20.34	6.11	-	-	-	-
合计	332.7	**100.00**	**316.66**	**100.00**	**252.60**	**100.00**

公司主营业务毛利率情况

单位：%

行业	2023 年度	2022 年度	2021 年度
供应链运营业务	2.04	1.68	1.49
房地产业务	11.51	14.64	16.76
家居商场运营业务	52.68	-	-
综合毛利率	**4.36**	**3.80**	**3.57**

4、营业利润和归属于母公司净利润

报告期内，发行人的营业利润分别为 1,564,224.21 万元、1,569,765.86 万元和 1,088,973.89 万元，归属于母公司的净利润分别为 609,809.03 万元、628,155.97 万元和 1,310,399.84 万元，发行人报告期内营业利润和归属于母公司净利润基本稳定。

5、期间费用分析

期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	1,184,060.76	1.55	985,095.03	1.18	816,119.21	1.15
管理费用	215,456.01	0.28	103,914.29	0.12	66,358.77	0.09
研发费用	23,650.70	0.03	19,062.40	0.02	7,372.84	0.01
财务费用	197,154.83	0.26	126,895.38	0.15	161,572.60	0.23
合计	**1,620,322.30**	**2.12**	**1,234,967.10**	**1.48**	**1,051,423.42**	**1.49**

报告期内，发行人的期间费用分别为 1,051,423.42 万元、1,234,967.10 万元和 1,620,322.30 万元，占营业收入的比例分别为 1.49%、1.48%和 2.12%，期间费用与营业收入变动一致，占比基本保持稳定。

从构成来看，报告期内，发行人的销售费用分别为 816,119.21 万元、985,095.03 万元和 1,184,060.76 万元，占期间费用的比例分别为 77.62%、79.77%和 73.08%，销售费用占比均在 70%以上，是发行人期间费用主要来源，与发行人所处的供应链、房地产、家居商场行业特征相符。公司管理费用分别为 66,358.77 万元、103,914.29 万元和 215,456.01 万元，研发费用分别为 7,372.84 万元、19,062.40 万元和 23,650.70 万元，占比稳定。公司财务费用分别为 161,572.60 万元、126,895.38 万元和 197,154.83 万元，公司财务费用中主要为利息费用、汇兑损益和手续费。

报告期内期间费用具体情况如下：

（1）销售费用

发行人的销售费用主要是港杂运杂费、广告宣传费、业务费、办公费、代理手续费、资产摊销及折旧、职工薪酬等。报告期内，发行人的销售费用分别为 816,119.21 万元、985,095.03 万元和 1,184,060.76 万元，主要是由于报告期公司营业规模增加，各项销售费用相应增加，占营业收入的比例分别为 1.15%、1.18%和 1.55%，占营业收入比例较为稳定，与营业收入变化趋势基本一致。

（2）管理费用

发行人的管理费用主要是职工薪酬、信息开发及应用费、资产摊销及折旧、业务费、办公费和租赁费等。报告期内，发行人的管理费用分别为 66,358.77 万元、103,914.29 万元和 215,456.01 万元，主要是由于报告期摊销的股份支付费用增加所致，占营业收入的比例分别为 0.09%、0.12%和 0.28%，发行人管理费用基本保持稳定。

（3）研发费用

发行人的研发费用主要是人工费、材料费和资产摊销及折旧等。报告期内，发行人的研发费用分别为 7,372.84 万元、19,062.40 万元和 23,650.70 万元，主要是由于报告期加大各项研发投入所致，占当期营业收入比例较低。

（4）财务费用

发行人的财务费用主要是利息支出、汇兑损益和手续费。报告期内，发行人的财务费用分别为 161,572.60 万元、126,895.38 万元和 197,154.83 万元，主要是由于报告期融资规模变化，利息费用相应变化，占营业收入的比例分别为 0.23%、0.15%和 0.26%。

6、投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别是 308,451.92 万元、349,660.05 万元和 73,512.89 万元。报告期内投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益等。

近三年，公司取得的投资收益明细情况如下表：

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
权益法核算的长期股权投资收益	22,369.31	93,694.20	69,639.14
处置长期股权投资产生的投资收益	-8,945.21	82,791.24	163,348.45
权益法转为公允价值计量产生的利得	-	80,176.11	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-

项目	2023 年	2022 年	2021 年
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,057.21	-126.89	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入			
取得控制权后，原股权按照公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,477.12	380.38	1,012.71
债权投资在持有期间取得的利息收入	227.11	104.80	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	10,260.06	3,348.94	7,640.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-8,040.44	52,254.16	-
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	5,070.58	2,553.92	8,450.04
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	585.35	1,328.31	-569.23
应收款项融资终止确认收益	-16,609.55	-17,432.31	-11,607.17
理财产品投资收益	-	-	-
衍生金融工具投资收益	42,014.59	31,192.28	43,043.88
债务重组	-30.30	304.35	-
其他	22,077.05	19,090.58	27,493.58
合计	**73,512.89**	**349,660.05**	**308,451.92**

公司投资收益主要来自于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置交易性金融资产取得的投资收益、理财产品投资收益和衍生金融工具投资收益等。

2022 年发行人投资收益为 349,660.05 万元，增幅为 13.36%。2023 年末，发行人投资收益较上年同期减少 276,147.16 万元，降幅 78.98%，主要是由于权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资产生的投资收益下降所致。

7、计入当期损益的政府补助分析

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，公司计入当期损益的政府补助分别为 43,998.23 万元、85,281.23 万元和 90,293.93 万元，占营业收入的比重分别为 0.06%、0.10%和 0.12%，占利润总额的比重分别为 2.78%、5.27%和 4.34%。总体来说，报告期内，公司盈利对计入当期损益的政府补助不存在依赖性。

8、营业外收入

2021 年度、2022 年度和 2023 年度，公司营业外收入分别为 24,662.30 万元、58,340.64 万元和 1,032,389.73 万元，占营业收入的比重分别为 0.03%、0.07%和 1.35%，占利润总额的比重分别为 1.56%、3.61%和 49.65%。2023 年度，发行人营业外收入大幅上升，主要系当年度公司收购美凯龙控制权，收购价款小于其可辨认净资产公允价值产生收益，形成重组利得所致。

（六）关联交易情况

1、发行人的主要关联方

（1）发行人的控股股东

截至本募集说明书出具日，发行人的控股股东为建发集团，持有公司 45.15%股权。建发集团的具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中的“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东基本情况”相关内容。

（2）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人是厦门市国资委。

（3）发行人的子公司

发行人主要子公司的具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中的“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”相关内容。

（4）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的具体情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中的“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况”相关内容。

（5）发行人的其他主要关联方

截至 2023 年末，发行人其他主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	厦门航空有限公司	控股股东具有重大影响的法人
2	厦门建发国际旅行社集团有限公司	控股股东具有重大影响的法人
3	君龙人寿保险有限公司	控股股东具有重大影响的法人
4	宁夏建兴环保科技有限公司	控股股东具有重大影响的法人
5	厦门国际信托有限公司	控股股东具有重大影响的法人
6	厦门国际银行股份有限公司	控股股东具有重大影响的法人
7	厦门华亿传媒集团股份有限公司	控股股东具有重大影响的法人
8	厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
9	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
10	厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
11	厦门建发会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
12	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	控股股东控制的法人
13	建发集团（香港）有限公司	控股股东控制的法人
14	上海兆御投资发展有限公司	控股股东控制的法人
15	广州建信小额贷款有限公司	控股股东控制的法人
16	厦门建发文创体育投资有限公司	控股股东控制的法人
17	厦门建发金融投资有限公司	控股股东控制的法人
18	厦门软件职业技术学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

2、关联交易情况

（1）关联交易原则及定价政策

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，提交董事会及股东大会审议。对于偶发性关联交易，根据交易金额大小提交公司董事长、临时董事会或股东大会审议。

关联交易的决策依据《公司董事会议事规则》和《公司关联交易管理制度》实施；董事会审议关联交易时，关联董事需回避表决；股东大会审议关联交易时，关联股东需回避表决。

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）报告期内关联交易情况

近三年，发行人主要关联交易如下：

销售商品、提供劳务：

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	2023年		2022年		2021年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
北海源发生物科技有限公司	供应链运营业务	27,355.91	0.04	15,063.07	0.02	-	-
北京兆城房地产开发有限公司	房地产业务	685.51	0.00	47.70	0.00	-	-
北京兆城房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.82	0.00	-	-	-	-
福建超弦织造有限公司	供应链运营业务	243.97	0.00	159.90	0.00	-	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	267.68	0.00	404.07	0.00	76.24	0.00
福州兆瑞房地产开发有限公司	供应链运营业务	0.48	0.00	8.73	0.00	-	-
赣州航城置业有限公司	其他业务	-	-	-	-	1,276.91	0.00
厦门汉发供应链管理有限公司	供应链运营业务	9,862.52	0.01	237,139.69	0.28	-	-
杭州铧容房地产开发有限公司（含杭州铧旭置业有限公司）	房地产业务	132.34	0.00	11.27	0.00	-	-

杭州铧裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	房地产业务	-	-	161.83	0.00	-	-
杭州锦祥房地产有限公司	房地产业务	23.11	0.00	105.60	0.00	135.90	0.00
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	房地产业务	180.17	0.00	257.99	0.00	-	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	100.36	0.00	2.90	0.00	97.95	0.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	其他业务	-	-	-	-	4.23	0.00
厦门华联电子股份有限公司	房地产业务	-	-	330.63	0.00	-	-
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	-	-	6.38	0.00	1.14	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产业务	0.99	0.00	151.82	0.00	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	37.27	0.00	97.65	0.00	2,657.48	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	-	-			185.56	0.00
南平市汇禾物业管理有限公司	房地产业务	-	-				
南平市汇禾物业管理有限公司	供应链运营业务	-	-			110.75	0.00
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	4,013.62	0.01	134.47	0.00	0.50	0.00
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	1,033.47	0.00	372.36	0.00	389.30	0.00

厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	14.05	0.00	11.30	0.00	26.30	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	26.51	0.00			40.37	0.00
厦门建发集团有限公司	房地产业务	1,139.91	0.00	7,500.66	0.01	813.27	0.00
厦门建发集团有限公司	供应链运营业务	-	-	419.20	0.00	497.46	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	房地产业务	37.84	0.00	538.88	0.00	110.74	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	306.95	0.00	71.73	0.00	106.12	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	其他业务	3.16	0.00				
建发宁普时代新能源科技（福建）有限责任公司	供应链运营业务	-	-	63.64	0.00		
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	供应链运营业务	10.96	0.00	1.44	0.00	0.64	0.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	其他业务	-	-	-	-	8.11	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	房地产业务	1,523.60	0.00	84.76	0.00	33.01	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	2,245.24	0.00	8,833.73	0.01	34,800.63	0.05
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	其他业务	-	-	-	-	-	-

厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	-	-	1,838.52	0.00	689.37	0.00
厦门建禾油脂有限公司	供应链运营业务	184,899.90	0.24	191,220.45	0.23	-	-
厦门锦岳祥实业有限公司	供应链运营业务	35.35	0.00	1.98	0.00	-	-
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	房地产业务	15.27	0.00	151.11	0.00	1.69	0.00
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	供应链运营业务	-	-	3.11	0.00	-	-
君龙人寿保险有限公司	供应链运营业务	12.59	0.00	3.75	0.00	10.65	0.00
龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产业务	19.53	0.00	44.38	0.00	148.21	0.00
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	房地产业务	20.28	0.00	21.39	0.00	-	-
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）	房地产业务	2,374.89	0.00	133.35	0.00	-	-
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）	供应链运营业务	-	-	3.94	0.00	-	-
南京德建置业有限公司	房地产业务	804.16	0.00	395.21	0.00	353.92	0.00
南京灏盛置业有限公司	房地产业务	722.87	0.00	69.00	0.00	-	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-

南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产业务	246.50	0.00	188.42	0.00	344.98	0.00
南京金宸房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	-	-	-	-
南京金宸房地产开发有限公司	其他业务	-	-	-	-	140.09	0.00
南京兆凯房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	108.48	0.00	-	-
南平兆恒	房地产业务	-	-	-	-	376.01	0.00
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	供应链运营业务	0.14	0.00	-	-	-	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	房地产业务	56.43	0.00	180.07	0.00	-	-
宁德嘉行房地产开发有限公司	房地产业务	80.26	0.00	199.13	0.00	417.20	0.00
宁德嘉行房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	1.01	0.00
宁德乾行房地产开发有限公司	供应链运营业务	3.04	0.00	-	-	-	-
宁德乾行房地产开发有限公司	房地产业务	394.50	0.00	115.60	0.00	-	-
莆田兆隽置业有限公司	房地产业务	-	-	232.97	0.00	-	-
莆田中嘉置业有限公司	供应链运营业务	-	-	146.23	0.00	-	-
莆田中玺投资有限公司	房地产业务	361.34	0.00	212.77	0.00	-	-
莆田中玺投资有限公司	供应链运营业务	3.36	0.00	81.51	0.00	-	-
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	房地产业务	174.25	0.00	33.96	0.00	-	-

泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	供应链运营业务	-	-	1.49	0.00	-	-
厦门软件职业技术学院	房地产业务	-	-	483.36	0.00	2,183.82	0.00
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	供应链运营业务	3,996.24	0.01	3,582.27	0.00	1,215.09	0.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	房地产业务	-	-	-	-	93.09	0.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务	-	-	0.45	0.00	22.25	0.00
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务	-	-	0.90	0.00	9.71	0.00
厦门航空有限公司	房地产业务	-	-	4.22	0.00	-	-
厦门航空有限公司	供应链运营业务	415.29	0.00	481.50	0.00	802.33	0.00
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	房地产业务	-	-	-	-	0.03	0.00
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	67.41	0.00	89.62	0.00	51.37	0.00
厦门建发星光时尚文创有限公司	供应链运营业务	-	-	1.30	0.00	-	-
厦门金联保房地产开发有限公司	房地产业务	284.57	0.00	169.69	0.00	-	-
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	房地产业务	-	-	340.12	0.00	-	-

厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	供应链运营业务	-	-	-	-	2.49	0.00
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	其他业务	-	-	-	-	158.87	0.00
厦门润岳房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	23.31	0.00	-	-
厦门润岳房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.68	0.00	3.43	0.00	-	-
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）	房地产业务	-	-	96.74	0.00	405.90	0.00
厦门禹联泰房地产开发有限公司	其他业务	-	-	-	-	-	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	2.09	0.00	-	-
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	房地产业务	7,573.65	0.01	5,246.26	0.01	-	-
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	供应链运营业务	-	-	1.30	0.00	-	-
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）	房地产业务	26.33	0.00	519.35	0.00	148.25	0.00

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）	供应链运营业务	-	-	6.00	0.00	3.51	0.00
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	-	-	0.90	0.00	2,545.60	0.00
上海铧铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	房地产业务	1,418.45	0.00	630.12	0.00	573.59	0.00
璞发（上海）电子商务有限公司	供应链运营业务	73,713.90	0.10	73,922.73	0.09	65,572.03	0.09
上海浦锋房地产开发有限公司	房地产业务	26.28	0.00	73.41	0.00	-	-
上海兆御投资发展有限公司	房地产业务	-	-	-	-	123.98	0.00
上海众承房地产开发有限公司	房地产业务	238.24	0.00	687.43	0.00	1,059.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	1.67	0.00	6.85	0.00
苏州合赢房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	276.65	0.00	71.24	0.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	-	-	75.04	0.00
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）	房地产业务	-	-	-	-	11.38	0.00
同联科（福建）科技有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-

同联科（福建）科技有限公司	房地产业务	-	-	-	-	15.58	0.00
厦门同顺供应链管理有限公司（含同顺（厦门）食品供应链管理有限公司）	供应链运营业务	315,596.37	0.41	468,365.34	0.56	805,470.54	1.14
温州兆发恒企业管理有限公司（含温州兆瓯房地产有限公司）	房地产业务	246.66	0.00	288.07	0.00	240.58	0.00
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	房地产业务	0.89	0.00	7.98	0.00	-	-
无锡嘉合置业有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
无锡嘉合置业有限公司	房地产业务	441.33	0.00	819.90	0.00	362.14	0.00
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）	房地产业务	39.38	0.00	258.25	0.00	49.37	0.00
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）	供应链运营业务	-	-	-	-	2.22	0.00
无锡兆惠房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	60.46	0.00	-	-
无锡兆惠房地产开发有限公司	供应链运营业务	-	-	1.36	0.00	-	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产业务	265.83	0.00	395.70	0.00	389.68	0.00

武汉兆悦城房地产开发有限公司	供应链运营业务	5.30	0.00	1.03	0.00	1.09	0.00
武夷山嘉恒房地产有限公司	供应链运营业务	0.03	0.00	-	-	-	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产业务	91.87	0.00	179.39	0.00	426.76	0.00
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	8.55	0.00	15.28	0.00	2,745.57	0.00
建发集团（香港）有限公司	供应链运营业务	2.72	0.00	4.00	0.00	3.27	0.00
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	1,442.59	0.00	13,137.52	0.02	2,450.48	0.00
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	供应链运营业务	69,223.66	0.09	115,130.08	0.14	-	-
徐州市和锦置业有限公司	房地产业务	204.72	0.00	20.49	0.00	-	-
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）	房地产业务	446.99	0.00	287.23	0.00	117.88	0.00
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）	供应链运营业务	-	-	1.84	0.00	-	-
义乌兆华企业管理有限公司（含义乌兆盈房地产有限公司）	房地产业务	558.86	0.00	486.42	0.00	-	-
银川市宁闽建发酒店管理有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	6.32	0.00
厦门涌联航运有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	7.39	0.00
三明市尤溪县闽西南城	房地产业务	-	-	1.46	0.00	-	-

市发展建设有限公司							
张家港市和玺物业服务有限公司	房地产业务	28.80	0.00	-	-	1.52	0.00
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	房地产业务	-	-	149.59	0.00	165.60	0.00
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	供应链运营业务	-	-	0.74	0.00	-	-
长沙芙茂置业有限公司	房地产业务	-	-	196.60	0.00	-	-
长沙芙茂置业有限公司	供应链运营业务	-	-	0.67	0.00	-	-
长沙天海易企业管理有限公司（含长沙兆泽房地产有限公司）	房地产业务	182.65	0.00	1,186.27	0.00	666.70	0.00
长沙展图房地产开发有限公司	房地产业务	351.59	0.00	301.14	0.00	97.72	0.00
长汀闽西南文旅发展有限公司	其他业务	-	-	4.42	0.00	-	-
中交（长沙）置业有限公司	房地产业务	-	-	389.48	0.00	331.96	0.00
重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	64.80	0.00	32.73	0.00
重庆融联盛房地产开发有限公司	房地产业务	-	-	-	-	59.44	0.00
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	房地产业务	17.75	0.00	104.26	0.00		-
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	0.26	0.00	-	-	-	-

成都兆悦欣	房地产业务	-	-	-	-	-	-
福州新投怡	房地产业务	35.00	0.00	-	-	-	-
桐庐兆银	房地产业务	-	-	-	-	-	-
南京联锦悦	房地产业务	905.38	0.00	-	-	-	-
宁夏建兴	供应链运营业务	0.76	0.00	-	-	-	-
迁安恒茂	供应链运营业务	5.60	0.00	-	-	-	-
厦门宏佑	房地产业务	-	-	-	-	-	-
厦门兆绮盛	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门兆绮盛	房地产业务	-	-	-	-	-	-
上海浦骁	房地产业务	-	-	-	-	-	-
泰国博远	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
无锡兆融	房地产业务	98.32	0.00	-	-	-	-
BOYUAN METAL	供应链运营业务	9,036.13	0.01	-	-	-	-
建发骐骥新能源	供应链运营业务	276.53	0.00	-	-	-	-
厦门国际银行	房地产业务	866.41	0.00	-	-	-	-
软件学院	供应链运营业务	12.91	0.00	-	-	-	-
君龙人寿	房地产业务	0.03	0.00	-	-	-	-
南京兆凯	供应链运营业务	0.24	0.00	-	-	-	-
徐州天晟和	房地产业务	665.50	0.00	-	-	-	-
厦门益润投资	房地产业务	562.41	0.00	-	-	-	-
莆田联悦	房地产业务	549.95	0.00	-	-	-	-
莆田联悦	其他业务	1,762.75	0.00	-	-	-	-
厦门保联椿莲	房地产业务	549.95	0.00	-	-	-	-
厦门保联椿莲	其他业务	807.44	0.00	-	-	-	-

合肥建润	房地产业务	533.11	0.00	-	-	-	-
厦门海耀	房地产业务	333.58	0.00	-	-	-	-
厦门海耀	其他业务	692.40	0.00	-	-	-	-
厦门金联保	其他业务	418.73	0.00	-	-	-	-
厦门悦琴海联	房地产业务	228.71	0.00	-	-	-	-
厦门悦琴海联	其他业务	877.01	0.00	-	-	-	-
成都润兆欣	房地产业务	42.18	0.00	-	-	-	-
瑞达源发	房地产业务	5.96	0.00	-	-	-	-
建信小额贷款	房地产业务	5.90	0.00	-	-	-	-
和易通	房地产业务	0.26	0.00	-	-	-	-
上海美凯龙	家居商场运营业务	4,744.42	0.01	-	-	-	-
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	336.25	0.00	-	-	-	-
阳光海天停车	家居商场运营业务	250.91	0.00	-	-	-	-
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	89.26	0.00	-	-	-	-
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	62.89	0.00	-	-	-	-
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	61.09	0.00	-	-	-	-
超级智慧家	家居商场运营业务	59.34	0.00	-	-	-	-
深圳市朗乐	家居商场运营业务	46.95	0.00	-	-	-	-
成都东泰	家居商场运营业务	33.28	0.00	-	-	-	-
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	30.72	0.00	-	-	-	-
山东银座	家居商场运营业务	12.46	0.00	-	-	-	-
美凯龙商业管理	家居商场运营业务	6.99	0.00	-	-	-	-
美凯龙世博家居	家居商场运营业务	4.87	0.00	-	-	-	-
上海威来适	家居商场运营业务	4.49	0.00	-	-	-	-
晟葆上海	家居商场运营业务	0.78	0.00	-	-	-	-

上海天合	家居商场运营业务	0.56	0.00	-	-	-	-
安咖家居	家居商场运营业务	0.21	0.00	-	-	-	-
杭州铒容	其他业务	1,588.54	0.00	-	-	-	-
软件学院	其他业务	517.02	0.00	-	-	-	-
厦门荣虹	其他业务	471.70	0.00	-	-	-	-
尤溪闽西南	其他业务	51.26	0.00	-	-	-	-
莆田中嘉	其他业务	13.70	0.00	-	-	-	-
联发天地园区	其他业务	7.75	0.00	-	-	-	-
合计	-	**745,251.02**	**0.98**	**1,155,872.81**	**1.39**	**932,635.70**	**1.32**

采购商品、接受劳务：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
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）	供应链运营业务	117,401.73	0.15	129,395.27	0.16	99,373.91	0.14
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	供应链运营业务	669.35	-	603.61	0.00	-	-
辛宜实业（上海）有限公司	供应链运营业务	2,902.13	-	2,872.58	0.00	7,263.95	0.01
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	-	-	523.60	0.00	518.57	0.00
厦门同顺供应链管理有限公司（含同顺（厦门）食品供应链管理有限公司）	供应链运营业务	-	-	3,104.00	0.00	151.89	0.00
商舟航空物流有限公司	供应链运营业务	-	-	178.23	0.00	61.58	0.00
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	其他业务	51.35	0.00	81.87	0.00	-	-

厦门建发会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	-	-	-	-	106.55	0.00
厦门航空有限公司	供应链运营业务	1,507.40	0.00	1,017.58	0.00	1,591.67	0.00
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	其他业务	-	-	442.12	0.00	809.43	0.00
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	供应链运营业务	6,974.02	0.01	74,810.99	0.09	3,030.78	0.00
厦门锦岳祥实业有限公司	供应链运营业务	91.44	0.00	62.73	0.00	-	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	房地产业务	-	-	7.19	0.00	-	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	-	-	2.07	0.00	261.54	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	供应链运营业务	134.53	0.00	3,113.03	0.00	8,531.94	0.01
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	其他业务	24.55	0.00	97.20	0.00	-	-
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	其他业务	19.8	0.00	3.80	0.00	-	-
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	5.59	0.00	-	-	175.64	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	-	-	42.38	0.00	-	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	236.37	0.00
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	供应链运营业务	-	-	640.04	0.00	-	-

厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	房地产业务	-	-	-	-	1,369.32	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产业务	14,243.60	0.02	4,065.51	0.00	9,833.00	0.01
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	2.79	0.00	39.41	0.00	-	-
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	-	-	109.17	0.00	567.22	0.00
厦门汉发供应链管理有限公司	供应链运营业务	44,488.69	0.06	32,563.28	0.04	-	-
福建超弦织造有限公司	供应链运营业务	-	-	1,750.26	0.00	-	-
泰国博远	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
上海璞发	供应链运营业务	2,491.33	0.00	-	-	-	-
建发集团	房地产业务	2,180.74	0.00	-	-	-	-
北海源发生物科技有限公司	供应链运营业务	-	-	-	-	-	-
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	其他业务	4,286.60	0.01	-	-	-	-
建发集团	其他业务	23.16	0.00	-	-	-	-
上海蓝漳	房地产业务	943.4	0.00	-	-	-	-
厦门蓝城	房地产业务	723.58	0.00	-	-	-	-
和易通	房地产业务	303.49	0.00	-	-	-	-
张家港和玺	房地产业务	273.6	0.00	-	-	-	-
浙江中广电器	房地产业务	163.93	0.00	-	-	-	-
浙江中广电器	房地产业务	163.93	0.00	-	-	-	-

山东银座	家居商场运营业务	407.95	0.00	-	-	-	-
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	152.27	0.00	-	-	-	-
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	137.81	0.00	-	-	-	-
上海嘉展建筑	家居商场运营业务	113.57	0.00	-	-	-	-
成都东泰	家居商场运营业务	82.6	0.00	-	-	-	-
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	12.83	0.00	-	-	-	-
中船邮轮产	家居商场运营业务	6.43	0.00	-	-	-	-
建发国旅	其他业务	168.35	0.00	-	-	-	-
厦门华亿传媒	其他业务	14.38	0.00	-	-	-	-
合计		**201,166.92**	**0.26**	**255,525.92**	**0.31**	**133,883.36**	**0.19**

应收/应付关联方款项：

截至 2023 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	同顺供应链	3,997.50	0.33
应收账款	建禾油脂	2,875.88	0.24
应收账款	上海美凯龙	2,323.29	0.19
应收账款	上海嘉展建筑	1,300.00	0.11
应收账款	BOYUAN METAL	1,173.67	0.10
应收账款	长沙天海易	912.54	0.08
应收账款	建发城服	860.74	0.07
应收账款	厦门悦兆	757.01	0.06
应收账款	上海璞发	750.12	0.06
应收账款	南京德建	477.86	0.04
应收账款	建发集团	434.48	0.04
应收账款	深圳华生大	400.00	0.03
应收账款	西安红星佳鑫	381.36	0.03
应收账款	浙江中广电器	350.00	0.03
应收账款	武汉兆悦城	339.38	0.03
应收账款	杭州铓容	263.23	0.02
应收账款	厦门宏佑房地产	241.06	0.02
应收账款	美凯龙商业管理	180.37	0.02
应收账款	泉州兆京	156.45	0.01
应收账款	福州中瀚置业	145.01	0.01
应收账款	南京灏盛	143.57	0.01
应收账款	建发医疗健康	138.63	0.01
应收账款	上海盛兆荟	134.71	0.01
应收账款	厦门益润投资	129.25	0.01
应收账款	厦门兆特	123.99	0.01
应收账款	徐州天晟和	121.82	0.01
应收账款	台州兆裕恒	116.54	0.01
应收账款	成都润兆欣	111.83	0.01
应收账款	中交长沙	105.51	0.01
应收账款	义乌兆华	103.68	0.01
应收账款	安咖家居	101.63	0.01
应收账款	厦门航空	95.75	0.01

应收账款	厦门润岳	88.89	0.01
应收账款	厦门国际银行	82.66	0.01
应收账款	汇禾物业	77.50	0.01
应收账款	厦门保联椿莲	72.96	0.01
应收账款	重庆金江联	69.74	0.01
应收账款	盐城建悦	69.41	0.01
应收账款	厦门金联保	58.85	0.00
应收账款	上海浦骁	46.91	0.00
应收账款	莆田中嘉	46.48	0.00
应收账款	侨益物流	46.44	0.00
应收账款	建发旅游集团	45.90	0.00
应收账款	重庆铁渝兆华	42.94	0.00
应收账款	无锡兆融	42.91	0.00
应收账款	温州兆顺	39.55	0.00
应收账款	长沙芙茂	39.50	0.00
应收账款	莆田兆隽	27.41	0.00
应收账款	杭州锦祥	24.08	0.00
应收账款	温州兆发恒	23.76	0.00
应收账款	北京兆城	23.60	0.00
应收账款	莆田中玺	22.09	0.00
应收账款	南昌联高	21.50	0.00
应收账款	龙岩利荣	21.14	0.00
应收账款	厦门建发会展	20.95	0.00
应收账款	杭州铧裕	20.84	0.00
应收账款	苏州合赢	18.70	0.00
应收账款	尤溪闽西南	15.16	0.00
应收账款	长沙展图	12.87	0.00
应收账款	辛宜实业	11.28	0.00
应收账款	上海铧铷	10.00	0.00
应收账款	南昌悦佰	9.44	0.00
应收账款	苏州屿秀	7.58	0.00
应收账款	上海威来适	6.52	0.00
应收账款	软件学院	6.28	0.00
应收账款	建发国旅	6.00	0.00

应收账款	宁德乾行	5.25	0.00
应收账款	广州红星美凯龙	5.17	0.00
应收账款	成都东泰	4.53	0.00
应收账款	厦门益武地	4.01	0.00
应收账款	芜湖明辉商业	3.83	0.00
应收账款	南昌联碧旅	3.58	0.00
应收账款	九江利阳	2.27	0.00
应收账款	厦门荣虹	2.20	0.00
应收账款	和易通	2.16	0.00
应收账款	华联电子	2.00	0.00
应收账款	厦门禹联泰	1.65	0.00
应收账款	宁德嘉行	1.55	0.00
应收账款	长沙楚茂	1.24	0.00
应收账款	无锡嘉合	1.03	0.00
应收账款	上海众承	0.94	0.00
应收账款	联发天地园区	0.84	0.00
应收账款	建发新兴产业	0.59	0.00
应收账款	超级智慧家	0.52	0.00
应收账款	武夷山嘉恒	0.29	0.00
应收账款	福州兆瑞	0.20	0.00
应收账款	南京嘉阳	0.18	0.00
应收账款	张家港和玺	0.17	0.00
应收账款	南京金宸	0.06	0.00
应收账款	辉煌装修	0.00	0.00
应收账款	厦门联宏泰	0.00	0.00
应收账款	长汀闽西南	0.00	0.00
应收账款	同联科	0.00	0.00
预付款项	超弦织造	3,392.53	0.28
预付款项	永丰浆纸	3,365.61	0.28
预付款项	辛宜实业	2,854.46	0.24
预付款项	BOYUAN METAL	2,565.97	0.21
预付款项	上海美凯龙	342.89	0.03
预付款项	侨益物流	146.65	0.01
预付款项	汉发供应链	99.27	0.01

预付款项	上海智谛	76.45	0.01
预付款项	上海嘉展建筑	57.28	0.00
预付款项	阳光海天停车	32.04	0.00
预付款项	建发集团	15.88	0.00
预付款项	芜湖明辉商业	7.85	0.00
预付款项	建信小额贷款	7.44	0.00
预付款项	华联电子	6.82	0.00
预付款项	建发医疗健康	6.24	0.00
预付款项	山东银座	3.85	0.00
预付款项	亚细亚新材料	0.19	0.00
预付款项	鑫金发	0.00	0.00
其他应收款	上海盛兆荟	171,193.19	14.29
其他应收款	北京兆城	119,303.87	9.96
其他应收款	厦门荣虹	43,421.60	3.62
其他应收款	温州兆发恒	40,457.26	3.38
其他应收款	南京灏盛	35,489.61	2.96
其他应收款	南昌贸联地产	34,822.50	2.91
其他应收款	苏州鑫城发	30,896.43	2.58
其他应收款	苏州合赢	29,003.24	2.42
其他应收款	合肥建润	26,832.24	2.24
其他应收款	福州兆瑞	25,252.91	2.11
其他应收款	无锡兆融	24,182.43	2.02
其他应收款	苏州恒至嘉	22,826.75	1.90
其他应收款	武汉兆悦城	21,259.11	1.77
其他应收款	重庆铁渝兆华	19,932.97	1.66
其他应收款	镇江扬启	18,934.51	1.58
其他应收款	上海众承	18,561.46	1.55
其他应收款	上海名艺	17,300.00	1.44
其他应收款	南京德建	14,733.57	1.23
其他应收款	中交长沙	14,719.95	1.23
其他应收款	厦门禹联泰	14,169.40	1.18
其他应收款	福州中瀚置业	11,783.31	0.98
其他应收款	安徽璟德	11,354.38	0.95
其他应收款	软件学院	10,614.61	0.89

其他应收款	紫金铜冠	9,758.36	0.81
其他应收款	南京兆凯	8,231.42	0.69
其他应收款	盐城建悦	7,859.50	0.66
其他应收款	南京金宸	7,563.85	0.63
其他应收款	厦门蓝联欣	6,187.58	0.52
其他应收款	九江利阳	6,086.83	0.51
其他应收款	无锡建源	4,465.41	0.37
其他应收款	福州鸿腾	3,547.50	0.30
其他应收款	莆田中玺	3,104.49	0.26
其他应收款	成都东泰	3,100.00	0.26
其他应收款	芜湖明辉商业	2,787.24	0.23
其他应收款	徐州天晟和	2,422.10	0.20
其他应收款	厦门宏佑房地产	2,063.38	0.17
其他应收款	宁德乾行	1,708.52	0.14
其他应收款	张家港恒运	1,600.00	0.13
其他应收款	建信小额贷款	1,512.70	0.13
其他应收款	杭州星汀	1,271.68	0.11
其他应收款	南平兆恒武夷	1,000.00	0.08
其他应收款	南京联锦悦	733.00	0.06
其他应收款	莆田联悦	579.83	0.05
其他应收款	南昌联高	518.58	0.04
其他应收款	J-B co.,Ltd	497.08	0.04
其他应收款	连江融建	422.50	0.04
其他应收款	南昌悦佰	404.94	0.03
其他应收款	台州兆裕恒	400.00	0.03
其他应收款	成都润兆欣	264.83	0.02
其他应收款	厦门益武地	171.86	0.01
其他应收款	上海兆御	116.27	0.01
其他应收款	建发旅游集团	104.08	0.01
其他应收款	上海蓝漳	100.00	0.01
其他应收款	联发天地园区	97.65	0.01
其他应收款	马洋溪水务	63.41	0.01
其他应收款	长沙展图	61.39	0.01
其他应收款	国际信托	51.80	0.00

其他应收款	厦门国际银行	49.67	0.00
其他应收款	龙岩利荣	49.28	0.00
其他应收款	建发医疗健康	44.49	0.00
其他应收款	汇禾物业	43.74	0.00
其他应收款	厦门好柿发生	38.21	0.00
其他应收款	厦门建发会展	31.60	0.00
其他应收款	武汉市正凯物流	27.94	0.00
其他应收款	长沙天海易	22.92	0.00
其他应收款	义乌兆华	22.04	0.00
其他应收款	美凯龙商业管理	21.33	0.00
其他应收款	商舟物流	21.00	0.00
其他应收款	杭州锦祥	19.38	0.00
其他应收款	香港建发集团	14.53	0.00
其他应收款	杭州铧裕	12.82	0.00
其他应收款	建发城服	12.53	0.00
其他应收款	厦门悦兆	12.31	0.00
其他应收款	泉州兆京	11.96	0.00
其他应收款	同联科	10.35	0.00
其他应收款	厦门航空	7.70	0.00
其他应收款	长沙芙茂	6.69	0.00
其他应收款	上海丽浩创	6.65	0.00
其他应收款	宁德嘉行	5.00	0.00
其他应收款	厦门保联椿莲	5.00	0.00
其他应收款	莆田和汇兴	4.81	0.00
其他应收款	长沙楚茂	3.87	0.00
其他应收款	宁夏建兴	3.00	0.00
其他应收款	厦门润岳	2.72	0.00
其他应收款	上海铧铷	1.29	0.00
其他应收款	温州兆顺	1.00	0.00
其他应收款	建发新兴产业	0.91	0.00
其他应收款	厦门兆特	0.66	0.00
其他应收款	莆田中嘉	0.60	0.00
其他应收款	厦门联宏泰	0.00	0.00
其他应收款	徐州和锦	0.00	0.00

其他应收款	厦门金联保	0.00	0.00
其他应收款	莆田兆隽	0.00	0.00
其他应收款	上海浦骁	0.00	0.00
其他应收款	厦门益润投资	0.00	0.00
其他应收款	厦门悦琴海联	0.00	0.00
其他应收款	杭州铧容	0.00	0.00
其他应收款	杭州致烁	0.00	0.00
其他应收款	现代码头	0.00	0.00
其他应收款	无锡嘉合	0.00	0.00
其他应收款	张家港和玺	0.00	0.00
应收股利	桐庐兆银	8,660.06	0.72
应收股利	长沙楚茂	980.00	0.08
应收股利	无锡建源	759.76	0.06
货币资金	厦门国际银行	225,339.64	18.81
合同资产	西安红星佳鑫	9,627.17	0.80
合同资产	厦门悦兆	2,090.43	0.17
合同资产	建发城服	186.13	0.02
合同资产	上海盛兆荟	41.47	0.00
合同资产	厦门润岳	30.48	0.00
合同资产	建发集团	6.31	0.00
合同资产	北京兆城	0.62	0.00
一年内到期的非流动资产	西安红星佳鑫	50,623.94	4.22
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理	2,942.60	0.25
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙	7.75	0.00
一年内到期的非流动资产	侨益物流	0.00	0.00
长期应收款	西安红星佳鑫	2.50	0.00
长期应收款	侨益物流	0.00	0.00
其他非流动资产	西安红星佳鑫	4,640.00	0.39
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	980.00	0.08
其他非流动资产	广州红星美凯龙	500.00	0.04
其他非流动资产	辉煌装修	489.28	0.04

应收关联方款项总计		**1,198,279.61**	
应付票据	永丰浆纸	62,131.50	2.45
应付票据	瑞达源发	2,900.00	0.11
应付票据	辛宜实业	411.60	0.02
应付账款	辉煌装修	9,697.26	0.38
应付账款	建发城服	5,729.53	0.23
应付账款	侨益物流	4,568.17	0.18
应付账款	上海美凯龙	3,056.99	0.12
应付账款	上海鑫诚安	1,543.75	0.06
应付账款	上海嘉展建筑	1,029.05	0.04
应付账款	建发集团	461.19	0.02
应付账款	浙江中广电器	113.82	0.00
应付账款	建信小额贷款	33.76	0.00
应付账款	和易通	20.85	0.00
应付账款	成都东泰	20.60	0.00
应付账款	辛宜实业	19.34	0.00
应付账款	中船邮轮产	19.04	0.00
应付账款	大域信息科	12.62	0.00
应付账款	锦岳祥	9.48	0.00
应付账款	厦门建发会展	5.25	0.00
应付账款	建发旅游集团	3.54	0.00
应付账款	阳光海天停车	2.80	0.00
应付账款	建发医疗健康	0.44	0.00
应付账款	建发国旅	0.23	0.00
应付账款	同顺供应链	0.00	0.00
应付账款	张家港和玺	0.00	0.00
预收款项	温州兆发恒	2,439.04	0.10
预收款项	杭州铧裕	293.42	0.01
预收款项	辉煌装修	128.71	0.01
预收款项	厦门润岳	116.63	0.00
预收款项	宁德乾行	45.48	0.00
预收款项	泉州兆京	18.93	0.00
预收款项	南京德建	18.33	0.00

预收款项	无锡兆融	12.96	0.00
预收款项	无锡嘉合	0.92	0.00
预收款项	厦门兆特	0.71	0.00
预收款项	重庆铁渝兆华	0.70	0.00
预收款项	南京嘉阳	0.38	0.00
预收款项	莆田兆隽	0.04	0.00
预收款项	南平兆恒武夷	0.03	0.00
合同负债	同顺供应链	48,060.41	1.90
合同负债	鑫金发	29,051.25	1.15
合同负债	阳光海天停车	3,926.06	0.15
合同负债	瑞达源发	3,017.06	0.12
合同负债	建禾油脂	2,097.71	0.08
合同负债	BOYUAN METAL	1,476.43	0.06
合同负债	建发医疗健康	802.38	0.03
合同负债	锦岳祥	172.06	0.01
合同负债	辛宜实业	168.78	0.01
合同负债	建发集团	129.21	0.01
合同负债	深圳华生大	64.15	0.00
合同负债	安咖家居	60.38	0.00
合同负债	超级智慧家	33.70	0.00
合同负债	辉煌装修	21.90	0.00
合同负债	上海璞发	12.62	0.00
合同负债	厦门建发会展	8.32	0.00
合同负债	侨益物流	6.56	0.00
合同负债	建发旅游集团	5.07	0.00
合同负债	苏品宅配	3.10	0.00
合同负债	成都东泰	2.83	0.00
合同负债	上海中贸美凯龙	2.16	0.00
合同负债	君龙人寿	0.76	0.00
合同负债	建发新兴产业	0.57	0.00
合同负债	建发城服	0.45	0.00
合同负债	亚细亚新材料	0.28	0.00
合同负债	超弦织造	0.02	0.00
合同负债	汉发供应链	0.00	0.00

合同负债	和易通	0.00	0.00
合同负债	现代码头	0.00	0.00
合同负债	建发国旅	0.00	0.00
合同负债	无锡建源	0.00	0.00
短期借款	厦门国际银行	251,867.12	9.94
其他应付款	杭州铧裕	210,377.10	8.30
其他应付款	上海浦锋	171,166.80	6.76
其他应付款	北京兆城	164,724.32	6.50
其他应付款	厦门益润投资	102,187.15	4.03
其他应付款	长沙芙茂	95,045.36	3.75
其他应付款	莆田中玺	85,260.00	3.36
其他应付款	无锡嘉合	82,544.01	3.26
其他应付款	长沙天海易	80,948.00	3.19
其他应付款	上海铧铷	77,028.00	3.04
其他应付款	厦门悦琴海联	68,067.08	2.69
其他应付款	苏州合赢	65,200.00	2.57
其他应付款	厦门润岳	62,125.05	2.45
其他应付款	南京德建	57,281.96	2.26
其他应付款	上海浦骁	54,733.00	2.16
其他应付款	长沙展图	52,057.63	2.05
其他应付款	成都润兆欣	48,840.10	1.93
其他应付款	徐州和锦	39,781.50	1.57
其他应付款	厦门保联椿莲	34,093.36	1.35
其他应付款	同顺供应链	32,365.17	1.28
其他应付款	莆田中嘉	31,688.30	1.25
其他应付款	南昌悦佰	30,096.32	1.19
其他应付款	厦门海耀	29,724.48	1.17
其他应付款	南京荟宏	28,650.91	1.13
其他应付款	厦门金联保	27,260.84	1.08
其他应付款	杭州铧容	26,637.89	1.05
其他应付款	重庆金江联	25,764.68	1.02
其他应付款	南昌贸联地产	24,492.65	0.97
其他应付款	厦门益武地	23,220.85	0.92
其他应付款	南昌联高	22,607.27	0.89

其他应付款	重庆融联盛	22,183.96	0.88
其他应付款	长沙楚茂	21,591.26	0.85
其他应付款	福州鸿腾	18,645.00	0.74
其他应付款	建发集团	18,271.49	0.72
其他应付款	赣州碧联	15,746.66	0.62
其他应付款	龙岩利荣	15,600.23	0.62
其他应付款	成都东泰	10,677.61	0.42
其他应付款	温州兆顺	10,623.38	0.42
其他应付款	泉州兆京	9,800.00	0.39
其他应付款	山东银座	9,167.36	0.36
其他应付款	连江融建	8,936.53	0.35
其他应付款	宁德嘉行	8,817.91	0.35
其他应付款	上海美凯龙	7,589.24	0.30
其他应付款	莆田兆隽	7,144.75	0.28
其他应付款	苏州屿秀	6,864.00	0.27
其他应付款	莆田中利	6,370.00	0.25
其他应付款	西安红星佳鑫	5,201.25	0.21
其他应付款	莆田联福城	4,686.97	0.18
其他应付款	建发文创投资	4,285.71	0.17
其他应付款	深圳红星美	3,532.29	0.14
其他应付款	南京品悦汇	3,528.00	0.14
其他应付款	义乌兆华	2,627.71	0.10
其他应付款	利盛中泰	2,230.00	0.09
其他应付款	厦门兆特	2,072.07	0.08
其他应付款	辉煌装修	2,063.16	0.08
其他应付款	赣州航城	1,960.00	0.08
其他应付款	南宁招商汇众	1,639.14	0.06
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	0.06
其他应付款	广西盛世泰	1,260.00	0.05
其他应付款	厦门悦兆	1,258.00	0.05
其他应付款	南昌联碧旅	1,115.94	0.04
其他应付款	莆田和汇兴	800.00	0.03
其他应付款	厦门蓝城	771.00	0.03
其他应付款	建信小额贷款	480.84	0.02

其他应付款	南京联锦悦	472.38	0.02
其他应付款	武汉市正凯物流	443.78	0.02
其他应付款	广西鑫凯隆	400.00	0.02
其他应付款	武夷山嘉恒	352.48	0.01
其他应付款	上海兆御	315.73	0.01
其他应付款	超弦织造	239.40	0.01
其他应付款	上海鑫诚安	234.54	0.01
其他应付款	广州火数银	230.00	0.01
其他应付款	温州兆发恒	227.60	0.01
其他应付款	武汉兆悦城	215.80	0.01
其他应付款	芜湖明辉商业	171.81	0.01
其他应付款	华邮数字	100.00	0.00
其他应付款	超级智慧家	95.76	0.00
其他应付款	建发医疗健康	60.38	0.00
其他应付款	上海嘉展建筑	59.20	0.00
其他应付款	广州红星美凯龙	57.54	0.00
其他应付款	福州兆瑞	39.69	0.00
其他应付款	建发城服	32.54	0.00
其他应付款	晟葆上海	24.00	0.00
其他应付款	厦门凤凰领客	20.00	0.00
其他应付款	美凯龙商业管理	17.41	0.00
其他应付款	和易通	14.90	0.00
其他应付款	阳光海天停车	13.63	0.00
其他应付款	汇禾物业	9.93	0.00
其他应付款	江苏佰丽爱	9.46	0.00
其他应付款	深圳华生大	8.00	0.00
其他应付款	苏品宅配	5.10	0.00
其他应付款	上海威来适	5.00	0.00
其他应付款	安咖家居	5.00	0.00
其他应付款	美宅上海建筑	5.00	0.00
其他应付款	杭州锦祥	4.77	0.00
其他应付款	华联电子	4.17	0.00
其他应付款	亚细亚新材料	3.97	0.00
其他应付款	南昌万湖	3.00	0.00

其他应付款	上海天合	2.65	0.00
其他应付款	厦门建发会展	0.85	0.00
其他应付款	桐庐兆银	0.80	0.00
其他应付款	厦门国际银行	0.18	0.00
其他应付款	侨益物流	0.09	0.00
其他应付款	现代码头	0.00	0.00
其他应付款	无锡兆融	0.00	0.00
其他应付款	无锡建源	0.00	0.00
其他应付款	南平兆恒武夷	0.00	0.00
其他应付款	九江利阳	0.00	0.00
其他应付款	君龙人寿	0.00	0.00
其他应付款	重庆铁渝兆华	0.00	0.00
其他应付款	建发旅游集团	0.00	0.00
其他应付款	盐城建悦	0.00	0.00
其他应付款	镇江扬启	0.00	0.00
其他应付款	苏州鑫城发	0.00	0.00
其他应付款	尤溪闽西南	0.00	0.00
其他应付款	张家港和玺	0.00	0.00
其他应付款	上海众承	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产	0.53	0.00
一年内到期的非流动负债	成都东泰	0.13	0.00
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业	0.04	0.00
长期应付款	芜湖红星美凯龙	980.00	0.04
应付关联方款项总计		**2,533,862.55**	

截至 2022 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
预付款项	永丰浆纸	9,969.39	0.27
预付款项	辛宜实业	1,039.12	0.03
预付款项	鑫金发	244.03	0.01
预付款项	超弦织造	109.47	0.00
预付款项	建发医疗健康	40.80	0.00
预付款项	华联电子	6.82	0.00
预付款项	总计	11,409.62	0.31
应收账款	辉煌装修	809.84	0.06
应收账款	莆田中嘉	427.50	0.03
应收账款	建发医疗健康	326.44	0.02
应收账款	厦门联宏泰	185.66	0.01
应收账款	厦门金联保	170.88	0.01
应收账款	建发集团	60.48	0.00
应收账款	厦门航空	72.72	0.01
应收账款	重庆金江联	65.99	0.00
应收账款	软件学院	28.51	0.00
应收账款	建发城服	20.82	0.00
应收账款	建发旅游集团	8.84	0.00
应收账款	苏州屿秀	6.82	0.00
应收账款	长汀闽西南	4.75	0.00
应收账款	厦门建发会展	3.85	0.00
应收账款	厦门润岳	3.68	0.00
应收账款	和易通	2.05	0.00
应收账款	华联电子	1.90	0.00
应收账款	上海众承	1.80	0.00
应收账款	厦门禹联泰	1.57	0.00
应收账款	杭州铧容	1.51	0.00
应收账款	武汉兆悦城	1.10	0.00
应收账款	同联科	0.79	0.00
应收账款	建发优客会	0.59	0.00
应收账款	建发国旅	0.30	0.00
应收账款	总计	2,208.42	0.17

应收股利	桐庐兆银	8,660.06	62.28
应收股利	长沙楚茂	980.00	7.05
应收股利	总计	9,640.06	69.33
其他应收款	北京兆兴建城	151,877.95	2.26
其他应收款	温州兆发恒	95,142.86	1.42
其他应收款	厦门润岳	79,977.62	1.19
其他应收款	福州兆瑞	56,885.86	0.85
其他应收款	南京灏盛	46,882.82	0.70
其他应收款	苏州鑫城发	32,370.83	0.48
其他应收款	苏州合赢	28,974.24	0.43
其他应收款	厦门联宏泰	27,910.89	0.42
其他应收款	徐州和锦	27,171.26	0.41
其他应收款	厦门金联保	25,974.91	0.39
其他应收款	宁德乾行	23,559.31	0.35
其他应收款	南京金宸	21,567.27	0.32
其他应收款	武汉兆悦城	19,997.25	0.30
其他应收款	重庆铁渝兆华	19,416.62	0.29
其他应收款	上海众承	18,542.90	0.28
其他应收款	无锡建融	17,688.70	0.26
其他应收款	镇江扬启	17,281.13	0.26
其他应收款	厦门禹联泰	16,110.12	0.24
其他应收款	南京德建	14,685.30	0.22
其他应收款	软件学院	14,173.39	0.21
其他应收款	莆田兆隽	13,069.72	0.19
其他应收款	安徽璟德	11,345.98	0.17
其他应收款	九江利阳	10,318.63	0.15
其他应收款	紫金铜冠	9,306.54	0.14
其他应收款	无锡建源	8,656.74	0.13
其他应收款	杭州星汀	8,063.61	0.12
其他应收款	盐城建悦	7,852.11	0.12
其他应收款	南京兆凯	7,512.94	0.11
其他应收款	厦门悦兆	6,562.29	0.10
其他应收款	上海浦骁	6,478.72	0.10
其他应收款	厦门蓝联欣	6,181.40	0.09

其他应收款	台州兆裕恒	4,218.61	0.06
其他应收款	南京联锦悦	3,024.59	0.05
其他应收款	厦门益润	1,970.04	0.03
其他应收款	厦门悦琴海联	1,665.93	0.02
其他应收款	南昌联高	1,395.60	0.02
其他应收款	南平兆恒武夷	999.00	0.01
其他应收款	莆田中玺	946.08	0.01
其他应收款	杭州铧容	925.67	0.01
其他应收款	杭州致烁	909.09	0.01
其他应收款	J-Bco.,Ltd	488.30	0.01
其他应收款	南昌悦佰	487.22	0.01
其他应收款	连江融建	422.08	0.01
其他应收款	厦门益武地	171.69	0.00
其他应收款	建发旅游集团	155.86	0.00
其他应收款	温州兆顺	100.90	0.00
其他应收款	福建东南花都	99.90	0.00
其他应收款	联发天地园区	97.55	0.00
其他应收款	长沙芙茂	64.59	0.00
其他应收款	上海兆御	52.58	0.00
其他应收款	厦门建发会展	51.13	0.00
其他应收款	龙岩利荣	49.23	0.00
其他应收款	现代码头	44.96	0.00
其他应收款	莆田和汇兴	43.34	0.00
其他应收款	中交长沙	36.35	0.00
其他应收款	长沙天海易	34.78	0.00
其他应收款	成都润兆欣	28.85	0.00
其他应收款	商舟物流	28.24	0.00
其他应收款	长沙楚茂	27.27	0.00
其他应收款	义乌兆华	22.02	0.00
其他应收款	建发医疗健康	21.78	0.00
其他应收款	杭州锦祥	19.36	0.00
其他应收款	杭州铧裕	17.41	0.00
其他应收款	香港建发集团	10.85	0.00
其他应收款	同联科	10.34	0.00

其他应收款	建发城服	10.25	0.00
其他应收款	厦门航空	9.16	0.00
其他应收款	无锡嘉合	8.18	0.00
其他应收款	泉州兆京	7.12	0.00
其他应收款	宁德嘉行	5.00	0.00
其他应收款	厦门国际酒业	0.90	0.00
其他应收款	张家港和玺	0.79	0.00
其他应收款	厦门建发家居	0.19	0.00
其他应收款	建发新兴产业	0.01	0.00
其他应收款	汇禾物业	0.01	0.00
其他应收款	总计	870,222.68	12.97
应收关联方款项总计		**893,480.79**	
应付账款	辉煌装修	5,336.47	0.13
应付账款	建发城服	1,613.30	0.04
应付账款	建发集团	497.03	0.01
应付账款	和易通	127.13	0.00
应付账款	张家港和玺	105.46	0.00
应付账款	厦门建发家居	69.96	0.00
应付账款	建发医疗健康	53.38	0.00
应付账款	辛宜实业	31.20	0.00
应付账款	建发优客会	11.36	0.00
应付账款	总计	7,845.30	0.19
应付票据	永丰浆纸	12,699.34	0.51
应付票据	瑞达源发	6,700.00	0.27
应付票据	辛宜实业	322.79	0.01
应付票据	总计	19,722.13	0.79
其他应付款	上海浦锋	170,930.48	4.64
其他应付款	杭州铧裕	136,674.58	3.71
其他应付款	长沙芙茂	90,227.39	2.45
其他应付款	上海铧铷	84,133.00	2.28
其他应付款	长沙天海易	80,948.00	2.20
其他应付款	无锡嘉合	78,400.00	2.13
其他应付款	苏州合赢	61,856.00	1.68

其他应付款	南京德建	57,281.96	1.55
其他应付款	厦门悦琴海联	52,667.58	1.43
其他应付款	长沙展图	50,879.81	1.38
其他应付款	温州兆发恒	48,877.31	1.33
其他应付款	北京兆兴建城	36,866.62	1.00
其他应付款	南京荟宏	28,650.91	0.78
其他应付款	重庆金江联	25,923.88	0.70
其他应付款	上海浦骁	23,642.50	0.64
其他应付款	厦门益武地	23,220.85	0.63
其他应付款	无锡建源	23,197.89	0.63
其他应付款	南昌联高	22,607.27	0.61
其他应付款	重庆融联盛	22,198.63	0.60
其他应付款	厦门润岳	21,149.24	0.57
其他应付款	长沙楚茂	19,600.00	0.53
其他应付款	建发集团	18,001.65	0.49
其他应付款	赣州碧联	15,746.66	0.43
其他应付款	龙岩利荣	15,600.00	0.42
其他应付款	福州鸿腾	15,097.50	0.41
其他应付款	南昌悦佰	14,683.45	0.40
其他应付款	泉州兆京	13,081.58	0.35
其他应付款	宁德嘉行	12,350.00	0.33
其他应付款	莆田中嘉	11,270.00	0.31
其他应付款	莆田中玺	9,142.91	0.25
其他应付款	连江融建	9,040.53	0.25
其他应付款	厦门保联椿莲	8,872.80	0.24
其他应付款	武夷山嘉恒	7,582.48	0.21
其他应付款	苏州屿秀	6,270.00	0.17
其他应付款	厦门兆特	4,795.57	0.13
其他应付款	莆田联福城	4,686.97	0.13
其他应付款	温州兆顺	4,023.38	0.11
其他应付款	南京品悦汇	3,528.00	0.10
其他应付款	利盛中泰	2,230.00	0.06
其他应付款	厦门金联保	2,180.84	0.06
其他应付款	南平兆恒武夷	2,025.00	0.05

其他应付款	赣州航城	1,960.00	0.05
其他应付款	义乌兆华	1,657.83	0.04
其他应付款	南宁招商汇众	1,639.14	0.04
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	0.04
其他应付款	广西盛世泰	1,560.00	0.04
其他应付款	南昌联碧旅	1,115.94	0.03
其他应付款	莆田中利	980.00	0.03
其他应付款	莆田和汇兴	800.00	0.02
其他应付款	厦门蓝城	771.00	0.02
其他应付款	九江利阳	485.10	0.01
其他应付款	辉煌装修	107.71	0.00
其他应付款	华邮数字	100.00	0.00
其他应付款	建发城服	99.19	0.00
其他应付款	君龙人寿	96.92	0.00
其他应付款	福州兆瑞	41.02	0.00
其他应付款	厦门建发家居	24.00	0.00
其他应付款	重庆铁渝兆华	22.00	0.00
其他应付款	建发医疗健康	10.38	0.00
其他应付款	建发旅游集团	8.75	0.00
其他应付款	厦门建发会展	7.80	0.00
其他应付款	盐城建悦	5.30	0.00
其他应付款	无锡建融	5.00	0.00
其他应付款	杭州锦祥	4.77	0.00
其他应付款	镇江扬启	4.76	0.00
其他应付款	厦门建发星光	4.22	0.00
其他应付款	和易通	3.00	0.00
其他应付款	南昌万湖	3.00	0.00
其他应付款	厦门国际银行	2.61	0.00
其他应付款	苏州鑫城发	2.00	0.00
其他应付款	汇禾物业	0.52	0.00
其他应付款	尤溪闽西南	0.42	0.00
其他应付款	张家港和玺	0.28	0.00
其他应付款	武汉兆悦城	0.03	0.00
其他应付款	上海众承	0.00	0.00

其他应付款	现代码头	0.00	0.00
其他应付款	总计	1,353,271.52	36.70
合同负债	同顺供应链	58,860.64	0.26
合同负债	建禾油脂	8,851.44	0.04
合同负债	汉发供应链	3,697.82	0.02
合同负债	上海璞发	1,679.08	0.01
合同负债	建发医疗健康	405.75	0.00
合同负债	瑞达源发	117.06	0.00
合同负债	辛宜实业	103.51	0.00
合同负债	建发优客会	57.12	0.00
合同负债	建发旅游集团	13.29	0.00
合同负债	厦门国际酒业	12.17	0.00
合同负债	和易通	2.93	0.00
合同负债	现代码头	0.56	0.00
合同负债	建发国旅	0.55	0.00
合同负债	无锡建源	0.49	0.00
合同负债	建发城服	0.41	0.00
合同负债	建发新兴产业	0.33	0.00
合同负债	总计	73,803.15	0.32
应付关联方款项总计		**1,454,642.09**	

截至 2021 年末的应收/应付关联方款项情况如下：

单位：万元、%

项目名称	关联方	金额	占比
预付款项	永丰浆纸	1,743.31	0.05
预付款项	建发医疗健康	1,522.89	0.05
预付款项	辛宜实业	26.21	0.00
预付款项	华联电子	6.82	0.00
预付款项	总计	3,299.22	0.10
应收账款	建发医疗健康	11,743.56	1.43
应收账款	上海璞发	2,668.39	0.32
应收账款	辉煌装修	1,739.90	0.21

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	厦门航空	154.65	0.02
应收账款	苏州屿秀	43.84	0.01
应收账款	联发天地园区	6.43	0.00
应收账款	建发集团	78.92	0.01
应收账款	其他	14.66	0.00
应收账款	总计	16,450.35	2.00
应收票据	宏发科技	2,203.88	27.95
其他应收款	苏州鑫城发	63,437.51	1.15
其他应收款	温州兆发恒	83,380.91	1.51
其他应收款	福州兆瑞	94,412.72	1.71
其他应收款	台州兆裕恒	46,736.24	0.85
其他应收款	徐州和锦	58,922.89	1.07
其他应收款	义乌兆华	33,436.62	0.61
其他应收款	上海众承	32,818.74	0.60
其他应收款	厦门禹联泰	32,913.81	0.60
其他应收款	苏州合赢	32,075.66	0.58
其他应收款	盐城建悦	26,070.16	0.47
其他应收款	其他	258,715.83	4.70
其他应收款	总计	762,921.09	13.85
应收关联方款项总计		**784,874.55**	
合同负债	同顺供应链	35,469.61	0.18
合同负债	商舟物流	48.56	0.00
合同负债	其他	123.16	0.00
合同负债	总计	35,641.33	0.18
其他应付款	长沙天海易	128,445.75	3.15
其他应付款	上海铧铷	103,390.00	2.54
其他应付款	长沙芙茂	93,183.21	2.29
其他应付款	厦门兆特	79,928.57	1.96
其他应付款	南京德建	64,680.00	1.59
其他应付款	无锡嘉合	63,700.00	1.56
其他应付款	温州兆发恒	50,332.78	1.24
其他应付款	无锡建源	38,138.86	0.94

项目名称	关联方	金额	占比
其他应付款	重庆金江联	3,131.50	0.08
其他应付款	重庆融联盛	22,271.05	0.55
其他应付款	长沙楚茂	21,560.00	0.53
其他应付款	厦门益武地	19,563.75	0.48
其他应付款	南京荟宏	17,380.91	0.43
其他应付款	赣州碧联	15,746.66	0.39
其他应付款	宁德嘉行	14,404.20	0.35
其他应付款	赣州航城	12,985.00	0.32
其他应付款	武夷山嘉恒	11,590.42	0.28
其他应付款	临桂碧桂园	6,785.00	0.17
其他应付款	杭州锦祥	5,974.51	0.15
其他应付款	苏州屿秀	3,630.00	0.09
其他应付款	莆田联福城	3,286.97	0.08
其他应付款	同顺供应链	2,450.00	0.06
其他应付款	南平兆恒	2,259.36	0.06
其他应付款	利盛中泰	23.00	0.00
其他应付款	厦门荣虹	1,889.44	0.05
其他应付款	南宁招商汇众	1,639.14	0.04
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	0.04
其他应付款	南昌联碧旅	1,115.94	0.03
其他应付款	厦门蓝城	771.00	0.02
其他应付款	真江扬启	676.60	0.02
其他应付款	九江利阳	485.10	0.01
其他应付款	辛宜实业	166.53	0.00
其他应付款	其他	253.68	0.01
其他应付款	总计	793,444.53	19.51
应付票据	永丰浆纸	42,203.82	0.02
应付账款	永丰浆纸	852.92	0.02
应付账款	建发医疗健康	557.60	0.01
应付账款	建发集团	430.06	0.01
应付账款	和易通	243.39	0.01
应付账款	辉煌装修	124.88	0.00
应付账款	其他	125.99	0.00

项目名称	关联方	金额	占比
应付账款	总计	2,334.84	0.06
应付关联方款项总计		**873,624.53**	

关联租赁：

单位：万元

租赁性质	关联方	2023 年	2022 年	2021 年
出租	厦门建发集团有限公司	37.14	37.14	37.14
出租	厦门辉煌装修工程有限公司	86.73	151.82	185.56
出租	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	500.00	371.46	478.31
出租	厦门联发天地园区开发有限公司	154.29	-	-
出租	厦门建发医疗健康投资有限公司	82.66	-	-
出租	厦门软件职业技术学院	-	-	-
出租	厦门保联椿莲	216.69	-	-
出租	厦门荣虹	156.00	-	-
出租	超级智慧家	140.76	-	-
出租	莆田联悦	100.34	-	-
出租	侨益物流	68.44	135.58	-
出租	莆田中嘉	44.30	-	-
出租	上海威来适	24.75	-	-
出租	厦门金联保	19.93	-	-
出租	上海丽浩创	12.26	-	-
出租	安咖家居	8.76	-	-
承租	厦门建发集团有限公司	8,362.92	10,866.72	10,547.14
承租	厦门建发医疗健康投资有限公司	170.39	117.95	-
承租	上海兆御	2,835.15	1,001.91	-
承租	厦门建发会展	48.43	-	-

关联方资金拆借情况：

①2021 年关联方资金拆借情况

拆入：

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	-	
上海铧铷	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	-	

拆出：

单位：万元

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
紫金铜冠	403.28	-	1.86
涌联航运	-	2,999.50	7.39
厦门联宏泰	27,000.00	29,272.00	753.29
厦门禹联泰	19,110.00	56,595.00	
镇江扬启	408.00	-	
徐州和锦	59,020.50	-	
南京联锦悦	54,376.38	43,098.76	
南京金宸	24,228.85	-	
软件学院	-	-	355.21
福州兆瑞	167,121.08	72,626.54	
南昌悦佰	98,058.79	81,683.00	1,942.51
台州兆裕恒	84,950.25	40,250.00	1,197.39
温州兆发恒	82,539.47	4,653.39	
义乌兆华	67,659.56	93,970.71	
长沙展图	66,522.37	-	
苏州鑫城发	64,591.03	3,330.00	
莆田兆隽	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	

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
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	

②2022 年关联方资金拆借情况

拆入：

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	1,217,750.00	1,217,750.00	4,879.45
上海浦锋	323,713.60	79,380.00	
杭州铧裕	242,891.92	519,975.26	
成都润兆欣	90,863.15	30,282.00	
长沙天海易	81,111.08	128,384.41	
上海浦骁	66,885.00	25,749.50	
无锡嘉合	20,234.42		
南京荟宏	12,250.00		
南京品悦汇	3,528.00		
南平兆恒武夷	2,025.00		
厦门益武地	1,533.00	1,533.00	
莆田中利	980.00		
莆田和汇兴	800.00		
南京德建	149.45	22,098.04	
杭州锦祥	78.55	4,021.72	49.42

长沙芙茂	19.88	980.40	
龙岩利荣	12.83		
连江融建		195.00	
宁德嘉行		2,152.44	
厦门兆特		37,115.60	
上海铧铷		19,257.00	
无锡建源		14,940.98	
武夷山嘉恒		4,002.00	
长沙楚茂		1,960.00	

拆出：

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
北京兆城	639,794.52	733,599.84	
厦门悦琴海联	109,068.72	108,701.17	
南京灏盛	89,320.00	44,000.00	
莆田中玺	84,035.49	37,240.00	
南京兆凯	80,360.00	76,705.20	
盐城建悦	57,686.49	75,694.97	
厦门悦兆	56,712.43	69,999.56	
厦门润岳	50,765.55	52,725.55	
重庆铁渝兆华	41,582.35	21,935.94	
杭州铧容	39,571.66	39,164.40	
厦门金联保	36,563.75	11,682.00	
宁德乾行	22,890.33		
义乌兆华	18,500.00	54,470.31	
厦门联宏泰	15,200.00	5,400.00	
厦门保联椿莲	9,300.00	9,300.00	57.37
温州兆发恒	7,491.66	693.61	
武汉兆悦城	5,097.84		
辉煌装修	5,000.00	5,000.00	
福州兆瑞	2,800.00	22,449.00	
九江利阳	2,254.00	1,764.00	

无锡建融	1,815.00		
厦门益润	1,028.90	209,436.59	
苏州鑫城发	666.00	34,575.81	
紫金铜冠	422.44		
徐州和锦	396.00	31,680.00	
上海众承	16.84	8,716.50	5,533.50
温州兆顺	10.00	6,115.00	
泉州兆京	5.13	23,605.30	
南京金宸		2,640.00	
南京联锦悦		8,250.00	
软件学院		11,000.00	
厦门禹联泰		15,435.00	
福州鸿腾		20,306.88	
杭州致烁		7,020.00	
南昌悦佰		31,870.00	145.59
莆田兆隽		4,200.00	
苏州合赢		65,200.00	
台州兆裕恒		48,254.70	
长沙展图		59,166.42	
中交长沙		168.00	

③2023 年关联方资金拆借情况

拆入：

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	450,000.00	450,000.00	1,138.28
合肥建润	99,460.89		
长沙天海易	80,948.00	80,948.00	
莆田中玺	76,117.09		
杭州铧裕	75,214.76		
苏州恒至嘉	49,115.62	25,648.67	
成都润兆欣	32,930.00	100	
润和玥房地产	15,510.00	438.9	

南昌悦佰	14,700.00		640.88
温州兆顺	6,600.00		
莆田中利	5,390.00		
西安红星佳鑫	4,640.00		
成都东泰	1,500.00		
长沙展图	980		
苏州合赢	800		
厦门益武地	1.71		
上海铧锄		7,105.00	
厦门兆特		2,722.50	
宁德嘉行		3,550.00	
武夷山嘉恒		7,230.00	
连江融建		104.00	
长沙芙茂		980.00	

拆出：

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
厦门宏佑房地产	203,427.46	164,619.46	6,333.86
上海盛兆荟	184,867.20	203,487.20	
厦门益润投资	184,607.64	295,573.64	
上海浦锋	152,145.00	152,145.00	236.32
徐州天晟和	95,927.22	49,490.00	
宁德乾行	69,892.07	92,782.40	2,655.08
厦门悦琴海联	58,445.04	60,112.64	2,712.90
北京兆城	57,499.97	189,163.32	
厦门海耀	47,183.44	91,779.70	1,934.68
南昌贸联地产	33,989.17	24,500.00	
福州中瀚置业	25,518.41	4,068.90	
软件学院	24,500.00	29,277.00	
中交长沙	14,700.00		
上海浦骁	14,210.00	51,450.00	335.70
厦门悦兆	9,732.49	18,117.75	

温州兆发恒	5,002.00		
西安红星佳鑫	4,940.00		
盐城建悦	4,481.73	4,481.73	
镇江扬启	1,640.84		
张家港恒运	1,600.00		28.37
南昌联高	875.16	2,331.58	
广州红星美凯龙	500.00		
九江利阳	485.10	4,508.00	
紫金铜冠	422.44		
武汉兆悦城	78.21	3,675.00	
泉州兆京	13.03		
厦门润岳		119,805.00	1,205.89
福州兆瑞		41,000.68	
徐州和锦		27,198.46	
厦门金联保		26,000.91	1,216.02
莆田兆隽		20,000.00	
南京金宸		14,025.00	
南京灏盛		14,000.00	
杭州星汀		6,800.00	
苏州鑫城发		3,663.00	
南京联锦悦		3,027.62	
厦门禹联泰		1,960.00	
南京兆凯		1,626.80	
杭州铓容		926.59	
杭州致烁		910.00	
台州兆裕恒			3,833.93

关联担保：

2023 年发行人关联担保情况如下：

A．发行人作为担保方

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
建发房产	厦门宏佑房地产	78,400.00	否

建发房产	厦门益润投资	73,019.80	否
建发房产	北京兆城	70,006.40	否
建发房产	温州兆发恒	58,441.02	否
发行人	同顺供应链	47,451.45	否
建发房产	台州兆裕恒	44,955.50	否
建发房产	义乌兆华	38,590.17	否
建发房产	盐城建悦	15,913.61	否
建发房产	苏州鑫城发	15,161.37	否
建发房产	厦门润岳	14,251.57	否
建发房产	莆田中玺	12,740.00	否
联发集团	软件学院	9,603.42	否
建发房产	福州兆瑞	11,270.00	否
建发房产	厦门悦兆	8,256.50	否
建发房产	南昌悦佰	8,137.43	否
联发集团	南京联锦悦	6,900.00	否
联发集团	厦门悦琴海联	5,990.00	否
建发房产	宁德乾行	4,776.00	否
联发集团	杭州铓容	4,610.98	否
建发房产	合肥建润	4,227.82	否
发行人	迁安恒茂	2,387.06	否

B．发行人作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	2,408,000.00	否
建发集团	联发集团	157,100.00	否
建发集团	禾山公司	25,000.00	否

关联方资产转让：

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

2023 年 8 月，本公司下属子公司联发集团将其持有的厦门华登小额贷款股份有限公司 10.00%的股权，按照评估价值 3,679.00 万元转让给建发集团下属子公司厦门建发金融投资有限公司。

2023 年 12 月 11 日，本公司与建发集团下属子公司上海兆御投资发展有限公司签署《股权转让协议》，拟将持有的天津金晨 100%的股权转让给上海兆御。本次股权转让完成后，公司将不再持有天津金晨的股权。截至 2023 年 12 月 31 日，该交易尚未完成。

其他关联交易：

发行人认购由建发集团下属子公司厦门建发新兴创业投资有限公司作为管理人的厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）份额；截至 2023 年 12 月 31 日，已实际缴纳认购款 56,094.40 万元。

（七）对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 53.51 亿元，占期末净资产的比例为 2.38%。情况如下：

序号	担保方	被担保方	担保金额（亿元）	担保到期日
1	建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	2.16	2024 年 9 月 12 日
2	建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	2.58	2024 年 11 月 29 日
3	建发股份	迁安恒茂新材料有限公司	0.24	2030 年 10 月 19 日
4	建发房产	厦门兆析房地产开发有限公司	0.83	2027 年 11 月 17 日
5	建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	1.43	2027 年 11 月 29 日
6	建发房产	厦门宏佑房地产开发有限公司	7.84	2028 年 5 月 31 日
7	建发房产	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	7.30	2028 年 11 月 2 日
8	建发房产	莆田中玺投资有限公司	1.27	2026 年 9 月 20 日
9	建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	0.81	2031 年 6 月 12 日
10	建发房产	北京兆城房地产开发有限公司	7.00	2025 年 12 月 28 日
11	建发房产	苏州鑫城发房地产开发有限公司	1.52	2024 年 9 月 1 日
12	建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	1.59	2024 年 12 月 20 日
13	建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	3.86	2027 年 5 月 17 日
14	建发房产	台州兆裕房地产有限公司	4.50	2024 年 5 月 27 日
15	建发房产	福州兆瑞房地产开发有限公司	1.13	2024 年 11 月 11 日
16	建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	5.84	2024 年 8 月 3 日
17	建发房产	合肥兆胜房地产开发有限公司	0.42	2026 年 2 月 28 日

18	建发房产	宁德乾行房地产开发有限公司	0.48	2026 年 2 月 15 日
19	联发集团	南京联锦悦房地产开发有限公司	0.69	2024 年 10 月 21 日
20	联发集团	杭州铧旭置业有限公司	0.46	2025 年 11 月 3 日
21	联发集团	厦门悦琴房地产有限公司	0.60	2028 年 2 月 27 日
22	联发集团	厦门软件职业技术学院	0.96	2034 年 6 月 23 日

除上述披露对外担保情况，发行人还存在以下对外担保事项：

1、为商品房承购人提供债务担保

截至 2023 年末，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：

本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 2023 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 1,055.32 亿元，其中建发房产为人民币 795.06 亿元，联发集团为人民币 260.26 亿元。

2、开出保函、信用证

截至 2023 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 1,003,221.09 万元、美元 26,069.15 万元。本公司、本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 947,208.24 万元、美元 108,947.47 万元、欧元 1,436.81 万元、日元 874,567.10 万元、英镑 94.85 万元、瑞士法郎 30.30 万元。

（八）未决诉讼、仲裁情况

1、公司作为原告

本公司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，本公司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，同时本公司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、公司作为被告

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司作为被告产生的重大预计负债为 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，本公司已计提预计负债 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。

（九）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2023年12月31日，发行人及其下属子公司受限资产为16,316,703.29万元，具体情况如下

单位：万元

受限资产	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,238,584.93	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
应收票据	171.00	已背书但尚未到期的商业承兑汇票
应收款项融资	1,007.15	质押开具应付票据
应收账款	118,219.58	质押借款、未终止确认的应收账款资产证券化
存货	5,351,301.58	抵押借款、期货交易质押
其他流动资产	2,308.37	存出担保保证金
债权投资	7,331.91	大额存单质押借款
长期股权投资	17,146.81	质押借款
投资性房地产	9,209,688.06	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
固定资产	302,078.80	抵押借款
无形资产	18,461.58	抵押借款
其他权益工具投资	50,403.50	质押借款
合计	**16,316,703.29**	-

说明 1：期末，子公司以下物业收益权被质押：美凯龙持有的哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场 1 号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、新伟置业商场、上海宝山商场等收益权被质押用于借款；美凯龙持有的北京东四环商场、烟台红星商场、无锡红星商场、重庆环球家居商场等收益权被质押用于发行资产支持证券（CMBS）；美凯龙持有的扬州国际家居商场的收益权被质押用于融资租赁借款；美凯龙持有的北京北四环商场的收益权被质押用于发行债券；联发集团持有的尔寓 1819 店的收益权被质押用于借款。

说明 2：期末，长期股权投资质押系美凯龙持有的联营企业山东银座家居有限公司 17.33%股权和联发集团有限公司子公司南昌联欣美房地产开发有限公司持有的南昌联誉房地产开发有限公司 100%股权，其中对南昌联誉房地产开发有限公司的长期股权投资已在本合并报表层面抵销。

截至 2023 年末，发行人存在一笔 10.95 亿元的华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划涉及未来收益权质押。该资产支持证券发行总规模为 11.00 亿元，其中优先级为 10.00 亿元，次级为 1.00 亿元，发行日期为 2021 年 3 月 31 日，最迟到期日为 2039 年 3 月 31 日。截至本募集说明书签署之日，发行人资产受限情况无重大变化。

（十）资产周转能力分析

单位：次/年

项目	2023年度	2022年度	2021年度
应收账款周转率	44.74	77.70	110.72
存货周转率	2.00	2.26	2.40
流动资产周转率	1.24	1.45	1.57
总资产周转率	1.03	1.31	1.42

报告期内，发行人的应收账款周转率分别为为110.72、77.70和44.74，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。

报告期内，发行人存货周转率分别为2.40、2.26和2.00，流动资产周转率分别为1.57、1.45和1.24，总资产周转率分别为1.42、1.31和1.03。发行人报告期内运营能力保持稳定。

（十一）盈利能力可持续性分析

经过二十余年不断的创新与变革，公司已发展成为注册资本 30.04 亿元人民币，资产总额超过 6,500 亿元，年营业收入超过 7,000 亿元的大型国有企业。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行业领先地位。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。公司房地产业务品牌美誉度较好，综合开发实力较强。公司房地产业务由其下属控股子公司联发集团有限公司和建发房地产集团有限公司运营。联发集团位列“2021 中国房地产百强企业”第 43 位，并荣获“2020 中国房地产开发企业稳健经营 3 强”“2020 中国房地产百强企业运营效率 TOP10”等荣誉。建发房地产是厦门市乃至福建省资深的房地产开发商之一，连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并位列“2021 中国房地产开发企业 50 强”第 36 位。

公司总部所在地厦门位于我国经济发达的东南沿海地区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市。1996 年厦门被交通部指定为海峡两岸船舶直航首选口岸，2005 年福建已确定为海峡西岸经济区，厦门作为海峡西岸经济区的重要中心城市，无疑进一步确定了厦门市全国重点港口城市的地位。厦门经济特区经济发展的战略定位和强劲发展为本公司的发展创造了一个良好的企业发展宏观环境。

公司的贸易业务网络遍布全球，上控资源，下布销售网络，公司的业务经营已达到相当规模，尤其是公司立足为中小企业提供综合进出口贸易服务，在原材料、进出口商品采购方面，形成了规模优势。这个庞大而稳定的贸易网络不仅是公司利润增长的原动力，而且也为公司在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势。

公司房地产业务具备一定品牌知名度，综合开发实力较强，土地储备规模较大，为未来房地产开发和销售提供了良好基础。近年来，公司房地产业务区域品牌优势显著，项目储备充足。

整体而言，公司的综合实力强劲，行业竞争力突出，具备持续的盈利能力。

（十二）其他或有事项分析

截至2023年末，发行人及其下属子公司重大承诺情况具体如下：

1、资本承诺——购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	期末未支付余额	备注
厦门·集美区侨英片区储备 2 号地块	11.60	5.80	预计于 2024 年支付
厦门·集美区侨英片区储备 4 号地块	12.50	6.25	预计于 2024 年支付
龙岩·新罗区 202313 地块	3.12	1.56	预计于 2024 年支付
上海·金山区金山新城 JSC10401 单元 103B01 地块	22.81	11.41	预计于 2024 年支付
张家港·沙洲湖西长兴中路南地块	8.59	4.29	预计于 2024 年支付
杭州·钱塘湾总部地块	61.69	30.84	预计于 2024 年支付
福州·台江区 202343 号地块	12.80	6.40	预计于 2024 年支付
重庆·璧山 BS201J359 号地块	8.10	4.05	支付时间待定
南京·江宁区 2023G39 号地块	27.20	13.60	预计于 2024 年支付
天津·河西区津西内（挂）	16.60	8.96	预计于 2024 年支付
厦门·集美区 2023JP04 号	18.90	9.45	预计于 2024 年支付
厦门·集美区 2023JP05 号	15.00	7.50	预计于 2024 年支付
重庆·江北区观音桥组团 H07、H08、H09 号地块	17.54	8.77	预计于 2024 年支付
合计	236.45	118.88	/

2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	上期末未付余款	截至 2023 年末履行情况
贵阳·贵铝 BY110305	8.72	6.1	已支付完毕
重庆·北碚 22010 号	4.49	2.25	已支付完毕
南京·建邺区 2022G73	21.8	10.9	已支付完毕
泉州·鲤城 20227 号地块	8.93	5.35	已支付完毕
武汉·武昌 P2022132 号地块	14.34	13.09	已支付完毕
福州·台江 202252 号地块	19.42	9.71	已支付完毕
柳州·P（2022）67 号地块	0.785	0.628	已支付完毕
重庆·璧山 BS201J359 号地块	8.10	4.05	尚未支付完毕

合计	**86.585**	**52.078**	**/**

3、其他承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额（亿元）
购建长期资产承诺	11.51
对外投资承诺	18.59
合计	**30.10**

4、截至 2023 年 12 月 31 日，发行人不存在其他应披露的承诺事项。

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司综合评定，根据《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。上述信用等级表明发行人及本期债券偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产业务未来去化情况有待关注。2021-2023 年，为拓展市场份额，公司房地产开发及土地投资规模维持高水平，资金压力大幅上升，受市场需求及土地成本影响，盈利空间持续收窄，存货跌价对利润侵蚀影响较大，未来去化及存货跌价风险有待关注。

2、债务负担较重。2021-2023 年末，随着主业持续发展及对外投资，公司全部债务持续增长，考虑到所有者权益中其他权益工具规模较大，公司债务负担较重。

3、所有者权益稳定性较弱。截至 2024 年 3 月底，公司所有者权益中少数股东权益占 68.57%，其他权益工具占 6.39%。

4、重大重组带来的风险。2023 年 6 月，公司及子公司完成对美凯龙合计 29.95%股份的收购，但 2021-2023 年美凯龙收入及毛利率持续下降，且 2023 年及 2024 年一季度受非经常损益影响，美凯龙出现亏损，其后续经营业绩改善情况有待关注。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本期）主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级的有关安排

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。

厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

发行人或本期债项如发生重大变化，或发生可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，发行人应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

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

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及使用情况

截至 2023 年末，公司（合并）在银行获得各类综合授信总额 4,338.78 亿元，已使用额度 2,130.65 亿元，尚未使用额度 2,208.12 亿元。公司作为上市公司，具备直接融资渠道。

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，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、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 130 只/1,029.35 亿元+2.50 亿美元，累计偿还债券 773.31 亿元+3.00 亿美元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为702.88+2.50亿美元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23联发05	联发集团	2023-12-25	2025-12-27	2029-12-27	2+4	10.09	3.60	10.09
2	23联发06	联发集团	2023-12-25	2026-12-27	2029-12-27	3+3	9.20	3.75	9.20
3	23联发03	联发集团	2023-04-27	2026-05-04	2029-05-04	3+3	5.00	4.00	5.00
4	23联发01	联发集团	2023-03-16	2025-03-20	2029-03-20	2+4	10.00	4.18	10.00
5	23联发02	联发集团	2023-03-16	2026-03-20	2029-03-20	3+3	5.00	4.68	5.00
6	22联发03	联发集团	2022-10-28	2025-11-01	2028-11-01	3+3	10.80	4.20	10.80
7	22联发01	联发集团	2022-08-25	2025-08-26	2028-08-26	3+3	5.00	3.90	5.00
8	20联发01	联发集团	2020-08-24	2023-08-25	2025-08-25	5	20.00	3.65	0.71
9	19联发02	联发集团	2019-08-09	-	2024-08-13	5	15.00	4.15	15.00
10	23建发Y1	建发股份	2023-08-09	-	2026-08-11	3+N	10.00	3.87	10.00
11	22建发Y4	建发股份	2022-08-05	-	2025-08-08	3+N	10.00	3.50	10.00
12	22建发01	建发股份	2022-01-12	-	2025-01-13	3	5.00	3.40	5.00
13	22建发Y3	建发股份	2022-06-20	-	2025-06-21	3+N	10.00	3.97	10.00
14	23建发Y2	建发股份	2023-11-13	-	2026-11-15	3+N	10.00	4.03	10.00
15	24建发Y1	建发股份	2024-03-04	-	2027-03-06	3+N	15.00	3.06	15.00
16	24建发Y2	建发股份	2024-05-20	-	2027-05-22	3+N	15.00	2.83	15.00
17	24建发Y3	建发股份	2024-06-17	-	2029-06-20	5+N	22.50	2.94	22.50
18	23建房01	建发房地产集团有限公司	2023-12-13	2026-12-15	2029-12-15	3+3	6.70	3.77	6.70
19	23建房F4	建发房地产集团有限公司	2023-06-19	2028-06-26	2030-06-26	5+2	8.00	4.03	8.00
20	23建房F2	建发房地产集团有限公司	2023-04-03	2028-04-06	2030-04-06	5+2	10.00	4.25	10.00
21	22建房01	建发房地产集团有限公司	2022-07-15	2025-07-18	2028-07-18	3+3	3.70	3.59	3.70
22	22建房F1	建发房地产集团有限公司	2022-06-02	2025-06-06	2028-06-06	3+3	6.00	3.40	6.00

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
23	22 建房 F2	建发房地产集团有限公司	2022-06-02	2027-06-06	2029-06-06	5+2	12.00	4.32	12.00
24	21 建房 01	建发房地产集团有限公司	2021-07-09	2026-07-13	2028-07-13	5+2	6.95	4.38	6.95
25	20 建房 01	建发房地产集团有限公司	2020-06-18	2025-06-23	2027-06-23	5+2	7.00	4.15	7.00
26	19 建房 05	建发房地产集团有限公司	2019-08-28	2024-09-02	2026-09-02	5+2	10.00	4.18	10.00
27	19 建房 03	建发房地产集团有限公司	2019-08-06	2024-08-08	2026-08-08	5+2	5.00	4.09	5.00
28	19 建房 04	建发房地产集团有限公司	2019-08-06	2022-08-08	2025-08-08	6	5.00	3.50	0.70
29	19 建房 01	建发房地产集团有限公司	2019-07-04	2024-07-09	2026-07-09	5+2	10.00	4.20	10.00
30	19 建房 02	建发房地产集团有限公司	2019-07-04	2022-07-11	2025-07-09	6	10.00	3.45	6.40
	公司债券小计						**287.94**		**260.75**
31	24 联发集 MTN003	联发集团	2024-04-10	2027-04-12	2030-04-12	3+3	11.50	2.95	11.50
32	24 联发集 MTN002	联发集团	2024-03-21	2027-03-22	2030-03-22	3+3	4.50	3.04	4.50
33	24 联发集 MTN001	联发集团	2024-01-17	2027-01-19	2030-01-19	3+3	10.00	3.39	10.00
34	24 联发集 SCP001	联发集团	2024-01-10	-	2024-07-10	0.4918	4.00	2.85	4.00
35	23 联发集 MTN004	联发集团	2023-12-15	-	2026-12-19	3	4.00	3.88	4.00
36	23 联发集 MTN003	联发集团	2023-11-17	2026-11-21	2029-11-21	3+3	10.00	3.85	10.00
37	23 联发集 SCP004	联发集团	2023-10-12	-	2024-07-09	0.7377	5.00	3.20	5.00
38	23 联发集 MTN002	联发集团	2023-02-27	2026-03-01	2030-03-01	3+4	8.20	4.98	8.20
39	23 联发集 MTN001	联发集团	2023-02-14	2026-02-16	2029-02-16	3+3	8.20	4.98	8.20
40	22 联发集 MTN002	联发集团	2022-08-08	2025-08-10	2028-08-10	3+3	7.50	3.60	7.50
41	22 联发集 MTN001	联发集团	2022-02-23	2025-02-25	2029-02-25	3+4	5.00	3.60	5.00

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
42	21 联发集 MTN002	联发集团	2021-09-22	2024-09-24	2027-09-24	3+3	4.30	3.79	4.30
43	21 联发集 MTN001	联发集团	2021-09-01	2024-09-03	2028-09-03	3+4	9.00	3.75	9.00
44	24 建发 SCP001	建发股份	2024-03-15	-	2024-09-13	0.4904	10.00	2.26	10.00
45	24 建发 SCP002	建发股份	2024-03-18	-	2024-10-15	0.5753	10.00	2.26	10.00
46	24 建发 SCP003	建发股份	2024-03-21	-	2024-07-19	0.326	10.00	2.24	10.00
47	21 建发 MTN001	建发股份	2021-09-07	-	2024-09-09	3+N	15.00	4.40	15.00
48	21 建发 MTN002	建发股份	2021-12-15	-	2024-12-17	3+N	10.00	4.30	10.00
49	23 建发 MTN001	建发股份	2023-05-22	-	2026-05-24	3+N	10.00	4.30	10.00
50	22 光穗建发 ABN003 次	建发股份	2022-07-05	-	2025-07-07	3	0.01	-	0.01
51	22 光穗建发 ABN003 优先	建发股份	2022-07-05	-	2025-07-07	3	10.00	3.80	10.00
52	22 光穗建发 ABN001 优先	建发股份	2022-03-15	-	2025-03-17	3	10.00	3.99	10.00
53	24 建发地产 MTN002	建发房地产	2024-03-04	2027-03-05	2030-03-05	3+3	10.00	2.95	10.00
54	24 建发地产 MTN001	建发房地产	2024-01-18	2027-01-22	2030-01-22	3+3	10.00	3.44	10.00
55	23 建发地产 MTN001	建发房地产	2023-03-13	2028-03-15	2030-03-15	5+2	10.00	4.45	10.00
56	22 建发地产 MTN005	建发房地产	2022-07-15	2025-07-18	2028-07-18	3+3	10.00	3.60	10.00
57	22 建发地产 MTN004	建发房地产	2022-06-14	2025-06-16	2028-06-16	3+3	6.50	3.49	6.50
58	22 建发地产 MTN003A	建发房地产	2022-03-25	2025-03-29	2028-03-29	3+3	9.60	3.80	9.60
59	22 建发地产 MTN003B	建发房地产	2022-03-25	2027-03-29	2029-03-29	5+2	5.00	4.60	5.00
60	22 建发地产 MTN002A(并购)	建发房地产	2022-02-21	2025-02-23	2027-02-23	3+2	10.30	3.55	10.30

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
61	22 建发地产 MTN002B(并购)	建发房地产	2022-02-21	-	2027-02-23	5	5.00	4.48	5.00
62	22 建发地产 MTN001A(并购)	建发房地产	2022-01-24	2025-01-26	2028-01-26	3+3	6.00	3.48	6.00
63	22 建发地产 MTN001B(并购)	建发房地产	2022-01-24	2027-01-26	2029-01-26	5+2	4.00	4.50	4.00
64	21 建发地产 PPN003	建发房地产	2021-12-22	2024-12-24	2026-12-24	3+2	5.00	3.98	5.00
65	21 建发地产 MTN005	建发房地产	2021-11-18	-	2026-11-22	5	4.40	5.00	4.40
66	21 建发地产 MTN004	建发房地产	2021-05-26	-	2026-05-28	5	3.00	4.50	3.00
67	21 建发地产 MTN003	建发房地产	2021-04-30	-	2026-05-06	5	10.00	4.64	10.00
68	21 建发地产 MTN002	建发房地产	2021-04-14	-	2026-04-16	5	5.00	4.65	5.00
69	21 建发地产 MTN001	建发房地产	2021-03-24	-	2026-03-26	5	5.10	4.88	5.10
70	21 建发地产 PPN001	建发房地产	2021-02-26	2024-03-04	2026-03-02	5	4.20	3.10	0.10
71	20 建发地产 MTN005	建发房地产	2020-10-19	-	2025-10-21	5	7.00	4.46	7.00
72	20 建发地产 PPN004	建发房地产	2020-10-13	-	2025-10-14	5	3.00	4.70	3.00
73	20 建发地产 MTN004	建发房地产	2020-09-01	-	2025-09-03	5	7.00	4.49	7.00
74	20 建发地产 MTN003	建发房地产	2020-07-29	-	2025-07-30	5	8.00	4.30	8.00
75	20 建发地产 MTN002	建发房地产	2020-06-15	-	2025-06-17	5	5.00	4.19	5.00
76	20 建发地产 MTN001	建发房地产	2020-05-20	-	2025-05-22	5	10.00	3.88	10.00

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	债务融资工具小计						**339.31**		**335.21**
77	23 建房债 02	建发房地产集团有限公司	2023-11-22	2028-11-23	2033-11-23	5+5	9.00	4.08	9.00
78	23 建房债 01	建发房地产集团有限公司	2023-04-25	2028-04-27	2033-04-27	5+5	10.00	4.12	10.00
79	22 建房债 02	建发房地产集团有限公司	2022-06-23	2027-06-27	2032-06-27	5+5	10.00	4.45	10.00
80	22 建房债 01	建发房地产集团有限公司	2022-04-26	2027-04-28	2032-04-28	5+5	10.00	4.42	10.00
	企业债小计						**39.00**		**39.00**
81	建发 YS1C	厦门建发股份有限公司	2023-11-21	-	2024-09-24	0.8438	0.93	-	0.93
82	鹭发 02 次	联发集团	2023-12-12	-	2024-11-27	0.9590	0.01	-	0.01
83	鹭发 02 优	联发集团	2023-12-12	-	2024-11-27	0.9590	2.29	3.59	2.29
84	24 建美优	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2024-01-25	2026-11-26	2041-11-26	2+15	36.40	4.20	36.29
85	24 建美次	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2024-01-25	-	2041-11-26	17.8493	0.01	-	0.01
86	美凯龙 5.2% 08/26/2025	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2022-08-26	-	2025-08-26	3.0027	2.50	5.20	2.50
87	PR 红美 A	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2020-09-28	-	2038-06-28	5+12	4.20	5.50	1.30
88	20 红美 B	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2020-09-28	-	2038-06-28	5+12	1.10	6.00	1.10
89	20 红美次	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2020-09-28	-	2038-06-28	17.7589	0.30	-	0.30

序号	证券名称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
90	PR 红美 A1	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2018-12-17	2021-12-17	2036-12-17	6+12	22.89	5.80	20.08
91	18 红美 A2	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2018-12-17	2021-12-17	2036-12-17	6+12	2.11	6.30	2.11
92	18 红美次	红星美凯龙家居集团股份有限公司	2018-12-17	-	2036-12-17	18	1.00	-	1.00
93	红星美凯龙 5.2% N20250826	美凯龙	2022-08-25		2025-08-25	3	2.50 亿美元	5.20	2.50 亿美元
	其他小计						**73.74+**2.50 亿美元		**67.92+** 2.50 亿美元
	总计						**739.99+** 2.50 亿美元		**702.88+** 2.50 亿美元

3、截至 2023 年末，发行人存在存续可续期债。发行人发行面值总额为人民币 60.00 亿元的可续期公司债券，25.00 亿元的永续票据，清偿顺序均为等同于发行人其他同类债务，均计入所有者权益。截至 2023 年末，发行人资产负债率为 72.63%；若上述计入权益的可续期公司债券计为债务，则发行人资产负债率将变为 73.90%，增加 1.27 个百分点。

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

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	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	建发股份	ABS	上交所	2022/11/23	50	11.67	38.33	2024/11/23	补充流动资金
2	建发股份	ABN	交易商协会	2022/12/7	70	39.14	30.86	2024/12/7	补充流动资金
3	建发股份	小公募公司债	上交所	2023/6/14	30	0	30	2025/6/14	偿还或置换到期的公司债券本金
4	建发股份	可续期公司债	上交所	2023/6/14	90	72.50	17.50	2025/6/14	偿还或置换到期的公司债券本金；补充流动资金

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	未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
5	联发集团	小公募公司债券	上交所	2023/10/23	42	19.29	22.71	2025/10/23	偿还或置换到期的公司债券本金
6	厦门万鑫联	ABS	深交所	2022/8/5	20	7.79	12.21	2024/8/5	补充流动资金
7	建发股份	企业债	国家发改委	2023/1/6	45	0	45	2025/1/6	项目投资；基金出资；补充流动资金
合计		-	-	-	**347**	**150.39**	**196.61**		

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至报告期末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信机制

本期债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。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。根据 36 号文要求，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。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关

税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

（1）拟披露的信息未泄露；

（2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、证券部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由证券部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》第十七条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

（六）信息披露管理制度主要条款

以下仅列明《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》的全文。本小节内容中，本制度指《厦门建发股份有限公司信息披露管理制度》。

1、总则

（1）为规范厦门建发股份有限公司（以下简称“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《中华人民共

和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司信息披露直通车业务指引》（以下简称“《直通车业务指引》”）《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律、法规、规范性文件的要求及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，特制定本制度。

（2）本制度所称“信息”是指所有对公司证券及其衍生品种交易价格可能产生重大影响的信息以及证券监管部门要求披露的信息；本制度所称“披露”是指在规定的时间内、在上海证券交易所的网站和符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定条件的媒体上向社会公众公布前述信息，并按照有关规定报送证券监管部门和上海证券交易所。

（3）本制度所称“信息披露直通车”（以下简称“直通车”），是指公司按照规定，通过上海证券交易所信息披露系统自行登记和上传信息披露文件，并直接提交至上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）及其他指定媒体进行披露的信息披露方式。

（4）本制度适用范围如下：

1）公司董事会秘书和信息披露事务管理部门；

2）公司董事和董事会；

3）公司监事和监事会；

4）公司高级管理人员；

5）公司总部各部门以及各分公司、子公司的负责人；

6）公司控股股东和持股 5%以上的大股东；

7）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

（5）公司下属控股子公司应遵守本制度的各项规定。

2、信息披露工作的基本原则

（1）公司应当及时依法履行信息披露义务，披露的完整，简明清晰、通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（2）公司披露的信息应当同时向所有投资者披露，不得提前向任何单位和个人泄露。但是，法律、行政法规另有规定的除外。

（3）公司及其董事、监事、高级管理准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（4）信息披露文件的全文应当在上海证券交易所的网站和符合中国证监会规定条件的报刊依法开办的网站披露，定期报告、收购报告书等信息披露文件的摘要应当在上海证券交易所的网站和符合中国证监会规定条件的报刊披露。公司及相关信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

（5）在内幕信息依法披露前，内幕信息的知情人和非法获取内幕信息的人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。任何单位和个人不得非法要求信息披露义务人提供依法需要披露但尚未披露的信息。

（6）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，公司可以自愿性披露。

（7）公司控股子公司发生本制度所述重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务；公司参股公司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事件的，公司应当参照本制度规定履行信息披露义务。

3、信息披露的主要内容

（1）公司信息披露文件主要包括招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告、临时报告和收购报告书等。其中定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告；临时报告包括但不限于董事会、监事会和股东大会决议、关联交易等重大事件公告。

（2）公司招股说明书、募集说明书、上市公告书的披露应当符合境内外有关法律、法规及规范性文件对于该等报告内容、格式及编制规则的要求。

（3）定期报告的披露

公司应当在法律、行政法规、部门规章等规定的期限内编制完成并披露定期报告。

其中：年度报告应当在每个会计年度结束之日起四个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内，季度报告应当在每个会计年度前三个月、前九个月结束后的一个月内编制完成并披露。第一季度报告的披露时间不得早于上一年度报告的披露时间。

（4）公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动，应当按照《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，及时进行业绩预告。

（5）临时报告的披露

1）公司召开股东大会、董事会、监事会会议，应当按照相关监管规则的规定及上海证券交易所的要求，在会议结束后对会议决议进行披露。

2）公司发生关联交易应当按照《上海证券交易所股票上市规则》规定的披露标准及时披露。

3）公司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，应当立即披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事件包括：

①公司的经营方针和经营范围的重大变化；

②公司的重大投资行为，公司在一年内购买、出售重大资产超过公司资产总额 30%，或者公司营业用主要资产的抵押、质押、出售或者报废一次超过该资产的 30%；

③公司订立重要合同、提供重大担保或者从事关联交易，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响；

④公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况；

⑤公司发生重大亏损或者重大损失；

⑥公司生产经营的外部条件发生的重大变化；

⑦公司的董事、三分之一以上监事或者总经理发生变动，董事长或者总经理无法履行职责；

⑧持有公司 5%以上股份的股东或者实际控制人持有股份或者控制公司的情况发生较大变化，公司的实际控制人及其控制的其他企业从事与公司相同或者相似业务的情况发生较大变化；

⑨公司分配股利、增资的计划，公司股权结构的重要变化，公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

⑩涉及公司的重大诉讼、仲裁，股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效；

⑪公司涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施；

⑫公司发生大额赔偿责任；

⑬公司计提大额资产减值准备；

⑭公司出现股东权益为负值；

⑮公司主要债务人出现资不抵债或者进入破产程序，公司对相应债权未提取足额坏账准备；

⑯新公布的法律、行政法规、规章、行业政策可能对公司产生重大影响；

⑰公司开展股权激励、回购股份、重大资产重组、资产分拆上市或者挂牌；

⑱法院裁决禁止控股股东转让其所持股份；任一股东所持公司 5%以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权等，或者出现被强制过户风险；

⑲主要资产被查封、扣押或者冻结；主要银行账户被冻结；

⑳公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动；

㉑主要或者全部业务陷入停顿；

㉒获得对当期损益产生重大影响的额外收益，可能对公司的资产、负债、权益或者经营成果产生重要影响；

㉓聘任或者解聘为公司审计的会计师事务所；

㉔会计政策、会计估计重大自主变更；

㉕因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正或者经董事会决定进行更正；

㉖公司或者公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员受到刑事处罚，涉嫌违法违规被中国证监会立案调查或者受到中国证监会行政处罚，或者受到其他有权机关重大行政处罚；

㉗公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌严重违纪违法或者职务犯罪被纪检监察机关采取留置措施且影响其履行职责；

㉘除董事长或者总经理外的公司其他董事、监事、高级管理人员因身体、工作安排等原因无法正常履行职责达到或者预计达到三个月以上，或者因涉嫌违法违规被有权机关采取强制措施且影响其履行职责；

㉙中国证监会规定的其他事项。

公司已发行的公司债券存续期间，可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事件范围仅适用本制度第四章第二十三条的相关规定。

（6）公司变更公司名称、股票简称、公司章程、注册资本、注册地址、主要办公地址和联系电话等，应当立即披露。

（7）当以下任一情形发生时，公司应当在最先发生时点的两个交易日内履行本制度第十七条以及第二十三条规定的重大事件的信息披露义务：

1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生时；

4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应当在两个交易日内披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

1）该重大事件难以保密；

2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

（8）信息披露的时间、格式和内容，按《上海证券交易所股票上市规则》及相关临时公告格式指引执行。

4、公司债券的信息披露

（1）本章所称公司债券主要针对公开发行公司债券，不含可转换公司债券，非公开发行公司债券参照执行。本章所称公司债券信息披露是指对公司偿债能力、公司已发行债券的价格或投资者权益可能或者已经产生重大影响的信息以及中国证监会和上海证券交易所要求披露的信息。

（2）公司指定信息披露事务负责人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由董事会秘书担任。公司应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人的信息，并在债券存续期间及时披露其变更情况。

（3）公司已发行的公司债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事件，发行人应当及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事件包括：

1）公司生产经营状况发生重大变化；

2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

3）公司涉及需要说明的市场传闻；

4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

6）公司发生重大资产报废；

7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21）公司涉及重大诉讼、仲裁；

22）公司分配股利；

23）公司名称变更；

24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26）募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；

27）其他可能影响公司偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

本条所称“对外提供担保”包括公司自身的对外担保及子公司的对外担保，不含公司与子公司之间的担保。

本条所称“重大”的判断标准参照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的规定执行。

（4）公司应当在约定的债券本息兑付日前，披露本金或者利息兑付安排等有关事宜。

债券附利率调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披、露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公、告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

（5）有关公司债券的信息披露与有关法律、法规及《公司章程》有冲突时或有任何未尽事宜，应按以上法律、法规及《公司章程》执行。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

六、可续期公司债券信息披露特殊安排

（一）可续期公司债特殊事项的一般安排

针对可续期公司债券存续期的特别事项，发行人做了如下披露安排：

1、发行人将在定期报告中披露可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明；

2、债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并说明其影响及相关安排；

3、债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示；

4、上海证券交易所要求披露的其他事项。

（二）发行人行使递延付息权、续期选择权的信息披露安排

发行人决定递延支付利息的，发行人将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容将包括但不限于：

1、本期债券的基本情况；

2、本期利息的付息期间、本期递延支付的利息金额及全部递延利息金额；

3、发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；

4、受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；

5、律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

发行人行使续期选择权的，发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露可续期公司债券续期选择权行使公告。续期选择权行使公告中的披露内容将包括但不限于：

1、本期债券的基本情况；

2、债券期限的延长时间；

3、后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 10%或 1.5 亿元；在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 7.5 亿元。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

（三）发行人于本息偿付日前每季度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款、委托贷款、承兑汇票、金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款、资产管理计划融资、理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划、除本期债券外的公司信用类债券等。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到5000万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产10%以上。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在一个季度内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反交叉保护条款且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

（一）如发行人违反本节“一、发行人偿债保障措施承诺”、“二、交叉保护承诺”相关承诺要求且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第 2 款、“二、交叉保护承诺”之第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于

收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，发行人按约定行使续期选择权或递延支付利息选择权除外，下同）或应计利息（以下合成还本付息），包括发行人在未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息，但增信机构（如有）或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息（发行人按约定行使续期选择权或递延支付利息选择权除外），经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（七）其他关于可续期公司债券特殊违约情形的约定，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成违约情形及认定第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成违约情形及认定第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向中国国际经济贸易仲裁委员会提交仲裁，按照该会仲裁规则进行仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》主要内容

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作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本次债券的持有人会议规则的主要内容如下：

“

第一章 总则

1.1 为规范厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，

明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、公告费、律师费等由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.变更续期机制或利息递延机制；

f.变更利息递延限制事项及强制付息事件；

g.变更定价周期及利率调整机制

h.变更本期债券偿付顺序；

i.变更可续期公司债券特殊违约情形的约定；

j.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资（股权激励回购除外）、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发行人出现本期募集说明书约定的可续期公司债券特殊违约情形，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息等事项；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债

券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务

的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人会议有效决议行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低

要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他

利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成

决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h. 豁免发行人触发的可续期公司债券特殊违约情形。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第

2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的【10】%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对

发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：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：魏炜、陈江、赵博昊、张聪、于静涵

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100020

（二）《债券受托管理协议》签订情况

中国国际金融股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人。发行人与中国国际金融股份有限公司按照相关法律法规的规定签订了《债券受托管理协议》，聘任中国国际金融股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人。

二、《债券受托管理协议》主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，其中甲方为厦门建发股份有限公司，乙方为中国国际金融股份有限公司。投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

“

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

（1）“本次债券”系指发行人拟在中国境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币 90 亿元的可续期公司债债券。

（2）“本期债券”系指总额不超过人民币 15 亿元的厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）。

（3）“募集说明书”系指发行人为本期债券发行而编制并向投资者披露的公司债券募集说明书。

（4）“发行人”、“甲方”系指厦门建发股份有限公司。

（5）“受托管理人”、“乙方”系指发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定为本期债券持有人聘请的受托管理人，即中国国际金融股份有限公司。

（6）“债券持有人”系指根据债券登记机构的记录，显示在其名下登记持有本期债券的投资者。

（7）“债券持有人会议”系指由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，并对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

（8）“债券持有人会议规则” 系指《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）之债券持有人会议规则》。

（9）“本协议”系指《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）之债券受托管理协议》及其补充协议（如有）。

（10）“中国证监会”系指中国证券监督管理委员会。

（11）“证券交易所”系指上海证券交易所。

（12）“受补偿方”系指乙方、乙方的关联方及其各自的代理人董事、高级管理人员、控制方或雇员。

（13）“法律、法规和规则”系指中国现行有效的相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则。

（14）“中国”系指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区。

本协议所称“以上”“内”，含本数；“过”“超过”“低于”“多于”，不含本数。

1.3 在本协议中，除非上下文另有规定，（1）凡提及本协议应包括对本协议的修订或补充的文件；（2）凡提及条、款和附件是指本协议的条、款和附件；（3）本协议的目录和条款的标题仅为查阅方便而设置，不应构成对本协议的任何解释，不对标题之下的内容及其范围有任何限定。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，至少每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，甲方应确保甲方文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

甲方应当根据相关法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）甲方控股股东或者实际控制人变更；

（六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项（可续期公司债券适用）；

（二十九）发生强制付息事件或利息递延下的限制事项（可续期公司债券适用）；

（三十）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（三十一）其他法律、法规和规则规定的需要履行信息披露义务的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

证券交易所对甲方及其合并范围内子公司或重要子公司重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

甲方应按月（每月第三个工作日前）向乙方出具截至上月底是否发生第 3.7 条中相关事项的书面说明，内容见附件一（内容将根据相关法律、法规和规则的要求不时调整）。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

甲方应当为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。相关主体未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人有权采取进一步措施维护债券持有人权益。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回、发行人续期选择权、递延支付利息及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

3.11 预计不能偿还本期债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

偿债保障措施可以包括但不限于：（1）追加担保；（2）不得向股东分配利润；（3）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（4）暂缓为第三方提供担保；（5）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（6）主要责任人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括但不限于：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）申请人自身信用；（3）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（4）专业担保公司提供信用担保等。

甲方同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。若本期债券为可续期公司债券，甲方根据募集说明书相关约定，在本期债券存续期内行使续期选择权或递延支付利息权，则该债券续期及利息递延支付不属于甲方未能按时偿付债券本息的行为。

后续偿债措施可包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应

符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当至少分别在实际还本付息、赎回、回售、分期偿还执行等各项安排之前 20 个交易日向乙方告知本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等安排，并按照乙方要求向乙方提供“偿付资金安排情况调查表”等相关文件和材料。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（人员姓名：刘柳；职务：资金部总经理助理；联系方式：0592-2132319）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工作日内通知乙方。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第 4.21 条及第 4.22 条的约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用按照本协议第 4.22 条和第 4.23 条的约定进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.21 在不违反适用法律和甲方本期债券所适用的信息披露规则的前提下，甲方应当及时向乙方提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，

并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当及时向乙方提供半年度、季度财务报表（如有）。

甲方应向乙方及其顾问提供，并帮助乙方及其顾问获取：（1）所有对于了解甲方和/或增信主体（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方和/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）乙方或其顾问或甲方认为与乙方履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；（3）其它与乙方履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合乙方进行尽职调查、审慎核查工作。甲方须确保其提供给乙方及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦甲方随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，甲方则应立即通知乙方。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权根据乙方需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照至少每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当至少按季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体（如有），要求甲方或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。若本期债券为可续期公司债券，乙方应对本期债券的特殊发行事项履行持续跟踪义务，并在年度受托管理报告中披露该义务的履行情况。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括但不限于由甲方申请的以及由乙方申请的财产保全）而发生的所有费用。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议第 4.22 条及第 4.23 条的约定执行。

在乙方根据债券持有人会议决议的授权且取得其他必要授权（如需），以自己名义代表债券持有人对甲方提起诉讼的情况下，诉讼结果由乙方所代表的债券持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。乙方可以委托律师或其他专业机构管理担保措施，产生的费用由发行人承担。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物，其结果由乙方所代表的债券持有人承担。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的费用由发行人承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施

有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行投资者保护条款相关约定的保障机制与承诺。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，甲方应向乙方支付的受托管理报酬金额为基础期限内人民币 2 万元/年（不含增值税），支付方式为由乙方从本期债券募集款项中直接扣留。若甲方行使续期选择权，续期期限内受托管理报酬经双方一致协商后另行约定。

4.22 除第 4.21 条所述受托管理事务报酬外，甲方应负担乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）因甲方未履行募集说明书和本协议项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行本协议项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

（4）因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）乙方代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如债券持有人或乙方垫付该等费用的，甲方应在收到债券持有人或乙方出具账单之日起五个交易日内向债券持有人或乙方指定收款账户进行支付。为避免歧义，乙方无义务垫付任何费用。

甲方若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延付款违约金。

4.23 本协议第 4.22 条所述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如甲方在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

（一）乙方所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担乙方因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

（二）债券持有人进一步同意，将按照乙方的要求按时足额将该等费用先行支付至乙方在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由债券持有人承担；

（三）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序的，乙方应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用；

（四）就乙方提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，乙方有权从专项账户中预支，最终乙方根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据乙方的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（五）乙方无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如乙方书面同意垫付该等费用或支出的，乙方有权就先行支付的费用或支出向甲方以及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.24 本协议项下有关甲方的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及甲方《公司章程》的规定执行。但乙方有权：

（一）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因乙方认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因乙方认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（二）对以下信息无需履行保密义务：（1）乙方从第三方获得的信息，并且就乙方所知晓，该第三方同甲方之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向乙方提供该信息；（2）已经公开的信息，但不是由乙方违反本协议约定所作披露而造成的；（3）该信息已由甲方同意公开；（4）并非直接或间接利用甲方提供的保密信息而由乙方独立开发的信息；（5）乙方在甲方提供以前已从合法途径获得的信息；

（三）在甲方允许时，进行披露；

（四）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（五）向其内部参与本协议项下事务的工作人员进行披露。

4.25 乙方在本协议项下的保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

4.26 乙方无义务向甲方披露，或为甲方的利益利用乙方在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

4.27 乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和／或提供的服务，以上的宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）偿债能力和意愿分析；

（九）甲方根据募集说明书中约定的特殊发行事项的履行情况，包括但不限于发行人续期选择权、债券利率及确定方式、递延支付利息条款、强制付息事件、利息递延下的限制事项、发行人赎回选择权、会计处理及偿付顺序等相关事项（可续期公司债券适用）；

（十）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 为出具受托管理事务报告及履行受托管理职责之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的相关信

息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。乙方对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、本协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方作为一家证券公司，在按照相关法律参与其经营范围内的各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而可能导致与受托管理人在本协议项下的职责产生潜在的利益冲突。乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离、保密制度和防火墙制度。乙方可以通过业务隔离、人员隔离等隔离手段，在受托管理业务与其他可能存在利益冲突的业务之间建立隔离机制，防范发生与债券受托管理人履职相冲突的情形。

乙方保证：（1）不会将甲方在本协议项下的保密信息披露给与本协议无关的任何其他人；（2）不会将甲方在本协议项下的保密信息用于本协议之外的目的；（3）防止与本协议有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.3 乙方担任本协议项下的受托管理人不限制乙方开展的正常经营业务，包括但不限于：（1）乙方或其关联方买卖本期债券或甲方发行的其他证券或金融产品；（2）乙方或其关联方为甲方发行其他证券或金融产品担任保荐机构、承销商、受托管理人、资产管理人等；（3）乙方或其关联方为甲方项目或交易中担任甲方的财务顾问、咨询顾问、债务重组顾问、破产重整顾问、违约风险处置顾问等；（4）乙方或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他业务。

乙方或其关联方在任何时候：（1）可以依法向任何客户提供服务；（2）可以代表自身或任何客户开展与甲方或债券持有人有关的任何交易；或（3）即

使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与甲方或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足乙方不能够违法使用甲方的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，乙方按照本协议第 6.3 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向乙方提出任何权利主张，并豁免乙方因潜在利益冲突而可能产生的责任。

6.4 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当与甲方签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一） 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的法人；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定；

（三）甲方及其董事、监事、总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）及甲方的控股股东、实际控制人将支持、配合乙方履行受托管理人职责，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律、法规和规则的规定承担相应的责任。乙方及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除前述主体的责任。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程的规定以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 甲方发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成本协议项下的甲方违约事件。甲方违约事件发生时，甲方应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。甲方应在知道或应当知道甲方违约事件触发之日起2个工作日内书面告知乙方。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 因甲方违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向乙方提供或公开披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因乙方根据本协议提供服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），甲方应对受补偿方给予充分赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。

10.5 因乙方根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向乙方提供的足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得乙方得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

10.6 甲方同意，在不损害甲方可能对乙方提出的任何索赔的权益下，甲方不会因为对乙方的任何可能索赔而对乙方的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

10.7 甲方如果注意到任何可能引起本协议第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知乙方。乙方或乙方的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对乙方或乙方代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.8 除本协议中约定的义务外，乙方不对本期债券募集资金的使用情况及甲方按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行完毕之日起生效。

12.2 本协议之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

12.3 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.4 发生下列情况时，本协议终止：

（一）按照本协议第七条的规定变更债券受托管理人；

（二）本期债券存续期届满，甲方依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

（三）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（四）甲方未能依照募集说明书的约定按期足额偿还本期债券本息，乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/和事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

甲方收件人：刘柳

甲方传真：0592-2592459

乙方通讯地址：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

乙方收件人：陈江

乙方传真：010-65051156

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 甲方确认，乙方本协议项下享有的权利、承担的任何义务系为本期债券持有人利益，双方特此明确就本协议所述事项，乙方不对甲方承担任何受托责任、顾问责任或类似责任，甲方特此确认对此理解并同意，而且放弃任何相反的权利请求。

14.3 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.4 双方承诺，在本协议的签署及履行过程中，其自身应当，并应促使其为履行本协议的工作人员严格遵守法律法规、行业自律规则、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，不得以任何方式直接或间接贿赂另一方的任何人员和/或与该等人员具有利益关系的人员，不得以任何方式直接或间接提供或索取回扣、佣金等不正当财物、利益或机会，不得为谋取不当利益以任何方式直接或间接提供或获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，不得以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，不得在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，不得利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益，不得以任何方式进行其他商业贿赂或为谋取不当利益进行利益输送。双方理解并同意配合另一方或其监管机构就廉洁从业及反商业贿赂开展的检查调查工作，并提供必要的协助及配合。

如任何一方发现乙方工作人员存在违反廉洁从业、反腐败反贿赂的行为，将及时向乙方廉洁监督渠道进行投诉或举报，并提供已掌握的证据。乙方廉洁投诉举报邮箱：zj_xfjb@cicc.com.cn（举报邮箱以乙方官网不时公布的邮箱为准）。

甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，甲方不存在就本次债券直接或间接有偿聘请其他第三方的情

况。甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方机构的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

14.5 本协议正本一式肆份，甲方、乙方各执贰份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：厦门建发股份有限公司

住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

法定代表人：郑永达

联系电话：0592-2132319

传真：0592-2592459

有关经办人员：刘柳

二、承销机构

1、牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：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

法定代表人：陈亮

联系人：魏炜、陈江、赵博昊、张聪、于静涵

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

2、联席主承销商：

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：李丽娜、武振宇、李岚晟

联系电话：021-38032619

传真：021-50873521

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王怡多、张帆

联系电话：010-86451368

传真：010-65608445

三、律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼 17-18 层

联系地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼 17-18 层

负责人：王玲

经办律师：王晖、刘兵舰

联系电话：010-58785345

传真：010-58785566

四、会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

联系地址：福建省厦门市湖里区环岛干道万科云玺 2 号楼 B 区领域 7-9 层

执行事务合伙人：肖厚发、刘维

联系人：黄茹萍

联系电话：010-66001391

传真：010-66001392

五、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

有关经办人员：李思雨、王晴

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

七、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系人：李丽娜、武振宇、李岚晟

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系电话：021-38032619

传真：021-50873521

八、本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

九、募集资金专项账户开户银行

名称：中国银行厦门市分行营业部

住所：厦门市思明区湖滨北路 40 号

负责人：聂林

联系人：聂林

联系地址：厦门市思明区湖滨北路 40 号

十、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2023 年末，发行人与本期发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

中国国际金融股份有限公司持有建发股份（600153.SH）5,321,086 股，持有建发合诚（603909.SH）359,902 股，持有建发国际集团（1908.HK）1,367,929 股，持有美凯龙（601828.SH）2,330,132 股。

国泰君安证券股份有限公司持有建发股份（600153.SH）615,373 股，建发合诚（603909.SH）37,864 股。

中信建投证券股份有限公司持有建发股份（600153.SH）711,179 股，建发合诚（603909.SH）5,700 股，建发物业（HK.02156）2,901,632 股。

除此之外，本期发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与发行人之间均不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

（见下页）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

郑永达

厦门建发股份有限公司

2024年7月4日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签名）：

郑永达　　黄文洲　　叶衍榴

邹少荣　　林茂　　陈东旭

林涛　　陈守德　　吴育辉

厦门建发股份有限公司

2024年7月4日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签名）：

林芳　　李玉鹏　　王曦

厦门建发股份有限公司

2024年7月4日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：

王志兵　　江桂芝　　许加纳

程东方　　吕荣典　　魏卓

厦门建发股份有限公司

2024年7月4日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

陈江

法定代表人或授权代表（签字）：

宋黎

中国国际金融股份有限公司

2022 年 7 月 4 日

编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

仅限于厦门建发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）20240703

编号：2023050222

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、执行负责人孙雷、执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二三年五月二十三日

仅限于厦门建发股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）20240703

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

武振宇　　李岚晟

法定代表人或授权代表（签字）：

郁伟君

国泰君安证券股份有限公司

2021年7月4日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长　　朱　健

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部总裁　　都伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、上市辅导协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、保荐协议；

7、资金监管协议；

8、律师见证协议；

9、持续督导协议；

10、上市服务协议；

11、战略合作协议、合作协议；

12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、合作协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、资金监管协议；

7、受托管理协议或债权代理协议；

8、分销协议；

9、定向发行协议；

10、担保协议；

11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；

12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、推荐挂牌并持续督导协议；

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（此页为签署页）

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2024 年 6 月 18 日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投行事业部总裁：

2024 年 6 月 18 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

王怡多

法定代表人（授权代表人）（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2024 年 7 月 4 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供建发股份2024年可续期公司债使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

授权人：

股份有限公司
专用章

中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二四年一月一日

律师声明

本所及经办律师已阅读《厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书引用法律意见书的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

王 玲

经办律师：

王 晖　　刘兵舰

北京市金杜律师事务所

2024 年 7 月 4 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签名）：

刘维

经办注册会计师（签名）：

陈芳　　邱小娇　　李蓓

陈昭新

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

2024 年 7 月 4 日

联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：

资信评级机构负责人：

联合资信评估股份有限公司

2024年7月4日

第十六节 备查文件

一、备查文件如下

（一）发行人报告期内的财务报告及审计报告；

（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；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；

（八）可续期公司债券会计处理原则的专项说明；

（九）重组前一年的备考财务报告以及审计报告。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书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）查阅本募集说明书。

发行人：厦门建发股份有限公司

住所：福建省厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层

联系电话：0592-2132319

传真：0592-2592459

联系人：刘柳

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中国国际金融股份有限公司

住所：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

法定代表人：陈亮

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：魏炜、陈江、赵博昊、张聪、于静涵

三、备查文件查阅时间

查阅时间：交易日上午 9：30-11：30，下午 14：00-17：00。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。