



厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）  
募集说明书



注册金额	100 亿元
本期发行金额:	不超过 10 亿元 (含 10 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



中信证券股份有限公司

(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

联席主承销商



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)



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)



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)

签署日期: 2022 年 4 月 18 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

投资者认购或持有本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。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、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，发行人最近一期末的净资产为 1,172.45 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 46.45 亿元（2018-2020 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 2020 年末，发行人为合并范围内的子公司提供担保合计 309.51 亿元人民币和 9.95 亿美元，对外提供担保合计 36.23 亿元，以人民币对美元汇率为 6.4:1 计算，2020 年末发行人担保总额为 409.42 亿元。发行人担保总额占总资产的比例为 10.58%，占净资产的比例为 47.57%，对外担保余额占总资产的比例为 0.94%，占净资产的比例为 4.21%。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 2020 年末，发行人所持有用于抵、质押用途的受限资产为人民币 6,823,157.79 万元，占 2020 年末净资产的 79.29%，这些资产因已作为抵、质物，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 2021 年 9 月末，公司存在的重大未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的金额 (万元)	案件 进展情况
厦门建发股	华泰重工（南通）有限	出口代理	厦门海事法院	9,000.00	说明 1

原告	被告	案由	受理法院	标的金额 (万元)	案件 进展 情况
份有限公司	公司、南通华凯重工有 限公司、朱红兵	合同纠纷 案			
厦门建发通 讯有限公司	联通华盛通信有限公司	买卖合同 纠纷案	北京市第二中 级人民法院	20,800.00	说明 2

说明 1：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

说明 2：厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华盛通信有限公司（简称“联通华盛”）采购手机，联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛，诉请金额 207,938,319 元。建发通讯于 2021 年 5 月 6 日收到该案的一审民事判决书，北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。

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。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）评级情况

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对本期债券的主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，评级报告关注的主要风险包括：

1、土地储备位于调控城市的比例较高，未来项目销售受政策影响较大。公司房地产部分开发项目位于调控城市，未来随着调控政策持续执行，公司部分项目可能面临一定去化压力，对销售回款产生不利影响。

2、公司有息债务规模增长较快，整体债务负担持续加重。截至 2021 年 9 月底，公司全部债务为 1958.11 亿元，较 2020 年底大幅增长 67.26%；公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 81.99%和 62.55%，较 2020 年底分别增加 4.21 个百分点和 4.91 个百分点。

3、权益稳定性较弱。截至 2020 年底，公司所有者权益中少数股东权益占 55.39%，归属于母公司所有者权益中未分配利润占 74.72%。截至 2021 年 9 月底，公司少数股东权益占所有者权益比重增加至 60.72%。

4、毛利率下滑，经营活动产生的现金流量净额存在波动。供应链业务商品采购价格的波动和房地产结转项目毛利率水平的差异导致公司毛利率持续下降；受供应链销售回款、房地产土地购置支出和预售款周期波动的影响，公司经营活动产生的现金流量净额波动大。

5、本期永续期公司债一旦出现利息递延，利息支付压力较大。本期永续期公司债券具有可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，一旦出现利息递延支付，累计的利息支付压力将增加。

## **（二）本期债券为永续期公司债券，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：本期债券的基础期限为 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

2、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率，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：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](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期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站（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，待偿期为首个周期同等期限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：本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 2 年），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。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露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。

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。

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。

### **（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）本期债券投资者范围及交易方式**

本期债券仅面向专业投资者公开发行。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。

### **（五）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，发行人聘任了中信证券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》。

### **（六）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。

### **（七）投资适当性**

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

### **（八）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。

### **（九）本期债券符合质押式回购交易的基本条件**

发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示 .....	2
释义.....	9
第一节 风险提示及说明 .....	12
第二节 发行条款 .....	24
第三节 募集资金运用 .....	32
第四节 发行人基本情况 .....	37
第五节 发行人主要财务情况 .....	111
第六节 发行人及本期债券的资信状况 .....	199
第七节 增信机制 .....	208
第八节 税项 .....	209
第九节 信息披露安排 .....	211
第十节 投资者保护机制 .....	229
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....	232
第十二节 持有人会议规则 .....	235
第十三节 受托管理人 .....	254
第十四节 发行有关机构 .....	276
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	281
第十六节 备查文件 .....	293

## 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
本次债券	指	经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]305号”批复同意发行的不超过人民币 100 亿元（含 100 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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
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》（2021 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 74.98%、77.13%、77.77%和 81.99%。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	2020 年度	2019 年度	2018 年度
汇兑损益	-26,403.18	-7,026.64	-5,039.81

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 2021 年 9 月末，发行人的资产负债率为 81.99%，短期借款为 3,247,883.61 万元、长期借款 6,120,074.16 万元、应付债券 2,839,811.39 万元、一年内到期的非流动负债 2,304,457.33 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 478,026.53 万元、1,121,506.54 万元、971,850.56 万元和-5,769,709.44 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 672,926.49 万元、697,924.98 万元、455,945.70 万元和 1,180,297.29 万元，占总资产的比重分别为 3.09%、2.34%、1.18% 和 1.81%。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 968,921.99 万元、1,650,119.53 万元、2,685,073.40 万元和 4,661,563.45 万元，占总资产的比重分别为 4.46%、5.53%、6.94%和 7.16%。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 13,554,025.68 万元、17,326,067.46 万元、22,207,157.61 万元和 40,574,244.47 万元，占总资产的比重分别为 62.33%、58.10%、57.36% 和 62.34%。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 11,077,422.57 万元、16,623,698.18 万元、21,256,749.20 万元和 42,673,429.16 万元，占总负债比重分别为 67.94%、72.27%、70.60% 和 79.98%。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 2020 年末，发行人所持有用于抵、质押用途的受限资产为人民币 6,823,157.79 万元，占 2020 年末净资产的 79.29%，这些资产因已作为抵、质物，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 0.52、0.57、0.59 和 0.47，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 2,108,982.74 万元、2,560,253.95 万元、2,868,319.34 万元和 3,062,843.61 万元，未分配利润逐年增加，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。

## （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、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。

## 6、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。

## 7、担保风险

截至 2020 年末，发行人为合并范围内的子公司提供担保合计 309.51 亿元人民币和 9.95 亿美元，对外提供担保合计 36.23 亿元，担保余额较高。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。

## 8、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。

### 9、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 2021 年 9 月末，发行人持有衍生金融资产合计 17,754.31 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。

### 10、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更多的信用往来，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。

### 11、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

2020 年 12 月 31 日，发行人承担上述阶段性担保金额为 293.37 亿元，其中联发集团为 245.36 亿元，建发房产为 48.01 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。

## 12、重大未决诉讼及仲裁风险

截至 2021 年 9 月末，公司存在的重大未决诉讼或仲裁事项如下所示：

原告	被告	案由	受理法院	标的金额 (万元)	案件进展情况
厦门建发股份有限公司	华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00	说明 1
厦门建发通讯有限公司	联通华盛通信有限公司	买卖合同纠纷案	北京市第二中级人民法院	20,800.00	说明 2

说明 1：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

说明 2：厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华盛通信有限公司（简称“联通华盛”）采购手机，联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛，诉请金额 207,938,319 元。建发通讯于 2021 年 5 月 6 日收到该案的一审民事判决书，北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。

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。

## 13、新冠肺炎疫情对公司生产经营造成不利影响的风险

2020 年初以来，新冠肺炎疫情在全球范围蔓延扩散，对宏观经济造成不可避免的负面影响，发行人供应链业务上下游行业投资放缓、需求减少，房地产行业销售遇冷、项目施工和建设进度放缓。目前，我国疫情已基本得到控制，生产生活秩序逐步恢复，房地产市场回暖，但全球疫情形势仍然严峻。若全球新冠肺炎疫情长期延续或进一步恶化，将可能对公司生产经营造成不利影响。

## 14、债务融资依赖风险

近年来，发行人债务规模及杠杆水平持续提升，截至 2021 年 9 月末，发行人的资产负债率为 81.99%，短期借款为 3,247,883.61 万元、长期借款 6,120,074.16 万元、应付债券 2,839,811.39 万元、一年内到期的非流动负债 2,304,457.33 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 13,554,025.68 万元、17,326,067.46 万元、22,207,157.61 万元和 40,574,244.47 万元，占当期总资产的比例分别为 62.33%、58.10%、57.36% 和 62.34%。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。

## **（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 2,174.54 亿元、2,982.19 亿元、3,871.57 亿元和 6,508.21 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，且公司在近三年及一期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、协议或其它承诺。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，本期债券的信用等级为 AAA。发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级或本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生不利变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在上交所进行交易流通。

#### **（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），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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（债券简称：22 建发 Y1，债券代码：185678）。

**（三）注册文件：**发行人于 2021 年 1 月 27 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[2021]305 号），注册规模为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。

**（四）发行金额：**本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

**（五）债券期限：**本期债券的基础期限为 2 年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

**（六）票面金额及发行价格：**本期债券的票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**（七）债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率，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：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站（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期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站（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（八）**发行对象**：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）**发行方式**：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式**：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）**起息日期**：2022 年 4 月 21 日。

（十二）**付息方式**：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）**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。

（十四）**付息日期**：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券首个周期的付息日为 2023 年至 2024 年间每年的 4 月 21 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，顺延期间不另计息）。

（十五）**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。

（十六）**兑付金额**：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

**（十七）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。

**（十八）本金兑付日期：**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，顺延期间不另计利息）。

**（十九）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）增信措施：**本期债券不设定增信措施。

**（二十一）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。

**（二十二）募集资金用途：**本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。

**（二十三）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质押式回购。

**（二十四）向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东优先配售。

**（二十五）债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**（二十六）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信证券股份有限公司。

**（二十七）联席主承销商：**中国国际金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

**（二十八）税务处理：**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），企业发行永续债，应当将其适用的税收处理方法在证券交易所、银行间债券市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出将在企业所得税税前扣除，投资者取得的本期

债券利息收入应当依法纳税。除此以外，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亦由投资人承担。

## 二、本期债券的特殊发行条款

**（一）续期选择权：**本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 2 年），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。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（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。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

**（二）递延支付利息选择权：**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。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次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。

**（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。

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。

债券存续期内如发生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。

**（五）初始票面利率确定方式：**本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

**（六）票面利率调整机制：**重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

**（七）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次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。

**（八）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：2022 年 4 月 18 日。
- 2、发行首日：2022 年 4 月 20 日。
- 3、发行期限：2022 年 4 月 20 日至 2022 年 4 月 21 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，并按照规定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。

本期债券预计上市日期：2022 年 4 月 25 日。

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决定批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]305 号），本次永续期公司债券发行总规模不超过 100 亿元（含 100 亿元），采取分期发行。

本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），本期债券所募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债券。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人到期债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。

本期债券募集资金 10 亿元拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

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

本期债券拟偿还的有息债务明细如下：

序号	债券简称	发行金额 (万元)	起息日	到期日	拟偿还金额 (万元)
1	20 建发 Y1	200,000	2020-10-21	2022-10-21	100,000
合计					<b>100,000</b>

### 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。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设一般账户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债

券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

#### **（一）募集资金管理制度的设立**

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

#### **（二）债券受托管理人的持续监督**

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”相关内容。

## **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。

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：本期债券不涉及新增地方政府债；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：

2018 年至今，发行人及子公司共发行了 18 只公司债券，其中建发股份发行 6 只，建发房产发行 8 只，联发集团发行 4 只。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司在报告期内发行的公司债券及其募集资金使用情况具体如下：

序号	债券名称	债券期限 (年)	发行方式	起息时间	发行金额 (万元)	募集说明书约定的 募集资金用途
1	22 建发 01	3	公开发行	2022-01-13	50,000	全部用于偿还公司债券
2	21 建发 Y2	2+N	公开发行	2021-04-21	100,000	全部用于偿还公司债券
3	21 建发 Y1	2+N	公开发行	2021-03-25	157,000	全部用于偿还公司债券
4	20 建发 Y1	2+N	公开发行	2020-10-21	200,000	补充流动资金
5	20 建发 01	2	公开发行	2020-01-09	200,000	全部用于偿还公司债务
6	19 建发 01	2	公开发行	2019-10-15	100,000	全部用于偿还公司债券本金
7	21 建房 01	5+2	公开发行	2021-07-13	69,500	全部用于偿还公司债券本金
8	20 建房 01	7	公开发行	2020-06-23	70,000	全部用于偿还借款
9	19 建房 06	6	公开发行	2019-09-02	30,000	全部用于偿还借款
10	19 建房 05	7	公开发行	2019-09-02	100,000	全部用于偿还借款
11	19 建房 04	6	公开发行	2019-08-08	50,000	全部用于偿还借款

序号	债券名称	债券期限 (年)	发行方式	起息时间	发行金额 (万元)	募集说明书约定的 募集资金用途
12	19 建房 03	7	公开发行	2019-08-08	50,000	全部用于偿还借款
13	19 建房 02	6	公开发行	2019-07-09	100,000	全部用于偿还借款
14	19 建房 01	7	公开发行	2019-07-09	100,000	全部用于偿还借款
15	20 联发 01	3+2	公开发行	2020-08-25	200,000	偿还存续期内的公司 债券本金
16	19 联发 02	5	公开发行	2019-08-13	150,000	偿还存续期内的公司 债券本金
17	19 联发 01	3+2	公开发行	2019-08-13	150,000	偿还存续期内的公司 债券本金
18	18 联发 01	2+1	非公开发行	2018-09-05	100,000	偿还存续期内的公司 债券本金

发行人严格按照上述公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部审批流程使用募集资金，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	286,342.253万元
实缴资本	286,342.253万元
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	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；房地产开发经营；贸易代理；其他贸易经纪与代理；谷物、豆及薯类批发；饲料批发；棉、麻批发；林业产品批发；其他农牧产品批发；酒、饮料及茶叶批发；其他预包装食品批发；第二、三类医疗器械批发；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；煤炭及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；石油制品批发（不含成品油、危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；其他车辆批发；汽车零配件批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；第二、三类医疗器械零售；其他车辆零售；酒、饮料及茶叶零售；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；信息系统集成服务；软件开发；农产品初加工服务；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；黄金、白银的现货交易。
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	<a href="http://www.chinaacnd.com/">http://www.chinaacnd.com/</a>

## 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

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
<b>合计</b>	<b>18,500.00</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>24,050.00</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>29,600.00</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>38,600.00</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>61,760.00</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>61,760.00</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>69,066.3809</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>124,319.4856</b>	<b>100.00</b>

### 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
<b>合计</b>	<b>223,775.0741</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>283,520.053</b>	<b>100.00</b>

### 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。

容城会计师事务所（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
<b>合计</b>	<b>286,355.2530</b>	<b>100.00</b>

#### 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
<b>合计</b>	<b>286,342.2530</b>	<b>100.00</b>

### 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
<b>合计</b>	<b>286,331.4930</b>	<b>100.00</b>

### 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。

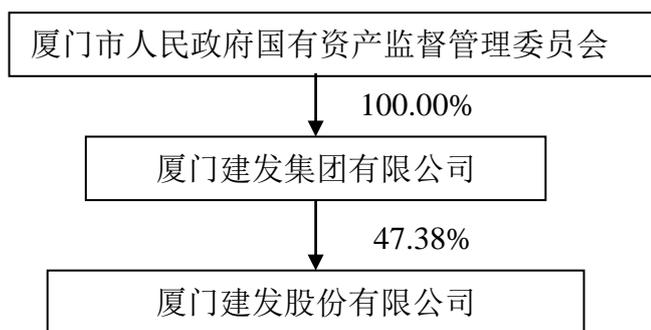
#### （三）重大资产重组情况

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

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

建发股份的控股股东为厦门建发集团有限公司。截至 2021 年 9 月 30 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 47.38%。建发集团系一家由厦门市国资委履行出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 67.5 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，2020 年末，建发集团总资产为 4,369.68 亿元，净资产为 1,195.29 亿元，2020 年度营业收入为 4,423.72 亿元，净利润为 108.01 亿元。

截至 2021 年 9 月 30 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 47.38%，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 2021 年 9 月 30 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 2021 年 9 月 30 日，发行人控股的主要子公司共有 8 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	昌富利(香港)贸易有限公司	香港	香港	供应链运营	100
2	厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
3	厦门建发纸业集团有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
4	建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流业务	100
5	建发（上海）有限公司	上海	上海	供应链运营	100
6	厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	供应链运营	100
7	联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产开发	95
8	建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产开发	54.65

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 2020 年 12 月 31 日，上海建发资产总额 208.05 亿元，股东权益合计 38.48 亿元；2020 年营业收入 1,151.9 亿元，净利润 5.73 亿元。

#### （2）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 2020 年 12 月 31 日，建发纸业资产总额 67.07 亿元，股东权益合计 14.35 亿元；2020 年营业收入 360.51 亿元，净利润 2.36 亿元。

#### （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 2020 年 12 月 31 日，建发汽车资产总额 26.33 亿元，股东权益合计 12.37 亿元；2020 年营业收入 107.03 亿元，净利润 2.16 亿元。

#### （4）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 2020 年 12 月 31 日，建发房产资产总额 2,359.56 亿元，股东权益合计 512.99 亿元；2020 年营业收入 619.79 亿元，净利润 53.13 亿元。

#### （5）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 2020 年 12 月 31 日，联发集团资产总额 964.11 亿元，股东权益合计 202.5 亿元；2020 年营业收入 239.04 亿元，净利润 11.3 亿元。

#### （6）昌富利（香港）贸易有限公司

昌富利成立于 1988 年，是建发股份全资持有的在香港注册的公司，注册资本港币 35,246.34 万元。作为建发股份在香港的运作平台，主要从事为母公司开拓在香港地区的供应链业务，同时也是母公司与其他国家供应链运营的重要纽带。

截至 2020 年 12 月 31 日，昌富利资产总额 43.92 亿元，股东权益合计 12.25 亿元；2020 年营业收入 433.5 亿元，净利润 2.42 亿元。

#### （7）厦门建发金属有限公司

建发金属成立于 2002 年，注册资本 3 亿元，主要以钢铁供应链运营为核心。

截至 2020 年 12 月 31 日，建发金属资产总额 28.96 亿元，股东权益合计 5.42 亿元；2020 年营业收入 225.15 亿元，净利润 0.57 亿元。

#### （8）建发物流集团有限公司

建发物流成立于 2000 年，注册资本 5 亿元，主要业务范围涵盖了进出口物流的全过程，包括国际贸易代理、门到门运输、清关服务、保税货物国际采购、中转及分拨、全天候 24 小时货物存储配送、流通加工、条形码管理以及分拣、打包、贴标和更换包装、舱单质押、货物保险、境内外库存管理、展览品运输、集装箱堆场服务等。

截至 2020 年 12 月 31 日，建发物流资产总额 53.14 亿元，股东权益合计 10.94 亿元；2020 年营业收入 248.41 亿元，净利润 1.31 亿元。

截至 2021 年 9 月 30 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 37 家。

其中，建发房产持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园城投物业服务有限公司、连江兆汇沔置业有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、上海兆钏房地产开发有限公司、郑州银悦置业有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、上饶兆东置业有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于建发房产拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

联发集团持有泉州世茂世悦置业有限公司、沧鑫（厦门）置业有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、福建闽西南城市协作开发集团有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融盛置业有限公司、杭州浙芷企业管理有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、徐州美屏房地产发展有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、桂林安君房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于联发集团拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

## 2、主要子公司财务情况

发行人 8 家主要子公司 2020 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：万元、%

主要子公司具体情况
-----------

单位：亿元

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	供应链运营	100.00	208.05	169.57	38.48	1,151.90	5.73	否
2	厦门建发纸业有限公司	供应链运营	100.00	67.07	52.72	14.35	360.51	2.36	否
3	厦门建发汽车有限公司	供应链运营	100.00	26.33	13.96	12.37	107.03	2.16	否
4	建发房地产集团有限公司	房地产开发	54.65	2,359.56	1,846.57	512.99	619.79	53.13	否
5	联发集团有限公司	房地产开发	95.00	964.11	761.61	202.50	239.04	11.30	否
6	昌富利（香港）贸易有限公司	供应链运营	100.00	43.92	31.67	12.25	433.50	2.42	否
7	厦门建发金属有限公司	供应链运营	100.00	28.96	23.54	5.42	225.15	0.57	否
8	建发物流集团有限公司	物流业务	100.00	53.14	42.20	10.94	248.41	1.31	否

## （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 2021 年 9 月 30 日，发行人拥有重要参股公司、合营公司、联营公司共 2 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					
单位：亿元、%					
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	宏发科技股份有限公司	厦门	厦门	生产和销售电子元器件	6.37

重要参股公司情况介绍如下：

#### （1）宏发科技股份有限公司

宏发股份（股票代码：600885.SH）成立于 1990 年 12 月，截至 2020 年 12 月 31 日股本 74,476.16 万元，其中，联发集团持有 8.71% 股权。主要从事继电器行业。

截至 2020 年 12 月 31 日，宏发股份资产总额 108.43 亿元，股东权益合计 74.00 亿元；2020 年营业收入 78.19 亿元，净利润 11.29 亿元。

#### （2）四川永丰浆纸股份有限公司

四川永丰浆成立于 2006 年 10 月，注册资金 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 2020 年 12 月 31 日，四川永丰浆资产总额 25.44 亿元，股东权益合计 7.22 亿元；2020 年营业收入 13.99 亿元，净利润-1.23 亿元。

## 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 2020 年度主要财务数据如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
									单位：亿元、%
序号	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	宏发科技股份有限公司	生产和销售电子元器件	8.27	108.43	34.43	74.00	78.19	11.29	否
2	四川永丰浆纸股份有限公司	纸制品生产和销售	40.00	25.44	18.22	7.22	13.99	-1.23	否

## 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 2018 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。发行人第八届董事会由 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《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102 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	2018 年第一次临时股东大会	2018-073	2018 年 12 月 10 日
2	2018 年度股东大会	2019-037	2019 年 5 月 23 日
3	2019 年第一次临时股东大会	2019-073	2019 年 11 月 12 日
4	2019 年年度股东大会	2020-042	2020 年 6 月 9 日
5	2020 年第一次临时股东大会	2020-056	2020 年 8 月 4 日
6	2020 年第二次临时股东大会	2020-072	2020 年 10 月 15 日
7	2020 年度股东大会	2021-044	2021 年 5 月 21 日

### （2）董事会

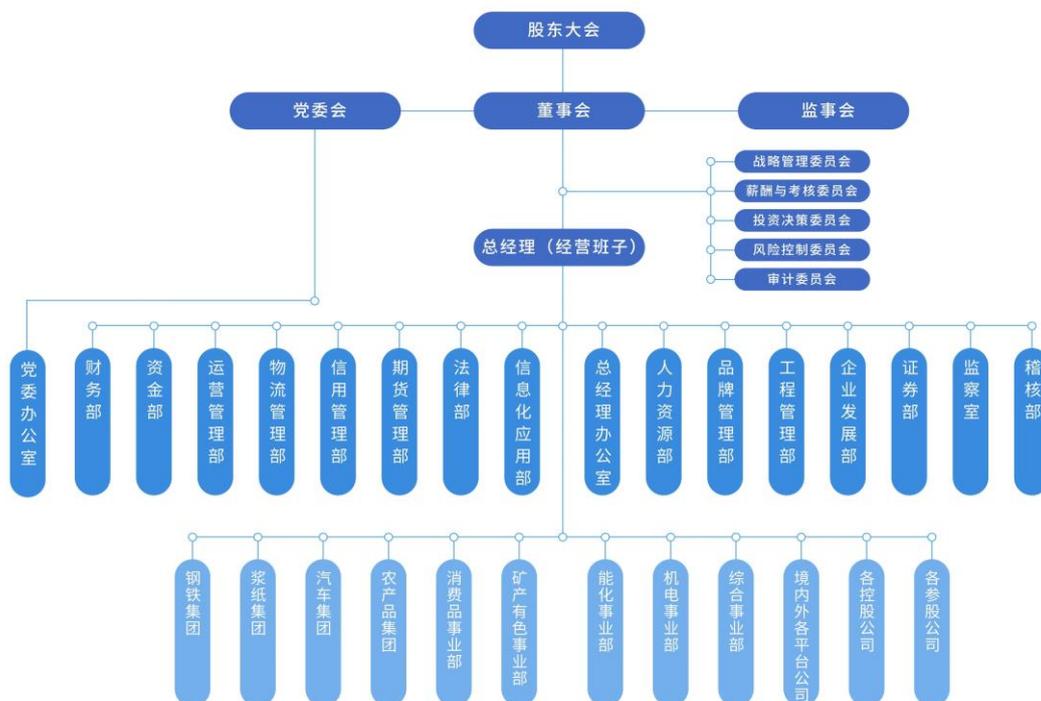
报告期内，公司董事均能依据《董事会议事规则》等议事制度，以认真负责的态度出席董事会和股东大会。公司董事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职，维护公司整体利益。公司董事会下设 5 个专门委员会，分别在风险控制、审计、投资决策、薪酬与考核和战略等方面协助董事会履行决策和监控职能，运作良好，充分发挥专业优势，有力保障了董事会集体决策的合法性、科学性和正确性，降低了公司运营风险。

### （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 2021 年 9 月 30 日，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体系的完善。督导所属公司人力资源管理体系建设；负责总部招聘及公司制单位招聘审核工作；审核所属公司员工薪酬绩效考核制度；编报和实施二级员工培训计划，督导三级培训；参与公司干部考核，督导各单位员工考核工作；培训、考核所属公司人力资源工作人员；沟通员工，宣导企业文化；协调解决公司劳动纠纷，协助法律部门处理劳动纠纷仲裁、诉讼事宜；管理风险金，督导各单位人事基础工作。

### **（5）资金部**

执行并促进公司资金管理制度的完善，帮助所属公司制定资金管理制度并监督执行；维护公司资金管理体系，确定总部与所属公司的资金管理权责；运作公司资金，包括资金的计划、筹集、分配、调拨、银行衍生金融工具运用的审核及资金运作的分析与建议；统筹公司银行授信额度，办理所属公司银行授信额度担保事项；控制公司筹资成本和财务费用；负责公司的资金风险管理，保障公司资金安全；督导所属公司资金管理工作；负责公司资金日常管理工作，包括银行账户管理、日常资金收付、进口付汇核销、企业信用评级、资金分析报告等；收集、分析和反馈金融经济信息；维护与银行、外管、人行等机构的公共关系；培训指导公司资金管理人员；完成公司领导交办的其他工作。

### **（6）企业发展部**

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 8 日前向建发股份财务部报送上月的经营结果，并按财务报告管理中规定的时间报送财务报告。各子公司的经营预算及其他考核指标由各自董事会审定，专项决策预算由建发股份董事会审定。财务部门对各家子公司的预算执行情况进行逐月分析。公司对子公司的主要财务控制指标实行限额管理，具体包括存货及订货量限额管理、营运资源管理、信用限额管理等内容。以信用限额管理为例，子公司的信用额度由公司风险控制委员会或信用管理部审批。

#### **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；其它外汇交易经分管财务的副总经理审核后报董事长审批。特殊业务模式下的外币负债和外汇交易报公司总经理审批。

同时，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	2022/5/23	是	否	男	50
黄文洲	副董事长	2014/5/23	2022/5/23	是	否	男	57
王沁	董事	2019/5/23	2022/5/23	是	否	男	58
叶衍榴	董事	2016/5/24	2022/5/23	是	否	女	49
林茂	董事、总经理	2016/5/24	2022/5/23	是	否	男	53
陈东旭	董事、副总经理	2013/5/23	2022/5/23	是	否	男	51
戴亦一	独立董事	2016/5/24	2022/5/23	是	否	男	53
林涛	独立董事	2019/5/23	2022/5/23	是	否	男	49
陈守德	独立董事	2019/5/23	2022/5/23	是	否	男	45
林芳	监事会主席	2016/5/24	2022/5/23	是	否	女	51
邹少荣	监事	2016/5/24	2022/5/23	是	否	男	45
李智	职工监事	2019/5/23	2022/5/23	是	否	男	40
王志兵	副总经理	2013/5/23	2022/5/23	是	否	男	53
江桂芝	副总经理、董事会秘书	2016/7/18	2022/5/23	是	否	女	50

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
许加纳	副总经理、财务总监	2017/1/12	2022/5/23	是	否	男	43

截至报告期末，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
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2020年11月	2023年11月
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015年9月	2021年9月
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016年4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25日	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2020年11月	2023年11月
林芳	厦门法拉电子股份有限公司	监事	2017年4月	2023年4月
林芳	厦门航空有限公司	监事	2015年9月	2021年9月
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	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020年10月	至今
邹少荣	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2020年4月	2023年4月
邹少荣	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020年5月	2022年5月

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，助理经济师。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，厦门建发纸业集团有限公司总经理，厦门建发股份有限公司总经理助理、常务副总经理、总经理等职。

黄文洲，男，1965 年出生，中共党员，硕士学位，会计师，现任厦门建发股份有限公司副董事长、厦门建发集团有限公司党委书记、董事长等职。历任建发公司财务部副经理、财务部经理、厦门建发集团有限公司总经理助理、副总经理、厦门建发股份有限公司副总经理、总经理、董事长、厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。

王沁，男，1963 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，现任厦门建发股份有限公司董事、厦门建发集团有限公司党委委员、副总经理等职。历任福州市政府驻京办主任、福州市政府副秘书长、厦门市人民政府驻京办党组副书记、副主任、党组书记、主任、厦门市工商联党组书记、中共厦门市委员会统战部副部长、常务副主席、第一副主席、厦门市政协副主席、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、总经理、厦门建发集团有限公司法务总监、总法律顾问、厦门建发股份有限公司监事会主席等职。

林茂，男，1968 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司党委委员、董事、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，助理经济师。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。

戴亦一，男，1967 年出生，经济学博士。曾任厦门大学 EMBA 中心主任、管理学院副院长。现任厦门大学管理学院经济学与金融学教授、博士生导师，厦门大学金圆研究院理事长，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、福建七匹狼实业股份有限公司独立董事、厦门国贸集团股份有限公司独立董事。

林涛，男，1972 年出生，会计学博士。现任厦门大学会计系教授，厦门大学管理会计研究中心成员。兼任厦门建发股份有限公司独立董事。

陈守德，男，1976 年出生，会计学博士。曾任厦门大学管理学院 EMBA 中心主任，现任厦门大学管理学院会计系副教授，兼任厦门建发股份有限公司独立董事、九牧王股份有限公司独立董事、厦门日上集团股份有限公司独立董事、合兴包装股份有限公司独立董事、瑞达期货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，会计师，现任厦门建发股份有限公司监事会主席、厦门建发集团有限公司审计总监、纪委副书记等职。历任联发集团有限公司审计部副经理、经理、厦门建发集团有限公司审计部总经理、董事会秘书等职。

邹少荣，男，1976 年出生，中共党员，大学本科学历，硕士学位，企业法律顾问，现任厦门建发股份有限公司监事、厦门建发集团有限公司总法律顾问等职。历任厦门建发集团有限公司法律事务部副总经理、总经理、法务总监等职。

李智，男，1981 年出生，中共党员，大学本科学历，学士学位，中级会计师。现任厦门建发股份有限公司职工监事、期货管理部总经理。历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、期货管理部副总经理等职。

## 3、高级管理人员

林茂，具体简历参见“董事简历”。

陈东旭，具体简历参见“董事简历”。

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，硕士学位，高级会计师。现任厦门建发股份有限公司副总经理、财务总监，历任厦门建发股份有限公司财务部副总经理、总经理等职。

## （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2021年9月30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	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	313,840	-
黄文洲	副董事长、董事	225,621	-
林茂	董事、总经理	307,080	-
叶衍榴	董事	49,760	-
王沁	董事	80,000	-
陈东旭	董事、副总经理	213,840	-
邹少荣	监事	13,518	-
王志兵	副总经理	301,347	-
江桂芝	副总经理、董事会秘书	310,000	-
许加纳	副总经理、财务总监	150,000	-
合计		<b>1,965,006</b>	-

## （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）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人的营业收入分别为 28,038,179.07 万元、33,723,867.26 万元、43,294,948.75 万元和 47,114,419.61 万元，2018 年-2020 年的年平均复合增长率为 24.26%。公司营业收入构成情况如下表：

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	44,216,460.43	93.85	35,053,402.84	80.96	28,744,818.46	85.24	23,638,251.09	84.31
房地产业务	2,897,959.18	6.15	8,241,545.91	19.04	4,979,048.80	14.76	4,399,927.99	15.69
<b>合计</b>	<b>47,114,419.61</b>	<b>100.00</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00</b>	<b>33,723,867.26</b>	<b>100.00</b>	<b>28,038,179.07</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的营业成本分别为 25,765,604.58 万元、31,496,243.31 万元、40,941,272.02 万元和 45,884,921.21 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：

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	43,434,502.49	94.66	34,421,401.34	84.08	27,968,743.45	88.80	22,929,633.53	88.99
房地产业务	2,450,418.72	5.34	6,519,870.68	15.92	3,527,499.86	11.20	2,835,971.06	11.01

合计	45,884,921.21	100.00	40,941,272.02	100.00	31,496,243.31	100.00	25,765,604.58	100.00
----	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,272,574.49 万元、2,227,623.95 万元、2,353,676.73 万元和 1,229,498.40 万元，综合毛利率分别为 8.11%、6.61%、5.44% 和 2.61%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营业务	781,957.94	63.60	632,001.50	26.85	776,075.01	34.84	708,617.56	31.18
房地产业务	447,540.46	36.40	1,721,675.23	73.15	1,451,548.94	65.16	1,563,956.93	68.82
合计	1,229,498.40	100.00	2,353,676.73	100.00	2,227,623.95	100.00	2,272,574.49	100.00

行业	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供应链运营业务	1.77	1.80	2.70	3.00
房地产业务	15.44	20.89	29.15	35.55
综合毛利率	2.61	5.44	6.61	8.11

### （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，目前是福建省最大的贸易类企业。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。公司的服务产品，能够为客户和合作伙伴挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会，降低运营风险，优化业务成本，提升运营效率，公司通过服务产品销

售，实现服务价值从而获取合理可持续的收益。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。

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，公司供应链运营业务的营业收入分别达到 2363.93 亿元、2,874.48 亿元、3,505.34 亿元和 4,421.65 亿元，呈现稳步增长态势。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

公司供应链运营业务主要包含国际供应链业务、国内供应链业务和物流服务业三类。

公司所从事的国际供应链业务，进口方面主要是农产品、矿产品、浆纸、机电、化工产品等；出口方面主要是钢材、轻纺产品、机电产品等。公司于 2009 年开始成为中国最大的美国玉米、酒糟粕进口商之一，近年来玉米、酒糟粕保持 30 万吨以上的贸易量，多年居全国前列。公司是国内重要的服装出口商之一，服装鞋帽出口业务近年来受到贸易摩擦和汇率升值等不利因素的冲击，但福建省是中国传统的服装鞋帽加工生产基地，在生产上具有规模技术的优势，保持着较好的市场竞争力，未来发展前景仍然看好。

国内供应链业务主要是浆纸、钢材和汽车的采购及销售业务，公司秉承无增值、不服务的理念，为客户提供定制化供应链服务。近年来，公司在经营维护好现有市场的基础上积极开发拓展新的业务领域，提前布局中西部市场，加大对中西部区域业务扶持和优质资源的投入，响应国家号召，紧抓“一带一路”发展机遇，实现了业务规模稳步提升。

物流服务业务方面，公司主要为国内外的采购商、分销商提供集物流、信息流和资金流为一体的全程物流服务，包括境内外全程运送及清关服务，境内外供应商、经销商库存管理、保税物流，展品物流服务、仓单质押、代理采购分销等。

### 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。

### **d.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、应收帐款进行严格的管理。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、俄罗斯、欧洲及美国的客户建立了稳固、长期的合作关系，连续四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，供应链管理已明确单列统计类别：商务服务业-7224-供应链管理，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。

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

## 2) 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，对应收帐款、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 2021 年 6 月 30 日，货币资金余额 695.76 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 20 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

公司房地产业务主要由子公司建发房产和联发集团完成。公司自 1981 年开始经营房地产业务，公司目前在国内厦门、深圳、苏州、杭州、南京、合肥、福州、上海、长沙、成都、漳州、泉州、南昌、南宁、桂林、重庆、天津、武汉、扬州和鄂州等城市开展房地产业务。

建发房产是以房地产开发为核心业务的大型房地产运营商，连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在 2021 年中国房地产开发企业 50 强中名列第 36 位，拥有“建设行业企业信用 AAA 级单位”、“2014 年度中国房地产领军企业”等多项殊荣。联发集团是以房地产和物业租赁为核心业务的大型房地产运营商，开发区域已涵盖厦门、天津、南昌、武汉、重庆等城市，联发集团先后被评为“2020 中国房地产开发企业 50 强（第 45 位）”、“2021 中国房地产百强企业（第 43 位）”、“2020 年中国房地产开发企业稳健经营 10 强（第 3 位）”、“中国房地产开发企业运营效率 TOP10”等。

#### 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

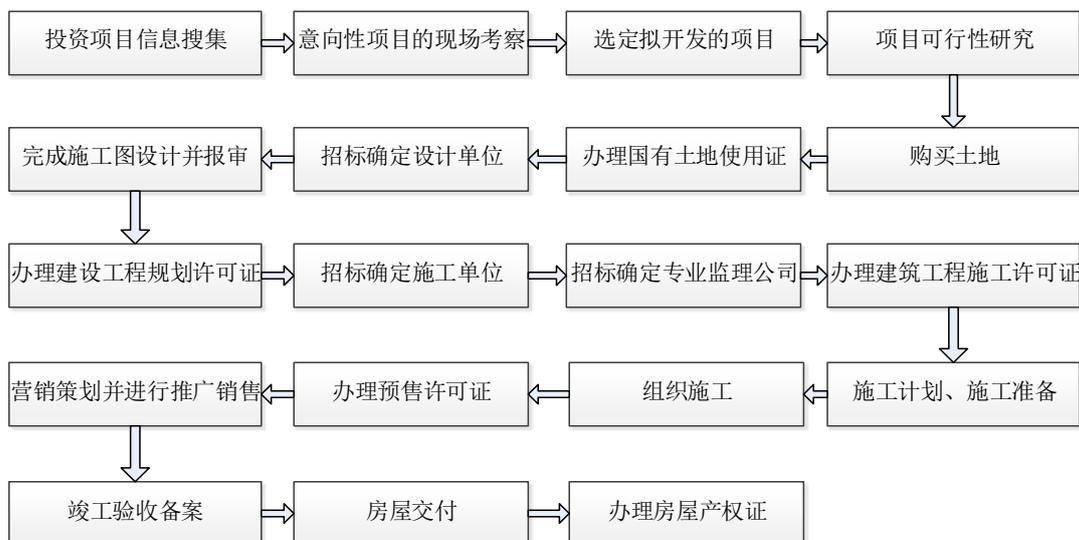
在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

#### h.主要客户群体

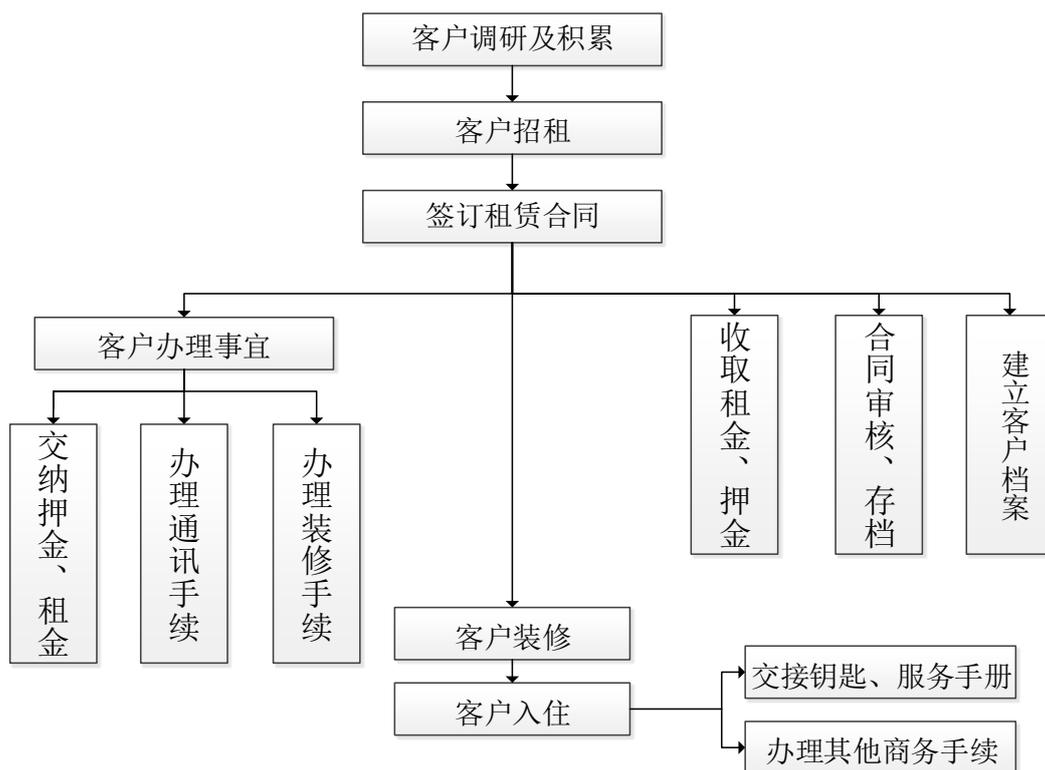
公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

### 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	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	211.13	72.85	682.34	82.79	378.61	76.04	295.64	67.19
商业	10.69	3.69	39.44	4.79	20.34	4.09	29.65	6.74
其他	67.98	23.46	102.37	12.42	98.95	19.87	114.70	26.07
<b>合计</b>	<b>289.80</b>	<b>100.00</b>	<b>824.15</b>	<b>100.00</b>	<b>497.90</b>	<b>100.00</b>	<b>439.99</b>	<b>100.00</b>

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司房地产业务营业收入分别为 439.99 亿元、497.90 亿元、824.15 亿元和 289.80 亿元。住宅销售收入报告期内分别为 295.64 亿元、378.61 亿元、682.34 亿元和 211.13 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

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)
住宅	190.42	77.71	573.62	87.98	284.82	80.74	201.07	70.90
商业	9.61	3.92	28.81	4.42	15.50	4.39	23.50	8.29
其他	45.01	18.37	49.56	7.60	52.44	14.86	59.03	20.81

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)
合计	245.04	100.00	651.99	100.00	352.75	100.00	283.60	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	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
住宅	20.71	46.27	108.72	63.15	93.79	64.61	94.57	60.47
商业	1.08	2.41	10.63	6.17	4.85	3.34	6.15	3.93
其他	22.97	51.32	52.81	30.68	46.51	32.05	55.68	35.60
合计	44.76	100.00	172.17	100.00	145.15	100.00	156.40	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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
住宅	9.81%	15.93%	24.77%	31.99%
商业	10.10%	26.95%	23.79%	20.74%
其他	33.79%	51.59%	55.02%	53.20%
平均	15.45%	20.89%	28.69%	35.37%

## 7) 主要房地产项目情况介绍

A.截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属公司房产销售情况如下表所示：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
以下为联发集团项目：						
1	南宁	臻品	住宅商业车位	3,591.77	3,377.83	100%
2	南宁	尚筑	住宅商业车位	23,031.17	3,643.47	100%
3	南宁	君澜	住宅商业办公车位	33,196.88	21,948.87	70%
4	南宁	君悦	住宅商业车位	6,129.36	803.45	100%
5	南宁	西棠春晓	住宅车位	35,010.92	3,953.98	100%
6	南宁	臻境	住宅车位	109,005.94	87,819.85	100%
7	南宁	青溪府	住宅商业车位	49,330.61	7,040.08	51%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
8	南宁	西城 1 号	住宅商业车位	5,053.45	2,957.29	30%
9	南宁	境界	住宅商业车位	7,599.62	2,330.44	33%
10	桂林	联达山与城	住宅商业车位	60	60	100%
11	桂林	旭景	住宅商业车位	668.7	428.7	100%
12	桂林	乾景	住宅商业车位	3,415.08	1,202.14	100%
13	桂林	乾景广场	商业办公车位	12,825.76	428.52	100%
14	桂林	益景	住宅商业车位	418.61	418.61	100%
15	桂林	乾景欣悦	住宅商业车位	119	0	100%
16	桂林	悦溪府	住宅商业车位	67,659.66	49,317.66	100%
17	桂林	乾景御府	住宅商业车位	113,031.11	90,485.58	100%
18	桂林	悠山郡	住宅商业车位	8,712.84	192.5	51%
19	桂林	碧桂园	住宅商业车位	65,341.67	42,698.96	40%
20	柳州	君悦兰亭	住宅商业车位	31,089.07	5,623.15	100%
21	柳州	荣君府	住宅商业车位	3,870.44	0	100%
22	柳州	柳雍府	住宅商业车位	4,058.94	540.02	100%
23	柳州	君悦	住宅商业车位	18,023.41	6,417.58	100%
24	柳州	滨江	住宅商业车位	16,010.47	9,851.15	100%
25	柳州	君悦华庭	住宅商业车位	32,600.88	30,732.81	100%
26	柳州	君悦天成	住宅商业车位	14,932.32	7,718.88	100%
27	柳州	君悦天御	住宅商业车位	17,490.06	9,669.28	100%
28	柳州	山水间	住宅商业车位	41,246.50	29,300.10	100%
29	柳州	君悦朝阳	住宅商业车位	53,819.61	44,430.88	100%
30	江门	悦澜山	住宅商业车位	51,945.69	45,786.98	100%
31	南昌	联发广场	住宅商业车位	707.46	410.47	100%
32	南昌	君悦湖	住宅商业车位	289.98	0	100%
33	南昌	君领朝阳	住宅商业车位	175.89	0	100%
34	南昌	君悦华庭	住宅商业车位	1,113.00	665.88	100%
35	南昌	公园前	住宅商业车位	4,521.29	2,710.19	100%
36	南昌	时代天阶	住宅商业车位	2,132.48	12.5	80%
37	南昌	时代天境	住宅商业车位	6,685.73	343.06	100%
38	南昌	时代天骄	住宅商业车位	21,524.60	9,014.53	100%
39	南昌	时代天悦	住宅商业车位	18,465.29	12,960.74	100%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
40	南昌	君悦首府	住宅商业车位	169,843.06	142,778.08	27%
41	南昌	西岸春风	住宅商业车位	82,383.48	63,779.95	51%
42	南昌	云玺台	住宅商业车位	61,616.50	11,561.33	51%
43	南昌	金域滨江	住宅商业车位	1,901.98	864.31	30%
44	南昌	正润玲珑府	住宅商业车位	4,506.86	0	23%
45	南昌	新力合园	住宅商业车位	18,183.73	533	21%
46	新余	状元府	住宅商业车位	33,631.05	28,481.34	51%
47	赣州	君玺	住宅商业车位	3,467.43	287.37	100%
48	赣州	君悦华庭	住宅商业车位	1,923.56	576	100%
49	赣州	君悦华府	住宅商业车位	10,472.32	9,096.26	100%
50	赣州	雍榕华府	住宅商业车位	21,493.35	14,121.63	100%
51	赣州	保利康桥	住宅商业车位	32,207.13	31,902.82	49%
52	赣州	碧桂园联发蓉江府	住宅商业车位	5,004.79	5,004.79	50%
53	九江	天璞	住宅商业车位	21,588.64	1,967.59	40%
54	九江	浔阳府	住宅商业车位	31,839.31	17,045.98	50%
55	九江	君悦湖	住宅商业车位	104,886.32	47,794.55	100%
56	九江	联发新旅君悦江山	住宅商业车位	137,709.14	99,844.81	51%
57	厦门	滨海名居	住宅商业车位	180.45	180.45	100%
58	厦门	杏林湾 1 号花园	住宅商业车位	564.13	0	100%
59	厦门	欣悦湾	住宅商业车位	12,543.89	11,839.68	100%
60	厦门	欣悦学府	住宅商业车位	576.87	31.43	100%
61	厦门	嘉和府	住宅商业车位	42,961.41	33,081.34	100%
62	厦门	时代天境	住宅商业车位	15,680.07	13,484.11	70%
63	厦门	中央公园	住宅商业车位	89,289.91	52,532.70	25%
64	厦门	璟阅城	住宅商业车位	37,957.97	12,604.64	49%
65	厦门	欣悦华庭	住宅商业车位	11,994.55	8,435.10	55%
66	莆田	电商未来城	住宅商业办公车位	550.19	550.19	80%
67	莆田	君领绶溪	住宅商业车位	3,161.97	547.89	100%
68	莆田	君领天玺	住宅商业车位	89,898.68	63,888.30	100%
69	莆田	尚书第	住宅商业车位	10,095.47	8,187.45	100%
70	莆田	君领兰溪	住宅商业车位	3,073.96	1,846.18	100%
71	莆田	世茂云图	住宅商业车位	55,801.89	31,623.71	51%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
72	莆田	保利林语溪	住宅商业车位	108,703.66	47,410.76	20%
73	泉州	君悦湾	住宅商业车位	8,312.26	2,599.74	63%
74	泉州	海峡 1 号	住宅商业车位	11,592.43	6,020.26	51%
75	泉州	晋江云城	住宅商业车位	107,848.33	44,286.65	31%
76	漳州	君领壹号	住宅商业车位	54,471.25	48,163.53	100%
77	漳州	君领首府	住宅商业车位	84,699.78	52,795.27	100%
78	漳州	桃李春风	住宅商业	23,364.15	12,231.85	40%
79	漳州	玖龙台	住宅商业车位	50,468.33	22,406.30	15%
80	重庆	嘉园	住宅商业车位	394.61	310.48	100%
81	重庆	瞰青	住宅商业车位	15,752.94	8,744.82	100%
82	重庆	欣悦	住宅商业车位	41,277.22	8,484.03	100%
83	重庆	公园里	住宅商业车位	5,645.10	647.87	100%
84	重庆	西城首府	住宅商业车位	94,267.24	31,060.48	100%
85	重庆	龙洲湾 1 号	住宅商业车位	102,194.73	68,334.67	100%
86	重庆	君领西城	住宅商业车位	94,120.76	43,959.12	100%
87	重庆	金开融府	住宅商业车位	6,585.70	5,502.60	30%
88	重庆	玺悦	住宅商业车位	44,589.41	38,945.00	100%
89	重庆	君领首府	住宅商业车位	177,736.76	129,919.35	50%
90	重庆	南山山晓	住宅商业车位	6,534.22	4,671.81	80%
91	杭州	藏珑玉墅	住宅商业车位	4,934.40	1,550.59	100%
92	杭州	藏珑大境	住宅商业车位	77,778.47	58,793.61	100%
93	杭州	北秀观云	住宅商业车位	98,135.50	85,108.06	100%
94	杭州	溪语宸庐	住宅商业车位	46,807.86	41,487.62	100%
95	天津	滨海琴墅	住宅商业车位	3,661.26	172.92	100%
96	天津	第五街	住宅商业车位	3,362.46	2,400.93	100%
97	天津	红郡	住宅商业车位	4,357.14	4,192.46	60%
98	天津	欣悦学府	住宅商业车位	3,509.85	3,129.12	100%
99	天津	熙园	住宅商业车位	3,337.38	0	100%
100	天津	静湖壹号	住宅商业车位	61,454.54	46,148.94	100%
101	天津	锦里	住宅商业车位	89,600.59	78,661.28	100%
102	天津	禹洲悦府	住宅商业车位	15,691.82	1,522.79	51%
103	武汉	九都国际	住宅商业办公车位	20,056.86	3,542.75	100%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
104	武汉	云璟	住宅商业车位	15,749.62	10,727.58	100%
105	鄂州	红墅东方	住宅	68,917.70	55,193.28	100%
106	扬州	君悦华府	住宅商业车位	2,579.67	0	100%
107	南京	翡翠方山	住宅商业车位	32,907.92	22,468.12	100%
108	南京	云启	住宅商业车位	22,553.52	7,809.53	100%
109	苏州	棠颂	住宅商业车位	75,792.78	61,175.72	100%
110	苏州	苏悦湾	住宅商业车位	54,975.61	23,932.90	17%
111	悉尼	悉尼首府	住宅	20,280.00	1,627.00	40%
以下为建发房产项目：						
112	北京	长安和玺	住宅	92,125.80	8,676.16	51%
113	常熟	尚虞院	住宅	44,682.15	7,170.20	100%
114	成都	金沙里	住宅、商业	3,962.45	3,962.45	100%
115	成都	天府鹭洲	住宅、商业	6,584.88	1,278.85	51%
116	成都	中央鹭洲	住宅、商业	10,179.33	10,179.33	100%
117	成都	鹭洲国际	住宅、商业	54,996.86	305.2	100%
118	成都	翡翠鹭洲	住宅、商业	14,269.57	456.78	100%
119	成都	麓岭汇	住宅、商业	173,812.76	72,504.06	100%
120	成都	浅水湾	住宅	163,570.80	108,556.85	70%
121	福州	榕墅湾	住宅、商业	118,810.09	63,336.91	70%
122	福州	央著	住宅、商业	65,268.14	42,117.98	52%
123	福州	天空之城	住宅、商业	301,066.80	83,249.99	17%
124	福州	悦府	住宅	13,512.65	3,284.09	100%
125	福州	央玺	住宅	15,072.50	7,415.26	100%
126	福州	山外山	住宅、商业	44,101.59	19,220.57	65%
127	福州	领第 1-4 区	住宅、商业	18,907.98	4,699.33	100%
128	广州	央玺	住宅	110,394.49	19,519.49	64%
129	杭州	三墩北	住宅	139,838.86	0	49%
130	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	15,088.88	7,667.61	30%
131	杭州	留下西溪云庐	住宅	13,998.00	0	11%
132	杭州	塘北沁园	住宅	17,980.00	1,725.32	26%
133	杭州	养云静舍	住宅	45,068.24	21,136.67	40%
134	合肥	雍龙府	住宅、商业	125,282.97	104,405.63	100%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
135	建瓯	延平玺悦	住宅、商业	126,817.98	115,440.60	75%
136	建瓯	玺院	住宅、商业	61,570.08	48,866.49	70%
137	建瓯	悦城	住宅、商业	74,268.70	20,772.38	75%
138	建阳	悦城中心	商业	0	0	100%
139	建阳	央著	住宅、商业	50,601.88	42,784.93	70%
140	建阳	玺院	住宅、商业	107,431.18	85,600.42	45%
141	建阳	悦府	住宅、商业	10,384.53	3,023.61	50%
142	建阳	悦城一区	住宅、商业	0	0	100%
143	建阳	悦城二区	住宅、商业	0	0	75%
144	连江	书香府	住宅	76,023.37	34,199.77	40%
145	连江	书香里	住宅、商服	89,519.59	70,682.74	100%
146	连江	山海大观一三四区	住宅、商业	75,912.85	4,852.06	65%
147	连江	玺院	商住用地	22,848.34	16,574.29	70%
148	连江	连江领郡	住宅	1,635.78	1,346.80	78%
149	龙岩	泱著	住宅	106,436.11	106,436.11	55%
150	龙岩	津湖印	住宅、商服	59,858.09	59,858.09	70%
151	龙岩	首院	住宅、商服	63,826.22	46,291.22	100%
152	龙岩	尚悦居	住宅	10,528.79	2,569.56	40%
153	龙岩	央郡	住宅、商业	3,323.69	1,581.05	56%
154	龙岩	玺院	住宅、商业	10,724.68	5,772.13	30%
155	龙岩	上郡	住宅、商业	8,795.48	4,826.70	70%
156	南京	润锦园	住宅、商业	61,923.95	50,165.52	50%
157	南京	玖熙府	住宅	138,309.00	96,551.75	49%
158	南京	央誉	住宅、商业	76,282.46	56,839.73	40%
159	南宁	央玺	住宅、商业	260,022.89	89,061.89	100%
160	南宁	双玺	住宅、商服	153,283.96	30,740.57	100%
161	南宁	悦玺	住宅、商业	226,782.14	122,671.14	60%
162	南宁	玺院	住宅、商业	68,389.00	39,951.00	51%
163	南平	建阳和玺	住宅	83,383.75	53,885.24	100%
164	宁德	天行泱著	住宅、商业	18,784.19	5,179.09	50%
165	宁德	天行玺院	住宅	216,414.54	186,475.99	55%
166	莆田	玉湖壹号	住宅、商服	91,898.98	89,713.22	100%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
167	莆田	央誉	住宅	2,965.64	674.16	100%
168	莆田	磐龙府	商业、住宅、教育	199,188.13	178,310.79	100%
169	莆田	央著	住宅	3,747.54	517.62	100%
170	泉州	珑玥湾二期	住宅、商业	63.6	-93.09	65%
171	泉州	珑玥湾一期	住宅	673.74	448.04	65%
172	泉州	中泱天成	住宅、商业	8,168.35	3,964.42	40%
173	泉州	珑璟湾	住宅、商业	44,011.47	30,770.37	55%
174	三明	观邸	住宅、商业	11,600.87	0	51%
175	三明	燕郡 A 标段	住宅、商业	8,142.02	8,142.02	100%
176	三明	央墅	住宅、商业	9,500.60	9,500.60	100%
177	三明	央著	住宅、商业	14,153.61	14,153.61	100%
178	三明	玺院	住宅、商业	7,313.03	7,313.03	70%
179	厦门	和鸣	住宅	103,420.83	45,089.66	50%
180	厦门	央著	住宅、商业	43,250.57	31,524.26	49%
181	厦门	央著二期	住宅、商业	44,110.14	40,173.96	51%
182	厦门	玺樾	住宅、商业	80,670.55	76,988.63	95%
183	厦门	和玺	住宅	115,341.10	80,074.24	51%
184	厦门	养云	城镇住宅、零售商业、公共设施用地	228,107.16	186,788.31	80%
185	厦门	中央天成	住宅、商业	14,823.22	152.23	100%
186	厦门	中央天悦	住宅、商业	249.81	249.81	100%
187	厦门	央玺	住宅、商业	11,237.84	1,370.58	100%
188	厦门	中央湾区	住宅、商业	1,102.31	330.68	100%
189	上海	西郊金茂府	住宅	100,126.80	8,998.96	41%
190	上海	央玺	住宅、商业	76,455.39	34,808.75	38%
191	上海	泗水和鸣	住宅、商业	104,790.66	87,852.16	49%
192	上海	金玥湾	三类住宅	144,478.03	70,949.99	51%
193	上海	珺邸	住宅	226.03	-237.83	100%
194	上海	珑庭	住宅、商业	35,506.67	0	100%
195	上海	华苑	住宅、商业	52,288.66	0	100%
196	上海	璟墅	住宅	2,500.66	191.56	100%
197	上海	玖珑湾	住宅、商业	956.09	762	100%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
198	上海	公园首府	住宅	18,422.46	1,111.52	100%
199	深圳	璟悦轩	商业	34,324.54	17,973.67	51%
200	苏州	园玺	住宅	77,468.70	5,581.70	60%
201	苏州	悦江南	住宅	143,705.18	140,795.22	100%
202	苏州	春江泊月	住宅、商服	68,639.38	51,502.03	100%
203	苏州	璞悦	住宅、商业	25,201.15	17,726.55	55%
204	苏州	独墅湾	住宅、商业	33,837.84	18,704.61	100%
205	苏州	泱誉	住宅、商业	20,356.26	20,320.87	100%
206	太仓	泱誉	住宅、商业	86,859.99	37,272.53	100%
207	太仓	泱著	住宅、商业	80,877.58	48,702.61	100%
208	太仓	都会之光	住宅	89,533.22	37,443.76	30%
209	太仓	天境湾	住宅、商业	196,316.00	111,992.28	100%
210	无锡	和玺	住宅、教育	158,620.80	81,756.80	49%
211	无锡	泊月湾	住宅	57,443.25	8,912.03	100%
212	无锡	玖里映月	住宅、商服	180,970.23	103,276.23	42%
213	无锡	玖里湾	住宅、商业	131,096.30	125,446.10	100%
214	武汉	玺院	住宅	70,169.58	22,080.63	49%
215	武汉	玺悦	住宅	99,981.58	37,110.33	51%
216	武夷山	山外山	住宅、商业	43,417.83	32,406.79	50%
217	仙游	玺院	住宅、商业	135,895.69	121,073.43	55%
218	张家港	泱誉	住宅	81,161.99	66,631.49	100%
219	张家港	御璟湾	住宅、商业	205,598.39	116,101.00	100%
220	张家港	御珑湾	住宅、商业	5,728.97	5,485.71	70%
221	漳州	玺院	住宅	37,303.85	23,826.14	100%
222	漳州	玖龙台	住宅	58,206.69	28,711.55	15%
223	漳州	央著	住宅	42,551.03	33,148.97	70%
224	漳州	龙海珑玺台	商住	31,101.04	15,223.89	100%
225	漳州	漳浦玺院二期	商服、住宅	72,881.80	24,266.96	70%
226	漳州	圣地亚哥	住宅、商业	1,944.30	61.56	100%
227	漳州	长泰山湖院项目	住宅、商服	9,159.98	4,902.76	60%

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)	项目权益占比
228	漳州	碧湖壹号	住宅	35.94	35.94	100%
229	漳州	碧湖双玺	住宅、商业	7,750.62	2,801.85	100%
230	漳州	文昌府	二类居住用地	91,234.67	40,958.28	70%
231	漳州	漳浦玺院一期	住宅、商业	170,449.09	149,852.11	70%
232	漳州	央誉	住宅、商业	123,735.02	52,124.46	100%
233	漳州	半山墅	住宅	1,499.01	0	100%
234	漳州	长泰山外山	住宅、商业	88,587.01	37,587.83	94%
235	漳州	云霄半山御园	住宅、商业	7,454.78	205.18	75%
236	长沙	松雅院	住宅	168,581.61	81,220.76	49%
237	长沙	江山悦	住宅用地	373,650.94	154,069.97	49%
238	长沙	央玺	住宅、商业	26,730.29	499.32	100%
239	长沙	泊悦	住宅、商服	126,255.55	75,339.51	49%
240	长沙	观悦	住宅	239,361.11	144,965.05	49%
241	长沙	汇金国际	住宅、商业	2,624.40	0	100%
242	长沙	央著	住宅、商业	224,305.63	158,399.26	100%
243	长沙	中央公园	住宅、商业	19,547.00	10,606.81	100%
244	珠海	悦玺	住宅、商业	45,432.51	6,989.63	100%
245	珠海	玺园	住宅、商业	26,583.79	13,309.73	51%
246	珠海	央璟	住宅	52,115.06	19,582.84	100%

B.截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属公司拟建项目情况如下表所示：

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
					待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	预计可售面积(平方米)	
以下为建发房产拟建项目：								
1	重庆	北碚区 20165 号地块	住宅	拟建	75,295.00	109,067.50	150,797.10	100%
2	长沙	央著	住宅	拟建	318,848.00	854,382.00	1,026,242.39	100%
3	漳州	漳浦文体中心 03 地块	住宅	拟建	59,312.27	148,280.67	175,890.67	70%
4	无锡	金玥湾	住宅	拟建	86,041.80	189,291.96	242,074.68	52%
5	无锡	静学和鸣	住宅	拟建	89,870.30	179,740.60	230,152.72	100%
6	绍兴	养云	住宅	拟建	19,466.00	36,013.00	42,862.00	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
7	厦门	和玺二期	住宅	拟建	25,497.83	58,640.00	82,364.20	100%
8	厦门	建发悦府	住宅	拟建	12,321.00	36,900.00	50,052.00	100%
9	莆田	永春泊月	住宅	拟建	54,166.00	135,415.00	164,419.80	100%
10	莆田	和鸣兰溪	住宅	拟建	40,590.00	99,016.00	116,671.00	51%
11	宁德	时代璟成	住宅、商服、商务金融	拟建	72,319.00	166,334.00	213,971.00	50%
12	宁德	天行缦云	住宅	拟建	65,767.00	144,687.40	181,766.02	60%
13	宁德	书香府	住宅	拟建	69,769.80	125,586.00	149,849.48	70%
14	南平	2020-J-WY-06号地块	住宅	拟建	45,934.00	82,680.00	124,283.60	70%
15	南平	2020-J-WY-07号地块	住宅	拟建	38,364.00	61,382.00	79,960.00	70%
16	南平	2020-J-WY-08号地块	住宅	拟建	45,934.00	82,680.00	111,099.00	70%
17	南宁	和玺	住宅	拟建	21,777.59	65,332.77	81,650.36	100%
18	南京	江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	住宅	拟建	49,998.50	121,965.65	136,771.70	100%
19	南京	NO.2016G46	住宅、商业	拟建	23,350.00	74,721.00	83,843.01	49%
20	龙岩	云著南区	住宅	拟建	76,571.00	122,503.00	142,273.67	100%
21	龙岩	文著	住宅	拟建	41,724.00	104,310.00	123,732.50	100%
22	龙岩	云著北区	住宅	拟建	33,662.00	84,155.00	96,119.00	100%
23	连江	山海大观二区	住宅	拟建	69,982.00	104,973.00	148,683.01	65%
24	建阳	和鸣	住宅	拟建	54,040.00	91,868.00	115,212.00	100%
25	济南	玺园	住宅	拟建	39,000.00	77,416.00	76,634.00	100%
26	淮安	天玺湾	住宅	拟建	1,089,035.00	378,000.00	372,510.00	80%
27	贵阳	央著	住宅	拟建	226,000.00	527,859.00	569,551.43	90%
28	福州	养云	住宅	拟建	50,454.00	105,448.86	118,952.00	100%
29	福州	和玺二期	住宅	拟建	24,044.00	52,897.00	68,067.00	100%
30	福州	永泰世外梧桐三期	商服	拟建	38,626.00	21,200.00	19,794.30	65%
31	福州	永泰世外梧桐四期	商服	拟建	46,533.00	16,900.00	6,560.00	65%
32	福州	永泰世外梧桐五期	商服	拟建	33,374.00	15,554.00	18,579.00	65%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			权益比例
33	福州	建发汇成国际	商业	拟建	13,874.00	123,478.60	115,952.00	48%
34	佛山	和鸣	住宅	拟建	42,461.37	106,153.43	109,709.99	100%
35	成都	央玺	住宅	拟建	87,262.42	236,454.41	321,984.73	100%
36	蚌埠	磐龙院	住宅	拟建	151,300.00	222,398.00	281,479.16	100%
37	澳洲	悉尼项目	住宅、商业	拟建	7,663.00	7,663.00	7,662.86	60%
以下为联发集团拟建项目：								
38	漳州	东南花都	住宅	拟建	531,967.00	297,039.00	305,036.00	19%
39	鄂州	阅山湖	商住	拟建	252,600.00	252,600.00	276,594.50	100%
40	南昌	南昌县 24 号地	居住	拟建	52,488.26	115,474.17	158,098.00	50%
41	南昌	南昌县 27 号地	居住	拟建	48,507.00	109,816.60	146,910.00	50%
42	合肥	肥西县号地块	居住	拟建	54,773.00	109,546.00	147,137.00	100%
43	南昌	藏珑府	居住	拟建	74,845.33	134,721.60	170,732.00	50%
44	南昌	藏珑大境	居住	拟建	75,138.00	135,248.40	169,904.00	50%
45	漳州	长泰 2020P13	居住	拟建	32,687.00	39,224.00	47,378.50	40%
46	厦门	翔安 2020XP16	商住	拟建	22,530.11	55,600.00	82,593.00	100%
47	莆田	莆田龙德井	商住	拟建	42,477.00	185,031.00	244,286.20	49%
48	福州	横屿地块	商住	拟建	18,326.00	47,648.00	62,664.00	100%
49	深圳	龙岗区地块	商住	拟建	21,779.76	93,577.00	53,487.00	100%
50	桂林	象山地块	商住	拟建	93,250.00	201,880.00	261,734.00	50%

C.截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属公司储备的在建或竣工项目情况如下表所示：

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
以下为建发房产在建或竣工项目：						
1	北京	长安和玺	住宅	在建	83,449.64	51%
2	常熟	尚虞院	住宅	在建	94,615.59	100%
3	成都	麓岭汇	住宅、商业	在建	204,623.51	100%
4	成都	天府鹭洲	住宅、商业	竣工	5,306.03	51%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
5	成都	浅水湾	住宅	在建	50,990.18	70%
6	成都	鹭洲国际	住宅、商业	竣工	54,691.66	100%
7	成都	翡翠鹭洲	住宅、商业	竣工	13,812.79	100%
8	福州	山外山	住宅、商业	在建	77,322.36	65%
9	福州	领墅	住宅、商业	停工	28,431.15	51%
10	福州	榕墅湾	住宅、商业	在建	55,473.18	70%
11	福州	央著	住宅、商业	在建	23,150.16	52%
12	福州	天空之城	住宅、商业	在建	217,816.81	17%
13	福州	悦府	住宅	在建	10,228.56	100%
14	福州	央玺	住宅	竣工	7,657.24	100%
15	福州	领第 1-4 区	住宅、商业	竣工	14,208.65	100%
16	广州	央玺	住宅	在建	154,954.00	64%
17	杭州	书香印翠	住宅	在建	63,008.32	100%
18	杭州	桐庐天悦	住宅	在建	197,876.16	80%
19	杭州	凤起潮鸣	住宅、商业	在建	7,421.27	30%
20	杭州	留下西溪云庐	住宅	在建	28,970.00	11%
21	杭州	塘北沁园	住宅	在建	16,254.68	26%
22	杭州	养云静舍	住宅	在建	22,637.48	40%
23	杭州	紫璋台	住宅	在建	203,331.87	49%
24	合肥	雍龙府	住宅、商业	在建	20,877.34	100%
25	建瓯	玺院	住宅、商业	在建	12,703.59	70%
26	建瓯	延平玺悦	住宅、商业	在建	166,182.18	75%
27	建瓯	悦城	住宅、商业	竣工	53,496.32	75%
28	建阳	央著	住宅、商业	在建	7,816.95	70%
29	建阳	玺院	住宅、商业	在建	21,830.76	45%
30	建阳	悦府	住宅、商业	竣工	7,360.92	50%
31	建阳	悦城中心	商业	竣工	2,106.44	100%
32	连江	书香府	住宅	在建	122,859.92	40%
33	连江	山海大观一三四区	住宅、商业	在建	169,392.18	65%
34	连江	玺院	商住用地	在建	6,274.05	70%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
35	连江	书香里	住宅、商服	在建	18,624.21	100%
36	连江	连江领郡	住宅	竣工	288.98	78%
37	龙岩	玺院	住宅、商业	在建	6,172.17	30%
38	龙岩	首院	住宅、商服	竣工	17,535.00	100%
39	龙岩	尚悦居	住宅	竣工	7,959.23	40%
40	龙岩	上郡	住宅、商业	竣工	3,968.78	70%
41	龙岩	央郡	住宅、商业	竣工	1,742.64	56%
42	南京	珺和府	住宅	在建	110,568.11	100%
43	南京	玖熙府	住宅	在建	114,596.63	49%
44	南京	央誉	住宅、商业	在建	35,397.97	40%
45	南京	润锦园	住宅、商业	在建	18,310.43	50%
46	南宁	央著	商住	在建	73,460.18	100%
47	南宁	央玺	住宅、商业	在建	179,636.73	100%
48	南宁	双玺	住宅、商服	在建	183,332.23	100%
49	南宁	北大珑珽	住宅、商业	在建	169,642.00	60%
50	南宁	玺院	住宅、商业	竣工	28,438.00	51%
51	南平	建阳和玺	住宅	在建	41,588.70	100%
52	宁德	和玺	住宅	在建	199,820.42	50%
53	宁德	天行泱著	住宅、商业	在建	13,605.10	50%
54	宁德	天行玺院	住宅	在建	14,966.55	55%
55	泉州	石狮泱著	住宅	在建	203,930.14	100%
56	莆田	玉湖壹号	住宅、商服	在建	2,185.76	100%
57	莆田	央著	住宅	在建	3,229.92	100%
58	莆田	央誉	住宅	在建	2,291.48	100%
59	莆田	磐龙府	商业、住宅、教育	在建	145,626.00	100%
60	泉州	珑玥湾	住宅、商业	竣工	382.39	65%
61	泉州	珑璟湾	住宅、商业	在建	13,241.10	55%
62	泉州	中泱天成	住宅、商业	竣工	4,203.93	40%
63	三明	观邸	住宅、商业	竣工	11,813.51	51%
64	三明	央墅	住宅、商业	竣工	122.74	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
65	厦门	五缘映月	住宅	在建	64,136.90	80%
66	厦门	和玺	住宅	在建	35,266.86	51%
67	厦门	缦云	商住	在建	137,403.99	100%
68	厦门	书香府邸	商住	在建	111,896.65	100%
69	厦门	养云	城镇住宅、零售商业、公共设施用地	在建	41,318.85	80%
70	厦门	和鸣	住宅	在建	58,331.17	50%
71	厦门	和著	住宅、商服	在建	136,555.19	70%
72	厦门	央著	住宅、商业	在建	11,726.31	49%
73	厦门	央著二期	住宅、商业	在建	3,936.18	51%
74	厦门	玺樾	住宅、商业	在建	3,681.92	95%
75	厦门	中央湾区	住宅、商业	竣工	771.63	100%
76	厦门	中央天成	住宅、商业	竣工	14,670.99	100%
77	厦门	央玺	住宅、商业	竣工	9,867.26	100%
78	上海	云锦湾	住宅	在建	130,004.41	100%
79	上海	浦上湾	住宅	在建	71,723.38	100%
80	上海	泗水和鸣	住宅、商业	在建	63,162.50	49%
81	上海	西郊金茂府	住宅	在建	91,127.84	41%
82	上海	央玺	住宅、商业	在建	92,790.04	38%
83	上海	金玥湾	三类住宅	在建	123,985.04	51%
84	上海	珺邸	住宅	竣工	463.86	100%
85	上海	璟墅	住宅	竣工	2,309.10	100%
86	上海	珑庭	住宅、商业	竣工	35,506.67	100%
87	上海	华苑	住宅、商业	竣工	52,288.66	100%
88	上海	玖珑湾	住宅、商业	竣工	194.09	100%
89	上海	公园首府	住宅	竣工	17,310.94	100%
90	深圳	璟悦轩	商业	在建	16,350.87	51%
91	苏州	园玺	住宅	在建	183,532.00	60%
92	苏州	悦江南	住宅、商服	在建	44,289.92	100%
93	苏州	春江泊月	住宅、商服	在建	30,372.57	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
94	苏州	泱誉	住宅、商业	竣工	35.39	100%
95	苏州	璞悦	住宅、商业	竣工	7,474.60	55%
96	苏州	独墅湾	住宅、商业	在建	15,133.23	98%
97	太仓	泱誉	住宅、商业	在建	49,587.46	100%
98	太仓	泱著	住宅、商业	在建	64,428.56	100%
99	太仓	都会之光	住宅	在建	52,089.46	30%
100	太仓	天境湾	住宅、商业	在建	88,182.84	100%
101	无锡	泊月湾	住宅	在建	213,861.00	100%
102	无锡	上院	住宅	在建	298,096.00	100%
103	无锡	和玺	住宅、教育	在建	159,979.00	49%
104	无锡	玖里湾	住宅、商业	在建	4,110.20	100%
105	无锡	玖里映月	住宅、商服	在建	77,694.00	42%
106	武汉	玺悦	住宅	在建	140,879.24	51%
107	武汉	玺院	住宅	在建	97,731.61	49%
108	武夷山	山外山	住宅、商业	在建	11,011.04	50%
109	仙游	玺院	住宅、商业	在建	14,822.26	55%
110	张家港	和玺	住宅	在建	248,853.76	60%
111	张家港	御璟湾	住宅、商业	在建	285,055.00	100%
112	张家港	泱誉	住宅	在建	14,530.50	100%
113	张家港	御珑湾	住宅、商业	在建	243.26	70%
114	漳州	龙海珑玺台	商住	在建	15,877.15	100%
115	漳州	云霄南湖印	住宅	在建	251,578.57	80%
116	漳州	和著	住宅、商业	在建	79,407.87	100%
117	漳州	漳浦玺院一期	住宅、商业	在建	20,596.98	70%
118	漳州	漳浦玺院二期	住宅、商业	在建	160,286.67	70%
119	漳州	长泰山湖院项目	住宅、商服	在建	70,340.52	60%
120	漳州	文昌府	二类居住用地	在建	50,276.39	70%
121	漳州	玺院	住宅	在建	13,477.71	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
122	漳州	玖龙台	住宅	在建	29,495.14	15%
123	漳州	央著	住宅	在建	9,402.06	70%
124	漳州	央誉	住宅、商业	在建	71,610.56	100%
125	漳州	圣地亚哥	住宅、商业	竣工	1,882.74	100%
126	漳州	半山墅	住宅	竣工	1,499.01	100%
127	漳州	云霄半山御园	住宅、商业	竣工	7,249.60	75%
128	漳州	碧湖双玺	住宅、商业	竣工	4,948.77	100%
129	漳州	长泰山外山	住宅、商业	在建	50,999.18	94%
130	长沙	松雅院	住宅	在建	214,347.95	49%
131	长沙	江山悦	住宅用地	在建	342,560.61	49%
132	长沙	央著	住宅、商业	在建	83,154.92	100%
133	长沙	央玺	住宅、商业	竣工	26,230.97	100%
134	长沙	泊悦	住宅、商服	在建	81,772.28	49%
135	长沙	观悦	住宅	在建	87,097.54	49%
136	长沙	中央公园	住宅、商业	竣工	8,656.03	100%
137	长沙	汇金国际	住宅、商业	竣工	2,624.40	100%
138	珠海	悦玺	住宅、商业	在建	96,373.51	100%
139	珠海	玺园	住宅、商业	在建	25,058.37	51%
140	珠海	央璟	住宅	在建	48,681.66	100%
<b>以下为联发集团在建或竣工项目：</b>						
141	南宁	联发君澜	商住	竣工	11,248.01	70%
142	南宁	青溪府	商住	竣工	42,290.53	51%
143	南宁	西城 1 号	商住	竣工	2,096.16	30%
144	南宁	招商境界	商住	竣工	5,269.18	33%
145	南宁	君悦	商住	竣工	5,978.68	100%
146	南宁	西棠春晓	商住	竣工	31,056.94	100%
147	南宁	臻境	住宅	在建	236,509.60	100%
148	江门	悦澜山	商住	在建	149,090.01	100%
149	柳州	君悦兰亭	商住	竣工	25,465.92	100%
150	柳州	滨江	商住	竣工	6,159.32	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
151	柳州	君悦	商住	竣工	11,605.83	100%
152	柳州	柳雍府	商住	竣工	3,518.92	100%
153	柳州	荣君府	商住	竣工	3,870.44	100%
154	柳州	柳州君悦天御	商住	在建	86,097.18	100%
155	柳州	柳州山水间	商住	在建	300,344.37	100%
156	柳州	君悦朝阳	商住	在建	55,731.04	100%
157	柳州	君悦华庭	商住	在建	17,881.07	100%
158	柳州	君悦天成	住宅	在建	37,213.44	100%
159	桂林	乾景广场	商住	竣工	17,397.24	100%
160	桂林	乾景欣悦	商住	竣工	119	100%
161	桂林	桂林碧桂园	商住	在建	22,642.71	40%
162	桂林	悦溪府	商住	在建	18,342.00	100%
163	桂林	乾景御府	住宅	在建	22,545.53	100%
164	南昌	时代天阶	商住	在建	178,040.98	80%
165	南昌	云玺台	住宅	在建	119,394.17	51%
166	南昌	时代天悦	住宅	在建	105,030.36	100%
167	南昌	君悦首府	商住	在建	142,458.62	27%
168	南昌	西岸春风	住宅	在建	39,072.53	51%
169	南昌	时代天境	商住	竣工	6,342.67	100%
170	南昌	公园前	商住	竣工	1,811.10	100%
171	南昌	新力合园	商住	竣工	17,650.73	21%
172	南昌	正润玲珑府	商住	竣工	4,506.86	23%
173	南昌	金域滨江	商住	竣工	1,037.67	30%
174	南昌	时代天骄	住宅	在建	12,510.07	100%
175	赣州	君悦华府	商住	竣工	24,066.06	100%
176	新余	状元府东地块	商住	在建	95,928.66	51%
177	新余	状元府西地块	商住	在建	87,941.11	51%
178	赣州	雍榕华府	商住	竣工	7,371.72	100%
179	赣州	君悦华庭	商住	竣工	1,347.56	100%
180	赣州	君玺	商住	竣工	3,180.06	100%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
181	赣州	保利康桥	商住	竣工	53,632.31	49%
182	九江	浔阳府	商住	在建	14,793.33	50%
183	九江	天璞	商住	在建	19,621.05	40%
184	九江	君悦江山	住宅	在建	37,864.33	51%
185	九江	君悦湖	住宅	在建	57,091.77	100%
186	武汉	云璟	住宅	在建	269,694.29	100%
187	武汉	璞悦府	住宅	在建	168,625.92	100%
188	武汉	九都国际	商住	竣工	16,514.11	100%
189	鄂州	红墅东方	商住	在建	990,007.07	100%
190	莆田	君领绶溪	商住	竣工	2,614.08	100%
191	莆田	保利林语溪	商住	在建	61,292.90	20%
192	莆田	君领天玺	商住	在建	119,213.31	100%
193	莆田	尚书第	商住	竣工	1,908.02	100%
194	莆田	君领兰溪	住宅	在建	1,227.78	100%
195	莆田	莆田云图	住宅	在建	24,178.18	51%
196	厦门	时代天境	商住	在建	32,195.96	70%
197	厦门	嘉和府	商住	在建	39,880.07	100%
198	厦门	欣悦湾	商住	竣工	704.21	100%
199	厦门	璟阅城	商住	在建	105,353.33	49%
200	厦门	中央公园	住宅	在建	96,757.21	25%
201	漳州	君领首府	商住	在建	61,904.51	100%
202	漳州	君领壹号	住宅	在建	217,935.05	100%
203	漳州	欣悦华庭	商住	竣工	3,559.45	55%
204	漳州	桃李春风	商住	在建	9,721.98	40%
205	漳州	桃李春风云熙	住宅	在建	20,078.24	40%
206	漳州	桃李春风浅山	住宅	在建	38,952.38	40%
207	漳州	玖龙台	商住	竣工	28,062.03	15%
208	南安	君悦湾	商住	竣工	5,712.52	63%
209	南安	海峡 1 号	商住	竣工	5,572.17	51%
210	晋江	云城	商住	在建	235,386.52	31%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目	权益比例
					尚未出售的建筑面积（平方米）	
211	杭州	藏珑玉墅	商住	竣工	3,383.81	100%
212	杭州	藏珑大境	商住	在建	18,984.86	100%
213	杭州	北秀观云	住宅	在建	13,027.44	100%
214	杭州	富春 71-2	住宅	在建	195,060.04	51%
215	杭州	笕桥 65 号	住宅	在建	138,352.23	34%
216	杭州	溪语宸庐	商住	竣工	5,320.24	100%
217	南京	翡翠方山	商住	竣工	30,439.80	100%
218	南京	云启	住宅	在建	204,804.22	100%
219	苏州	苏悦湾	商住	竣工	31,042.71	17%
220	苏州	棠颂	商住	在建	45,179.06	100%
221	镇江	悦山园	商住	在建	122,327.91	34%
222	天津	锦里	住宅	在建	50,939.31	100%
223	天津	静湖 1 号	商住	在建	53,492.38	100%
224	天津	红郡	商住	竣工	164.68	60%
225	天津	禹州悦府	商住	在建	14,169.03	51%
226	天津	熙园	商住	竣工	3,337.38	100%
227	天津	欣悦学府	商住	竣工	380.73	100%
228	重庆	君领西城	商住	在建	50,864.64	100%
229	重庆	玺悦	商住	在建	120,674.15	100%
230	重庆	君领首府	商住	在建	207,053.73	50%
231	重庆	公园里	商住	竣工	4,997.23	100%
232	重庆	金开融府	商住	竣工	1,083.10	30%
233	重庆	龙洲湾一号	商住	在建	133,402.85	100%
234	重庆	欣悦	商住	竣工	32,793.19	100%
235	重庆	西城首府	商住	在建	73,206.76	100%
236	重庆	南山山晓	住宅	在建	108,512.52	80%

## （2）行业地位及竞争情况

### 1) 房地产行业情况

2021 年前三季度，中央围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，在供需两端精准调控，从而推动房地产行业平稳健康发展。国家统计局数据显示，2021 年 1-9 月，商品房销售面积 130,332 万平方米，同比增长 11.3%；销售额 134,795 亿元，同比增长 16.6%；全国房地产开发投资 112,568 亿元，同比增长 8.8%，其中，住宅投资 84,906 亿元，增长 10.9%；房地产开发企业房屋施工面积 928,065 万平方米，同比增长 7.9%。

## 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 50 强（2021 年第 36 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 50 强（2020 年第 45 名）、“2021 中国房地产百强企业（第 43 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。

### **（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 2018 年、2019 年、2020 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，以及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具了容诚审字[2020]361Z0346 号、容诚审字[2021]361Z0170 号的标准无保留意见审计报告。

公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月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及一期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、2018 年度重大会计政策变更

（1）根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），经第七届董事会第十四次会议决议通过，公司对财务报表格式进行了以下修订：

##### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

#### B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

#### C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(2) 根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增 2017 年度其他收益 2,921,757.24 元，调减 2017 年度营业外收入 2,921,757.24 元。

#### (3) 其他

2015 年 11 月 26 日，财政部发布了《商品期货套期业务会计处理暂行规定》（财会[2015]18 号），自 2016 年 1 月 1 日开始执行。按文件规定，公司可以选择执行此规定，也可以继续执行原《企业会计准则第 24 号—套期保值》，为了更加合理的体现公司的期货业务及风险管理，公司自 2018 年 1 月 1 日起选择执行《商品期货套期业务会计处理暂行规定》（财会[2015]18 号）。公司于 2018 年 4 月 26

日召开第七届董事会第十二次会议及第七届监事会第九次会议，会议审议通过了上述会计政策变更事项。上述会计政策变更的影响系增加其他流动负债 2,169,290.00 元，增加营业成本 244,391,357.14 元，增加公允价值变动收益 8,265,630.98 元，增加投资收益 233,956,436.16 元。上述会计政策变更对 2017 年度未产生影响。

## 2、2019 年度重大会计政策变更

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

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

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

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

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

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

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

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会[2019]9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

### 3、2020 年度重大会计政策变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。此项会计政策变更经本公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。厦门建发股份有限公司 2020 年度财务报表附注 59 因执行新收入准则，本公司合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日的数据。

投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况本公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，

即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。此项会计政策变更经本公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

报告期内，发行人未进行重大会计估计调整。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
2021 年 1-9 月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
2	南宁兆荣房地产开发有限公司	房地产业务	100
3	苏州兆骏房地产开发有限公司	房地产业务	100
4	宿迁兆信房地产开发有限公司	房地产业务	100
5	龙岩利昇房地产开发有限公司	房地产业务	100
6	宁德兆悦房地产有限公司	房地产业务	51
7	绍兴兆盛房地产有限公司	房地产业务	51
8	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	房地产业务	80
9	宁波兆汇房地产有限公司	房地产业务	80
10	莆田兆宸置业有限公司	房地产业务	100
11	柳州兆宸房地产开发有限公司	房地产业务	100
12	郑州银悦置业有限公司	房地产业务	49
13	南安市园区置业发展有限公司	房地产业务	100
14	厦门兆智智能科技有限公司	应用服务业	100
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	莆田利臻建筑装饰工程有限公司	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

	司		
114	厦门建壹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	新设立
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	新设立
216	龙岩利惠房地产开发有限公司	房地产业务	50
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
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	厦门迦善居建筑装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
228	厦门荟凌居建筑装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
229	南通奢梵装饰工程有限公司	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
233	广州骏逸房地产有限公司	房地产业务	51
<b>2021 年 1-9 月不再纳入合并的子公司</b>			

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
2	建瓯中恒房地产有限公司	房地产业务	75
3	建瓯发云房地产有限公司	房地产业务	75
4	厦门市品传蕊置业有限公司	房地产业务	100
5	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	100
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	厦门翥颺投资合伙企业(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
12	上海建发物资钢材仓储有限公司	仓储业	注销
13	南通建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
14	鞍山建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
15	深圳建发国际货运代理有限公司	仓储业	注销
16	广州建发酒业有限公司	批发业	注销
17	深圳建发家居有限公司	批发业	注销
18	深圳建发酒业有限公司	批发业	注销
19	重庆建发酒业有限公司	批发业	注销
20	青岛建发酒业有限公司	批发业	注销
21	厦门碳数投资合伙企业(有限合伙)	资本市场服务	注销
22	厦门市前格花田溪谷开发有限公司	体育	注销
23	天津联龙房地产开发有限公司	房地产业务	注销
24	南京联陵物业服务有限公司	房地产业务	注销
25	厦门恒远百润体育运动有限公司	供应链运营业务	70
26	龙岩市建发汽车销售服务有限公司	供应链运营业务	注销
27	联发-财通定增 1 号资产管理计划	资产管理	注销
28	财通基金-联发 2 号资产管理计划	资产管理	注销

29	厦门兆尚置业有限公司	房地产业务	注销
30	厦门建瑞房地产开发有限公司	房地产业务	注销
31	厦门兆泉房地产开发有限公司	房地产业务	注销
32	仙游兆挺置业有限公司	房地产业务	55
<b>2020 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	连江兆汇沣置业有限公司	房地产业务	40
2	桐庐兆银建设发展有限公司 (含桐庐银悦商业发展有限公司)	批发业	80
3	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	房地产业务	90
4	厦门市佰睿健康产业有限公司	社会工作	100
5	厦门恒融晨房地产开发有限公司	房地产业务	80
6	福建闽西南城市协作开发集团有限公司 (含福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司)	房地产业务	20
7	新余市永越置业有限公司	房地产业务	51
8	杭州浙芷企业管理有限公司 (含杭州绿城浙芷置业有限公司)	商务服务业	34
9	天津建发能源发展有限公司	供应链运营业务	新设立
10	四川建发钢材仓储服务有限公司	供应链运营业务	新设立
11	厦门建发通商电子商务有限公司	供应链运营业务	新设立
12	建发东方(大连)物产有限公司	供应链运营业务	新设立
13	新加坡建源供应链管理服务有限公司	供应链运营业务	新设立
14	成都建发原材料贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
15	广东宏通科仪有限公司	供应链运营业务	新设立
16	南京建尔发医疗科技有限公司	供应链运营业务	新设立
17	建发德尔(北京)医疗科技有限公司	供应链运营业务	新设立
18	南宁宾骋汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
19	安徽建发纸业业有限公司	供应链运营业务	新设立
20	厦门栢瑞供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
21	重庆佰骏供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立

22	山东佰润纸业有限公司	供应链运营业务	新设立
23	广州建发国际货运代理有限公司	供应链运营业务	新设立
24	建发（重庆）实业有限公司	供应链运营业务	新设立
25	建发（海南）有限公司	供应链运营业务	新设立
26	建发（杭州）实业有限公司	供应链运营业务	新设立
27	Evergrow Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
28	Everup Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
29	Peony Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
30	Scorpio Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
31	Libra Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
32	Capricorn Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
33	Aquila Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
34	Aquarius Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
35	Aglaia Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
36	Erato Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
37	龙岩利盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
38	龙岩利恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
39	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
40	北京兆丰建融置业有限公司	房地产业务	新设立
41	福建兆驰房地产有限公司	房地产业务	新设立
42	杭州兆申房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
43	福州兆鸿房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
44	厦门景呈珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
45	厦门景裕珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
46	成都兆欣麟房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
47	建瓯悦城商业管理有限公司	房地产业务	新设立
48	杭州兆欣房地产有限公司	房地产业务	新设立
49	无锡建新房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
50	苏州兆达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
51	南京兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
52	厦门兆旭建设发展有限公司	房地产业务	新设立
53	苏州圣宏房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

54	苏州欣吉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
55	南平嘉达房地产有限公司	房地产业务	新设立
56	苏州友运房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	上海兆闵房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
58	上海兆仁房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
59	莆田品悦装修工程有限公司	房地产业务	新设立
60	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
61	厦门兆和珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
62	漳州利盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
63	厦门益华圆投资有限公司	房地产业务	新设立
64	闽侯怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
65	南安汇嘉物业管理有限公司	房地产业务	新设立
66	南宁兆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
67	张家港建禧房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
68	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
69	厦门兆升珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
70	太仓建煜企业管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
71	上海建发盛高企业发展有限公司	房地产业务	新设立
72	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
74	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
75	无锡建腾房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	房地产业务	新设立
77	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
78	无锡建惠房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
79	福建兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
80	福州兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
81	佛山市兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
82	宁德兆恒房地产有限公司	房地产业务	新设立

83	厦门利永管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
84	贵阳怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
85	北京怡创物业管理有限公司	房地产业务	新设立
86	厦门兆益盈房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
87	厦门兆利盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
88	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
89	石狮兆裕置业有限公司	房地产业务	新设立
90	泉州兆源置业有限公司	房地产业务	新设立
91	宁德兆全房地产有限公司	房地产业务	新设立
92	宁德兆茂房地产有限公司	房地产业务	新设立
93	宁德兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
94	淮安兆丰房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
95	福州兆金房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
96	厦门兆尊投资有限公司	房地产业务	新设立
97	株洲悦发房地产有限公司	房地产业务	新设立
98	诸暨兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
99	济南兆泉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
100	南宁兆祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
101	莆田兆鑫置业有限公司	房地产业务	新设立
102	无锡建升房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
103	淮安市建合企业管理有限公司	房地产业务	新设立
104	南京品悦盛装饰工程有限公司	房地产业务	新设立
105	南昌联耀置业有限公司	房地产业务	新设立
106	南昌联盈置业有限公司	房地产业务	新设立
107	厦门联永盛置业有限公司	房地产业务	新设立
108	柳州联泰置业有限公司	房地产业务	新设立
109	南昌联美置业有限公司	房地产业务	新设立
110	厦门联发城铁置业有限公司	房地产业务	新设立
111	柳州联欣置业有限公司	房地产业务	新设立
112	莆田联晟物业服务有限公司	房地产业务	新设立
113	杭州联毓房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
114	合肥联辉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
115	南昌联誉房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

116	南宁联发盛泰物业服务有限公 司	房地产业务	新设立
117	深圳联粤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
118	杭州联阳房地产开发经营有限 公司	房地产业务	新设立
119	漳州台商投资区联晟物业服务 有限公司	房地产业务	新设立
120	南昌红悦联房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
121	南昌联欣美房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
122	南昌联雅红诚房地产开发有限 公司	房地产业务	新设立
123	莆田联融泰置业有限公司	房地产业务	新设立
124	福州榕裕置业有限公司	房地产业务	新设立
125	莆田联融盛置业有限公司	房地产业务	新设立
<b>2020 年不再纳入合并的子公司</b>			
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>所属行业</b>	<b>持股比例变化情况 (%)</b>
1	厦门市品传御置业有限公司	房地产业务	100
2	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	1
3	莆田联欣盛电商产业园开发有 限公司	房地产业务	80
4	重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	50
5	南京荟宏置业有限公司	房地产业务	49
6	厦门联发电子广场管理有限公 司	批发业	注销
7	济南普中汇富置业有限公司	房地产业务	注销
8	长沙兆悦房地产有限公司	房地产业务	注销
9	厦门稳泓股权投资合伙企业 （有限合伙）	商务服务业	注销
10	成都兆悦企业管理有限公司	商务服务业	注销
11	厦门翔城建设发展有限公司	土木工程建筑业	注销
12	沭阳建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
13	嘉兴建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
14	成安县建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
15	溧阳建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
16	鞍山建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
17	太仓建发仓储有限公司	仓储业	注销

18	东台市建发仓储有限公司	仓储业	注销
19	日照建发仓储物流有限公司	仓储业	注销
20	上海建发贸易有限公司	供应链运营业务	注销
21	杭州醇铭酒业有限公司	批发业	注销
22	晋江建发酒业有限公司	批发业	注销
23	青岛建发酒业有限公司	批发业	注销
<b>2019 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	浙江舜荣石化有限公司	供应链运营业务	新设立
2	越南天源贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
3	香港天源贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
4	建发长隆（台安）仓储有限公司	供应链运营业务	新设立
5	德尔医疗实业（成都）有限公司	供应链运营业务	新设立
6	厦门翔熙供应链管理有限公司	供应链运营业务	新设立
7	泸州建发原材料有限公司	供应链运营业务	新设立
8	天津利时咨询服务有限公司	供应链运营业务	新设立
9	东台市建发仓储有限公司	供应链运营业务	新设立
10	北京建发仓储服务有限公司	供应链运营业务	新设立
11	香港海裕有限公司	供应链运营业务	新设立
12	Megrez Shipping Co., Ltd.	供应链运营业务	新设立
13	Merak Shipping Co., Ltd.	供应链运营业务	新设立
14	Alioth Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
15	Alkaid Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
16	Dubhe Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
17	Mizar Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
18	Phecda Shipping Co., Limited	供应链运营业务	新设立
19	浙江建发能源有限公司	供应链运营业务	新设立
20	建发（西安）有限公司	供应链运营业务	新设立
21	长春宾捷汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
22	云南恒迅驰汽车服务有限公司	供应链运营业务	新设立
23	青岛建发钢铁再生资源有限公司	供应链运营业务	新设立
24	天津建发钢铁再生资源有限公司	供应链运营业务	新设立

25	上海益坤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
26	厦门益珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
27	厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
28	常熟建尚房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
29	苏州兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
30	太仓建仓房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
31	张家港保税区鑫悦房地产有限公司	房地产业务	新设立
32	福州兆晋房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
33	厦门益春置业有限公司	房地产业务	新设立
34	宁德兆投房地产有限公司	房地产业务	新设立
35	宁德兆行房地产有限公司	房地产业务	新设立
36	宁德兆裕房地产有限公司	房地产业务	新设立
37	福建兆盛房地产有限公司	房地产业务	新设立
38	福建兆睿房地产有限公司	房地产业务	新设立
39	南平市兆荣房地产有限公司	房地产业务	新设立
40	珠海悦发置业有限公司	房地产业务	新设立
41	南宁兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
42	厦门利悦企业管理有限公司	房地产业务	新设立
43	厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
44	厦门建发产悦商业管理有限公司	房地产业务	新设立
45	杭州怡兴物业管理有限公司	房地产业务	新设立
46	永泰怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
47	宁德怡顺物业管理有限公司	房地产业务	新设立
48	莆田怡瑞物业管理有限公司	房地产业务	新设立
49	漳州怡家园月港物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
50	武夷山怡辰物业管理有限公司	房地产业务	新设立
51	南平市延平区怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
52	深圳市怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
53	漳州怡卓物业管理有限公司	房地产业务	新设立
54	上杭怡诚物业管理有限公司	房地产业务	新设立
55	厦门汇珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立

56	苏州兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	连江兆裕房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
58	连江兆悦房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
59	福建兆发房地产有限公司	房地产业务	新设立
60	漳州怡家园物业服务有限公司	房地产业务	新设立
61	济南普中汇富置业有限公司	房地产业务	新设立
62	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
63	厦门兆特置业有限公司	房地产业务	新设立
64	厦门建益融房地产有限公司	房地产业务	新设立
65	赣州联宏物业服务有限公司	房地产业务	新设立
66	南昌联万置业有限公司	房地产业务	新设立
67	南昌联高置业有限公司	房地产业务	新设立
68	南昌联昌盛物业服务有限公司	房地产业务	新设立
69	南昌联湖科置业有限公司	房地产业务	新设立
70	南昌联交科置业有限公司	房地产业务	新设立
71	南昌联颐置业有限公司	房地产业务	新设立
72	武汉联瑞发房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
74	武汉联昌泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
75	杭州联宸房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
76	杭州联晟发物业服务有限公司	房地产业务	新设立
77	江苏联辰置业有限公司	房地产业务	新设立
78	南京联康物业服务有限公司	房地产业务	新设立
79	鄂州联昌泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
80	重庆联馨物业服务有限公司	房地产业务	新设立
81	泉州联悦物业服务有限公司	房地产业务	新设立
82	漳州联悦置业有限公司	房地产业务	新设立
83	漳州联宸置业有限公司	房地产业务	新设立
84	柳州联发盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立
85	莆田联茂置业有限公司	房地产业务	新设立
86	天津联达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
87	天津联发盛泰物业服务有限公司	房地产业务	新设立

88	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	房地产业务	新设立
89	福州联发欣悦物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
90	扬州盛泰物业服务服务有限公司	房地产业务	新设立
91	厦门联发盛泰商业管理有限公司	房地产业务	新设立
<b>2019 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	厦门世纪唯酷信息科技有限公司	信息技术服务业	31
2	镇江扬启（含镇江联启）	房地产业务	17
3	厦门兆祁云房地产开发有限公司	房地产业务	100
4	厦门市品传嵘置业有限公司	房地产业务	100
5	厦门市品传墅置业有限公司	房地产业务	100
6	厦门市品传江置业有限公司	房地产业务	100
7	厦门市品传富置业有限公司	房地产业务	100
8	厦门市品传瑞置业有限公司	房地产业务	100
9	厦门市品传隆置业有限公司	房地产业务	100
10	厦门市品传阳置业有限公司	房地产业务	100
11	厦门市品传君置业有限公司	房地产业务	100
12	厦门市品传城置业有限公司	房地产业务	100
13	厦门市品传盛置业有限公司	房地产业务	100
14	厦门市品传信置业有限公司	房地产业务	100
15	厦门市品传颂置业有限公司	房地产业务	100
16	上海建发物资钢材仓储有限公司	仓储业	注销
17	南通建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
18	鞍山建发钢材仓储有限公司	仓储业	注销
19	深圳建发国际货运代理有限公司	仓储业	注销
20	广州建发酒业有限公司	批发业	注销
21	深圳建发家居有限公司	批发业	注销
22	深圳建发酒业有限公司	批发业	注销
23	重庆建发酒业有限公司	批发业	注销
24	青岛建发酒业有限公司	批发业	注销
25	厦门碳数投资合伙企业（有限	资本市场服务	注销

	合伙)		
26	厦门市前格花田溪谷开发有限公司	体育	注销
27	天津联龙房地产开发有限公司	房地产业务	注销
28	南京联陵物业服务有限公司	房地产业务	注销
<b>2018 年新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	上海灏泽置业有限公司 (含天津禹洲润成置业有限公司)	房地产业务	100
2	九江市桂联房地产开发有限公司	房地产业务	50
3	泉州世茂世悦置业有限公司	房地产业务	31
4	沧鑫 (厦门) 置业有限公司	房地产业务	25
5	永泰开成房地产开发有限公司 (含永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司)	房地产业务	65
6	深圳市盛毅投资管理有限公司 (含福州平晋房地产有限公司)	资本市场服务	51.60
7	建悦控股有限公司	房地产业务	100
8	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	房地产业务	30
9	杭州唯祥投资管理有限公司	房地产业务	82
10	励德置业 (福州) 有限公司	房地产业务	70
11	沙县天辰房地产开发有限公司	房地产业务	51
12	上海普陀悦达置业有限公司	房地产业务	55
13	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	房地产业务	51
14	深圳市名巨南庄房地产有限公司	房地产业务	51
15	嘉富投资	商务服务业	100
16	CHEONGFULI (MALAYSIA) SDN BHD	供应链运营业务	新设立
17	JF RESOURCES (CAMBODIA) CO.,LTD	供应链运营业务	新设立
18	广东德尔盛泓贸易有限公司	供应链运营业务	新设立
19	建信发展 (厦门) 采购招标有限公司	供应链运营业务	新设立
20	辽宁建发物资有限公司	供应链运营业务	新设立
21	天津建发钢材仓储有限公司	供应链运营业务	新设立
22	鞍山建发钢材仓储有限公司	供应链运营业务	新设立

23	日照建发仓储物流有限公司	供应链运营业务	新设立
24	天津信远航运租赁有限公司	供应链运营业务	新设立
25	昆明凯通汽车销售服务有限公司	供应链运营业务	新设立
26	福州捷路汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
27	厦门欧骋汽车有限公司	供应链运营业务	新设立
28	天津现代通商汽车服务有限公司	供应链运营业务	新设立
29	厦门挺昇汽车销售服务有限公司	供应链运营业务	新设立
30	福州恒众诚汽车租赁有限公司	供应链运营业务	新设立
31	厦门港中新供应链服务有限公司	供应链运营业务	新设立
32	福建力弗特机电工程有限公司	供应链运营业务	新设立
33	浙江力弗特机电工程有限公司	供应链运营业务	新设立
34	西安建发纸业业有限公司	供应链运营业务	新设立
35	GETOP(THAILAND)CO.,LTD	供应链运营业务	新设立
36	Rocksolid Shipping Company Limited	供应链运营业务	新设立
37	Woodside Shipping Company Limited	供应链运营业务	新设立
38	PROCHAIN SERVICE CO., LIMITED	供应链运营业务	新设立
39	成都兆悦企业管理有限公司	房地产业务	新设立
40	福州兆汇房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
41	厦门澳头建设发展有限公司	房地产业务	新设立
42	厦门翔城建设发展有限公司	房地产业务	新设立
43	建瓯嘉景房地产有限公司	房地产业务	新设立
44	厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）	房地产业务	新设立
45	厦门翥颺投资合伙企业（有限合伙）	房地产业务	新设立
46	广州建穗房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
47	广州建融房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
48	武汉兆悦茂房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
49	苏州建合房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
50	张家港建祥房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
51	连江兆瑞房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
52	连江兆融投资有限公司	房地产业务	新设立

53	连江兆昌投资有限公司	房地产业务	新设立
54	厦门兆武地置业有限公司	房地产业务	新设立
55	厦门兆淳置业有限公司	房地产业务	新设立
56	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
57	厦门兆煜珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
58	南平市建阳区兆盛房地产有限公司	房地产业务	新设立
59	珠海斗门益发置业有限公司	房地产业务	新设立
60	厦门利和工程管理有限公司	房地产业务	新设立
61	厦门万鑫联商业保理有限公司	房地产业务	新设立
62	南平汇嘉物业管理有限公司	房地产业务	新设立
63	广州怡家园物业管理有限公司	房地产业务	新设立
64	武汉怡然物业管理有限公司	房地产业务	新设立
65	厦门怡悦新管理咨询有限公司	房地产业务	新设立
66	漳州怡平物业服务有限公司	房地产业务	新设立
67	珠海市怡欣物业管理有限公司	房地产业务	新设立
68	厦门建发物业管理服务有限公司	房地产业务	新设立
69	厦门建发公建物业管理有限公司	房地产业务	新设立
70	厦门建发一品文化发展有限公司	房地产业务	新设立
71	莆田兆玺置业有限公司	房地产业务	新设立
72	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
73	南平兆鸿房地产有限公司	房地产业务	新设立
74	莆田市怡信物业管理有限公司	房地产业务	新设立
75	湖州市怡晟物业管理有限公司	房地产业务	新设立
76	厦门兆祁云房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
77	厦门兆禧珑房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
78	福建兆联房地产有限公司	房地产业务	新设立
79	厦门联悦欣投资有限公司	房地产业务	新设立
80	厦门欣湖房屋征迁服务有限公司	房地产业务	新设立
81	联悦泰（厦门）置业有限公司	房地产业务	新设立
82	欣卓美（厦门）商业运营管理有限公司	房地产业务	新设立

83	建联集成（厦门）科技有限公司	房地产业务	新设立
84	南京联陵物业服务有限公司	房地产业务	新设立
85	苏州联康物业服务有限公司	房地产业务	新设立
86	江门联粤物业服务有限公司	房地产业务	新设立
87	九江联昌物业服务有限公司	房地产业务	新设立
88	赣州联达房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
89	九江联旅置业有限公司	房地产业务	新设立
90	联发集团九江房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
91	南昌联旅置业有限公司	房地产业务	新设立
92	南昌联悦置业有限公司	房地产业务	新设立
93	桂林联欣置业有限公司	房地产业务	新设立
94	桂林欣联业置业有限公司	房地产业务	新设立
95	南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	房地产业务	新设立
96	重庆金江联房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
97	镇江联启房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
98	镇江扬启房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
99	苏州联憬房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
100	江门联粤房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
101	天津联龙房地产开发有限公司	房地产业务	新设立
102	莆田联涵泰置业有限公司	房地产业务	新设立
103	莆田联悦欣置业有限公司	房地产业务	新设立
<b>2018 年不再纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况 (%)
1	九江联碧旅业房地产开发有限公司	房地产业务	100
2	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	房地产业务	51
3	建发航运	水上运输业	56
4	莆田联福城房地产有限公司	房地产业务	注销
5	建发国际发展集团有限公司	商务服务业	注销
6	建发国际控股集团有限公司	商务服务业	注销
7	天津联易房地产开发有限公司	房地产业务	注销
8	泉州建发实业有限公司	房地产业务	注销

9	洛克赛德海事有限公司	批发业	注销
10	FUJIAN SHIPBUILDING PTE. LTD	商务服务业	注销

说明 1：天津禹洲润成置业有限公司系上海灏泽置业有限公司全资子公司，本集团 2018 年通过股权转让方式取得上海灏泽 100% 股权，取得对上海灏泽置业有限公司的控制权，间接控制天津禹洲润成置业有限公司。

说明 2：永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司系永泰开成房地产开发有限公司全资子公司，本集团 2018 年通过股权转让方式取得永泰开成房地产开发有限公司 65% 股权，取得对永开成的控制权，间接控制永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司。

说明 3：福州平晋房地产有限公司系深圳市盛毅投资管理有限公司全资子公司，本集团 2018 年通过股权转让的方式取得深圳盛毅 52% 股权，取得对深圳市盛毅投资管理有限公司的控制权，间接控制福州平晋房地产有限公司。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、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	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	7,389,864.30	5,380,641.60	3,534,879.58	2,369,919.10
交易性金融资产	116,098.53	36,722.02	67,087.21	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	8,972.55
衍生金融资产	17,754.31	57,436.29	1,478.95	3,432.18
应收票据	4,622.86	28,358.61	4,602.43	60,673.71
应收账款	1,180,297.29	455,945.70	697,924.98	672,926.49
应收账款融资	106,026.30	14,401.98	31,909.30	-
预付款项	4,661,563.45	2,685,073.40	1,650,119.53	968,921.99
其他应收款	4,732,521.55	3,032,880.00	2,778,381.45	1,265,207.32
其中：应收利息	-	-	-	2,145.15
应收股利	2,642.37	-	-	-

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
存货	40,574,244.47	22,207,157.61	17,326,067.46	13,554,025.68
合同资产	44,834.67	68,011.56	-	-
一年内到期的非流动资产	124,284.16	103,626.79	146,872.51	104,654.37
其他流动资产	1,575,177.26	781,875.99	580,425.98	346,622.02
<b>流动资产合计</b>	<b>60,527,289.15</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>26,819,749.37</b>	<b>19,355,355.42</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	180,899.67	203,576.33	119,382.90	-
可供出售金融资产	-	-	-	99,714.14
长期应收款	376,543.05	430,272.82	293,763.96	344,900.94
长期股权投资	1,114,408.32	833,121.90	550,716.71	314,345.77
其他权益工具投资	2,400.19	2,400.19	2,400.19	-
其他非流动金融资产	177,551.46	123,338.56	82,477.95	-
投资性房地产	1,163,286.86	1,171,230.88	1,094,441.81	803,219.36
固定资产	252,054.96	243,969.12	181,389.81	187,236.15
在建工程	24,138.15	24,142.74	36,235.19	19,875.59
使用权资产	47,464.31	-	-	-
无形资产	80,880.20	82,395.16	70,494.14	63,650.53
开发支出	793.98	632.76	424.68	121.44
商誉	24,035.18	20,536.11	20,829.89	22,513.94
长期待摊费用	34,469.34	39,229.06	39,623.22	45,023.00
递延所得税资产	1,007,682.55	636,488.12	495,633.31	411,394.25
其他非流动资产	68,157.34	52,216.30	14,380.86	78,043.49
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,554,765.56</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>3,002,194.63</b>	<b>2,390,038.60</b>
<b>资产总计</b>	<b>65,082,054.71</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>29,821,944.00</b>	<b>21,745,394.02</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,247,883.61	170,625.18	400,719.62	382,149.24
交易性金融负债	36,710.72	-	4,609.89	-
衍生金融负债	46,135.18	59,017.04	11,232.82	3,064.35
应付票据	2,689,403.59	1,505,020.97	1,305,735.68	795,346.44
应付账款	3,512,647.56	2,790,347.73	2,175,236.95	1,475,075.57
预收款项	7,776.38	7,226.84	8,109,640.21	4,904,406.18
合同负债	22,732,238.04	10,969,439.15	-	-

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
应付职工薪酬	260,513.78	268,951.75	226,157.76	203,305.81
应交税费	544,040.70	671,397.11	503,168.08	437,971.44
其他应付款	4,366,838.71	2,265,850.17	2,069,681.35	1,946,538.31
其中：应付利息	-	-	-	69,585.76
应付股利	-	52.5	59.77	7.53
一年内到期的非流动负债	2,304,457.33	1,427,233.20	1,498,286.84	532,431.96
其他流动负债	2,924,783.57	1,121,640.07	319,228.98	397,133.26
<b>流动负债合计</b>	<b>42,673,429.16</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>11,077,422.57</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,120,074.16	4,350,842.78	3,576,061.36	2,351,188.05
应付债券	2,839,811.39	2,828,825.32	2,129,868.33	2,074,180.12
租赁负债	33,145.95	-	-	-
长期应付款	226,457.92	426,204.49	186,355.92	355,668.63
预计负债	15,877.88	15,834.54	13,921.84	9,827.08
递延收益	8,364.68	7,550.50	14,554.12	14,531.27
递延所得税负债	280,406.81	223,858.22	158,395.26	61,954.78
其他非流动负债	1,160,000.00	1,000,000.00	300,000.00	358,840.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,684,138.80</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>6,379,156.81</b>	<b>5,226,189.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>53,357,567.97</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>16,303,612.51</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	286,342.25	286,355.25	283,520.05	283,520.05
其他权益工具	755,433.58	199,588.00	-	-
其中：永续债	755,433.58	199,588.00	-	-
资本公积	312,297.39	291,049.95	253,602.69	244,474.29
减：库存股	15,324.55	15,395.14	-	-
其他综合收益	59,132.76	63,986.10	40,993.45	-3,043.03
盈余公积	142,854.13	142,854.13	129,970.53	118,585.47
一般风险准备	1,926.76	1,926.76	3,325.96	3,037.96
未分配利润	3,062,843.61	2,868,319.34	2,560,253.95	2,108,982.74
归属于母公司所有者 权益合计	4,605,505.94	3,838,684.39	3,271,666.63	2,755,557.49
少数股东权益	7,118,980.81	4,767,132.12	3,547,422.38	2,686,224.03
<b>所有者权益（或股东 权益）合计</b>	<b>11,724,486.75</b>	<b>8,605,816.51</b>	<b>6,819,089.01</b>	<b>5,441,781.52</b>

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	65,082,054.71	38,715,681.57	29,821,944.00	21,745,394.02

表：合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>47,114,419.61</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>33,723,867.26</b>	<b>28,038,179.07</b>
其中：营业收入	47,114,419.61	43,294,948.75	33,723,867.26	28,038,179.07
<b>二、营业总成本</b>	<b>46,669,866.46</b>	<b>42,018,332.92</b>	<b>32,627,987.79</b>	<b>26,960,502.43</b>
其中：营业成本	45,884,921.21	40,941,272.02	31,496,243.31	25,765,604.58
税金及附加	50,121.65	270,825.04	214,241.72	342,750.98
销售费用	572,277.27	622,710.13	776,086.02	624,669.26
管理费用	33,231.70	46,988.25	41,018.10	37,964.32
研发费用	1,679.48	1,002.63	1,332.11	949.69
财务费用	127,635.15	135,534.85	99,066.53	188,563.60
其中：利息费用	164,530.47	193,641.98	124,384.00	192,653.95
利息收入	54,491.45	59,248.93	43,534.66	21,488.92
加：其他收益	26,563.57	27,479.78	16,627.55	7,813.05
投资收益	87,902.01	116,784.00	70,773.47	54,881.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,164.23	27,326.17	20,094.37	-22,606.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	21.65	677.14	-
公允价值变动收益	17,151.84	10,913.75	3,726.59	-746.51
信用减值损失	-35,961.74	-19,780.65	-6,582.06	-
资产减值损失	-33,495.51	-203,952.19	-66,306.94	-92,376.51
资产处置收益	1,244.73	942.57	718.77	273.46
<b>三、营业利润</b>	<b>507,958.04</b>	<b>1,209,003.09</b>	<b>1,114,836.85</b>	<b>1,047,521.47</b>
加：营业外收入	18,806.68	14,783.45	21,526.08	9,305.18
减：营业外支出	5,872.98	13,120.85	7,220.31	7,526.42
<b>四、利润总额</b>	<b>520,891.74</b>	<b>1,210,665.69</b>	<b>1,129,142.62</b>	<b>1,049,300.23</b>
减：所得税费用	120,347.23	392,418.82	315,595.13	286,147.45
<b>五、净利润</b>	<b>400,544.51</b>	<b>818,246.87</b>	<b>813,547.49</b>	<b>763,152.78</b>
归属于母公司股东的净利润	338,389.15	450,386.90	476,026.26	467,202.36

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
少数股东损益	62,155.36	367,859.97	337,521.23	295,950.42
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-5,593.73</b>	<b>54,141.05</b>	<b>9,000.62</b>	<b>-21,133.36</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>394,950.78</b>	<b>872,387.92</b>	<b>822,548.11</b>	<b>742,019.42</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	333,535.81	473,379.55	486,521.60	448,593.13
归属于少数股东的综合收益总额	61,414.97	399,008.37	336,026.51	293,426.29

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	64,500,433.14	49,693,439.52	39,568,654.31	30,904,306.59
收到的税费返还	116,693.39	116,519.44	135,997.38	131,439.10
收到其他与经营活动有关的现金	4,700,025.25	4,433,084.11	4,485,395.15	1,277,049.80
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>69,317,151.78</b>	<b>54,243,043.08</b>	<b>44,190,046.84</b>	<b>32,312,795.50</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	69,331,991.65	48,189,130.73	36,333,778.13	29,061,685.13
支付给职工以及为职工支付的现金	431,219.15	430,972.45	401,734.73	335,687.46
支付的各项税费	1,394,476.39	844,999.42	943,635.69	795,505.42
支付其他与经营活动有关的现金	3,929,174.04	3,806,089.92	5,389,391.76	1,641,890.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>75,086,861.22</b>	<b>53,271,192.52</b>	<b>43,068,540.30</b>	<b>31,834,768.97</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,769,709.44</b>	<b>971,850.56</b>	<b>1,121,506.54</b>	<b>478,026.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	308,303.04	1,571,140.95	639,029.28	3,292,345.04
取得投资收益收到的现金	109,285.45	65,130.30	36,865.17	79,588.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,641.40	13,969.16	18,437.23	36,086.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15,537.21	4,094.73	295.00	21,535.45
收到其他与投资活动有关的现金	1,252,337.13	1,566,192.28	798,093.76	642,303.54
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,698,104.23</b>	<b>3,220,527.42</b>	<b>1,492,720.44</b>	<b>4,071,858.43</b>

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,182.03	61,611.72	72,576.03	52,413.07
投资支付的现金	1,062,163.22	1,639,148.69	951,318.64	2,761,009.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52,409.09	-	271.89	97,731.48
支付其他与投资活动有关的现金	2,264,751.07	1,760,847.02	1,538,233.89	734,701.65
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,428,505.41</b>	<b>3,461,607.43</b>	<b>2,562,400.45</b>	<b>3,645,855.38</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,730,401.18</b>	<b>-241,080.01</b>	<b>-1,069,680.02</b>	<b>426,003.05</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	2,523,458.21	1,439,893.53	702,168.16	361,166.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,967,612.63	1,126,756.66	645,421.00	360,922.12
取得借款收到的现金	16,934,022.91	11,645,137.42	9,500,081.63	6,654,991.55
收到其他与筹资活动有关的现金	4,325,404.38	2,991,069.68	1,098,711.47	1,146,338.34
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>23,782,885.50</b>	<b>16,076,100.64</b>	<b>11,300,961.26</b>	<b>8,162,496.49</b>
偿还债务支付的现金	10,470,987.93	10,692,870.71	7,661,298.92	6,784,619.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	706,605.86	768,314.22	714,051.63	527,067.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,934.79	109,903.39	150,707.80	72,746.13
支付其他与筹资活动有关的现金	3,891,318.61	3,233,725.78	1,968,816.84	1,245,385.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>15,068,912.41</b>	<b>14,694,910.71</b>	<b>10,344,167.39</b>	<b>8,557,072.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,713,973.09</b>	<b>1,381,189.93</b>	<b>956,793.87</b>	<b>-394,576.23</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>10,722.84</b>	<b>17,714.15</b>	<b>14,989.09</b>	<b>13,732.93</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,224,585.31</b>	<b>2,129,674.63</b>	<b>1,023,609.48</b>	<b>523,186.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40	1,368,017.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,269,072.82</b>	<b>5,044,487.51</b>	<b>2,914,812.88</b>	<b>1,891,203.40</b>

发行人最近三年及一期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	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,026,395.44	369,544.91	293,898.34	461,626.15
交易性金融资产	16,913.71	19,720.00	25,903.55	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	1,219.86	418.86	1,340.96
应收账款	47,104.05	2,642.20	5,480.84	23,062.48
应收款项融资	-	133.25	297.49	-
预付款项	34,601.93	776.38	10,238.37	45,365.40
其他应收款	2,193,632.34	1,104,414.03	1,036,173.57	686,555.86
其中：应收利息	-	-	-	2,470.59
应收股利	857.76	5,996.00	-	-
存货	65,347.09	13,866.62	4,686.59	6,072.48
其他流动资产	6,491.70	2,999.50	3,083.88	5,489.69
<b>流动资产合计</b>	<b>3,390,486.26</b>	<b>1,515,316.75</b>	<b>1,380,181.49</b>	<b>1,229,513.01</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	20,810.97
长期股权投资	1,307,006.13	946,195.51	808,515.74	792,242.06
其他非流动金融资产	53,918.83	22,108.83	3,859.04	-
投资性房地产	28,122.88	23,861.00	20,524.99	21,170.48
固定资产	1,401.61	1,172.83	3,332.11	1,350.48
在建工程	204.04	3,630.69	710.68	55.48
使用权资产	1,303.80	-	-	-
无形资产	14,080.13	14,435.46	16,935.08	15,071.61
长期待摊费用	342.47	1,958.22	1,836.43	2,875.39
递延所得税资产	8,005.94	9,660.33	8,158.43	11,364.14
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,414,385.83</b>	<b>1,023,022.86</b>	<b>863,872.50</b>	<b>864,940.60</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,804,872.09</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,244,053.99</b>	<b>2,094,453.62</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,026,915.10	-	20,017.91	120,300.00
交易性金融负债	36,710.72	-	-	-
应付票据及应付账款	104,411.80	57,775.69	39,589.03	44,508.06
预收款项	-	-	9,810.90	38,801.72

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
合同负债	43,050.06	5,325.41	-	-
应付职工薪酬	15,704.28	19,680.93	19,343.96	20,934.14
应交税费	120.58	4,748.00	2,230.65	2,205.44
其他应付款	899,562.60	1,014,279.55	916,189.72	554,395.22
其中：应付利息	-	-	-	1,720.06
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	309,415.24	107,280.98	97,817.34	-
其他流动负债	701,298.82	3,976.49	101,789.47	251,923.37
<b>流动负债合计</b>	<b>3,137,189.21</b>	<b>1,213,067.05</b>	<b>1,206,789.00</b>	<b>1,033,067.95</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	-	199,795.35	99,821.07	99,843.38
租赁负债	269.46	-	-	-
递延所得税负债	314.74	1,552.26	99.69	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>584.20</b>	<b>201,347.61</b>	<b>99,920.76</b>	<b>99,843.38</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,137,773.41</b>	<b>1,414,414.66</b>	<b>1,306,709.75</b>	<b>1,132,911.33</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	286,342.25	286,355.25	283,520.05	283,520.05
其他权益工具	755,433.58	199,588.00	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	755,433.58	199,588.00	-	-
资本公积	297,437.13	278,749.83	265,655.90	265,654.92
减：库存股	15,324.55	15,395.14	-	-
其他综合收益	-1,424.78	-1371.693319	-754.46	-4,464.87
盈余公积	134,245.20	134,245.20	121,361.61	109,976.55
未分配利润	210,389.84	241,753.49	267,561.14	306,855.64
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,667,098.68</b>	<b>1,123,924.95</b>	<b>937,344.24</b>	<b>961,542.28</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>4,804,872.09</b>	<b>2,538,339.61</b>	<b>2,244,053.99</b>	<b>2,094,453.62</b>

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年	2018年
----	-----------	--------	-------	-------

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年	2018 年
<b>一、营业收入</b>	<b>276,588.53</b>	<b>114,953.85</b>	<b>136,070.24</b>	<b>193,163.38</b>
减：营业成本	245,600.43	69,204.30	97,592.37	146,046.41
税金及附加	1,256.98	2,131.60	251.18	1,406.85
销售费用	3,288.98	11,912.54	9,439.45	18,391.11
管理费用	9,509.32	15,499.53	14,493.31	13,003.55
财务费用	43,083.03	15,078.63	8,421.64	27,179.57
其中：利息费用	47,848.00	28,950.79	20,703.38	41,544.67
利息收入	5,707.72	13,412.76	14,165.65	9,274.03
加：其他收益	4,758.15	2,880.32	4,846.42	1,734.33
投资收益	129,912.61	126,855.82	104,366.12	89,544.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,261.36	-5,226.07	1,806.85	-10,828.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	901.37	-
公允价值变动收益	5,027.69	292.21	2,957.39	296.60
信用减值损失	-1,068.75	498.99	2,615.30	-
资产减值损失	-	-	-	-3,444.66
资产处置收益	1.15	8.43	2.71	73.47
<b>二、营业利润</b>	<b>112,480.64</b>	<b>131,663.03</b>	<b>120,660.24</b>	<b>75,339.72</b>
加：营业外收入	178.01	52.79	1,188.79	1,034.44
减：营业外支出	12.03	12.80	0.10	-4,656.94
<b>三、利润总额</b>	<b>112,646.63</b>	<b>131,703.02</b>	<b>121,848.93</b>	<b>81,031.10</b>
减：所得税费用	832.65	2,867.04	4,206.28	1,170.95
<b>四、净利润</b>	<b>111,813.98</b>	<b>128,835.98</b>	<b>117,642.65</b>	<b>79,860.15</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-53.09</b>	<b>-617.24</b>	<b>-234.16</b>	<b>-17,285.09</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>111,760.89</b>	<b>128,218.74</b>	<b>117,408.49</b>	<b>62,575.06</b>

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	284,287.67	116,865.64	131,745.56	159,105.76
收到的税费返还		-	645.39	1,219.90

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
收到其他与经营活动有关的现金	2,354,964.58	16,550,451.21	12,986,036.51	14,059,800.76
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,639,252.25</b>	<b>16,667,316.85</b>	<b>13,118,427.46</b>	<b>14,220,126.42</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	318,620.61	48,019.97	70,611.78	85,408.97
支付给职工以及为职工支付的现金	6,617.23	19,543.41	17,895.39	17,584.32
支付的各项税费	4,589.40	4,528.39	2,476.76	8,635.92
支付其他与经营活动有关的现金	3,538,739.70	16,521,062.06	12,963,200.64	13,864,292.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,868,566.94</b>	<b>16,593,153.83</b>	<b>13,054,184.57</b>	<b>13,975,921.96</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,229,314.69</b>	<b>74,163.02</b>	<b>64,242.90</b>	<b>244,204.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	52,802.53	8,351.26	54,482.09	80,323.88
取得投资收益收到的现金	103,362.74	125,766.35	102,715.38	99,772.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	10.72	5.87	841.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,000.13	1,479.88	-	1,167.36
收到其他与投资活动有关的现金	-	708.02	5,895.61	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>174,165.40</b>	<b>136,316.24</b>	<b>163,098.95</b>	<b>182,105.65</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,337.78	3,579.71	1,333.34	2,961.91
投资支付的现金	517,851.44	164,794.48	75,300.00	125,850.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	609.42	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>519,189.22</b>	<b>168,374.19</b>	<b>77,242.76</b>	<b>128,811.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-345,023.83</b>	<b>-32,057.96</b>	<b>85,856.19</b>	<b>53,293.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	555,845.58	214,983.14	-	-
取得借款收到的现金	3,179,003.37	1,668,946.68	1,277,000.61	1,950,162.46
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,734,848.95</b>	<b>1,883,929.82</b>	<b>1,277,000.61</b>	<b>1,950,162.46</b>
偿还债务支付的现金	1,464,356.80	1,684,964.59	1,431,300.61	1,939,629.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	176,564.37	166,866.57	162,516.52	96,710.30

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
筹资活动现金流出小计	1,640,921.17	1,851,831.16	1,593,817.13	2,036,339.52
筹资活动产生的现金流量净额	2,093,927.78	32,098.66	-316,816.52	-86,177.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	581.07	1,442.85	-1,010.37	5,695.20
五、现金及现金等价物净增加额	520,170.33	75,646.58	-167,727.81	217,016.34
加：期初现金及现金等价物余额	369,544.91	293,898.34	461,626.15	244,609.81
六、期末现金及现金等价物余额	889,715.25	369,544.91	293,898.34	461,626.15

## （二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末
总资产（亿元）	6,508.21	3,871.57	2,982.19	2,174.54
总负债（亿元）	5,335.76	3,010.99	2,300.29	1,630.36
全部债务（亿元）	1,958.11	1,170.72	967.29	720.29
所有者权益（亿元）	1,172.45	860.58	681.91	544.18
营业总收入（亿元）	4,711.44	4,329.49	3,372.39	2,803.82
利润总额（亿元）	52.09	121.07	112.91	104.93
净利润（亿元）	40.05	81.82	81.35	76.32
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	33.46	72.18	76.12	70.90
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	33.84	45.04	47.60	46.72
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-576.97	97.19	112.15	47.80
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-173.04	-24.11	-106.97	42.60
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	871.40	138.12	95.68	-39.46
流动比率	1.42	1.64	1.61	1.75
速动比率	0.47	0.59	0.57	0.52
资产负债率（%）	81.99	77.77	77.13	74.98
债务资本比率（%）	62.55	57.63	59.40	56.96
营业毛利率（%）	2.61	5.44	6.54	8.11
平均总资产回报率（%）	1.32	4.10	4.86	6.32
加权平均净资产收益率（%）	8.77	13.01	16.07	18.29
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-	10.92	14.12	16.62

(%)				
EBITDA (亿元)	-	142.52	124.93	126.00
EBITDA 全部债务比	-	0.12	0.13	0.17
EBITDA 利息倍数	-	2.54	2.74	2.73
应收账款周转率 (次/年)	57.59	75.04	49.20	56.08
存货周转率 (次/年)	1.46	2.07	2.04	2.32

- (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：

项目	2021/9/30		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	60,527,289.15	93.00	34,852,131.54	90.02	26,819,749.37	89.93	19,355,355.42	89.01
非流动资产合计	4,554,765.56	7.00	3,863,550.04	9.98	3,002,194.63	10.07	2,390,038.60	10.99
资产合计	<b>65,082,054.71</b>	<b>100.00</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00</b>	<b>29,821,944.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21,745,394.02</b>	<b>100.00</b>

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 89.01%、89.93%、90.02%和 93.00%。

## 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	2021/9/30		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	7,389,864.30	11.35	5,380,641.60	13.90	3,534,879.58	11.97	2,369,919.10	10.90
交易性金融资产	116,098.53	0.18	36,722.02	0.09	67,087.21	0.23	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	8,972.55	0.04
衍生金融资产	17,754.31	0.03	57,436.29	0.15	1,478.95	0.01	3,432.18	0.02
应收票据及应收账款	1,184,920.15	1.82	57,436.29	1.25	702,527.41	2.38	733,600.20	3.37
其中：应收票据	4,622.86	0.01	28,358.61	0.07	4,602.43	0.02	60,673.71	0.28
应收账款	1,180,297.29	1.81	455,945.70	1.18	697,924.98	2.36	672,926.49	3.09
应收款项融资	106,026.30	0.16	14,401.98	0.04	31,909.30	0.11	-	-
预付款项	4,661,563.45	7.16	2,685,073.40	6.94	1,650,119.53	5.59	968,921.99	4.46
其他应收款	4,732,521.55	7.27	3,032,880.00	7.83	2,778,381.45	9.41	1,265,207.32	5.82
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	2,145.15	0.01
存货	40,574,244.47	62.34	22,207,157.61	57.36	17,326,067.46	58.65	13,554,025.68	62.33
合同资产	44,834.67	0.07	68,011.56	0.18	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	124,284.16	0.19	103,626.79	0.27	146,872.51	0.50	104,654.37	0.48
其他流动资产	1,575,177.26	2.42	781,875.99	2.02	580,425.98	1.96	346,622.02	1.59
<b>流动资产合计</b>	<b>60,527,289.15</b>	<b>93.00</b>	<b>34,852,131.54</b>	<b>90.02</b>	<b>26,819,749.37</b>	<b>89.93</b>	<b>19,355,355.42</b>	<b>89.01</b>
<b>总资产</b>	<b>65,082,054.71</b>	<b>100.00</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00</b>	<b>29,821,944.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21,745,394.02</b>	<b>100.00</b>

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 93.81%、94.29%、95.56%和 94.76%，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 70.03%、64.60%、63.72% 和 67.03%。

### （1）货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 2,369,919.10 万元、3,534,879.58 万元、5,380,641.60 万元和 7,389,864.30 万元，货币资金占总资产的比重分别为 10.90%、11.85%、13.90% 和 11.35%。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 2019 年末，发行人货币资金较上年末增加 1,164,960.47 万元，增幅 49.16%，主要系报告期供应链业务及房地产业务回笼资金增加所致。

截至 2020 年末，发行人货币资金较上年末增加 1,845,762.02 万元，增幅 52.22%，主要系报告期房地产业务销售回款增加以及融资规模增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金较上年末增加 2,009,222.70 万元，增幅 37.34%，主要系银行存款、银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保证金增加所致。

### （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 13,554,025.68 万元、17,326,067.46 万元、22,207,157.61 万元和 40,574,244.47 万元，占总资产的比重分别为 62.33%、58.10%、57.36% 和 62.34%，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 2019 年末，发行人存货较上年末增加 3,772,041.78 万元，增幅 27.83%，主要是由于房地产业务新增开发项目较多所致。

截至 2020 年末，发行人存货较上年末增加 4,881,090.14 万元，增幅 28.17%，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2021年9月末，发行人存货较上年末增加18,367,086.86万元，增幅82.71%，主要系供应链业务商品采购规模增加以及房地产业务拍地增加所致。

### （3）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项余额分别为968,921.99万元、1,650,119.53万元、2,685,073.40万元和4,661,563.45万元，占总资产比例分别为4.46%、5.53%、6.94%和7.16%。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2019年末，发行人预付款项较上年末增加681,197.54万元，增幅70.30%；截至2020年末，发行人预付款项较上年末增加1,034,953.87万元，增幅62.72%，截至2021年9月末，发行人预付款项较上年末增加1,976,490.05万元，增幅73.61%，主要系报告期供应链业务预付采购货款以及房地产业务预付土地出让金增加所致。

截至2021年9月末，发行人预付款项的前五大客户情况如下：

#### 2021年9月末预付款项前五大对象

单位：万元

单位名称	期末账面余额	占预付账款比例	年限
第一名	113,554.59	2.44%	1年以内
第二名	113,485.72	2.43%	1年以内
第三名	85,535.09	1.83%	1年以内
第四名	75,948.10	1.63%	1年以内
第五名	72,449.21	1.55%	1年以内
合计	<b>460,972.71</b>	<b>9.89%</b>	-

### （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346,622.02万元、580,425.98万元、781,875.99万元和1,575,177.26万元，占当期总资产的比例分别为1.59%、1.95%、2.02%和2.42%。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2019年末，发行人其他流动资产较上年末增加233,803.96万元，增幅67.45%；截至2020年末，发行人其他流动资产较上年末增加201,450.01万元，增幅

34.71%；截至2021年9月末，发行人其他流动资产较上年末增加793,301.27万元，增幅101.46%。

#### （5）应收账款

报告期各期末，应收账款余额分别为672,926.49万元、697,924.98万元、455,945.70万元和1,180,297.29万元，占总资产的比重分别为3.09%、2.34%、1.18%和1.81%。应收账款占总资产的比重较小。

截至2019年末，发行人应收账款较上年末增加24,998.49万元，增幅3.71%，波动较小。

截至2020年末，发行人应收账款较上年末减少241,979.28万元，降幅34.67%，主要是由于报告期一级土地开发项目出让应收款减少所致。

截至2021年9月末的应收账款较上年末增加724,351.59万元，增幅158.87%，主要系期供应链业务规模扩大，赊销业务增加所致。

#### （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1,265,207.32万元、2,778,381.45万元、3,032,880.00万元和4,732,521.55万元，分别占发行人总资产的5.82%、9.32%、7.83%和7.27%。其他应收款主要为往来款、保证金及押金等。

截至2019年末，发行人其他应收款较上年末增加1,513,174.13万元，增幅119.60%，主要系房地产业务应收合作项目往来款增加所致。

截至2020年末，发行人其他应收款较上年末增加254,498.55万元，增幅9.16%，变动不大。

截至2021年9月末，发行人其他应收款较上年末增加1,699,641.55万元，增幅56.04%，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2021年9月末，其他应收款的账面金额明细情况及前五位情况如下：

**2021年9月末其他应收款明细情况表**

单位：万元

项目	2021年9月末
----	----------

项目	2021 年 9 月末
往来款	3,919,866.08
保证金及押金	760,916.96
土地熟化投资资金	5,302.00
应收出口退税	71,518.19
代收代付款	9,658.39
涉诉款项	28,875.81
应收担保代位追偿款	132.82
政府补助	-
其他	6,410.16
小计	<b>4,802,680.41</b>
减：坏账准备	70,158.85
合计	<b>4,732,521.55</b>

### 2021 年 9 月 30 日其他应收款前五大对象

单位：万元

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
第一名	303,841.12	6.42%	1年以内；1-2年
第二名	248,561.36	5.25%	1年以内；1-2年
第三名	158,690.28	3.35%	1年以内；1-2年
第四名	134,111.40	2.83%	1年以内；1-2年
第五名	122,236.83	2.58%	1年以内
合计	<b>967,440.99</b>	<b>20.44%</b>	

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	2021/9/30		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	180,899.67	0.28	203,576.33	0.53	119,382.90	0.40	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	99,714.14	0.46
长期应收款	376,543.05	0.58	430,272.82	1.11	293,763.96	0.99	344,900.94	1.59
长期股权投资	1,114,408.32	1.71	833,121.90	2.15	550,716.71	1.85	314,345.77	1.45
其他权益工具投资	2,400.19	0.00	2,400.19	0.01	2,400.19	0.01	-	-
其他非流动金融资产	177,551.46	0.27	123,338.56	0.32	82,477.95	0.28	-	-
投资性房地产	1,163,286.86	1.79	1,171,230.88	3.03	1,094,441.81	3.67	803,219.36	3.69
固定资产	252,054.96	0.39	243,969.12	0.63	181,389.81	0.61	187,236.15	0.86
在建工程	24,138.15	0.04	24,142.74	0.06	36,235.19	0.12	19,875.59	0.09
使用权资产	47,464.31	0.07	-	-	-	-	-	-
无形资产	80,880.20	0.12	82,395.16	0.21	70,494.14	0.24	63,650.53	0.29
开发支出	793.98	0.00	632.76	0.00	424.68	0.00	121.44	0.00
商誉	24,035.18	0.04	20,536.11	0.05	20,829.89	0.07	22,513.94	0.10
长期待摊费用	34,469.34	0.05	39,229.06	0.10	39,623.22	0.13	45,023.00	0.21
递延所得税资产	1,007,682.55	1.55	636,488.12	1.64	495,633.31	1.66	411,394.25	1.89
其他非流动资产	68,157.34	0.10	52,216.30	0.13	14,380.86	0.05	78,043.49	0.36
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,554,765.56</b>	<b>7.00</b>	<b>3,863,550.04</b>	<b>9.98</b>	<b>3,002,194.63</b>	<b>10.07</b>	<b>2,390,038.60</b>	<b>10.99</b>
<b>资产总计</b>	<b>65,082,054.71</b>	<b>100.00</b>	<b>38,715,681.57</b>	<b>100.00</b>	<b>29,821,944.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21,745,394.02</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人的非流动资产分别为2,390,038.60万元、3,002,194.63万元、3,863,550.04万元和4,554,765.56万元，占总资产的比例分别为10.99%、10.07%、9.98%和7.00%。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78.40%、81.09%、79.49%和80.40%，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803,219.36万元、1,094,441.81万元、1,171,230.88万元和1,163,286.86万元，占当期总资产的比例分别为3.69%、3.67%、3.03%和1.79%。

截至2019年末，发行人投资性房地产较上年末增加291,222.45万元，增幅36.26%，主要系当年度发行人在建项目建成投产转入投资性房地产科目所致。

截至2020年末，发行人投资性房地产较上年末增加76,789.07万元，增幅7.02%，波动较小。

截至2021年9月末，发行人投资性房地产较上年末减少7,944.02万元，降幅0.68%，基本保持平稳。

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）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314,345.77万元、550,716.71万元、833,121.90万元和1,114,408.32万元，占当期总资产的比例分别为1.45%、1.85%、2.15%和1.71%。

截至2019年末，发行人长期股权投资较上年末增加236,370.94万元，增幅75.19%，主要是由于报告期房地产业务对合作项目的投资增加所致。

截至2020年末，发行人长期股权投资较上年末增加282,405.19万元，增幅51.28%，主要是由于报告期子公司建发房产和联发集团对联营企业的投资增加所致。

截至2021年9月末，发行人长期股权投资较上年末增加281,286.42万元，增幅33.76%。

## （二）负债结构分析

负债结构分析				
				单位：万元、%
项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,247,883.61	6.09	170,625.18	0.57	400,719.62	1.74	382,149.24	2.34
交易性金融负债	36,710.72	0.07	-	-	4,609.89	0.02	-	-
衍生金融负债	46,135.18	0.09	59,017.04	0.20	11,232.82	0.05	3,064.35	0.02
应付票据	2,689,403.59	5.04	1,505,020.97	5.00	1,305,735.68	5.68	795,346.44	4.88
应付账款	3,512,647.56	6.58	2,790,347.73	9.27	2,175,236.95	9.46	1,475,075.57	9.05
预收款项	7,776.38	0.01	7,226.84	0.02	8,109,640.21	35.25	4,904,406.18	30.08
合同负债	22,732,238.04	42.60	10,969,439.15	36.43	-	-	-	-
应付职工薪酬	260,513.78	0.49	268,951.75	0.89	226,157.76	0.98	203,305.81	1.25
应交税费	544,040.70	1.02	671,397.11	2.23	503,168.08	2.19	437,971.44	2.69
其他应付款	4,366,838.71	8.18	2,265,850.17	7.53	2,069,681.35	9.00	1,946,538.31	11.94
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	69,585.76	0.43
应付股利	-	-	52.50	0.00	59.77	0.00	7.53	0.00
一年内到期的非流动负债	2,304,457.33	4.32	1,427,233.20	4.74	1,498,286.84	6.51	532,431.96	3.27
其他流动负债	2,924,783.57	5.48	1,121,640.07	3.73	319,228.98	1.39	397,133.26	2.44
<b>流动负债合计</b>	<b>42,673,429.16</b>	<b>79.98</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>70.60</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>72.27</b>	<b>11,077,422.57</b>	<b>67.94</b>
长期借款	6,120,074.16	11.47	4,350,842.78	14.45	3,576,061.36	15.55	2,351,188.05	14.42
应付债券	2,839,811.39	5.32	2,828,825.32	9.40	2,129,868.33	9.26	2,074,180.12	12.72
租赁负债	33,145.95	0.06	-	-	-	-	-	-
长期应付款	226,457.92	0.42	426,204.49	1.42	186,355.92	0.81	355,668.63	2.18
预计负债	15,877.88	0.03	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06	9,827.08	0.06
递延收益	8,364.68	0.02	7,550.50	0.03	14,554.12	0.06	14,531.27	0.09
递延所得税负债	280,406.81	0.53	223,858.22	0.74	158,395.26	0.69	61,954.78	0.38
其他非流动负债	1,160,000.00	2.17	1,000,000.00	3.32	300,000.00	1.30	358,840.00	2.20
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,684,138.80</b>	<b>20.02</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>29.40</b>	<b>6,379,156.81</b>	<b>27.73</b>	<b>5,226,189.94</b>	<b>32.06</b>
<b>负债合计</b>	<b>53,357,567.97</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>	<b>16,303,612.51</b>	<b>100.00</b>

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16,303,612.51万元、23,002,854.99万元、30,109,865.06万元和53,357,567.97万元。

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67.94%、72.27%、70.60%和79.98%。

### 1、流动负债

单位：万元、%

项目	2021/9/30		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,247,883.61	6.09	170,625.18	0.57	400,719.62	1.74	382,149.24	2.34
交易性金融负债	36,710.72	0.07	-	-	4,609.89	0.02	-	-
衍生金融负债	46,135.18	0.09	59,017.04	0.20	11,232.82	0.05	3,064.35	0.02
应付票据	2,689,403.59	5.04	1,505,020.97	5.00	1,305,735.68	5.68	795,346.44	4.88
应付账款	3,512,647.56	6.58	2,790,347.73	9.27	2,175,236.95	9.46	1,475,075.57	9.05
预收款项	7,776.38	0.01	7,226.84	0.02	8,109,640.21	35.25	4,904,406.18	30.08
合同负债	22,732,238.04	42.60	10,969,439.15	36.43	-	-	-	-
应付职工薪酬	260,513.78	0.49	268,951.75	0.89	226,157.76	0.98	203,305.81	1.25
应交税费	544,040.70	1.02	671,397.11	2.23	503,168.08	2.19	437,971.44	2.69
其他应付款	4,366,838.71	8.18	2,265,850.17	7.53	2,069,681.35	9.00	1,946,538.31	11.94
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	69,585.76	0.43
应付股利	-	-	52.50	0.00	59.77	0.00	7.53	0.00
一年内到期的非流动负债	2,304,457.33	4.32	1,427,233.20	4.74	1,498,286.84	6.51	532,431.96	3.27
其他流动负债	2,924,783.57	5.48	1,121,640.07	3.73	319,228.98	1.39	397,133.26	2.44
<b>流动负债合计</b>	<b>42,673,429.16</b>	<b>79.98</b>	<b>21,256,749.20</b>	<b>70.60</b>	<b>16,623,698.18</b>	<b>72.27</b>	<b>11,077,422.57</b>	<b>67.94</b>
<b>负债合计</b>	<b>53,357,567.97</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>	<b>16,303,612.51</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人流动负债分别为11,077,422.57万元、16,623,698.18万元、21,256,749.20万元和42,673,429.16万元。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382,149.24万元、400,719.62万元、170,625.18万元和3,247,883.61万元，在总负债中的占比分别为2.34%、1.74%、0.57%和6.09%。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2019年末，发行人短期借款较上年末增加18,570.38万元，增幅4.86%，波动较小。

截至2020年末，发行人短期借款较上年末减少230,094.44万元，降幅57.42%，主要是由于报告期末短期融资规模减少所致。

截至2021年9月末，发行人短期借款较上年末增加3,077,258.43万元，增幅1,803.52%，主要系发行人供应链业务规模扩大，资金需求增加，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795,346.44万元、1,305,735.68万元、1,505,020.97万元和2,689,403.59万元，在总负债中的占比分别为4.88%、5.68%、5.00%和5.04%。

截至2019年末，发行人应付票据较上年末增加510,389.24万元，增幅64.17%；截至2020年末，发行人应付票据较上年末增加199,285.29万元，增幅15.26%；截至2021年9月末，发行人应付票据较上年末增加1,184,382.62万元，增幅78.70%，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1,475,075.57万元、2,175,236.95万元、2,790,347.73万元和3,512,647.56万元，在总负债中的占比分别为9.05%、9.46%、9.27%和6.58%。

截至2019年末，发行人应付账款较上年末增加700,161.38万元，增幅47.47%，主要系报告期业务规模扩大，供应链应付货款及房地产应付工程款增加所致。

截至2020年末，发行人应付账款较上年末增加615,110.78万元，增幅28.28%，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。

截至2021年9月末，发行人应付账款较上年末增加722,299.83万元，增幅25.89%，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。

最近三年及一期末，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	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付货款	1,293,206.86	836,089.11	730,219.75	442,295.17
应付开发成本款	2,110,755.38	1,924,461.90	1,407,030.52	1,013,132.10
应付工程款	95,045.89	18,937.85	10,631.28	6,391.02
其他	13,639.42	10,858.87	27,355.40	13,257.28
<b>合计</b>	<b>3,512,647.56</b>	<b>2,790,347.73</b>	<b>2,175,236.95</b>	<b>1,475,075.57</b>

#### （4）预收款项

报告期各期末，发行人预收款项分别为4,904,406.18万元、8,109,640.21万元、7,226.84万元和7,776.38万元，占负债总额的比例分别为30.08%、35.25%、0.02%和0.01%。

截至2019年末，发行人预收款项较上年末增加3,205,234.03万元，增幅65.35%，主要是由于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2020年末，发行人预收款项较上年末减少8,102,413.37万元，降幅99.91%，主要是由于报告期根据新收入准则，原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债，房地产业务预收售房款以及供应链业务预收款增加所致。

截至2021年9月末，发行人预收款项较上年末增加549.54万元，增幅7.60%，变化较小。

#### （5）合同负债

报告期各期末，发行人合同负债分别为0万元、0万元、10,969,439.15万元和22,732,238.04万元，占负债总额的比例分别为0%、0%、36.43%和42.60%。

截至2020年末，发行人新增合同负债科目，金额为10,969,439.15万元，主要系根据新收入准则，发行人将部分预收账款重分类至合同负债所致。

截至2021年9月末，发行人合同负债较上年末增加11,762,798.89万元，增幅107.23%，主要系发行人供应链业务预收货款及房地产业务预收售房款增加所致。

#### （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1,946,538.31万元、2,069,681.35万元、2,265,850.17万元和4,366,838.71万元，占负债总额的比例分别为11.94%、9.00%、7.53%和8.18%。

截至2019年末，发行人其他应付款较上年末增加123,143.04万元，增幅6.33%，波动较小。

截至2020年末，发行人其他应付款较上年末增加196,168.82万元，增幅9.48%，波动较小。

截至2021年9月末，发行人其他应付款较上年末增加2,100,988.54万元，增幅92.72%，主要系房地产业务收到合作方往来款增加所致。

报告期各期末，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	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
预提税费及费用	719,056.92	741,116.69	487,830.92	510,747.38
往来款	3,370,439.59	1,219,816.91	1,404,738.27	1,224,057.02
押金及保证金	175,235.92	120,138.25	92,405.95	72,182.34
代收代付款	48,486.71	132,980.85	69,335.76	53,543.97
其他	38,295.02	36,349.84	15,310.67	16,414.30
限制性股票回购义务	15,324.55	15,395.14	-	-
合计	<b>4,366,838.71</b>	<b>2,265,797.67</b>	<b>2,069,621.58</b>	<b>1,876,945.02</b>

#### （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532,431.96万元、1,498,286.84万元、1,427,233.20万元和2,304,457.33万元，占当期负债总额的比例分别为3.27%、6.51%、4.74%和4.32%。

截至2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末增加965,854.88万元，增幅181.40%，主要是由于一年内到期的长期借款、债券和长期应付款增加所致。

截至2020年末，发行人一年内到期的非流动负债较上年末减少71,053.64万元，降幅4.74%，波动较小。

截至2021年9月末，一年内到期的非流动负债较上年末增加877,224.13万元，增幅61.46%，主要系一年内到期的长期借款、债券和长期应付款增加所致。

### （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397,133.26万元、319,228.98万元、1,121,640.07万元和2,924,783.57万元，占当期负债总额的比例分别为2.44%、1.39%、3.73%和5.48%。

截至2019年末，其他流动负债为319,228.98万元，较上年末减少77,904.28万元，降幅19.62%，主要系发行人部分短期融资券到期兑付所致。

截至2020年末，其他流动负债为1,121,640.07万元，较上年末增加802,411.10万元，增幅251.36%，主要系发行人根据新收入准则，部分原计入预收款项的项目调整至其他流动负债列示所致。

截至2021年9月末，发行人其他流动负债较上年末增加1,803,143.50万元，增加160.76%，主要是由于发行人短期融资券发行规模增加以及待转销项税额相应增加所致。

## 2、非流动负债

单位：万元、%

项目	2021/9/30		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	6,120,074.16	11.47	4,350,842.78	14.45	3,576,061.36	15.55	2,351,188.05	14.42
应付债券	2,839,811.39	5.32	2,828,825.32	9.40	2,129,868.33	9.26	2,074,180.12	12.72

租赁负债	33,145.95	0.06	-	-	-	-	-	-
长期应付款	226,457.92	0.42	426,204.49	1.42	186,355.92	0.81	355,668.63	2.18
预计负债	15,877.88	0.03	15,834.54	0.05	13,921.84	0.06	9,827.08	0.06
递延收益	8,364.68	0.02	7,550.50	0.03	14,554.12	0.06	14,531.27	0.09
递延所得税负债	280,406.81	0.53	223,858.22	0.74	158,395.26	0.69	61,954.78	0.38
其他非流动负债	1,160,000.00	2.17	1,000,000.00	3.32	300,000.00	1.30	358,840.00	2.20
<b>非流动负债合计</b>	<b>10,684,138.80</b>	<b>20.02</b>	<b>8,853,115.86</b>	<b>29.40</b>	<b>6,379,156.81</b>	<b>27.73</b>	<b>5,226,189.94</b>	<b>32.06</b>
<b>负债合计</b>	<b>53,357,567.97</b>	<b>100.00</b>	<b>30,109,865.06</b>	<b>100.00</b>	<b>23,002,854.99</b>	<b>100.00</b>	<b>16,303,612.51</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人非流动负债分别为5,226,189.94万元、6,379,156.81万元、8,853,115.86万元和10,684,138.80万元，占当期总负债的比例分别为32.06%、27.73%、29.40%和20.02%。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2,351,188.05万元、3,576,061.36万元、4,350,842.78万元和6,120,074.16万元，占当期总负债的比例分别为14.42%、15.55%、14.45%和11.47%。

截至2019年末，发行人长期借款较上年末增加1,224,873.31万元，增幅52.10%，主要系报告期末房地产业务借款融资规模较期初增加所致。

截至2020年末，发行人长期借款较上年末增加774,781.43万元，增幅21.67%，主要系房地产业务借款融资规模增加所致。

截至2021年9月末，发行人长期借款较上年末增加1,769,231.38万元，增幅40.66%，主要系房地产业务借款融资规模增加所致。

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	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
质押借款	84,741.44	60,002.67	90,406.85	95,514.30
抵押借款	3,932,898.56	2,733,894.64	2,365,448.47	1,400,410.72

借款类别	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	3,062,620.18	2,185,669.68	1,539,820.83	1,279,590.18
信用借款	138,782.94	82,534.46	125,408.00	28,180.00
减：一年内到期的长期借款	1,098,968.96	711,258.67	545,022.80	452,507.14
合计	<b>6,120,074.16</b>	<b>4,350,842.78</b>	<b>3,576,061.36</b>	<b>2,351,188.05</b>

## （2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 2,074,180.12 万元、2,129,868.33 万元、2,828,825.32 万元和 2,839,811.39 万元，占负债总额的比例分别为 12.72%、9.26%、9.40%和 5.32%。

截至 2019 年末，发行人应付债券较上年末增加 55,688.21 万元，增幅 2.68%，保持平稳趋势。

截至 2020 年末，发行人应付债券较上年末增加 698,956.99 万元，增幅 32.82%，主要系报告期内上市公司及下属子公司债务融资发行量随业务规模扩张而增加所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券较上年末增加 10,986.07 万元，增幅 0.39%，基本保持稳定。

## （3）租赁负债

截至 2021 年 9 月末，发行人租赁负债余额为 33,145.95 万元，主要是由于报告期首次执行新租赁准则，确认租赁负债所致。

## 3、发行人有息负债情况

### （1）有息债务类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为569.42亿元、789.34亿元、1,020.22亿元及1,667.11亿元，占同期末总负债的比例分别为34.93%、34.31%、33.88%及31.24%。最近一期末，发行人银行借款余额为859.99亿元，占有息负债余额的比例为51.59%。

最近一年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,247,883.61	19.48	170,625.18	1.67
短期应付债券	740,794.68	4.44	-	-
一年内到期的非流动负债	2,304,457.33	13.82	1,427,233.20	13.99
长期借款	6,120,074.16	36.71	4,350,842.78	42.65
应付债券	2,839,811.39	17.03	2,828,825.32	27.73
租赁负债	33,145.95	0.20	-	-
长期应付款（有息部分）	224,882.96	1.35	424,697.03	4.16
其他非流动负债（有息部分）	1,160,000.00	6.96	1,000,000.00	9.80
<b>合计</b>	<b>16,671,050.09</b>	<b>100.00</b>	<b>10,202,223.51</b>	<b>100.00</b>

## （2）有息债务期限结构

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	3,247,883.61	-	-	<b>3,247,883.61</b>
短期应付债券	740,794.68	-	-	<b>740,794.68</b>
一年内到期的非流动负债（有息部分）	2,304,457.32	-	-	<b>2,304,457.32</b>
长期借款	-	5,787,012.13	333,062.04	<b>6,120,074.16</b>
应付债券	-	2,517,311.39	322,500.00	<b>2,839,811.39</b>
租赁负债	15,073.03	16,841.59	1,231.33	<b>33,145.95</b>
长期应付款（有息部分）	-	224,882.96	-	<b>224,882.96</b>
其他非流动负债（有息部分）	-	1,160,000.00	-	<b>1,160,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>6,308,208.65</b>	<b>9,706,048.07</b>	<b>656,793.37</b>	<b>16,671,050.09</b>

截至 2021 年 9 月末，发行人向金融机构取得借款 10,500,072.70 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	租赁负债	合计	占比

项目	短期借款	长期借款	一年内到期的长期借款	租赁负债	合计	占比
质押借款	30,050.96	62,186.49	22,554.96	-	114,792.41	1.09
抵押借款	7,936.51	3,386,639.24	546,259.31	-	3,940,835.06	37.53
保证借款	101,728.10	2,612,041.50	450,578.68	-	3,164,348.28	30.14
信用借款	1,208,012.50	59,206.93	79,576.01	33,145.96	1,379,941.40	13.14
贸易融资借款	1,899,463.84	-	-	-	1,899,463.84	18.09
已贴现未终止确认的应收票据	691.71	-	-	-	691.71	0.01
<b>合计</b>	<b>3,247,883.61</b>	<b>6,120,074.16</b>	<b>1,098,968.96</b>	<b>33,145.96</b>	<b>10,500,072.70</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债共计 16,671,050.09 万元，其中，一年内到期的负债占比为 37.84%，长期借款和应付债券主要在未来 2-5 年内到期，且到期时点相对分散，考虑到发行人较大的营业收入规模、较强的盈利能力和较强的外部融资能力，预计集中偿付压力较小，不会对本期债券偿付产生重大影响。

### （3）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

最近三年及一期，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	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
经营活动现金流入小计	69,317,151.78	54,243,043.08	44,190,046.84	32,312,795.50
经营活动现金流出小计	75,086,861.22	53,271,192.52	43,068,540.30	31,834,768.97
经营活动产生的现金流量净额	-5,769,709.44	971,850.56	1,121,506.54	478,026.53
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
投资活动现金流入小计	1,698,104.23	3,220,527.42	1,492,720.44	4,071,858.43

现金流量金额和构成情况				
				单位：万元
项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	3,428,505.41	3,461,607.43	2,562,400.45	3,645,855.38
投资活动产生的现金流量净额	-1,730,401.18	-241,080.01	-1,069,680.02	426,003.05
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
筹资活动现金流入小计	23,782,885.50	16,076,100.64	11,300,961.26	8,162,496.49
筹资活动现金流出小计	15,068,912.41	14,694,910.71	10,344,167.39	8,557,072.72
筹资活动产生的现金流量净额	8,713,973.09	1,381,189.93	956,793.87	-394,576.23
<b>汇率变动对现金的影响</b>	<b>10,722.84</b>	<b>17,714.15</b>	<b>14,989.09</b>	<b>13,732.93</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,224,585.31</b>	<b>2,129,674.63</b>	<b>1,023,609.48</b>	<b>523,186.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,044,487.51	2,914,812.88	1,891,203.40	1,368,017.12
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>6,269,072.82</b>	<b>5,044,487.51</b>	<b>2,914,812.88</b>	<b>1,891,203.40</b>

### 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 32,312,795.50 万元、44,190,046.84 万元、54,243,043.08 万元和 69,317,151.78 万元，整体处于稳步上升态势，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 31,834,768.97 万元、43,068,540.30 万元、53,271,192.52 万元和 75,086,861.22 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 478,026.53 万元、1,121,506.54 万元、971,850.56 万元和 -5,769,709.44 万元。2018 年及 2019 年，发行人经营活动现金流明显改善主要是由于供应链业务货款回笼速度加快、货款回笼金额增加以及房地产业务预收售房款增加所致。2020 年随着发行人房地产业务规模扩大，支付地价款和工程款金额增加，同时供应链业务营业规模扩大，预付款项和存货期末占用增加，导致经营性现金净流量较上年同期下降。2021 年 1-9 月主要是由于报告期供应链业务营业规模扩大，预付款项和存货期末占用增加，以及房地产业务支付地价款增加，导致经营性现金净流量较上年同期下降。

## 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 426,003.05 万元、-1,069,680.02 万元、-241,080.01 万元和-1,730,401.18 万元。

2019 年及 2020 年投资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于主要是由于报告期房地产业务支付合作项目投资款和资金往来增加，同时发行人使用自有闲置资金投资的金额增加所致。2021 年 1-9 月主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款较上年同期增加所致。

## 3、筹资活动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-394,576.23 万元、956,793.87 万元、1,381,189.93 万元和 8,713,973.09 万元。

2018 年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是由于新增融资规模较上年同期下降以及偿还债务金额较上年同期增加所致。2020 年筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 44.36%，主要是由于报告期房地产项目偿还合作方借款净额减少，以及各类融资规模较上年同期增加所致。2021 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长幅度较大，主要是由于报告期公司业务规模大幅增长，融资规模较上年同期增加所致。

### （四）偿债能力分析

项目	2021/9/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
流动比率（倍）	1.42	1.64	1.61	1.75
速动比率（倍）	0.47	0.59	0.57	0.52
资产负债率	81.99%	77.77%	77.13%	74.98%
项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	2.54	2.74	2.73
经营性净现金流利息保障倍数（倍）	-	1.73	2.46	1.03

报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 74.98%、77.13%、77.77% 和 81.99%。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 1.75、1.61、1.64 和 1.42，速动比率分别为 0.52、0.57、0.59 和 0.47。发行人的流动比率、速动比率均基本保持稳定。

2018-2020 年度，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.73、2.74 和 2.54，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。

### 1、资产负债率

报告期各期末，同行业可比上市公司的资产负债率情况对比如下：

#### （1）供应链可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
000829.SZ	天音控股	85.08	82.40	81.26	80.46
000632.SZ	三木集团	81.68	79.43	79.94	79.72
000906.SZ	浙商中拓	83.99	75.75	77.00	74.75
000701.SZ	厦门信达	86.89	83.04	84.43	69.11
600058.SH	五矿发展	79.25	68.48	67.33	67.84
600704.SH	物产中大	74.89	68.21	67.16	66.25
600755.SH	厦门国贸	69.33	69.26	69.27	65.81
可比上市公司均值		80.16	75.22	75.20	69.11
可比公司中值		81.68	75.75	77.00	71.99
建发股份		81.99	77.77	77.13	74.98

注：数据来源为 WIND

#### （2）房地产可比公司

单位：%

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
002146.SZ	荣盛发展	79.78	82.07	82.45	84.04
601155.SH	新城控股	84.09	84.73	86.60	84.57
600383.SH	金地集团	78.30	76.59	75.40	76.12
000069.SZ	华侨城 A	75.59	75.83	74.98	73.77
000656.SZ	金科股份	80.10	80.72	83.78	83.63
000961.SZ	中南建设	85.06	86.54	90.77	91.69

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
600376.SH	首开股份	79.66	80.42	80.92	81.58
可比上市公司均值		80.37	80.99	82.13	82.13
可比公司中值		79.78	80.72	82.45	82.45
建发股份		81.99	77.77	77.13	74.98

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司资产负债率符合行业整体情况。

## 2、流动比率

报告期各期末，同行业可比上市公司的流动比率情况对比如下：

### （1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
000829.SZ	天音控股	0.90	0.91	0.97	0.97
000632.SZ	三木集团	1.21	1.06	1.14	1.28
000906.SZ	浙商中拓	1.13	1.20	1.19	1.22
000701.SZ	厦门信达	1.00	1.09	1.04	1.18
600058.SH	五矿发展	1.34	1.31	1.28	1.27
600704.SH	物产中大	1.10	1.11	1.14	1.12
600755.SH	厦门国贸	1.27	1.48	1.33	1.38
可比上市公司均值		1.14	1.17	1.16	1.20
可比公司中值		1.13	1.11	1.14	1.22
建发股份		1.42	1.64	1.61	1.75

注：数据来源为 WIND

### （2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
002146.SZ	荣盛发展	1.38	1.42	1.32	1.37
601155.SH	新城控股	1.09	1.11	1.04	1.17
600383.SH	金地集团	1.40	1.41	1.44	1.62
000069.SZ	华侨城 A	1.62	1.62	1.49	1.62
000656.SZ	金科股份	1.40	1.38	1.45	1.55
000961.SZ	中南建设	1.15	1.18	1.17	1.21

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
600376.SH	首开股份	1.96	1.91	1.78	1.65
可比上市公司均值		1.43	1.43	1.38	1.46
可比公司中值		1.40	1.41	1.44	1.55
建发股份		1.42	1.64	1.61	1.75

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司流动比率基本保持稳定，流动资产对流动负债覆盖充足，高于可比上市公司流动比率中值，维持在可比上市公司均值左右，公司短期偿债能力较强。

### 3、速动比率

报告期各期末，同行业可比上市公司的速动比率情况对比如下：

#### （1）供应链可比公司

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
000829.SZ	天音控股	0.69	0.68	0.58	0.65
000632.SZ	三木集团	0.47	0.41	0.61	0.68
000906.SZ	浙商中拓	0.77	0.87	0.80	0.85
000701.SZ	厦门信达	0.65	0.87	0.72	0.79
600058.SH	五矿发展	1.04	1.03	1.00	1.02
600704.SH	物产中大	0.70	0.74	0.77	0.74
600755.SH	厦门国贸	0.80	0.70	0.60	0.69
可比上市公司均值		0.73	0.76	0.73	0.77
可比公司中值		0.70	0.74	0.72	0.74
建发股份		0.47	0.59	0.57	0.52

注：数据来源为 WIND

#### （2）房地产可比公司

证券代码	证券简称	2021.9.30	2020.12.30	2019.12.31	2018.12.31
002146.SZ	荣盛发展	0.38	0.42	0.41	0.49
601155.SH	新城控股	0.36	0.39	0.39	0.53
600383.SH	金地集团	0.63	0.59	0.70	0.82
000069.SZ	华侨城 A	0.50	0.53	0.56	0.51

000656.SZ	金科股份	0.38	0.41	0.38	0.38
000961.SZ	中南建设	0.44	0.46	0.40	0.44
600376.SH	首开股份	0.67	0.62	0.53	0.59
可比上市公司均值		0.48	0.50	0.48	0.54
可比公司中值		0.44	0.46	0.41	0.51
建发股份		0.47	0.59	0.57	0.52

注：数据来源为 WIND

报告期内，公司速动比率符合行业整体情况。

### （五）盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2021年1-9月	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业总收入</b>	<b>47,114,419.61</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>33,723,867.26</b>	<b>28,038,179.07</b>
其中：营业收入	47,114,419.61	43,294,948.75	33,723,867.26	28,038,179.07
<b>二、营业总成本</b>	<b>46,669,866.46</b>	<b>42,018,332.92</b>	<b>32,627,987.79</b>	<b>26,960,502.43</b>
其中：营业成本	45,884,921.21	40,941,272.02	31,496,243.31	25,765,604.58
税金及附加	50,121.65	270,825.04	214,241.72	342,750.98
销售费用	572,277.27	622,710.13	776,086.02	624,669.26
管理费用	33,231.70	46,988.25	41,018.10	37,964.32
研发费用	1,679.48	1,002.63	1,332.11	949.69
财务费用	127,635.15	135,534.85	99,066.53	188,563.60
其中：利息费用	164,530.47	193,641.98	124,384.00	192,653.95
利息收入	54,491.45	59,248.93	43,534.66	21,488.92
加：其他收益	26,563.57	27,479.78	16,627.55	7,813.05
投资收益	87,902.01	116,784.00	70,773.47	54,881.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,164.23	27,326.17	20,094.37	-22,606.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		21.65	677.14	-
公允价值变动收益	17,151.84	10,913.75	3,726.59	-746.51
信用减值损失	-35,961.74	-19,780.65	-6,582.06	-
资产减值损失	-33,495.51	-203,952.19	-66,306.94	-92,376.51
资产处置收益	1,244.73	942.57	718.77	273.46
<b>三、营业利润</b>	<b>507,958.04</b>	<b>1,209,003.09</b>	<b>1,114,836.85</b>	<b>1,047,521.47</b>
加：营业外收入	18,806.68	14,783.45	21,526.08	9,305.18

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
减：营业外支出	5,872.98	13,120.85	7,220.31	7,526.42
<b>四、利润总额</b>	<b>520,891.74</b>	<b>1,210,665.69</b>	<b>1,129,142.62</b>	<b>1,049,300.23</b>
减：所得税费用	120,347.23	392,418.82	315,595.13	286,147.45
<b>五、净利润</b>	<b>400,544.51</b>	<b>818,246.87</b>	<b>813,547.49</b>	<b>763,152.78</b>
归属于母公司股东的净利润	338,389.15	450,386.90	476,026.26	467,202.36
少数股东损益	62,155.36	367,859.97	337,521.23	295,950.42

### 1、营业收入

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人的营业收入分别为 28,038,179.07 万元、33,723,867.26 万元、43,294,948.75 万元和 47,114,419.61 万元，2018 年-2020 年的年平均复合增长率为 24.26%。公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元、%

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	44,216,460.43	93.85	35,053,402.84	80.96	28,744,818.46	85.24	23,638,251.09	84.31
房地产业务	2,897,959.18	6.15	8,241,545.91	19.04	4,979,048.80	14.76	4,399,927.99	15.69
<b>合计</b>	<b>47,114,419.61</b>	<b>100.00</b>	<b>43,294,948.75</b>	<b>100.00</b>	<b>33,723,867.26</b>	<b>100.00</b>	<b>28,038,179.07</b>	<b>100.00</b>

### 2、营业成本

报告期内，发行人的营业成本分别为 25,765,604.58 万元、31,496,243.31 万元、40,941,272.02 万元和 45,884,921.21 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：

单位：万元、%

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
供应链运营业务	43,434,502.49	94.66	34,421,401.34	84.08	27,968,743.45	88.80	22,929,633.53	88.99
房地产业务	2,450,418.72	5.34	6,519,870.68	15.92	3,527,499.86	11.20	2,835,971.06	11.01
<b>合计</b>	<b>45,884,921.21</b>	<b>100.00</b>	<b>40,941,272.02</b>	<b>100.00</b>	<b>31,496,243.31</b>	<b>100.00</b>	<b>25,765,604.58</b>	<b>100.00</b>

### 3、毛利润及毛利率

报告期内，发行人的毛利润分别为 2,272,574.49 万元、2,227,623.95 万元、2,353,676.73 万元和 1,229,498.40 万元，综合毛利率分别为 8.11%、6.61%、5.44% 和 2.61%。公司各项业务毛利及毛利率情况如下表：

单位：万元、%

行业	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
供应链运营业务	781,957.94	1.77	632,001.50	1.80	776,075.01	2.70	708,617.56	3.00
房地产业务	447,540.46	15.44	1,721,675.23	20.89	1,451,548.94	29.15	1,563,956.93	35.55
合计	<b>1,229,498.40</b>	<b>2.61</b>	<b>2,353,676.73</b>	<b>5.44</b>	<b>2,227,623.95</b>	<b>6.61</b>	<b>2,272,574.49</b>	<b>8.11</b>

#### 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 1,047,521.47 万元、1,114,836.85 万元、1,209,003.09 万元和 507,958.04 万元，归属于母公司的净利润分别为 467,202.36 万元、476,026.26 万元、450,386.90 万元和 338,389.15 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								
项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 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	金额	占营业收入比重
	销售费用	572,277.27	1.21	622,710.13	1.44	776,086.02	2.30	624,669.26
管理费用	33,231.70	0.07	46,988.25	0.11	41,018.10	0.12	37,964.32	0.14
研发费用	1,679.48	0.00	1,002.63	0.00	1,332.11	0.00	949.69	0.00
财务费用	127,635.15	0.27	135,534.85	0.31	99,066.53	0.29	188,563.60	0.67
合计	<b>734,823.60</b>	<b>1.56</b>	<b>806,235.87</b>	<b>1.86</b>	<b>917,502.76</b>	<b>2.72</b>	<b>852,146.87</b>	<b>3.04</b>

报告期内，发行人的期间费用分别为 852,146.87 万元、917,502.76 万元、806,235.87 万元和 734,823.60 万元，占营业收入的比例分别为 3.04%、2.72%、1.86% 和 1.56%，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 624,669.26 万元、776,086.02 万元、622,710.13 万元和 572,277.27 万元，占期间费用的比例分别为

73.31%、84.59%、77.24%和 77.88%，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、房地产行业特征相符。公司管理费用分别为 37,964.32 万元、41,018.10 万元、46,988.25 万元和 33,231.70 万元，研发费用分别为 949.69 万元、1,332.11 万元、1,002.63 万元和 1,679.48 万元，占比稳定。公司财务费用分别为 188,563.60 万元、99,066.53 万元、135,534.85 万元和 127,635.15 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 624,669.26 万元、776,086.02 万元、622,710.13 万元和 572,277.27 万元，占营业收入的比例分别为 2.23%、2.30%、1.44%和 1.21%，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 37,964.32 万元、41,018.10 万元、46,988.25 万元和 33,231.70 万元，占营业收入的比例分别为 0.14%、0.12%、0.11%和 0.07%，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 949.69 万元、1,332.11 万元、1,002.63 万元和 1,679.48 万元，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 188,563.60 万元、99,066.53 万元、135,534.85 万元和 127,635.15 万元，占营业收入的比例分别为 0.67%、0.29%、0.31%和 0.27%。

## 6、投资收益分析

报告期内，公司投资收益分别是 54,881.34 万元、70,773.47 万元、116,784.00 万元和 87,902.01 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。

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月公司取得的投资收益明细情况如下表：

投资收益明细情况				
单位：万元				
项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
权益法核算的长期股权投资收益	32,164.23	27,326.17	20,094.37	-22,606.25
处置长期股权投资产生的投资收益	90,089.61	72,770.17	30,268.83	13,598.66
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	-	-	-	149.24
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	-	-	-	476.06
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	504.12
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	338.50
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	1,074.25	-	-
取得控制权后，原股权按照公允价值重新计量产生的利得	-	299.25	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	394.00	541.65	777.11	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	364.11	1,023.44	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,109.85	7,363.40	8,926.87	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	21.65	677.14	-
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	437.74	3,956.63	1,598.29	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	4,305.49	10.10	-10.19	-
应收款项融资终止确认收益	-8,212.70	-9,245.94	-8,290.59	-
理财产品投资收益	366.28	-	-	27,891.26

投资收益明细情况				
				单位：万元
项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
衍生金融工具投资收益	-56,577.55	-23,927.10	-7,019.80	5,811.63
其他	18,825.07	36,229.65	22,727.99	28,718.13
<b>合计</b>	<b>87,902.01</b>	<b>116,784.00</b>	<b>70,773.47</b>	<b>54,881.34</b>

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。

2019 年，公司实现投资收益 70,773.47 万元，较上年增加 15,892.13 万元，增幅为 28.96%，主要原因系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、其他投资收益等大幅增加所致。2020 年，公司实现投资收益 116,784.00 万元，较 2019 年增加 46,010.53 万元，增幅为 65.01%，主要是由于报告期子公司联发集团出售股票收益增加，以及权益法核算的长期股权投资收益增加所致。2021 年 1-9 月，发行人投资收益为 87,902.01 万元。

## 7、计入当期损益的政府补助分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司计入当期损益的政府补助分别 7,572.75 万元、15,914.80 万元、25,711.54 万元和 21,407.54 万元，占营业收入的比重分别为 0.03%、0.05%、0.06%和 0.05%，占利润总额的比重分别为 0.72%、1.44%、2.12%和 4.11%。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。

### （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 47.38% 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 2020 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
2	厦门航空有限公司	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	厦门法拉电子股份有限公司	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	厦门嘉诚投资发展有限公司	控股股东控制的法人
8	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
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	厦门国际会展控股有限公司及其子公司	控股股东控制的法人
11	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
12	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
13	厦门国际酒业运营中心有限公司	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	银川市宁闽建发酒店管理有限公司	控股股东控制的法人控股股东控制的法人
16	武夷山大红袍山庄开发有限公司	控股股东控制的法人控股股东控制的法人

序号	关联方名称	关联关系
		人
17	建发集团（香港）有限公司	控股股东控制的法人控股股东控制的法人控股股东控制的法人
18	厦门建发优客会网络科技有限公司	控股股东控制的法人控股股东控制的法人
19	厦门建发文创体育投资有限公司	控股股东控制的法人控股股东控制的法人
20	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

说明 1：与本集团发生交易的厦门建发旅游集团股份有限公司下属子公司包括：福建西宾酒店有限公司、福州西湖大酒店、福州悦华酒店有限公司、莆田悦华酒店有限公司、泉州悦华酒店有限公司、厦门国际会议中心酒店有限公司、厦门国际会展酒店有限公司、厦门海悦山庄酒店有限公司、厦门厦宾酒店有限公司、厦门新怡酒店有限公司、厦门颐豪酒店有限公司、厦门颐豪酒店管理有限公司、福州经济技术开发区颐豪酒店有限公司、北京颐豪酒店有限公司、厦门悦华酒店、厦门悦华酒店管理有限公司、武夷山大红袍山庄酒店有限公司、武夷山悦华酒店有限公司

说明 2：与本集团发生交易的厦门国际会展控股有限公司下属子公司包括：厦门会展集团股份有限公司、厦门国际会展中心有限公司、厦门会展金泓信展览有限公司、福建会展壹号公关策划服务有限公司、厦门国际会议中心有限公司

说明 3：与本集团发生交易的厦门建发医疗健康投资有限公司下属子公司包括：厦门颐洁医疗洗涤有限公司、厦门建发医药有限公司、厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司、厦门弘爱康复医院有限公司、厦门弘爱妇产医院有限公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司、福建致康医疗供应链管理有限公司、北京致新中天供应链管理有限公司

说明 4：与本集团发生交易的厦门建发城服发展股份有限公司下属子公司包括：厦门湖里建发城建集团有限公司、厦门翔安建发城建集团有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门城容环卫有限公司、厦门城优建设有限公司、厦门城宇房屋征迁服务有限公司、厦门湖里城捷泊车管理有限公司、厦门建发城服工程管理有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门山海步道景区管理有限公司、厦门建发城服科技有限公司

## 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	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	750,992.93	1.73	168,251.88	0.50		
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	11,580.15	0.03	7,452.82	0.02	5,632.24	0.02
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	3,498.31	0.01	3,960.37	0.01		
厦门国际会展控股有限公司	供应链运营业务	28.82	0.00	28.82	0.00		
厦门软件职业技术学院	房地产业务	1,582.08	0.00				
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	539.22	0.00	25.91	0.00		
厦门建发集团有限公司	供应链运营业务	311.37	0.00	248.14	0.00	76.95	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	供应链运营业务	451.28	0.00	716.8	0.00	178.96	0.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	房地产开发业务	383.1	0.00	224.5	0.00		
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	380.3	0.00	406	0.00	244.15	0.00
厦门航空有限公司	供应链运营业务	345.76	0.00	480.02	0.00	394.16	0.00
厦门航空有限公司	其他业务			12.09	0.00	1.42	0.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	房地产开发业务	305.12	0.00	1,544.34	0.00		

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
及其子公司							
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	34.83	0.00	1,148.36	0.00	3,862.31	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	13.51	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	142.28	0.00	51.49	0.00	1	0.00
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产业务	129.22	0.00				
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务	1.87	0.00	3.84	0.00		
厦门国际酒业运营中心有限公司	房地产业务	115.22	0.00				
上海兆御投资发展有限公司	房地产业务	92.4	0.00				
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	53.85	0.00			141.41	0.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	43.69	0.00	130.48	0.00	666.2	0.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	其他业务	4.02	0.00				
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	42.51	0.00	50.21	0.00	65.52	0.00
厦门禹联泰房地产开发有限公司	供应链运营业务	35.91	0.00				
南平市汇禾物业管理有限公司	供应链运营业务	24.93	0.00				
银川市宁闽建发酒店管理有限公司	供应链运营业务	15.88	0.00				
君龙人寿保险有限公司	供应链运营业务	12.8	0.00	2.9	0.00	14.67	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	1.68	0.00	2.77	0.00	7.29	0.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	其他业务	8.34	0.00				
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务	9.62	0.00	148.78	0.00	13,827.25	0.05

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
厦门华联电子股份有限公司	房地产业务	1.39	0.00				
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	供应链运营业务	9.5	0.00	898.33	0.00		
建发集团（香港）有限公司	供应链运营业务	3.37	0.00				
上海众承房地产开发有限公司	供应链运营业务	2.97	0.00			7.41	0.00
武汉兆悦城房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.27	0.00				
武夷山大红袍山庄开发有限公司	供应链运营业务	1.17	0.00				
南京嘉阳房地产开发有限公司	供应链运营业务	1.09	0.00				
无锡嘉合置业有限公司	供应链运营业务	0.91	0.00				
长沙芙茂置业有限公司	供应链运营业务	0.87	0.00				
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	0.74	0.00	0.7	0.00	0.7	0.00
同联科（福建）科技有限公司	供应链运营业务	0.53	0.00				
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	0.46	0.00	23.81	0.00		
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务			54.28	0.00	23.77	0.00
厦门国际信托有限公司	供应链运营业务	0.32	0.00	1.15	0.00	30.57	0.00
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	供应链运营业务					388.61	0.00
重庆融联盛房地产开发有限公司	其他业务			339.62	0.00		
厦门法拉电子股份有限公司	供应链运营业务			157	0.00	261.47	0.00
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务			70.92	0.00	2,529.27	0.01
龙岩利荣房地产开发有限公司	供应链运营业务			9.05	0.00	4.61	0.00
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	供应链运营业务			1.74	0.00	2.93	0.00
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	房地产开发业务						
厦门国际会展控	供应链运营业务						

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
股有限公司及其子公司							
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	供应链运营业务						
<b>合计</b>		<b>771,205.59</b>	<b>1.78</b>	<b>186,447.12</b>	<b>0.55</b>	<b>28,362.87</b>	<b>0.10</b>

采购商品、接受劳务：

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	13,592.50	0.03	15,005.28	0.04	8,168.88	0.03
厦门航空有限公司	供应链运营业务	1,267.23	0.00	2,710.86	0.01	2,296.06	0.01
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	418.56	0.00	6,950.49	0.02	3,336.14	0.01
四川永丰浆纸股份有限公司	供应链运营业务	69,801.51	0.16	110,056.66	0.33	141,659.15	0.51
和易通（厦门）信息科技有限公司	供应链运营业务	220.22	0.00	590	0.00	872.51	0.00
厦门华联电子股份有限公司	供应链运营业务						
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务						
厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司	供应链运营业务	269.62	0.00	824.87	0.00	820.11	0.00
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	供应链运营业务	182.09	0.00	210.11	0.00	143.77	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	282.51	0.00	183.58	0.00	131.12	0.00
厦门建发星汇电竞体育有限公司	供应链运营业务						
厦门建发优客会网络科技有限公司	供应链运营业务	109.81	0.00	35.67	0.00		
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务					6,019.20	0.02
厦门建发集团有限公司	其他业务					1,048.79	0.00
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	房地产开发业务			417.56	0.00	278.14	0.00
浙江明升户外用品有限公司	供应链运营业务					67.83	0.00
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营业务	267.43	0.00	2,017.43	0.01		
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务			134.41	0.00		

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 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
厦门国际酒业运营中心有限公司	供应链运营业务						
临厦厦临发展	供应链运营业务	36.34	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						
厦门国际银行股份有限公司	供应链运营业务						
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	供应链运营业务						
<b>合计</b>		<b>86,447.82</b>	<b>0.20</b>	<b>139,136.92</b>	<b>0.41</b>	<b>164,841.70</b>	<b>0.59</b>

应收/应付关联方款项：

截至 2020 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	厦门航空	226.04	0.05
应收账款	建发集团	86.45	0.02
应收账款	建发旅游集团	74.25	0.02
应收账款	联发天地园区	20.67	0.00
应收账款	苏州屿秀	15.28	0.00
应收账款	其他	27.90	0.01
应收账款	总计	450.59	0.10
预付账款	永丰浆纸	3,879.76	0.14
预付账款	厦门航空	17.42	0.00
预付账款	华联电子	1.24	0.00
预付账款	总计	3,898.42	0.15
其他应收款	上海众承	123,951.61	4.09
其他应收款	厦门禹联泰	88,239.08	2.91
其他应收款	武汉兆悦城	45,255.35	1.49
其他应收款	无锡嘉合	43,424.06	1.43
其他应收款	福州鸿腾	33,259.38	1.10
其他应收款	其他	170,635.16	5.63
其他应收款	总计	504,764.63	16.64
其他项目		25,115.65	

项目名称	关联方	金额	占比
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>534,229.30</b>	
合同负债	同顺供应链	7,658.75	0.07
合同负债	永丰浆纸	1,725.82	0.02
合同负债	建发医疗健康	87.59	0.00
合同负债	建发优客会	84.590619	0.00
合同负债	建发旅游集团	15.095309	0.00
合同负债	其他	16.15	0.00
合同负债	总计	9,588.00	0.09
应付账款	辉煌装修	6,222.64	0.06
应付账款	永丰浆纸	4033.16291	0.04
应付账款	和易通	31.492267	0.00
应付账款	建发优客会	14.021889	0.00
应付账款	-	-	-
应付账款	其他	0.00	0.00
应付账款	总计	10,301.32	0.09
其他应付款	长沙芙茂	92,121.62	0.84
其他应付款	南京德建	40,180.00	0.37
其他应付款	无锡建源	37,152.16	0.34
其他应付款	重庆融联盛	21,867.61	0.20
其他应付款	重庆金江联	21,808.74	0.20
其他应付款	其他	229,314.54	2.09
其他应付款	总计	442,444.67	4.03
其他项目		3,760.95	
<b>应付关联方款项总计</b>		<b>466,094.94</b>	

截至 2019 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	建发旅游集团	207.41	0.03
应收账款	厦门国际会展	183.24	0.03
应收账款	建发医疗健康	112.39	0.02
应收账款	厦门航空	109.08	0.02

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	建发集团	100.98	0.01
应收账款	其他	57.84	0.01
应收账款	总计	770.94	0.11
预付账款	总计	-	-
其他应收款	无锡嘉合	186,051.54	6.70
其他应收款	上海众承	148,311.46	5.34
其他应收款	厦门禹联泰	89,582.63	3.22
其他应收款	无锡建源	56,780.97	2.04
其他应收款	长沙天海易	55,035.66	1.98
其他应收款	其他		0.00
其他应收款	总计	906,203.38	32.62
其他项目		2,999.70	
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>909,974.02</b>	
应付账款	永丰浆纸	21,688.80	1.00
应付账款	辉煌装修	861.36	0.04
应付账款	和易通	37.07	0.00
应付账款	现代码头	33.31	0.00
应付账款	建发国旅	18.88	0.00
应付账款	其他	0.00	0.00
应付账款	总计	22,639.42	1.04
其他应付款	长沙天海易	58,339.92	2.82
其他应付款	杭州凤起	46,725.14	2.26
其他应付款	厦门兆玥珑	28,869.35	1.39
其他应付款	重庆融联盛	28,829.15	1.39
其他应付款	赣州碧联	20,612.66	1.00
其他应付款	其他	79,853.84	3.86
其他应付款	总计	263,230.07	12.72
其他项目		13,211.11	
<b>应付关联方款项总计</b>		<b>299,080.60</b>	

截至 2018 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	华联电子	161.54	0.02
应收账款	建发医疗健康	110.37	0.02
应收账款	厦门航空	94.00	0.01
应收账款	天地园区开发	51.92	0.01
应收账款	建发优客会	51.58	0.01
应收账款	其他	91.64	0.01
应收账款	总计	561.05	0.08
预付账款	总计	-	-
其他应收款	上海众承	157,686.46	12.46
其他应收款	福州鸿腾	90,761.88	7.17
其他应收款	厦门禹联泰	74,172.66	5.86
其他应收款	武汉兆悦城	50,506.85	3.99
其他应收款	杭州致烁	34,518.23	2.73
其他应收款	其他		0.00
其他应收款	总计	582,690.82	46.05
其他项目		5,720.12	
<b>应收关联方款项总计</b>		<b>588,971.99</b>	
应付账款	永丰浆纸	6,698.63	0.45
应付账款	辉煌装修	1,316.81	0.09
应付账款	和易通	200.26	0.01
应付账款	现代码头	24.65	0.00
应付账款	建发国旅	18.88	0.00
应付账款	其他	0.00	0.00
应付账款	总计	8,259.23	0.56
其他应付款	杭州凤起	53,384.35	2.74
其他应付款	赣州碧联	24,669.68	1.27
其他应付款	重庆融联盛	23,726.13	1.22
其他应付款	建发集团	18,817.55	0.97
其他应付款	龙岩利荣	11,884.98	0.61
其他应付款	其他	38,908.82	2.00
其他应付款	总计	171,391.51	8.80
其他项目		107.75	

项目名称	关联方	金额	占比
应付关联方款项总计		179,758.49	

关联租赁：

单位：万元

租赁性质	关联方	2020 年	2019 年	2018 年
出租	厦门建发集团有限公司	37.14	37.14	50.00
出租	厦门辉煌装修工程有限公司	146.45	210.14	198.62
出租	厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	432.39	476.19	476.19
出租	厦门联发天地园区开发有限公司	-	-	-
出租	厦门建发医疗健康投资有限公司	-	-	-
出租	厦门软件职业技术学院	-	-	-
承租	厦门建发集团有限公司	11,258.13	11,055.81	9,777.44

关联方资金拆借情况：

①2018 年关联方资金拆借情况

本公司向建发航运提供委托贷款 74,800,000.00 元，本年建发航运已偿还 22,827,714.17 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 51,972,285.83 元尚未偿还。本年应向建发航运收取资金占用费 4,587,425.48 元，截至 2018 年 12 月 31 日，应收建发航运资金占用费 727,456.89 元。

本公司本年向紫金铜冠提供借款 102,296,000.00 元，紫金铜冠本年未偿还借款，截至 2018 年 12 月 31 日余 102,296,000.00 元尚未偿还。本年应向紫金铜冠收取资金占用费 4,859,060.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，应收紫金铜冠资金占用费 8,814,359.61 元。

本公司向现代码头提供借款 13,125,000.00 元，本年现代码头已偿还 7,875,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 5,250,000.00 元尚未偿还。本年应向现代码头收取资金占用费 663,541.67 元，截至 2018 年 12 月 31 日应收现代码头资金占用费已结清。

建发房产本年向绿城凤起拆入资金 1,020,900,000.00 元，本年度已偿还 528,000,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 517,500,000.00 元尚未偿还。本年应

向绿城凤起支付资金占用费 16,343,464.38 元，截至 2018 年 12 月 31 日，资金占用费尚未支付。

建发房产向上海众承提供借款，本年上海众承已偿还 300,000,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 1,335,915,000.00 元尚未偿还。本年应向上海众承收取资金占用费 80,181,467.57 元，上海众承本年未支付资金占用费，截至 2018 年 12 月 31 日，应收上海众承资金占用费 240,870,734.40 元。

建发房产向利盛中泰提供借款，利盛中泰本年已偿还 76,500,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 66,850,000.00 元尚未偿还。本年应向利盛中泰收取资金占用费 6,068,243.77 元，利盛中泰本年未支付资金占用费，截至 2018 年 12 月 31 日，应收利盛中泰资金占用费 8,751,423.77 元。

建发房产本年向南京嘉阳提供借款 666,000,000.00 元，南京嘉阳本年已偿还 840,100,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 254,000,000.00 元尚未偿还。本年应向南京嘉阳收取资金占用费 16,787,384.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，应收南京嘉阳资金占用费 19,879,548.00 元。

建发房产本年向龙岩利荣提供借款 36,000,000.00 元，龙岩利荣本年已偿还 171,013,198.86 元，截至 2018 年 12 月 31 日借款已结清。本年应向龙岩利荣收取资金占用费 2,206,530.50 元，截至 2018 年 12 月 31 日应收龙岩利荣资金占用费已结清。

建发房产本年向杭州锦祥提供借款 294,921,200.00 元，杭州锦祥本年已偿还 253,805,157.79 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 309,205,190.00 元尚未偿还。本年应向杭州锦祥收取资金占用费 19,581,854.12 元。

建发房产本年向武汉兆悦城提供借款 482,820,000.00 元，武汉兆悦城本年未偿还借款，截至 2018 年 12 月 31 日余 482,820,000.00 元尚未偿还。本年应向武汉兆悦城收取资金占用费 21,722,851.74 元，截至 2018 年 12 月 31 日武汉兆悦城未支付资金占用费。

建发房产本年向连江融建提供借款 163,809,750.00 元，连江融建本年未偿还借款，截至 2018 年 12 月 31 日余 163,809,750.00 元尚未偿还。本年应向连江融建

收取资金占用费 4,497,745.09 元，截至 2018 年 12 月 31 日连江融建未支付资金占用费。

建发房产本年向厦门益武地提供借款 249,262,945.21 元，厦门益武地本年已偿还借款 245,000,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 4,262,945.21 元尚未偿还。本年应向厦门益武地收取资金占用费 1,482,187.10 元，截至 2018 年 12 月 31 日，厦门益武地未支付资金占用费。

建发房产向杭州致烁提供借款，杭州致烁本年已偿还 288,600,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日余 278,520,500.00 元尚未偿还。本年应向杭州致烁收取资金占用费 17,089,928.22 元，截至 2018 年 12 月 31 日，杭州致烁未支付资金占用费。

建发房产本年向福州鸿腾提供借款 449,955,000.00 元，本年无需向福州鸿腾收取资金占用费。截至 2018 年 12 月 31 日，建发房产累计向福州鸿腾提供借款 907,618,800.00 元，福州鸿腾尚未偿还。

联发集团向九江联碧拆出借款，本年度平均拆出借款 123,000,000.00 元，应收取的资金占用费为 9,808,100.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团已收到上述资金占用费。

联发集团向南昌建美拆出借款，本年度平均拆出借款 124,000,000.00 元，应收取的资金占用费为 12,403,000.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团已收到上述资金占用费。

联发集团向南昌正润拆出借款，本年度平均拆出借款 144,000,000.00 元，应收取的资金占用费为 14,417,700.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团已收到上述资金占用费。

联发集团向苏州屿秀拆出借款，本年度平均拆出借款 46,765,700.00 元，应收取的资金占用费为 3,741,300.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团已收到上述资金占用费。

联发集团向莆田中澜拆出借款，本年度平均拆出借款 227,000,000.00 元，应收取的资金占用费为 12,474,400.00 元，截至 2018 年 12 月 31 日，联发集团尚未收到上述资金占用费。

## ②2019 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
杭州绿城凤起置业有限公司	8,100.00	17,400.00	

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
中冶置业（福建）有限公司	34,900.00	18,823.00	62.64
苏州屿秀房地产开发有限公司		14,388.00	1,059.56
厦门蓝联欣企业管理有限公司	31.57	484.5	
厦门禹联泰房地产开发有限公司	33,255.00	7,350.00	
厦门建发航运有限公司		2,270.27	266.7
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	609.42	3,068.88	881.44
厦门现代码头有限公司			26.62
无锡嘉合	182,536.95		
长沙天海易企业管理有限公司（含 厦门兆祁云房地产开发有限公司、 长沙兆泽房地产有限公司）	176,947.87	122,182.72	
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）	154,366.09	98,858.81	
武汉兆悦城房地产开发有限公司	68,928.22	75,247.11	
长沙芙茂置业有限公司	73,699.54	44,100.00	840.26
宁德嘉行房地产开发有限公司	53,941.15	41,970.58	
长沙楚茂企业管理有限公司	39,967.62	24,500.00	163.4
南京德建置业有限公司	29,694.00		
南京嘉阳房地产开发有限公司	19,000.00	26,200.00	
厦门益武地置业有限公司	6,000.00	59,745.19	
武夷山嘉恒房地产有限公司	5,691.50	5,691.50	
杭州锦祥房地产有限公司	4,419.80	5,330.00	
连江融建房地产开发有限公司	1,950.00	13,000.00	449.77
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	1,305.00	13,005.00	
福州市鸿腾房地产开发有限公司		42,157.50	

杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）		24,700.00	1,888.23
上海众承房地产开发有限公司		9,375.00	
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）		7,200.00	

③2020 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
杭州绿城凤起置业有限公司	3,600.00	46,308.94	4,271.77
厦门建发集团有限公司	250,000.00	250,000.00	

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
现代码头	-	525.00	23.48
紫金铜冠	344.00	-	7.03
建发航运	-	0.20	159.34
利盛中泰	-	7,179.73	1,028.11
中冶置业	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰	14,945.00	4,410.00	-
福州鸿腾	-	15,345.00	-
杭州锦祥	2,812.60	20,241.02	-
连江融建		6,411.27	-
南京德建	34,300.00	63,205.87	-
南京荟宏	980.00	-	-
南京嘉阳	-	9,611.06	-
南平兆恒	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行	-	11,970.58	251.30
厦门益武地	-	2,157.19	-
厦门兆特	-	3,392.61	-
上海铎伽	139,572.99	144,024.74	-
上海众承	-	24,359.85	-

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
无锡嘉合	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源	7,359.73	55,190.31	2,362.40
武汉兆悦城	-	3,377.30	-
武夷山嘉恒	-	299.65	-
长沙楚茂	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙芙茂	-	29,069.31	1,081.78
长沙天海易	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交长沙	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州凤起	10,678.31	-	-

### 3、关联方股权转让

2018 年 6 月 28 日，公司第七届董事会 2018 年第四次临时会议审议通过《关于受让厦门嘉富投资有限公司 100% 股权及债权暨关联交易的议案》，建发房产子公司厦门益悦以非公开协议方式受让建发集团的全资子公司厦门嘉诚投资发展有限公司所持有的嘉富投资 100% 的股权及债权。上述经评估的权益价值为 4,014.53 万元，受让价格为 4,014.53 万元。

#### （七）对外担保情况

截至 2020 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 36.23 亿元，占期末净资产的比例为 4.21%。情况如下：

序号	担保人	被担保方	担保余额 (亿元)	被担保债务到期时间
1	厦门建发股份有限公司	厦门联宏泰投资有限公司	0.4	2021-9-27
2	厦门建发股份有限公司	中冶置业（福建）有限公司	1.97	2023-11-20
3	厦门建发股份有限公司	重庆金江联房地产开发有限公司	1.14	2022-1-3
4	厦门建发股份有限公司	中交（长沙）置业有限公司	3.43	2023-1-15
5	厦门建发股份有限公司	长沙兆泽房地产开发有限公司	5.1	2023-8-30
6	厦门建发股份有限公司	长沙芙茂置业有限公司	0.69	2023-1-15
7	厦门建发股份有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	1.74	2023-1-3
8	厦门建发股份有限公司	南京德建置业有限公司	5.88	2025-5-18
9	厦门建发股份有限公司	福州市鸿腾房地产开发有限公司	0.51	2024-2-28

序号	担保人	被担保方	担保余额 (亿元)	被担保债务到期时间
10	厦门建发股份有限公司	无锡润民置业发展有限公司	2.23	2023-1-12
11	厦门建发股份有限公司	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	3.36	2024-8-19
12	厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	9.78	2021-6-23
	合计	-	<b>36.23</b>	-

部分对外担保具体情况如下：

### 1、为商品房承购人提供债务担保

截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 293.37 亿元，其中联发集团为 245.36 亿元，建发房产为人民币 48.01 亿元。

### 2、金原担保提供担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，联发集团下属子公司厦门金原融资担保有限公司（简称“金原担保”）为企业及个人提供的融资担保余额为 99,547.00 万元。

### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月末，公司存在的未决诉讼或仲裁事项如下所示：

重大诉讼、仲裁事项							
序号	案件	案由	进展情况	涉案金额	判决或裁决结果及执行情况（如有）	是否形成预计负债	备注
1	建发股份起诉华泰重工（南通）有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	已判决	9,000.00	厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。	否	见说明 1
2	厦门建发通讯有限公司起诉联通华	买卖合同纠纷案	判决被驳回，预计将提起上诉	20,800.00	北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回	否	见说明 2

	盛通信有限公司			建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。		
合计			29,800.00	-	-	

说明 1：本公司代理华泰重工（南通）有限公司（简称“华泰重工”）出口船舶，后因华泰重工逾期交船，造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人，要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

说明 2：厦门建发通讯有限公司（简称“建发通讯”）向联通华盛通信有限公司（简称“联通华盛”）采购手机，联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛，诉请金额 207,938,319 元。建发通讯于 2021 年 5 月 6 日收到该案的一审民事判决书，北京市第二中级人民法院于 2021 年 4 月 30 日一审判决驳回建发通讯的诉讼请求。该判决书上诉期尚未届满，判决书尚未生效，建发通讯将于上诉期内提起上诉。

#### （九）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020年末，发行人及其下属子公司受限资产为6,823,157.79万元，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	336,154.09	不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金及项目施工保证金等
应收票据	19,465.75	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
存货	6,015,445.41	银行借款抵押
存货	17,354.59	期货交易质押
一年内到期的非流动资产	1,394.21	存出担保保证金
其他流动资产	2,014.75	存出担保保证金
长期股权投资	19,550.11	银行借款质押
投资性房地产	307,335.19	银行借款抵押
固定资产	104,443.68	银行借款抵押
合计	6,823,157.79	-

说明1：长期股权投资为联发集团持有的厦门文都软件教育投资有限公司100.00%股权；联发集团子公司厦门联发（集团）房地产有限公司持有的福建省联发英良置业有限公司63.00%股权；联发集团子公司南昌联美置业有限公司持有的南昌联耀置业有限公司100.00%的股权。

说明2：联发集团以其湖里大道18号物业五年内的租赁收益权、子公司厦门联发商置有限公司湖里大道22号物业五年内的租赁收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为52,078,902.78元。

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

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	57.59	75.04	49.20	56.08
存货周转率	1.46	2.07	2.04	2.32
流动资产周转率	0.99	1.40	1.46	1.63
总资产周转率	0.91	1.26	1.31	1.43

注：2021年1-9月数据未年化

报告期内，发行人的应收账款周转率分别为56.08、49.20、75.04和57.59。

报告期内，发行人存货周转率分别为2.32、2.04、2.07和1.46，流动资产周转率分别为1.63、1.46、1.40和0.99，总资产周转率分别为1.43、1.31、1.26和0.91。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 28.63 亿元人民币，资产总额超过 6,500 亿元，年营业收入超过 4,300 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 大企业中国进出口类别首位。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2021年9月末，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	2021 年初未付余款	备注
青羊区 2020-058 地块	15.90	7.95	预计于 21 年支付
新罗区 2020 拍-26（南环路南侧 2 号）地块	7.10	3.55	预计于 21 年支付
赫山区益土网拍字（2020）52 批次 14 号地块	4.52	2.26	预计于 21 年支付
赫山区益土网拍字（2020）52 批次 15 号地块	4.42	2.21	预计于 21 年支付
江北区甬储出 2020-147 号（湾头地块）	12.75	6.37	预计于 21 年支付
南安市 2020P15 号地块	16.21	8.11	预计于 21 年支付
望城区月亮岛 035 号地块（合作待定）	12.08	12.08	预计于 21 年支付
柳州市城中区 P（2020）102 地块	4.55	2.28	预计于 21 年支付
瓯海区 2020-132 号地块	45.86	22.93	预计于 21 年支付
如皋 R2020128 地块	16.69	8.34	预计于 21 年支付

项目地块	项目总价	2021 年初未付余款	备注
鹿城区 2020-135 号地块	12.25	6.13	预计于 21 年支付
晋安区 2021-03 号地块	26.59	13.30	预计于 21 年支付
澄地 2020-C-38 号地块（住宅）	33.65	16.82	预计于 21 年支付
澄地 2020-C-39 号地块（商业）	0.71	0.35	预计于 21 年支付
普陀区石泉社区 B3-2 地块	64.52	32.26	预计于 21 年支付
通州区 R2021-003 地块	13.52	7.52	预计于 21 年支付
吴中区苏地 2021-WG-12 号	22.58	16.59	预计于 21 年支付
金安区六出 2021-2 号	8.71	4.31	预计于 21 年支付
南安市官桥 2020P09 号地块	5.25	4.20	预计于 21 年支付
综保区 GC2021-012	5.35	4.89	预计于 21 年支付
鲤城区 2021-2 号地块	4.34	3.49	预计于 21 年支付
BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	预计于 2021 年及 2025 年分批支付
株洲金德第 182、183	24.51	5.04	预计于 21 年支付
良庆区-GC2020-115 号地块	5.65	2.83	预计于 21 年支付
新罗区 2020 拍-21（北关小区）地块	9.41	4.71	预计于 21 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.1	4.05	预计于 22 年支付
广州增城区 18102209A20122 号地块	5.19	0.10	预计于 21 年支付
南京 NO.2021G31 南部新城七桥翁地块	3.78	1.89	预计于 21 年支付
南京 NO.2021G57 大厂地块	4.93	2.47	预计于 21 年支付
桂林七星区 GJ202110 号地块	0.75	0.37	预计于 21 年支付
玉湖荔浦片区地块三	2.70	1.35	预计于 21 年支付
光明区新湖街道规划光辉大道与楼环路交汇处西南侧 A622-0118 地块	14.38	8.13	预计于 21 年支付
赫山区（2020）52 批次 14 号地块	4.52	2.26	预计于 2022 年支付
长泰区 2020P04 商业地块	0.06	0.02	预计于 2021 年支付
海沧 2021HP03 地块	48.10	24.05	预计于 2021 年支付
三水区云东海街道鲁村路以东韵丰路以南地块	8.84	4.42	预计于 2021 年支付
株洲金德第 182、183 地块	24.51	5.04	预计于 2021 年支付
漳平市 2021 拍-1 号地块	4.92	2.46	预计于 2021 年支付
<b>合计</b>	<b>524.06</b>	<b>258.62</b>	

## 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	期末未支付余额	备注
BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	已支付完毕
桐庐县富春未来城 2 号	15.18	-	已支付完毕
蚌埠蚌山区经开 23 号	12.01	-	已支付完毕
福州鹤林 H06（2020-33 号）	27.42	-	已支付完毕
福州市 2020-49 号	6.76	-	已支付完毕
株洲金德第 182、183	24.51	5.04	21 年 10 月支付
马巷 X2020P01 地块	5.20	-	已支付完毕
惠山区 XDG-2020-60 号地块	26.72	-	已支付完毕
绍兴诸暨市地块	3.84	-	已支付完毕
良庆区-GC2020-115 号地块	5.65	2.83	已支付完毕
蕉城区三都澳 2020P07 地块	9.31	-	已支付完毕
PS 拍-2020-28 号（万达南）地块	10.94	-	已支付完毕
新罗区 2020 拍-21（北关小区）地块	9.41	4.71	已支付完毕
新罗区 2020 拍-22（龙腾南 7 号）地块	8.73	-	已支付完毕
新罗区 2020 拍-22（城北 1 号）地块	6.51	-	已支付完毕
霞浦县 2020-07 号地块	4.95	-	已支付完毕
长清区银丰公馆东 A-3 地块	3.29	-	已支付完毕
重庆市北碚区 20165 号地块	9.10	-	已支付完毕
江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	11.50	-	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.20	已支付完毕
南昌·DAJ2020027	6.14	3.07	已支付完毕
南昌·DAEJ2020038	12.41	2.85	已支付完毕
莆田·2020-29	22.40	8.39	已支付完毕
厦门·翔安 2020XP16	14.40	7.20	已支付完毕
福州·晋安 2020-66	10.29	5.15	已支付完毕
桂林·GJ202026	7.31	3.65	已支付完毕
杭州·富政储出[2019]14	8.05	4.02	已支付完毕
杭州·杭政储出[2020]65	10.19	5.10	已支付完毕
<b>合计</b>	<b>315.04</b>	<b>58.70</b>	

## 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）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，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偿债风险极低，本期公司债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。联合资信评估股份有限公司出具了《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信评估股份有限公司网站（<http://www.lianheratings.com.cn/>）予以公布。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

联合资信对建发股份的评级反映了公司作为以供应链运营业务与房地产业务为主业的上市公司，其供应链运营业务在业务规模、业务网络、运营价值链等方面具有较强竞争优势；其房地产板块品牌具备一定品牌知名度，综合开发实力较强。近年来，公司营业收入增长较快、供应链运营业务盈利能力稳定、房地产业务盈利能力较强。同时，联合资信也关注到房地产政策调整、公司有息债务规模增长较快、毛利率有所下滑等因素对公司信用水平可能带来的不利影响。

关注的主要风险包括：

1、土地储备位于调控城市的比例较高，未来项目销售受政策影响较大。公司房地产部分开发项目位于调控城市，未来随着调控政策持续执行，公司部分项目可能面临一定去化压力，对销售回款产生不利影响。

2、公司有息债务规模增长较快，整体债务负担持续加重。截至 2021 年 9 月底，公司全部债务为 1,958.11 亿元，较 2020 年底大幅增长 67.26%；公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 81.99%和 62.55%，较 2020 年底分别增加 4.21 个百分点和 4.91 个百分点。

3、权益稳定性较弱。截至 2020 年底，公司所有者权益中少数股东权益占 55.39%，归属于母公司所有者权益中未分配利润占 74.72%。截至 2021 年 9 月底，公司少数股东权益占所有者权益比重增加至 60.72%。

4、毛利率下滑，经营活动产生的现金流量净额存在波动。供应链业务商品采购价格的波动和房地产结转项目毛利率水平的差异导致公司毛利率持续下降；受供应链销售回款、房地产土地购置支出和预售款周期波动的影响，公司经营活动产生的现金流量净额波动大。

5、本期永续期公司债一旦出现利息递延，利息支付压力较大。本期永续期公司债券具有可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，一旦出现利息递延支付，累计的利息支付压力将增加。

### （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（含本次）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信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

厦门建发股份有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对厦门建发股份有限公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，厦门建发股份有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

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

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

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在银行获得各类综合授信总额 2,011.70 亿元，已使用额度 919.42 亿元，尚未使用额度 1,092.28 亿元。

截至 2021 年 9 月末，公司在银行获得各类综合授信总额 2,920.69 亿元，其中已使用授信额度 1,730.35 亿元，尚未使用的授信额度 1,190.34 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 116 只/860.83 亿元，累计偿还债券 481.99 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 529.43 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	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	21 建发 Y2	建发股份	2021-04-19	-	2023-04-21	2+N	10	4.13	10
2	21 建发 Y1	建发股份	2021-03-23	-	2023-03-25	2+N	15.7	4.37	15.7
3	20 建发 Y1	建发股份	2020-10-19	-	2022-10-21	2+N	20	4.33	20
4	20 建发 01	建发股份	2020-01-07	-	2022-01-09	2	20	3.38	20
5	19 建发 01	建发股份	2019-10-11	-	2021-10-15	2	10	3.50	10
6	21 建房 01	建发房产	2021-07-08	2026-07-13	2028-07-13	5+2	6.95	4.38	6.95
7	20 建房 01	建发房产	2020-06-18	2025-06-23	2027-06-23	5+2	7	4.15	7

8	19 建房 05	建发房产	2019-08-28	2024-09-02	2026-09-02	5+2	10	4.18	10
9	19 建房 06	建发房产	2019-08-28	2022-09-02	2025-09-02	3+3	3	3.70	3
10	19 建房 04	建发房产	2019-08-06	2022-08-08	2025-08-08	3+3	5	3.71	5
11	19 建房 03	建发房产	2019-08-06	2024-08-08	2026-08-08	5+2	5	4.09	5
12	19 建房 01	建发房产	2019-07-04	2024-07-09	2026-07-09	5+2	10	4.20	10
13	19 建房 02	建发房产	2019-07-04	2022-07-11	2025-07-09	3+3	10	3.80	10
14	20 联发 01	联发集团	2020-08-21	2023-08-25	2025-08-25	3+2	20	3.88	20
15	19 联发 01	联发集团	2019-08-09	2022-08-15	2024-08-13	3+2	15	3.74	15
16	19 联发 02	联发集团	2019-08-09		2024-08-13	5	15	4.15	15
17	18 联发 01	联发集团	2018-09-04	2020-09-07	2021-09-05	2+1	10	5.73	0
公司债券小计			-	-	-	-	192.65	-	182.65
18	21 建发 MTN001	建发股份	2021-09-07	-	2024-09-09	3+N	15	4.4	15
19	21 建发 SCP012	建发股份	2021-07-09	-	2021-11-05	116D	10	2.60	10
20	21 建发 SCP011	建发股份	2021-06-15	-	2021-10-20	126D	10	2.60	10
21	21 建发 SCP010	建发股份	2021-05-24	-	2021-12-24	213D	9	2.80	9
22	21 建发 SCP009	建发股份	2021-03-22	-	2021-12-17	269D	10	3.25	10
23	21 建发 SCP008	建发股份	2021-03-16	-	2021-12-10	267D	10	3.25	10
24	21 建发 SCP007	建发股份	2021-03-11	-	2021-11-27	260D	10	3.30	10
25	21 建发 SCP006	建发股份	2021-03-10	-	2021-11-19	252D	10	3.30	10
26	21 建发 SCP005	建发股份	2021-03-08	-	2021-06-18	100D	10	2.95	0
27	21 建发 SCP004	建发股份	2021-03-04	-	2021-09-04	180D	6	3.10	0
28	21 建发 SCP003	建发股份	2021-02-24	-	2021-08-24	180D	10	3.10	0
29	21 建发 SCP002	建发股份	2021-02-07	-	2021-08-07	180D	5	2.85	0
30	21 建发 SCP001	建发股份	2021-01-20	-	2021-07-21	180D	10	2.77	0
31	20 建发 SCP008	建发股份	2020-08-18	-	2020-11-20	93D	10	1.49	0
32	20 建发 SCP007	建发股份	2020-07-23	-	2020-11-13	112D	10	1.70	0
33	20 建发 SCP006	建发股份	2020-03-20	-	2020-12-18	270D	10	2.30	0
34	20 建发 SCP005	建发股份	2020-03-17	-	2020-08-21	156D	10	2.05	0
35	20 建发 SCP004	建发股份	2020-03-12	-	2020-09-09	180D	10	2.30	0

36	20 建发 SCP003	建发股份	2020-03-10	-	2020-10-15	217D	10	2.30	0
37	20 建发 SCP002	建发股份	2020-03-05	-	2020-12-04	270D	10	2.30	0
38	20 建发 SCP001	建发股份	2020-02-27	-	2020-11-24	269D	10	2.43	0
39	19 建发 SCP003	建发股份	2019-07-12	-	2019-12-14	152D	10	2.85	0
40	19 建发 SCP002	建发股份	2019-06-20	-	2020-03-17	269D	10	3.10	0
41	19 建发 SCP001	建发股份	2019-01-07	-	2019-09-13	247D	10	3.40	0
42	18 建发 SCP008	建发股份	2018-11-08	-	2019-06-14	214D	5	3.67	0
43	18 建发 SCP007	建发股份	2018-11-07	-	2019-05-17	190D	5	3.69	0
44	18 建发 SCP006	建发股份	2018-11-06	-	2019-05-10	184D	5	3.71	0
45	18 建发 SCP005	建发股份	2018-09-18	-	2019-04-18	211D	10	3.95	0
46	18 建发 SCP004	建发股份	2018-08-20	-	2018-09-21	31D	10	3.13	0
47	18 建发 SCP003	建发股份	2018-07-24	-	2018-08-23	29D	10	3.00	0
48	18 建发 SCP002	建发股份	2018-06-28	-	2018-07-27	28D	10	4.00	0
49	18 建发 SCP001	建发股份	2018-06-19	-	2018-12-14	177D	5	4.20	0
50	21 建发地产 PPN002	建发房产	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	5	3.97	5
51	21 建发地产 MTN004	建发房产	2021-05-26	-	2026-05-28	5	3	4.50	3
52	21 建发地产 MTN003	建发房产	2021-04-30	-	2026-05-06	5	10	4.64	10
53	21 建发地产 MTN002	建发房产	2021-04-14	-	2026-04-16	5	5	4.65	5
54	21 建发地产 MTN001	建发房产	2021-03-24	-	2026-03-26	5	5.1	4.88	5.1
55	21 建发地产 PPN001	建发房产	2021-02-26	2024-03-02	2026-03-02	3+2	4.2	4.38	4.2
56	20 建发地产 PPN005	建发房产	2020-11-11	2023-11-13	2025-11-13	3+2	10	4.27	10
57	20 建发地产 MTN005	建发房产	2020-10-19	-	2025-10-21	5	7	4.46	7
58	20 建发地产 PPN004	建发房产	2020-10-13	-	2025-10-14	5	3	4.70	3
59	20 建发地产 MTN004	建发房产	2020-09-01	-	2025-09-03	5	7	4.49	7
60	20 建发地产 PPN003	建发房产	2020-08-25	2023-08-27	2025-08-27	3+2	10	4.14	10
61	20 建发地产 MTN003	建发房产	2020-07-29	-	2025-07-30	5	8	4.30	8

62	20 建发地产 MTN002	建发房产	2020-06-15	-	2025-06-17	5	5	4.19	5
63	20 建发地产 MTN001	建发房产	2020-05-20	-	2025-05-22	5	10	3.88	10
64	20 建发地产 PPN001	建发房产	2020-03-09	2023-03-11	2025-03-11	3+2	7	3.66	7
65	19 建发地产 PPN003	建发房产	2019-09-23	2022-09-25	2024-09-25	3+2	8	4.28	8
66	19 建发地产 PPN002	建发房产	2019-09-11	2022-09-16	2024-09-16	3+2	5	4.15	5
67	19 建发地产 CP001	建发房产	2019-07-31	-	2020-08-02	1	8	3.38	0
68	19 建发地产 PPN001	建发房产	2019-04-15	-	2022-04-17	3	11.5	4.75	11.5
69	19 建发地产 SCP002	建发房产	2019-01-11	-	2019-09-28	260D	6	3.68	0
70	19 建发地产 SCP001	建发房产	2019-01-09	-	2019-09-27	260D	7	3.70	0
71	19 建发地产 MTN001	建发房产	2019-01-03	-	2022-01-04	3	10	4.30	10
72	18 建发地产 MTN001	建发房产	2018-10-11	-	2021-10-12	3	5	5.00	5
73	18 建发地产 PPN005	建发房产	2018-06-15	-	2020-06-19	2	5	6.30	0
74	18 建发地产 PPN003	建发房产	2018-05-02	-	2021-05-04	3	5	6.50	0
75	18 建发地产 SCP003	建发房产	2018-04-13	-	2018-12-02	230D	3	4.79	0
76	18 建发地产 PPN002	建发房产	2018-04-12	-	2021-04-13	3	5	6.05	0
77	18 建发地产 PPN001	建发房产	2018-03-16	-	2021-03-19	3	4.5	6.50	0
78	18 建发地产 SCP002	建发房产	2018-03-14	-	2018-12-05	265D	4	5.38	0
79	18 建发房产 SCP001	建发房产	2018-01-22	-	2018-10-20	270D	5	5.39	0
80	17 建发地产 MTN002	建发房产	2017-10-30	-	2022-10-31	5+N	10	6.00	10
81	21 联发集 MTN002	联发集团	2021-09-22	2024-09-24	2027-09-24	3+3	4.3	3.79	4.3
82	21 联发集 MTN001	联发集团	2021-09-01	2024-09-03	2028-09-03	3+2+2	9	3.75	9
83	21 联发集 SCP003	联发集团	2021-04-12	-	2021-10-15	185D	5	3.38	5
84	21 联发集 SCP002	联发集团	2021-03-30	-	2021-09-03	156D	5	3.42	0
85	21 联发集 SCP001	联发集团	2021-03-22	-	2021-09-17	177D	5	3.48	0
86	20 联发集 MTN003	联发集团	2020-11-25	-	2023-11-27	3	9	4.50	9
87	20 联发集 MTN002	联发集团	2020-11-13	-	2023-11-17	3	8	4.37	8

88	20 联发集 MTN001	联发集团	2020-10-29	-	2023-11-02	3	5	3.99	5
89	20 联发集 SCP001	联发集团	2020-08-07	-	2020-11-07	88D	5	3.00	0
90	20 联发 PPN001	联发集团	2020-03-25	-	2023-03-27	3	17	4.10	17
91	19 联发 PPN003	联发集团	2019-11-27	-	2022-11-29	3	10	4.78	10
92	19 联发 PPN002	联发集团	2019-08-22	-	2022-08-26	3	3	4.99	3
93	19 联发集 CP001	联发集团	2019-08-14	-	2020-08-16	1	10	3.39	0
94	19 联发集 SCP002	联发集团	2019-03-13	-	2019-12-09	269D	10	3.53	0
95	19 联发集 SCP001	联发集团	2019-03-12	-	2019-11-08	239D	10	3.55	0
96	19 联发 PPN001	联发集团	2019-01-29	-	2021-01-30	2	3	5.15	0
97	18 联发 PPN001	联发集团	2018-11-15	-	2018-12-26	40D	1	3.30	0
98	18 联发集 SCP002	联发集团	2018-07-17	-	2019-04-11	266D	5	5.30	0
99	18 联发集 SCP001	联发集团	2018-07-02	-	2019-03-31	270D	5	5.48	0
100	18 联发 MTN001	联发集团	2018-04-12	-	2021-04-16	3	12	5.10	0
<b>债务融资工具小计</b>			-	-	-	-	<b>637.60</b>	-	<b>303.10</b>
101	15 建发房产债	建发房产	2015-05-22	2020-05-27	2022-05-27	7	10	4.28	10
<b>企业债券小计</b>			-	-	-	-	<b>10.00</b>	-	<b>10.00</b>
102	鹭洲里优	建发房产	2021-03-31	-	2039-03-31	18	10	4.40	10
103	鹭洲里次	建发房产	2021-03-31	-	2039-03-31	18	1	-	1
103	联发次级	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.0849	0.7	-	0.7
104	联发优 B	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.0849	3	4.90	3
105	联发优 A	联发集团	2020-03-27	-	2023-04-27	3.0849	10.3	4.33	10.3
106	19 联发次	联发集团	2019-11-19	-	2029-01-15	9.1644	1.5	-	1.5
107	PR 联发 01	联发集团	2019-11-19	-	2020-10-15	0.9068	1.36	5.20	0
108	联发优 08	联发集团	2019-11-19	-	2027-10-15	7.9096	1.08	5.30	1.08
109	PR 联发 02	联发集团	2019-11-19	-	2021-10-15	1.9068	0.73	5.25	0.19
110	联发优 09	联发集团	2019-11-19	-	2029-01-15	9.1644	1.45	5.30	1.45
111	联发优 04	联发集团	2019-11-19	-	2023-10-15	3.9068	0.83	5.30	0.83
112	联发优 03	联发集团	2019-11-19	-	2022-10-15	2.9068	0.78	5.30	0.78
113	联发优 06	联发集团	2019-11-19	-	2025-10-15	5.9096	0.95	5.30	0.95
114	联发优 07	联发集团	2019-11-19	-	2026-10-15	6.9096	1.01	5.30	1.01

115	联发优 05	联发集团	2019-11-19	-	2024-10-15	4.9096	0.89	5.30	0.89
116	19 恒驰汇通 ABN001 优先 A	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	2019-01-11	-	2020-11-26	1.1151	3.75	5.00	0
117	19 恒驰汇通 ABN001 优先 B	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	2019-01-11	-	2020-11-26	1.6137	1	5.09	0
118	19 恒驰汇通 ABN001 次	厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	2019-01-11	-	2020-11-26	1.8658	0.25	-	0
其他小计			-	-	-	-	<b>40.58</b>	-	<b>33.68</b>
总计			-	-	-	-	<b>880.83</b>	-	<b>529.43</b>

注：上表列示发行人报告期末存续的全部债券以及报告期内发行并于报告期末已兑付的债券。

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 45.70 亿元的可续期公司债券，15.00 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 2021 年 9 月 30 日，发行人资产负债率为 81.99%；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 82.92%，增加 0.93 个百分点。

4、截至 2021 年 9 月 30 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	尚余额度
1	建发股份	小公募公司债券	上交所	2021-01-17	100.00	0.00	100.00
2	建发股份	可续期公司债券	上交所	2021-01-17	100.00	25.70	74.30
3	建发股份	超短期融资券	交易商协会	2020-02-19	100.00	110.00	31.00
4	建发房产	小公募公司债券	深交所	2020-09-23	27.95	6.95	21.00
5	建发房产	定向债务融资工具	交易商协会	2020-03-20	50.00	32.20	17.80
6	建发房产	中期票据	交易商协会	2021-03-11	68.00	23.10	44.90
7	联发集团	中期票据	交易商协会	2021-08-09	42.20	13.30	28.90
8	联发集团	超短期融资券	交易商协会	2019-12-30	15.00	20.00	10.00
合计		-	-	-	<b>503.15</b>	<b>231.25</b>	<b>327.90</b>

注：上表超短期融资券尚余额度与注册规模和已发行金额的相减数不同，系超短期融资券在批文额度内滚动发行。

#### **（四）其他影响资信情况的重大事项**

##### **1、最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象**

最近三年发行人在与主要客户发生业务往来时未发生过严重违约的现象。

##### **2、本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本期债券总规模不超过 10 亿元，本期发行后发行人累计公开发行公司债券（含永续期公司债）余额合计 167.65 亿元，占发行人 2021 年 9 月末净资产的比率为 14.30%。

## 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。

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体

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，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、发行人承诺，已制定与公司债券相关的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一个月、前九个月结束后的一个月之内编制完成并披露。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。

## 6、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，切实履行期次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次偿付安排事件的，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）续期选择权：**本期债券以每 2 个计息年度为 1 个重新定价周期，在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长不超过 2 年），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。

发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（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。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

**（二）递延支付利息选择权：**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。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本期债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次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。

**（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。

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。

债券存续期内如发生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。

**（五）初始票面利率确定方式：**本期债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

**（六）票面利率调整机制：**重新定价周期适用的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。

如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

**（七）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次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。

**（八）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。

## 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内主体的货币资金。

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 亿；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50% 或 5 亿。

（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）条第 2 款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：

除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，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半年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。

### 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。

3、支付逾期利息。本期债券构成违约情形及认定第一条第（一）项、第（二）项、第（三）项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4、支付违约金。本期债券构成违约情形及认定第一条第（一）项、第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（五）项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息×当期票面利率的 1.5 倍×违约天数/365。

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：向北京仲裁委员会提起仲裁。

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

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。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### “第一章 总则

1.1 为规范厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（“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；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

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。

1.7 本规则中使用的词语与《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## 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，除本规则第 2.5 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人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）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表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；

d.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、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；

e.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；

f.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；

g.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；

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.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、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。

2.3（1）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

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 亿；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50% 或 5 亿。

（2）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：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。

（3）发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

（4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、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。

（5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照 2.5 条之“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 2.4 交叉保护承诺

（1）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：

除本期债券外的公司信用类债券。

2) 金钱给付义务的金额:

金额达到 5000 万元, 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。

(2) 发行人在债券存续期内, 出现违反第 (1) 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半年内恢复承诺相关要求。

(3) 当发行人触发交叉保护情形时, 发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(4) 发行人违反交叉保护条款且未在第 (2) 条约定期限内恢复承诺的, 持有人有权要求发行人按照本节“2.5、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

**2.5 救济措施:** (1) 如发行人违反 2.3 条发行人偿债保障措施承诺、2.4 条交叉保护承诺相关承诺要求且未能在 2.3 条发行人偿债保障措施承诺之第 (3) 条第 2 款、2.4 条交叉保护承诺之第 (2) 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的, 经持有本期债券 30% 以上的持有人要求, 发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施, 争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解:

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

(2) 持有人要求发行人实施救济措施的, 发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务, 并及时披露救济措施的落实进展。

### 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% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合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，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 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（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提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 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。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

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。

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二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。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲

裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 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（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 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 发行人违约责任

### 7.1 以下事件构成发行人违约事件：

（1）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，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 7.2 违约责任及免除

#### 7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

**【宽限期】**当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

#### 7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

### 第八章 附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人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。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 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

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意中信证券，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

### 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：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玥

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮政编码：100016

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

发行人与中信证券签订了《厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）受托管理协议》，中信证券受聘担任本期债券的受托管理人。

### 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，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。

## “第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，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。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，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 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。甲方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。对确有合理原因需要

改变募集资金用途的，应依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规定经过甲方的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，甲方使用募集资金时应当书面告知乙方。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，甲方应当按半年度将资金使用计划书面告知乙方。

3.3 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生可能影响甲方偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两个工作日内书面通知乙方，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（二十六）项应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。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）甲方生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）甲方涉及需要说明的市场传闻；
- （四）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）甲方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；
- （六）甲方发生重大资产报废；
- （七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移甲方债券清偿义务；

（十）甲方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；

（十一）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

（十二）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

（十三）甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；

（十四）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（十五）甲方作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

（十六）甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）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；

（十八）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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十九）甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）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；

（二十一）甲方涉及重大诉讼、仲裁；

（二十二）甲方分配股利；

（二十三）甲方名称变更；

（二十四）甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）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；

（二十六）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）甲方拟变更募集说明书的约定；甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；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；

（三十）其他可能影响甲方偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

（一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

（二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；

（四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构重大事项、公司治理情况重大事项等其他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。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 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、承销机构、增信机构及其他专业机构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相关各方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，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.8 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。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

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。

甲方成立金融机构债权人委员会的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.9 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。甲方应指定专人黄丽琼、0592-2263297 负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.10 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。

3.11 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。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.13 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

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。

3.14 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.15 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.16 一旦发生本协议 3.4 约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.17 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.18 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：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.19 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.20 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

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。

3.21 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，有权按照每年 2 次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施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：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）每年 2 次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年 2 次调取甲方、增信机构银行征信记录；

（4）每年 2 次对甲方和增信机构进行现场检查；

（5）每年 2 次约见甲方或者增信机构进行谈话；

（6）每年 2 次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年 2 次查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年 2 次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信机构进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日（不少于 20 个工作日），了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 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，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 乙方应当每半年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，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，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者增信机构，要求甲方或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并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，召集债券持有人会议。

4.7 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，并监督甲方或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。

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，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，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。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.10 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。

4.11 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，并在担保期间妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.12 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构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，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与

重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

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。

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。

4.13 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利益。

4.14 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),保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失,乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外,乙方还应当履行以下职责:

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责;
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容如下:

“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 亿；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50% 或 5 亿。

（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“一、发行人偿债保障措施承诺”之第（三）条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“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：

除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，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）条约约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（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“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“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“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。”

4.16 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。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。受托管理报酬包含在承销费用中一并支付。

4.18 如果甲方发生本协议第 3.4 条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.19 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，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。

## 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，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 公司债券存续期内，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工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）乙方与甲方发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.4 条相关情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，

或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 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。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

#### 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：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

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债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、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：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

(2) 甲方签署和履行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以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

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：

(1) 乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行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以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

## 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、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）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，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 10.3 违约责任及免除

#### 10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

**【宽限期】**当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

#### 10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

### 第十一条 法律适用和争议解决

#### 11.1 本协议适用于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，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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：江桂芝

### 二、承销机构

**牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：**

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

有关经办人员：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玥

**联席主承销商：**

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：沈如军

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

有关经办人员：魏炜、陈江、赵博昊

**联席主承销商：**

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

联系电话：010-86451618

传真：010-65608440

有关经办人员：王怡多、张帆

**联席主承销商：**

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系电话：021-38032619

传真：021-50876159

有关经办人员：陈圳寅、李丽娜、郭若曦、武振宇

### 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

法定代表人：王玲

联系电话：010-58785107

传真：010-58785566

有关经办人员：王晖、刘兵舰

#### 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

法定代表人：肖厚发

联系电话：0592-2528313

传真：0592-2217555

有关经办人员：李仕谦、邱小娇、张慧玲、李蓓

#### 五、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：天津市南开区水上花园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：王少波

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

有关经办人员：邢霖雪、刘丙江

#### 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：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

有关经办人员：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玥

## 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：中国银行股份有限公司厦门市分行

住所：厦门市思明区湖滨北路 40 号

联系电话：0592-5317329

传真：0592-5066413

联系人：黄旻

## 十、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 9 月 30 日，中信证券及其下属子公司共持有建发股份股票 4,059,597 股；中金公司及其下属子公司共持有建发股份股票 2,315,640 股；中信建投及其下属子公司共持有建发股份股票 17,275 股；国泰君安及其下属子公司共持有建发股份股票 666,869 股。

除上述事项以外，发行人与本期发行有关的中介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不存在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

2022年4月18日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人全体董事（签名）：



郑永达



黄文洲



王沁



叶衍榴



林茂



陈东旭



戴亦一



林涛



陈守德



厦门建发股份有限公司

2022年 4 月 18 日

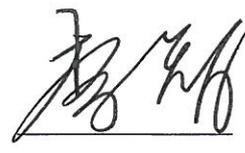
## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

发行人全体监事（签名）：

  
林芳

  
邹少荣

  
李智



厦门建发股份有限公司

2022年4月18日

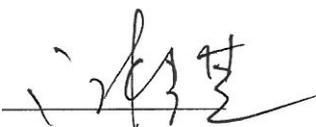
## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

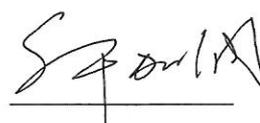
非董事高级管理人员（签名）：



王志兵



江桂芝



许加纳

厦门建发股份有限公司



2022年4月18日

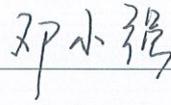
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：



杨芳



邓小强

法定代表人（授权代表人）签名：



马尧



中信证券股份有限公司

2022 年 4 月 18 日

证授字[HT6-2022]

## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2022 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 5 日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



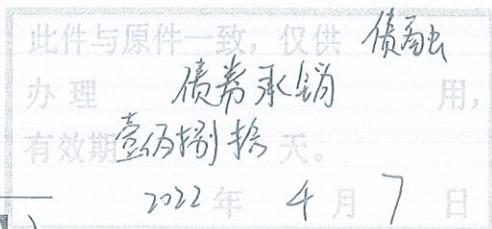
张佑君

2022 年 3 月 7 日

被授权人

马尧

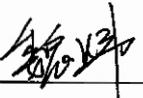
马尧(身份证【320122197202260012】)



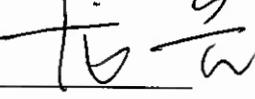
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
魏炜

法定代表人或授权代表（签字）：

  
龙亮





编号:

## 中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件，包括承销业务中涉及的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

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  
  
沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日



编号:

## 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王晟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。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

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



黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号：2021050058

## 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赵沛霖或执行负责人龙亮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 晟

二零二一年五月十一日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 王怡多  
王怡多

法定代表人或授权代表（签字）： 刘乃生  
刘乃生



## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

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。

（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、重组问询函核查意见、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、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、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、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

中信建投证券股  
骑缝专

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。

二、在以下事务中拥有公司法定代表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 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



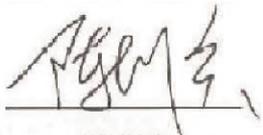
二零二二年三月二十一日

仅供厦门建发股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）项目使用

## 主承销商声明

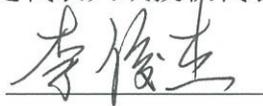
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
陈圳寅

  
武振宇

法定代表人或授权代表（签字）：

  
李俊杰



# 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

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁



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、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：\_\_\_\_\_

2022 年 1 月 10 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：\_\_\_\_\_

2022 年 1 月 10 日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签名）：

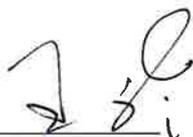


王 晖



刘兵舰

单位负责人（签名）：



王 玲

北京市金杜律师事务所

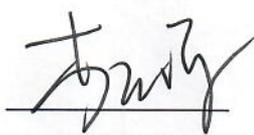
2022年4月18日



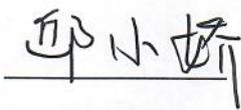
## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的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。

经办注册会计师（签名）：



李仕谦



邱小娇



张慧玲



李蓓

会计师事务所负责人（签名）：



肖厚发

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年4月18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： 邱露露      刘西元

资信评级机构负责人： 丁华伟



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件如下

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

### 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](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及摘要。

**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：江桂芝

**牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、刘玢玢

**联席主承销商：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

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

联系人：魏炜、陈江、赵博昊

**联席主承销商：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

联系电话：010-86451618

传真：010-65608440

联系人：王怡多、张帆

**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

联系电话：021-38032619

传真：021-50876159

联系人：陈圳寅、李丽娜、郭若曦、武振宇

### 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及其摘要存在任何疑问，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。