



厦门建发集团有限公司

(厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼)



公开发行2017年可续期公司债券 募集说明书 (面向合格投资者) (反馈稿)

主承销商



(福建省福州市湖东路 268 号)

签署日期: 2017 年 3 月 22 日

重要声明

本募集说明书依据《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》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商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。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资人自行负责。

投资者认购或持有本次债券视作同意《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。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书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。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本次债券为永续期公司债券，发行人存在续期选择权和递延付息选择权。

本次债券附设发行人续期选择权。根据条款约定，本次债券品种一基础期限为3年，品种二基础期限为5年，在每个约定的周期末附发行人续期选择权，公司有权行使续期选择权；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

本次债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本次债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述递延支付利息不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

若发行人选择行使相关权利，导致本次债券本息支付时间不确定性或提前赎回债券，可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、本次债券评级为AAA。本次债券上市前，本公司最近一期末的净资产4,061,557.34万元（截至2016年9月30日合并报表中所有者权益）；本次债券上市前，公司最近三个会计年度归属于母公司所有者的平均净利润为16.32亿元（2013年、2014年、2015年合并报表中归属于母公司股东的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、最近三年及一期，本公司合并口径下经营活动产生的现金流量净额分别为-155,791.49万元、-20,298.95万元、439,396.54万元和-475,027.07万元；归属于母公司股东的净利润分别为189,478.42万元、147,894.44万元、152,324.89万元和118,199.56万元；资产负债率分别为79.06%、77.34%、67.41%和74.72%。

四、公司所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途。截至2016年9月底，公司所持有用于抵、质押用途的受限资产为308.54亿元，占当期净资产的75.97%，这些资产以作为抵、质押物，在变现上存在一定的限制，将给公司带来一定的变现风险。

五、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。公司债券

属于利率敏感性投资品种，其投资价值在其存续期内将随市场利率的波动而变动，从而将给债券投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

六、本次债券仅面向合格投资者公开发行。本公司将在本次债券发行结束后及时向上海证券交易所办理上市流通事宜，但本公司无法保证本次债券能按照预期上市交易，亦无法保证本次债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

七、本次债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本次债券的主体长期信用等级为AAA，评定本次债券的信用等级为AAA。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券的存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。资信评级机构每年将对公司主体信用和本次公司债券进行一次跟踪评级。在本次债券存续期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，都将会对债券投资人的利益产生不利影响。

八、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；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，发行人聘任了兴业证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

九、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次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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。

十、在本次债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公告，并由发行人在上海证券交易所网站公告。

目 录

释 义	1
第一节 发行概况	1
一、本次发行的基本情况	1
二、本次债券发行及上市安排	8
三、本次债券发行的有关机构	8
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	11
五、认购人承诺	11
第二节 风险因素	13
一、本次公司债券的投资风险	13
二、与发行人相关的风险	15
第三节 发行人及本次债券的资信状况	26
一、资信评级机构及信用评级情况	26
二、信用评级报告的主要事项	26
三、公司资信情况	29
第四节 偿债计划及其他保障措施	34
一、偿债计划	34
二、偿债基础	34
三、偿债保障措施	35
四、违约责任	39
五、争议解决方式	39
第五节 发行人基本情况	40
一、发行人概况	40
二、发行人设立及变更情况	40
三、发行人组织结构和重要的权益投资情况	42
（一）组织结构图	42
（二）纳入发行人合并范围内子公司和主要参股公司情况	42
（三）重要子公司情况	44
（四）主要参股公司情况	47
四、控股股东和实际控制人	50
五、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况	50

六、发行人主营业务情况	55
七、发行人治理结构	114
八、发行人违法违规情况	117
九、发行人的独立经营情况	118
十、发行人关联交易情况	119
十一、发行人关联方资金占用及担保情况	124
十二、发行人内部控制体系	126
十三、信息披露工作安排	129
第六节 财务会计信息	131
一、最近三年及一期的财务报表	131
二、最近三年合并财务报表范围及变化情况	141
三、最近三年及一期主要财务指标	145
四、管理层分析意见	147
第七节 募集资金运用	202
一、本次债券募集资金数额	202
二、本次债券募集资金的运用计划	202
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	204
四、本次债券募集资金专项账户管理安排	204
五、前次公司债券募集资金使用情况	205
第八节 债券持有人会议	208
一、债券持有人行使权利的形式	208
二、债券持有人会议规则主要条款	208
第九节 债券受托管理人	218
一、债券受托管理人	218
二、《债券受托管理协议》主要内容	218
三、受托管理事务报告	231
第十节 发行人及有关中介机构声明	233
一、 发行人声明	234
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明	235
三、主承销商声明	252
四、受托管理人声明	253

五、发行人律师声明	254
六、承担审计业务的会计师事务所声明	255
七、评级机构声明	256
第十一节 备查文件	257
一、本募集说明书的备查文件	257
二、查阅地点	257
三、查阅时间	258

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司，上海证券交易所上市公司，股票代码 600153
建发旅游、旅游集团	指	厦门建发旅游集团股份有限公司
会展控股	指	厦门国际会展控股有限公司
建发房地产、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
本次债券	指	发行人本次公开发行的总额不超过 60 亿元的厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券发行公告》
信用评级报告、评级报告	指	《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券信用评级报告》
法律意见书	指	《关于厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券的法律意见书》

主承销商、债券受托管理人、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
A 股	指	在上海证券交易所上市的每股票面价值为人民币壹元整的建发股份人民币普通股
簿记建档	指	指由发行人与簿记管理人确定本次债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程
登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
交易所、上证所	指	上海证券交易所
发行人律师、律师事务所	指	福建旭丰律师事务所
财务审计机构、会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
公司董事会	指	厦门建发集团有限公司董事会
董事、公司董事	指	厦门建发集团有限公司董事会成员
债券持有人	指	通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者
公司章程	指	厦门建发集团有限公司公司章程
《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》
《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《厦门建发集团有限公司公开发行

		2017年永续期公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	本公司与债券受托管理人签署的《厦门建发集团有限公司公开发行2017年永续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会于2015年1月15日颁布实施的《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年一期、报告期	指	2013年、2014年、2015年和2016年1-9月
最近三年、近三年	指	2013年、2014年和2015年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
基点	指	0.01%

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）公司基本情况

中文名称：厦门建发集团有限公司

法定代表人：吴小敏

注册资本：人民币 50 亿元

注册地址：厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

办公地址：厦门市环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

统一社会信用代码：91350200154990617T

互联网网址：<http://www.chinacdc.com/>

电子信箱：info@chinacdc.com

经营范围：经营、管理授权范围内的国有资产；从事国（境）内外投资；房地产开发与经营；计算机应用服务业（不含互联网服务业及计算机信息集成）。

（二）核准情况和核准规模

2016年11月14日，发行人召开董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》，形成《厦门建发集团有限公司董事会决议》（厦建发董纪要【2016】53号），上述议案于2016年12月13日经公司唯一股东厦门市国有资产监督管理委员会审批通过，并出具了《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门建发集团有限公司申请公开发行永续期公司债券相关事项的批复》（厦国资产【2016】463号）。

经中国证监会于20【】年【】月【】日签发的“证监许可（ ）【】号”文核准，公司获准向社会公开发行面值总额不超过60亿元（含60亿元）的公司债券。

（三）本次债券的主要条款

1、债券名称：厦门建发集团有限公司公开发行2017年永续期公司债券。

2、发行总额：本次债券的发行总额不超过60亿元（含60亿元），分期发行，首期债券基础发行规模不超过人民币30亿元，可超额配售不超过人民币30亿元。具体各期限品种发行规模由公司由董事会（或其转授权人士）根据相关规定及发行时的市场情况确定。

3、票面金额和发行价格：本次债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券品种、债券期限：本次债券分两个品种，品种一以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二以每5个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长1个周期（即延长5年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

5、债券利率或其确定方式：

本次债券票面利率采取单利按年计息，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。本次公司债券第1个重定价周期的票面利率将根据网下簿记建档结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在第1个重定价周期内保持不变。自第2个重定价周期起，每个重定价周期重置一次票面利率。

品种一（3+N）：第1个重定价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个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人行使续期选择权，则从第2个重定价周期（即第4个计息年度）开始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，在第2个重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益

率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

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，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

品种二（5+N）：第 1 个重定价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 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人行使续期选择权，则从第 2 个重定价周期（即第 6 个计息年度）开始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，在第 2 个重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 5 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

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，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定。

6、付息方式：本次债券每年付息一次。

7、发行人续期选择权：本次债券品种一以不超过每 3 个计息年度为 1 个周期，品种二以不超过每 5 个计息年度为 1 个周期。在每个周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。发行人应至少于续期选择权行权年度付息日前 20 个工作日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

8、递延支付利息条款：除非发生强制付息事件，本次公司债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应当在付息日前 5 个工作日披露《递延支付利息公告》。

递延支付的金额将按照当期执行的利率计算付息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

9、强制付息事件：付息日前 12 个月，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：

- (1) 向股东分配利润
- (2) 减少注册资本

10、利息递延下的限制事项：发行人有递延支付利息的情形时，直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕，不得从事下列行为：

- (1) 向股东分配利润
- (2) 减少注册资本

11、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

12、发行人赎回选择权：

- (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次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，发行人有权对本次债券进行赎回。

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由发行人总经理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独立意见书，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个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于20个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（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[2014]23号）和《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》（财会[2014]13号），发行人将本次债券计入权益。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次债券计入权益时，发行人有权对本次债券进行赎回。

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由发行人总经理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个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个工作日的情况除外，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次债券。赎回的支付方式与本次债券到期本息支付相同，将按照本

次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，则本次债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本次债券。

13、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，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。

14、起息日：2017 年【】月【】日。

15、付息日：从发行日起，每年的【】月【】日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

16、兑付日：若在某一续期选择权行权年度末，发行人选择全额兑付本次债券，则该计息年度的付息日即为本次债券兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个工作日）。

17、利息登记日：本次债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、担保情况：本次债券未设立担保方。公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本次债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本次债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本次债券投资者的合法权益。

19、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本次债券信用等级为 AAA 级。

21、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人：兴业证券股份有限公司。

22、发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

23、发行对象：本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

24、配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

25、向公司股东配售的安排：本次债券不向公司股东优先配售。

26、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

27、拟上市交易场所：上海证券交易所。

28、上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

29、新质押式回购安排：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行

30、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构贷款、补充营运资金等符合国家法律法规的用途。

31、会计处理：根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，发行人将本次债券分类为权益工具。

32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2017年【】月【】日。

发行首日：2017年【】月【】日。

预计发行期限：2017年【】月【】日至2017年【】月【】日。

（二）本次债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快就本次债券向上海证券交易所提出上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：厦门建发集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

法定代表人：吴小敏

联系人：陈明强

联系电话：0592-2263399

传真：0592-2033406

邮编：361001

（二）主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 层

法定代表人：兰荣

项目主办人：王静静、刘俊岑

项目组成员：何焱、张光晶、赵元硕

联系电话：021-38565879、38565568、38565986

传真：021-68583070

邮编：200135

（三）律师事务所：福建旭丰律师事务所

住所：福建省厦门市仙岳路 397 号翔业大厦九楼

联系地址：福建省厦门市仙岳路 397 号翔业大厦九楼

负责人：吴旭

经办律师：吴旭、陈荣洋

联系电话：0592-5885555

传真：0592-2399891

邮编：361012

（四）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

联系地址：厦门市湖滨东路 319 号 C 座四楼

负责人：陈胜华

经办人员：林娜萍、韩磊

联系电话：0592-2273870

传真：0592-2213700

邮编：361012

（五）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

法定代表人：关敬如

经办人员：朱洁、莫蕾

电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮编：200011

（六）募集资金专项账户开户银行：中国光大银行股份有限公司厦门分行

住所：厦门市湖滨南路 81 号

联系地址：厦门市湖滨南路 81 号光大银行大厦

法定代表人：王民权

经办人员：林月红

电话：0592-2283763

传真：0592-2283763

邮编：361004

（七）本次公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2016 年 9 月 30 日，本公司与主承销商兴业证券股份有限公司之子公司兴业创新资本管理有限公司成立合伙企业福建兴证战略创业投资企业(有限合伙)，发行人投资额为 9,482.76 万元，兴业创新资本管理有限公司出资额为 4,888.79 万元；本公司与兴业创新资本管理有限公司以及厦门象屿集团有限公司成立福建兴证创富股权投资管理有限公司，该公司注册资本为 3,000 万元，其中本公司投资额为 150 万元，兴业创新资本管理有限公司投资额为 2,700 万元，厦门象屿集团有限公司投资额为 150 万元。

截至 2016 年 9 月 30 日，兴业证券持有发行人子公司建发股份（600153）4200 股，截至本募集说明书签署之日，兴业证券仍持有发行人子公司建发股份（600153）4200 股。

截至 2016 年 9 月 30 日，除上述股权关系外，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、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。

五、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括购买本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定及其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，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、本次公司债券的投资风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币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。由于本次债券期限较长，市场利率的波动可能使本次债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将申请在上交所上市。由于本次债券申请上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足上市条件。因此，投资者可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券无担保。在本次债券的存续期间，如果由于不能控制的市场及环境变化，公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能使本次债券不能按期足额偿付。

（四）本次债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任

何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其它承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本次债券投资者受到不利影响。

（六）信用评级变化的风险

本次债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本次债券的主体长期信用等级为AAA，评定本次债券的信用等级为AAA。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券的存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。资信评级机构每年将对公司主体信用和本次公司债券进行一次跟踪评级。在本次债券存续期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，都将会对债券投资人的利益产生不利影响。

（七）本次债券安排所特有的风险

1、本息偿付风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，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完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

2、发行人行使续期选择权的风险

本次永续期公司债券没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权延长本次债券，如果发行人在可行使续期选择权时行权，会使投资者投资期限变长，由此可能给投资者带来一定的投资风险。

3、利息递延支付的风险

本次永续期公司债券条款约定，发行人有权递延支付利息，如果发行人决定利息递延支付，则会使投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资者带来一定的投资风险。

4、发行人行使赎回选择权的风险

本次永续期公司债券条款约定，因政策变动及其他因素导致本次债券无法分类为权益工具，发行人有权提前赎回本次债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资者带来一定的赎回投资风险。

5、资产负债率波动的风险

本次永续期公司债券发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。本次永续期公司债券发行后，发行人资产负债率将有所下降。如果发行人在可行使永续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次永续期公司债券的发行及后续不行使永续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

6、会计政策变动风险

2014年3月17日，财政部制定了《金融负债与权益工具的区别及相关会计处理规定》，该规定定义了权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同，通过发行条款的设计，发行的永续期公司债券将作为权益工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的永续期公司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。

二、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，公司业务以供应链运营和房地产开发为主，其行业性质决定公司的负债规模较大、资产负债率较高。最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 79.06%、77.34%、67.41%和 74.72%。资产负债率较高可能导致发行人面临一定风险。

2、有息债务规模较大风险

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 79.06%、77.34%、67.41%和 74.72%。短期借款分别为 102.07 亿元、84.40 亿元、22.80 亿元和 55.66 亿元；长期借款分别为 160.98 亿元、185.58 亿元、150.50 亿元和 184.26 亿元；应付债券分

别为 64.18 亿元、57.25 亿元、73.77 亿元和 164.93 亿元。截至 2016 年 9 月 30 日，发行人的资产负债率为 74.72%，短期借款为 55.66 亿元、长期借款 184.26 亿元、应付债券 164.93 亿元。发行人借款、债券等有息债务规模较大，负债规模呈现逐步高攀的趋势，发行人可能面临一定风险。

3、汇率变动风险

自 2005 年 7 月 21 日起，我国开始实行以市场供求为基础、参考一篮子货币进行调节、有管理的浮动汇率制度。随着公司的发展，进出口贸易等外汇业务还将不断扩大，如果人民币在一定时期内波动幅度超出公司预期，或者因国内市场条件限制，公司控制人民币汇率风险的工具和手段跟不上业务的发展，则会对公司进出口业务及盈亏产生一定影响。

4、经营活动现金流量波动风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15.58 亿元、-2.03 亿元、43.94 亿元和-47.50 亿元，最近三年及一期公司经营活动现金流量波动较大。如果公司在未来几年不能很好扭转经营活动现金流量下降的局面，将给公司的财务和经营带来一定风险。

5、所持金融资产价格波动的风险

最近三年及一期末，公司交易性金融资产分别为 1.43 亿元、1.28 亿元、3.39 亿元和 1.86 亿元，占同期总资产的比例分别为 0.15%、0.12%、0.28%和 0.12%。公司交易性金融资产主要是股票投资、新股发行网下配售股票及短期内可赎回的银行理财产品，以公允价值进行计量。该类金融资产的公允价值波动将对公司的净利润造成一定影响。

6、应收账款及预付账款方面的风险

2013 年末的应收账款、预付账款分别为 49.49 亿元、79.47 亿元，较 2012 年底增长 163.38%、20.01%，为此公司计提了 2.82 亿元应收账款坏账准备。2014 年末的应收账款、预付账款分别为 31.03 亿元、105.83 亿元，较 2013 年底增长-37.31%、33.17%，为此公司计提了 2.10 亿元应收账款坏账准备。2015 年末的应收账款、预付账款分别为 28.95 亿元、83.21 亿元，较 2014 年底增长-6.71%、-21.37%，为此

公司计提了 2.01 亿元应收账款坏账准备。2016 年 9 月底的应收账款、预付账款分别为 35.40 亿元、108.42 亿元。2009 年以来，国内经济形势在中央政府的经济政策的强力刺激下缓慢复苏，但进出口贸易形势仍不容乐观。因此，公司存在应收账款、预付账款出现坏账的风险。

7、房地产存货去库存及存货跌价的风险

公司最近三年及一期末存货余额分别为 456.07 亿元、567.54 亿元、592.31 亿元和 721.18 亿元。公司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，存货中的一般贸易存货受国家宏观调控政策及进出口贸易形势的影响，该部分存货存在着减值的风险。

8、偿债压力较大的风险

公司 2016 年 9 月末短期借款余额 55.66 亿元，应付票据余额 65.40 亿元，一年内到期的非流动负债余额 48.10 亿元，上述短期付息债务总额超过 169.16 亿元，短期内公司的偿债压力较大。此外，公司最近三年及一期的经营活动净现金流也出现较大幅度波动，如果公司不能很好地管理资金的使用，将面临较大的偿债压力，给企业短期流动性带来一定的风险。

9、投资收益占比较大且波动较大的风险

最近三年及一期公司投资收益分别为 9.61 亿元、13.11 亿元、16.91 亿元及 13.22 亿元，占同期营业利润的 21.55%、29.83%、35.20%及 52.47%，占比较大。其中 2015 年较 2014 年增长 29.01%，2014 年较 2013 年增长 36.41%，公司投资收益波动较大；若公司投资收益出现亏损，将对公司的利润产生较大的影响。

10、关联交易风险

发行人的关联交易以关联担保为主，主要为母公司为子公司担保，子公司为孙公司担保，或孙公司为孙公司担保。截至 2016 年 9 月 30 日，发行人本部为子公司担保余额为 270.99 亿元、子公司为关联方担保余额 59.70 亿元人民币、1.74 亿美元。目前公司经营状况良好，但如果未来情况发生变化，发行人仍将面临一定的风险。

11、承诺事项风险

截至 2016 年 9 月末，发行人承诺事项主要为购买土地项目，期末未付余款为 55.5 亿元。若将来受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人承诺的项目发生重大变化，可能对公司的正常经营产生较大的影响。

12、担保余额较高的风险

截至 2016 年 9 月末，发行人本部为子公司担保余额为 270.99 亿元、子公司为关联方担保余额 59.70 亿元人民币、1.74 亿美元，对外担保余额为 0.27 亿元、发行人旗下担保公司对外担保余额为 8.13 亿元、子公司为商品房承购人提供担保余额为 237.80 亿元，各类担保共 576.89 亿元人民币、1.74 亿美元，担保余额较高，不过大多数为对内担保。虽然公司的担保余额集中在对子公司的担保及子公司对关联公司的担保，子公司及关联公司的运营均在公司的管理之下，但如被担保人到时不履行相应的承诺，仍将给发行人带来一定的风险。

13、未分配利润较高导致的所有者权益不稳定风险

公司最近三年及一期末未分配利润为 52.68 亿元、63.13 亿元、75.06 亿元和 83.11 亿元，未分配利润逐年增加，若公司将利润进行分配则会导致所有者权益发生变动。公司未分配利润较高的原因是公司每年根据厦门市国资委下达的国有资产收益金指标上交未分配利润，近几年该指标保持在 3 亿元左右，预计未来三年不会有较大的变动。但如厦门市国资委下达的资产收益金指标有较大变动将会对发行人的所有者权益造成较大影响。

14、主营业务毛利率持续下降的风险

最近三年及一期公司主营业务利润率分别为 9.54%、9.03%、10.23%和 7.09%，公司的主营业务利润率在同行业中呈现较好水平，但 2016 年 1-9 月有一定下降。虽然公司的规模保持稳定增长，对利润的影响较小，但公司在面临激烈的竞争时，如果公司的人才战略、激励机制和业务平台吸引力不足，无法保持领先的技术创新能力和核心竞争力，公司的利润率将会继续下降，进而对公司的经营业绩造成不利影响。

15、少数股东权益占比较高的风险

近年来发行人的所有者权益规模稳步增长，截至 2016 年 9 月底，发行人的所有者权益为 406.16 亿元，其中少数股东权益占比较高，占比达 36.32%。发行人为集团控股型企业，主要通过下属子公司开展业务。下属子公司的盈利是发行人偿债资金的重要来源，发行人所有者权益中少数股东权益占比偏高，可能导致发行人对下属子公司的管理控制能力不足，进而影响发行人的偿债能力。

（二）经营风险

1、商业周期风险

发行人所经营的进出口贸易、物流、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，经济形势更复杂，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公司经营业务产生影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

2、市场秩序风险

随着我国进出口贸易体制的改革，越来越多的企业拥有了进出口经营权。这虽然为打破行政垄断，形成多元化市场竞争格局创造了条件，但是由于法律法规不健全以及地方保护主义的存在，致使一部分经营不规范的企业也进入了外贸行业。这类企业为了争夺市场份额，获取非法利润，不惜采用各种不正当甚至违法的手段，造成进出口贸易市场秩序混乱的局面，给公司的正常经营和盈利能力带来一定影响。

3、运输方面的制约风险

本公司的进出口业务对海陆空运输业要求较高，随着我国对外贸易的快速发展，海陆空运输日益繁忙，可能给公司带来一定的影响。另外，公司地处沿海，虽然有港口、海运优势，但因处在铁路、公路线的末端，陆路运输线较其他地区长。因此，运输成本的增长制约公司业务的发展，进而影响公司的经营业绩。

4、贸易业务风险

公司以进出口贸易和国内贸易为主业，其中进出口贸易受世界经济变化的影响很大。

2013 年全年，全国进出口总值为 4.16 万亿美元，同比增长 7.6%，其中：出口 2.21 万亿美元，增长 7.9%；进口 1.95 万亿美元，增长 7.3%。2014 全年，全国进出口总值为 4.30 万亿美元，同比增长 3.40%，其中：出口 2.34 万亿美元，增长 6.1%；进口 1.96 万亿美元，增长 0.40%。2015 年全年，全国进出口总值为 3.96 万亿美元，同比下降 8.0%，其中：出口 2.28 万亿美元，下降 2.8%；进口 1.68 万亿美元，下降 14.1%；2016 年全年，我国货物进出口总值 3.68 万亿美元，比 2015 年下降 0.9%。其中，出口 2.10 万亿美元，下降 2%；进口 1.59 万亿美元，增长 0.6%。

整个进出口贸易行业出现的波动，也将影响公司的主营业务的发展，进而影响公司的盈利能力和经营业绩。

5、主营业务盈利能力波动的风险

近年来汇率波动加剧，人民币升值加速，国内进出口贸易放权等影响，公司的业务受到一定的冲击，公司 2013 年-2015 年及 2016 年 1-9 月实现净利润分别为 32.94 亿元、30.07 亿元、31.02 亿元及 19.86 亿元。虽然随着我国经济刺激政策的落实，公司的营业收入有所增长，但是公司 2013 年-2016 年 1-9 月的主营业务毛利率分别为 9.54%、9.03%、10.23%及 7.09%，主营业务盈利不强并存在一定波动，给公司的经营带来一定的不确定性。

6、房地产业务风险

公司的一大业务板块是房地产开发。2013 年“国五条”落地宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。2013 年主要城市的房价涨幅较大，房地产需求释放面临减速，销售增速放缓影响了开发商的新开工意愿；而在需求释放减速的情况下，银行出于对风险控制或将逐步收紧房地产信贷，将直接影响到房地产的销售量，房地产的收入存在一定影响，进而影响公司的经营情况。因此，预计今后房产价格将会有一定的不确定性，这对公司的房地产业务产生影响，进而影响公司的经营业绩。2014 年中央出台房地产相关政策均以注重长期稳定发展的制度建设为主。国内房地产市场走势谓是“先抑后扬”。前三季度市场的低迷，主要是因为在 2013 年市场大幅上扬、需求透支之后，市场供应却没有出现明显回调，导致市场出现供大于求所致。四季度整体市场筑底回稳，主

因是基于政策利好。在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，地方政府过度的投资冲动将受到一定程度的抑制，对土地与房屋开发投资的增速也相应减缓。随着人民币升值的预期不断刺激“热钱”涌入我国，且大部分流入了房地产领域，房地产价格呈现上升趋势。2015年，在中国经济新常态下，房地产行业进入趋势性的拐点，中长期来看行业从高速增长期回归中低速增长期，前期大量投资造成的库存压力持续存在，房地产行业的结构性差异日益明显。中国政府对于房地产行业所隐含的风险更加关注，前期严厉的房地产调控政策日渐退出并回归正常，中国城镇化进程中房地产的需求依然能够相对稳定，有利于房地产价格的相对稳定，有助于防范房地产市场急剧下滑所带来的系统性风险。2016年，一线城市继续实行严格的限购政策，实行严格的差别化税收政策。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

7、海外投资风险

子公司建发股份分别在香港、美国和加拿大设立了窗口公司：昌富利(香港)贸易有限公司、C&D (Canada) Import&Export Inc.、C&D (USA) Inc.、建发(新加坡)商事有限公司和香港建荣航运有限公司、香港建盛航运有限公司、香港建发海事有限公司。窗口公司目前只负责贸易业务的接单和结算业务，暂无自主经营的职能。世界经济目前尚在复苏阶段，而且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还可能致使既定的投资和经营决策不能实施，从而给贸易业务的开展带来不确定性，进而对公司整体经营业绩造成负面的影响。

8、收入主要来源于下属子公司的风险

公司实行集团化运作模式，收入主要来源于下属子公司。2015年所属子公司营业总收入1,304.72亿元，占集团公司营业总收入的99.93%。下属子公司可能存在的经营风险会影响公司现金流状况，从而影响公司的偿债能力。

9、所持受限资产变现风险

公司所持有的受限资产主要因用于抵、质押用途。截至 2016 年 9 月底，公司所持有用于抵、质押用途的受限资产为 308.54 亿元，占当期净资产的 75.97%，这些资产已作为抵、质押物，在变现上存在一定的限制，将给公司带来一定的变现风险。

10、多元化经营风险

公司旗下子公司的业务涉及供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展业等多个领域，发行人下属子公司较多，对公司管理经营提出了较高要求。多元化经营可以增加发行人的利润来源，但也可能造成发行人管理难度加大的风险，对公司的经营决策以及经营管理水平提出了更高的要求。

11、钢贸业务经营风险

2010 年后国家出台地方调控政策，钢铁行业需求不振，产能过剩，钢价在 2011 年迎来暴跌，钢铁行业信贷骤紧，行业无序扩张，传统业态越走越窄，建发集团子公司建发股份涉及钢铁的采购与销售，虽然公司采取的是代理形式，公司利润来源稳定，风险较低，但钢铁行业的整体萎缩可能会影响发行人的贸易量，从而对其利润产生一定的影响。

（三）管理风险

1、子公司管理失控风险

本公司主要业务涵盖供应链运营、房地产开发、旅游酒店、会展、信托等多个领域，有全资和直接控股及间接控股的子公司上百家。虽然过去几年尚未因管理因素导致本公司产生损失，但由于资产规模的继续扩张，加之不同子公司的业务差异，由管理因素导致公司受到损失的可能性将加大，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

2、人力资源风险

旅游服务业人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，这一特点主要表现在两个方面。一方面，国际旅游的服务对象为国外旅游者，对从业人员的知识结构、语言能力和单兵作业水平的要求较高；另一方面旅游业以人到人的服务方式，决

定了对劳动力的需求相对密集，而从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接影响经营业绩。不合理的人员流动比例，特别是业务骨干的流动会导致客源的减少和客户的不稳定，可能给公司效益的持续增长带来影响。

3、公司治理结构不完善风险

根据本公司章程，公司设立董事会，董事会由 7-11 名董事组成，其中：董事长 1 名，副董事长 1-3 名，职工代表 1 名。董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免。但根据出资人厦门市国有资产监督管理委员会对本公司董事会成员的批复，发行人董事会成员共 9 名，董事长 1 名，董事 8 名，未设副董事长，与公司章程不符，存在公司治理结构不够完善的风险。

根据本公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 2-4 名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。公司目前有副总经理 6 名，与公司章程不符，存在公司治理结构不够完善的风险。

4、工程质量及租赁风险

公司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，房地产开发过程中会遇到建设成本上涨的风险。另外，公司的工业厂房租赁业务的特殊性，决定了工业厂房在竣工后必然存在或销售或出租，租售比例的不确定性，以及一定的库存期或销售（出租）滞后期。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。

5、主要子公司控制权旁落的风险

发行人子公司厦门建发股份有限公司为上市公司，发行人为厦门建发股份有限公司第一大股东，截至 2016 年 9 月末，发行人持股为 45.89%，除发行人外的的前十大股东合计仅占 10.24%，股权较为分散，出现兼并重组的可能性较低。但上市公司如被其他股东兼并重组，则将对公司的经营及偿债能力产生较大影响。

（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。公司主营业务一大板块为国内外贸易，贸易政策变动会影响到公司的经营。特别是公司对外贸易有部分为对台贸易，而海峡两岸的政治、经济交往政策以及进出口贸易政策的变化也将给公司的生产经营活动产生一定的影响。

2、税收政策风险

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，如统一内外资企业公司税税率、多次调整出口退税率等，贸易税收政策的波动对公司经营的影响是明显的。近年政府房地产调控政策频出，房产税的试点与全国推广，也会对公司该板块业务带来一定的影响。

3、房地产行业政策风险

发行人的房地产业务易受国家法律、法规和政策影响，宏观调控政策可能影响其房地产业务的发展。由于房地产行业调控政策将继续趋紧，行业调整的可能性增大。从 2009 年 12 月开始，国家连续在两个月内出台五大调控政策，包括“国四条”、“国十一条”等，以遏制部分城市房价过快上涨；2010 年 4 月，国家再次出台密集的调控政策，坚决遏制房价过快上涨意图明显，在国家陆续出台上述房地产调控政策后，房价上涨势头有所抑制；2011 年伊始，国家即推出“新国八条”房地产调控措施，随后各地的“新国八条细则”也纷纷出台。2011 年 12 月的中央经济工作会议指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。2012 年，为进一步巩固调控成果，促进房价合理回归，中央政府多次强调坚持房地产调控不放松，相关部委及主要城市表态继续严格实施调控措施，在政策措施上有保有压，继续抑制投资投机需求，同时注重保护合理住房需求。但 2014 年二季度以来，受国内宏观经济增速放缓等影响，各地方政府先后出台相关政策取消现行商品住房限购，提振当地房地产市场。2016 年，一线城市继续实行严格的限购政策，实行严格的差别化税收政策。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品

供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

4、造船行业政策风险

发行人子公司建发股份持有厦门船舶重工股份有限公司 20%的股份，根据《关于抑制部分行业产能过剩和重复建设引导产业健康发展若干意见的通知》（国发〔2009〕38 号）和《国务院关于进一步加大淘汰落后产能工作的通知》（国发〔2010〕7 号）的要求，厦门船舶重工股份有限公司所属的造船行业，需对照政策规定进行整改调整，淘汰落后产能。厦门船舶重工股份有限公司现已加大了技术创新的投入，全面实行安全、低耗、高效的生产管理，并及时调整战略，由完全出口转为出口与内贸结合。随着未来国家环保力度不断加大，环境保护标准日益提高，对造船行业的工业流程、生产技术等会提出更高的要求，厦门船舶重工股份有限公司将不断加大对环保、技术方面的资金投入，从而可能导致公司经营成本上升，进而影响到发行人的投资参股收益。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、资信评级机构及信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，本公司主体信用等级为AAA，本次债券的信用级别为AAA。中诚信证评出具了《厦门建发集团有限公司公开发行2017年可续期公司债券信用评级报告》，该评级报告在中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证评评定“厦门建发集团有限公司公开发行2017年可续期公司债券”的信用级别为AAA，该级别反映了本次债券信用质量极高，信用风险极低。

中诚信证评授予建发集团主体信用级别为AAA，评级展望为稳定。该级别反映了建发集团偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、基本观点

中诚信证券评估有限公司评定发行主体厦门建发集团有限公司主体信用等级为AAA。该级别反映了发行主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信证评肯定了公司区位优势显著、市场地位较高、持有多家优质企业股权以及融资渠道畅通等优势对其信用质量的支持。同时，我们也关注大宗商品价格波动、房地产市场调整、债务规模攀升、房地产业务资金压力上升等因素可能对公司信用质量产生的影响。

中诚信证评评定“厦门建发集团有限公司公开发行2017年可续期公司债券”信用级别为AAA，该级别反映了本次债券的信用质量极高，信用风险极低。

2、正面

(1) 区位优势显著。厦门作为我国东南沿海经贸港口城市，近年来经济呈现较快发展趋势，且福建自贸区的获准设立使得公司外部经营环境进一步改善，为公司贸易和房地产业务发展提供了良好的外部条件。

(2) 市场地位较高。公司拥有超过30年的贸易业务从业经验，树立了良好的品牌效应和规范的管理、运作流程；且房地产业务在福建省内具有较高的品牌认知度和较强的竞争力；同时，公司已连续多年入选中国企业500强和中国服务业500强，并位居福建省企业集团100强首位，具有较高的市场地位。

(3) 持有优质企业股权。公司持有厦门航空有限公司、厦门国际银行股份有限公司、厦门农村商业银行股份有限公司及厦门法拉电子股份有限公司等优质企业股权，参股企业经营状况良好，能为公司带来稳定、可观的投资收益。2013~2015年及2016年1~9月投资收益分别为9.61亿元、13.11亿元、16.91亿元和13.22亿元，对公司利润形成较好补充。

(4) 融资渠道畅通。公司拥有良好的银企关系，截至2016年9月末获得银行授信额度合计1,159.48亿元，其中尚未使用额度712.52亿元；此外，下属子公司厦门建发股份有限公司系A股上市公司，公司的融资渠道畅通。

3、关注

(1) 外部环境变化影响。供应链运营及房地产业务易受经济波动影响，近年来宏观经济经济增速放缓、大宗商品价格波动明显以及国内房地产市场调整压力加大使得公司业务发展的不确定性上升。

(2) 房地产业务资金周转压力上升。针对2015年以来房地产市场需求回暖，公司加快拿地节奏，2016年1~9月新增土地储备318.14万平方米、土地购置支出192.14亿元，分别是2015年全年的1.61倍和2.51倍，加之在开发项目体量较大，其房地产业务资金周转压力上升。

(3) 负债率水平较高，债务负担较重。受供应链业务发展及房地产开发投入对资金需求增大的影响，2016年9月末公司债务规模大幅攀升至613.32亿元，资产负债率上升至74.72%，债务负担较重。

(4) 经营活动净现金流波动较大。受供应链运营业务赊销和房地产业务销售回款、土地储备周期波动的影响,公司经营性现金流波动明显,2013~2015年及2016年1~9月公司经营活动净现金流量分别为-15.58亿元、-2.03亿元、43.94亿元和-47.50亿元。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内,持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素,以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

中诚信证评将根据监管要求或约定关注发行人永续期公司债券的特殊发行事项,包括但不限于发行人是否行使续期选择权,发行人是否触发强制付息事件,并及时在跟踪信用评级报告中进行披露。

在跟踪评级期限内,中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外,自本次评级报告出具之日起,中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本次债券有关的信息,如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站(www.ccxr.com.cn)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信证评将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

(四) 其他重要事项

2014年6月9日，在中诚信国际信用评级有限责任公司对发行人2011年16亿企业债券、2011年度第一期6亿元中期票据、2012年度第一期9亿元中期票据以及2014年度第一期15亿元中期票据的信用状况所作的跟踪评级中，将发行人主体信用等级由AA+调升至AAA，评级展望为稳定，将企业债券和中期票据的债项信用等级由AA+调升至AAA。

此次公司主体级别调整主要基于公司贸易规模的稳步提升，房地产业务取得较快发展，公司收入和利润结构实现多元化，抗风险和竞争能力日益增强等因素。

三、公司资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2016 年 9 月底，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 1,159.48 亿元，已使用 446.96 亿元，尚未使用额度有 712.52 亿元。各主要金融机构授信额度及使用情况如下：

表：发行人银行授信情况

单位：万元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
北京银行	16,170.00	14,976.00	1,194.00
渤海银行	10,000.00	5,636.00	4,364.00
东亚银行	70,000.00	8,479.00	61,521.00
工商银行	756,000.00	186,507.00	569,493.00
光大银行	410,000.00	236,882.00	173,118.00
广发银行	28,000.00	20,896.00	7,104.00
国际银行	29,447.00	29,447.00	-
国家开发银行	1,244,150.00	324,499.00	919,651.00
华侨银行	42,738.00	-	42,738.00
华夏银行	150,000.00	-	150,000.00
汇丰银行	63,439.00	70.00	63,369.00
建设银行	1,401,900.00	729,114.00	672,786.00
交通银行	360,000.00	53,497.00	306,503.00

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
进出口银行	671,413.00	164,101.00	507,312.00
民生银行	600,038.00	232,640.00	367,398.00
宁波银行	12,000.00	4,992.00	7,008.00
农村商业银行	20,000.00	20,000.00	-
农业银行	1,230,750.00	500,353.00	730,397.00
平安银行	205,040.30	80,850.30	124,190.00
浦发银行	67,000.00	17,000.00	50,000.00
厦门银行	123,200.00	25,200.00	98,000.00
天津银行	4,000.00	3,980.00	20.00
兴业银行	1,012,000.00	608,672.00	403,328.00
邮储银行	311,500.00	24,600.00	286,900.00
渣打银行	42,826.00	13,871.00	28,955.00
招商银行	436,810.00	182,377.00	254,433.00
浙商银行	10,000.00	-	10,000.00
中国银行	1,981,351.00	910,554.87	1,070,796.13
中信银行	135,000.00	10,393.00	124,607.00
农业发展银行	150,000.00	60,000.00	90,000.00
总计	11,594,772.30	4,469,587.17	7,125,185.13

（二）发行人近三年业务往来违约情况

发行人近三年与主要客户发生业务往来时，均严格执行相关的业务约定，无严重违约事项发生。

（三）发行人债务违约情况

截至本募集说明书签署日，发行人各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，发行人无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

（四）发行人债务融资工具发行及偿还情况

发行人及其子公司直接债务融资情况明细

债券名称	面值（元）	发行日期	债券期限	发行金额	到期情况
------	-------	------	------	------	------

债券名称	面值（元）	发行日期	债券期限	发行金额	到期情况
09 建发债	100	2009 年 3 月 23 日	7 年	6.3 亿元	已到期
09 建发集 CP01	100	2009 年 3 月 24 日	365 天	9 亿元	已到期
10 建发集 CP01	100	2010 年 5 月 5 日	180 天	9 亿元	已到期
10 建发集 CP02	100	2010 年 12 月 24 日	365 天	9 亿元	已到期
11 建发集 MTN1	100	2011 年 3 月 16 日	5 年	6 亿元	已到期
11 厦门建发债	100	2011 年 10 月 28 日	8 年	16 亿元	未到期
12 建发集 PPN001	100	2012 年 4 月 27 日	3 年	10 亿元	已到期
12 建发集 PPN002	100	2012 年 5 月 29 日	3 年	5 亿元	已到期
12 建发集 MTN1	100	2012 年 8 月 31 日	5 年	9 亿元	未到期
12 建发 MTN1	100	2012 年 9 月 11 日	3 年	7 亿元	已到期
13 建发房产债	100	2013 年 4 月 3 日	7 年	5 亿元	已兑付 1 亿元
13 建发集 CP001	100	2013 年 4 月 19 日	365 天	10 亿元	已到期
13 建发集 CP002	100	2013 年 5 月 13 日	365 天	10 亿元	已到期
13 建发 CP001	100	2013 年 11 月 6 日	365 天	5 亿元	已到期
14 建发集 MTN001	100	2014 年 4 月 3 日	5 年	15 亿元	未到期
14 建发集 PPN001	100	2014 年 4 月 25 日	365 天	10 亿元	已到期
14 建发 CP001	100	2014 年 5 月 22 日	365 天	5 亿元	已到期
15 建发集 CP001	100	2015 年 3 月 26 日	366 天	20 亿元	已到期
15 建发房产债	100	2015 年 5 月 25 日	7 年	10 亿元	未到期
15 建发集 SCP001	100	2015 年 6 月 12 日	180 天	20 亿元	已到期
15 建发集 MTN001	100	2015 年 7 月 14 日	无固定期限	20 亿元	未到期
15 建发 SCP001	100	2015 年 8 月 11 日	270 天	10 亿元	已到期
15 建发集 SCP002	100	2015 年 8 月 24 日	90 天	10 亿元	已到期
15 建发 SCP002	100	2015 年 9 月 8 日	270 天	10 亿元	已到期
15 建发集 MTN002	100	2015 年 9 月 10 日	无固定期限	30 亿元	未到期
15 联发 01	100	2015 年 9 月 15 日	3 年	10 亿元	未到期
15 建发集 SCP003	100	2015 年 9 月 23 日	90 天	10 亿元	已到期
15 联发 02	100	2015 年 9 月 24 日	5 年	10 亿元	未到期
15 建发集 MTN003	100	2015 年 12 月 07 日	无固定期限	30 亿元	未到期
16 建发 01	100	2016 年 1 月 20 日	7 年	15 亿元	未到期

债券名称	面值（元）	发行日期	债券期限	发行金额	到期情况
16 建发 SCP001	100	2016 年 2 月 19 日	270 天	10 亿元	已到期
16 建发集 SCP001	100	2016 年 2 月 24 日	182 天	30 亿元	已到期
16 建发地产 MTN001	100	2016 年 3 月 4 日	5 年	11.5 亿元	未到期
16 建发 SCP002	100	2016 年 3 月 14 日	227 天	10 亿元	已到期
16 建发 02	100	2016 年 3 月 17 日	7 年	15 亿元	未到期
16 建发集 SCP002	100	2016 年 3 月 21 日	270 天	20 亿元	已到期
16 建发 SCP003	100	2016 年 5 月 3 日	190 天	10 亿元	已到期
16 建发 SCP004	100	2016 年 5 月 24 日	178 天	10 亿元	已到期
16 建发 SCP005	100	2016 年 6 月 1 日	267 天	10 亿元	未到期
16 建房 01	100	2016 年 7 月 15 日	3+2 年	15 亿元	未到期
16 联发 01	100	2016 年 7 月 28 日	3 年	7 亿元	未到期
16 联发 02	100	2016 年 8 月 29 日	3+2 年	8 亿元	未到期
16 联发 03	100	2016 年 9 月 26 日	3+2 年	15 亿元	未到期
16 建房 02	100	2016 年 9 月 6 日	3+2 年	15 亿元	未到期
16 建发 SCP006	100	2016 年 11 月 9 日	253 天	10 亿元	未到期
16 建发 SCP007	100	2016 年 11 月 17 日	211 天	5 亿元	未到期

注：ABS项目系后埔—枋湖片区旧村改造收益权专项资产管理计划。该专项计划发行的建发房产后埔—枋湖片区旧村改造收益权专项资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行规模为14亿元，其中优先级资产支持证券发行规模为12亿元，次级资产支持证券发行规模为2亿元。该资产支持证券共分为4个品种，最晚到期日为2018年12月28日，优先级资产支持证券中2亿元已到期。

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司未发生公司债券及其他债务违约或延迟支付本息事项，发行人资信情况保持良好。

（五）本次发行后累计公司债券余额

本次债券为永续期公司债券，经中国证监会核准并全部发行完毕后计入发行人所有者权益核算，不会增加公司债务。截至本募集说明书签署之日，本公司的累计公司债券余额为80亿元，占公司2015年12月31日经审计的合并报表净资产的比例为20.30%，占公司2016年9月30日未经审计的合并报表净资产的比例为19.70%，未超过本公司净资产的40%。

（六）近三年及一期合并报表主要财务指标

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	1.49	1.56	1.42	1.38
速动比率	0.63	0.54	0.47	0.54
资产负债率（%）	74.72	67.41	77.34	79.06
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
项目	2016年1-9月	2015年年度	2014年度	2013年度
EBITDA利息保障倍数	2.75	2.55	2.75	3.54
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（5）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销） / （计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 偿债计划及其他保障措施

一、偿债计划

截至本募集说明书签署之日，本公司不存在已经作出的、可能对本次债券持有人利益形成重大实质不利影响的承诺事项。此外，公司将以良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系为本次债券的到期偿付提供保障。同时，公司将把兑付本次债券的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本次债券投资者的合法权益。

1、本次债券的起息日为【】年【】月【】日，若发行人未行使递延支付利息权，本次债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一计息年度的付息日。

2、本次债券设发行人续期选择权，若发行人在续期选择权行权年度，选择延长本次债券期限，则本次债券的期限自该计息年度付息日起延长1个周期。若发行人在续期选择权行权年度，选择全额兑付本次债券，则该计息年度的付息日即为本次债券的兑付日。

3、本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

二、偿债基础

（一）公司偿债资金的主要来源

发行人偿付本次债券本息的资金主要来源于本公司经营活动现金流和净利润，发行人良好的经营状况和盈利能力是本次债券偿付的坚实基础。公司最近三

年及一期的营业收入、归属于母公司所有者的净利润和经营活动产生的现金流量净额如下表：

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	8,834,699.89	13,056,885.53	12,393,561.82	10,466,367.51
归属于母公司所有者的净利润（万元）	118,199.56	152,324.89	147,894.44	189,478.42
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-475,027.07	439,396.54	-20,298.95	-155,791.49

（二）偿债应急保障措施

1、通过资产变现偿还债券本息

公司长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2016年9月30日，公司合并报表流动资产余额为12,506,898.31万元，不含存货的流动资产余额为5,295,100.01万元。最近三年及一期末，公司合并报表流动比率分别为1.38、1.42、1.56和1.49；速动比率分别为0.54、0.47、0.54和0.63。在公司的现金流量不足的情况下，可以通过资产变现来获得必要的偿债资金。

2、外部融资渠道

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。在直接融资方面，发行人已发行过企业债券、短期融资券、中期票据、非公开定向债务融资工具等债务融资工具，融资渠道畅通，通过资本市场直接融资能力较强；同时，公司资信水平良好，与商业银行保持良好合作关系，具有较强的间接融资能力。若未来本次债券兑付遇到突发性资金周转问题，公司可通过外部融资渠道融入资金予以解决。

三、偿债保障措施

为有效维护债券持有人利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金及偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确本次债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专户和偿债保障金专项账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和偿债保障金专项账户。

1、开立募集资金专户专款专用

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人债券受托管理人、中国光大银行股份有限公司厦门分行签订《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人与中国光大银行股份有限公司厦门分行共同监督募集资金的使用情况。

2、设立偿债保障金专项账户

（1）资金来源

如本节“二、（一）公司偿债资金的主要来源”所述，主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

①发行人应在本次债券每次付息日前五个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

②发行人应在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等）十个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上划付至偿债保障金专项账户，并在到期日五个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）管理方式

①发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在

本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①发行人与债券受托管理人、中国光大银行股份有限公司厦门分行签订《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券募集资金及偿债保障金专户协议》，规定债券受托管理人、中国光大银行股份有限公司厦门分行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本次债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）聘请债券受托管理人

本公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托

管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）设立专门的偿债工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。偿付工作小组组成人员包括公司领导及资金部、财务部等相关部门人员。

（六）严格的信息披露

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，在定期报告中充分披露以上信息，防范偿债风险。

本公司将按《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉

嫌犯罪被司法机关采取强制措施；其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规、规章规定或中国证监会、上证所规定的其他事项。

四、违约责任

（一）本次债券违约的情形

本次债券的违约情形详见本募集说明书“第九节、二、（六）违约责任”。

（二）违约责任及承担方式

发行人承诺按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。如发行人根据本次债券条款中相关约定，在债券存续期内选择债券续期或递延支付利息，则该债券续期及利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息或兑付本金的行为。除此情况外，若发行人不能按时支付本次债券利息或本次债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本次债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本次债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

五、争议解决方式

发行人及投资者双方对因上述情况引起的任何争议，任一方有权向受托管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：厦门建发集团有限公司

法定代表人：吴小敏

成立日期：2000年12月

注册资本：人民币50亿元

实缴资本：人民币50亿元

住所：厦门市环岛东路1699号建发国际大厦43楼

邮编：361001

联系人：李东胜、陈鹭斌、陈明强

联系方式：0592-2263399

所属行业：批发业（《上市公司行业分类指引》之F51）

经营范围：1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、从事国（境）内外投资；3、房地产开发与经营；4、计算机应用服务业（不含互联网服务业及计算机信息集成）。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

组织机构代码：15499061-7

公司类型：国有独资

二、发行人设立及变更情况

（一）发行人的设立

厦门建发集团有限公司前身系厦门建设发展公司，是经厦门市人民政府厦政〔1981〕第12号文，福建省厦门经济特区管委会厦特管字〔1981〕002号文批准，于1981年1月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。其经营宗旨是：在厦门市人民政府和特委会直接领导下，根据厦门经济特区和厦门市的总体规划，吸收和利用侨资、外资，搞好特区和厦门市国有企业的经济技术引进工作。公司设立时的注册资本人民币1亿元。1985年，公司更名为厦门经济特区建设发展公司。

1995年10月31日，经国家对外经济贸易合作部〔1995〕外经政审函字第1970号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管〔1995〕444号文及厦门市工商局（95）厦工商企变更字第0077号文批准，厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。

（二）发行人注册资本变更情况

2000年3月，经厦门市人民政府厦府〔2000〕综028号文批复，授权厦门建发集团有限公司为国有资产运营机构，改制为国有独资有限责任公司。公司注册资本经历次公积金转增、国有资产注入等，至2009年12月变更为32亿元。2011年3月市政府为支持厦门国际会展中心三期的建设，国资委以1亿元补充公司的实收资本，又于同年10月，追加2亿元的实收资本。2012年12月国资委为补偿公司持有的部分厦国信股权划出，以货币资金增资28,941万元，公司另以未分配利润1,059万元转增资本。

2013年11月，根据厦国资产〔2013〕363号文批复、厦国资统〔2013〕54、327号文批复、厦财外〔2013〕46号文批复，公司增加注册资本人民币7亿元整，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币出资人民币558,136,415.60元，公司以未分配利润转增资本人民币141,863,584.40元。

2016年12月，根据厦国资产〔2016〕417号文批复、厦财资〔2016〕27号、厦财企〔2016〕25号文批复、厦国资统〔2016〕23号文批复，公司增加注册资本人民币5亿元，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（厦门市财政局）以货币方式出资19,340万元，公司以未分配利润转增资本人民币30,660万元。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为50亿元。

（三）重大资产重组情况

本公司最近三年内未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

（四）发行人的股权结构

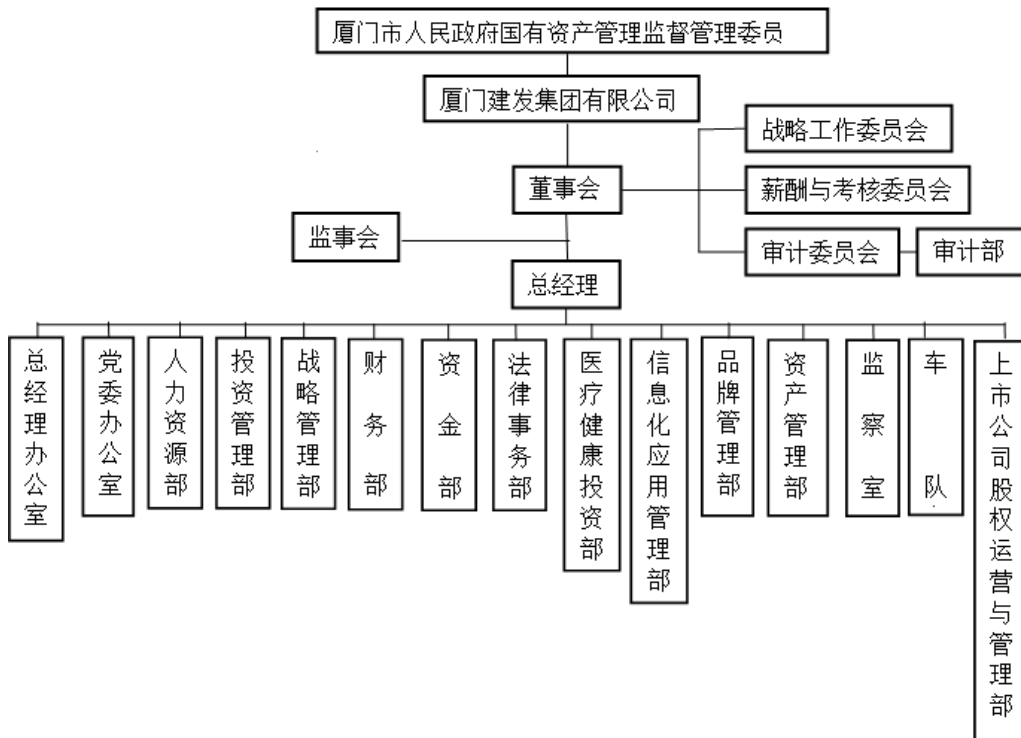
发行人系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其出资人和实际控制人，出资比例为 100%，是发行人的唯一股东。

三、发行人组织结构和重要的权益投资情况

（一）组织结构图

厦门建发集团有限公司是经厦门市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，授权国有资产投资的资产经营一体化公司。公司设立董事会、监事会，参照公司法及国有企业财产监督管理条例，制定了公司章程，建立了公司的组织机构。

公司下设总经理办公室、党委办公室、人力资源部、投资管理部、战略管理部、财务部、资金部、法律事务部、医疗健康投资部、信息化应用管理部、品牌管理部、资产管理部、监察室、上市公司股权运营和管理部、车队等职能部门。公司目前组织结构如下图所示。



（二）纳入发行人合并范围内子公司和主要参股公司情况

1、截至 2016 年 9 月 30 日，集团公司有直接控股公司 15 家，纳入合并范围内的子公司共 371 家，公司直接控股子公司情况如下。

表： 公司直接控股子公司

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	法定代 表人	注册 地	持股比例	经营范围
厦门建发股份有限公司	1998.06	283,520.05	283,520.05	张勇峰	厦门	45.89%	实业投资、贸易等
厦门建发旅游集团股份有限公司	2002.11	34,000.00	34,000.00	陈飞	厦门	100.00%	旅游、酒店业投资管理
厦门国际会展控股有限公司	1998.04	15,000.00	15,000.00	吴小敏	厦门	100.00%	会展服务
厦门嘉诚投资发展有限公司	2004.05	1,200.00	1,200.00	吴小敏	厦门	100.00%	房地产开发
厦门华益工贸有限公司	1996.01	710.00	710.00	黄文洲	厦门	100.00%	商品贸易
厦门建邦资产管理服务有限公司	1986.01	160.00	160.00	叶衍榴	厦门	100.00%	投资、资产管理
厦门新迪培训服务有限公司	2004.01	10.00	10.00	叶衍榴	厦门	100.00%	培训
福建嘉悦投资发展有限公司	2012.03	1,000.00	1,000.00	吴小敏	福州	100.00%	酒店业投资
武夷山大红袍山庄开发有限公司	2009.10	50,000.00	48,000.00	吴小敏	武夷山	46.00%	旅游酒店投资
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	2014.12	20,000.00	20,000.00	王文怀	厦门	100.00%	投资
厦门建发旅游会展控股有限公司	2016.4	20,000.00	20,000.00	陈飞	厦门	100.00%	投资
建发集团（香港）有限公司	2015.6	HK\$100.00	HK\$100.00	吴小敏	香港	100.00%	投资
厦门建发医疗健康投资有限公司	2015.7	30,000.00	30,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资
厦门建发文创体育投资有限公司	2014.12	20,000.00	20,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资
厦门建发金融投资有限公司	2015.10	10,000.00	10,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资

注：本公司持有厦门建发股份有限公司、武夷山大红袍山庄开发有限公司、厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门云都城市综合体股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）、泉州兆悦置业有限公司的股权比例小于 50%，由于本集团对其实际实施控制，故将其纳入合并范围。

2、主要参股公司情况

序号	公司名称	注册资本/承诺 出资（万元）	法定代表人	注册地	持股比例	经营范围
1	君龙人寿保险有限公司	50,000.00	吴小敏	厦门	50%	人寿保险
2	厦门航空有限公司	500,000.00	车尚轮	厦门	34%	航空
3	厦门华亿传媒集团有限公司	1,000.00	江曙曜	厦门	25%	传媒
4	厦门法拉电子股份有限公司	22,500.00	曾福生	厦门	10.91%	电容器制造
5	厦门国际信托有限公司	230,000.00	洪文瑾	厦门	10%	信托
6	厦门同益码头有限公司	1,100.00	林建民	厦门	10%	码头
7	厦门国际银行股份有限公司	229,313.00	翁若同	厦门	5.6492%	银行
8	上海文化产业股权投资 基金合伙企业（有限合 伙）	211,604.53	张赛美	上海	10.77%	投资
9	福建兴证战略创业投资 企业（有限合伙）	34,800.00	李勃	晋江	28.74%	投资
10	福建兴证创富股权投资 管理有限公司	3,000.00	陈德富	晋江	5.00%	投资
11	湖南芒果海通创意文化 投资合伙企业（有限合 伙）	50,000.00	陈刚	长沙	21.734%	投资

(三) 重要子公司情况

1、厦门建发股份有限公司

厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）系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。经中国证券监督管理委员会证监发字〔1998〕123 号文和证监发字〔1998〕124 号文批准，建发股份于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股(A 股)5,000 万股并在上海证券交易所上市。经历次送股、配股、资本公积转增股本和增发新股后，截至 2016 年 9 月末，注册资本为人民币 2,835,200,530.00 元，总股本为 2,835,200,530 股，其中建发集团持有 1,301,203,376 股，占股本比例为 45.89%，为公司控股股东。公司及所属子公司的营业范围涉及进出口及国内贸易、房地产开发与经营、物流服务及实业投资等。

建发股份是一家以供应链运营和房地产开发为主业的现代服务性企业。公司连续多年被评为“AAA 级资信企业”、“中国上市公司 500 强(2015 年位列第 46

位)”。供应链服务主要是为客户提供包括采购、深度物流、销售、结算等在内的“一站式”服务，以满足客户更加复杂的业务需求。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。房地产综合服务以不断改善社会大众居住条件、提高人民生活水平为目标，通过建造高品质的房产和提供优质的全方位配套服务，努力为社会大众打造一个值得拥有、可以传世的家。“建发房产”和“联发房产”已在中国 15 个城市进行房地产开发，初步形成全国性战略布局。公司将持续不断地提升服务，开拓新价值，努力把公司打造成为中国领先的具有国际竞争力的供应链运营商，中国优秀的房地产运营商。

截至 2015 年底，该公司总资产 994.33 亿元，所有者权益 266.70 亿元，2015 年营业收入 1,280.89 亿元，净利润 35.64 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 1,354.89 亿元，所有者权益 276.13 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 872.46 亿元，净利润 15.61 亿元。

（1）建发房地产集团有限公司

建发房地产集团有限公司为厦门建发股份有限公司控股子公司，现注册资本 20 亿元人民币，建发股份持有其 54.654%的股权。建发房产从厦门出发，已逐步拓展了福州、上海、长沙、成都以及漳州、石狮、长乐等城市，并以房地产开发为核心在上、下游行业开拓出区域内领先的商业运营、物业管理和土地一级运营业务，形成了旗下拥有三十余家全资及控股企业，连续 3 年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心三家单位联合主办的 2015 年中国房地产开发企业五百强中排列第 36 位，居厦门企业首位。

截至 2015 年底，该公司总资产 464.78 亿元，所有者权益 118.27 亿元，2015 年营业收入 143.06 亿元，净利润 18.50 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 626.28 亿元，所有者权益 116.43 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 49.47 亿元，净利润 4.16 亿元。

（2）联发集团有限公司

联发集团有限公司成立于 1983 年 10 月，现注册资本 21 亿元人民币，厦门建发股份有限公司持有其 95% 的股权。历经近 30 年的发展，公司开发区域已涵盖厦门、桂林、南昌、南宁、重庆、武汉、天津、扬州和鄂州等 9 个城市，已形成快速滚动发展与自主运营相结合的合理布局，位列中国房地产百强第 52 位、中国服务业 500 强第 326 位、福建省纳税百强、厦门企业百强。

截至 2015 年底，该公司总资产 253.64 亿元，所有者权益 61.13 亿元，2015 年营业收入 90.94 亿元，净利润 8.65 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 269.79 亿元，所有者权益 60.48 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 36.04 亿元，净利润 3.63 亿元。

2、厦门建发旅游集团股份有限公司

厦门建发旅游集团股份有限公司（简称“建发旅游”）是由建发集团和下属子公司建发房地产集团有限公司共同出资设立，注册资本 4.5 亿元人民币，现由发行人持有其全部股权。公司经营范围：对旅游业、酒店业的投资、管理和培训。公司主要从事饭店、旅行社、旅游交通等旅游业的开发、经营和管理。公司拥有“悦华”高星级酒店管理品牌、“颐豪”商务酒店品牌和“建发国旅”旅游服务品牌。目前拥有 14 家酒店（其中 11 家为高星级酒店）、一家国际旅行社、两家酒店旅游投资管理公司和一家国际邮轮公司。

截至 2015 年底，该公司总资产 19.08 亿元，所有者权益 7.08 亿元，2015 年营业收入 20.95 亿元，净利润 0.97 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 22.12 亿元，所有者权益 7.11 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 5.40 亿元，净利润 0.03 亿元。

3、厦门国际会展控股有限公司

厦门国际会展控股有限公司（简称“会展控股”）。该公司成立于 1998 年 4 月，原建发股份和建发集团分别持股 95% 和 5%，该公司目前注册资本为 1.5 亿元，建发集团和厦门华益工贸有限公司分别持股 99% 和 1%。经营范围为：（1）投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施；（2）土地开发与房地产开发经营与管理；（3）主承办国际国内各种会议、展览业务、国际展览会的物品留购；（4）

建筑材料、电器机械及器材批发、零售；（5）信息咨询服务。该公司有全资及控股子公司 12 家，规模较大的有厦门国际展览中心有限公司、厦门会展服务有限公司、厦门会展广告有限公司、厦门会展金峰展览有限公司、厦门会展金泓信展览有限公司。

截至 2015 年底，该公司总资产 40.77 亿元，所有者权益 17.15 亿元，2015 年营业收入 3.91 亿元，净利润 0.65 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 40.61 亿元，所有者权益 17.42 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 2.45 亿元，净利润 0.35 亿元。

4、厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司

厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司，系由厦门建发集团有限公司及旗下全资子公司厦门华益工贸有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2014 年 12 月 12 日成立，注册资本人民币 2 亿元整。其中厦门建发集团有限公司出资比例占注册资本 90%，厦门华益工贸有限公司出资比例占注册资本 10%。公司的营业范围为非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务（法律、法规另有规定除外），其主要投资方向主要为涉及互联网运用的项目、文化创意、节能环保、医疗健康等国家鼓励的战略性新兴产业的项目。

截至 2015 年底，该公司总资产 4.99 亿元，所有者权益 1.90 亿元，2015 年净利润-0.10 亿元。截至 2016 年 9 月底，公司总资产 7.04 亿元，该所有者权益 1.86 亿元，2016 年 1-9 月净利润-0.04 亿元。

（四）主要参股公司情况

1、厦门航空有限公司

厦门航空有限公司成立于 1984 年 7 月，是由民航局与福建省合作创办的中国首家按现代企业制度运营的航空公司，自主经营的法人实体，实行董事会领导下的总经理负责制，公司注册资本 50 亿元人民币。该公司主营国内航空客货运输业务、福建省及其他经民航总局批准的指定地区始发至邻近国家或地区的航空客货运输业务，航空公司间的业务代理，兼营航空器维修、航空配餐、酒店、旅游、广告、进出口贸易等业务。截至 2015 年 2 月，厦航构建了以厦门、福州、杭州为

核心，覆盖全国、辐射东南亚、连接港澳台地区的航线网络，设有福州、杭州、天津、南昌、北京、湖南 6 家分公司，泉州运行基地，以及 48 个驻境内外营业部、办事处，先后荣获“全国创先争优活动先进基层党组织”、“全国五一劳动奖状”、“全国安康杯竞赛优胜单位”、“全国质量工作先进单位”、“全国模范劳动关系和谐企业”、“全国顾客最佳满意十大品牌”等荣誉称号。

截至 2015 年底，该公司总资产 356.80 亿元，所有者权益 119.33 亿元，2015 年营业收入 199.64 亿元，净利润 11.95 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 381.61 亿元，所有者权益 138.26 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 165.56 亿元，净利润 16.36 亿元。

2、君龙人寿保险有限公司

君龙人寿保险有限公司是由厦门建发股份有限公司和台湾人寿保险股份有限公司在厦门成立的（台港澳与境内合资）有限责任公司。公司于 2008 年 9 月 28 日经中国保险监督管理委员会（“中国保监会”）批准领取了保险法人许可证，并在 2008 年 11 月 10 日领取了厦门市工商行政管理局颁发的第 350200400032159 号中华人民共和国企业法人营业执照。公司经营期限未作约定。公司于 2011 年 1 月 5 日获得中国保险监督管理委员会《保监国际〔2011〕7 号》批复，同意原股东厦门建发股份有限公司将其所持有的公司股权转让给厦门建发集团有限公司，股权转让后厦门建发集团有限公司和台湾人寿保险股份有限公司各持公司 50% 的股份。公司于 2011 年 1 月 31 日在厦门市工商行政管理局完成营业执照变更登记。

公司主要在福建省行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务。公司于 2008 年 11 月起正式开始营业，2008 年仅在厦门市开展业务活动，后逐步将业务拓展至福建省及浙江省。

截至 2015 年底，该公司总资产 11.59 亿元，所有者权益 2.04 亿元，2015 年营业收入 6.46 亿元，净利润-0.41 亿元。

3、厦门国际银行股份有限公司

厦门国际银行股份有限公司成立于 1985 年 8 月，是中国首家中外合资银行，总部设于厦门，注册资本人民币 20.04 亿元。截至 2014 年末，建发集团持有 7.87% 股份。在各级监管机构和政府部门的大力支持下，厦门国际银行于 2013 年完成全部改制工作，从有限责任公司整体变更为股份有限公司，从中外合资银行改制为中资商业银行。厦门国际银行在香港和澳门分别拥有全资附属机构——厦门国际投资有限公司（香港）和澳门国际银行股份有限公司，其中澳门国际银行是澳门本地主要业务指标排名前三位的综合性银行，下辖 12 家分行，并于 2014 年 1 月在珠海横琴设立代表处，成为首家进军横琴经济区的澳门本地银行。在中国境内，该行在北京、上海、珠海、厦门、福州、泉州、宁德、龙岩、漳州等地共设有 40 余家分支机构，全国性网点布局逐步完善。

截至 2015 年底，该公司总资产 4,592.05 亿元，所有者权益 277.92 亿元，2015 年营业收入 85.89 亿元，净利润 33.18 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 5,246.49 亿元，所有者权益 307.98 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 77.87 亿元，净利润 30.71 亿元。

4、厦门法拉电子股份有限公司

厦门法拉电子股份有限公司成立于 1998 年 12 月 12 日，经厦门市经济体制改革委员会(1998)090 号文批准，并经厦门市人民政府厦府〔2000〕综 072 号文确认，由厦门市法拉发展总公司作为主发起人，联合其他四家单位以发起方式设立，公司注册资本人民币 2.25 亿元。该公司于 2002 年在上海证券交易所上市公司，股票代码 600563。截至 2014 年末，建发集团持有 10.91% 股份。该公司主要经营薄膜电容器及其金属化镀膜材料的制造；研究、开发各类型的高新科技电子基础元器件及相关配套件；自产产品的出口及生产所需物资的进口；加工贸易业务等。其主要产品包括薄膜电容器、变压器及金属化膜等。该公司先后荣获荷兰皇家飞利浦授予 2010 年度的创新成长奖(即最高等级白金供应商)；获得艾默生亚太区“goodsupplier”称号等荣誉。

截至 2015 年底，该公司总资产 22.41 亿元，所有者权益 19.78 亿元，2015 年营业收入 13.93 亿元，净利润 3.42 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 22.91

亿元，所有者权益 20.22 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 10.77 亿元，净利润 2.81 亿元。

5、厦门农村商业银行股份有限公司

厦门农村商业银行股份有限公司（以下简称厦门农商银行），前身为全国首家地市级统一法人联社——厦门市农村信用合作联社，是在有着 60 多年发展历史的厦门农村信用社基础上整体改制而成的股份制商业银行，成立于 2006 年 6 月 7 日。厦门农商银行注册资本 23.07 亿元人民币，本公司控股子公司厦门国际会展控股有限公司持股 5.99%。厦门农商银行是一家按照现代商业银行模式运作，主要服务“三农”、社区居民和中小企业，为厦门特区岛内外一体化建设和统筹城乡发展提供金融服务的银行业金融机构，从业人员总数超千人，共有营业网点 61 个、自助设备 700 多台。

截至 2015 年底，该公司总资产 919.11 亿元，所有者权益 61.68 亿元，2015 年营业收入 28.34 亿元，净利润 8.86 亿元。截至 2016 年 9 月底，该公司总资产 1,077.70 亿元，所有者权益 70.05 亿元，2016 年 1-9 月营业收入 23.13 亿元，净利润 8.53 亿元。

四、控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

本公司系厦门市人民政府国有资产监督管理委员会监管的企业，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会为其出资人和实际控制人，出资比例为 100%。

（二）股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

五、发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	出生年月	任职时间
吴小敏	董事长	女	1955.01	2014年5月-2017年5月
黄文洲	董事、总经理	男	1965.02	1998年2月-2017年5月
张勇峰	董事、副总经理	男	1960.03	2000年12月-2017年5月
庄跃凯	董事、副总经理	男	1965.05	2001年8月-2017年5月
陈 飞	董事、副总经理	男	1959.07	2004年4月-2017年5月
林毅强	职工董事	男	1969.11	2000年7月-2017年7月
施 震	董事	男	1965.07	2004年4月-2017年5月
潘子万	董事	男	1969.02	2016年9月-2017年5月
赵胜华	董事	男	1970.10	2016年9月-2017年5月
王明汉	监事会主席	男	1966.03	2012年12月-2017年6月
叶志良	监事会副主席、职工监事	男	1956.08	2008年3月-2017年6月
赵呈闽	职工监事	女	1969.08	2008年3月-2017年6月
吴文艺	监事	男	1965.09	2013年1月-2017年6月
陈鹭凤	监事	女	1979.11	2013年9月-2017年6月
叶衍榴	副总经理	女	1972.10	2012年1月-2018年1月
郑永达	副总经理	男	1971.11	2015年12月-2018年12月
王文怀	副总经理	男	1972.07	2015年12月-2018年12月

注：公司董事长、副董事长由厦门市国资委任命。目前，厦门市国资委任命吴小敏为公司董事长，没有任命副董事长，现副董事长职位空缺。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事人员简历

吴小敏，女，汉族，籍贯福建泉州，1955年1月出生，1974年3月参加工作，1986年1月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，翻译，高级经济师。现任厦门建发集团有限公司党委书记、董事长等职。历任厦门建发公司综合部副经理，贸管部副经理、经理，厦门建发集团有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、党组成员、党委副书记等职。

黄文洲，男，汉族，籍贯福建上杭，1965年2月出生，1985年8月参加工作，1993年6月加入中国共产党，大专学历，硕士学位，会计师。现任厦门建发集团有限公司党委副书记、董事、总经理，厦门建发股份有限公司副董事长等职。历任厦门建发财务部副经理、经理，厦门建发集团公司总经理助理，厦门建发股份公司副总经理、总经理、董事长，厦门建发集团有限公司党委常委等职。

张勇峰，男，汉族，籍贯江苏阜宁，1960年3月出生，1976年12月参加工作，1984年2月加入中国共产党，大学本科学历，硕士学位，国际商务师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事、副总经理，厦门建发股份有限公司董事长等职。历任厦门建发电子公司副总经理，厦门建发通讯公司副总经理、总经理，厦门建发股份公司总经理助理、副总经理、常务副总经理、总经理等职。

庄跃凯，男，汉族，籍贯福建厦门，1965年5月出生，1986年8月参加工作，1986年6月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，高级工程师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事、副总经理，建发房地产集团有限公司董事长等职。历任厦门建发公司房建部、房产二部副经理、经理，厦门建发集团有限公司总经理助理，厦门建发集团房地产公司总经理，厦门建发集团有限公司党委委员等职。

陈 飞，男，汉族，籍贯江苏南通，1959年7月出生，1977年5月参加工作，1996年6月加入中国共产党，大专学历，助理经济师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事、副总经理，厦门建发旅游集团股份有限公司党总支书记、董事长等职。历任厦门建发公司总经理办公室副主任、主任，厦门建发集团有限公司总经理助理，厦门悦华酒店总经理，厦门建发旅游集团股份有限公司总经理等职。

林毅强，男，汉族，籍贯厦门同安，1969年11月出生，1991年8月参加工作，2005年7月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，助理工程师。现任厦门建发集团有限公司职工董事，厦门建宇实业有限公司总经理等职。历任厦门建发保税品公司副经理，厦门建发股份有限公司进出口八部副经理、经理等职。

施 震，男，汉族，籍贯福建漳州，1965年7月出生，1986年8月参加工作，1986年3月加入中国共产党，大学本科学历，学士学位，高级工程师。现任厦门建发集团有限公司党委委员、董事，建发房地产集团有限公司总经理等职。历任厦门建发公司房产二部副经理，厦门建发集团房地产有限公司副总经理，厦门建发集团有限公司总经理助理等职。

潘子万，男，汉族，籍贯福建惠安，1969年2月出生，1988年12月参加工作，2008年6月加入中国共产党，硕士研究生学历，现任厦门会展集团股份有限公司党委书记、董事长等职。历任厦门建发报关行有限公司副经理，厦门建发物流有限

公司总经理助理，厦门国际会展新城投资建设有限公司总经理助理、副总经理，厦门会展集团副总经理、总经理等职。

赵胜华，男，汉族，籍贯河北，1970年10月出生，1992年8月参加工作，1991年3月加入中国共产党，大学文化，高级会计师，历任厦门建发集团有限公司财务部总经理助理，联发集团有限公司财务部总经理、总经理助理、副总经理、总经理等职，现任联发集团有限公司董事长。

2、监事人员简历

王明汉，男，汉族，籍贯福建南安，1966年3月出生，1987年7月参加工作，大学本科学历，经济学学士学位。现任厦门市人民政府国有资产监督管理委员会局长室副主任、正处副局级稽查专员、厦门建发集团有限公司监事会主席等职。历任厦门市财政局税政条法处副处长，厦门市集美区财政局局长，厦门市集美区集美街道办事处党工委委员、书记，兼任集美区国有资产投资有限公司董事长等职。

叶志良，男，汉族，籍贯厦门，1956年8月出生，1975年5月参加工作，1980年9月加入中国共产党，大专学历，经济师。现任厦门建发集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会联合会主席、监事等职。历任厦门国际贸易信托公司引进部副主任、厦门建发公司工贸部副经理、厦门建发公司所属华益工贸有限公司经理，厦门建发集团有限公司总经理助理、总经理办公室主任、董事、党委委员等职。

赵呈闽，女，汉族，籍贯江苏徐州，1969年8月出生，1990年9月参加工作，2002年7月加入中国共产党。大专学历，硕士学位，高级会计师，现任厦门建发集团有限公司职工监事、建发房地产集团有限公司副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司财务部经理助理，厦门建发股份有限公司财务部副经理，厦门华侨电子股份有限公司财务负责人、副总经理、建发房地产集团有限公司财务部总经理等职。

吴文艺，男，汉族，籍贯福建同安，1965年9月出生，1986年8月参加工作，2002年11月加入中国共产党，大学本科学历，会计师。现任厦门市人民政府国有资产监督管理委员会董（监）事会工作处副处长、副处级助理稽查员、厦门建发

集团有限公司监事等职。历任厦门市财政局商贸金融处副主任科员，厦门市财政局监督检查处副主任科员、主任科员，厦门市财政局农业处主任科员等职。

陈鹭凤，女，汉族，籍贯福建厦门，1979年11月生，2002年8月参加工作，大学本科学历。现任厦门市人民政府国有资产监督管理委员会办公室副主任科员、厦门建发集团有限公司监事会监事等职。历任厦门灿坤实业股份有限公司会计、税务专员，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会科员、办公室副主任科员等职。

3、其他高级管理人员简历

叶衍榴，女，汉族，籍贯福建南平，1972年10月出生，1995年7月参加工作，大学本科学历，经济师。2001年取得企业法律顾问资格、2007年取得公司律师执业资格。现任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总法律顾问、法务总监、副总经理等职。

郑永达，男，汉族，籍贯福建晋江，1971年11月出生，1993年7月参加工作，1992年1月加入中国共产党，大学本科学历，助理经济师。现任厦门建发集团有限公司副总经理、党委委员，厦门建发股份有限公司董事、总经理等职，历任厦门建发纸业有限公司总经理、董事长，厦门建发股份有限公司常务副总经理等职。

王文怀，男，汉族，籍贯福建石狮，1972年7月出生，1998年7月参加工作，1997年5月加入中国共产党，硕士研究生学历，硕士学位，经济师。现任厦门建发集团有限公司副总经理等职。历任厦门建发集团有限公司投资部总经理、投资总监等职。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2016年9月30日，本公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	其他单位名称	担任的职务	任职时间	是否领取薪酬
吴小敏	厦门建发股份有限公司	副董事长	2013年5月至今	否
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2011年2月至今	否

	厦门会展集团股份有限公司	副董事长	2013 年 3 月至今	否
黄文洲	厦门建发股份有限公司	副董事长	2014 年 5 月至今	否
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2011 年 2 月至今	否
	厦门会展集团股份有限公司	董事	2013 年 3 月至今	否
张勇峰	厦门建发股份有限公司	董事长	2014 年 5 月至今	是
庄跃凯	建发房地产集团有限公司	董事长	2002 年 3 月至今	是
陈 飞	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事长	2011 年 2 月至今	是
施 震	建发房地产集团有限公司	总经理	2002 年 3 月至今	是
潘子万	厦门会展集团股份有限公司	董事长	2016 年 1 月至今	是
赵胜华	联发集团有限公司	董事长	2016 年 8 月至今	是
叶志良	厦门建发股份有限公司	董事	2013 年 5 月至今	否
赵呈闽	建发房地产集团有限公司	副总经理	2007 年 5 月至今	是
叶衍榴	厦门建发股份有限公司	董事	2016 年 5 月至今	否
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2015 年 1 月至今	否
	厦门会展集团股份有限公司	董事	2015 年 1 月至今	否
郑永达	厦门建发股份有限公司	总经理	2014 年 5 月至今	是

（四）发行人董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权及债券的情况。

六、发行人主营业务情况

（一）主营业务概况

公司以进出口贸易和物流为主业，还包括房地产开发、旅游、会展服务及物业租赁等业务。公司的进出口贸易和物流业务以供应链运营为核心，为客户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供应链管理服务，目前涉足的行业或产品有纸张及浆纸材料、钢铁、船舶、汽车、化工原料及产品、通信设备、机械电子设备、箱包服装鞋帽、粮油、矿产品等。公司的旅游产业以酒店服务和旅行社服务为主，有 14 家酒店，1 家旅行社，现已基本构建起以高星级连锁酒店“悦华”品牌和旅游综合服务“建发国旅”品牌为主导的发展框架。房地产项目开发涉及住宅、高层商务楼、商业地产、大型公建等，目前在厦门、福州、上海、成都、长沙等地有分支机构。除此之外公司还有厂房租赁和会展服务及信托投资等业务。

表：公司最近三年及一期营业收入情况表

单位：万元

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
供应链运营	7,793,134	88.21%	10,485,594	80.31%	10,209,563	82.38%	8,780,518	83.89%
房地产业	854,628	9.67%	2,200,327	16.85%	1,830,976	14.77%	1,359,903	12.99%
旅游饮食业	78,249	0.89%	100,119	0.77%	268,275	2.16%	229,580	2.19%
会展业务	29,215	0.33%	39,479	0.30%	29,845	0.24%	32,469	0.31%
其他业务	79,474	0.90%	231,367	1.77%	54,902	0.44%	63,896	0.61%
合计	8,834,700	100.00%	13,056,886	100.00%	12,393,562	100.00%	10,466,368	100.00%

表：公司最近三年及一期营业成本情况表

单位：万元

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
供应链运营	7,487,158	91.21%	10,099,396	86.17%	9,823,771	87.13%	8,451,283	89.27%
房地产业	641,562	7.82%	1,414,995	12.07%	1,230,091	10.91%	821,651	8.68%
旅游饮食业	12,796	0.16%	94,020	0.80%	177,268	1.57%	145,066	1.53%
会展业务	15,497	0.19%	17,887	0.15%	18,323	0.16%	16,902	0.18%
其他业务	51,537	0.62%	94,502	0.81%	25,364	0.22%	32,700	0.35%
合计	8,208,550	100.00%	11,720,800	100.00%	11,274,816	100.00%	9,467,601	100.00%

表：公司最近三年及一期毛利情况表

单位：万元

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
供应链运营	305,976	48.87%	386,198	28.91%	385,792	34.48%	329,235	32.96%
房地产业	213,066	34.03%	785,332	58.78%	600,885	53.71%	538,252	53.89%
旅游饮食业	65,453	10.45%	6,099	0.46%	91,007	8.13%	84,514	8.46%
会展业务	13,718	2.19%	21,592	1.62%	11,522	1.03%	15,567	1.56%
其他业务	27,937	4.46%	136,865	10.24%	29,538	2.64%	31,196	3.12%
合计	626,150	100.00%	1,336,086	100.00%	1,118,746	100.00%	998,767	100.00%

（二）所在行业状况

1、贸易和物流行业状况

（1）贸易行业状况

我国对外贸易经历了比较快速的成长期，虽然在 2008 年国际金融危机的影响下，需求萎靡导致对外贸易受到严重冲击，外贸行业陷入一段时期的低潮，但是随着各国经济逐渐复苏，尤其是作为出口主要目的地的美欧等发达地区经济逐步转暖，在 2009 年 11 月份和 12 月份，我国进出口贸易总额扭转了近一年的负增长态势。进入 2010 年，随着世界经济的进一步复苏，我国经济企稳回升，对外贸易实现了恢复性增长。受全球经济复苏及外汇市场人民币升值影响，2011 年以来我国进口贸易总值增长迅猛。2012 年，欧债危机、美国经济复苏缓慢及国内经济结构调整等内外因素缩小了中国进出口贸易扩张能力。据海关总署网站数据显示，2013 年，美国经济复苏趋于稳定，但发达国家主权债务高企迫使其紧缩财政，新兴经济体面临自身结构性矛盾和国际资本异动的困扰，全球范围的宽松货币政策解决不了需求不足的问题，经济增速回升较为缓慢。2013 年度我国货物进出口总额 4.16 万亿美元，比 2012 年增长了 7.6%。其中，货物出口 2.21 万亿美元，货物进口 1.95 万亿美元，已成为世界第一货物贸易大国。2014 年我国进出口总值 4.30 万亿美元，比去年同期增长 3.4%。其中出口 2.34 万亿美元，增长 6.0%；进口 1.96 万亿元，增长 0.5%；贸易顺差 0.38 万亿美元。2015 年，全球经济总体复苏发力，前景艰难曲折，国内经济下行压力较大，对外贸易进入新常态。2015 年我国进出口总值 3.95 万亿美元，比去年同期下降 8.1%。其中出口 2.27 万亿元，下降 2.9%；进口 1.68 万亿元，下降 14.3%；贸易顺差 0.59 万亿美元，由于进口下降导致贸易顺差较 2014 年有所扩大。

对外贸易结构上，近年来我国进、出口增长并不均衡，出口平均增速高于进口。在出口推动下，贸易顺差也进一步走高。2001 年，我国的贸易顺差总额仅为 226 亿美元，而到了 2009 年，在全球经济低迷的情况下，全年贸易顺差仍然达到了 1,957 亿美元。2010 年，我国贸易顺差增长速度大大低于进出口总额增长速度，贸易不平衡状况正在改变，当年贸易顺差达到 1,815 亿美元，较 2009 年减少 142 亿美元。2012 年当年贸易顺差 2,303 亿美元，同比增长 48.68%。2013 年当年贸易

顺差 2,590.15 亿美元，同比增长 12.46%。目前世界经济已进入深度转型调整期，低速增长态势仍将延续，经济回升的基础并不稳固，对我国外贸利好作用有限，预计外需的改善并不明显。2013 年美欧等发达国家私人与公共部门去杠杆的过程中，必然伴随其贸易逆差的纠正。对应地，中国和其他新兴工业国贸易顺差将随之减少。我国出口竞争力有所减弱，以大宗商品进口为主的一般贸易逆差将持续扩大，总体顺差将呈收窄趋势。2014 年当年贸易顺差 3,831 亿美元，同比增长 47.89%。2014 年进出口增速稳中向好。一般贸易稳定增长，加工贸易增长平稳。对欧盟、美国双边贸易稳定增长，对日本、香港贸易下降，对新兴市场贸易表现良好。民银企业、外商投资企业进出口增长，国有企业进出口微降。2015 年当年贸易顺差为 5,939.04 亿美元，同比扩大了 55.04%。

2013-2015 年我国采取了一系列措施，如保持出口退税和加工贸易政策稳定，增强出口信贷和信用保险支持，推进跨境贸易人民币结算，支持企业巩固传统市场、开拓新兴市场等，保证了我国外贸较快发展，同时也关注到受国际需求放缓和国内成本上升等因素制约，我国未来的贸易环境将不容乐观。当前世界经济增长出现明显放缓迹象，欧美日等三大发达经济体债务问题严重、失业率持续高位、消费信心下滑；印度、巴西等新兴市场国家由于通胀压力较大，经济增长势头也会有所放缓。同时，欧美国家贸易保护主义有所抬头，我国产品出口受阻，国际市场环境更加复杂。此外，人民币汇率波动加剧，中小企业经营困难增多，我国外贸出口增长空间受到抑制。上述因素都将给我国外贸进出口保持平稳较快增长带来严峻挑战。

（2）物流行业状况

“十一五”特别是国务院印发《物流业调整和振兴规划》以来，我国物流业保持较快增长，服务能力显著提升，基础设施条件和政策环境明显改善，现代产业体系初步形成，物流业已成为国民经济的重要组成部分。

产业规模快速增长。据国家统计局数据显示，2015 年全国社会物流总额 219.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 2.7%，增幅比上年回落 5.2 个百分点。分季度看，一季度 49.4 万亿元，增长 3.3%，回落 7.0 个百分点；上半年 104.7 万亿元，增长 3.2%，回落 5.9 个百分点；前三季度 162.8 万亿元，增长 3.0%，回落 5.5 个

百分点；全年呈现稳中趋缓的发展态势。从构成情况看，工业品物流总额 204.0 万亿元，同比增长 3.6%；进口货物物流总额 10.4 万亿元，同比下降 13.33%；再生资源物流总额 8,616 亿元，同比增长 1.9%；农产品物流总额 3.5 万亿元，同比增长 6.06%；单位与居民物品物流总额 5,078 亿元，同比增长 37.39%。

服务能力显著提升。物流企业资产重组和资源整合步伐进一步加快，形成了一批所有制多元化、服务网络化和现代物流管理现代化的物流企业。传统运输业、仓储业加速向现代物流业转型，制造业物流、商贸物流、电子商务物流和国际物流等领域专业化、社会化服务能力显著增强，服务水平不断提升，现代物流服务体系初步建立。

技术装备条件明显改善。信息技术广泛应用，大多数物流企业建立了管理信息系统，物流信息平台建设快速推进。物联网、云计算等现代信息技术开始应用，装卸搬运、分拣包装、加工配送等专用物流装备和智能标签、跟踪追溯、路径优化等技术迅速推广。

基础设施网络日趋完善。截至 2015 年年底，全国铁路营业里程达到 12.1 万公里，其中高铁营业里程达到 2.0 万公里；公路总里程 457.73 万公里，其中高速公路里程 12.35 万公里；内河航道通航里程 12.70 万公里，港口拥有生产用码头泊位 31,259 个；颁证民用航空机场 210 个。发展环境不断优化。2014 年 9 月，《物流业发展中长期规划》正式发布，《促进物流业发展三年行动计划》刚刚出台，全国现代物流工作部际联席会议加强政策协调，各有关部门和地方政府发布了一系列支持物流业发展的政策文件，行业政策环境持续改善。全国现代物流工作部际联席会议统一部署落实工作，各有关部门从各自职能出发都在推进规划落实。各级地方政府从地方经济发展的角度重视和支持物流业发展。相信物流业发展的政策环境会更加宽松。中国物流与采购联合会作为行业社团组织，将积极发挥桥梁和纽带作用，加强调查研究、反映政策诉求、推进政策落地，为物流业发展“新常态”作出新的贡献。

2、房地产开发行业状况

（1）房地产市场运行情况

自 2003 年我国确立房地产为支柱产业以来，房地产行业规模不断扩大，对相关产业发展起到重要带动作用，对 GDP 的直接贡献和间接贡献十分突出。与此同时，房地产调控政策也成为行业发展的风向标。从 2005 年的“国八条”、2006 年的“国六条”、到 2010 年号称“史上最严”的“国十条”、2011 年的“新国八条”以及 2013 年最新的“新国五条”，政府对房地产行业先后进行了 32 次调控，核心目的就是希望通过行政手段来抑制房价过快上涨问题。

2014 年我国房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和长效机制顶层设计，通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型：限购、限贷手段逐步退出，并通过信贷、公积金、财政补贴等多轮支持政策刺激住房需求、加快库存去化。

根据国家统计局数据，2015 年，全国房地产开发投资额为 9.60 万亿元，同比增长 1.0%；其中，住宅开发投资额为 6.50 万亿元，同比增长 0.4%，占房地产开发投资的比重为 67.3%。2015 年，全国房屋新开工面积为 15.45 亿平方米，同比下降 14.0%；其中，住宅新开工面积为 10.67 亿平方米，同比下降 14.6%。全国房屋施工面积为 73.57 亿平方米，同比增长 1.3%；其中，住宅施工面积为 51.16 亿平方米，同比下降 0.7%。全国房屋竣工面积为 10.0 亿平方米，同比下降 6.9%；其中，住宅竣工面积 7.38 亿平方米，同比增长 8.8%。2015 年中央在政策上支持房地产市场发展，以“稳定、支持、促进”取代“抑制、投机、调控”。一是金融政策相对宽松，如“930”，“5 改 2”等都会继续执行和细化。二是更加重视长效机制建设，行政手段逐步淡化，如《不动产登记暂行条例》的继续实施。三是去库存成为政策的重要目标之一，预计地方政府会出台具有可操作性的政府回购商品房作为保障性住房的政策及细则。四是集体经营建设用地入市试点。五是地方政府调控自主权增大。中长期来看，不动产登记、财产公示等制度出台，房地产税改革试点的进一步扩大，将进一步促进长效机制的建立和完善，限购限贷等行政性措施才有望逐步退出，促使房地产业发展更加健康。在全面深化改革的大背景下，房地产业也必将迎来更加市场化的机遇和挑战，市场供需关系将更趋良性。

(2) 发行人业务所在地房地产市场情况

发行人主要业务地集中在上海、苏州、成都、长沙、厦门、福州、南昌、武汉、天津、南宁、漳州、龙岩、泉州、三明、南平等地。

①上海

表：上海房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	2,819.59	8,125.74	1,417.41	1,643.09	2,015.81	3,264.03	1.62	588.83	421.74
2014年	3,206.48	8,525.85	1,535.55	1,547.29	1,780.91	2,923.44	1.64	873.61	313.18
2015年	3,468.94	8,372.12	1,588.95	1,560.28	2,009.17	4,319.93	2.15	968.06	225.54
2016年 1-9月	2,581.52	7,700.74	980.55	1,068.48	1,507.22	3,977.73	2.64	124.07	780.28

2015年，上海市商品住宅市场供应整体和去年大致相同，成交量及价格明显增加。投资开发层面，2015年投资开发额3,468.94亿元，同比上升9.3%，升幅减缓，2015年住宅施工面积8,372.12万平方米，同比下降1.89%。从供需角度上看，2015年，上海市商品住宅供应面积1,212.08万平方米，和去年同期相比下降2.95%；成交面积1,483.69万平方米，同比大幅上升61.72%。2015年度供求比为0.82，库存压力大幅降低。土地方面，土地购置面积持续下滑，2015年下降19%，土地购置费用上升10.8%，土地资源稀缺，可能对未来商品房供给和价格有较大影响。2016年3月，“沪九条”的颁布对楼市降温明显，4月商品房成交量同比下降21.8%，成交金额环比下跌1.47%。从长期来看，上海作为一线城市，房价上涨快，压力较小，开发商对未来预期保存乐观。

②苏州

表：苏州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售金额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	1,475.77	6,729.22	1,227.53	2,055.71	1,633.41	1,548.36	0.95	591.01	304.57
2014年	1,764.44	7,652.38	1,129.36	2,210.45	1,446.07	1,393.93	0.96	604.21	501.74
2015年	1,864.95	7,938.57	1,274.57	1,592.38	1,940.92	2,005.89	1.03	331.21	491.45
2016年 1-9月	1,688.62	8,004.07	813.36	1,757.21	1,858.74	2,473.07	1.33	431.14	509.88

2015 年，苏州房地产市场在国家政策刺激下热度不断发酵，量价齐升。2015 年房地产开发投资额 1,864.95 亿元，同比上升 5.70%；住宅施工面积和竣工面积分别为 7,938.57 万平方米和 1,274.57 万平方米，同比下降 3.74%和 1.29%；住宅新开工面积 1,592.38 万平方米，同比下降 27.96%。2015 年苏州住宅销售面积和住宅销售额都有较大增长。土地方面，土地供给受限，2015 年土地购置面积 331.21 平方米，同比下滑 45.18%。2016 年，受房价“限令”影响，苏州过热的房地产市场得以降温，苏州房价出现短时回调，但整体依然是上涨态势，作为二线城市龙头，苏州基本无库存隐患。

③成都

表：成都房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	1,290.45	10,106.90	1,353.09	2,551.35	2,555.81	1,714.32	0.67	271.93	405.82
2014年	1,349.41	10,697.93	1,384.25	2,685.65	2,476.25	1,618.47	0.65	365.47	565.18
2015年	1,472.25	11,058.81	858.64	2,226.86	2,447.13	1,611.21	0.66	387.47	585.84
2016年1-9月	1,062.72	11,149.47	1,286.84	1,866.36	2,220.93	1,590.28	0.72	194.38	411.28

2015 年，成都房地产市场基本平稳，成都房地产开发投资额 1,472.25 亿元，同比上升 9.10%，继续保持上升趋势；住宅施工面积 11,058.81 万平方米，同比上升 3.7%，住宅竣工面积和住宅新开工面积同比分别下降 3.40%和 1.71%。从供求角度来看，2015 年，成都市商品住宅合计供应 1,869.29 万平方米，成交 1,977.38 万平方米，住宅销售价格小幅增加，但整体依然处于去库存阶段。土地方面，土地购置面积和土地购置费用上升，土地市场热度延续，土地供应压力不大。2016 年 1-9 月，受益于一线城市行政管制和国家去库存的相关政策，成都商品住宅销售面积和销售均价都有所上升，成都作为二线城市的龙头，房地产市场潜力依然很大。

④长沙

表：长沙房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	1,153.61	6,111.67	1,067.56	1,984.49	1,212.89	955.66	0.79	458.99	132.43
2014年	1,310.50	6,562.78	1,042.34	1,651.89	1,036.16	726.61	0.70	279.50	184.18
2015年	996.60	6,202.81	949.47	882.53	1,383.75	935.26	0.68	106.68	91.82

2016年 1-9月	928.32	5,944.83	809.67	904.65	1,564.60	953.94	0.61	159.81	147.30
---------------	--------	----------	--------	--------	----------	--------	------	--------	--------

2015 年，长沙调控政策密集出台，各类政策已为史上最宽松的时期，受此影响 2015 年长沙商品住宅市场成交量不断上升，住房市场回暖。2015 年房地产开发投资额 996.69 亿元，同比下降 23.95%。为响应国家去库存号召，住宅施工面积、住宅竣工面积及新开工面积均持下滑态势。供需方面，商品住宅供应量 979.7 万平方米，成交量 1,111.9 万平方米，供求比下滑至 0.9，市场存量大大缓解。土地市场，长沙土地受限供影响，土地供应量大幅缩减。2015 年土地购置面积 106.68 万平方米，同比下滑 61.83%。

⑤厦门

表：厦门房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产住宅开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	304.18	2,201.66	214.11	382.73	581.52	846.18	1.46	125.10	132.69
2014年	384.62	2,274.32	349.68	304.26	510.37	907.32	1.78	58.30	242.17
2015年	458.70	2,137.30	274.17	280.39	345.89	654.71	1.89	97.75	297.22
2016年 1-9月	336.17	1,932.88	101.67	156.89	277.93	681.65	2.45	84.87	219.16

2015 年，在整体去库存背景下，厦门房地产总体呈“慢牛”行情。2015 年，房地产住宅开发投资额 458.70 亿，同比上升 19.26%，住宅施工面积、住宅竣工面积、住宅新开工面积均有不同程度的下降。截至 2015 年底，厦门市在售存量约 272.00 万平方米，存销比 9.3 个月，充分反映了厦门房地产市场供不应求的状态，房地产价格不断走高，全市均价首次突破 2 万元。土地市场上，土地供应量增加，但土地“饥渴”延续，2015 年土地购置面积 97.75 万平方米，购置费用 297.22 万元。2016 年，一线房地产热度蔓延至二三线城市，厦门房地产市场和土地市场依然火爆，厦门一流城市环境吸引外来人口净流入，对楼市形成有力支撑，预计未来价格仍然具有上升空间且无库存压力。

⑥福州

表：福州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	1,264.79	4,961.56	605.82	1,257.23	1,105.47	1,122.66	1.02	390.43	292.48
2014年	1,455.07	5,108.45	965.60	1,030.24	1,035.01	825.25	0.80	212.40	335.33
2015年	1,381.12	4,992.32	745.09	823.28	748.99	848.81	1.13	207.74	349.20

2016年 1-9月	1,199.33	4,608.25	300.15	653.10	728.70	832.17	1.14	99.77	338.34
---------------	----------	----------	--------	--------	--------	--------	------	-------	--------

在“去库存”的主基调下，福州 2015 年的供应量有明显的缩减，相反，成交量在多重政策利好之下保持增加，控供应、去库存特征表现较为明显。2015 年房地产开发投资额 1,381.12 亿元，同比下降 5.08%；住宅施工面积和住宅竣工面积分别为 4,992.32 万平方米和 745.09 万平方米，同比下降 2.27%和 2.28%；住宅新开工面积 823.28 万平方米，同比下降 2.00%。供需方面，库存量持续下滑，部分板块库存叫急，同时受成交回升影响，去化周期大幅降低，2015 年底去化周期 9.7，同比下降 39.75%，供求关系大为缓解。土地方面，地王频现，增强价格上涨预期，15 年土地购置面积 207.74 万平方米，购置费用 349.20 亿元。2016 年，福州房市整体表现供不应求，四月供求比跌至 0.69，预计商品住宅价格依然上行，可能存在二线城市政策收紧风险。

⑦南昌

南昌房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资完成额：住宅	房屋施工面积：住宅	房屋竣工面积：住宅	房屋新开工面积：住宅	商品房销售面积：住宅	商品房销售额：住宅	商品房销售均价：住宅	土地购置面积	土地成交价款
2013年	241.24	2,762.71	305.47	734.76	751.87	499.19	0.66	257.13	115.71
2014年	304.67	2,996.90	426.81	503.36	751.48	467.76	0.62	254.51	70.83
2015年	360.56	3,084.00	346.31	595.46	815.99	567.55	0.70	89.70	45.25
2016年1-9月	338.54	3,302.65	132.19	703.03	665.20	515.59	0.78	78.17	51.29

报告期内，南昌市房屋新开工面积（住宅）分别为 734.76 万平方米、503.36 万平方米、595.46 万平方米和 703.03 万平方米，商品房销售面积（住宅）分别为 751.87 万平方米、751.48 万平方米、815.99 万平方米和 665.20 万平方米，销售均价分别为 0.66 万元/平方米、0.62 万元/平方米、0.70 万元/平方米和 0.78 万元/平方米。近几年，南昌市住宅商品房均价整体向上，略有波动。受整体经济不景气影响，南昌房地产行业有一定的库存压力。

⑧武汉

表：武汉房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产	住宅施工	住宅竣工	住宅新	住宅销	住宅销	住宅	土地购	土地购
----	-----	------	------	-----	-----	-----	----	-----	-----

	住宅开发投资额	面积	工面积	开工面积	售面积	售额	销售均价	置面积	置费用
2013年	1,250.78	6,225.75	529.70	2,057.15	1,750.43	1,266.95	0.72	502.82	195.45
2014年	1,560.55	7,305.43	645.98	1,678.98	1,978.96	1,464.16	0.74	227.06	109.71
2015年	1,777.93	7,974.42	654.63	1,819.96	2,413.77	2,028.43	0.84	161.67	135.98
2016年1-9月	1,383.30	7,765.50	379.24	1,271.06	2,127.59	2,054.71	0.97	174.65	98.17

2015 年，武汉市房地产市场受政策刺激，量价齐升。2015 年，武汉市房地产开发投资额 1,777.93 亿元，同比上升 13.93%；住宅施工面积和住宅竣工面积分别为 7,974.42 和 654.63 万平方米，同比上涨 9.16%和 1.34%；住宅新开工面积 1,819.96 万平方米，同比上升 8.40%。供需方面，受益于各项宽松政策，2015 年商品房销售额同比增长 38.54%，增幅较大。土地方面，2015 年土地购置面积同比下滑 28.80%，购置额反而增长 23.95%，土地供给受限。2016 年 1-9 月，武汉房地产市场销售额和销售均价仍有较大幅度上升，仍然延续着良好的势头。

⑨天津

表：天津房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产住宅开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	1,480.82	7,562.48	2,117.66	1,744.85	1,720.34	1,615.47	0.94	210.64	107.25
2014年	1,699.65	7,204.46	2,130.25	1,986.56	1,483.64	1,486.94	1.00	122.74	281.37
2015年	1,871.55	6,968.75	2,182.99	1,966.85	1,668.18	1,790.01	1.07	173.98	319.02
2016年1-9月	1,821.95	5,618.07	291.31	1,397.94	1,564.21	2,135.41	1.37	205.62	474.62

2015 年，天津市房地产市场稳中有升。2015 年，天津市房地产开发投资额 1,871.55 亿元，同比上升 10.11%；住宅施工面积为 6,968.75 万平方米，同比下降 3.27%，住宅竣工面积 2,182.99 万平方米，同比上涨 2.48%；住宅新开工面积 1,966.85 万平方米，同比下降 0.99%。供求方面，2015 年商品房销售面积和销售额分别为 1,668.18 万平方米和 1,790.01 亿元，同比增长 12.44%和 20.38%。土地方面，2015 年土地购置面积为 205.62 万平方米，同比上升 41.75%。

⑩南宁

表：南宁房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产住宅开	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售	土地购置面积	土地购置费用
----	--------	--------	--------	--------	--------	-------	------	--------	--------

	发投资 额			积			均价		
2013年	416.37	2,767.50	234.47	544.78	633.14	389.67	0.62	80.22	23.83
2014年	551.82	3,107.84	329.78	669.12	720.95	440.03	0.61	245.72	88.17
2015年	657.19	3,502.95	423.16	737.46	878.87	547.49	0.62	149.75	57.90
2016年1-9 月	548.09	3,625.63	112.06	503.38	705.01	462.86	0.66	126.93	73.07

2015 年，南宁市房地产市场整体保持平稳。2015 年，南宁市房地产开发投资额 657.19 亿元，同比上升 19.09%；住宅施工面积为 3,502.95 万平方米，同比上涨 12.71%，住宅竣工面积 423.16 万平方米，同比上涨 28.31%；住宅新开工面积 737.46 万平方米，同比下降 20.21%。供求方面，2015 年商品房销售面积和销售额分别为 878.87 万平方米和 547.49 亿元，同比增长 21.90%和 24.42%。土地方面，2015 年土地购置面积为 149.75 万平方米，同比下降 39.06%，2016 年土地仍延续着供不应求的局面，成交均价大幅上涨。

⑪漳州

表：漳州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	住宅销售面积	住宅销售额	住宅销售均价	成交土地出让金	成交土地均价
2013年	356.10	2,146.22	328.34	507.49	428.80	290.08	0.68	68.26	0.11
2014年	472.24	2,725.37	427.88	787.33	417.21	259.67	0.62	63.43	0.17
2015年	502.51	3,733.35	314.89	533.97	498.32	353.81	0.71	42.51	0.23

2015 年，漳州市房地产市场在去库存的主基调中，辅以政策的宽松和房企审时度势的自救，市场回暖。2015 年，漳州房地产开发投资额 502.51 亿元，同比增长 6.4%；住宅施工面积 3,733.35 万平方米，同比上升 36.99%；住宅竣工面积 314.89 万平方米，同比下降 26.41%；住宅新开工面积 533.97 万平方米，同比下降 32.18%。土地方面，经销商拿地出现谨慎情绪，市场成交额较低，2015 年成交土地出让金 42.51 亿元，同比下降 32.99%。2016 年预计市场成交将平稳运行，价格已经难以再低，将维持稳中上升的态势。

⑫龙岩

表：龙岩房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	住宅施工面积	住宅竣工面积	住宅新开工面积	商品房销售面积	商品房销售额	商品房销售均价	土地购置面积	土地购置费用
----	----------	--------	--------	---------	---------	--------	---------	--------	--------

2013年	165.13	980.00	115.40	336.70	237.35	155.42	0.65	155.3	44.5
2014年	212.09	1,154.76	121.93	256.03	175.67	99.36	0.57	143.17	62.5
2015年	193.30	1,128.00	151.30	143.90	197.10	136.75	0.69	133.9	55.3

2015 年龙岩市场全面回暖，总计去化量已超百万平方米，创下龙岩市场新成交纪录。2015 年，龙岩房地产开发投资额 193.30 亿元，较 2014 年小幅增加；住宅施工面积 1,128.00 万平方米，同比下降 2.31%；住宅竣工面积 151.30 万平方米，同比上升 24.09%；住宅新开工面积 143.90 万平方米，同比下降 43.80%。供求方面，受益于各项宽松政策，2015 年商品房销售额同比增长 37.63%，销售价格走高，整体去化效果明显。土地方面，2015 年土地供应有所收紧，土地购置面积 133.9 万平方米，同比下降 6.47%。

⑬泉州

表：泉州房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	商品房开发投资额	商品房施工面积	商品房竣工面积	商品房新开工面积	商品房销售面积	商品房销售额	商品房销售均价	土地购置面积	土地购置费用
2013年	383.44	3,366.05	462.50	955.62	783.53	517.03	0.68	166.08	147.27
2014年	513.39	3,814.12	454.08	773.23	662.55	421.98	0.62	155.94	230.66
2015年	436.29	3,933.82	429.48	581.19	706.54	424.29	0.71	68.49	108.35

受益于“闽七条”新政，2015 年泉州房地产市场整体情况有所改善。2015 年，泉州商品房开发投资总额 436.29 亿元，同比下降 15.02%。供应方面，源于各项目尚有余量未消化完毕，因此开发商推盘节奏也有所放缓。成交方面整体成交量仍处于相对的低位。土地方面，2015 年土地相对沉寂，土地购置面积下滑 56.08%。2015 年，尽管楼市金融和政策屡屡放松，但是整体市场并无多大好转。2016 年，楼市成交并不容乐观，对房地产企业来说“去库存”仍是首要任务。

⑭三明

表：三明房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	商品房施工面积	商品房竣工面积	商品房新开工面积	商品房销售面积	商品房销售额	商品房销售均价	成交土地出让金	成交土地均价
2013年	162.02	1,393.98	227.92	417.24	263.46	169.83	0.64	27.25	0.17
2014年	176.76	1,449.37	227.34	257.49	237.53	148.70	0.63	8.05	0.10
2015年	130.22	1,417.20	210.76	189.48	232.42	132.62	0.57	12.93	0.16
2016年	39.12	1,292.18	39.08	46.02	59.07	34.00	0.58	0.09	0.02

1-4月									
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：三明成交土地让金和成交土地均价截至 2016 年 2 月

2015 年，三明政策利好及名企入驻促使房地产销量上涨，整体呈“去库存”态势。2015 年，三明房地产开发额 130.22 亿元，同比下滑 26.33%；商品房施工面积、商品房竣工面积和商品房新开工面积分别下滑 2.22%、7.29%和 7.64%。供需方面，2015 年供需比 0.7，销售面积基本稳定，销售价格有所下滑。土地方面，2015 年成交土地 12.93 亿，同比增加 60.68%。2016 年，预计政策效果减弱，依然保持去库存趋势。

⑮南平

表：南平房地产情况表（单位：万平方米、万元/平方米、亿元）

时间	房地产开发投资额	商品房施工面积	商品房竣工面积	商品房新开工面积	商品住宅销售面积	商品住宅销售金额	商品住宅销售均价	成交土地出让金	成交土地均价
2013年	133.31	1287.06	173.12	503.60	45.14	26.14	0.58	11.31	0.12
2014年	150.02	1441.86	214.21	339.18	31.36	15.33	0.49	8.99	0.08
2015年	152.82	1619.37	118.38	352.29	31.20	16.95	0.54	-	-

2015 年南平市场表现一般，短期价格无反弹因素。2015 年，南平房地产开发投资额 152.82 亿元，同比增加 1.87%；商品房施工面积 1,619 万平方米，同比上升 12.31%；商品房竣工面积 118.38 万平方米，同比下降 44.74%；商品房新开工面积 352.29 万平方米，同比下降 43.80%。供需方面，宽松政策刺激，需求表现局部增加，商品住宅销售额上升，价格有所回转。土地市场，由于 2013 年和 2014 年土地放量明显，2015 年土地市场表现疲软，市场依然处于消化阶段。2016 年预计房市整体表现温和态势，部分区域板块存在较大发展机会。

3、酒店与旅游行业状况

2013 年,我国旅游业总体保持健康较快发展。国内旅游市场继续较快增长，入境旅游市场小幅下降，出境旅游市场持续快速增长。国内旅游人数 32.62 亿人次，收入 26,276.12 亿元人民币，分别比上年增长 10.3%和 15.7%；入境旅游人数 1.29 亿人次,实现国际旅游（外汇）收入 516.64 亿美元，分别比上年下降 2.5%和增长 3.3%；中国公民出境人数达到 9,818.52 万人次，比上年增长 18.0%；全年实现旅游业总收入 2.95 万亿元人民币，比上年增长 14.0%。

2014 年,我国旅游业持续快速发展。国内旅游市场高速增长,入境旅游市场稳中有进,出境旅游市场快速增长。国内旅游人数 36.11 亿人次,收入 30,311.87 亿元人民币,分别比上年增长 10.7%和 15.4%;入境旅游人数 1.28 亿人次,实现国际旅游(外汇)收入 1,053.8 亿美元,分别比上年下降 0.78%和增长 103.97%;中国公民出境人数达到 1.07 亿人次,比上年增长 9.18%;全年实现旅游业总收入 3.73 万亿元人民币,比上年增长 26.44%。

2015 年,我国旅游业总体保持健康较快发展。国内旅游市场继续较快增长,入境旅游市场小幅下降,出境旅游市场持续快速增长。国内旅游人数 40 亿人次,收入 3.5 万亿元人民币,分别比上年增长 10%和 15.5%;入境旅游人数 1.33 亿人次,实现国际旅游(外汇)收入 1,175.7 亿美元,分别比上年增长 4.0%和增长 0.6%;中国公民出境人数达到 1.2 亿人次,比上年增长 12.15%;全年实现旅游业总收入 4.18 万亿元人民币,比上年增长 12.0%。

随着金融危机影响的消退,区域旅游经济运行日趋提升,2011 年厦门市旅游经济也呈现稳中有升、健康快速发展的良好态势。

2013 年厦门市共接待国内外游客 4,663.85 万人次,同比增长 13.08%,旅游总收入 620.95 亿元人民币,同比增长 15.02%。接待过夜的国内外游客 2,214.93 万人次,占接待总人数的 47.49%,同比增长 9.38%;接待一日游的国内外游客 2,448.92 万人次,占接待总人数的 52.51%,同比增长 16.64%。接待国内游客 4,423.11 万人次,占接待总人数的 94.84%,同比增长 13.58%,其中,过夜国内游客为 2,047.99 万人次,同比增长 9.81%;一日游国内游客 2,375.12 万人次,同比增长 17.03%。接待入境游客 240.74 万人次,占接待总人数的 5.16%,同比增长 4.66%,其中,入境过夜游客 166.94 万人次,同比增长 4.36%,入境一日游游客 73.80 万人次,同比增长 5.35%。国内旅游收入 518.85 亿元人民币,同比增长 17.78%;入境旅游创汇 16.47 亿美元,外汇同比增长 4.44%。

2014 年厦门市共接待国内外游客 5,337.86 万人次,同比增长 14.45%,旅游总收入 722.09 亿元人民币,同比增长 16.29%。接待过夜的国内外游客 2,515.74 万人次,占接待总人数的 47.13%,同比增长 13.58%;接待一日游的国内外游客 2,822.12 万人次,占接待总人数的 52.87%,同比增长 15.24%。接待国内游客 5,071.04 万

人次，占接待总人数的 95.00%，同比增长 14.65%，其中，过夜国内游客为 2,332.85 万人次，同比增长 13.91%；一日游国内游客 2,738.19 万人次，同比增长 15.29%。接待入境游客 266.82 万人次，占接待总人数的 5.00%，同比增长 10.83%，其中，入境过夜游客 182.89 万人次，同比增长 9.55%，入境一日游游客 83.93 万人次，同比增长 13.73%。国内旅游收入 609.97 亿元人民币，同比增长 17.56%；入境旅游创汇 18.09 亿美元，外汇同比增长 9.84%。

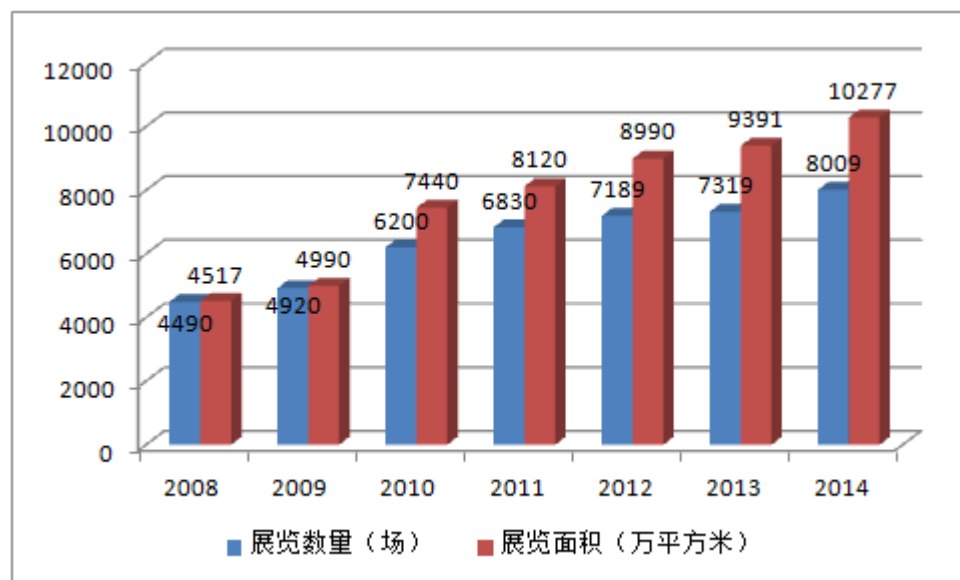
2015 年厦门市共接待国内外游客 6,035.85 万人次，同比增长 13.08%，旅游总收入 832.36 亿元人民币，同比增长 15.27%。接待过夜的国内外游客 2,810.95 万人次，占接待总人数的 46.57%，同比增长 11.73%；接待一日游的国内外游客 3,224.90 万人次，占接待总人数的 53.43%，同比增长 14.27%。接待国内游客 5,718.59 万人次，占接待总人数的 94.74%，同比增长 12.77%，其中，过夜国内游客为 2,608.32 万人次，同比增长 11.81%；一日游国内游客 3,110.27 万人次，同比增长 13.59%。接待入境游客 317.26 万人次，占接待总人数的 5.26%，同比增长 18.90%，其中，入境过夜游客 202.63 万人次，同比增长 10.79%，入境一日游游客 114.63 万人次，同比增长 36.58%。国内旅游收入 708.61 亿元人民币，同比增长 16.17%；入境旅游创汇 19.96 亿美元，外汇同比增长 10.34%。

4、会展行业状况

会展业是现代服务业的重要组成部分，也是连接生产与消费的桥梁和纽带，不仅能够促进供需对接、畅通流通渠道，对区域和行业经济发展也有强大拉动作用。随着中国经济快速发展，中国会展业已经成为推动社会经济增长的新动力，各类展会汇聚人流、物流、资金流、技术流、信息流，有效拉动餐饮、住宿、交通、零售、旅游等众多服务业增长，在转变经济发展方式、优化产业结构、打造中国经济升级版中发挥着积极作用。

据商务部会展业典型企业调查统计，2014 年，全国共举办各类展览 8,009 场，同比增长 9.43%；展览面积 10,276 万平方米，同比增长 9.43%，2014 年会展经济直接产值达到 4,183.5 亿元人民币，较 2013 年增长 8.1%，约占全国国内生产总值 636,463 亿元人民币的 0.66%，与 2013 年基本持平。占全国第三产业增加值 306,739 亿元人民币的 1.36%，与 2013 年基本持平。据中国国际贸易促进委员会统计，2014

年,全国出展共赴 65 个国家实施经贸展览计划 1,447 项,比 2013 年增长 4.0%;全年出展项目净展出面积 70.7 万平方米,比 2013 年增长 14.4%。参展企业约 4.8 万家,同比增长 0.6%。



图：2008-2014 年我国展览数量及面积

数据来源：《2014 年会展行业报告》

随着会展业规模的不断扩大,行业标准的制订和推广越来越成为行业规范的重要内容。2013 年,国家标准化技术委员会先后颁布实施了《会展中心(会议中心)服务规范》、《会展设计搭建服务规范》、《商贸类展览会等级分类标准》等三项会展业国家标准;研究制订了“会议分类和术语”和“贸易类展览会数据统计”标准。商务部制定完成了会展业节能降耗规范行业标准,并已上报国家有关部门履行批准手续。浙江、广西、山东等省区也颁布制定了一系列地方性会展行业标准。

2015 年《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》阐明了展览业发展对经济社会发展的重要意义,指出了我国展览业发展中存在的问题,指明了展览业改革发展的方向和实现路径,确定了展览业管理协调的体制及工作机制,明确了政府与市场的关系及政府在展览业发展中的作用和职责,提出了展览业管理促进的政策体系和市场化建设措施、全国展览业布局和产业链打造。国务院文件要求各地区、各部门加强组织领导,健全工作机制,强化协同配合。国务院 15

号文件具有划时代的重要意义，具有极强的时效性、针对性、引导性和实操性。当务之急是要认真研究制订贯彻落实国务院文件的具体举措，明确具体时间安排和进度要求，指导全国准确把握文件精神、全面贯彻执行文件要求；同时，加强检查督促，确保职责明确，落实到位。

我国会展行业的国际化进程进一步加快，收购中国展会项目，联合成立合资企业运营展会，缔结战略合作关系共同开发会展项目，方式灵活多样。中国展会项目收购成为其进入中国会展市场的重要方式。据有关机构统计，2014 年 1-10 月，亚洲共发生会展购并案例 18 起，其中就有 8 起发生在中国：英国 ITE 展览集团收购中国涂料展 50% 股权；塔苏斯（Tarsus）收购 SIUF（内衣展）50% 股权；博闻公司（UBM）收购上海天盛展览有限公司大部分股权（包括标识和自动贩售机展）。此外，外资会展企业还与国内相关机构合作，成立合资企业，共同举办展会：英国 i2i 会展集团与中国纺织行业贸促会合作，共同举办中国国际针织博览会；

同时，我国办展机构在国际会展业的影响力也进一步增强。配合李克强总理出访，中国高铁等先进装备展览开始出现在欧洲、非洲的一些国家；德国汉诺威工业展和信息展、法兰克福书展等，中国连续被邀请成为主宾国。一批中国展览企业和机构积极努力，大胆尝试，境外自主办展不断取得新进展，上海米奥兰特公司在约旦举办的国际展览会成为首例中国公司境外办展获得 UFI 认证的项目。

（三）发行人主要竞争情况及经营战略

1、行业地位

本公司在中国企业联合会、中国企业家协会公布的 2015 中国企业 500 强中排列第 116 位，服务业企业 500 强排列第 44 位，并连续多年位居福建省企业集团 100 强首位。

控股子公司厦门建发股份有限公司为上海证券交易所上市公司，公司股票入选沪深 300 指数、上证 100 指数、上证公司治理指数样本股。

控股子公司建发房地产集团有限公司连续 3 年荣登中国房地产业协会、中国房地产研究会和中国房地产测评中心联合评选的中国房地产开发企业综合发展 10 强，并在 2015 中国房地产开发企业 50 强中名列第 36 位，拥有福建省著名商

标、全国“质量、服务诚信示范单位”、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”等荣誉称号。

控股子公司建发旅游集团拥有高端酒店“悦华”品牌、精品商务酒店“颐豪”品牌和旅游综合服务“建发国旅”品牌，综合实力居福建省旅游行业龙头地位。

2、竞争优势

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 50 亿元人民币，资产总额超过 1,200 亿元，年营业收入超过 1,300 亿元的大型国有投资型企业集团，其竞争优势主要体现在如下几个方面：

（1）区位优势：厦门市位于我国经济发达的东南沿海地区，与台湾隔岸相望，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。

（2）贸易网络优势：对于外贸行业来说，一条稳定的外贸渠道无疑是一条维系其生存和发展的生命线。公司从 1984 年开始从事进出口贸易，经过 20 多年的努力本公司的贸易网络已遍布全球。这个庞大而稳定的贸易网络不仅是本公司利润增长的源动力，而且也是本公司在未来竞争日益激烈的市场环境中继续保持优势、强者愈强的根本所在。

（3）规模经营优势：通过上控资源、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。

（4）管理及文化优势：本公司以创建“百年企业”为其长远经营目标，拥有一个稳定、团结、积极进取的领导班子。在企业经营中，本公司秉承了“开明人和、坦诚守信、稳健务实、创新进取”的经营理念。在业务管理方面，公司是率先在贸易行业中实施 ERP 系统，实现信息化管理的公司。公司曾在国家信息化测评中心统计的“中国企业信息化百强”中排名第 37 位。

(5) 人才优势：在人才使用和培养方面，公司努力营造尊重人才，尊重知识，宽松和谐的良好人才环境，为成长起来的优秀职工提供良好的发展空间和用武之地。本公司成立以来，公司中层以上的管理人员流失率保持较低水平，并且还在吸引大量优秀人才不断涌入。

3、经营战略

发行人定位于中国优秀的大型实业投资集团，规划在未来三到五年内，以国家“一路一带”战略和福建自贸区政策为依托，以国企混改为契机，推动各行业集团创新经营模式，提升核心竞争力，促进核心主业的可持续发展；推动加快培育与主业相关的新兴业务、提高资本运作能力和资产重组力度，推动集团进一步资产证券化，提升集团资产增值幅度；重视互联网的应用，积极探索“互联网+”的商业模式，同时制定海外发展战略，尝试和扩大海外的经营与投资业务；重视人才队伍建设，加强人才引进，强化用人机制，提高服务意识、风险意识，改进业务管控模式，建立与业务发展相匹配的人才队伍和管理办法。

(四) 主营业务运营情况

1、供应链运营业务

公司的供应链运营业务由子公司建发股份及其控股的孙公司完成。公司从2007年开始实施新的规划，由单纯的进出口贸易商向供应链运营商战略转型。在供应链思想的引导和公司的推动下，公司将业务逐步延伸到供应链的上下游，先后在纸业、汽车销售服务业、钢铁业等领域取得较好成绩。

在贸易客户管理方面，公司将客户分为信用客户及非信用客户。在信用客户的管理上，主要采取下列措施：（1）进行全面征信，包括调取资信报告、经审计财报和贷款卡信息，静态反映企业的经营状况。（2）制订适应业务发展的授信管理制度，明确授信客户准入原则。（3）针对大额授信客户或重大授信交易的履约情况和资信变化情况进行跟踪管理，动态调整授信额度。（4）对逾期客户根据逾期情节采取不同的逾期管控手段包括电话催收、发催款函、发律师函、诉讼等进行催讨，降低坏账率。（5）建立黑名单制度。针对授信客户一定时期的逾期或诉讼或不诚信行为的严重程度列入暂停交易客户或不良客户。在非信用客户的管

理上，主要采取下列措施：要求业务员在系统进行客户信息录入，并经专业部门审核客户基本信息，同时通过信息由系统判定客户的关联情况，以此控制客户之间的关联交易。非信用客户在进行代理贸易的采购时，一般要求其缴交 20%以上的保证金或定金。

在存货管理上坚持风险管理要独立于业务，在体制上让负责货权安全管理的物流管理部成为一个专业、客观、独立的部门。主要采取下列措施：（1）从严把关物流供应商准入门槛，选择具备优势的物流供应商。（2）认真执行业务过程的跟踪，以及存货状况的盘点检查工作，争取及时发现问题。（3）介入业务审批，从源头上规避高风险业务。

公司供应链业务主要包含对外贸易及对内贸易,主要以自营为主。对外贸易方面，轻工、五矿、化工、粮油、土畜等是公司主要的进口产品类别，而出口方面则主要是轻工、纺织服装、机电和五矿类产品。公司的内贸板块主要从事钢铁、浆纸、矿产和汽车的采购及销售业务。

表：供应链运营业务主要产品销售收入情况

单位：万元

产 品	2016 年 1-9 月		2015 年		2014 年		2013 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
外销商品：	851,132.00	10.92%	1,169,772	11.16%	1,119,463	10.96%	896,652	10.21%
轻工	352,326	4.52%	509,642	4.86%	497,923	4.88%	391,504	4.46%
纺织								
机电	493,143	6.33%	512,592	4.89%	495,634	4.85%	359,542	4.09%
五矿								
其他	5,663	0.07%	147,538	1.41%	125,906	1.23%	145,606	1.66%
内销商品：	6,942,002	89.08%	9,260,970	88.32%	9,028,797	88.43%	7,804,630	88.89%
钢铁	2,518,834	32.32%	2,776,027	26.47%	2,892,597	28.33%	2,393,829	27.26%
浆纸	970,387	12.45%	1,206,583	11.51%	1,175,242	11.51%	982,426	11.19%
汽车	495,138	6.35%	638,813	6.09%	644,854	6.32%	512,248	5.83%
化工	227,004	2.91%	328,234	3.13%	765,040	7.49%	716,943	8.17%
矿产	782,969	10.05%	1,320,314	12.59%	1,157,597	11.34%	1,208,191	13.76%
农产品	1,285,752	16.50%	2,344,547	22.36%	1,573,789	15.41%	669,913	7.63%
其他	621,429	7.97%	646,452	6.17%	819,678	8.03%	1,321,080	15.05%
物流	40,489	0.52%	54,978	0.52%	61,445	0.60%	79,236	0.90%

产 品	2016 年 1-9 月		2015 年		2014 年		2013 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	7,793,134	100.00%	10,485,720	100.00%	10,209,705	100.00%	8,780,518	100.00%

（1）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异化定价的依据。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。

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。贸易的主要风险来自于三部分，第一是存货积压滞销导致的跌价风险；第二是应收账款拖欠导致公司周转变慢，资金链断裂；第三是商品市场波动带来的价格波动风险。公司对各项贸易的存货、应收账款都进行严格的管理，以降低风险。

公司成立了贸易风险控制委员会，特别加强了对大宗商品和重大合同运营风险的管控，每季度对大宗商品的营运资源和大客户的信誉进行评审调整，平时对大额合同审批及时召开会议讨论，有效防范了经营风险。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。

①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，为进一步提高出口份额奠定了基础。

公司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，为运营企业提供从原材料及零部件采购、运输、储

存、成品分销直至送达最终客户的“一站式”供应链服务，公司现已成为我国综合实力最强的供应链运营商。

②销售模式

公司在十多年从事进出口贸易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，其进出口业务遍及全国各地及全球 100 多个国家和地区，拥有日益扩大的客户网络，仓储、运输、保税和报关等业务，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。

表：公司 2015 年度及 2016 年 1-9 月出口业务销售区域

单位：万美元/%

2016 年 1-9 月			2015 年度		
国别	金额	占比	国别	金额	占比
美国	17,010.14	16.90	美国	22,194	15.41
香港	12,672.71	12.59	中东地区	14,203	9.86
新加坡	7,645.95	7.60	韩国	10,690	7.42
韩国	5,730.38	5.69	新加坡	9,310	6.46
伊朗	5,444.11	5.41	俄罗斯联邦	6,994	4.85
俄罗斯联邦	4,712.42	4.68	香港	6,433	4.47
德国	3,483.17	3.46	德国	6,347	4.41
阿联酋	2,959.30	2.94	阿联酋	5,160	3.58
荷兰	2,600.16	2.58	缅甸	4,461	3.10
其他	38,377.25	38.13	马来西亚	4,230	2.94
			其他	54,043	37.50
合计	100,635.59	100.00	合计	144,065	100.00

根据公司出口业务的销售区域分布情况，主要出口地区为中东、美国、韩国、俄罗斯、缅甸、香港等，公司出口欧美及日本等发达国家的产品以轻工纺织为主，出口到以尼日利亚为首的其他国家的产品以机电五矿为主。

外销商品前五大客户销售情况

单位：万元

序号	2016 年 1-9 月			2015 年		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
1	CELEBRATION TRADE CO., LTD.	27,065	3.18%	STEELFORCE FAR EAST LTD	50,990	4.36%
2	LEIF J. OSTBERG	22,703	2.67%	PT.SARANA	39,213	3.35%

序号	2016 年 1-9 月			2015 年		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
	INC.			STEEL		
3	BEST PARAMOUNT INTERNATIONAL LIMITED	18,938	2.23%	LEIF J. OSTBERG INC.	21,955	1.88%
4	OOO SPORTMASTER	16,135	1.90%	BEST PARAMOUNT INTERNATIONAL LIMITED	19,768	1.69%
5	L CHI TRADING CO., LIMITED	15,802	1.86%	TAE HYUN STEEL CO.,LTD	15,962	1.36%
	小计	100,643	11.82%	小计	147,888	12.64%

③结算模式

国内收购产品的结算：国内收购货款按合同规定以验货付款为主，少量采用带款提货和预付款。国外客户货款结算：货物出运后公司从运输公司取得提单，根据签订出口合同时规定的付款条款向客户交单议付。

公司规定出口贸易应优先使用信用证付款方式，可以根据客户资信及所在地区有选择的使用 D/P 交单议付支付方式,谨慎使用 O/A 先放货后付款的支付方式，降低收汇风险。公司按客户的资信状况确定各个客户的信用等级及允许的销售、赊销额度，对赊销业务一律投保出口信用险。

（2）内销商品经营模式

公司的内销产品主要有钢铁、浆纸、矿产、汽车、化工、农产品等。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。

① 供应模式

钢铁：上游供应商主要是国有大中型上市钢厂和大型民营钢厂，包括燕钢、河钢、包钢、本钢、首钢等。公司和上下游客户基本采用年度协议形式，且钢厂的资源均为公司所有。合作模式为公司与钢厂签订全年供货协议，支付年度协议定金，以锁定全年钢材供应量；同时公司和客户签订年度购销协议，收取客户一

定的年度保证金，将钢厂货物锁定给客户。公司每个月根据客户需求向钢厂订货，与钢厂签订正式采购合同，预付全款，进一步锁定价格和供应量。国有钢厂和部分民营钢厂的销售价格一般根据其每个月制定的指导价格来确定，部分民营钢厂的销售价格按其发货给公司时的市场价格来确定。当市场价格波动较大，出现钢厂出厂价格与市场价格严重倒挂时，部分钢厂会先按其制定的价格政策销售，另外在后续月份给公司追加补偿。公司主营钢材内贸代理，目前公司正逐步扩大进出口业务。公司钢贸业务经营规范，不存在仓单重复质押以及涉及信用证的恶意融资行为。

2016 年 1-9 月，公司钢材业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占钢材业务营业成本的比例
1	燕钢系列	160,853	6.61%
2	河钢系列	159,301	6.55%
3	包钢系列	106,118	4.36%
4	本钢系列	103,231	4.24%
5	首钢系列	74,978	3.08%
合计		604,480	24.84%

矿产：矿产品板块运营主体以下属子公司建发股份为主。公司矿产产品的主业方向为煤炭。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，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、乌克兰、俄罗斯、委内瑞拉、南非、智利、印度、毛里塔尼亚等国知名大矿山保持良好的长期合作关系。矿产业务的采购以指数定价或一口价方式定价，指数定价指的是以普氏指数均价做为定价基础，一口价即双方签订合同时就将价格锁定。公司以信用证或电汇方式与供应商进行结算。煤炭业务模式是两头锁定，即锁定上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，已锁定利润，故即使行业不景气，签订合同后市场价格变化对公司的盈利空间无重大影响。此外，煤炭市场相当大，即使当前大环境不景气，也有确定的需求和局部机会，对公司矿产品业务整体运营影响有限。

2016 年 1-9 月，公司矿产品业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占矿产品业务营业成本的比例
1	BHP BILLITON MARKETING AG (SINGAPORE BRANCH)	128,322	17.14%
2	CHICHESTER METALS PTY LTD	45,568	6.09%
3	RIO TINTO IRON ORE ASIA PTE. LTD	38,347	5.12%
4	VALE INTERNATIONAL SA	33,430	4.46%
5	ALTAWITAWI NICKEL CORPORATION	30,336	4.05%
合计		276,003	36.86%

浆纸：浆纸板块运营主体以下属子公司纸业公司为主，公司浆纸业务包括纸张和纸浆两种产品，纸业公司纸张业务主要经营国内成品纸业务，作为全国最大的纸张贸易商，公司与全国各大纸张供应商建立了良好的合作关系，成为多个大型纸厂的特许经销商。目前纸业公司与金光纸业集团（APP）、山东太阳纸业、山东博汇纸业、山东泉林纸业、东莞玖龙纸业、山东晨鸣纸业、中冶美利浆纸等国内主要纸张供应商均保持长期稳定的战略合作关系。为了进一步开拓业务领域，纸业公司加强了纸张的进口业务，与俄罗斯 ILIM 集团进口牛卡纸、与 NIPPON PAPER 进口号簿纸等等。这些进口纸张业务的开拓丰富了公司的经营范围，成为纸业公司全面开拓市场的有力补充。

纸业公司进口纸浆主要是向国外浆厂的代理商采购，有部分浆种直接向国外浆厂采购。每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。每年公司与长期合作良好的供应商签订年度长协，一方面保证公司有稳定的货源供应，另一方面在公司履行协议规定的采购量后就有相应的返利收入。另外，对于没有签订长协的供应商，根据市场行情变化，公司可以采取较为灵活的采购政策。目前国内纸浆供应商主要是四川永丰和海南金海这两大供应商，其他国内采购基本上是以销订购，采购量较小。

2016 年 1-9 月，公司浆纸业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占浆纸业务营业成本的比例
----	-------	----	--------------

序号	供应商名称	金额	占浆纸业务营业成本的比例
1	ILIM TRADING SA	115,780.50	12.29%
2	四川永丰浆纸股份有限公司	60,506.26	6.42%
3	金光纸业（广州）有限公司	54,008.69	5.73%
4	山东华泰纸业股份有限公司	47,592.06	5.05%
5	联盛纸业(龙海)有限公司	39,640.95	4.21%
合计		317,528.47	33.72%

汽车：公司获得汽车经销商的授权后，根据实际采购情况逐次签订采购合同。在保证供应方面，除了双方签订合同对供应商供货有法律效力外，公司选择的汽车厂商均为全球知名的中高端品牌，汽车厂商本身有较强的资金实力及良好的信用，因此，公司经营至今尚未出现厂商违约供货的情况。

目前，公司合作的所有供应商均要求款到发货，即都要求采购方 100%预付货款后方能提车，其中宾利品牌额外要求提早半年预付 10%订货保证金。

2016 年 1-9 月，公司汽车业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占汽车业务营业成本的比例
1	保时捷（中国）汽车销售有限公司	223,547.26	49.90%
2	捷豹路虎汽车贸易(上海)有限公司	43,822.16	9.78%
3	上汽通用汽车销售有限公司	62,253.89	13.90%
4	大众汽车(中国)销售有限公司	23,620.17	5.27%
5	奇瑞捷豹路虎汽车销售有限公司	22,280.51	4.97%
合计		375,524.00	83.82%

化工：化工板块运营主体以建发股份、建发化工和建发原材料为主，公司拥有自主进出口经营权，专业从事 PP、PE、PVC 等塑料原材料和化工原材料的进出口及销售业务，目前已与世界上 20 多个国家和地区，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。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。

2016 年 1-9 月，公司化工业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占化工业务营业成本的比例
1	埃克森美孚化工商务（上海）有限公司	36,488.98	16.51%
2	中海壳牌石油化工有限公司	23,763.25	10.75%
3	EXXONMOBIL CHEMICAL ASIA PACIFIC	18,145.48	8.21%
4	湖北泰盛化工有限公司	7,901.20	3.57%
5	福建石油化工集团华南联合营销有限公司	7,180.63	3.25%
合计		93,479.53	42.29%

农产品：农产品板块运营主体以建发股份、建发农产品及建发原材料为主，公司主要经营饲料原料、粮油、橡胶等产品的进口及内贸业务。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。

2016 年 1-9 月，公司农产品业务前五大供应商采购情况如下表：

单位：万元

序号	供应商名称	金额	占农产品业务营业成本的比例
1	COFCO RESOURCES S.A.	168,891	13.30%
2	思玥贸易（上海）有限公司	60,529	4.77%
3	PMB INTERNATIONAL TRADING (HK) LIMITED	59,032	4.65%
4	CARGILL TRADING (SHANGHAI) LTD	56,077	4.42%
5	COFCO RESOURCES PTE.LTD.	53,677	4.23%
合计		398,206	31.36%

②销售模式

钢铁：由于公司近年来注重掌握优势钢厂资源、前期深耕市场，拥有大量的销售渠道，特别是终端比例逐年提高。全国重点区域布点，销售网点逐年增加，销售收入稳步增长。2013 年，钢铁销售收入为 239.38 亿元；2014 年，钢铁销售收入为 289.26 亿元，较 2013 年增长 49.88 亿元。2015 年，钢铁销售收入为 277.6 亿元，较 2014 年减少 11.66 亿元；2016 年 1-9 月，钢铁销售收入为 251.88 亿元。

公司的销售对象主要分布在华东、华南、华北、山东地区，主要类型是中小贸易商和终端用户或工厂，其中钢材最终用户约占 30%。公司采取的是 100%的代理模式。公司和上下游客户基本采用年度协议形式，且钢厂资源均为公司所有，合作模式是：公司与钢厂签订全年供货协议后，公司和客户签订年度购销协议，将钢厂货物锁定下家客户，收取下家一定的年度保证金；每月与客户签订代理合同后，收取客户 15-20%的保证金，锁定价格风险和销售数量。客户在所采购的钢材到货后，根据自身需求在合同规定的时间内向公司付款提货。结算价格是在钢厂出厂价格的基础上，加上相关费用等，公司可以确保稳定的利润来源。传统贸易模式下，贸易商赚取的只是钢材价格买卖的差额，在行情不好的情况下承担了较大的价格风险，且一般无自有仓库和物流公司，承担的货权风险也较大。而公司在目前的供应链模式下，向广大中小客户提供的是钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列服务，在为客户提供各项增值服务的情况下，赚取比传统贸易模式更多的利润，实现了钢厂、客户、建发的多赢局面。而且公司向客户收取了年度及月份保证金，故市场跌价风险极小；整个物流环节均由建发物流控货，所有存放钢材的仓库均有建发股份物管部严格审核，并签署相应仓储保管合同，故货权风险亦小，目前未出现存货及仓单抵质押的情况。钢材采购及供应属于公司大宗贸易之一，其采购及库存直接由公司贸易风险控制委员会裁定，进一步降低了钢铁业务的经营风险。总之，供应链模式下，公司的利润来源稳定，各种风险较低。

表：公司近三年及一期的钢铁销售数量和金额

年份	数量（万吨）	金额（万元）
2013 年	746.00	2,393,829
2014 年	1,024.87	2,892,597
2015 年	1,367.22	2,776,027
2016 年 1-9 月	1,215.68	2,518,834

2016 年 1-9 月，公司钢铁业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占钢材业务营业收入的比例
1	广汉市冀川轧钢厂	46,192	1.83%
2	唐山盛财钢铁有限公司	41,928	1.66%
3	LEE WELDED MESH SINGAPORE PTE LTD	32,825	1.30%

序号	客户名称	金额	占钢材业务营业收入的比例
4	佛山市南海华友金属制品有限公司	32,596	1.29%
5	成都彭州京华制管有限公司	27,408	1.09%
合计		180,949	7.18%

矿产：公司矿产资源渠道不断拓宽，主流矿与非主流矿均有丰富来源，下游客户结构逐渐向国有大型钢厂发展，依托股份公司良好的品牌、信誉、资金平台支持，响应公司走出去战略，在全国合理布局销售平台，矿业的年轻团队成长迅速，学习能力和业务水平高，执行力强，销售收入稳步增长。2013 年，矿产销售收入为 1,208,191 万元；2014 年，矿产销售收入为 1,157,597 万元，较 2013 年减少 50,594 万元。2015 年，矿产销售收入为 1,320,314 万元，较 2014 年增长 162,717 万元。2016 年 1-9 月，矿产销售收入为 782,969 万元。

矿产产品的销售方式主要为转口销售，通过开发以钢厂为主体的核心客户，有效地扩大了销售渠道，主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与广西盛隆、福建亿鑫、柳钢、韶钢、酒钢、宁钢等国内众多大中型钢铁厂有着稳定密切的合作。此外，公司还为国内外客户提供优质的钢铁原料供应链服务。矿产业务的销售以指数定价或一口价方式定价，指数定价指的是以普氏指数平均价作为定价基础，一口价即双方签订合同时就将价格锁定。公司要求销售商以信用证方式进行结算或在售前收取部分预收款，销售结算后以电汇方式进行结算。

表：公司近三年的矿产销售数量和金额

年份	数量(万吨)	金额（万元）
2013 年	1,843	1,208,191
2014 年	1,902	1,157,597
2015 年	3,186.25	1,320,314
2016 年 1-9 月	2,183.11	782,969

2016 年 1-9 月，公司矿产品业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占矿产品业务营业收入的比例
1	柳钢股份	54,208	6.92%
2	福建亿鑫	42,147	5.38%
3	亚新钢铁	22,817	2.91%

序号	客户名称	金额	占矿产品业务营业收入的比例
4	大锰矿产资源（上海）有限公司	21,637	2.76%
5	唐山燕钢	20,576	2.63%
合计		161,385	20.61%

浆纸：近年来浆纸销量一直保持稳步提升态势，但受到市场价格的影响，对公司的收入贡献有小幅下滑。2013 年，浆纸销售收入为 982,426 万元；2014 年，浆纸销售收入为 1,175,242 万元，较 2013 年增加 192,816 万元。2015 年，浆纸销售收入为 1,206,583 万元，较 2014 年增加 31,341 万元；2016 年 1-9 月，浆纸销售收入为 970,387 万元。

纸业方面围绕着浆纸产业，通过上控资源、下布销售网络，销售区域从原来的华南、山东、江浙沪扩大到东北三省、西北、湖南、湖北，从沿海扩大到内陆地区，基本形成全国销售网络及布局。纸业公司服务浆纸供应链，在“为客户创造新价值”的发展目标下，为客户提供更好的产品和更优的服务。公司非常重视客户的开发和维护，优质的产品和有竞争力的价格是基础和保证，全面周到、及时准确的服务为持续经营保驾护航。公司已在全国 15 个地市设立网点，深耕当地市场，建设销售渠道，服务上万家纸张行业终端用户。

纸业公司依靠对浆纸行业的深耕细作，能够准确的把握市场行情的变化，提前做出反应，保证效益并降低风险。纸业公司充分利用银行授信额度，与下游的结算主要通过电汇、远期银行承兑汇票和国内信用证完成，为公司创造了较为宽松的资金环境。同时，纸业公司重视减少资金占用、加快资金周转，对各浆纸品种的采购量、库存量均有严格的审批和监督程序，有效的保证了公司较高的经营效率。

表：公司近三年的浆纸销售数量和金额

单位：万元

年份	数量(万吨)	金额
2013 年	248.01	982,426
2014 年	314.90	1,175,242
2015 年	337.90	1,206,583
2016 年 1-9 月	284.05	970,387

2016 年 1-9 月，公司浆纸业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占浆纸业务营业收入的比例
1	山东太阳纸业股份有限公司	11,397.57	1.17%
2	香港欧凯门化工有限公司	11,091.39	1.14%
3	中国林产工业公司	9,410.80	0.97%
4	保定雨森卫生用品有限公司	8,954.64	0.92%
5	Gold East Trading (Hong Kong) Company Limited	7,557.33	0.78%
合计		48,412	4.99%

汽车：近年来汽车销售业务注重引进新的有竞争力的品牌代理，近年新增代理品牌包括路虎、捷豹、凯迪拉克等高端品牌，优势豪车业务继续发展，相继获得西安保时捷、泉州和龙岩地区进口大众、以及厦门凯迪拉克等多个城市的汽车品牌区域经销服务授权；在销售过程中注重培育服务业务、售后服务，故近几年业务规模和效益继续快速增长。2013 年，汽车销售收入为 512,248 万元；2014 年，汽车销售收入为 644,854 万元，较 2013 年增加 132,606 万元。2015 年，汽车销售收入为 638,813 万元，较 2014 年下降 6,041 万元；2016 年 1-9 月，汽车销售收入为 495,138 万元。

汽车销售及服务方面通过建网点，扩大销售，增加售后服务，逐步形成汽车销售服务的产业链。目前公司代理品牌有进口保时捷、宾利、大众、三菱、讴歌、现代、标致，以及合资品牌凯迪拉克、东风标致、北京现代等。公司业务网点涉及以福建为核心的海峡西岸经济区和云南、广西、辽宁、广东、河南等全国多个省市。截至 2014 年末，公司主营保时捷、进口大众、进口三菱、宾利、捷豹、路虎等高端品牌，全国共建立 34 个经营网点，拥有完善的销售和服务体系。新一年公司销售模式将定位在以福建为核心，辐射浙南、江西、粤东等周边区域的海峡西岸经济区精耕细作中高档以上主流品牌；同时在全国部分重点城市争取和经营豪华和超豪华品牌，点状布局、以点带面，以期形成新的区域中心；战略预埋，有序推进，打造立体的战略布局和竞争优势地位。

公司作为汽车经销商集团，是汽车厂商的零售终端，厂商为避免经销商间恶性竞争，均会对各车型制定指导价。公司会根据不同车型市场反应情况，在厂商指导价的范围进行小幅调整。

表：公司近三年及一期的汽车销售数量和金额

单位：万元

年份	数量(辆)	金额
2013 年	9,234	512,248
2014 年	12,039	644,854
2015 年	11,708	638,813
2016 年 1-9 月	9,227	495,138

2016 年 1-9 月，公司汽车业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占汽车业务营业收入的比例
1	厦门泰成致尊汽车服务有限公司	3,931.09	0.79%
2	保时捷（中国）汽车销售有限公司	2,595.92	0.52%
3	厦门华夏勇士汽车服务有限公司	2,051.28	0.41%
4	苏州华楷汽车销售服务有限公司	1,514.76	0.31%
5	江苏天泓凯帝汽车服务有限公司	1,308.55	0.26%
合计		11,401.60	2.30%

化工：公司从事以塑料、橡胶为主的等化工产品和化工原材料的进出口及销售业务，与国内外大型塑料原料厂商及橡胶供应商都有紧密的合作关系，为其提供产品分销，采购、运输、加工配送、金融等服务。公司根据市场行情变化调整经营策略，扩张或压缩经营规模。2013 年，化工销售收入为 716,943 万元；2014 年，化工销售收入为 765,040 万元，较 2013 年增加 48,097 万元。2015 年，化工销售收入为 328,234 万元，较 2014 年减少 436,806 万元；2016 年 1-9 月，化工销售收入为 227,004 万元。

2016 年 1-9 月，公司化工业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占化工业务营业收入的比例
1	浙江厚朴网络科技有限公司	7,045.09	3.10%
2	浙江新安化工集团股份有限公司	6,240.05	2.75%
3	江苏鹏程化工有限公司	4,656.47	2.05%
4	福建柯普森物流发展有限公司	3,948.25	1.74%
5	上海枣矿新能源有限公司	3,581.38	1.58%
合计		25,471.24	11.22%

农产品： 公司根据市场行情变化调整经营策略，扩张或压缩经营规模。2013 年，农产品销售收入为 669,913 万元；2014 年，农产品销售收入为 1,573,789 万元，较 2013 年增加 903,876 万元；2015 年，农产品销售收入为 2,344,547 万元，较 2014 年增加 770,758 万元。2016 年 1-9 月，农产品销售收入为 1,285,752 万元。

2016 年 1-9 月，公司农产品业务前五大客户销售情况如下表：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占农产品业务营业收入的比例
1	COFCO RESOURCES PTE.LTD.	142,494	11.08%
2	CFSIT, INC.	118,218	9.19%
3	HAID INTERNATIONAL GROUP LIMITED	100,825	7.84%
4	重庆商社化工有限公司	62,279	4.84%
5	上海首农投资控股有限公司	49,308	3.83%
合计		473,124	36.80%

③ 结算模式

国内销售的结算模式，上游采购方面，公司每季度与大型工厂签定总的框架协议，每次订货以市场价格为准，一般采用开立远期国内信用证及银行承兑汇票支付大型工厂货款。下游销售方面，公司对销售商进行等级分类，付款及时的优质客户以月结的结算方式，而资质一般的客户必须以现金或银行承兑汇票结算。

（3）物流业务

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，与公司贸易的融合进一步加强，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。2015 年实现物流营业收入 5.50 亿元，比 2014 年下降 10.42%，2016 年 1-9 月实现物流营业收入 4.05 亿元。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。通过贸易代理带动了后续的海运、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，加强

了与业务单位的合作，促进了贸易和物流的结合。截至 2016 年 9 月底，公司有堆场面积 11.64 万平方米，仓库面积 23.11 万平方米。

2、房地产业务

（1）基本情况

公司房地产业务主要由建发股份控股的建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司完成。公司自 1981 年开始经营房地产业务。公司目前在国内厦门、福州、上海、长沙、成都、漳州、泉州、石狮、长乐、龙岩、建阳、三明、南昌、南宁、桂林、重庆、天津、武汉、扬州和鄂州等多个城市开展房地产业务。

公司房地产营业收入 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月分别为 135.99 亿元、183.10 亿元、220.03 亿元和 85.46 亿元。

（2）经营资质

下属控股子公司建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司均为一级资质。

公司	证书类别	等级	资质证书号
建发房产	房地产开发资质	一级	建开企[2007]644 号
联发集团	房地产开发资质	一级	建开企[2007]650 号

（3）经营模式

① 土地取得模式

当前，中国建设土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。

② 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。

③ 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：

- 1) 对项目当地的经济水平、商品房需求进行调研，制作可行性研究报告，确定开发楼盘的外观设计、户型结构等；
- 2) 财务部门通过自有资金和银行贷款等渠道融资获得项目开发资金；
- 3) 各项目公司负责整合资源，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发建设。

④ 产品定价

公司下属公司开发的房地产项目主要根据市场供求关系，采取市场定价模式。定价时，在考虑成本和目标利润的基础上，还会综合考虑竞争对手价格情况、房地产项目地理位置及自然环境，房地产项目配套设施、当地市场供求状况、区域内同类产品的价格、品牌因素、房地产项目区域经济发展状况、当地居民收入高低、人口因素等因素，进行合理定价。

⑤ 销售交付

公司下属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。

⑥ 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。自有资金出资一般占项目开发总投资的 42.5%以上。外部融资项目开发的资金主要通过将土地使用权向银行、信托公司抵押取得项目开发贷款及发行债券等方式。

⑦ 物业管理模式

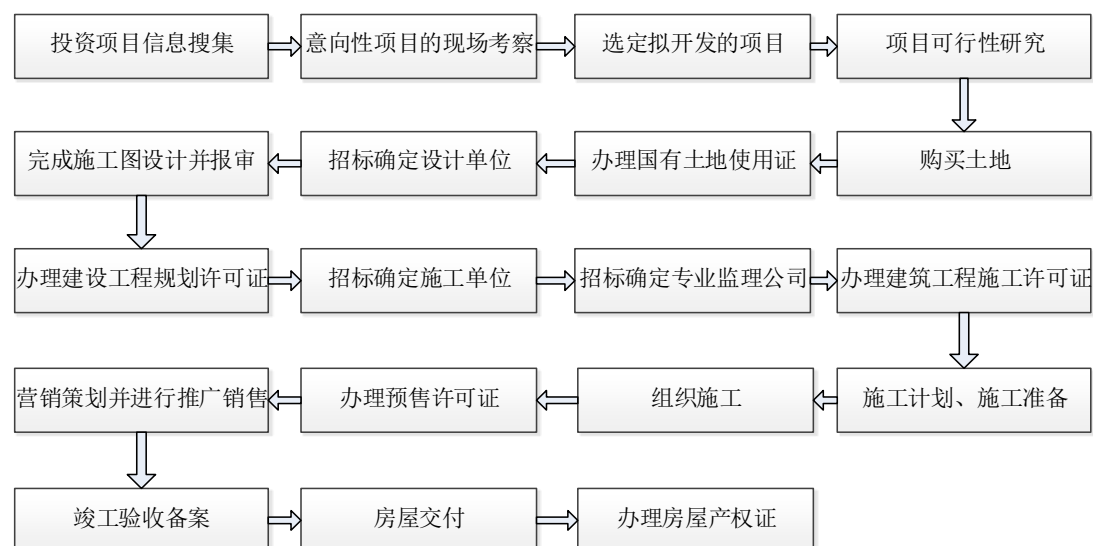
在物业管理方面，公司以高标准、专业化的服务和具有竞争力的价格所构成的全新物业服务模式服务业主，将居住、休闲和商业等功能有机融合，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

⑧ 主要客户群体

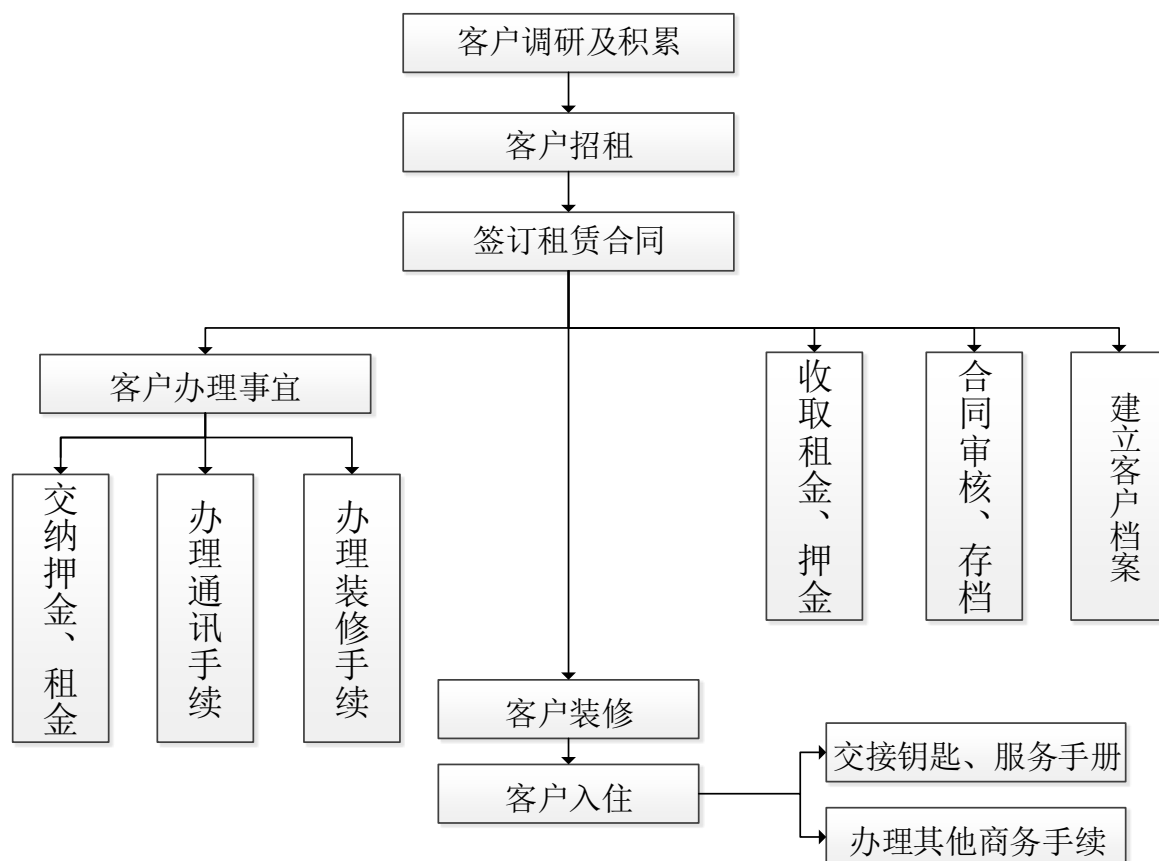
公司房地产业务的客户群体主要为个人客户。公司对单个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户的情况。其主要客户群体为相关项目所在地区的中等收入乃至高收入阶层，该阶层客户收入较稳定，购房自用及改善住房需求较大。

（4）业务流程

① 房地产开发业务流程



②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）房地产业务的行业地位和竞争优势

①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，32 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”、“中国房地产百强开发企业（2016 年第 35 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，并位列中国房地产百强（2016 年第 51 名）、中国服务业 500 强、福建企业百强、厦门企业百强。

②竞争优势

1) 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。

2) 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。

3) 区域优势

厦门市位于中国经济发达的东南沿海地区，与台湾隔岸相望，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。

4) 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。

5) 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。

(7) 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	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)	收入	占比(%)
住宅	78.12	91.41	188.60	85.72	161.79	88.36	105.10	77.28
商业	7.34	8.59	30.53	13.88	20.71	11.31	15.66	11.51
安置房	-	-	0.90	0.41	0.60	0.33	1.50	1.10
厂房	-	-	-	-	-	-	-	-
一级土地开发	-	-	-	-	-	-	13.74	10.10
合计	85.46	100.00	220.03	100.00	183.10	100.00	135.99	100.00

公司房地产营业收入 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月分别为 135.99 亿元、183.10 亿元、220.03 亿元和 85.46 亿元。住宅销售收入 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-9 月分别为 105.10 亿、161.79 亿元、188.60 亿元和 78.12 亿元，是房地产业务最主要的收入来源。

报告期内，房地产业务营业成本分业务构成情况如下表：

单位：亿元

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)	成本	占比(%)
住宅	59.53	92.79	123.75	87.46	108.39	88.11	72.53	88.27
商业	4.62	7.21	17.21	12.16	14.25	11.58	8.94	10.88
安置房	-	-	0.54	0.38	0.37	0.30	0.70	0.85
厂房	-	-	-	-	-	-	-	-
一级土地开发	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	64.16	100.00	141.50	100.00	123.01	100.00	82.17	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

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
住宅	18.59	87.24	64.85	82.58	53.40	88.87	32.57	60.51
商业	2.72	12.76	13.32	16.96	6.46	10.75	6.72	12.48
安置房	-	-	0.36	0.46	0.23	0.38	0.80	1.49
厂房	-	-	-	-	-	-	-	-

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)	毛利	占比(%)
一级土地开发		-		-		-	13.74	25.52
合计	21.31	100.00	78.53	100.00	60.09	100.00	53.83	100.00

报告期内，房地产业务毛利率分业务构成情况如下表：

行业	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
	毛利率（%）	毛利率（%）	毛利率（%）	毛利率（%）
住宅	23.80	34.38	33.01	30.99
商业	37.06	43.63	31.19	42.91
安置房		40.00	38.33	53.33
厂房				
一级土地开发				100.00
平均	24.94	35.69	32.82	39.58

（8）主要房地产项目情况介绍

表：截至 2016 年 9 月末公司房产销售情况

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售的原因	已取得五证
	建发房产	爱琴海	厦门	住宅	9.14	9.07	155,050.77	17,094.67	99.24%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	时尚国际	厦门	住宅、商业	4.91	4.89	53,937.36	11,026.65	99.65%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	上东美地	厦门	住宅、商业	2.84	2.82	31,420.42	11,134.34	99.43%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	书香佳缘	厦门	住宅、商业	12.57	12.52	140,955.72	11,255.12	99.66%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	山水芳邻	厦门	住宅	5.40	5.39	41,131.69	7,630.84	99.86%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央美地	厦门	住宅、商业	12.71	12.70	181,755.26	14,314.80	99.86%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	半山御景 A04、B03	厦门	住宅、商业	13.44	13.19	305,084.31	23,123.93	98.14%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央湾区 E28	厦门	住宅、商业	17.60	17.58	353,442.90	20,104.69	99.87%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央湾区 E30	厦门	住宅、商业	13.31	13.20	351,173.75	26,608.73	99.14%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央湾区 E36	厦门	商业	8.46	7.52	214,811.13	28,562.82	88.87%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央湾区 E41	厦门	住宅	3.96	3.89	188,407.55	48,381.37	98.26%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	中央湾区 E55、E57	厦门	住宅	3.27	2.98	256,523.30	86,156.01	90.97%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	央玺	厦门	住宅、商业	11.88	7.28	384,576.54	52,825.46	61.30%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	中央天成	厦门	住宅、商业	18.26	15.99	521,605.40	32,629.37	87.54%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	中央天悦	厦门	住宅、商业	10.01	6.91	120,032.72	17,365.70	69.05%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	翔城国际 B02、B04	厦门	住宅、商业	19.93	19.83	121,066.76	6,106.37	99.49%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	圣地亚哥	漳州	住宅、商业	46.20	45.48	182,300.92	4,008.66	98.44%	尾盘	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售 的原因	已取得五证
	建发房产	半山墅	漳州	住宅	12.38	12.02	153,370.33	12,754.61	97.15%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	美一城	漳州	住宅、商业	11.41	11.15	87,834.99	7,879.55	97.72%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	半山御园 一期	漳州	住宅、商业	14.53	9.41	51,010.43	5,420.25	64.76%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	碧湖 1 号	漳州	住宅	15.16	14.00	194,994.73	13,929.77	92.36%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	领域一期	福州	住宅	3.60	3.60	62,584.23	17,372.88	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领域二期	福州	住宅	3.98	3.98	71,692.76	18,033.35	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领域三期	福州	住宅	1.16	1.16	9,262.79	8,007.23	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领域四期	福州	住宅	1.27	1.27	21,058.07	16,566.84	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领第 御湖湾 (四区)	福州	住宅	5.46	5.41	73,735.16	13,625.76	99.10%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领第 天境湾 (一区)	福州	住宅	5.61	5.23	72,929.58	13,949.46	93.26%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	领第 澜悦湾 (二区)	福州	住宅	9.82	9.27	142,231.58	15,348.47	94.36%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	国宾府	福州	住宅	20.14	10.19	175,466.29	17,220.88	50.59%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	珑璟湾 I 标段	泉州	住宅、商业	17.77	12.70	90,124.13	7,097.52	71.46%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	珑璟湾 II 标段	泉州	住宅、商业	5.80	3.48	25,259.27	7,248.63	60.06%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	中泱天成	苏州	住宅、商业	17.11	14.22	160,484.61	11,286.27	83.10%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	独墅湾	苏州	住宅	16.00	2.40	56,147.21	23,387.03	15.00%	在售	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售的原因	已取得五证
	建发房产	新江湾 景苑 (4#)	上海	住宅	4.13	3.90	120,030.17	30,751.96	94.52%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	新江湾 雅苑 (6#)	上海	住宅	8.51	7.73	298,978.14	38,668.30	90.84%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	新江湾 嘉苑 (20#)	上海	住宅、商业	8.76	5.45	173,570.92	31,822.65	62.25%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发珑庭 二期 (21#)	上海	住宅、商业	7.22	1.51	48,580.69	32,132.44	20.93%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	玖珑湾	上海	住宅、商业	7.43	5.15	153,659.26	29,847.83	69.25%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	公园首府	上海	住宅、商业	4.76	2.31	127,485.24	55,220.06	48.49%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	湘江北尚	长沙	住宅、商业	12.31	12.31	55,746.06	4,529.70	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	西山汇景	长沙	住宅、商业	18.97	18.97	114,375.67	6,030.88	100.00%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	汇金国际	长沙	住宅、商业	24.54	23.61	229,612.41	9,727.18	96.21%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	建发美地 一期	长沙	住宅	17.71	6.57	59,618.95	9,075.36	37.09%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发永郡 一期	三明	住宅、商业	10.76	8.54	47,723.22	5,589.87	79.33%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发永郡 二期	三明	住宅、商业	4.72	1.65	10,299.46	6,240.81	34.99%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发燕郡 一期	三明	住宅、商业	9.07	4.41	27,640.50	6,273.53	48.58%	在售	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售的原因	已取得五证
	建发房产	建发央墅	三明	住宅	1.51	0.07	870.22	12,791.69	4.49%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	天府鹭洲	成都	住宅、商业	24.82	24.44	220,373.61	9,016.30	98.49%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	金沙里	成都	住宅、商业	15.33	14.37	136,269.43	9,486.07	93.70%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	浅水湾一期	成都	住宅	11.63	8.41	107,573.02	12,792.22	72.32%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	中央鹭洲	成都	住宅、商业	8.14	6.85	82,018.06	11,968.86	84.13%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.46	12.74	128,631.87	10,094.30	77.43%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	鹭洲国际	成都	住宅、商业	26.79	16.37	167,517.18	10,232.77	61.10%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	悦城一区	南平	住宅、商业	11.53	11.47	87,557.98	7,632.41	99.52%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	悦城二区	南平	住宅、商业	27.16	18.13	108,622.55	5,990.05	66.77%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	悦城中心	南平	商业	7.09	2.63	23,867.52	9,077.08	37.07%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发上郡一期	龙岩	住宅、商业	11.74	10.55	81,910.10	7,763.30	89.91%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发上郡二期	龙岩	住宅、商业	22.07	17.74	129,312.37	7,290.35	80.36%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发上郡三期	龙岩	住宅	10.88	4.00	31,510.75	7,875.91	36.76%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	建发央郡	龙岩	住宅、商业	8.79	6.15	52,384.70	8,518.04	69.97%	在售	A+B+C+D+E
	建发房产	裕丰英伦	南宁	住宅	15.36	15.20	108,337.71	7,129.31	98.95%	尾盘	A+B+C+D+E
	建发房产	裕丰荔园	南宁	住宅	4.60	3.69	27,659.01	7,494.81	80.17%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	五缘湾1号	厦门	住宅、商业	29.66	29.61	381,538	12,884	100%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	联发电子广场	厦门	写字楼、商业	7.30	3.09	40,407	13,069	42%	自持出租	A+B+C+D+E
	联发集团	联发欣悦湾	厦门	住宅、商业	21.68	14.74	234,682	15,917	68%	在售	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售 的原因	已取得五证
	联发集团	滨海名居	厦门	住宅、商业	6.88	6.84	144,121	21,083	99%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	杏林湾 1 号	厦门	住宅、商业	46.66	44.82	522,858	11,666	96%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	欣悦园	厦门	住宅、商业	9.07	9.03	116,154	12,870	99%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	联发嘉园	重庆	住宅、商业	16.78	15.36	89,853	5,850	92%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	联发瞰青	重庆	住宅、商业	44.63	26.24	106,836	4,072	59%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发乾景	桂林	住宅、商业	31.92	18.72	113,632	6,071	59%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联达商业 广场	桂林	商业	6.85	1.12	11,698	10,428	16%	自持出 租	A+B+C+D+E
	联发集团	联发旭景	桂林	住宅、商业	27.56	22.73	157,022	6,909	82%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发益景	桂林	住宅、商业	9.36	7.34	55,833	7,607	78%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联达山与 城	桂林	住宅、商业	16.51	16.17	74,932	4,635	98%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	联达雅居	桂林	住宅、商业	7.90	6.90	22,962	3,326	87%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	江岸汇景	南昌	住宅、商业	33.69	33.65	174,975	5,199	100%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	联发广场	南昌	写字楼、商 业	21.20	12.38	139,309	11,253	58%	自持出 租	A+B+C+D+E
	联发集团	君领朝阳	南昌	住宅、商业	21.35	20.34	201,181	9,889	95%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦朝阳	南昌	住宅、商业	15.80	13.03	105,858	8,125	82%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦湖	南昌	住宅、商业	23.92	16.86	133,084	7,893	70%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发尚品	南宁	住宅、商业	28.84	28.62	122,364	4,276	99%	售罄	A+B+C+D+E
	联发集团	联发尚筑	南宁	住宅、商业	28.63	20.55	118,148	5,750	72%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发臻品	南宁	住宅、商业	15.98	14.57	151,606	10,407	91%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	滨海琴墅	天津	住宅、商业	17.80	14.31	159,981	11,180	80%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发第五 街	天津	住宅、商业	17.56	15.40	215,018	13,962	88%	在售	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建筑面积 (万平方米)	已销售面积 (万平方米)	已销售总额 (万元)	已售均价 (元/米)	销售进 度	未完成 销售的原因	已取得五证
	联发集团	联发九都府	武汉	住宅、商业	13.91	12.56	132,644	10,557	90%	尾盘	A+B+C+D+E
	联发集团	九都国际	武汉	住宅、商业	18.56	11.28	137,321	12,174	61%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦华府	扬州	住宅、商业	38.53	18.40	157,681	8,571	48%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	悠山郡	桂林	住宅、商业	22.41	18.59	116,427	6,264	83%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	江与城	桂林	住宅、商业	21.63	15.13	98,259	6,494	70%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	欣悦华庭	漳州	住宅、商业	18.19	9.75	84,618	8,679	54%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	欣悦学府	厦门	住宅、商业	9.07	5.80	97,980	16,885	64%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	乾景欣悦	桂林	住宅、商业	9.94	6.70	36,805	5,494	67%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦华庭	南昌	住宅、商业	16.51	9.83	89,378	9,093	60%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发君澜	南宁	住宅、商业	18.26	11.32	87,703	7,746	62%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	联发欣悦	重庆	住宅、商业	6.24	3.54	20,673	5,832	57%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	电商未来城	莆田	住宅、商业、办公	14.61	7.56	65,433	8,660	52%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦滨江	赣州	住宅、商业、办公	2.32	1.60	11,266	7,062	69%	在售	A+B+C+D+E
	联发集团	柳州荣君府	柳州	住宅、商业	4.27	0.85	6,013	7,044	20%	在售	A+B+C+D+E
	合计				1,459.86	1,140.98	12,749,452.43				

(4) 在建及拟建项目

截至 2016 年 9 月 30 日，公司下属公司在建及拟建项目情况

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	建发房产	海西首座E36	厦门市	商业	2013年-2016年	8.46	1.00	8.46	287,395.16	234,621.11	81.64%	52,774.05	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	中央天成	厦门市	住宅、商业	2014年-2016年	18.26	1.00	18.26	457,858.00	443,598.19	96.89%	14,259.81	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	央玺	厦门市	住宅、商业	2014年-2017年	11.88	1.00	11.88	375,903.30	314,703.12	83.72%	61,200.18	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	中央天悦	厦门市	住宅、商业	2014年-2016年	10.01	1.00	10.01	137,624.00	128,073.64	93.06%	9,550.36	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	碧湖*壹号	漳州市	住宅	2015年-2017年	15.16	1.00	15.16	152,940.80	105,943.40	69.27%	46,997.40	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	漳州碧湖双玺一期	漳州市	住宅、商业	2016年-2018年	18.37	1.00	18.37	141,895.37	76,909.19	54.20%	64,986.18	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	半山御园二期	漳州市	住宅	2016年-2018年	2.09	0.75	1.57	48,890.20	16,000.85	32.73%	32,889.35	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	建发北湖苑三区	福州市	住宅、商业	2011年-2016年	20.14	1.00	20.14	320,292.29	291,947.37	91.15%	28,344.92	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	福州北纬25度一期	福州市	住宅、商业	2016年-2017年	3.98	0.51	2.03	112,155.10	70,577.75	62.93%	41,577.35	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	上海建发国际大厦	上海市	商业	2014年-2017年	4.83	1.00	4.83	128,766.00	104,669.97	81.29%	24,096.03	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	建发玖珑湾	上海市	住宅、商业	2014年-2016年	7.43	1.00	7.43	171,942.00	158,540.62	92.21%	13,401.38	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	新江湾22号	上海市	商业	2015年-2017年	6.19	1.00	6.19	61,203.00	35,183.87	57.49%	26,019.13	自有资金、银行贷款	A+B+C+D

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	建发房产	建发鹭洲国际	成都市	住宅、商业	2014年-2016年	26.79	1.00	26.79	319,200.00	298,005.87	93.36%	21,194.13	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	建发锦城鹭洲	成都市	住宅、商业	2014年-2017年	16.46	1.00	16.46	171,461.00	162,561.75	94.81%	8,899.25	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	浅水湾二三期	成都市	住宅	2016年-2018年	34.51	0.70	24.16	212,540.27	102,358.44	48.16%	110,181.83	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	建发悦城二区	南平市	住宅、商业	2014年-2016年	27.16	1.00	27.16	111,367.00	70,983.59	63.74%	40,383.41	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	永郡一二期	三明市	住宅、商业	2014年-2017年	15.48	1.00	15.48	97,604.78	64,720.38	66.31%	32,884.40	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	燕郡一四期	三明市	住宅、商业	2014年-2018年	10.58	1.00	10.58	75,130.87	51,991.39	69.20%	23,139.48	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	燕郡二期(安置房)	三明市	住宅、商业	2016年-2018年	1.70	1.00	1.70	15,599.38	3,767.99	24.15%	11,831.38	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	建发·龙郡二三期	龙岩市	住宅、商业	2013年-2017年	32.96	0.70	23.07	171,973.61	123,329.70	71.71%	48,643.91	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	建发·央郡	龙岩市	住宅、商业	2014年-2016年	8.79	0.56	4.92	67,033.00	57,250.74	85.41%	9,782.26	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	建发中泱天成	苏州市	住宅、商业	2014年-2017年	17.11	1.00	17.11	121,674.98	84,273.49	69.26%	37,401.49	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	苏州独墅湾一期	苏州市	住宅、商业	2016年-2017年	16.00	1.00	16.00	213,110.16	165,982.53	77.89%	47,127.63	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	珑璟湾一二期	泉州市	住宅、商业	2013年-2017年	23.57	0.55	12.96	131,141.55	103,325.72	78.79%	27,815.83	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	建发房产	泉州珑玥湾一期	泉州市	住宅、商业	2016年-2018年	7.55	0.65	4.91	51,910.06	17,952.90	34.58%	33,957.16	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	建发美地一期	长沙市	住宅	2015年-2017年	17.71	1.00	17.71	129,848.86	59,561.66	45.87%	70,287.20	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	长沙中央悦府	长沙市	住宅、商业	2016年-2017年	12.00	1.00	12.00	68,698.60	28,920.34	42.10%	39,778.26	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	建发房产	碧湖双玺二期	漳州	住宅、商业	2017-2019年	17.17	1.00	17.17	141,895.37	76,909.19	拟建	64,986.18	自有资金+银行贷款	A+B
	建发房产	泉州·中泱天成	泉州	住宅、商业	2016-2017年	6.21	0.40	2.48	46,241.56	16,260.00	拟建	29,981.56	自有资金+银行贷款	A+B
	建发房产	独墅湖二三期	苏州	住宅、商业	2016-2019年	15.26	1.00	15.26	412,419.52	247,440.53	拟建	164,978.99	自有资金+银行贷款	A+B
	建发房产	北纬25度	福州	住宅、商业	2016-2018年	3.95	0.51	2.01	112,155.00	75,025.82	拟建	37,129.18	自有资金+银行贷款	A+B+C+D
	建发房产	连江·中央天成	福州	住宅、商业	2016-2020年	14.74	0.78	11.50	123,124.00	47,186.33	拟建	75,937.67	自有资金+银行贷款	无
	建发房产	龙湖山庄	深圳	住宅	2016-2018年	2.49	0.55	1.37	107,075.00	67,328.00	拟建	39,747.00	自有资金+银行贷款	A
	建发房产	SN-D-07	南平	商服住宅	2016-2018年	10.01	0.75	7.51	49,235.19	5,200.00	拟建	44,035.19	自有资金+银行贷款	无
	联发集团	南山别墅	重庆	住宅、商业	2011年-2018年	14.00	0.80	11.20	60,000	39,786	20%	20,000	自有资金、银行贷款	A
	联发集团	欣悦	重庆	住宅、商业	2016年-2018年	24.50	0.80	19.60	149,000	69,559	60%	80,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	联发集团	红莲湖项目	鄂州	住宅、商业、服务业	待定	160.00	1.00	160.00	待定	72,127	1%	待定	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	江与城	桂林	住宅、商业	2015年-2018年	22.63	0.51	11.54	106,700	76,813	70%	30,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君澜天地	桂林	住宅、商业	2014年-2016年	9.39	0.70	6.57	50,000	48,418	80%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	乾景	桂林	住宅、商业、办公	2013年-2016年	36.50	1.00	36.50	139,400	132,819	80%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	乾景欣悦	桂林	住宅、商业	2015年-2018年	26.29	1.00	26.29	150,000	57,944	30%	90,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	悠山郡	桂林	住宅、商业	2014年-2018年	23.88	0.51	12.18	125,300	98,804	80%	25,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君领朝阳	南昌	住宅、商业	2013年-2016年	28.58	1.00	28.58	160,600	155,997	85%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦华庭	南昌	住宅、商业	2015年-2018年	20.05	1.00	20.05	147,600	96,807	60%	50,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君澜	南宁	住宅、商业、办公	2015年-2019年	41.07	1.00	41.07	250,000	144,338	50%	100,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	尚筑	南宁	住宅、商业	2013年-2016年	28.17	1.00	28.17	160,000	156,404	85%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	电商未来城	莆田	住宅、商业、办公	2015年-2021年	47.08	0.80	37.66	200,000	86,410	40%	90,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	滨海琴苑	天津	住宅、商业	2016年-2019年	22.31	1.00	22.31	187,000	87,141	40%	90,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	联发集团	第五街	天津	住宅、商业	2013年-2017年	22.86	0.51	11.66	202,700	200,487	85%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	九都国际	武汉	住宅、商业、办公	2012年-2016年	20.39	1.00	20.39	228,200	226,470	85%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	滨海写字楼	厦门	办公	2014年-2018年	8.16	1.00	8.16	110,400	40,303	60%	65,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D
	联发集团	欣悦湾	厦门	住宅、商业	2012年-2017年	30.91	1.00	30.91	200,000	196,947	85%	5,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	欣悦学府	厦门	住宅、商业	2014年-2018年	9.25	1.00	9.25	120,000	97,403	70%	15,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦华府	扬州	住宅、商业	2012年-2018年	36.22	1.00	36.22	325,700	303,947	80%	20,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	欣悦华庭	漳州	住宅、商业	2014年-2018年	21.95	0.51	11.20	110,000	77,695	50%	37,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君悦滨江	赣州	住宅、商业	2015年-2018年	2.35	1.00	2.35	16,000	7,492	30%	8,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	荣君府	柳州	住宅、商业	2016年-2020年	9.60	1.00	9.60	55,000	21,649	20%	25,000	自有资金、银行贷款	A+B+C+D+E
	联发集团	君澜天地	南昌	住宅、商业	2016年-2020年	7.15	1.00	7.15	80,000	20,761	拟建	45,000	自有资金、银行贷款	B+C
	联发集团	张家窝项目	天津	住宅、商业	-	13.67	1.00	13.67	149,500	72,622	拟建	75,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	东港广场	南昌	住宅、商业	2016年-2020年	21.07	0.80	16.86	110,000	33,200	20%	65,000	自有资金、银行贷款	A

序号	项目主体	项目名称	位置	用途	建设期	规划建筑面积(万平方米)	权益比例	权益建筑面积(万平方米)	总投资额(万元)	已投资(万元)	项目进度	未来3年投资支出(万元)	资金来源(自有资金、银行贷款、其他资金)	已取得五证
	联发集团	联发君玺	赣州	住宅、商业	2016年-2020年	5.05	1.00	5.05	31,000	8,384	拟建	20,000	自有资金、银行贷款	B
	联发集团	荟贤郡	扬州	住宅、商业	2017年-2021年	19.60	1.00	19.60	90,000	21,886	拟建	55,000	自有资金、银行贷款	A
	联发集团	柳邕路地块	柳州	住宅、商业	-	5.54	1.00	5.54	20,000	7,488	拟建	10,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	正和城地块	柳州	住宅、商业	-	33.58	1.00	33.58	150,000	19,690	拟建	100,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	跑团路地块	柳州	住宅、商业	-	25.20	1.00	25.20	80,000	5,350	拟建	50,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	君领绥溪	莆田	住宅、商业	2017年-2021年	14.37	1.00	14.37	130,000	40,664	拟建	60,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	联发公园里	重庆	住宅、商业	2017年-2020年	5.38	1.00	5.38	50,000	1,980	拟建	30,000	自有资金、银行贷款	无
	联发集团	江宁G61地块	南京	住宅、商业	-	4.86	0.70	3.40	160,000	11,200	拟建	140,000	自有资金、银行贷款	无
	建发股份	天津于家堡	天津	住宅、商业	2012年-2016年	10.41	1.00	10.41	105,000	93,093	在建	11,906	自有资金	A+B+C+D
	合计					1,297.02		1,174.31	9,756,404.98	6,743,183.44		2,878,105.53		

备注：1、项目批准情况五证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》。2、各工程证件均根据工程建设进度办理，故各项目证件办理进度不一；各项目均合法合规。

表：截至 2016 年 9 月 30 日土地储备情况

序号	项目	位置	面积（万平方米）	取得时间	兴建项目类别	拿地金额（亿）	已付金额（亿）	未付金额（亿）	后续出让金来源	土地取得方式
	半山御府二期	漳州	4.74	2012.6	住宅、商业	0.94	0.94	-	-	招拍挂
	碧湖双玺二期	漳州	6.32	2015.11	住宅、商业	6.55	6.55	-	-	招拍挂
	建发美地二期	长沙	11.96	2007.8	住宅、商业	1.46	1.46	-	-	招拍挂
	珑璟湾 3 期	泉州	9.73	2013.1	住宅、商业	1.26	1.26	-	-	招拍挂
	珑玥湾二期	泉州	17.47	2015.1	住宅、商业	4.28	4.28	-	-	招拍挂
	泉州.中泱天成	泉州	6.21	2015.9	住宅、商业	1.43	1.43	-	-	招拍挂
	燕郡二三期	三明	15.96	2013.9	住宅、商业	2.16	2.16	-	-	招拍挂
	独墅湖二期	苏州	22.67	2015.9	住宅、商业	37.27	37.27	-	-	招拍挂
	长泰发现之旅	漳州	35.84	2016.1	住宅、商业	1.62	1.24	0.38	-	收购
	北纬 25 度	福州	2.44	2016.1	住宅、商业	6.70	6.70	-	-	收购
	连江.中央天成	福州	14.74	2016.4	住宅、商业	4.56	4.56	-	-	招拍挂
	龙湖山庄	深圳	2.61	2016.5	住宅	6.63	5.13	1.50	-	收购
	苏州 2016-WG-36 号	苏州	18.03	2016.5	住宅、商业	32.26	32.26	-	-	招拍挂
	合肥 S1510	合肥	8.49	2016.5	住宅、商业	15.92	7.96	7.96	自有资金、银行贷款	招拍挂
	合肥 S1511	合肥	6.71	2016.5	住宅、商业	12.47	6.23	6.24	自有资金、银行贷款	招拍挂
	上海嘉定 E27-1	上海	13.86	2016.6	住宅、商业	41.98	20.99	20.99	自有资金、银行贷	招拍挂

序号	项目	位置	面积（万平方米）	取得时间	兴建项目类别	拿地金额（亿）	已付金额（亿）	未付金额（亿）	后续出让金来源	土地取得方式
	地块								款	
	N12-1101 单元 06-01 地块	上海	12.64	2016.8	住宅、商业	67.90	67.90	-	-	招拍挂
	SN-D-(02-03)	南平	9.24	2016.9	商服住宅	0.56	0.56	-	-	收购
	SN-D-07	南平	10.01	2016.9	商服住宅	0.52	0.52	-	-	收购
	南山别墅	重庆	9.64	2008.1	住宅、商业	2.50	2.50	-	-	招拍挂
	软件学院	厦门	21.45	2009.12	教育	0.66	0.66	-	-	招拍挂
	滨海琴苑	天津	13.83	2010.3	住宅、商业	6.32	6.32	-	-	招拍挂
	君悦华府	扬州	7.30	2011.1	住宅、商业	7.60	7.60	-	-	招拍挂
	君澜	南宁	3.04	2012.12	住宅、商业	7.28	7.28	-	-	招拍挂
	红莲湖项目	鄂州	122.06	2013.1	住宅、商业、 服务业	8.18	5.85	2.33	自有资金	招拍挂
	乾景欣悦	桂林	6.89	2014.12	住宅、商业	3.86	3.86	-	-	招拍挂
	电商未来城	莆田	23.27	2015.4	住宅、商业、 办公	5.36	5.36	-	-	招拍挂
	欣悦二期	重庆	12.80	2015.6	住宅、商业	2.86	2.86	-	-	招拍挂
	金域滨江	南昌	1.95	2016.1	住宅、商业	0.52	0.52	-	-	招拍挂
	桃李春风	长泰	4.00	2016.3	住宅、商业	1.10	1.10	-	-	收购股权
	张家窝地块	天津	8.14	2016.4	住宅、商业	4.20	4.20	-	-	招拍挂
	章江 E24 地块	赣州	11.12	2016.5	住宅、商业	1.83	0.91	0.91	自有资金	招拍挂

序号	项目	位置	面积（万平方米）	取得时间	兴建项目类别	拿地金额（亿）	已付金额（亿）	未付金额（亿）	后续出让金来源	土地取得方式
	联发君玺	赣州	5.20	2016.7	住宅、商业	1.67	0.83	0.83	自有资金	招拍挂
	东港广场	南昌	17.04	2016.7	住宅、商业、办公	3.32	3.32	-	-	收购股权
	荟贤郡	扬州	18.96	2016.7	住宅、商业	2.12	2.12	-	-	招拍挂
	56 Gudgegong Road 地块	悉尼	1.15	2016.7	住宅、商业	0.66	0.66	-	-	收购股权
	君领绥溪	莆田	14.40	2016.8	住宅、商业	7.82	3.91	3.91	自有资金	招拍挂
	柳邕路地块	柳州	5.54	2016.8	住宅、商业	0.73	0.73	-	-	招拍挂
	正和城地块	柳州	33.58	2016.8	住宅、商业	3.72	1.86	1.86	自有资金	招拍挂
	联发公园里	重庆	5.39	2016.8	住宅、商业	0.65	0.33	0.33	自有资金	招拍挂
	灌口 J2016P01 地块	厦门	4.35	2016.8	住宅、商业	14.28	14.28	-	-	招拍挂
	水头英良项目	南安	14.65	2016.9	住宅、商业	0.85	0.85	-	-	收购股权
	炮团路地块	柳州	25.20	2016.9	住宅、商业	1.07	0.54	0.54	自有资金	招拍挂
	蓉江新城 027 地块	赣州	8.00	2016.9	住宅、商业	1.61	0.81	0.81	自有资金	招拍挂
	江宁区 2016G61 地块	南京	4.86	2016.9	住宅、商业	10.85	1.12	9.73	自有资金	招拍挂
	合计		633.48			348.09	289.78	58.32		

3、旅游饮食业

公司的旅游饮食业主要包括酒店、旅行社等业务。公司旅游集团下属有 15 家酒店（其中 11 家为高星级酒店）、1 家国际旅行社、3 家酒店旅游投资管理公司。公司各酒店经营情况如下：

公司酒店经营情况

单位：万元

酒店名称	客房数 (间)	2016 年 1-9 月出 租率 (%)	2016 年 1-9 月营业收 入	2015 年营业 收入	2014 年营 业收入	2013 年营 业收入
厦门悦华酒店	429	78.8	9,288.02	13,871.23	14,521.64	13,183.26
泉州悦华酒店	359	66.69	7,180.05	10,405.77	10,819.99	11,737.08
武夷山悦华酒店	204	36.97	3,417.43	5,036.69	5,125.89	5,853.44
武夷山大红袍酒店	101	45.43	1,638.25	2,255.36	2,288.26	2,154.72
厦门海悦山庄酒店	594	70.51	14,110.05	18,671.37	19,065.24	18,749.29
厦门国际会议中心酒店	520	46.02	10,788.19	14,165.35	15,211.32	13,302.18
厦门国际会展酒店	208	59.87	3,941.46	5,967.65	6,397.85	7,067.22
厦门宾馆酒店	444	72.43	7,310.63	10,443.43	9,724.01	8,985.53
厦门颐豪商务酒店	160	78.18	2,128.19	3,244.64	3,232.47	3,240.49
厦门翔安颐豪酒店	103	90.16	1,150.44	1,698.23	1,967.43	1,964.66
福建鲤鱼洲酒店	141	20.5	1,898.19	2,521.84	2,207.34	1,407.97
福州悦华酒店	173	72.89	6,901.05	9,958.15	6,621.24	-
福建西宾酒店	0	0	429.23	226.34	-	1,374.09
温泉八闽楼酒店	53	72.89	1,598.25	2,825.40	1,834.87	-
厦门湖里颐豪酒店	167	67.87	1,586.26	2,250.98	493.30	-
西湖大酒店	416	54.99	6,629.07	5,286.98	-	-

酒店名称	客房数 (间)	2016 年 1-9 月出 租率 (%)	2016 年 1-9 月营业收 入	2015 年营业 收入	2014 年营 业收入	2013 年营 业收入
合计	4,072		79,994.75	108,829.41	99,510.83	89,019.93

备注：其中，福建西宾酒店 2014 年改为管理公司。

上述酒店中，属于自有资产的有厦门悦华酒店、武夷山大红袍酒店、厦门海悦山庄酒店、厦门国际会议中心酒店、厦门国际会展酒店，截至 2015 年末，上述资产入账原值 14.72 亿元，属于租赁资产的有泉州悦华酒店、武夷山悦华酒店、厦门宾馆酒店、厦门颐豪商务酒店、厦门翔安颐豪酒店、福建鲤鱼洲酒店、福州西宾酒店有限公司、温泉八闽楼酒店、厦门湖里颐豪酒店、福州悦华酒店，上述资产未纳入合并报表。

4、会展业务

公司目前拥有的会展中心分为三个馆，有展厅 15 个，面积近 10 万平方米，展位 5,000 个。

公司 2013 年举办过的主要展会有中国厦门国际石材展、中国国际投资贸易洽谈会、海峡西岸汽车博览会、中国厦门国际佛事用品展、中国厦门国际茶产业博览会、海峡两岸文化产业博览交易会、厦门国际动漫节、海峡两岸图书交易会、中国国际医疗器械（秋季）博览会、厦门日报海西房车大联展、福州国际佛事用品展览会、福州国际汽车展览会、海峡两岸经贸交易会、中国海峡项目成果交易会、海峡（福州）渔业博览会、福州国际汽车展览会、中国（福州）国际家具建材博览会等。

公司 2014 年举办过的主要展会有厦门国际石材展、台交会、海峡西岸汽车博览会、厦门国际动漫节、中国国际投资贸易洽谈会、全国工艺品交易会、福州国际佛事用品展览会、福州国际汽车展览会、海峡两岸经贸交易会、中国海峡项目成果交易会、福州国际汽车展览会等。

2015 年，会展公司举办各类展览 184 场，实现收入 1.02 亿元（含福州会展）；全年接待各类会议 375 场（不含展览配套会），实现收入 0.44 亿元。2016 年 1~9

月，会展公司举办各类展览 123 场，收入 0.39 亿元（含福州会展）；接待各类会议 290 场（不含展览配套会），实现收入 0.32 亿元。

最近三年及一期公司会展业务经营情况

单位：场次

类型	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-9 月
展览	188	199	184	123
会议	670	536	375	290
合计	858	735	559	413

5、金融业务

公司的金融业务由原子公司厦门国际信托有限公司（以下简称“厦国信”）开展。厦国信是经中国人民银行批准由原厦门国际信托投资公司和原厦门建发信托投资公司合并后设立的从事信托投资业务的国有非银行金融机构，是目前厦门市唯一一家具有法人资格的信托投资公司。厦国信注册资本 8.796 亿元人民币（其中美元 1,500 万元）。厦国信经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务，上述经营范围包括本外币业务。

根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 厦门市财政局关于厦门国际信托有限公司部分国有股权划转的通知》，公司于 2012 年 12 月将所持厦门国际信托有限公司 41%的股权划转注入厦门金圆投资集团有限公司下属全资子公司厦门市金财投资有限公司。本次划转后，公司尚持有厦国信 10%的股权，但不再纳入合并报表范围。公司 2012 年金融业务实现营业收入 44,453 万元，主要系信托业务手续费及佣金净收入。

七、发行人治理结构

（一）公司治理结构

厦门建发集团有限公司是经厦门市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，授权国有资产投资的资产经营一体化公司。公司设立董事会、监事会，参照《公司法》及《企业国有资产监督管理暂行条例》，制定了公司章程，建立了公司治理结构。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人行使股东会有关职权。厦门市国资委作为出资人对公司依法行使如下职权：（1）制定、批准或修改公司章程；（2）核定或变更公司注册资本；（3）按照有关规定和程序，任免公司董事长、副董事长、非职工代表担任的董事；任免公司监事会主席、非职工代表担任的监事；（4）决定公司经营方针，审核公司发展战略和规划；依法对公司投资活动进行监管；（5）批准公司董事会、监事会工作报告；（6）核准公司分立、合并、破产、解散、清算、变更公司形式、发行公司债券等方案，报厦门市人民政府批准；（7）按照资产评估管理和企业国有产权转让的有关规定，对资产评估结果进行备案或核准；（8）根据股份有限公司国有股权管理的有关规定，按照管理权限，监管公司控股、参股的上市公司国有股权；（9）依法对公司的担保及反担保行为进行监管；（10）考核评价公司国有资产运营绩效，确认公司国有资产保值增值结果；（11）制定企业负责人薪酬管理和业绩考核办法；核定董事长、监事会主席以及非职工代表担任的监事的报酬，调控公司工资分配的总体水平；（12）对公司进行财务审计；（13）有关法律、法规规定的其他职权。

2、董事会

根据公司章程,公司设立董事会，董事会是公司经营决策机构，董事会由 7-11 名董事组成，其中：董事长 1 名，副董事长 1-3 名，职工代表 1 名。但根据出资人厦门市国资委的批复，发行人董事会成员共 9 名，董事长 1 名，董事 8 名，未设副董事长，组织架构虽与公司章程不匹配，但符合公司法相关规定。

董事会成员由出资人按照有关规定和程序任免，但职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：（1）执行出资人决定，向出资人报告工作；（2）决定公司的经营计划、投资计划和投资方案；（3）制订公司年度财务决算方案、公司年度财务

预算方案、公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；（4）制订公司的分立、合并、增减注册资本、发行公司债券、公司解散或变更公司形式的方案；（5）拟订公司章程修订方案；（6）制定公司的基本管理制度；（7）按照程序任免公司高级管理人员及财务负责人；（8）决定并向出资人报告公司所出资企业国有股权变动处置方案，但出资人规定需报批准者除外；（9）拟订公司国有资产保值增值指标；（10）决定有关专业委员会的设立及职权；（11）按照出资人有关企业负责人薪酬管理的规定，决定或者授权有关专业委员会决定除公司董事长以外的董事会其他成员以及高级管理人员的报酬；（12）决定公司内部管理机构的设置；（13）委派公司代表参加公司控股、参股企业股东会，向公司控股、参股企业委派或推荐董事、监事，并对其进行考核和奖惩；（14）决定公司所出资非公司制企业国有资产经营收益的收缴；（15）决定出资人核定给公司运营的国有资产在公司所出资的不同企业之间的划转；（16）决定公司的担保或反担保事项；（17）审核公司所出资的一人有限责任公司（法人独资企业）和控股企业的清产核资结果及重大财务会计事项；（18）有关法律、法规规定的和公司章程规定的其他职权。

3、监事会

根据公司章程，公司设立监事会。监事会对公司的国有资产运营和保值增值实施监督。监事会由 5 名监事组成。其中：由出资人按照有关规定和程序任免监事会主席 1 名，监事 2 名；由公司职工代表大会选举产生的职工代表 2 名，其中监事会副主席 1 名。监事每届任期三年，任期届满可以连任。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人有关规定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；（4）有关法律、法规规定的其他职权。

4、总经理

根据公司章程，公司设总经理 1 名，副总经理 2-4 名，总经理对董事会负责，副总经理协助总经理工作。公司总经理、副总经理按照有关规定和程序任免。发行人目前有副总经理 6 名，虽与公司章程不匹配，但符合公司法相关规定。

总经理行使下列职权：（1）组织实施董事会决议，主持公司日常的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构的设置方案；（4）向董事会提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；（5）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（6）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；（7）拟订公司的投资融资方案；（8）拟订出资人核定给公司运营的国有资产在公司内部不同投资企业之间划转的方案；（9）拟订公司的担保方案或反担保方案；（10）董事会授予的其他职权。

（二）发行人法人治理结构近三年运行情况

近三年，公司董事会、监事会及管理层按照《公司法》、《公司章程》的规定运作，除董事会设置、副总经理人数与公司章程不匹配之外，无其他异常事项。公司董事会制订了董事会议事规则，董事会成员熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

监事及监事会方面，发行人严格按照《公司章程》的规定选举职工监事；公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会制订了监事会的议事规则，公司监事能认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员的行为进行监督。

管理层方面，公司管理层严格按照《公司章程》的规定及履行职责，严格执行董事会决议，能够维护公司和全体股东的最大利益。公司管理层每年制定年度经营目标，最近三年能够较好的完成各自的任务。公司管理层不存在越权行使职权的行为，董事会与监事会能对公司管理层实施有效的监督和制约。

最近三年发行人不存在违法违规及受处罚的情况，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

八、发行人违法违规情况

发行人近三年不存在重大违法违规及受处罚的情况，除公司未任命副董事长、副总经理人数与《公司章程》规定不符以外，公司其他董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

九、发行人的独立经营情况

发行人相对于控股股东和实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况如下：

（一）业务独立性

发行人主要以进出口贸易和物流为主业，还包括房地产开发、旅游、会展服务、物业租赁及信托投资服务等业务，有独立的采购、销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖厦门国资委及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

（二）资产独立性

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

（三）人员独立性

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

发行人董事、监事及高级管理人员的推荐及选举方式符合相关法律、法规及《公司章程》之规定。

（四）财务独立性

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

（五）机构独立性

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

十、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、控股股东

发行人的控股股东为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，持有公司100%股权。

2、子公司、合营和联营企业

发行人子公司、合营和联营企业情况见本节之“三、（二）纳入发行人合并范围内子公司和主要参股公司情况”。

（二）关联方交易情况

1、采购商品、接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年		2014 年		2013 年	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
四川永丰浆纸股份有限公司	供应链运营业务	参照市价	55,947.60	0.55	60,351.16	0.61	69,687.66	0.82
和易通(厦门)信息科技有限公司	供应链运营业务	参照市价	279.49	0.00	91.38	0.00		
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	参照市价	302.56	0.00	-	-	594.12	0.01
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	参照市价	4,841.60	0.33	10,680.21	0.86	13,332.26	72.63
厦门航空有限公司	供应链运营业务	参照市价	216.13	0.00	0.00	-	0.00	-
厦门建发国际旅行社集团有	会展业务	参照市价	76.96	0.76	0.00	-	0.00	-

限公司								
-----	--	--	--	--	--	--	--	--

2、出售商品、提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易	关联交易定价方式及决策程序	2015 年		2014 年		2013 年	
	内容		金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
厦门辉煌装修工程有限公司	提供劳务	参照市价	0		1.55	0.01		
厦门华联电子有限公司	供应链运营业务	参照市价	8805.67	0.08	7,298.65	0.07		
和易通(厦门)信息科技有限公司	供应链运营业务	参照市价	170.84	0.00	223.60	0.00		
厦门船舶重工股份有限公司	供应链运营业务	参照市价	618.31	0.01	212.45	0.00	65.40	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	参照市价	3.55	-	50.33	0.00		
厦门现代码头有限公司	供应链运营业务	参照市价	0		12.01	0.00	0.82	0.00
厦门现代码头有限公司	其他业务	参照市价	12.45	0.01	0.00			
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	参照市价	35.37	0.03	238.02	1.08	111.77	0.07
宏发科技股份有限公司	供应链运营业务	参照市价	4.19	-	0.00		1.39	0.00
宏发科技股份有限公司	其他业务	参照市价	0		149.43	0.68	119.64	0.07
厦门达真电机有限	供应链运营业务	参照市价	0.72	-	0.00		105.39	0.06

公司								
厦门达真电机有限公司	其他业务	参照市价	0		104.47	0.48		
福建皮皮车电子商务有限公司	供应链运营业务	参照市价	0.5	-	0.00			
福建皮皮车电子商务有限公司	其他业务	参照市价	0		19.35	0.09		
厦门建发国际旅行社集团有限公司	会展业务	参照市价	62.66265	0.16	0.00			
厦门建发国际旅行社集团有限公司	供应链运营业务	参照市价	6.04	-	0.00			
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	参照市价	1110.27	0.01	0.00			
厦门航空有限公司	供应链运营业务	参照市价	225.02	0.00	0.00			
厦门航空有限公司	其他业务	参照市价	2.93	-	0.00			

3、关联方之间委托经营与租赁协议

(1) 子公司厦门国际会展控股有限公司与孙公司厦门国际会展酒店有限公司于 2010 年 1 月 1 日签订《租赁合同》，厦门国际会展酒店有限公司向厦门国际会展控股有限公司有偿租赁会展中心辅助楼用于酒店经营，租期为十年（2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），合同约定第一年的租金为人民币 3,850,000.00 元，自第二年起，年租金在前一年基础上每年递增 5%。

(2) 子公司厦门国际会展控股有限公司与孙公司厦门会展集团股份有限公司于 2010 年 4 月 7 日签订《厦门国际会展中心一期租赁合同》，厦门会展集团股份有限公司向厦门国际会展控股有限公司有偿租赁厦门国际会展中心一期用于会议

展览及配套经营，租期为十年（2010年1月1日至2019年12月31日），合同约定第一年的租金为人民币3,220,000.00元，自第二年起，年租金在前一年基础上每年递增5%。另于当天签订《厦门国际会展中心二期租赁合同》，厦门会展集团股份有限公司向厦门国际会展中心控股有限公司有偿租赁厦门国际会展中心二期用于会议展览及配套经营，租期为十年（2010年1月1日至2019年12月31日），合同约定第一年免收租金。

子公司厦门国际会展中心控股有限公司与孙公司厦门会展集团股份有限公司于2013年1月1日签订《厦门国际会展中心三期租赁合同》，厦门会展集团股份有限公司向厦门国际会展中心控股有限公司有偿租赁厦门国际会展中心三期用于会议展览及配套经营，租期为七年（2013年1月1日至2019年12月31日），合同约定第一年免收租金。

（3）2008年4月1日本公司与孙公司厦门海悦山庄酒店有限公司就厦门海悦山庄一期项目签订《资产委托经营合同》，1）本公司已于2006年6月30日将受托资产包括厦门海悦山庄一期现有的建筑物、园林、围墙内场地等移交给厦门海悦山庄酒店有限公司，酒店从资产接收之日起受托经营管理该资产，拥有该资产的经营管理权和收益权；2）委托管理期限自2006年6月30日起至2011年12月31日止；从2008年1月1日起，酒店应自负盈亏，本公司不再予以补偿；委托管理期限内，同意不向酒店收取资产使用费；3）本公司承担酒店开业经营所需的开办费用和保险费，本年度已与厦门海悦山庄酒店有限公司续签资产委托经营合同，期限：2014-09-01至2019-08-31。

2009年12月31日本公司又与孙公司厦门海悦山庄酒店有限公司签订《资产移交合同》，1)本公司于2009年12月31日将由本公司先行支付的厦门海悦山庄二期相关装修及设备资产移交给酒店；2)甲方承担移交前代为支付款项的资金利息及自2009年7月开业至2009年12月期间相关装修资产摊销额1,140万元及设备资产折旧额325万元；3)酒店根据双方确定的价格将相应款项支付给本公司；4)酒店应自2010年起开始对装修费用进行摊销，并对设备等固定资产计提折旧。

同时，本公司再与厦门海悦山庄酒店有限公司签订《租赁合同》，合同规定的主要条款如下：1）酒店承租该物业用途为酒店及配套经营，租赁期共20年。

自 2010 年 1 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止。2) 该物业第一年免收租金（即从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日）；第二年至第四年（即 2011 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日）的租金为每年人民币 780 万元（大写：柒佰捌拾万元整）；第五年至第七年（即 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日）的租金为每年人民币 819 万元（大写：捌佰壹拾玖万元整），第八年起每年租金在前一年基础上递增 5%。

（4）子公司厦门嘉诚投资发展有限公司与孙公司厦门国际会议中心酒店有限公司于 2010 年 4 月 7 日签订《厦门国际会议中心租赁合同》，厦门国际会议中心酒店有限公司向厦门嘉诚投资发展有限公司有偿租赁厦门国际会展中心用于会议展览及配套经营，租期为十年（2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日），其中：第 1 年免收租金（2010.1.1-2010.12.31），第 2 年至第 10 年的租金如下：2011.1.1-2013.12.31，租金为每年 50 万元；2014.1.1-2016.12.31，租金为每年 80 万元；2017.1.1-2019.12.31，租金为每年 120 万元。

（5）子公司厦门嘉诚投资发展有限公司将厦门国际会议中心酒店房屋建筑物及相关配套设施委托厦门国际会议中心酒店有限公司经营管理，委托管理期限共 4 年（2011 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止），其中：2011 年度免收资产使用费；2012 年度资产使用费为 700 万元整；2013-2014 年度资产使用费为每年 900 万元整，2015 年续签租赁合同，期限：2015-01-01 至 2017-12-31。

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

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

关联交易的决策依据公司董事会议事规则表决，关联交易涉及的关联董事回避表决。

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。

十一、发行人关联方资金占用及担保情况

（一）关联方资金占用情况

近三年，发行人不存在在资金被控股股东、实际控制人违规占用的情形。2013年度，发行人不存在资金被关联方占用的情况。2014年及2015年关联方资金占用情况如下：

表：2014年关联方资金拆借情况

关联方	拆入金额（万元）	拆出金额（万元）
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	—	240.00
厦门船舶重工股份有限公司	59.90	59.90（归还）
厦门辉煌装饰工程有限公司	3,731.00	—

表：2015年关联方资金拆借情况

关联方	拆入金额（万元）	拆出金额（万元）
厦门建发股份有限公司	—	180,000.00

（二）关联方担保情况

（1）截止2016年9月30日，本公司为下列合并范围内的子公司及下属企业的贷款提供保证：

担保方	被担保方	签约担保额度(万元)	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	厦门建发股份有限公司	500,000.00	500,000.00	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	983,210.00	1,490,000.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发旅游集团有限公司	79,300.00	116,000.00	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	458,491.00	562,511.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门国际会展控股有限公司	41,413.00	41,413.00	否
	合计	2,062,414.00	2,709,924.00	

（2）下属子公司厦门建发股份有限公司为其合并范围内关联方提供的担保

公司	币种	签约担保金额(万元)	实际担保金额(万元)
建发（北京）有限公司	人民币	51,216	38,469
建发（天津）有限公司	人民币	57,137	46,262
建发（广州）有限公司	人民币	53,000	24,272
建发（上海）有限公司	人民币	159,000	96,611
建发（成都）有限公司	人民币	20,000	3,099
建发（武汉）有限公司	人民币	25,323	8,955
建发（青岛）有限公司	人民币	0	0
福州建发实业有限公司及其子公司	人民币	78,000	4,500
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	40,799	13,625
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	966	966
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	0	0
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	205	205
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	34,408	34,408
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	41,538	35,405
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	50	50
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	22,230	22,230
上海建发物资有限公司	人民币	5,000	1,118
厦门建发国际酒业集团有限公司	人民币	5,000	3,682
厦门建发高科有限公司	人民币	4	4
厦门建发化工有限公司	人民币	8,235	8,235
厦门建发能源有限公司	人民币	15,336	15,336
厦门建发农产品有限公司	人民币	17,409	9,409
厦门建发矿业资源有限公司	人民币	24,464	24,464
厦门建发原材料贸易有限公司	人民币	58,872	45,577
厦门建发船舶贸易有限公司	人民币	25,406	25,406
厦门建发晟茂有限公司及其子公司	人民币	10,019	10,019
厦门建发通讯有限公司	人民币	1,660	1,660
厦门建发通商有限公司	人民币	0	0
厦门星原融资租赁有限公司	人民币	0	0
昌富利（厦门）有限公司	人民币	302	302
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	108,384	82,735
联发集团有限公司及其子公司	人民币	84,200	40,024
人民币合计	人民币	948,163	597,028
昌富利（香港）贸易有限公司	美元	54,600	10,596
恒裕通有限公司	美元	10,000	1,856
建发（美国）有限公司	美元	4,600	2,109
建发（加拿大）有限公司	美元	0	0
建发（新加坡）有限公司	美元	5,500	1,139
香港建发海事有限公司及其子公司	美元	1,700	1,700
美元合计	美元	76,400	17,399

十二、发行人内部控制体系

发行人根据适用法律法规的规定，从业务管理、职能管理和岗位管理等角度出发，制订有《风险管理和内部控制制度》，并在公司控股股东厦门市国资委的要求和指导下，制订工作方案，开展自我评价。发行人制定了包括对外担保管理制度、投资分析与决策管理制度、内部审计管理制度等在内的基本管理制度，对重大事项进行决策和管理。

1、预算管理制度

发行人制订了《预算管理制度》，通过《财务预算审批制度》对公司全系统的收入、支出、资本和现金等项目进行预算管理。通过对预算执行效果的考核发挥预算约束与激励作用，检验各部门、各环节的执行力。通过对预算差异的分析，查找原因，明确责任归属，寻找改进措施，保证各项生产经营及财务行为的合理性，提高风险防范能力和经济效益，巩固和推进了公司业务。

2、财务管理制度

公司为加强企业财务管理，维护出资者的合法权益，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《建发集团财务管理制度》，集团本部及所属控股企业财务活动必须统一遵循该制度，有效规范了全系统的财务管理工作，健全了企业的内部控制机制。

3、重大投、融资决策制度

公司制定了《投资管理制度》并贯彻执行。公司坚持以市场为导向、以效益为中心、以资本运营为依托、以集约化规模化经营为手段的投资原则，致力于做大做强公司的主导产业。公司按照投资项目管理程序对公司的投资行为进行管理。董事会是公司的投资决策机构，决定公司的投资计划和投资方案；总经理办公室负责项目立项、可行性研究及可行性研究报告审查的领导工作，并组织实施公司的投资方案；集团设立投资管理部，投资管理部负责投资项目审批。

公司通过加强和规范投资管理，强化责任约束，以保证项目投资的科学决策，有效地控制和防范风险，避免或减少投资失误，实现投资结构最优化和效益最佳化。

4、对外担保管理制度

各行业集团及所属公司借款须由公司提供担保的，各行业集团、控股公司应向公司提出申请，由集团公司财务部总经理根据各行业集团及所属公司的资金需求情况、公司的资金往来情况以及公司的资金状况等审核后确定是否提供担保，确定提供担保后报公司董事长审批；非控股公司及关联企业的借款须由公司担保的，一律由公司董事长审批。

5、对子公司管理制度

公司对所属子公司的管理主要是通过四种方式进行管理：（1）委派管理制度：公司对所投资的子公司、项目公司的高管人员实行委派制度，委派人员成立委派组，通过委派高管人员对公司进行管理，同时公司制定了《委派工作人员守则》，通过对委派人员的管理加强对所属子公司的管理。（2）二会预审制：所属子公司的二会（董事会、监事会）议案在审议前需到集团进行预审。委派高管须根据集团审议结果在所属公司的二会上进行对议案进行表决，所通过方案只能优于集团预审结果而不能弱于集团预审结果。通过二会预审制，在公司制的框架下进一步加强了对子公司的管理。（3）委派财务总监制度：对所属公司日常的财务管理主要通过委派财务总监来进行管理。各所属公司的财务总监由集团委派，纳入集团公司财务部的编制进行统一管理并发放工资及各项福利，财务总监必需履行重大事项的报告制度。公司制定了《委派财务负责人管理办法》。（4）目标考核制度：公司对各企业和各委派组建立目标考核管理制度。每年结合子公司上年度的生产经营情况，对委派组下达子公司的各项生产目标，年底按经营目标完成情况进行考核，并兑现全年的工资薪酬。公司制定了《建发集团有限公司委派人员年度经营业绩考核暂行办法》。

在子公司资产管理方面：为加强公司资产管理，提高资产的使用效益，公司制定了《建发集团固定资产管理规定》、《厦门建发集团有限公司关于投资和固定资产审批权限的管理规定》、《建发集团关于购置和使用公务车辆管理规定》、

《厦门建发集团有限公司招标管理规定》、《集团公共及本部信息化应用管理制度》，明确了资产的购置、日常管理及处置等细则。

在人员管理方面：为培养和建立一支认同集团价值观的员工队伍，为公司的高效运作提供人力资源制度保障，本公司根据人力资源发展规划，特制订人力资源管理大纲，旨在规范和指导集团各成员企业的人力资源管理基本理念和政策。要求集团各成员企业需根据本大纲制订具体的人力资源管理制度和实施细则，并报集团人力资源部审核备案，内容包括招聘、调配和人员流动、薪酬、绩效考核、培训等工作。

在财务管理方面：对各子公司采取以集权为主的管理模式。主要特点是：（1）实行预算管理制度。集团制定了预算管理制度，各子公司参照集团的制度制定了相关的预算管理制度。各子公司把财务预算管理作为财务管理的核心内容，通过制定和执行预算、定期分析预算执行情况，动态管理各企业的财务和生产经营工作。（2）实行委派财务总监制度。对所属公司日常的财务管理主要通过委派财务总监来进行管理。各所属公司的财务总监由集团委派，纳入集团公司财务部的编制进行统一管理并发放工资及各项福利，财务总监必需履行重大事项的报告制度。

（3）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，一是集团授信管理，在与银行等金融机构合作中对集团及所属企业进行集中授信管理，这一方面是银行的要求，同时也是集团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，分灶吃饭。集团不能随便调用各企业的资金，各企业借用集团的资金也要履行严格的审批手续，约定还款时间，要按期还本付息。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。四是集团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。（4）建立以严格控制担保为主的风险控制体系。在对外担保方面，公司制定下发了《担保管理办法（试行）》和《担保管理办法实施细则》，建立了担保决策和责任制度，对担保原则、担保标准和条件、担保责任等作了明确规定，严格控制各类担保。

十三、信息披露工作安排

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

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

在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，发行人将分别向上证所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，发行人将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

鉴于本次债券为永续期公司债券，公司还将在定期报告及相关事件发生时披露以下事项：

（1）定期报告中披露关于发行人永续期公司债券永续期情况、利息递延情况、强制付息情况等事项；

（2）发行人发生强制付息事件或违约事件的，应当及时履行信息披露义务；

（3）发行人决定递延支付利息的，发行人及相关中介机构应当按照约定及时披露递延支付信息公告，披露内容包括但不限于：

①发行人本期递延支付的应付利息金额；

②截至该付息日发行人的全部应付利息金额；

③发行人关于递延支付利息符合发行文件约定的递延支付利息条件的说明；

④会计师事务所出具的关于发行人符合发行文件约定的递延支付利息条件的专项意见（如有）；

⑤律师事务所出具的关于发行人符合发行文件约定的递延支付利息条件的专项意见（如有）。

未按规定或约定履行相关义务的，发行人不得递延支付当期利息；

发行人应当于永续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使永续期选择权。

第六节 财务会计信息

本募集说明书所载 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-9 月财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

公司 2012-2014 年度合并及母公司财务报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2015]京会兴审字第 62000059 号）。公司 2015 年度合并财务报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2016]京会兴审字第 62000077 号），公司 2015 年度母公司财务报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2016]京会兴审字第 62000117 号）。公司 2016 年 1-9 月财务报表未经审计。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅发行人 2013 年、2014 年和 2015 年经审计的财务报告及 2016 年 1-9 月未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月，发行人合并财务报表如下：

最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2016-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产：				
货币资金	1,618,456.14	1,176,905.46	806,459.98	914,473.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	17,712.55	33,525.81	12,716.49	12,543.95
衍生金融资产	933.21	398.04	38.69	1,772.89
应收票据	67,478.72	115,767.14	160,512.48	213,529.60

科目	2016-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	353,994.25	289,450.04	310,257.25	494,879.69
预付款项	1,084,249.63	832,139.63	1,058,328.64	794,691.16
应收利息	14,476.67	2,126.08	1,113.17	108.88
其他应收款	831,578.25	241,578.89	290,852.29	344,745.58
应收股利	1,666.42			
存货	7,211,798.30	5,923,062.51	5,675,362.36	4,560,679.22
一年内到期的非流动资产	28,553.36	24,040.17	21,194.16	22,387.98
其他流动资产	1,276,000.79	368,364.46	170,033.03	153,711.97
流动资产合计	12,506,898.31	9,007,358.22	8,506,868.54	7,513,524.15
非流动资产：				
可供出售金融资产	311,052.87	263,639.61	125,226.43	46,736.24
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	469,894.65	378,516.50	275,708.31	174,744.05
长期股权投资	941,576.50	810,883.79	717,566.45	643,163.71
投资性房地产	606,368.14	428,427.09	336,631.03	306,334.99
固定资产	617,187.95	650,017.73	663,155.03	661,636.34
固定资产清理	-	3.17	-	-
在建工程	77,075.19	67,735.36	60,015.12	36,607.14
无形资产	207,112.56	161,850.25	169,297.94	152,677.78
开发支出	253.59	116.76	0.00	0.00
商誉	21,397.96	21,397.96	22,216.06	4,603.86
长期待摊费用	155,294.99	167,455.56	112,016.26	117,361.29
递延所得税资产	132,347.96	109,708.43	80,118.34	71,044.69
其他非流动资产	21,846.25	22,733.34	18,641.95	11,841.56
非流动资产合计	3,561,408.63	3,082,485.55	2,580,592.92	2,226,751.65
资产总计	16,068,306.93	12,089,843.76	11,087,461.45	9,740,275.80
流动负债：				
短期借款	556,645.11	228,038.65	844,026.51	1,020,735.87
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	249,358.15	30,116.30	0.00	0.00
衍生金融负债	249.86	1,361.49	2,358.84	50.94
应付票据	653,984.91	489,007.84	522,504.47	268,124.07
应付账款	751,836.57	756,066.31	913,261.45	734,796.18
预收款项	4,129,364.23	2,450,494.03	2,224,074.59	2,024,318.02
应付职工薪酬	76,242.48	110,939.81	102,908.48	104,617.09
应交税费	78,171.37	179,262.90	144,936.08	127,677.01
应付利息	38,050.29	37,349.46	40,132.81	34,709.86
应付股利	0.00	0.00	75.51	458.02
其他应付款	648,456.77	611,656.43	438,970.88	467,350.39
一年内到期的非流动负	481,045.79	460,761.60	693,391.66	400,616.31

科目	2016-09-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
债				
其他流动负债	716,560.55	408,788.09	57,540.59	255,305.42
流动负债合计	8,379,966.07	5,763,842.90	5,984,181.86	5,438,759.19
非流动负债：				
长期借款	1,842,635.91	1,505,028.81	1,855,784.10	1,609,842.45
应付债券	1,649,278.07	737,669.45	572,469.59	641,815.16
长期应付款	96,373.33	97,603.18	122,300.78	2,156.15
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	4,158.51	4,158.51	4,806.29	3,999.64
递延收益	5,244.17	3,857.73	3,566.93	2,611.37
递延所得税负债	28,513.53	36,835.15	30,892.48	822.20
其他非流动负债	580.00	680.00	680.00	780.00
非流动负债合计	3,626,783.52	2,385,832.83	2,590,500.17	2,262,026.97
负债合计	12,006,749.59	8,149,675.73	8,574,682.03	7,700,786.15
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
其他权益工具	1,000,000.00	1,000,000.00		0.00
资本公积	162,512.92	157,567.14	157,997.25	146,202.33
其它综合收益	24,859.98	31,818.35	13,625.58	-11,683.70
盈余公积	116,939.98	116,939.98	110,152.88	98,253.47
一般风险准备	987.12	987.12	898.19	841.14
未分配利润	831,098.20	750,613.46	631,261.80	526,823.94
归属于母公司所有者权益合计	2,586,398.20	2,507,926.05	1,363,935.70	1,210,437.19
少数股东权益	1,475,159.14	1,432,241.99	1,148,843.73	829,052.46
所有者权益合计	4,061,557.34	3,940,168.04	2,512,779.43	2,039,489.65
负债和所有者权益总计	16,068,306.93	12,089,843.76	11,087,461.45	9,740,275.80

最近三年及一期合并利润表

单位:万元

科目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
一、营业总收入	8,834,699.89	13,056,885.53	12,393,561.82	10,466,367.51
营业收入	8,834,699.89	13,056,885.53	12,393,561.82	10,466,367.51
二、营业总成本	8,710,598.24	12,743,891.95	12,082,430.66	10,122,975.55
营业成本	8,208,549.80	11,720,800.05	11,274,220.81	9,467,601.48
营业税金及附加	80,251.11	345,823.28	251,054.16	157,947.05
销售费用	294,389.76	397,406.85	342,604.80	320,237.09
管理费用	63,044.48	103,757.34	97,985.84	88,121.25
财务费用	60,697.62	126,761.80	111,052.45	59,782.62
资产减值损失	3,665.47	49,342.63	5,512.60	29,286.05
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-4,369.58	-1,760.57	-3,911.57	6,342.56
投资收益（损失以“-” 号填列）	132,180.85	169,086.62	131,065.02	96,080.05
三、营业利润 （亏损以“-”号填列）	251,912.91	480,319.63	439,433.89	445,814.58
加：营业外收入	12,953.52	18,980.58	19,007.73	18,703.64
减：营业外支出	12,249.14	41,806.04	21,574.53	9,623.84
四、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）	252,617.29	457,494.17	436,867.09	454,894.38
减：所得税费用	54,000.33	147,329.09	136,161.88	123,728.87
五、净利润 （净亏损以“-”号填列）	198,616.97	310,165.08	300,705.21	331,165.51
归属于母公司所有者的 净利润	118,199.56	152,324.89	147,894.44	189,478.42
少数股东损益	80,417.41	157,840.19	152,810.76	141,687.09
六、其他综合收益的税后净额	-	27,428.06	31,712.31	-5,478.21
七、综合收益总额	-	337,593.14	332,417.51	325,687.30
归属于母公司所有者的 综合收益总额	-	170,475.56	173,203.72	183,718.97
归属于少数股东的综合 收益总额	-	167,117.58	159,213.79	141,968.33

最近三年及一期合并现金流量表

单位:万元

科目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	11,716,326.26	13,263,031.53	13,128,241.99	11,945,386.21
收到的税费返还	75,867.14	137,265.19	107,756.61	102,302.40
收到其他与经营活动有关的现金	369,773.57	1,272,003.20	229,337.15	309,362.03
经营活动现金流入小计	12,161,966.98	14,672,299.92	13,465,335.76	12,357,050.64
购买商品、接收劳务支付的现金	11,465,329.01	12,084,305.06	12,136,754.52	11,359,566.96
支付给职工以及为职工支付的现金	205,384.33	226,754.58	221,378.32	182,293.28
支付的各项税费	449,818.42	441,841.63	479,096.99	367,818.23
支付其他与经营活动有关的现金	516,462.28	1,480,002.12	648,404.88	603,163.66
经营活动现金流出小计	12,636,994.04	14,232,903.38	13,485,634.70	12,512,842.13
经营活动产生的现金流量净额	-475,027.07	439,396.54	-20,298.95	-155,791.49
二、投资活动产生的现金流量:	-			
收回投资收到的现金	891,135.62	1,395,351.91	103,928.11	38,582.52
取得投资收益收到的现金	60,163.40	60,484.82	49,845.31	48,924.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	9,461.67	26,398.05	9,921.75	10,536.20
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	6,039.14	1,931.75	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	400.00	548,621.75	277.86	1,109.12
投资活动现金流入小计	961,160.69	2,036,895.67	165,904.79	99,152.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	97,079.29	147,330.97	124,111.88	191,446.07
投资支付的现金	1,790,279.53	1,566,602.00	94,127.46	87,286.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,250.23	5,530.51	45,632.47	5,438.18
支付其他与投资活动有关的现金	30,950.00	474,263.33	24,201.30	6,736.73
投资活动现金流出小计	1,968,559.06	2,193,726.81	288,073.12	290,907.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,007,398.37	-156,831.15	-122,168.33	-191,755.01
三、筹资活动产生的现金流量:	-			
吸收投资收到的现金	34,346.50	30,298.80	178,087.99	120,113.21
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	29,158.80	178,087.99	120,113.21
取得借款所收到的现金	3,600,528.42	4,163,974.92	4,611,617.78	3,707,512.14
发行债券收到的现金	2,012,640.84	0.00	298,950.00	298,450.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,447,800.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	5,647,515.75	6,642,073.71	5,088,655.77	4,126,075.35
偿还债务所支付的现金	3,541,013.31	6,180,887.74	4,720,435.86	3,386,934.20
分配股利、利润或偿付利息所支	203,645.64	327,192.07	372,458.55	271,515.87

科目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	9,919.98	57,595.05	1,297.60
支付其他与筹资活动有关的现金	5,022.11	49,291.44	2,966.15	2,031.13
筹资活动现金流出小计	3,749,681.06	6,557,371.26	5,095,860.56	3,660,481.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,897,834.70	84,702.46	-7,204.79	465,594.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,005.12	1,455.81	1,683.47	7,193.05
五、现金及现金等价物净增加额	418,414.38	368,723.66	-147,988.60	125,240.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,086,418.17	717,694.50	865,683.10	740,442.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,504,832.55	1,086,418.17	717,694.50	865,683.10

(二) 母公司财务报表

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月，发行人母公司财务报表如下：

最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2016 年 1-9 月	2015 年年末	2014 年年末	2013 年年末
流动资产：				
货币资金	138,888.61	128,827.10	107,228.33	205,772.29
应收账款	99.43			
预付款项	1,316.72	1,749.32	2,358.54	1,773.06
其他应收款	444,475.16	566,662.89	290,451.97	262,409.28
其他流动资产	428,700.09	168,344.23	-	-
流动资产合计	1,013,480.01	865,583.55	400,038.85	469,954.63
非流动资产：				
可供出售金融资产	101,393.11	99,316.86	70,251.35	40,062.07
长期股权投资	1,593,394.19	1,489,132.82	1,312,552.46	1,026,084.50
投资性房地产	22,139.52	23,172.03	879.13	955.04
固定资产	151,290.95	171,448.28	175,695.28	179,569.10
在建工程	18,028.81	13,425.51	10,066.52	4,012.39
无形资产	93,515.78	45,921.85	46,932.69	47,049.34
长期待摊费用	1,071.17	14,759.82	25,802.14	31,945.17
递延所得税资产	-	-	-	1,642.86
其他非流动资产	80,000.00	80,000.00	-	-
非流动资产合计	2,060,833.53	1,937,177.17	1,642,179.58	1,331,320.46
资产总计	3,074,313.54	2,802,760.72	2,042,218.43	1,801,275.09
流动负债：				
短期借款	70,000.00	24,000.00	103,269.44	45,000.00
应付账款	7,819.77	29,756.25	37,512.06	39,886.58
应付职工薪酬	279.12	1,536.58	3,058.90	4,587.44
应交税费	427.95	162.90	152.82	106.39
应付利息	14,826.78	22,271.01	25,591.12	18,127.69
其他应付款	43,169.19	28,072.92	9,011.80	921.07
一年内到期的非流动负债	134,950.00	99,200.00	316,300.00	69,600.00
其他流动负债	200,000.00	200,000.00	-	200,000.00
流动负债合计	471,472.80	404,999.65	494,896.14	378,229.16
非流动负债：				
长期借款	66,900.00	125,900.00	272,150.00	256,250.00
应付债券	610,000.00	400,000.00	460,000.00	460,000.00
长期应付款	-	1,329.80	1,329.80	1,329.80
递延所得税负债	2,750.00	2,750.00	1,380.95	-
非流动负债合计	679,650.00	529,979.80	734,860.75	717,579.80

负债合计	1,151,122.80	934,979.45	1,229,756.89	1,095,808.96
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
其他权益工具	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-
资本公积	112,435.21	94,235.21	95,400.90	95,717.61
盈余公积	104,001.78	104,001.78	97,214.68	85,315.27
未分配利润	242,295.32	200,854.85	161,563.84	85,936.33
其他综合收益	14,458.42	18,689.43	8,282.11	-11,503.08
归属于母公司所有者权益、 合计	1,923,190.74	1,867,781.27	812,461.54	705,466.13
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,923,190.74	1,867,781.27	812,461.54	705,466.13
负债和所有者权益总计	3,074,313.54	2,802,760.72	2,042,218.43	1,801,275.09

最近三年及一期母公司利润表

单位:万元

科目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
营业总收入	9,183.35	9,721.41	8,126.04	1,384.04
营业收入	9,183.35	9,721.41	8,126.04	1,384.04
营业总成本	51,384.08	114,961.60	98,223.29	69,920.04
营业成本	1,963.11	2,783.62	40.97	195.32
营业税金及附加	1,358.41	1,554.56	1,331.49	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	13,186.46	17,151.98	18,485.16	13,522.25
财务费用	34,876.09	78,423.45	72,988.20	52,282.33
资产减值损失	-	15,048.00	5,377.46	3,920.14
其他经营收益	126,683.26	209,008.92	222,892.62	151,237.69
投资净收益	126,683.26	209,008.92	222,892.62	151,237.69
营业利润	84,482.53	103,768.73	132,795.37	82,701.68
加：营业外收入	2,980.02	161.49	190.25	28.74
减：营业外支出	10,462.07	36,059.22	13,991.52	1,421.80
其中：非流动资产处 置净损失	-	0.15	2.46	-
利润总额	77,000.48	67,871.00	118,994.10	81,308.62
净利润	77,000.48	67,871.00	118,994.10	81,308.62
归属于母公司所有 者的净利润	77,000.48	67,871.00	118,994.10	81,308.62
加：其他综合收益	-	10,407.31	19,785.19	-6,146.82
综合收益总额	-	78,278.31	138,779.29	75,161.79
归属于母公司普通 股东综合收益总额	-	78,278.31	138,779.29	75,161.79

最近三年及一期母公司现金流量表

单位:万元

科目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,072.96	7,773.55	7,069.10	350.20
收到其他与经营活动有关的现金	229,317.05	271,428.01	173,062.30	334,370.21
经营活动现金流入小计	235,390.01	279,201.56	180,131.40	334,720.41
支付给职工以及为职工支付的现金	2,604.91	4,242.19	3,832.91	3,265.08
支付的各项税费	3,450.49	2,098.47	1,465.95	437.68
支付其他与经营活动有关的现金	87,698.26	581,996.00	212,464.15	387,342.41
经营活动现金流出小计	93,753.65	588,336.65	217,763.00	391,045.17
经营活动产生的现金流量净额	141,636.35	-309,135.09	-37,631.60	-56,324.76
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	731,966.01	1,115,120.95	56,041.91	4,500.00
取得投资收益收到的现金	55,599.66	47,469.73	59,084.11	131,725.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,074.07	161.20	177.02	171.40
投资活动现金流入小计	791,639.74	1,162,751.88	115,303.04	136,397.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,738.63	23,581.06	11,120.15	69,828.50
投资支付的现金	1,034,817.97	1,317,745.54	186,398.34	57,496.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	80,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	1,092,556.59	1,421,326.61	197,518.49	127,324.50
投资活动产生的现金流量净额	-300,916.85	-258,574.73	-82,215.45	9,072.83
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	18,200.00	1,140.00	-	55,813.64
取得借款收到的现金	371,000.00	665,500.00	542,650.00	175,400.00
发行债券收到的现金	800,000.00	800,000.00		199,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,000,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,189,200.00	2,466,640.00	542,650.00	430,413.64
偿还债务支付的现金	943,908.46	1,766,350.00	427,363.33	285,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,927.43	106,213.34	91,829.82	86,726.06
支付其他与筹资活动有关的现金	5,022.11	4,768.11	2,153.75	1,664.13
筹资活动现金流出小计	1,019,858.00	1,877,331.45	521,346.91	373,790.18
筹资活动产生的现金流量净额	169,342.00	589,308.55	21,303.09	56,623.46
汇率变动对现金的影响	-	0.03	0.00	-0.02
现金及现金等价物净增加额	10,061.51	21,598.77	-98,543.96	9,371.52
期初现金及现金等价物余额	128,827.10	107,228.33	205,772.29	196,400.77
期末现金及现金等价物余额	138,888.61	128,827.10	107,228.33	205,772.29

二、最近三年合并财务报表范围及变化情况

（一）公司财务报表合并范围

截至 2016 年 9 月 30 日，集团公司有直接控股公司 15 家，纳入合并范围内的子公司共 371 家，公司直接控股子公司情况如下。

表： 公司直接控股子公司

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	法定代 表人	注册 地	持股比例	经营范围
厦门建发股份有限公司	1998.06	283,520.05	283,520.05	张勇峰	厦门	45.89%	实业投资、贸易等
厦门建发旅游集团股份有限公司	2002.11	34,000.00	34,000.00	陈飞	厦门	100.00%	旅游、酒店业投资管理
厦门国际会展控股有限公司	1998.04	15,000.00	15,000.00	吴小敏	厦门	100.00%	会展服务
厦门嘉诚投资发展有限公司	2004.05	1,200.00	1,200.00	吴小敏	厦门	100.00%	房地产开发
厦门华益工贸有限公司	1996.01	710.00	710.00	黄文洲	厦门	100.00%	商品贸易
厦门建邦资产管理服务有限公司	1986.01	160.00	160.00	叶衍榴	厦门	100.00%	投资、资产管理
厦门新迪培训服务有限公司	2004.01	10.00	10.00	叶衍榴	厦门	100.00%	培训
福建嘉悦投资发展有限公司	2012.03	1,000.00	1,000.00	吴小敏	福州	100.00%	酒店业投资
武夷山大红袍山庄开发有限公司	2009.10	50,000.00	48,000.00	吴小敏	武夷山	46.00%	旅游酒店投资
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	2014.12	20,000.00	20,000.00	王文怀	厦门	100.00%	投资
厦门建发旅游会展控股有限公司	2016.4	20,000.00	20,000.00	陈飞	厦门	100.00%	投资
建发集团(香港)有限公司	2015.6	HK\$100.00	HK\$100.00	吴小敏	香港	100.00%	投资
厦门建发医疗健康投资有限公司	2015.7	30,000.00	30,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资
厦门建发文创体育投资有限公司	2014.12	20,000.00	20,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资

公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	法定代表 人	注册 地	持股比例	经营范围
厦门建发金融投资有限公司	2015.10	10,000.00	10,000.00	黄文洲	厦门	100.00%	投资

注：本公司持有厦门建发股份有限公司、武夷山大红袍山庄开发有限公司、厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门云都城市综合体股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）、泉州兆悦置业有限公司的股权比例小于 50%，由于本集团对其实际实施控制，故将其纳入合并范围。

（二）财务报表合并范围变化情况

1、2013年合并报表范围

2013 年列入合并报表范围的子公司

公司名称	注册资本 (万元)	股权比例	合并比例	法定代表人
厦门建发股份有限公司	223,775.07	46.38%	46.38%	黄文洲
厦门建发旅游集团股份有限公司	45,000.00	100.00%	100.00%	陈飞
厦门国际会展控股有限公司	15,000.00	99.00%	100.00%	吴小敏
厦门华益工贸有限公司	710.00	100.00%	100.00%	吴小敏
厦门建邦资产管理服务有限公司	160.00	100.00%	100.00%	叶志良
厦门嘉诚投资发展有限公司	1,200.00	95.00%	100.00%	吴小敏
福建嘉悦投资发展有限公司	1,000.00	100.00%	100.00%	吴小敏
厦门新迪培训服务有限公司	10.00	100.00%	100.00%	叶志良
武夷山大红袍山庄开发有限公司	50,000.00	46.00%	46.00%	吴小敏

2013年度新增纳入合并范围的子公司共34家，包括建发物流（广州）有限公司、厦门建发美酒汇酒业有限公司、沈阳宾捷汽车销售服务有限公司、福州泰成致尊汽车服务有限公司、厦门建发凯迪汽车有限公司、西安捷众汽车销售服务有限公司、厦门兆嘉置业有限公司、福建聚龙投资有限公司、上海兆发房地产开发有限公司、成都华翊龙房地产开发有限公司、永安兆顺房地产有限公司、泉州利龙置业有限公司、汇丰置业（石狮）有限公司、龙岩利联房地产开发有限公司、厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）、泉州建汇房地产开发有限公司、厦门联发商置有限公司、联发集团天津联盛房地产开发有限公司、武汉联楚房地产开发有限公司、武汉联永房地产开发有限公司、武汉联越房地产开发有限公司、武汉联齐房地产开发有限公司、武汉联鼎房地产开发有限公司、武汉红莲海悦投资建设有限公司、武汉红莲湾生态旅游发展有限公司、武汉红莲湖国际旅游度假开

发有限公司、武汉怡景湾发展有限公司、桂林星达物业服务有限公司、桂林鑫联泰房地产有限公司、联发集团桂林益联盛置业有限公司、上海昌鹭源贸易有限公司、建发（武汉）有限公司、三明建发中源国际旅行社有限公司、福州悦华酒店有限公司。除福州泰成致尊汽车服务有限公司、福建聚龙投资有限公司、汇丰置业（石狮）有限公司、桂林星达物业服务有限公司、三明建发中源国际旅行社有限公司为非同一控制下企业合并外，其余均为2013年度新设子公司。

2013年不再纳入合并范围的子公司共1家，为厦门新远货柜储运有限公司。

2、2014年合并报表范围

2014 年列入合并报表范围的子公司

公司名称	注册资本 (万元)	股权比例	合并比例	法定代表人
厦门建发股份有限公司	283,520.05	45.36%	45.36%	黄文洲
厦门建发旅游集团股份有限公司	45,000.00	95.00%	100.00%	陈飞
厦门国际会展控股有限公司	15,000.00	99.00%	100.00%	吴小敏
厦门华益工贸有限公司	710.00	100.00%	100.00%	吴小敏
厦门建邦资产管理服务有限公司	160.00	50.00%	100.00%	叶志良
厦门嘉诚投资发展有限公司	1,200.00	95.00%	100.00%	吴小敏
福建嘉悦投资发展有限公司	1,000.00	95.00%	100.00%	吴小敏
厦门新迪培训服务有限公司	10.00	90.00%	100.00%	叶志良
武夷山大红袍山庄开发有限公司	50,000.00	47.92%	47.92%	吴小敏
厦门建发新兴产业股权投资有限公司	20,000.00	90.00%	100.00%	王文怀
厦门建发旅游会展投资有限公司	20,000.00	100.00%	100.00%	黄文洲

2014年度新纳入合并范围的子公司共28家，包括：西南环保发展有限公司、漳州龙福房地产开发有限公司、建发（新加坡）商事有限公司、厦门新纸源电子商务有限公司、天津信原融资租赁有限公司、香港裕合通有限公司、厦门展狮汽车有限公司、泉州惠通嘉华汽车销售服务有限公司、厦门建发汽车保险代理有限公司、厦门恒驰汇通融资租赁有限公司、厦门建发易手车销售服务有限公司、万烽（厦门）能源有限公司、厦门盛隆资源有限公司、桂林江与城房地产有限公司、厦门联欣泰投资有限公司、福建兆润房地产有限公司、厦门兆投房地产开发有限公司、厦门兆盈置业有限公司、厦门兆尚置业有限公司、苏州兆坤房地产开发有限公司、上海兆升房地产开发有限公司、厦门兆鹭房地产开发有限公司、南平悦城中心商业管理有限公司、苏州福船海工股权投资管理有限公司、厦门建发新兴

产业股权投资有限公司、东山悦华酒店有限公司、厦门海沧国际旅行社有限公司、厦门海上假期国际邮轮有限公司。除厦门海沧国际旅行社有限公司、西南环保发展有限公司、漳州龙福房地产开发有限公司、泉州惠通嘉华汽车销售服务有限公司、厦门海上假期国际邮轮有限公司为非同一控制下股权企业合并以外，其余均为都是2014年度新设子公司。

2014年不再纳入合并范围的子公司共7家，包括：厦门悦华酒店出租车有限公司、厦门联信祥房地产有限公司、联亚（中国）投资有限公司、青岛骏发实业有限公司、厦门建发运输有限公司、成都醇醉酒业、南京建发酒业有限公司。

3、2015年合并报表范围

2015 年列入合并报表范围的子公司

公司名称	注册资本 (万元)	股权比例	合并比例	法定代表人
厦门建发股份有限公司	283,520.05	45.89%	45.89%	黄文洲
厦门建发旅游集团股份有限公司	45,000.00	95.00%	100.00%	陈飞
厦门国际会展控股有限公司	15,000.00	99.00%	100.00%	吴小敏
厦门华益工贸有限公司	710.00	100.00%	100.00%	吴小敏
厦门建邦资产管理服务有限公司	160.00	50.00%	100.00%	叶志良
厦门嘉诚投资发展有限公司	1,200.00	95.00%	100.00%	吴小敏
福建嘉悦投资发展有限公司	1,000.00	95.00%	100.00%	吴小敏
厦门新迪培训服务有限公司	10.00	90.00%	100.00%	叶志良
武夷山大红袍山庄开发有限公司	53,000.00	46.00%	46.00%	吴小敏
厦门建发新兴产业股权投资有限公司	20,000.00	90.00%	100.00%	王文怀
厦门建发旅游会展投资有限公司	20,000.00	100.00%	100.00%	黄文洲
厦门建发优客会网络科技有限公司	100	95.00%	100.00%	黄文洲
建发集团（香港）有限公司	HK\$100	100.00%	100.00%	吴小敏
厦门建发医疗健康投资有限公司	30,000.00	95.00%	100.00%	黄文洲
厦门建发金融投资有限公司	10,000.00	90.00%	100.00%	黄文洲

2015年新纳入合并范围的子公司共19家，包括建发集团（香港）有限公司、厦门建发优客会网络科技有限公司、厦门建发金融投资有限公司、厦门建发旅游会展投资有限公司、厦门鼓浪屿投资发展有限公司、厦门嘉富投资有限公司、厦门建发新兴创业投资有限公司、厦门建发医疗健康投资有限公司、建发集团国际发展有限公司、建发集团国际控股有限公司、建发集团国际投资有限公司、厦门星汇电竞体育产业有限公司、美国高涑克展览有限公司、美国金泓信展览有限公

司、厦门市博维科技有限公司、厦门安联企业有限公司、莆田市路德汽车销售服务有限公司、厦门建发航运有限公司和厦门博钜国际旅行社有限公司。除厦门市博维科技有限公司、厦门安联企业有限公司、莆田市路德汽车销售服务有限公司、厦门建发航运有限公司和厦门博钜国际旅行社有限公司为非同一控制下企业合并外，其余均为2015年度新设子公司。

2015年度不纳入合并范围的子公司共6家，包括：厦门星辰物流有限公司、广西都安利柏商务服务有限公司、苏州福船海工股权投资管理有限公司、厦门建发国际旅行社集团有限公司及其子公司、龙岩建德龙物业管理有限公司和厦门永达丰汽车销售有限公司。

4、2016年9月末合并报表范围

本年度新设立纳入合并范围的子公司：厦门建发星光时尚文创有限公司、恒裕通有限公司、福州建发医疗有限公司、聊城市开发区建发仓储服务有限公司、南昌圆益方科技有限公司、天津建源供应链管理有限公司、厦门建发家居有限公司、厦门建发矿业资源有限公司、柳州联发置业有限公司、联发集团天津联创房地产开发有限公司、厦门峰道商业资产管理有限公司、厦门建承房地产开发有限公司、厦门利承企业管理有限公司、厦门建呈房地产开发有限公司、建发房地产集团合肥有限公司、Li Chi International Limited、Lee Jie International Limited、利驰(香港)有限公司、利杰(香港)有限公司、福州北纬25 度项目、深圳龙湖山庄项目。

本年度非同一控制下企业合并纳入合并范围的子公司：福建兆嘉房地产有限公司、漳州泛华实业有限公司、赣州恒润房地产开发有限公司。

本年度不再纳入合并范围的子公司：厦门建发仓储配送有限责任公司。

三、最近三年及一期主要财务指标

(一) 财务指标

合并报表口径主要财务指标

项 目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
-----	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------

资产负债率（%）	74.72	67.41	77.34	79.06
流动比率（倍）	1.49	1.56	1.42	1.38
速动比率（倍）	0.63	0.54	0.47	0.54
项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	27.46	43.54	30.79	30.66
存货周转率（次）	1.25	2.02	2.20	2.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.75	2.55	2.75	3.54

上述财务指标的计算方法：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=速动资产/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均余额
- （6）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（二）非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》（“中证券监督管理委员会公告〔2008〕43 号”），本公司最近三年的非经常性损益如下：

单位：万元

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
非流动性资产处置损益	19,488.39	28,457.44	38,940.86	-1,575.06
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			-	1,678.34
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,708.52	9,213.17	8,359.02	12,526.70
对非金融企业收取的资金占用费			-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		363.08		
委托他人投资或管理资产的损益	36,171.70	7,332.34	7,044.37	-

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-15,601.66	21,470.31	8,365.33	21,705.14
对外委托贷款取得的损益			14.30	-
受托经营取得的托管费收入			0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,511.86	-29,917.93	-11,344.62	-3,550.18
非经常性损益总额	38,255.09	36,918.41	51,379.27	30,784.93
减：非经常性损益的所得税影响数	8,138.53	9,870.74	11,264.89	6,626.78
非经常性损益净额	30,116.56	27,047.67	40,114.38	24,158.15
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	8,619.58	2,712.55	21,831.31	14,296.36
归属于母公司的非经常性损益	21,496.98	24,335.12	18,283.07	9,861.80

公司最近三年的非经常性损益主要为非流动性资产处置损益、政府补助、委托他人投资或管理资产的损益和其他营业外收支等。

四、管理层分析意见

公司管理层结合公司最近三年及一期的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析，具体如下：

（一）资产负债结构分析

1、资产情况

单位:万元

项目	2016年9月30日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	12,506,898.31	77.84	9,007,358.22	74.50	8,506,868.54	76.73	7,513,524.15	77.14
非流动资产合计	3,561,408.63	22.16	3,082,485.55	25.50	2,580,592.92	23.27	2,226,751.65	22.86
资产	16,068,306.93	100.00	12,089,843.76	100.00	11,087,461.45	100.00	9,740,275.80	100.00

合计								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

最近三年及一期末，公司资产总额分别为9,740,275.80万元、11,087,461.45万元、12,089,843.76万元和16,068,306.93万元，随着公司业务发展，近年来公司资产规模稳步增长。

本公司资产结构中以流动资产为主，占总资产的比重历年均在70%以上，其中核心资产为存货。

(1) 流动资产分析

最近三年及一期末，本公司流动资产分别为7,513,524.15万元、8,506,868.54万元、9,007,358.22万元以及12,506,898.31万元，占总资产的比例分别为77.14%、76.61%、74.50%以及77.84%。货币资金、预付账款和存货是本公司流动资产的主要构成部分。

最近三年及一期末公司流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元/%

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,618,456.14	12.94	1,176,905.46	13.07	806,459.98	9.48	914,473.24	12.17
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	17,712.55	0.14	33,525.81	0.37	12,716.49	0.15	12,543.95	0.17
衍生金融资产	933.21	0.01	398.04	0.00	38.69	0.00	1,772.89	0.02
应收票据	67,478.72	0.54	115,767.14	1.29	160,512.48	1.89	213,529.60	2.84
应收账款	353,994.25	2.83	289,450.04	3.21	310,257.25	3.65	494,879.69	6.59
预付款项	1,084,249.63	8.67	832,139.63	9.24	1,058,328.64	12.44	794,691.16	10.58
应收利息	14,476.67	0.12	2,126.08	0.02	1,113.17	0.01	108.88	0.00
应收股利	1,666.42	0.01	0.00	-	-	-	0.00	-
其他应收款	831,578.25	6.65	241,578.89	2.68	290,852.29	3.42	344,745.58	4.59
存货	7,211,798.30	57.66	5,923,062.51	65.76	5,675,362.36	66.72	4,560,679.22	60.70
一年内到期的非流动资产	28,553.36	0.23	24,040.17	0.27	21,194.16	0.25	22,387.98	0.30

其他流动资产	1,276,000.79	10.20	368,364.46	4.09	170,033.03	2.00	153,711.97	2.05
流动资产合计	12,506,898.31	100.00	9,007,358.22	100.00	8,506,868.54	100.00	7,513,524.15	100.00

① 货币资金

最近三年及一期末，公司的货币资金分别为 914,473.24 万元、806,459.98 万元、1,176,905.46 万元和 1,618,456.14 万元，总体呈上升势头。

2013 年底，货币资金为 914,473.24 万元，比 2012 年底增加 59,888.23 万元，增幅为 7.01%，主要是因为业务规模扩大，经营性现金流入增加，另当期发行中期票据 9 亿元，企业债券 16 亿元，筹资活动现金流入比上年增加。

2014 年底，货币资金为 806,459.98 万元，比 2013 年底减少 108,013.26 万元，减幅为-11.81%，主要是因为偿还债务支付的现金增加。

2015 年底，货币资金为 1,176,905.46 万元，较 2014 年底增加 370,445.48 万元，增幅为 45.93%，主要是因为房地产业务预收款增加及供应链运营业务资金回笼。

2016 年 9 月底，货币资金为 1,618,456.14 万元，比 2015 年底增加 441,550.69 万元，增幅为 37.52%，主要是因为前三季度发行公司债券及房地产销售回款增加所致。

② 交易性金融资产

最近三年及一期末，公司的交易性金融资产余额分别为 14,316.83 万元、12,755.19 万元、33,923.84 万元和 18,645.76 万元。公司的交易性金融资产主要是股票投资、新股发行网下配售股票及短期内可赎回的银行理财产品。

2013 年底，交易性金融资产余额为 14,316.83 万元，较 2012 年底增加 1,090.98 万，增幅为 8.25%，主要是因为股票公允价值变动。

2014 年底，交易性金融资产余额为 12,755.19 万元，较 2013 年底减少 1,561.64 万元，减幅为 10.91%，主要是因为交易性金融资产公允价值变动及商品期货合约浮盈减少。

2015 年底，交易性金融资产余额为 33,923.84 万元，较 2014 年底增加 21,207.35 万元，增幅为 166.77%，主要原因是增加对联想控股（HK03396）的投资 12,488.12 万元、星美控股（HK00198）的投资 11,248.02 万元。

2016 年 9 月底，交易性金融资产余额为 18,645.76 万元，与 2015 年底相比减少 15,278.08 万元，减幅为 45.04%，主要系前三季度出售禹洲地产（HK01628）股票，以及星美控股（HK00198）、联想控股（HK03396）股票价格下跌所致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日公允价值	2015 年末公允价值
1、交易性金融资产	8,855.26	210,37.69
(1)其中：交易性权益工具投资	8,855.26	20,994.61
(2)其他		43.08
2、初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,857.29	12,488.12
合 计	17,712.55	33,525.81

公司的衍生金融资产主要为期货合约和远期外汇合约，最近三年及一期末，该项资产余额分别为 1,772.89 万元、38.69 万元、398.04 万元和 933.21 万元。该项资产金额变动的主要原因是其公允价值的变动以及公司根据业务所需而进行的头寸管理。

衍生金融资产明细

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日公允价值	2015 年末公允价值
期货合约	549.64	14.47
远期外汇合约	383.57	383.57
合计	933.21	398.04

③ 应收票据

最近三年及一期末，公司的应收票据余额分别为 213,529.60 万元、160,512.48 万元、115,767.14 万元和 67,478.72 万元。

2013 年底，应收票据余额为 213,529.60 万元，较 2012 年底增加了 70,173.67 万元，增幅为 48.95%，主要是因为本期以银行承兑汇票方式结算的销售业务增加。

2014 年底, 应收票据余额为 160,512.48 万元, 较 2013 年底减少 53,017.12 万元, 减幅为 24.83%, 主要原因是贴现成本较高, 本期以银行承兑汇票方式结算的贸易销售业务减少。

2015 年底, 应收票据余额为 115,767.14 万元, 较 2014 年底减少 44,745.34 万元, 减幅 27.88%, 主要原因是以银行承兑汇票方式结算的贸易销售业务继续减少。

2016 年 9 月底, 应收票据余额为 67,478.72 万元, 较 2015 年底较少 48,288.43 万元, 减幅为 41.71 %, 主要系前三季度供应链板块以银行承兑汇票方式结算的销售业务减少所致。

④ 应收账款

公司应收账款按照相关会计政策, 划分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款、按组合计提坏账准备的应收账款和单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款等几大类。

最近三年及一期末, 公司的应收账款账面价值为 494,879.69 万元、310,257.25 万元、289,450.04 万元和 353,994.25 万元。

2013 年底, 应收账款账面价值为 494,879.69 万元, 较 2012 年底增加 306,936.07 万元, 增幅为 163.31%, 主要原因是孙公司建发房地产集团应收厦门市湖里区财政局土地出让金分成款增加, 该应收账款将于 2014 年-2019 年陆续收回。

2014 年底, 应收账款账面价值为 310,257.25 万元, 较 2013 年底减少 184,622.44 万元, 减幅为 37.31%, 主要是由于本年子公司建发房产收回应收厦门市湖里区财政局的土地出让金分成款 26 亿元。

2015 年底, 应收账款账面价值为 289,450.04 万元, 较 2014 年底减少 20,807.21 万元, 减幅为 6.71%。主要原因是货款回笼所致。

2016 年 9 月底, 应收账款账面价值 353,994.25 万元, 较 2015 年底增加 64,544.21 万元, 增幅为 22.30%, 主要系供应链板块赊销业务增加。

截止 2016 年 9 月 30 日，应收账款按种类披露：

单位：万元

种类	2016 年 9 月 30 日				
	金额%	比例	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	875.74	0.23	875.74	100	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	360,567.33	95.60	22,121.15	6.14	338,446.18
组合 2 风险较低的应收款项	15,422.33	4.09	0		
组合小计	375,989.67	99.69	22,121.15	5.93	353,868.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	307.40	0.08	181.67	59.1	125.73
合计	377,172.80	100	23,178.55		353,994.25

其中，期末金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
巴澳（天津）矿业有限公司	686.45	686.45	100.00	预计无法收回
北京中益海华商贸有限公司	61.65	61.65	100.00	预计无法收回
厦门市政府接待办公室	127.63	127.63	100.00	预计无法收回
合计	875.74	875.74	-	-

其中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：万元

账 龄	金 额	比例（%）	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	341,062.97	94.59	16,977.80
1 至 2 年	9,716.15	2.69	1,061.90
2 至 3 年	6,417.12	1.78	2,056.33
3 至 4 年	3,083.20	0.86	1,753.07
4 至 5 年	241.79	0.07	231.32
5 年以上	46.10	0.01	40.73
合计	360,567.33	100.00	22,121.15

本期按欠款方归集的 2016 年 9 月末余额前五名应收账款汇总金额 19,930.27 万元，占应收账款 2016 年 9 月末余额合计数的比例 5.28%，相应计提的坏账准备 2016 年 9 月末余额汇总金额 1,245.64 万元。

⑤ 预付账款

最近三年及一期末，公司的预付账款账面价值为 794,691.16 万元、1,058,328.64 万元、832,139.63 万元和 1,084,249.63 万元。

2013 年底，预付账款账面价值为 794,691.16 万元，较 2012 年底增长 132,530.80 万元，增幅为 20.01%，主要原因为土地使用权预付款增加。

2014 年底，预付账款账面价值为 1,058,328.64 万元，较 2013 年底增加 263,637.48 万元，增幅为 33.17%，主要原因为本年预付供应链业务采购款增加。

2015 年底，预付账款账面价值为 832,139.63 万元，较 2014 年底减少 226,189.01 万元，减幅为 21.37%，主要原因为供应链运营业务的预付账款减少。

2016 年 9 月底，预付账款账面价值为 1,084,249.63 万元，较 2015 年底增加 252,110.01 万元，增幅为 30.30%。主要原因为供应链运营业务的预付账款有所增加。

2015 年底及 2016 年 9 月底预付账款结构表

单位：万元

账 龄	2015 年 12 月 31 日		2016 年 9 月 30 日	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1 年以内	741,455.32	89.111%	986,775.59	91.01%
1—2 年	74,342.88	8.93%	76,981.72	7.10%
2—3 年	12,984.81	1.56%	12,035.17	1.11%
3 年以上	3,356.62	0.4%	8,457.15	0.78%
合计	832,139.63	100.00%	1,084,249.63	100.00%

2015 年底及 2016 年 9 月 30 日预付账款前 5 名情况表

单位：万元

2015年12月31日				2016年9月30日			
单位名称	金额	占总额比例	款项性质	单位名称	金额	占总额比例	款项性质
浙江正和造船有限公司	10,378.80	1.25%	预付造船款	内蒙古包钢钢联股份有限公司华东销售分公司	57,945.06	5.34%	预付货款
华泰重工(南通)有限公司	10,151.84	1.22%	预付造船款	河钢股份有限公司承德分公司	33,564.97	3.10%	预付货款

2015年12月31日				2016年9月30日			
单位名称	金额	占总额比例	款项性质	单位名称	金额	占总额比例	款项性质
				司			
江苏韩通船舶重工有限公司	7,614.14	0.92%	预付造船款	本钢板材股份有限公司	33,408.45	3.08%	预付货款
江苏海通海洋工程装备有限公司	6,017.88	0.72%	预付造船款	唐山燕山钢铁有限公司	30,949.96	2.85%	预付货款
广东粤新海洋工程装备股份有限公司	4,223.92	0.51%	预付造船款	江苏韩通船舶重工有限公司	27,288.74	2.52%	预付货款
合计	38,386.58	4.61%			183,157.18	16.89%	

⑥ 其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额为 344,745.58 万元、290,852.29 万元、241,578.89 万元和 831,578.25 万元。

2013 年底，其他应收款余额为 344,745.58 万元，较 2012 年底增加 125,878.07 万元，增幅为 57.51%，主要原因为应收出口退税、海关保证金和拍地保证金大幅增加所致。

2014 年底，其他应收款余额为 290,852.29 万元，较 2013 年末减少 53,893.29 万元，减幅为 15.63%，主要原因是合并厦门兆蓉房地产开发有限公司导致原往来应收款抵销。

2015 年底，其他应收款余额为 241,578.89 万元，较 2014 年底减少 49,273.39 万元，减幅 16.94%。主要原因为收回厦门市湖里区财政局土地开发建设保证金所致。

2016 年 9 月底，其他应收款余额为 831,578.25 万元，较 2015 年底增加 589,999.36 万元，增幅 244.23%，主要系由于前三季度应收往来款、期货保证金和拍地保证金增加所致。

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人其他应收款的前五名情况及明细情况如下：

2016 年 9 月 30 日其他应收款前五位明细情况表

单位：万元

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
宝山地块项目公司	254,625.00	30.62%	1 年以内
嘉定地块项目公司	209,900.00	25.24%	1 年以内
应收出口退税	36,995.04	4.45%	3 年以内
重庆融创基业房地产开发有限公司	32,510.00	3.91%	1 年以内
厦门联宏泰投资有限公司	10,692.00	1.29%	1 年以内
合计	544,722.04	65.50%	

2016 年 9 月 30 日发行人其他应收款中有 46.45 亿元系为宝山地块项目公司和嘉定地块项目公司代付土地出让金，由于项目公司的具体合作方式尚未确定，项目公司未纳入合并报表范围，故暂挂其他应收款。因房地产业务为发行人主营业务之一，所以此款项属于经营性其他应收款。

2016 年 9 月 30 日其他应收款明细情况表

单位：万元

项目	2016 年 9 月末
往来款	215,431.72
保证金及押金	104,488.82
应收出口退税	37,069.92
其他	6,530.82
应收担保代位追偿款	3,531.97
代付土地出让金	464,525.00
合计	831,578.25

公司其他应收款中，存在向合营及联营企业拆入资金的情况，但金额较小。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。最近三年及一期，公司其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 9 月末	2015 年末	2014 年末	2013 年末
控股股东及其下属企业资金占用	-	-	-	-
合营及联营企业资金拆借	61,356.36	7,871.60	6,953.11	6,672.37
非经营性其他应收款合计	61,356.36	7,871.60	6,953.11	6,672.37
经营性其他应收款	770,221.89	233,707.29	283,899.18	338,073.21

其他应收款合计	831,578.25	241,578.89	290,852.29	344,745.58
---------	------------	------------	------------	------------

其中，2016年9月30日其他应收款中的往来款明细情况表

单位：万元

项目	金额	占比	性质
与关联方往来款	61,427.78	28.51%	
其中：与关联方的资金拆借往来款	61,356.36	28.48%	非经营性往来款
与关联方的日常业务往来款	71.42	0.03%	经营性往来款
与非关联方往来款	154,003.94	71.49%	经营性往来款
合计	215,431.72	100.00%	

其中，2016年9月30日其他应收款中与关联方往来款明细如下

单位：万元

项目	金额	形成事项或原因	往来款性质
龙岩建发国际旅行社有限公司	0.50	往来费用	经营性往来款
厦门建发国际旅行社集团有限公司	18.92	往来费用	经营性往来款
和易通(厦门)信息科技有限公司	40.00	往来费用	经营性往来款
厦门航空有限公司	12.00	往来费用	经营性往来款
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	8,889.60	借款	非经营性往来款
厦门文都软件教育投资有限公司	675.00	借款	非经营性往来款
重庆融联盛置业有限公司	1,532.42	应收股权款	非经营性往来款
重庆融创基业房地产开发有限公司	32,512.44	应收股权款	非经营性往来款
厦门联宏泰投资有限公司	10,800.00	借款	非经营性往来款
南昌万湖房地产开发有限公司	6,946.90	借款	非经营性往来款
合计	61,427.78		

发行人与非关联方的往来款均系发行人日常业务经营与第三方的资金周转往来，因而均属于经营性往来款；发行人与厦门紫金铜冠投资发展有限公司、厦门文都软件教育投资有限公司、重庆融联盛置业有限公司、重庆融创基业房地产开发有限公司、厦门联宏泰投资有限公司和南昌万湖房地产开发有限公司的往来款为应收借款或股权款，因资金业务不属于发行人主营业务，因而上述往来款属于非经营性往来款；发行人与龙岩建发国际旅行社有限公司、厦门建发国际旅行社集团有限公司、和易通(厦门)信息科技有限公司和厦门航空有限公司的往来款为业务经营所需的机票款、住宿款、餐费、技术服务费等费用的预付款，因而均属于经营性往来款。

⑦ 存货

最近三年及一期末，公司的存货账面价值为 4,560,679.22 万元、5,675,362.36 万元、5,923,062.51 万元和 7,211,798.30 万元。

2013 年底，存货账面价值为 4,560,679.22 万元，较 2012 年底增加 1,017,624.78 万元，增幅为 28.72%，主要原因是开发成本和开发产品大幅增加。

2014 年底，存货账面价值为 5,675,362.36 万元，较 2013 年底增加 1,114,683.14 万元，增幅为 24.44%，主要系房地产公司增加土地储备及新建成项目增加所致。

2015 年底，存货账面价值为 5,923,062.51 万元，较 2014 年底增加 247,700.15 万元，增幅为 4.36%，主要系开发成本和开发产品增加所致。

2016 年 9 月底，存货账面价值 7,211,798.30 万元，较 2015 年底增加 1,288,735.79 万元，增幅为 21.76%，主要系开发成本和开发产品增加所致。

截止至 2016 年 9 月 30 日存货分类及跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	985,778.01	10,201.69	975,576.32
开发产品	784,179.73		784,179.73
开发成本	5,462,443.59	16,390.68	5,446,052.91
其他	5,989.34		5,989.34
合计	7,238,390.67	26,592.37	7,211,798.30

最近三年及一期，公司的开发成本账面价值分别为 3,370,732.43 万元、4,066,444.04 万元、4,289,325.60 万元和 5,446,052.91 万元。

2013 年底，开发成本账面价值为 3,370,732.43 万元，相比 2012 年底增加 831,237.03 万元，增幅为 32.73%，主要系既有项目进一步投入及对新项目联发第五街、上海延吉街坊 222 号地块、联发杏林湾一号花园一、二、三期、君悦华府等项目的开工投入所致。

2014 年底，开发成本账面价值为在 2014 年底相比 2013 年底增加 695,711.61 万元，增幅 20.64%，主要系既有项目进一步投入及对建发·中央天成、2013P15 地块、泗凤路 1 号 B 地块等项目的开工投入所致。

开发成本账面价值在 2015 年底相比 2014 年底增加 222,881.56 万元，增幅 5.48%，主要系既有项目进一步投入所致。2016 年 9 月末，发行人开发成本账面价值为 5,446,052.91 万元，主要系既有项目进一步投入所致。截至 2016 年 9 月末，发行人的开发成本明细情况如下表：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	已投资金额（万元）	后续投资金额（万元）	存货跌价准备（万元）
建发 鹭洲国际	2014 年	2016 年	319,200.00	293,465.14	25,734.86	-
锦城鹭州	2014 年	2017 年	171,461.00	153,585.23	17,875.77	16,390.68
千岛国际二期（浅水湾二期）	2016 年	2017 年	104,426.00	40,452.34	63,973.66	-
千岛国际二期（浅水湾三期）	2016 年	2018 年	108,114.27	50,991.39	57,122.88	
安妮二期	2016 年	2017 年	112,155.10	69,760.32	42,394.78	
领第三区	2011 年	2016 年	222,362.92	97,558.62	124,804.30	
中泱天成（连江）	2016 年	2019 年	123,124.00	47,860.37	75,263.63	
包河区 S1510 地块	2016 年	2018 年	201,461.00	86,672.27	114,788.73	
包河区 S1511 地块	2016 年	2019 年	157,121.00	67,971.54	89,149.46	
建发 龙郡二三期	2013 年	2017 年	164,517.66	61,285.36	103,232.30	
建发 央郡	2014 年	2016 年	67,033.00	56,672.48	10,360.52	
建发悦城三期（悦城二区）	2014 年	2016 年	105,024.91	22,998.50	82,026.42	
建瓯悦城一区	2016 年	2018 年	49,235.19	5,166.63	44,068.56	
建瓯悦城二区	2017 年	2018 年	45,453.49	5,600.00	39,853.49	
珑璟湾一二期	2013 年	2017 年	95,018.44	35,271.70	59,746.74	
泉州 2015-9 地块二期	2016 年	2019 年	115,389.94	30,613.87	84,776.06	
泉州 2015-9 地块一期	2016 年	2018 年	51,910.06	17,490.30	34,419.76	
中泱天成（泉州）	2017 年	2018 年	46,241.56	15,895.97	30,345.59	
建发燕郡	2014 年	2018 年	90,730.25	77,490.34	13,239.91	
建发永郡二期	2014 年	2017 年	89,078.12	24,305.46	64,772.66	
海西首座 E36	2013 年	2016 年	263,110.95	37,095.70	226,015.25	
央玺	2014 年	2017 年	375,903.30	290,837.74	85,065.56	
中央天成	2014 年	2016 年	457,858.00	399,205.09	58,652.91	
中央天悦	2014 年	2016 年	137,624.00	117,833.97	19,790.03	
建发上海国际大厦	2014 年	2016 年	128,766.00	102,117.65	26,648.35	
泗凤路 1 号 B 地块	2014 年	2016 年	171,942.00	145,725.71	26,216.29	
新江湾 22 号地块	2015 年	2017 年	61,203.00	31,821.42	29,381.58	
龙湖山庄二期	2017 年	2018 年	107,075.00	67,469.18	39,605.82	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	已投资金额(万元)	后续投资金额(万元)	存货跌价准备(万元)
苏地 2015-WG-27 号地块	2016 年	2017 年	625,529.69	407,485.85	218,043.84	
中泱天成(苏州)	2014 年	2017 年	121,674.98	83,536.52	38,138.46	
苏州 2016-WG-36 号	2016 年	2019 年	436,296.00	325,056.03	111,239.97	
半山御园二标段(半山御府)	2016 年	2018 年	48,890.20	12,938.13	35,952.07	
碧湖双玺	2016 年	2018 年	141,895.37	74,220.82	67,674.55	
碧湖一号	2015 年	2017 年	152,940.80	102,933.22	50,007.58	
新亭片区 A1 地块	2016 年	2017 年	38,349.00	16,150.28	22,198.72	
新亭片区 C1 地块	2016 年	2019 年	119,560.00	11,346.25	108,213.75	
建发·书香佳缘(长沙)	2016 年	2017 年	68,698.60	35,854.60	32,844.00	
建发美地	2015 年	2017 年	129,848.86	96,766.81	33,082.05	
天津于家堡大厦	2012 年	2016 年	105,000.00	93,093.63	11,906.37	
联发瞰青	2010 年	2019 年	340,000.00	54,270.35	285,729.65	
欣悦湾	2012 年	2017 年	200,000.00	34,698.35	165,301.65	
君悦华府	2012 年	2018 年	325,700.00	122,175.93	203,524.07	
南山项目	2011 年	2017 年	60,000.00	39,113.09	20,886.91	
联发九都国际	2011 年	2017 年	228,200.00	103,083.54	125,116.46	
滨海琴苑	2011 年	2016 年	187,000.00	85,828.98	101,171.02	
滨海写字楼	2013 年	2016 年	110,400.00	40,733.51	69,666.49	
君领朝阳	2013 年	2017 年	160,600.00	475.7	160,124.30	
联发第五街	2013 年	2017 年	202,700.00	58,111.43	144,588.57	
联发乾景	2013 年	2017 年	139,400.00	13,456.83	125,943.17	
联发尚筑	2013 年	2017 年	160,000.00	36,483.46	123,516.54	
欣悦学府	2013 年	2017 年	120,000.00	104,043.12	15,956.88	
联发红莲半岛项目	待定	待定	待定	1,259.00	待定	
武汉红莲海悦投资	待定	待定	待定	7,102.27	待定	
武汉红莲湖度假	待定	待定	待定	2,674.24	待定	
武汉红莲湾旅游	待定	待定	待定	3,664.83	待定	
武汉联楚房地产	待定	待定	待定	15,821.37	待定	
武汉联鼎投资	待定	待定	待定	5,117.84	待定	
武汉联齐房地产	待定	待定	待定	14,259.72	待定	
武汉联永房地产	待定	待定	待定	4,673.96	待定	
武汉联越房地产	待定	待定	待定	9,168.83	待定	
武汉怡景湾	待定	待定	待定	4,388.73	待定	
江与城	2014 年	2017 年	106,700.00	65,205.22	41,494.78	
君悦华庭	2014 年	2018 年	147,600.00	93,656.12	53,943.88	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	已投资金额（万元）	后续投资金额（万元）	存货跌价准备（万元）
联发君澜	2014 年	2019 年	250,000.00	138,649.40	111,350.60	
欣悦华庭	2014 年	2018 年	110,000.00	60,172.68	49,827.32	
悠山郡	2014 年	2017 年	125,300.00	18,053.30	107,246.70	
电商未来城	2015 年	2017 年	200,000.00	92,506.51	107,493.49	
联发欣悦	2015 年	2019 年	149,000.00	69,639.41	79,360.59	
联发乾景欣悦	2015 年	2018 年	150,000.00	78,173.38	71,826.62	
柳州荣君府	2016 年	2020 年	55,000.00	28,374.23	26,625.77	
柳州正和城地块	2017 年	2019 年	150,000.00	19,689.50	130,310.50	
柳州炮团路地块	2017 年	2020 年	80,000.00	5,350.00	74,650.00	
南昌君澜天地	2016 年	2019 年	50,000.00	20,748.77	29,251.23	
天津张家窝	2016 年	2018 年-2019 年	149,500.00	72,493.73	77,006.27	
莆田君领绶溪	2016 年	2021 年	130,000.00	40,664.14	89,335.86	
南京	2017 年	待定	160,000.00	11,200.00	148,800.00	
南昌东港	2016 年	2020 年	110,000.00	22,347.40	87,652.60	
赣州君悦滨江	2016 年	2018 年	16,000.00	5,425.24	10,574.76	
赣州君玺	2016 年	2020 年	31,000.00	8,384.42	22,615.58	
重庆联发公园里	2016 年	2018 年	50,000.00	1,308.64	48,691.36	
厦门灌口地块	2017 年	2019 年	340,000.00	137,200.00	202,800.00	
总计			10,925,323.66	5,462,443.60	5,531,010.85	16,390.68

最近三年及一期末，公司的开发产品账面价值分别为 479,615.57 万元、819,214.65 万元、953,583.94 万元和 784,179.73 万元。

2013 年底，开发产品账面价值为 479,615.57 万元，相比 2012 年底增加了 128,509.84 万元，增幅为 36.60%，主要系中央湾（E28）【海西首座】项目部分竣工，转入开发产品科目所致。

2014 年底，开发产品账面价值为 819,214.65 万元，相比 2013 年底增加了 339,599.08 万元，增幅为 70.81%，主要系新江湾（6#）、中央湾（E55、57）【海西首座】、君悦华府一期、二期等项目竣工，从开发成本转入所致。

2015 年底，开发产品账面价值为 953,583.94 万元，相比 2014 年底增加了 134,369.29 万元，增幅为 16.40%，主要是领第三区（琴亭新区三期）、联发欣悦湾一期等项目竣工和部分竣工，从开发成本转入所致。

2016 年 9 月 30 日，开发产品账面价值为 784,179.73 万元。

⑧ 一年内到期的非流动资产

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为 22,387.98 万元、21,194.16 万元、24,040.17 万元及 28,553.36 万元。一年内到期的非流动资产主要是应收融资租赁款，2015 年末主要为乐陵市威格尔橡胶有限公司 3,010.82 万元，沐川禾丰纸业有限责任公司 2,372.66 万元，山东凯旋橡胶有限公司 1,556.27 万元，圆兴（厦门）精密工具有限公司 1,331.95 万元，铭丰集团有限公司 1,151.11 万元。

⑨ 其他流动资产

最近三年及一期末。公司的其他流动资产余额分别为 153,711.97 万元、170,033.03 万元、368,364.46 和 1,276,000.79 万元。其他流动资产主要为待抵扣进项税、预缴所得税、预缴其他税费和理财产品。

（2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司的非流动资产分别为 2,226,751.65 万元、2,580,592.92 万元、3,082,485.55 万元和 3,561,408.63 万元，占总资产的比重分别为 22.86%、23.39%、25.50%和 22.16 %。主要构成为长期股权投资、投资性房地产和固定资产等。

最近三年及一期末公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元/%

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	311,052.87	8.73	263,639.61	8.55	125,226.43	4.85	46,736.24	2.10
长期应收款	469,894.65	13.19	378,516.50	12.28	275,708.31	10.68	174,744.05	7.85
长期股权投资	941,576.50	26.44	810,883.79	26.31	717,566.45	27.81	643,163.71	28.88
投资性房地产	606,368.14	17.03	428,427.09	13.90	336,631.03	13.04	306,334.99	13.76
固定资产	617,187.95	17.33	650,017.73	21.09	663,155.03	25.70	661,636.34	29.71
固定资产清理	0.00	-	3.17	0.00	-	-	-	-
在建工程	77,075.19	2.16	67,735.36	2.20	60,015.12	2.33	36,607.14	1.64
无形资产	207,112.56	5.82	161,850.25	5.25	169,297.94	6.56	152,677.78	6.86

开发支出	253.59	0.01	116.76	0.00	0.00	-	-	-
商誉	21,397.96	0.60	21,397.96	0.69	22,216.06	0.86	4,603.86	0.21
长期待摊费用	155,294.99	4.36	167,455.56	5.43	112,016.26	4.34	117,361.29	5.27
递延所得税资产	132,347.96	3.72	109,708.43	3.56	80,118.34	3.10	71,044.69	3.19
其他非流动资产	21,846.25	0.61	22,733.34	0.74	18,641.95	0.72	11,841.56	0.53
非流动资产合计	3,561,408.63	100.00	3,082,485.55	100.00	2,580,592.92	100.00	2,226,751.65	100.00

① 可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产的余额分别为46,736.24万元、125,226.43万元、263,639.61万元和311,052.87万元。

2013 年底，可供出售金融资产余额为 46,736.24 万元，较 2012 年底增加 5,230.10 万元，增幅为 12.60%，主要系新增对福建兴证战略创业投资企业(有限合伙)的投资所致。

2014 年底，可供出售金融资产余额为 125,226.43 万元，较 2013 年底增加 78,490.19 万元，增幅为 167.94%，主要原因为按照新颁布的《长期股权投资》准则将部分无重大影响同时公允价值无法可靠计量的长期股权投资调整至可供出售金融资产，增加可供出售债务工具投资以及可供出售金融资产公允价值增长所致。

2015 年底，可供出售的金融资产余额为 263,639.61 万元，较 2014 年底增加 138,413.18 万元，增幅为 110.53%，主要原因是当年公司认购传化股份（002010.SZ）股票、孙公司联发集团购买专项资产管理计划以及原有可供出售金融资产公允价值增长所致。

2016 年 9 月底，可供出售金融资产余额为 311,052.87 万元，较 2015 年底增加 47,413.26 元，增幅为 17.98%，主要系公司 2016 年前三季度增加了对芒果文创（上海）股权投资基金、品置投资中金祺兴新兴产业基金等投资以及可供出售金融资产公允价值增长所致。

最近一年及一期末可供出售金融资产分类情况如下：

单位：万元

项目	2016年9月30日公允价值	占比	2015年末公允价值	占比
1、可供出售债券	38,050.00	12.23%	40,793.48	15.47%
2、可供出售权益工具	273,002.87	87.77%	222,846.14	84.53%
其中：按公允价值计量的	76,863.27	24.71%	104,157.26	39.51%
按成本计量的	196,139.60	63.06%	117,188.88	44.45%
其他	0.00	0.00%	1,500.00	0.57%
合计	311,052.87	100.00%	263,639.61	100.00%

② 长期应收款

最近三年及一期末，公司长期应收款的余额分别为 174,744.05 万元、275,708.31 万元、378,516.50 万元及 469,894.65 万元。长期应收款主要为融资租赁款和分期收款提供劳务。

2013 年底，长期应收款余额为 174,744.05 万元，较 2012 年底减少 9,913.89 万元，减幅为 5.37%，主要原因为分期收款提供劳务金额下降。

2014 年底，长期应收款余额为 275,708.31 万元，较 2013 年底增加 100,964.26 万元，增幅为 57.78%，主要系子公司厦门禾山建设发展有限公司“后埔-枋湖旧村改造”项目确认应收土地分成款所致。

2015 年底，长期应收款余额为 378,516.50 万元，较 2014 年增加 102,808.19 万元，增幅为 37.29%，主要系子公司厦门禾山建设发展有限公司“后埔-枋湖旧村改造”项目继续确认应收土地分成款所致。

2016 年 9 月底，长期应收款余额为 469,894.65 万元，较 2015 年底增加 91,378.15 万元，增幅为 24.14%，主要系厦门禾山建设发展有限公司“后埔-枋湖旧村改造”项目计提的分成款所致。

③ 长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资的分别为 643,163.71 万元、717,566.45 万元、810,883.79 万元及 941,576.50 万元，呈逐年递增趋势。

2013 年底，长期股权投资为 643,163.71 万元，底较 2012 年增长 70,056.53 万元，增幅为 12.22%，主要系增加对厦门航空、宏发电声等公司权益投资所致。

2014 年底，长期股权投资为 717,566.45 万元，较 2013 年底增加 74,402.74 万元，增幅为 11.57%，主要系增加对君龙人寿、厦门国际信托、厦门农村商业银行等公司权益投资和权益法下确认的投资收益增加所致。

2015 年底，长期股权投资为 810,883.79 万元，较 2014 年底增加 93,317.33 万元，增幅为 13.00%，主要系权益法下确认的投资收益增加所致。

2016 年 9 月底，长期股权投资为 941,576.50 万元，较 2015 年底增加 130,692.72 万元，增幅为 16.12%。

截至 2016 年 9 月底主要合营企业和联营企业明细表

单位：万元

序号	被投资单位	2016 年 9 月 末余额	2016 年 9 月末减值准 备余额
	①合营企业		
1	君龙人寿保险有限公司	22,137.06	
2	澳晟（天津）矿业有限公司	0.00	26.30
	小计	22,137.06	26.30
	② 联营企业		
1	厦门辉煌装修工程有限公司	1,114.77	
2	宏发科技股份有限公司	59,488.10	
3	厦门华联电子有限公司	10,006.87	
4	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	22,601.65	
5	四川永丰浆纸股份有限公司	18,717.73	
6	厦门船舶重工股份有限公司	21,740.37	
7	厦门现代码头有限公司	16,259.34	
8	和易通(厦门)信息科技有限公司	200.16	
9	厦门亚泰鑫贸易有限公司	0.00	29.40
10	厦门卡行天下供应链管理有限公司	-8.29	
11	福建省福船劳务技术服务有限公司	21.75	
12	南昌万湖房地产开发有限公司	300.00	
13	厦门联宏泰投资有限公司	4,000.00	
14	厦门蓝城联发投资管理有限公司	150.00	
15	唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司	35.00	
16	重庆融联盛房地产开发有限公司	19,740.00	
17	厦门航空有限公司	465,463.29	
18	厦门国际信托有限公司	38,191.00	
19	厦门国际银行股份有限公司	159,613.80	
20	厦门法拉电子股份有限公司	20,591.15	
21	厦门华侨电子企业有限公司	22,054.91	22,054.91
22	厦门华亿传媒集团股份有限公司	557.90	

23	厦门建发国际旅行社集团有限公司	3,093.22	
24	厦门华亿漫画创意有限公司	381.85	381.85
25	厦门农村商业银行股份有限公司	57,517.33	
26	厦门市物联网产业研究院有限公司	100.00	
	小 计	941,931.90	22,466.16
	合 计	964,068.96	22,492.46

④ 投资性房地产

最近三年及一期末,公司投资性房地产的余额为 306,334.99 万元、336,631.03 万元、428,427.09 万元和 606,368.14 万元,入账价值以历史成本计量。

2013 年底,投资性房地产余额为 306,334.99 万元,较 2012 年底增加 48,698.99 万元,增幅为 18.90%,主要系新增建发上海物流中心所致。

2014 年底,投资性房地产余额为 336,631.03 万元,较 2013 年底增加 30,296.04 万元,增幅为 9.89%,主要系新建凯迪拉克 4S 店所致。

2015 年底,投资性房地产余额为 428,427.09 万元,较 2014 年底增加 91,796.06 万元,增幅为 27.27%,主要系新增保时捷 4S 店所致。

2016 年 9 月末,投资性房产余额为 606,368.14 万元,较 2015 年底增加 177,941.05 万元,增幅为 41.53%,主要系孙公司建发房产旗下“湾悦城”等商业项目竣工投入使用所致。

⑤ 固定资产

最近三年及一期末,公司固定资产净额分别为 661,636.34 万元、663,155.03 万元、650,017.73 万元和 617,187.95 万元。2013 年底较 2012 年底增加 271,882.89 万元,增幅为 69.76%。主要是增加房屋及建筑物所致,2014 年、2015 年和 2016 年 9 月底固定资产规模基本保持稳定。分别占非流动资产的比例为 25.70%、21.09%和 17.33%,结构性占比有所下降。

⑥ 在建工程

最近三年及一期末,公司在建工程的余额分别为 36,607.14 万元、60,015.12 万元、67,735.36 万元和 77,075.19 万元。

2013年底，在建工程余额为36,607.14万元，较2012年底减少187,605.37万元，减幅为83.67%，主要是建发国际大厦、会展三期工程、上海临港物流奉贤园区和泉州中冠捷豹4S店等完工转入固定资产所致。

2014年底，在建工程余额为60,015.12万元，较2013年底增加23,407.98万元，增幅为63.94%，主要为海悦三期、沈阳保时捷4S店、昆明保时捷4S店、华美厂房改造、建发国际大厦2号楼装修等项目增加投入所致。

2015年底，在建工程余额为67,735.36万元，较2014年底增加7,720.23万元，增幅为12.86%，主要为华美厂房改造等项目增加投入所致。

2016年9月底，在建工程余额77,075.19万元，较2015年底增加9,339.83万元，增幅为13.79%。

⑦ 无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产的账面价值分别为 152,677.78 万元、169,297.94 万元、161,850.25 万元和 207,112.56 万元。无形资产的构成主要为土地使用权及软件，以土地使用权为主。2013 年底较 2012 年增加 31,433.49 万元，增幅为 25.93%，主要原因为新购海悦酒店二期土地使用权。2014 年底较 2013 年底年增加 16,620.16 万元，增幅为 10.89%，主要是因为会计科目分类变化，将国际会议中心 A2 地块重分类至无形资产，以及加大信息化投入，购买计算机软件。2015 年底较 2014 年底减少 7,447.69 万元，减幅为 4.40%。2016 年 9 月底较 2015 年底增加 45,262.31 万元，增幅为 27.97%，主要原因系本年补缴建发国际大厦土地出让金 48,616.07 万元。

⑧ 长期待摊费用

最近三年及一期末，公司长期待摊费用的余额分别为 117,361.29 万元、112,016.26 万元、167,455.56 万元以及 155,294.99 万元，2013 年底较 2012 年底减少 7,061.43 万元，减幅为 5.68%，主要是本公司的孙公司厦门建发汽车有限公司旧 4S 店需拆除，将剩余待摊销费用一次性转入当期损益所致。2014 年底较 2013 年底减少 5,345.03 万元，减幅为 4.55%，2015 年底较 2014 年底增加 55,439.30 万元，增幅为 49.49%，主要原因为湖里颐豪酒店、八闽楼酒店、福州悦华酒店

投入使用,装修费等转入长期待摊费用。2016年9月底较2015年底减少12,160.57万元,减幅为7.26%。

(3) 所有权受到限制的资产分析

2016年9月末,公司所有权受到限制的资产共计3,085,422.87万元,受限资产情况如下表所示:

单位:万元

所有权受到限制的资产类别	2016年9月末账面价值	受限原因
货币资金	96,090.82	保证金等
存货	2,101,192.43	抵押
投资性房地产	88,419.00	抵押
固定资产	97,263.35	抵押
应收账款	3,751.78	质押
长期应收款	423,154.22	质押
长期股权投资	188,700.00	质押
无形资产	86,851.27	抵押
合计	3,085,422.87	

截至2016年9月30日受限资产明细如下

单位:万元

资产类型	抵押/质权人	项目	2016年9月30日账面价值	资产类别	受限制的原因	期限
货币资金	保证金等		96,090.82	货币资金		
中央天成项目土地使用权	建行厦门分行/交行厦门分行	中央天成(厦门)	319,300.00	存货	抵押	2014年12月至2017年12月
央玺项目土地使用权及在建工程	农行厦门分行	央玺(厦门)	271,638.00	存货	抵押	2015年3月至2020年3月
E36地块2#商业、3#酒店	国家开发银行	中央湾区(厦门)	221,325.00	存货	抵押	2014年2月至2021年5月
中央天悦土地使用权在建工程	招行厦门分行	中央天悦(厦门)	110,425.00	存货	抵押	2015年2月至2018年1月
鹭洲国际项目土地使用权	兴业银行成都分行/	鹭洲国际(成都)	180,000.00	存货	抵押	2015年2月至2018年2月

	厦门分行					月
领第三区B标土地使用权和全部地上建筑物	中行福州鼓楼支行	领第（福州）	43,338.00	存货	抵押	2015年3月至2018年3月
悦城中心B19地块土地使用证	中行厦门市分行	悦城中心（南平）	5,136.00	存货	抵押	2014年12月至2022年12月
上海建发大厦项目地块土地使用权	农行上营口支行	建发大厦（上海）	65,942.00	存货	抵押	2014年5月至2019年4月
玫瑰湾项目地块土地使用权及地上建筑物	建行上海分行	玫瑰湾（上海）	120,500.00	存货	抵押	2015年10月至2018年10月
建发永郡B标土地使用权、在建工程	中行永安支行	永郡（三明）	39,545.00	存货	抵押	2016年6月至2019年6月
深圳龙湖山庄（土地）	厦国信	龙湖山庄（深圳）	66,342.00	存货	抵押	2016年5月至2019年5月
龙郡三期（土地）	中行龙岩分行	龙郡（龙岩）	17,673.00	存货	抵押	2016年6月至2019年6月
碧湖项目（土地）	中行漳州分行	碧湖（漳州）	86,625.00	存货	抵押	2016年8月至2020年8月
桂林市象山区环城西路117号联达商业广场1-3#楼的房产（投资性房地产）及该房产相应的土地使用权	厦门国际银行	桂林联达广场	21,428.04	存货	抵押	2012年-2022年
联发天津第五街项目土地使用权	兴业银行	天津第五街	58,111.43	存货	抵押	2014年-2017年
4扬州市五台山路与江都路交叉处（联发君悦华府A区二期项目土地使用权）	中国银行	扬州君悦华府	122,175.93	存货	抵押	2014年-2019年
居住用地（洪土国用登西（2015）第D0017号）的土地使用权	农业银行	南昌君悦华庭	93,656.12	存货	抵押	2015年-2018年
厦门思明区会展中心北侧“海峡国际社区”D2-1地块的在建工程及其所附着或占用	国家开发银行	厦门滨海写字楼	40,733.51	存货	抵押	2015年-2024年

的土地以及建成后的房产						
欣悦学府土地使用权	建设银行	厦门欣悦学府	104,043.12	存货	抵押	2016年-2019年
联发君澜项目一组团1、2、3、5、8号楼共39套商铺、53套住宅在建工程及土地使用权	中国银行	南宁君澜	20,748.77	存货	抵押	2016年-2019年
莆田电商未来城在建工程及土地使用权	中国银行	莆田电商未来城	92,506.51	存货	抵押	2016年-2019年
联发电子商城负一楼到四楼商场	浦发银行	厦门联发电子商城	20,657.77	投资性房地产	抵押	2013年-2022年
南昌联发广场写字楼第25-35F、37-48F房产	农业银行	南昌联发广场	38,483.13	投资性房地产	抵押	2014年-2024年
杏林工业园	平安银行	杏林工业园	3,957.41	投资性房地产	抵押	2015年-2025年
同安区洪塘头一路黄金工业园厂房	平安银行	黄金工业园	25,320.69	投资性房地产	抵押	2015年-2025年
SUNNNYHORIZON5.7万吨散货船	香港渣打银行		9,210.94	固定资产	抵押	2014年-2034年
信德中心西翼2306B&2307室	香港恒生银行		8,040.33	固定资产	抵押	2013年-2022年
嘉诚国际会议中心房屋设备	国家开发银行		80,012.08	固定资产	抵押	2011年3月至2018年7月
应收账款-代建“后埔—枋湖旧村改造”项目的部分权益和收益	国家开发银行	“后埔—枋湖旧村改造”项目的部分权益和收益	3,751.78	应收账款	质押	2008年5月至2020年5月
应收账款-代建“后埔—枋湖旧村改造”项目的部分权益和收益	国家开发银行	“后埔—枋湖旧村改造”项目的部分权益和收益	423,154.22	长期应收款	质押	2008年5月至2020年5月
建发股份3亿股股权	工商银行		188,700.00	长期股权投资	质押	2014年5月至2019年5月
建发大厦土地使用权	中国银行		61,334.71	无形资产	抵押	2011年6月至2017年6月
嘉诚国际会议中心土	国家开发		25,516.56	无形资产	抵押	2011年3月

地	银行					至 2018 年 7 月
---	----	--	--	--	--	--------------

2、负债情况

最近三年及一期末，公司总负债分别为 7,700,786.15 万元、8,574,682.03 万元、8,149,675.73 万元和 12,006,749.59 万元。截至 2016 年 9 月底，公司不存在逾期债务。公司负债的具体构成情况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	556,645.11	4.64%	228,038.65	2.80%	844,026.51	9.84%	1,020,735.87	13.25%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	249,358.15	2.08%	30,116.30	0.37%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
衍生金融负债	249.86	0.00%	1,361.49	0.02%	2,358.84	0.03%	50.94	0.00%
应付票据	653,984.91	5.45%	489,007.84	6.00%	522,504.47	6.09%	268,124.07	3.48%
应付账款	751,836.57	6.26%	756,066.31	9.28%	913,261.45	10.65%	734,796.18	9.54%
预收款项	4,129,364.23	34.39%	2,450,494.03	30.07%	2,224,074.59	25.94%	2,024,318.02	26.29%
应付职工薪酬	76,242.48	0.63%	110,939.81	1.36%	102,908.48	1.20%	104,617.09	1.36%
应交税费	78,171.37	0.65%	179,262.90	2.20%	144,936.08	1.69%	127,677.01	1.66%
应付利息	38,050.29	0.32%	37,349.46	0.46%	40,132.81	0.47%	34,709.86	0.45%
应付股利	0.00	0.00%	-	-	75.51	0.00%	458.02	0.01%
其他应付款	648,456.77	5.40%	611,656.43	7.51%	438,970.88	5.12%	467,350.39	6.07%
一年内到期的非流动负债	481,045.79	4.01%	460,761.60	5.65%	693,391.66	8.09%	400,616.31	5.20%
其他流动负债	716,560.55	5.97%	408,788.09	5.02%	57,540.59	0.67%	255,305.42	3.32%
流动负债合计	8,379,966.07	69.79%	5,763,842.90	70.72%	5,984,181.86	69.79%	5,438,759.19	70.63%
非流动负债：								
长期借款	1,842,635.91	15.35%	1,505,028.81	18.47%	1,855,784.10	21.64%	1,609,842.45	20.90%
应付债券	1,649,278.07	13.74%	737,669.45	9.05%	572,469.59	6.68%	641,815.16	8.33%
长期应付款	96,373.33	0.80%	97,603.18	1.20%	122,300.78	1.43%	2,156.15	0.03%
专项应付款	0.00	0.00%	-	-	0.00	0.00%	-	-
预计负债	4,158.51	0.03%	4,158.51	0.05%	4,806.29	0.06%	3,999.64	0.05%
递延收益	5,244.17	0.04%	3,857.73	0.05%	3,566.93	0.04%	2,611.37	0.03%
递延所得税负债	28,513.53	0.24%	36,835.15	0.45%	30,892.48	0.36%	822.20	0.01%
其他非流动负债	580.00	0.00%	680.00	0.01%	680.00	0.01%	780.00	0.01%

非流动负债合计	3,626,783.52	30.21%	2,385,832.83	29.28%	2,590,500.17	30.21%	2,262,026.97	29.37%
负 债 合 计	12,006,749.59	100.00%	8,149,675.73	100.00%	8,574,682.03	100.00%	7,700,786.15	100.00%

(1) 流动负债分析

最近三年及一期末，公司的流动负债分别为 5,438,759.19 万元、5,984,181.86 万元、5,763,842.90 万元和 8,379,966.07 万元，占总负债比例分别为 70.63%、69.79%、70.72%和 69.79%，公司流动负债占比相对稳定。流动负债主要短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款的余额为 1,020,735.87 万元、844,026.51 万元、228,038.65 万元和 556,645.11 万元。

2013 年底，短期借款余额为 1,020,735.87 万元，较 2012 年底减少 84,939.21 万元，减幅为 7.68%，主要系公司调整债务结构，增加长期借款，减少短期借款所致。

2014 年底，短期借款余额为 844,026.51 万元，较 2013 年底减少 176,709.36 万元，减幅为 17.31%，主要系公司继续调整债务结构，增加长期借款，减少短期借款所致。

2015 年底，短期借款余额为 228,038.65 万元，较 2014 年底减少 615,987.86 万元，减幅为 72.98%，主要原因系公司优化债务结构，增加长期借款，减少短期借款所致。

2016 年 9 月底，短期借款余额为 556,645.11 万元，较 2015 年底增加 328,606.46 万元，增幅为 144.10%，主要系公司及控股子公司短期融资规模增加所致。

② 交易性金融负债

最近三年及一期末，公司交易性金融负债的余额分别为 50.94 万元、2,358.84 万元、31,477.78 万元和 249,608.01 万元，主要系子公司建发股份期货持仓的浮动亏损。建发股份在上海期货交易所买卖期货为套期保值，该业务是在真实贸易背景的前提下操作，无投机成分。

③ 应付票据

最近三年及一期末,公司应付票据的余额分别为 268,124.07 万元、522,504.47 万元、489,007.84 万元和 653,984.91 万元。在总负债中占比分别为 3.48%、6.09%、6.00%和 5.45%, 应付票据变化主要系以银行承兑汇票方式结算的供应链采购业务变化所致。

④ 应付账款

最近三年及一期末,公司应付账款的账面价值分别为 734,796.18 万元、913,261.45 万元、756,066.31 万元和 751,836.57 万元。

2013 年底,应付账款账面价值为 734,796.18 万元,较 2012 年底增加 231,401.32 万元,增幅为 45.97%,主要系供应链运营业务规模扩大导致采购量增加及“建发国际大厦”、“会展三期”工程预结算暂估工程款所致。

2014 年底,应付账款账面价值为 913,261.45 万元,较 2013 年底增加 178,465.27 万元,增幅 24.29%。主要系供应链业务规模扩大,采购量增加,房地产业务应付工程款增加所致。

2015 年底,应付账款账面价值为 756,066.31 万元,较 2014 年末减少 157,195.13 万元,减幅 17.21%,主要系当期新开发的房产项目减少,应付工程款减少所致。

2016 年 9 月底,应付账款账面价值为 751,836.57 万元,与 2015 年末基本持平。

账龄超过一年的应付账款欠款前五名情况

单位: 万元

2015 年 12 月 31 日				2016 年 9 月 30 日			
债权人名称	金额	占应付账款总额的比例	款项性质	债权人名称	金额	占应付账款总额的比例	款项性质
TRANMAR(UK)LTD	7,628.69	1.01%	应付货款	长业建设集团有限公司	11,884.52	1.58%	应付工程款
FAVINIS.R.L.	7,501.86	0.99%	应付货款	鑫泰建设集团有限公司	11,345.61	1.51%	应付工程款
厦门思总建设有限	6,508.80	0.86%	应付工	TRANMAR	7,628.69	1.01%	应付货

2015 年 12 月 31 日				2016 年 9 月 30 日			
债权人名称	金额	占应付账款总额的比例	款项性质	债权人名称	金额	占应付账款总额的比例	款项性质
公司			工程款	(UK) LTD			款
会展三期工程暂估款	4,403.99	0.58%	应付工程款	会展三期工程暂估款	4,160.27	0.55%	应付工程款
上海建工（集团）总公司	3,435.16	0.45%	应付工程款	厦门思总建设有限公司	3,301.06	0.44%	应付工程款

⑤ 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项的余额分别为 2,024,318.02 万元、2,224,074.59 万元、2,450,494.03 万元和 4,129,364.23 万元。

2013 年底，预收款项余额为 2,024,318.02 万元，较 2012 年底增加 765,946.40 万元，增幅为 60.87%，主要系预收售房款增加所致。

2014 年底，预收款项余额为 2,224,074.59 万元，较 2013 年底增加 199,756.57 万元，增幅为 9.87%，主要系供应链业务预收货款增加所致。

2015 年底，预收款项余额为 2,450,494.03 万元，较 2014 年底增加 226,419.44 万元，增幅为 10.18%，主要系预收售房款增加所致。

2016 年 9 月底，预收款项余额为 4,129,364.23 万元，较 2015 年底增加 1,678,870.20 万元，增幅为 68.51%，主要系预收售房款大幅增加所致。

预收账款欠款前五名情况

单位：万元

2015 年 12 月 31 日					2016 年 9 月 30 日				
债权人名称	金额	占预收账款总额的比例	款项性质	是否为关联方	债权人名称	金额	占预收账款总额的比例	款项性质	是否为关联方
MARINA BALANCE SHIPPING CO., LTD.	6,623.59	0.27%	货款	否	MARINA JOYCE SHIPPING CO., LTD.	27,087.38	6.56%	货款	否
TRAFIGURA PTE. LTD.	6,554.61	0.27%	货款	否	MARINA BALANCE	27,041.72	6.55%	货款	否

2015 年 12 月 31 日					2016 年 9 月 30 日				
债权人名称	金额	占预收账款总额的比例	款项性质	是否为关联方	债权人名称	金额	占预收账款总额的比例	款项性质	是否为关联方
					SHIPPING CO., LTD.				
MARINA JOYCE SHIPPING CO., LTD.	6,548.65	0.27%	货款	否	TRAFIGURA PTE. LTD.	20,107.24	4.87%	货款	否
EMPRESA NAVIERA ELCANO, S.A.	5,498.53	0.22%	货款	否	中国农业发展银行湖北省分行营业部	12,571.70	3.04%	购房款	否
GUARDIAN SHIPHOLDING INC	4,920.50	0.20%	货款	否	青岛成花粮油贸易有限公司	10,676.84	2.59%	货款	否

2016 年 9 月末及 2015 年底预收款项情况表

单位：万元

项 目	2016 年 9 月末期末余额	2015 年末期末余额
货款	871,314.55	568,912.15
售房款	3,166,260.51	1,857,322.84
会展服务	11,618.47	11,093.41
旅游餐饮服务	13,239.21	6,501.20
其他	66,931.49	6,664.43
合计	4,129,364.23	2,450,494.03

预收款项中售房款情况列示如下：

单位：万元

项目名称	2015 年底	2014 年底	预计竣工时间	预售比例%
建发 中央天成	311,457.28	19,919.27	2016 年	57.29
鹭洲国际	127,993.53	26,014.32	2016 年	94.27
公园首府(上海延吉街坊 222 号地块)	113,092.91	-	2016 年	49.68
联发欣悦湾一期	110,711.59	93,497.84	2016 年	71.17
中泱天成（苏州）	93,297.55	-	2016-2017 年	65.86
君领朝阳二期	73,889.44	-	2017 年	76.81
锦城鹭洲	73,159.21	3,628.06	2016-2017 年	47.65
央玺	65,387.26	—	2016-2017 年	55.58
碧湖一号	63,522.87	—	2017 年	39.7
预收安置房补价款	60,729.98	39,583.45	—	—

领第三区（琴亭新区三期）	59,962.80	22,180.68	2014-2016 年	31.2
江与城	54,207.74	-	2017 年	40
玖珑湾(泗凤路 1 号 B 地块)	53,058.82	—	2016 年	41.27
联发第五街一期	44,572.14	53,912.17	2016 年	86
中央天悦(T2011P03 地块)	42,521.03	-	2016-2017 年	32.43
中央湾区（E36）【海西首座】	38,846.35	63,725.81	2015-2016 年	27.11
联发第五街二期	36,411.67	15,036.99	2016 年	45
永郡一期	35,240.37	6,251.26	2016 年	65.6
联发益景	32,633.65	8,458.03	2015-2016 年	69.15
联发杏林湾一号花园三期	31,511.17	203,210.74	2015 年	96.74
建发悦城三期（悦城二区）	29,012.51	28,129.63	2015-2016 年	49.51
央郡	24,905.38	902.61	2016 年	43.23
联发尚筑二期	23,976.35	16,845.52	2017 年	47.39
欣悦华庭	19,799.52	-	2018 年	18.15
建发龙郡	19,766.60	22,452.03	2014-2017 年	70.92
悠山郡	19,414.16	27,123.67	2015-2017 年	40
中央湾区（E55、57）【海西首座】	14,807.00	36,707.74	2014 年	87.6
欣悦学府	14,805.42	—	2017 年	28.72
君悦华府三期	13,328.98	-	2016 年	23.87
联发欣悦湾二期	12,772.10	—	2017 年	26.2
新江湾（6#）	12,434.04	15,981.48	2014 年	59.96
建发美地	11,350.99	—	2017-2018 年	10.27
珑璟湾一期	11,139.26	32,700.53	2015 年	54.5
联发第五街三期	10,843.33	-	2017 年	20
君悦华府二期	9,387.87	30,854.75	2014 年	81.38
建发•燕郡	8,971.82	-	2016 年	23.73
联发九都国际一期	8,472.40	42,629.28	2014-2015 年	91.38
君悦华庭一期	6,810.92	—	2017 年	15.42
联发君澜一期	6,705.94	—	2019 年	26.03
新江湾新城 21 号（一期）	6,143.35	16,084.04	2015-2016 年	15.51
联发乾景欣悦一期	5,972.40	—	2018 年	33.94
联发欣悦湾三期	5,893.65	—	2017 年	9.16
新江湾（20#）	5,340.61	47,351.48	2014-2015 年	46.8
建发 中央鹭洲	4,318.08	6,350.12	2014 年	83.74
中央湾区（E41）【海西首座】	4,144.58	72,354.91	2015 年	77.77
千岛国际	3,236.97	2,652.30	2012-2014 年	65.27
君领朝阳一期	2,839.72	38,084.03	2014-2015 年	87.56
建发悦城二期（悦城中心）	2,831.29	8,309.50	2015 年	28.78
联发九都国际二期	2,290.00	-	2016 年	2.88
中央湾区（E30）【海西首座】	1,786.63	334,487.12	2015 年	97.62
珑璟湾二期	1,585.60	—	2017 年	13.24
新江湾（4#）	1,403.75	2,067.88	2011 年	92.51
半山御园一标段	1,382.36	2,912.49	2014 年	50.84

君悦华府一期	1,025.21	823.97	2013 年	59.63
领第二区（琴亭新区二期）	934.71	5,905.80	2014 年	91.1
联发尚筑一期	838.38	46.88	2014 年	70.76
君悦朝阳二期	471.42	314.10	2014-2015 年	98.65
汇金国际	418.05	2,558.23	2013 年	98.91
龙池山庄（圣地亚哥、半山墅）	395.78	177.18	2012 年	97.7
君悦湖	390.19	59,181.24	2015 年	96.05
建发悦城一期（悦城一区）	377.18	3,508.86	2014 年	98.52
龙海云都	291.99	884.22	2013-2014 年	99.54
领第一区（琴亭新区一期）	204.67	830.26	2013 年	92.3
联发瞰青二期 C 高层	181.47	4,140.61	2015 年	36.61
天府鹭洲	146.83	1,190.21	2011-2012 年	97.64
联发杏林湾一号花园二期	127.61	33.96	2014 年	98.24
联发乾景	115.05	26,872.99	2014-2016 年	76.4
天津滨海琴墅二期	103.36	546.66	2013 年	100
永郡二期	100.15	—	2017 年	0.73
领第四区（琴亭新区四期）	100.14	83.64	2013 年	98.42
滨海名居	99.46	22.79	2012 年	99.38
半山御景	93.67	2,404.74	2012 年	98.05
联发旭景二期	81.93	1,933.31	2014 年	96.93
五缘湾 1 号花园二期	77.46	2.06	2010 年	99.29
建发·金沙里（丽水金沙）	68.65	4,704.44	2012 年	97.77
联发杏林湾一号花园一期	68.52	141.02	2013 年	97.02
中央湾区（E28）【海西首座】	65.00	2,114.09	2013-2014 年	99.79
天津滨海琴墅一期	61.01	268.91	2011 年	98.53
联发臻品	59.98	325.21	2013 年	92.14
爱琴海一期	48.00	53.00	2008 年	99.26
联发广场公寓	38.01	22.47	2011 年	99.29
江岸汇景	33.04	33.04	2011 年	100
联发瞰青一期 A 高层	30.00	31.50	2013 年	94.24
联发旭景一期	28.16	259.83	2013 年	96.17
五缘湾 1 号花园一期	27.42	195.10	2009 年	99.59
联发欣悦园一期	24.00	24.00	2007 年	99.28
重庆联发嘉园一期	20.00	76.93	2011 年	99.56
联发广场写字楼	19.17	283.88	2012 年	95
联发旭景三期	18.00	14,286.50	2015 年	86.83
天津滨海琴墅三期	16.62	2,999.44	2014-2015 年	86.7
君悦朝阳一期	16.06	26.56	2013 年	94.07
书香佳缘（南山丽苑）	10.00	2.43	2008 年	99.87
洪福花园一期	10.00	—	2008 年	99.29
翔城国际	4.00	326.73	2013 年	99.05
联达山与城二期	1.54	3.04	2011 年	93.67
西山汇景二期	—	354.08	2012 年	100

湘江北尚	—	21.00	2009 年	100
联发欣悦园二期	—	4.43	2013 年	100
联发瞰青一期 B1 别墅	—	46.80	2014 年	51.27
海西首座幼儿园	—	3,757.74	2015 年	100
联发瞰青二期 B 高层	—	80.40	2014 年	75.46
联发瞰青二期 A 高层	—	20.00	2013 年	92.18
重庆联发嘉园二期	—	4.30	2012 年	100
联达山与城三期	—	18.53	2012 年	99.76
领域	—	393.84	2008-2012 年	100
合计	1,857,322.84	1,482,740.68		—

⑥ 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款的余额分别为 467,350.39 万元、438,970.88 万元、611,656.43 万元和 648,456.77 万元。

2013 年底，其他应付款余额为 467,350.38 万元，较 2012 年底增加 134,128.29 万元，增幅为 40.25%，主要系年末预提税费及费用和应付往来款大幅增加所致。

2014 年底，其他应付款余额为 438,970.88 万元，较 2013 年底减少 28,379.51 万元，减幅为 6.07%，主要系应付往来款减少所致。

2015 年底，其他应付款余额为 611,656.43 万元，较 2014 年底增加 172,685.55 万元，增幅为 39.34%，主要原因系年末预提税费及费用和应付往来款大幅增加所致。

2016 年 9 月底，其他应付款余额为 648,456.77 万元，比 2015 年底增加 36,800.33 万元，增幅为 6.02%。

表：2016 年 9 月末及 2015 年底其他应付款情况

单位：万元

项 目	2016 年 9 月末期末余额	2015 年底期末余额
预提税费及费用	319,000.01	357,573.27
往来款	260,773.67	141,965.06
押金及保证金	29,257.65	44,611.08
代收代付款	30,063.82	35,468.63
其他	9,361.63	32,038.39
合 计	648,456.77	611,656.43

⑦ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末,公司一年内到期的非流动负债余额分别为 400,616.31 万元、693,391.66 万元、460,761.60 万元和 481,045.79 万元。

2013 年底,一年内到期的非流动负债余额为 400,616.31 万元,较 2012 年底增加 175,557.31 万元,增幅为 78.01%,主要系一年内到期的长期借款大幅增加所致。

2014 年底,一年内到期的非流动负债余额为 693,391.66 万元,较 2013 年底增加 292,775.34 万元,增幅为 73.08%,主要系一年内到期的应付债券大幅增加所致。

2015 年底,一年内到期的非流动负债余额为 460,761.60 万元,较 2014 年底减少 232,630.06 万元,减幅为 33.55%,主要系一年内到期的长期借款减少以及一年内到期的应付债券减少所致。

2016 年 9 月底,一年内到期的非流动负债余额为 481,045.79 万元,较 2015 年底增加 20,284.19 万元,增幅为 4.40%。

⑧ 其他流动负债

最近三年及一期末,公司其他流动负债的余额分别为 255,305.42 万元、57,540.59 万元、408,788.09 万元和 716,560.55 万元,主要包括短期融资券、担保赔偿准备金、未到期责任准备金和政府补助。

2013 年底,其他流动负债余额为 255,305.42 万元,较 2012 年底增加 251,107.96 万元,增幅为 5,982.37%,主要系发行短期融资券所致。

2014 年底,其他流动负债余额为 57,540.59 万元,较 2013 年底减少 197,764.84 万元,减幅为 77.46%,主要系短期融资券到期归还所致。

2015 年底,其他流动负债余额为 408,788.09 万元,较 2014 年底增加 351,247.51 万元,增幅为 610.43%,主要系本年发行超短期融资券所致。

2016 年 9 月底，其他流动负债余额为 716,560.55 万元，较 2015 年底增加 307,772.46 万元，增幅为 75.29%，主要原因是 2016 年发行了 16 建发集 SCP002 超短期融资券 20 亿元及其子公司建发股份发行超短期融资券所致。

（2）非流动负债分析

公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 2,262,026.97 万元、2,590,500.17 万元、2,385,832.83 万元和 3,626,783.52 万元，占总负债比例分别为 29.37%、30.21%、29.28%和 30.21%。

① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,609,842.45 万元、1,855,784.10 万元、1,505,028.81 万元和 1,842,635.91 万元。

2013 年底，长期借款余额为 1,609,842.45 万元，较 2012 年底增加 229,959.84 万元，增幅为 16.67%，主要系公司持续调整债务结构，增加长期借款，减少短期借款所致。

2014 年底，长期借款余额为 1,885,784.10 万元，较 2013 年底增加 245,941.65 万元，增幅为 15.28%，主要系公司持续调整债务结构，增加长期借款，减少短期借款所致。

2015 年底，长期借款余额为 1,505,028.81 万元，较 2014 年底减少 350,755.29 万元，减幅为 18.90%，主要系公司调整债务结构所致。

2016 年 9 月底，长期借款余额为 1,842,635.91 万元，较 2015 年底增加 337,607.10 万元，增幅为 22.43%，主要系公司根据业务发展需要增大了融资力度所致。

② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 641,815.16 万元、572,469.59 万元、737,669.45 万元和 1,649,278.07 万元。

2013 年底，应付债券余额为 641,815.16 万元，较 2012 年底增长 49,930.70 万元，增幅为 8.44%，主要系孙公司建发房地产集团发行 5 亿元公司债券所致。

2014 年底，应付债券余额为 572,469.59 万元，较 2013 年底减少 69,345.57 万元，减幅为 10.80%，主要系公司 12 建发集 PPN001 定向票据、12 建发集 PPN002 定向票据、12 建发 MTN1 转入一年内到期的非流动负债所致。

2015 年底，应付债券余额为 737,669.45 万元，较 2014 年底增加 165,199.87 万元，增幅为 28.86%，主要系孙公司建发房地产集团发行 10 亿元企业债券，孙公司联发集团发行两期各 10 亿元公司债券所致。

2016 年 9 月底，应付债券余额为 1,649,278.07 万元，较 2015 年底增加 911,608.62 万元，增幅为 123.58%，主要系公司发行 2 期各 15 亿元的公司债券、孙公司建发房地产集团发行 11.5 亿元的中期票据以及 2 期各 15 亿元的私募公司债券、孙公司联发集团发行了 3 期共计 30 亿元的私募公司债券所致。

③ 长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款的余额分别为 2,156.15 万元、122,300.78 万元、97,603.18 万元和 96,373.33 万元，长期应付款主要包括市老年基金会合作款、公共维修基金及 ABS 项目。

2013 年底，长期应付款余额为 2,156.15 万元，较 2012 年底增加 119.28 万元，增幅为 5.86%，主要包括市老年基金会合作款 1,329.80 万元及公共维修基金 826.35 万元。

2014 年底，长期应付款余额为 122,300.78 万元，较 2013 年底增加 120,144.63 万元，增幅为 5,572.17%，主要是建发房产发行后埔一枋湖片区旧村改造收益权专项资产支持证券，发行规模为 14 亿元，其中 2 亿元已到期。

2015 年底，长期应付款余额为 97,603.18 万元，较 2014 年底减少 24,697.60 万元，减幅为 20.19%，主要系后埔一枋湖片区旧村改造收益权专项资产支持证券部分到期所致。

2016 年 9 月底，长期应付款余额为 96,373.33 万元，与 2015 年底基本一致。

(3) 有息负债分析

最近三年及一期末，公司有息负债的账面余额分别为 3,930,471.37 万元、4,145,513.21 万元、3,437,889.78 万元和 5,342,538.76 万元。主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款构成，基本情况如下表所示：

最近三年及一期末公司有息负债情况表

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	556,645.11	10.42%	228,038.65	6.63%	844,026.51	20.36%	1,020,735.87	25.97%
一年内到期的非流动负债	481,045.79	9.00%	460,761.60	13.40%	693,391.66	16.73%	400,616.31	10.19%
其他流动负债	716,560.55	13.41%	408,788.09	11.89%	57,540.59	1.39%	255,305.42	6.50%
长期借款	1,842,635.91	34.49%	1,505,028.81	43.78%	1,855,784.10	44.77%	1,609,842.45	40.96%
应付债券	1,649,278.07	30.87%	737,669.45	21.46%	572,469.59	13.81%	641,815.16	16.33%
长期应付款	96,373.33	1.80%	97,603.18	2.84%	122,300.78	2.95%	2,156.15	0.05%
有息负债合计	5,342,538.76	100.00%	3,437,889.78	100.00%	4,145,513.21	100.00%	3,930,471.37	100.00%

截至 2016 年 9 月 30 日公司有息负债结构

单位：万元

借款类别	短期借款	占比	长期借款	占比	一年内到期的长期借款	占比
信用借款	133,219.00	23.93%	93,813.46	5.09%	41,500.00	14.26%
抵押借款	329.44	0.06%	854,820.01	46.39%	103,845.38	35.68%
质押借款	0.00	0.00%	81,500.00	4.42%	10,000.00	3.44%
保证借款	232,509.53	41.77%	812,502.43	44.09%	135,700.00	46.63%
贸易融资借款	190,587.14	34.24%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	556,645.11	100.00%	1,842,635.91	100.00%	291,045.38	100.00%

2016 年 9 月底，公司短期借款的余额为 556,645.11 万元，主要由信用借款、抵押借款、保证借款和贸易融资借款构成，分别为 133,219.00 万元、329.44 万元、232,509.53 万元和 190,587.14 万元。2016 年 9 月底短期借款余额较 2015 年底增加 328,606.46 万元，增幅为 144.10%，主要系公司及控股子公司加大超短期融资券的发行力度所致。

2016 年 9 月底，公司一年内到期的非流动负债余额为 481,045.79 万元，较 2015 年底增加 20,284.19 万元，增幅为 4.40%，主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。其中一年内到期的长期借款余额为 291,045.38 万元，主要由信用借款、抵押借款、质押借款和保证借款构成，分别为 41,500.00 万元、103,845.38 万元、10,000.00 万元和 135,700.00 万元。

2016 年 9 月底，公司其他流动负债余额为 716,560.55 万元，较 2015 年底增加 307,772.46 万元，增幅为 75.29%，主要原因是 2016 年发行了 16 建发集 SCP002 超短期融资券 20 亿元及其子公司建发股份发行超短期融资券所致。

2016 年 9 月底，公司长期借款余额为 1,842,635.91 万元，主要由信用借款、抵押借款、质押借款和保证借款构成，分别为 93,813.46 万元、854,820.01 万元、81,500.00 万元和 812,502.43 万元，较 2015 年底增加 337,607.10 万元，增幅为 22.43%，主要系公司根据业务发展需要增大了融资力度所致。

2016 年 9 月底，应付债券余额为 1,649,278.07 万元，较 2015 年底增加 911,608.62 万元，增幅为 123.58%，主要系公司发行 2 期各 15 亿元的公司债券、孙公司建发房地产集团发行 11.5 亿元的中期票据以及 2 期各 15 亿元的私募公司债券、孙公司联发集团发行了 3 期共计 30 亿元的私募公司债券所致。

2015 年底，公司长期应付款的余额为 97,603.18 万元，由市老年基金合作款、公共维修基金和 ABS 项目构成。其中以 ABS 项目为主，余额 12 亿元，具体为后埔—枋湖片区旧村改造收益权专项资产管理计划。该专项计划发行的建发房产后埔—枋湖片区旧村改造收益权专项资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行规模为 14 亿元，其中：优先级资产支持证券发行规模为 12 亿元，次级资产支持证券发行规模为 2 亿元。优先级资产支持证券中 2 亿元已到期，最后一期优先级资产支持证券的到期日为 2018 年的倒数第二个工作日。2016 年 9 月底，长期应付款余额为 96,373.33 万元，与 2015 年底基本一致。

（二）所有者权益构成分析

公司近三年随着经营规模日益扩大，盈利能力逐年增强，公司的所有者权益也呈现逐年上升趋势。公司最近三年及一期末的所有者权益分别为 2,039,489.65 万元、2,512,779.43 万元、3,940,168.04 万元和 4,061,557.34 万元。

公司最近三年及一期末所有者权益构成情况表

单位：万元

项 目	2016 年 9 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	450,000.00	11.08%	450,000.00	11.42%	450,000.00	17.91%	450,000.00	22.06%
其他权益工具	1,000,000.00	24.62%	1,000,000.00	25.38%			-	-
资本公积	162,512.92	4.00%	157,567.14	4.00%	157,997.25	6.29%	146,202.33	7.17%
其他综合收益	24,859.98	0.61%	31,818.35	0.81%	13,625.58	0.54%	-11,683.70	-0.57%
盈余公积	116,939.98	2.88%	116,939.98	2.97%	110,152.88	4.38%	98,253.47	4.82%
一般风险准备	987.12	0.02%	987.12	0.03%	898.19	0.04%	841.14	0.04%
未分配利润	831,098.20	20.46%	750,613.46	19.05%	631,261.80	25.12%	526,823.94	25.83%
归属于母公司所有者权益合计	2,586,398.20	63.68%	2,507,926.05	63.65%	1,363,935.70	54.28%	1,210,437.19	59.35%
少数股东权益	1,475,159.14	36.32%	1,432,241.99	36.35%	1,148,843.73	45.72%	829,052.46	40.65%
所有者权益合计	4,061,557.34	100.00%	3,940,168.04	100.00%	2,512,779.43	100.00%	2,039,489.65	100.00%

1、实收资本

最近三年及一期末，公司实收资本的余额均为 450,000.00 万元。2013 年实收资本较 2012 年增加 7 亿元，原因为国资委以货币资金增资 55,814.00 万元，同时公司以未分配利润 14,186.00 万元转增资本。

2、其他权益工具

2015 年底，公司其他权益工具的余额为 1,000,000.00 万元，主要系公司 2015 年发行了 80 亿元永续中期票据，分别为“15 建发集 MTN001”、“15 建发集 MTN002”及“15 建发集 MTN004”，公司还与兴业银行发行 20 亿元“兴业银行兴业-建发-永续期债权借款”。2016 年 9 月底，公司其他权益工具的余额与 2015 年底持平。

3、资本公积

最近三年及一期末,公司资本公积的余额分别为 146,202.33 万元、157,997.25 万元、157,567.14 万元和 162,512.92 万元。

2013 年底,资本公积余额为 146,202.33 万元,较 2012 年底增加 7,137.80 万元,增幅为 5.13%,主要系大业信托有限责任公司向本公司孙公司联发集团有限公司的控股子公司联发集团武汉投资建设有限公司增资所致。

2014 年底,资本公积余额为 157,997.25 万元,较 2013 年底增加 11,794.92 万元,增幅为 8.07%,主要系公司减持子公司厦门建发股份有限公司股份 3,900 万股,将处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额 17,733.89 万元调整计入资本公积所致。

2015 年底,资本公积余额为 157,567.14 万元,较 2014 年底基本一致。2016 年 9 月底,资本公积余额为 162,512.92 万元,较 2015 年底增加 4,945.79 万元。

4、盈余公积

公司的盈余公积近年变化不大,最近三年及一期末,盈余公积的账面余额分别为 98,253.47 万元、110,152.88 万元、116,939.98 万元及 116,939.98 万元,2015 年底盈余公积的增长主要系按照母公司净利润的 10%计提法定盈余公积 6,787.10 万元所致。

5、未分配利润

公司近年来一直盈利,因此未分配利润逐年增长。最近三年及一期末,未分配利润的余额分别为 526,823.94 万元、631,261.80 万元、750,613.46 万元及 831,098.20 万元,未分配利润是构成归属公司所有者权益的主要部分。未分配利润来源于公司经营利润扣除上缴国有资本收益后的积累,国有资本收益的具体金额由厦门市国资委根据《厦门市市属国有企业国有资本收益收缴管理暂行办法》核定。其增长主要是公司供应链运营、房地产等主营业务贡献的经营利润及厦门航空、厦门国际银行等投资企业贡献的投资收益。

2013 年底,未分配利润余额为 526,823.94 万元,较 2012 年底增加 134,840.54 万元,增幅为 34.40%。

2014 年底，未分配利润余额为 631,261.80 万元，较 2013 年底增加 104,437.86 万元，增幅为 19.82%。

2015 年底，未分配利润余额为 750,613.46 万元，较 2014 年底增加 119,351.66 万元，增幅为 18.91%。

2016 年 9 月底，未分配利润余额为 831,098.20 万元，较 2015 年底增加 80,484.74 万元，增幅为 10.72%。

（三）现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	12,161,966.98	14,672,299.92	13,465,335.76	12,357,050.64
经营活动现金流出小计	12,636,994.04	14,232,903.38	13,485,634.70	12,512,842.13
经营活动产生的现金流量净额	-475,027.07	439,396.54	-20,298.95	-155,791.49
投资活动现金流入小计	961,160.69	2,036,895.67	165,904.79	99,152.31
投资活动现金流出小计	1,968,559.06	2,193,726.81	288,073.12	290,907.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,007,398.37	-156,831.15	-122,168.33	-191,755.01
筹资活动现金流入小计	5,647,515.75	6,642,073.71	5,088,655.77	4,126,075.35
筹资活动现金流出小计	3,749,681.06	6,557,371.26	5,095,860.56	3,660,481.19
筹资活动产生的现金流量净额	1,897,834.70	84,702.46	-7,204.79	465,594.16
现金及现金等价物净增加额	418,414.38	368,723.66	-147,988.60	125,240.71

1、经营活动产生的现金流量分析

从现金流量表相关数据看到，公司近三年现金流量变化较大。最近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额分别为-155,791.49 万元、-20,298.95 万元和 439,396.54 万元和-475,027.07 万元。

公司不同期间经营活动净现金流量变化主要与公司供应链运营业务在不同时期采取的经营政策相关，2012 年以来，部分主营产品市场行情低迷，公司开始收缩规模，加大应收账款回款力度，故经营活动现金流量数据有所好转。

2013 年，经营活动产生的现金流量净额为-155,791.49 万元，较 2012 年度减少 665,027.04 万元，转为负值，原因是当年供应链运营业务规模增长，年末资金占用增加，且以银行承兑汇票结算的采购业务减少，另外，2013 年度房地产开发业务土地储备增加，导致经营活动净现金流量转为负值。

2014 年，经营活动产生的现金流量净额为-20,298.95 万元，较 2013 年度增加 135,492.55 万元。

2015 年，经营活动产生的现金流量净额为 439,396.54 万元，较 2014 年度增加 459,695.49 万元，转为正数，主要系供应链运营业务转型成功，公司在扩大销售规模时减少赊销规模以及房地产预售款较上年大幅增加所致。

2016 年 1-9 月，经营活动产生的现金流净额为-475,027.07 万元，主要系房地产板块支付地价款及拍地保证金金额增加，供应链业务营业规模增长使得期末各项占用资金增加，因此经营性现金净流量较上年同期明显下降。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期公司投资活动产生的现金流量净额分别为-191,755.01 万元、-122,168.33 万元、-156,831.15 万元和-1,007,398.37 万元。近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额逐年减少，主要是公司从单纯的贸易业务向供应链运营商转型，为此公司加大资本开支，扩大生产规模，导致投资活动的现金流支出呈上升趋势。

2013 年，投资活动产生的现金流量净额为-191,755.01 万元，较 2012 年度增加 70,960.53 万元，主要原因是取得投资收益收到的现金比上年增加约 33,529.69 亿元。

2014 年，投资活动产生的现金流量净额为-122,168.33 万元，较 2013 年度增加 69,586.68 万元，主要系减持法拉电子，宏发股份等收回投资收到的现金比上年增加 65,345.60 万元，同时由于会展三期、建发国际大厦等大型在建工程项目陆续建成，购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金比上年减少 67,334.19 万元所致。

2015 年，投资活动产生的现金流量净额为-156,831.15 万元，较 2014 年度减少 34,662.82 万元，主要系投资支付的现金比上年增加 1,472,474.54 万元所致。

2016 年 1-9 月，投资活动产生的现金流量净额为-1,007,398.37 万元，主要系为提高闲置资金收益率，购买短期理财的行为增多所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 465,594.16 万元、-7,204.79 万元、84,702.46 万元和 1,897,834.70 万元。

2013 年，筹资活动产生的现金流量净额为 465,594.16 万元，较 2012 年度增加 517,715.62 万元，主要系 2013 年度集团和建发股份发行短期融资券和长期借款取得借款收到的现金比上年大幅增加所致。

2014 年，筹资活动产生的现金流量净额为-7,204.79 万元，较 2013 年度减少 472,798.95 万元，主要系偿还债务支付的现金大幅增加所致。

2015 年，筹资活动产生的现金流量净额为 84,702.46 万元，较 2014 年度增加 91,907.25 万元，主要系 2015 年集团发行永续中票以及长期借款收取的现金比上年大幅增加所致。

2016 年 1-9 月，筹资活动产生的现金流量净额为 1,897,834.70 万元，主要系集团以及旗下公司发行债券以及取得长期借款比上年大幅增加所致。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年及一期，本公司合并报表口径的偿债能力指标如下：

项目	2016 年 9 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	74.72	67.41	77.34	79.06
流动比率（倍）	1.49	1.56	1.42	1.38
速动比率（倍）	0.63	0.54	0.47	0.54
EBITDA（亿元）	36.16	65.24	61.80	59.37
EBITDA 利息保障倍数	2.75	2.55	2.75	3.54
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-475,027.07	439,396.54	-20,298.95	-155,791.49

从短期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.38、1.42、1.56 和 1.49，速动比率分别为 0.54、0.47、0.54 和 0.63，呈波动趋势，主要原因在于公司向供应链运营商战略转型，供应链运营规模不断扩大，流动资产占比提高。速动比率较低与发行人的主营业务的行业特征有关，发行人为供应链运营业

务的应付账款和预收款项均较大，同时房地产业务存在大量的预收款项，这三项导致了流动负债数额较大，故速动比率相对较低。公司拟通过发行公司债券继续调整债务结构，进一步提高中长期债务的比率，使债务结构更加合理，改善公司的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 79.06%、77.34%、67.41%和 74.72%，由于行业特性，公司资产负债率水平处于较高水平，但各偿债财务指标反映公司的整体流动性处于合理水平，长期偿债能力良好。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.54、2.75、2.55 和 2.75，公司的 EBITDA 利息保障倍数较高，表明发行人有较强的偿债能力。

2、公司偿债能力的总体评价

公司现金流充沛，EBITDA 利息保障倍数处于合理的水平，公司的长短期偿债指标都在逐年改善。公司未发生借款逾期不还情况，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，在各贷款银行中信誉度较高，银行贷款融资能力较强，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险。总体而言，公司具有较强的偿债能力。

（五）营运能力分析

根据合并口径数据，最近三年及一期，公司的营运能力指标如下：

项 目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次/年）	27.46	43.54	30.79	30.66
存货周转率（次/年）	1.25	2.02	2.20	2.34
总资产周转率（次/年）	0.63	1.13	1.19	1.21

公司最近三年来，随着各行业规律的发展变化不同，营运效率指标出现分化，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月，与公司的内外贸易业务紧密相关的应收账款周转率分别为 30.66 次/年、30.79 次/年、43.54 次/年和 27.46 次/年。2013 年出现较明显下跌，主要原因系当期及供应链运营业务经营规模扩大，适当增加

赊销规模，导致应收账款增长幅度高于营业收入，2015 年有较大上升，主要原因系公司结清部分应收账款，适当减少赊销规模。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-9 月公司存货周转率分别为 2.34 次/年、2.20 次/年、2.02 次/年和 1.25 次/年，周转率略有下降，主要原因系房地产业务在建项目投入增加和土地储备增加，以及供应链运营业务持有待售的存货增加所致。2013、2014 年、2015 年、和 2016 年 1-9 月公司总资产周转率分别为 1.21 次/年、1.19 次/年、1.13 次/年和 0.63 次/年，周转率也略有下降，主要原因系公司近三年固定资产投资规模较大，周期较长未产生销售收入，导致总资产的增加速度超过收入的增长速度，总资产周转率有所下降。

（六）盈利能力分析

1、主要会计数据

最近三年及一期，公司主要经营情况如下：

单位:万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业总收入	8,834,699.89	13,056,885.53	12,393,561.82	10,466,367.51
营业成本	8,208,549.80	11,720,800.05	11,274,816.31	9,467,601.48
销售费用	294,389.76	397,406.85	342,604.80	320,237.09
管理费用	63,044.48	103,757.34	97,985.84	88,121.25
财务费用	60,697.62	126,761.80	111,052.45	59,782.62
资产减值损失	3,665.47	49,342.63	5,512.60	29,286.05
公允价值变动净收益	-4,369.58	-1,760.57	-3,911.57	6,342.56
投资收益	132,180.85	169,086.62	131,065.02	96,080.05
营业利润	251,912.91	480,319.63	439,433.89	445,814.58
利润总额	252,617.29	457,494.17	436,867.09	454,894.38
净利润	198,616.97	310,165.08	300,705.21	331,165.51
归属于母公司所有者的净利润	118,199.56	152,324.89	147,894.44	189,478.42

2、主要财务指标

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
总资产收益率	1.41%	2.68%	2.89%	3.81%
毛利率	7.09%	10.23%	9.03%	9.54%
净资产收益率	4.96%	9.61%	13.21%	18.09%
扣除非经常性损益后	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
总资产收益率	1.20%	2.44%	2.50%	3.54%

净资产收益率	4.21%	8.77%	11.45%	16.77%
--------	-------	-------	--------	--------

最近三年及一期，公司营业收入分别为 10,466,367.51 万元、12,393,561.82 万元、13,056,885.53 万元和 8,834,699.89 万元，公司经营业绩逐年稳步增长，发展态势良好，收入来源稳定。

随着公司营业收入的逐年增长，公司的期间费用也有所增长。最近三年及一期公司三项费用总和分别为 468,140.96 万元、551,643.08 万元、627,925.99 万元和 418,131.86 万元。随着公司营业总收入的增加，销售费用、管理费用基本保持同步增长，而随着公司经营规模扩大，通过优化资本结构，增加负债规模，公司 2014 年、2015 年度的财务费用增幅快于营业收入的增幅。

公司的资产减值损失近几年来出现一定幅度的波动。最近三年及一期公司的资产减值损失分别是 29,286.05 万元、5,512.60 万元、49,342.63 万元和 3,665.47 万元。2014 年较 2013 年减少 23,773.45 万元，主要系坏账损失减少所致。2015 年较 2014 年增加 43,830.03 万元，主要系计提坏账损失和存货跌价准备所致。

近年公司的投资收益呈稳定增长态势。最近三年及一期公司的投资收益分别为 96,080.05 万元、131,065.02 万元、169,086.62 万元和 132,180.85 万元，主要来自权益法核算的长期股权投资收益，被投资方为君龙人寿、厦门航空、厦门国际信托、厦门国际银行等大型企业，稳定性较强，具有可持续性，稳定的投资收益来源可有效提高公司的偿债能力。2014 年的投资收益较上年增加 34,984.96 万元，增幅为 36.41%，主要系减持达真电机、宏发科技股权等处置长期股权投资产生的投资收益大幅增加所致。2015 年的投资收益较上年增加 38,021.60 万元，增幅为 29.01%，主要系确认厦门航空、厦门国际银行等权益法下长期股权投资收益所致。

最近三年及一期公司投资收益明细

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
成本法核算的长期股权投资收益			—	175.50
权益法核算的长期股权投资收益	91,040.00	88,583.01	69,471.07	69,600.28
处置长期股权投资产生的投资收益	16,980.67	30,578.14	38,522.07	2,808.05
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收	-	797.61	982.07	548.22

益				
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	659.22	-102.09	1,178.16	198.58
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	225.07	-80.96	10.13	15,362.57
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,766.46	14,771.72	4,431.51	-
理财产品投资收益	36,171.76	27,099.02	8,212.73	-
衍生金融工具投资收益	-17,662.34	6,779.55	7,835.27	-
其他	-	660.62	422.02	7,386.85
合计	132,180.85	169,086.62	131,065.02	96,080.05

随着公司经营业绩的增长，最近三年及一期公司的净资产收益率分别为18.09%、13.21%、9.61%和4.96%。公司近年来的净资产收益率有所下降，主要原因是公司的净资产总额随着业务规模的扩大而增长较快，但净利润水平保持相对稳定。

3、营业收入、成本和毛利分析

表：公司最近三年及一期营业收入情况表

单位：万元

行业	2016年1-9月		2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
供应链运营	7,793,134	88.21%	10,485,594	80.31%	10,209,563	82.38%	8,780,518	83.89%
房地产业	854,628	9.67%	2,200,327	16.85%	1,830,976	14.77%	1,359,903	12.99%
旅游饮食业	78,249	0.89%	100,119	0.77%	268,275	2.16%	229,580	2.19%
会展业务	29,215	0.33%	39,479	0.30%	29,845	0.24%	32,469	0.31%
其他业务	79,474	0.90%	231,367	1.77%	54,902	0.44%	63,896	0.61%
合计	8,834,700	100.00%	13,056,886	100.00%	12,393,562	100.00%	10,466,368	100.00%

表：公司最近三年及一期营业成本情况表

单位：万元

行业	2016年1-9月		2015年度		2014年度		2013年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
供应链运营	7,487,158	91.21%	10,099,396	86.17%	9,823,771	87.13%	8,451,283	89.27%

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产业	641,562	7.82%	1,414,995	12.07%	1,230,091	10.91%	821,651	8.68%
旅游饮食业	12,796	0.16%	94,020	0.80%	177,268	1.57%	145,066	1.53%
会展业务	15,497	0.19%	17,887	0.15%	18,323	0.16%	16,902	0.18%
其他业务	51,537	0.62%	94,502	0.81%	25,364	0.22%	32,700	0.35%
合计	8,208,550	100.00%	11,720,800	100.00%	11,274,816	100.00%	9,467,601	100.00%

表：公司最近三年及一期毛利情况表

单位：万元

行业	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
供应链运营	305,976	48.87%	386,198	28.91%	385,792	34.48%	329,235	32.96%
房地产业	213,066	34.03%	785,332	58.78%	600,885	53.71%	538,252	53.89%
旅游饮食业	65,453	10.45%	6,099	0.46%	91,007	8.13%	84,514	8.46%
会展业务	13,718	2.19%	21,592	1.62%	11,522	1.03%	15,567	1.56%
其他业务	27,937	4.46%	136,865	10.24%	29,538	2.64%	31,196	3.12%
合计	626,150	100.00%	1,336,086	100.00%	1,118,746	100.00%	998,767	100.00%

公司最近三年及一期毛利率情况表

单位：万元

行 业	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
供应链运营	3.93%	3.68%	3.78%	3.75%
房地产业	24.93%	35.69%	32.82%	39.58%
旅游饮食业	83.65%	6.09%	33.92%	36.81%
会展业务	46.96%	54.69%	38.61%	47.94%
其他业务	35.15%	59.15%	53.80%	48.82%
平 均	7.09%	10.23%	9.03%	9.54%

2013 年公司营业总收入 10,466,368 万元，较 2012 年增长 11.19%。其中，供应链运营收入 8,780,518 万元，较上年增长 10.52%，主要原因系外销商品比上年同期增长 54.66%。房地产收入 1,359,903 万元，较上年增长 20.80%，主要原因是厦门地区部分项目集中交房，且单价较高。旅游业收入 229,580 万元，较上年增长 0.10%，增长幅度不大。会展业务收入 32,469 万元，较上年增长 8.83%，主要得益于自办展会比上年规模扩大，场馆租赁利用率提高。营业成本 9,467,601 万元，

较 2012 年增长 11.67%。其中，供应链运营成本 8,451,283 万元，同比上年增长 11.19%，主要原因系供应链业务规模增长，购货成本增加。房地产成本 821,651 万元，同比上年增长 16.52%，主要原因系房产销售增加，相应结转成本增加。旅游业成本 145,066 万元，同比上年增长 1.13%，基本保持稳定。会展业务成本 16,902 万元，同比上年增长 30.54%，主要原因系增加厦门国际会展中心三期项目的折旧。毛利 998,767 万元，较 2012 年增长 6.77%。其中，供应链运营毛利 329,235 万元，同比上年减少 4.27%。房地产毛利 538,252 万元，同比上年增加 27.99%。旅游业毛利 84,514 万元，同比上年减少 1.63%。会展业务毛利 15,567 万元，同比上年减少 7.82%。平均毛利率为 9.54%。其中供应链运营毛利率 3.75%，同比上年减少，主要原因为宏观经济不景气，大宗商品价格疲软，毛利率较低。房地产毛利率 39.58%，同比上年有所上升。旅游业毛利率 36.81%，同比上年下降，主要原因为人工成本、原料成本等上升。会展业务毛利率 47.94%，同比上年减少，主要原因为厦门国际会展中心三期投入使用，计提折旧使得成本大幅增加。

2014 年，公司营业总收入 12,393,562 万元，较 2013 年增长 18.41%。其中，供应链运营收入 10,209,563 万元，较上年增长 16.28%，主要原因为系外销商品比上年增长所致。房地产业务收入 1,830,976 万元，较上年增长 34.64%，主要原因为发行人在 2014 年度加快了房地产去库存力度以及发行人承担的土地一级开发业务结算所致。旅游业收入 268,275.45 万元，较上年增长 16.85%，主要原因为近年来旅游行业发展较快，发行人利用身处旅游城市厦门的优势发展所致。会展业务收入 29,845.44 万元，较上年减少 8.08%，主要原因为 2014 年度会展业务总量下降所致。营业成本 11,274,816 万元，较 2013 年增长 19.09%。其中，供应链运营成本 9,823,771.3 万元，较上年增长 16.24%，主要原因为业务规模扩大。房地产成本 1,230,091 万元，较上年增长 49.71%，主要原因为销售及结算规模扩大，相应结转成本增加。旅游业成本 177,267.56 万元，较上年增长 22.20%，主要原因为发行人为大力拓展旅游业务，增加了相应的管理及销售费用。会展业务成本 18,323 万元，较上年增长 8.41%，主要原因为管理及营运成本增加所致。毛利润 1,118,746 万元。其中，供应链运营毛利 385,792 万元，较上年增长 17.18%。房地产毛利 600,885 万元，较上年增长 11.64%。旅游业毛利 91,007 万元，较上

年增长 7.68%。会展业务毛利 11,522 万元，较上年减少 25.98%。平均毛利率为 9.03%，其中供应链运营毛利率 3.78%，与上年基本一致。房地产毛利率 32.82%，较上年有所下降。旅游业毛利率 33.92%，同比上年减少，主要原因为人工成本、原料成本等上升。会展业务毛利率 38.61%，同比上年减少，主要原因为会展业务营业收入下降而营业成本上升所致。

2015 年公司营业总收入 13,056,886 万元，较 2014 年增长 5.35%。其中，供应链运营收入 10,485,594 万元，较上年增长 2.70%。房地产业务收入 2,200,327 万元，较上年增长 20.17%，主要原因是厦门地区部分项目集中交房，且单价较高。旅游业收入 100,119 万元，较上年减少 62.68%，主要系出售厦门建发国际旅行社集团有限公司 20% 股权，因丧失控制权自 2015 年 8 月起不再合并该公司的财务报表，因此收入降幅较大。会展业务收入 39,479 万元，较上年增长 32.28%，主要原因为 2014 年度会展业务总量回升，场馆租赁利用率提高。营业成本 11,720,800 万元，较 2014 年增长 3.96%。其中，供应链运营成本 10,099,396 万元，较上年增长 2.81%，主要原因为业务规模扩大。房地产成本 1,414,995 万元，较上年增长 15.03%，主要原因为销售增加，相应结转成本增加。旅游业成本 94,020 万元，较上年减少 46.96%，主要系出售厦门建发国际旅行社集团有限公司 20% 股权，因丧失控制权自 2015 年 8 月起不再合并该公司的财务报表，因此成本降幅较大。会展业务成本 17,887 万元，较上年减少 2.38%，发行人加强了会展业务的成本控制。毛利润 1,336,086 万元。其中，供应链运营毛利 386,198 万元，较上年增长 0.11%。房地产毛利 785,332 万元，较上年增长 30.70%。旅游业毛利 6,099 万元，较上年减少 93.30%。会展业务毛利 21,592 万元，较上年增加 87.39%。平均毛利率为 10.23%，其中供应链运营毛利率 3.68%，较上年小幅下降。房地产毛利率 35.69%，较上年小幅上升。旅游业毛利率 6.09%，同比上年减少，主要系建发国旅不再计入合并报表。会展业务毛利率 54.69%，同比上年增长，主要系毛利率较高的自办展规模扩大所致。

2016 年 1-9 月，公司营业总收入 8,834,700 万元，发行人业务经营情况较上年同期无较大变动。其中，供应链运营收入 7,793,134 万；房地产业务收入 854,628 万元；旅游业收入 78,249 万元；会展业务收入 29,215 万元。营业成本 8,208,550 万元，其中，供应链运营成本 7,487,158 万元，房地产成本 641,562 万元，旅

游业成本 12,796 万元，会展业务成本 15,497 万元。毛利 626,150 万元。其中，供应链运营毛利 305,976 万元，房地产毛利 213,066 万元，旅游业毛利 65,453 万元，会展业务毛利 13,718 万元。平均毛利率为 7.09%，较上年同期有所下降，主要系毛利率较高的发地产板块受交房进度减缓影响营业收入减少，结构性变化导致毛利率水平有所下降。其中供应链运营毛利率 3.93%，房地产毛利率 24.93%，旅游业毛利率 83.65%，会展业务毛利率 46.96%。

4、期间费用分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占营收比重	金额	占营收比重	金额	占营收比重	金额	占营收比重
销售费用	294,389.76	3.33%	397,406.85	3.04%	342,604.80	2.76%	320,237.09	3.06%
管理费用	63,044.48	0.71%	103,757.34	0.79%	97,985.84	0.79%	88,121.25	0.84%
财务费用	60,697.62	0.69%	126,761.80	0.97%	111,052.45	0.90%	59,782.62	0.57%
合计	418,131.86	4.73%	627,925.99	4.81%	551,643.08	4.45%	468,140.96	4.47%

最近三年及一期，公司销售费用分别 320,237.09 万元、342,604.80 万元、397,406.85 万元和 294,389.76 万元，整体上与收入规模同步增长。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 88,121.25 万元、97,985.84 万元、103,757.34 万元和 63,044.48 万元，平稳增长。

最近三年及一期，公司财务费用分别为 59,782.62 万元、111,052.45 万元、126,761.80 万元和 60,697.62 万元，公司财务费用中主要以利息支出为主要项目，公司的债券融资节奏受外界因素影响较大，且汇兑损益方面受人民币汇率的影响，故财务费用支出有一定幅度的波动。具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	70,861.91	110,756.15	111,935.40	82,478.11
减：利息收入	22,777.46	12,232.89	14,340.03	10,517.91
汇兑损益	-1,741.92	11,737.85	-1,310.58	-24,014.90
手续费支出及其他	14,355.09	16,500.69	14,767.66	11,837.32
财务费用合计	60,697.62	126,761.80	111,052.45	59,782.62

5、营业外收支分析

单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业外收入	12,953.52	18,980.58	19,007.73	18,703.64
营业外支出	12,249.14	41,806.04	21,574.53	9,623.84

最近三年及一期公司营业外收入分别为 18,703.64 万元、19,007.73 万元、18,980.58 万元和 12,953.52 万元，整体占营业总收入的比例较低。营业外收入主要以非流动资产处置利得、政府补助、赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入等项目为主，其中政府补助最大，近三年获得的政府补助分别为 14,013.79 万元、8,359.02 万元和 9,213.17 万元。

最近三年及一期公司营业外支出分别为 9,623.84 万元、21,574.53 万元、41,806.04 万元和 12,249.14 万元。营业外支出主要以非流动资产处置损失、对外捐赠、罚款及滞纳金支出、违约金、赔偿支出为主。2014 年、2015 年营业外支出大幅增长主要系当年对外捐赠支付大幅增加所致。

（七）资产负债表日后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项

1、资产负债表日后事项

（1）重要的资产负债表日后非调整事项

根据本集团子公司厦门建发股份有限公司 2015 年向中国银行间市场交易商协会注册超短期融资券额度 90 亿元人民币（后调整为 60 亿元人民币），并于 2015 年 8 月 11 日发行 2015 年度第一期超短期融资券 10 亿元、2015 年 9 月 8 日发行 2015 年度第二期超短期融资券 10 亿元、2016 年 2 月 19 日发行 2016 年度第一期超短期融资券 10 亿元。2016 年 3 月 14 日，本公司发行 2016 年度第二期超短期融资券。2016 年度第二期超短期融资券发行金额为 10 亿元人民币，发行利率为年利率 2.73%，资金已于 2016 年 3 月 15 日到账。2016 年度第二期超短期融资券期限为 227 天，起息日为 2016 年 3 月 15 日，兑付日为 2016 年 10 月 28 日（如遇法定节假日，则顺延至其后的一个工作日）。2016 年度第二期超短期融资券由中国工商银行股份有限公司主承销，并由招商银行股份有限公司联席承销，2016 年已发行两期公司债分别是：1 月 22 日 15 亿、3 月 22 日 15 亿。

（2）资产负债表日后利润分配情况说明

根据本集团子公司厦门建发股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议，2015 年度本集团子公司厦门建发股份有限公司实现归属于母公司股东的净利润为 2,641,350,412.26 元，母公司实现净利润为 1,648,966,076.57 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积 164,896,607.66 元，加上母公司年初未分配利润 1,802,296,465.49 元，减去已分配的 2014 年度末期现金红利 567,040,106.00 元，其他减少 86,537.87 元，2015 年末母公司未分配利润为 2,719,239,290.53 元。综合考虑股东投资回报以及本公司业务可持续发展等因素，本公司本年不进行资本公积转增及送股，拟以总股本 2,835,200,530 股为基数，派发 2015 年度末期现金红利每 10 股人民币 1.00 元（含税），共计派发现金红利人民币 283,520,053.00 元，其余未分配利润结转至 2016 年度。

2、或有事项

（1）未决诉讼或仲裁形成的或有负债

原告	被告	案由	受理法院	标的额（万元）	案件进展情况
李道之、上海班提酒业有限公司	建发（上海）有限公司（以下简称上海建发）、卡斯特兄弟简化股份有限公司	侵害商标侵权纠纷	浙江省温州市中级人民法院民事判决书	7,000.00 万元	说明 1
厦门建发股份有限公司	连云港莆商实业有限公司（以下简称莆商公司）	委托贷款诉讼事项	厦门市中级人民法院	6,000.00 万元	说明 2
上海中纺物产发展有限公司	本公司及子公司上海建发、建发物流（上海）有限公司	原木产品货权纠纷案	上海市第一中级人民法院	9.2 万立方米原木，货值约 1.2 亿人民币	说明 3

说明 1：一审判决上海建发赔偿原告 39,996,407.34 元，二审正在审理中，上海建发已根据一审判决结果计提预计负债 39,996,407.34 元。

说明 2：厦门市中级人民法院一审判决发行人胜诉后，莆商公司已就一审判决结果提起上诉，由福建省高级人民法院受理后，莆商公司撤诉。现一审判决已生效，该案已进入执行程序。其中可执行财产中有莆商公司向发行人提供的土地使用权作为抵押物，并办理了抵押登记，抵押物的评估价值高于借款本息金额。

说明 3：该案件已在上海市一中院开庭，场上原木清点工作已完成，法院将择期宣判。公司将争取法院判决确认享有存放于天津临港仓库、杭立堆场的 9.2

万立方米原木所有权，否则，公司将根据仓储合同向中国外运天津有限公司塘沽分公司追索丢失部分货物的损失。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2016 年 9 月末，公司及下属子公司对外提供的担保：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	签约担保额 度（万元）	担保是否已经履 行完毕
联发集团有限公司	厦门软件职业技术学院	2,700.00	-	否

说明：上述担保期限为 2013-12-28 至 2030-9-25，以上担保事项由厦门文都软件教育投资有限公司以其全部资产提供连带保证责任的反担保。

（3）为商品房承购人提供债务担保

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 2016 年 9 月 30 日止，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 237.8 亿元，其中联发集团为 89.46 亿元，建发房产为人民币 148.33 亿元。

（4）开出保函、信用证

截至 2016 年 09 月 30 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 41,244.43 万元，美元 12,867.95 万元，欧元 12.46 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 113,018.32 万元，美元 84,922.57 万元，欧元 1,720.36 万元，日元 95,378.26 万元，英镑 17.38 万元，澳元 11.18 万元，瑞士法郎 1.38 万元，加币 17.68 万元。

3、承诺事项

（1）资本承诺

截至 2016 年 9 月末，本公司及子公司承诺购买土地使用权的情况如下：

项目地块	项目总价 (亿元)	期末未付余款 (亿元)	备注
------	--------------	----------------	----

合肥市包河区龙川路以北、塔川路以西 S1510	15.92	7.96	第二期剩余 50%在一年内付清。
合肥市包河区龙川路以北、塔川路以西 S1511	12.47	6.23	第二期剩余 50%在一年内付清。
上海市嘉定区嘉定新城地块	41.98	20.99	剩余 50%在 2016 年 10 月 27 日之前支付。
南昌西湖区云天路以北、丹桂路以东 DABJ2016006 号地块	4.12	2.06	2016 年第四季度支付
赣州南康路与登峰大道交汇处 章江新区 E22 地块	1.67	0.83	2017 年第一季度支付
柳州柳东新区正和城北面项目	3.72	1.86	2017 年第一季度支付
柳州鱼峰区 P（2016）36 号地块	1.07	0.54	2016 年第四季度支付
扬州经九路以东、蜀冈南路以西、纬三路以北 蜀冈 GZ008 地块	2.12	1.06	2016 年第四季度支付
莆田城厢区龙桥街道 PS 拍-2016-01 号洋西地块	7.82	3.91	2017 年第一季度支付
重庆中梁山组团 G 分区 G42-2-2/03 号地块	0.65	0.33	2016 年第四季度支付
南京江宁区 2016G61 地块	10.85	9.73	2016 年第四季度支付
合计		55.5	

（2）前期承诺履行情况

截至 2016 年 9 月末，本公司及子公司前期承诺履行情况如下：

项目地块	项目总价 (亿元)	前期承诺（亿 元）	履行情况
泉州市鲤城区浮桥街道延陵社区站前大道鲤城段西侧	4.28	1.712	2016 年付清
湖北省鄂州市华容区庙岭镇红莲湖东南岸红莲半岛地块	8.18	3.65	未付金额剩余 2.33 亿
重庆九龙坡区大杨石组团 Q 分区 QF6-3-1/06、QF6-1/03 号宗地	3.58	1.79	2016 年 3 月已支付
合计		7.15	

（八）未来业务目标及持续盈利能力

1、未来业务目标

公司定位：中国知名的大型投资集团企业。

规划在三到五年以内，推动各行业集团创新商业模式、开拓新市场、协同发展，提升核心竞争力；提高资本运筹能力，推动集团资产的整合，大力开拓市场业务，努力实现公司收入的稳步增长，提升集团资产增值幅度；加强员工队伍的

建设，努力提高基层员工的专业、文化、技能水平，提高服务意识、风险意识，抓好各企业班子建设，加快对干部的培养和人才的引进，改革或改善内部管控模式，建立与业务发展相匹配的人才队伍和管理办法；结合工作特点开展组织能够调动公司员工积极性，又能够体现团队精神的竞赛活动；逐步改进公司的办公环境，为公司扩大规模提供坚实的基础。

2、持续盈利能力

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 50 亿元人民币，资产总额超过 1200 亿元，年营业收入超过 1,300 亿元的大型国有投资型企业集团。公司在中国企业联合会、中国企业家协会公布的 2013 中国企业 500 强中排列第 128 位，服务业企业 500 强排列第 48 位，并连续多年位居福建省企业集团 100 强首位。

公司总部所在地厦门位于我国经济发达的东南沿海地区，与台湾隔岸相望，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。

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。

（九）本次债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的流动资产、流动负债、总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、 财务数据的基准日为 2016 年 9 月 30 日；
- 2、 假设本次公司债券总额 60 亿元计入 2016 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 3、 假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、 假设本次公司债券募集资金 60 亿元全部用于补充营运资金；
- 5、 假设本次公司债券在 2016 年 9 月 30 日完成发行并且交割结束。

2016 年 9 月 30 日本次债券发行后的合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	12,506,898.31	13,106,898.31	600,000.00
非流动资产合计	3,561,408.63	3,561,408.63	-
资产合计	16,068,306.93	16,668,306.93	600,000.00
流动负债合计	8,379,966.07	8,379,966.07	-
非流动负债合计	3,626,783.52	3,626,783.52	-
负债合计	12,006,749.59	12,006,749.59	-
所有者权益合计	4,061,557.34	4,661,557.34	600,000.00
资产负债率（%）	74.72	72.03	-2.69

本次公司债券发行后，模拟数据显示合并口径下资产负债率由 74.72%下降至 72.03%，本次债券发行能够有效的优化发行人的资产负债结构。

第七节 募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及资金需求状况，经公司董事会于2016年11月14日召开的董事会会议审议通过，并于2016年12月13日经公司唯一股东厦门市国有资产监督管理委员会审批，公司本次拟申请公开发行总规模不超过60亿元的公司债券。

二、本次债券募集资金的运用计划

（一）募集资金的用途和使用计划

公司董事会于2016年11月14日召开的董事会会议审议通过，并于2016年12月13日经公司唯一股东厦门市国有资产监督管理委员会审批，本次债券拟发行60亿元，扣除相关发行费用后，本次债券的募集资金拟38.6亿元用于偿还金融机构贷款，21.4亿元用于补充公司营运资金，拟偿还的金融机构贷款明细如下：

单位：万元

公司	序号	银行名称	贷款日期	还贷日期	借款金额
厦门建发集团有限公司	1	中国银行	2017-01-11	2017-07-11	40,000
	2	中国银行	2017-01-04	2017-07-04	20,000
	3	中国银行	2015-03-03	2018-03-03	4,800
	4	中国银行	2011-06-14	2017-06-26	5,450
	5	工商银行	2014-05-29	2017-5-29	10,000
	6	兴业银行	2017-03-13	2017-04-13	80,000
	7	民生银行	2017-01-16	2018-01-16	30,000
	8	招商银行	2017-02-23	2017-08-23	10,000
	9	招商银行	2017-02-09	2017-08-09	20,000
	10	招商银行	2017-3-17	2017-9-17	10,000
	11	厦门银行	2017-02-06	2017-11-06	50,000
	12	国家开发银行	2017-01-11	2018-01-11	60,000
	13	国家开发银行	2011-03-17	2018-07-27	12,000
	14	建设银行	2017-03-17	2018-03-17	20,000
厦门国际会展	15	中国进出口银	2011-3-24	2017-3-30	7,100

控股有限公司		行			
	16	中国进出口银行	2011-03-24	2017-9-30	7,100
				合计	386,450

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，对具体偿还计划进行调整，灵活安排偿还公司债务的具体事宜。

根据《管理办法》相关规定，发行人承诺，公司作为非金融类企业，募集资金须用于上述用途，不得转借他人。同时发行人承诺本次发行的公司债券不会新增地方政府债务，募集资金仅用于募集说明书中披露的用途，不转借他人，不用于偿还政府性债务或用于不产生经营性收入的公益性项目；募集资金不被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用；募集资金不用于房地产业务。

（二）本次募集资金的必要性

1、偿还金融机构贷款的必要性

公司的资金来源主要是银行借款和短期融资券、中期票据等债务融资工具。因此公司本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排调整公司债务结构，合理使用本次募集资金偿还公司债务，满足公司战略规划对中长期资金的需求。

2、补充营运资金的必要性

发行人作为中国知名大型投资集团企业，业务种类较多，日常经营对资金需求量较大，需要储备资金用于主营业务的发展。近年来发行人业务持续扩张，营业收入保持增长态势，最近三年及一期实现营业收入分别为10,466,367.51万元、12,393,561.82万元、13,056,885.53万元和8,834,699.89万元，购买商品、接受劳务支付的现金分别为11,359,566.96万元、12,136,754.52万元、12,084,305.06万元和11,465,329.01万元，业务规模的持续增长及长期资产资本性开支的扩大需要一定的流动资金予以支撑。同时，为实现长远发展战略，公司亦需较大规模的营运资金为各项业务提供资金保障。

综上所述，使用本次募集资金偿还金融机构贷款、补充营运资金等符合国家法律法规的用途符合公司当前发展的现实需求和未来发展规划的实施要求，有利于公司优化债务结构、进一步增强公司的抗风险的能力，提升公司的市场竞争力。

三、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

本次永续期公司债券发行完成且募集资金运用后，发行人的流动资产将由2016年9月30日的12,506,898.31万元增加至13,106,898.31万元，所有者权益将由2016年9月30日的4,061,557.34万元增加至4,661,557.34万元，资产负债率将由74.72%降低至72.03%，能够较好的改善公司资产负债结构。通过发行本次永续期公司债券，公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）降低资金成本

在中国人民银行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，债券市场发行利率下行的趋势下，公司通过发行本次债券，拓宽了资本市场直接融资渠道，加强了资产负债结构管理，降低了融资成本。

（三）改善现金流情况

本次债券的成功发行，将增加公司的营运资金，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了良好的基础。

四、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人已开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与中国光大银行股份有限公司厦门分行签订《募集资金及偿债专项账户协议》，规定中国光大银行股份有限公司厦门分行监督募集资金的使用情况。

五、前次公司债券募集资金使用情况

根据发行人于2016年1月20日发行的“16建发01”公司债券的募集说明书，本期债券发行总额为15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。

根据发行人于2016年3月17日发行的“16建发02”公司债券的募集说明书，本期债券发行总额为15亿元，募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金。

发行人在完成上述两期债券的发行后，已将扣除发行费用之后的募集资金用于募集说明书中约定的用途，募集资金已使用完毕。

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司共发行了9支公司债券，其中建发集团发行2支，建发房产发行2支，联发集团发行5支。截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司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	实际使用用途	实际使用规模 (万元)	尚未使用余额 (万元)
1	15 联发 01	3	面向合格投资者公开发行	2015/9/15	100,000	10 亿元用于偿还银行贷款, 10 亿元补充流动资金	偿还中国农业银行贷款	9,000.00	
							偿还兴业银行贷款	42,000.00	
							偿还中国银行贷款	9,000.00	
							偿还中国民生银行贷款	30,000.00	
							偿还厦门农商行贷款	10,000.00	
2	15 联发 02	5	面向合格投资者公开发行	2015/9/24	100,000		补充联发集团及其下属联发集团武汉投资建设有限公司、厦门联发 (集团) 房地产有限公司等子公司经营性支出	100,000.00	
3	16 建发 01	15	面向合格投资者公开发行	2016/1/21	150,000	用于补充流动资金	偿还中国光大银行贷款	33,800.00	
							偿还中国民生银行贷款	85,000.00	
							偿还中国建设银行贷款	30,000.00	
4	16 建发 02	15	面向合格投资者公开发行	2016/3/21	150,000	用于补充流动资金	支付 15 建发集 MTN002 付息兑付资金及服务费	14,670.73	
							偿还中国民生银行贷款	68,800.00	
							偿还中国进出口银行贷款	6,963.20	
							偿还中国银行贷款	9,750.00	

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	实际使用用途	实际使用规模 (万元)	尚未使用余额 (万元)
							补缴公司办公大楼土地出让金	48,616.07	
5	16联发01	5	非公开发行	2016/7/29	70,000	10亿元用于偿还银行贷款, 20亿元用于补充流动资金	偿还中国银行贷款	8,000.00	-
							偿还农业银行贷款	70,000.00	
6	16联发02	3+2	非公开发行	2016/8/30	80,000		偿还兴业银行贷款	22,000.00	
7	16联发03	3+2	非公开发行	2016/9/27	150,000		补充联发集团及其下属厦门联发(集团)房地产有限公司、联发集团天津联盛房地产开发有限公司等子公司经营性支出	65,814.00	134,186.00
8	16建房01	3+2	非公开发行	2016/7/19	150,000	全部用于补充流动资金	补充建发房产下属厦门兆裕房地产开发有限公司、厦门兆蓉房地产开发有限公司等子公司的工程款和税款	150,000.00	-
9	16建房02	3+2	非公开发行	2016/9/9	150,000	全部用于补充流动资金	补充建发房产下属厦门兆裕房地产开发有限公司、厦门兆蓉房地产开发有限公司等子公司的工程款和税款	150,000.00	-

发行人已按照上述公司债券募集说明书中约定的用途使用募集资金, 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。

第八节 债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要条款

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人变更本次债券募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息；

2、当发行人存在下列情形时：（1）在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金；（2）发行人未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；（3）在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人向股东分红或减少注册资本；（4）发行人在发生强制付息事件或利

息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息和/或已经递延的所有利息及孳息，对是否同意符合《债券持有人会议规则》规定的提案人提出的解决方案作出决议，对是否通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息作出决议，对是否参与发行人的整顿、和解、重组或破产的法律程序作出决议；

3、当发行人未能按期支付本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

4、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

5、对更换、解聘债券受托管理人作出决议；

6、对决定是否同意发行人与债券受托管理人修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议作出决议，变更内容不会对债券持有人权益造成重大影响的除外；

7、在法律规定许可的范围内对《债券持有人会议规则》的修改作出决议；

8、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

9、行使法律、法规、部门规章、规范性文件和《债券持有人会议规则》赋予债券持有人会议的其他职权。

（二）债券持有人会议召集与通知

1、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人不能按期支付本次债券的本息；

(5) 在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金；

(6) 发行人未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；

(7) 在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人向股东分配利润或减少注册资本；

(8) 发行人在发生强制付息事件或利息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息和/或已经递延的所有利息及孳息；

(9) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(10) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

(11) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

(12) 发行人提出债务重组方案；

(13) 发行人、单独或合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(14) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项或《债券持有人会议规则》第七条项下事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出召开债券持有人会议的通知。

3、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持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单

独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

4、债券持有人会议召集人应当依法根据《债券持有人会议规则》规定发出债券持有人会议通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人为债券持有人会议召集人；单独持有本次债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人；合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，合并发出召开该债券持有人会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人；发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

5、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日按照监管部门规定的方式发布召开债券持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

6、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

7、于债权登记日在证券登记机构托管名册上登记的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

8、债券持有人会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

9、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

(三) 债券持有人会议议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第六条和第七条的规定决定。

发行人、受托管理人、单独或合计持有本次债券总额 10%以上有表决权的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 8 个交易日，将内容完整的提案书面提交召集人。召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在债券持有人会议召开日 5 个交易日前按照监管部门规定的方式发布债券持有人会议补充通知，公告提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提

案的内容。提案人应当保证提案内容符合有关法律、法规、部门规章、规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

单独或合计持有本次债券总额 10%以上有表决权的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人所持有的本次债券不得低于本次债券总额 10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本次债券。

除上述规定外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第六条和第七条规定要求的提案不得进行表决和/或决议。

3、债券持有人(或其法定代表人、负责人)可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券持有人或其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

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、误导或者有有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的授权委托书。

4、债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股份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，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

经会议召集人同意，发行人聘请的会计师事务所会计师、法规另有规定或会议召集人同意的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。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、委托人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权和/或表决权的范围；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明：如果债券持有人不作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

6、召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得,并无偿提供给召集人。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表主持。如债券受托管理人未能履行职责时,由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人(或债券持有人的代理人)担任会议主持并主持会议;如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持,则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券张数最多的债券持有人(或其代理人)主持会议。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外,出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

4、会议召集人应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和出席会议代理人的名称(或姓名)及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

(五) 债券持有人会议表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券(面值为人民币 100 元)享有一票表决权。

2、债券持有人会议通知载明的各项议案应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外,债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经通知的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时,不得对议案进行变更,任何对议案的变更应被视为一个新议案,不得在本次会议上进行表决。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

4、债券持有人会议设监票人两人，负责债券持有人会议计票和监票。会议主持人应主持推荐本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席本次债券持有人会议的债券持有人担任。

每一审议事项的表决投票，应当由监票人、1名债券受托管理人代表和1名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

6、会议主持人如果对决议的表决结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人(或债券持有人代理人)对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。

8、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

9、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的时间、具体时间、地点、召集人名称或姓名；
- （2）会议主席、出席及列席会议的人员和监票人的姓名以及会议议程；

（3）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占发行人本次债券总张数的比例；

(4) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点;

(5) 每一表决事项的表决结果;

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容;

(7) 法律、法规、部门规章和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人书面会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件资料由债券受托管理人保管,保管期限至本次债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。债券受托管理人保管期限届满后,应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行,直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的,应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议,并将上述情况及时向全体债券持有人通报。

12、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日按照监管部门规定的形式披露会议决议公告,会议决议公告包括但不限于以下内容:

(1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况;

(2) 会议有效性;

(3) 各项议案的议题和表决结果。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请兴业证券作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的名称和基本情况

公司名称：兴业证券股份有限公司

注册地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

联系人：刘俊岑

电话：021-38565879

传真：021-38565900

（二）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2017 年 2 月 21 日，发行人与兴业证券股份有限公司签订了《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券受托管理协议》。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）受托管理人

为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任兴业证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受兴业证券股份有限公司的监督。

在本次债券存续期内，兴业证券股份有限公司应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

兴业证券除作为本次债券发行的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金，在未发出《递延支付利息公告》情况下未付息，在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，向股东分配利润或减少注册资本；在发生强制付息事件或利息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息和/或已经递延的所有利息及孳息以及解散、破产引发的违约及其他违约情况时，受托管理人有权依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

2、发行人应当为本次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。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金；
- (16) 发行人未发出《递延支付利息公告》情况下未付息；
- (17) 在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人向股东分配利润或减少注册资本；
- (18) 发行人在发生强制付息事件或利息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息和/或已经递延的所有利息及孳息；
- (19) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (20) 发行人提出债务重组方案的；
- (21) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (22) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （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。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》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。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务及永续期公司债券相关条款对应的权利及义务的履行情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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。在募集资金到位后一个月内，受托管理人应与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并将受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他按中国证监会、中国证券业协会和上海证券交易所要求需要向债券持有人披露的重大事项刊登在上海证券交易所的互联网网站，同时将上

述刊登在上海证券交易所网站的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当询问发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，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。

7、当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，发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金，在未发出《递延支付利息公告》情况下未付息，在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，向股东分配利润或减少注册资本；在发生强制付息事件或利息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息和/或已经递延的所有利息及孳息以及解散、破产引发的违约及其他违约情况时，受托管理人有权依据本协议在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》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。

受托管理人履行受托管理人职责依法申请法定机关采取财产保全措施产生的费用应由发行人承担。受托管理人可以要求发行人为申请财产保全措施提供担保，发行人应予以配合。若发行人不予配合，受托管理人可以召集债券持有人会议，要求债券持有人提供担保。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、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，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、受托管理人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发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司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。

15、受托管理人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《债券受托管理协议》、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券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人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。

17、在本次债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》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。

18、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。受托管理人应当获得的受托管理报酬为 5 万元，上述报酬已经包含在甲乙双方签署的《厦门建发集团有限公司公开发行 2017 年永续期公司债券承销协议》项下的承销费用之中，于本次债券发行期限届满后的第 2 个工作日从募集款中一次性扣除，受托管理人不再单独向发行人收取。

受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用，由发行人负担。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人不应与债券持有人存在利益冲突，以下情形构成《债券受托管理协议》项下的利益冲突：

（1）因股权交易或其它原因，使受托管理人与发行人构成关联方关系。关联方认定标准依照《企业会计准则第 36 号——关联方披露（2006）》第二章的规定；

（2）因重大经济利益，使得受托管理人作为债券受托管理人的独立性可能受到损害，包括受托管理人与发行人存在除证券承销和担任本次债券受托管理人等专业收费服务之外重大的直接或间接经济利益；或受托管理人营业收入主要来自发行人；或受托管理人与发行人存在密切的经营关系；

（3）因受到有关单位或个人不恰当的干预，使受托管理人作为债券受托管理人的独立性可能受到损害；

（4）受托管理人因衍生品交易或其它原因，可以从本次债券价格下跌或无法偿付中获益，或因本次债券价格上涨或偿付受损，或与债券持有人存在其它利益冲突。

2、当出现《债券受托管理协议》6.1 条约定的利益冲突情形时，受托管理人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，说明利益冲突情形，并预计该情形在短期（临时受托管理事务报告公布之日起三十个工作日）内能否消除。预计该情形在短期内能够消除的，受托管理人应在三十个工作日之内向市场公告临时受托管理事务报告，说明利益冲突情形消除情况。单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人有理由相信受托管理人存在利益冲突情形，且受托管理人尚未就该情形公告时，可书面要求受托管理人在五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

受托管理人预计利益冲突情形无法在短期内消除；或受托管理人预计短期内能够消除，但三十个工作日内未能消除；或单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人因利益冲突情形书面要求受托管理人公告临时受托管理事务报告，但受托管理人在五个工作日内未能公告的，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，履行变更受托管理人程序。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》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，应负责赔偿并使其免受损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，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）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

(4) 受托管理人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，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日之后第十五个工作日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人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。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 违约责任

1、《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若因发行人违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定（包括但不限于本次债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），从而导致受托管理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使受托管理人免受损失和损害。

3、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律、法规和规则以及募集说明书的规定，从事履行其义务的行为，而该行为导致任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、支出和费用（包括合理的律师费用及执行费用），发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故

意不当行为，或违反相关法律、法规和规则的规定，或违反《债券受托管理协议》而造成，不在赔偿之列。

4、若因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为，违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定，而导致发行人遭受损失、责任和费用，受托管理人应对发行人因此产生的责任、损失和费用（包括但不限于进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用）提供充分、有效和及时的赔偿，并使发行人免受损失和损害。

5、发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人应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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

若上述受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及职责给债券持有人造成的损失是由于发行人违反《债券受托管理协议》规定或相关法律、法规和规则或募集说明书的规定造成的，或者是由于发行人故意阻扰、设置障碍等故意或过失的原因妨碍受托管理人正常履行受托管理人职责造成的，应由发行人向债券持有人承担全部赔偿责任；即使受托管理人被债券持有人追索并经行政或司法、仲裁程序认定需向债券持有人承担相应法律责任的，发行人仍负有向受托管理人赔偿全部损失和费用的责任和义务，受托管理人有权向发行人进行追偿，要求发行人赔偿应承担前述法律责任所遭受的全部损失和费用。如发行人与受托管理人均存在过错的，则按各自的过错程度承担相应责任。

6、《债券受托管理协议》任何一方或其代表如果注意到可能引起本条所述情形，应及时通知另一方。

7、债券违约与救济

7.1 以下事件构成《债券受托管理协议》项下的债券违约事件：

- (1) 在本次债券到期、加速清偿或回售时，发行人未能偿付到期应付本金；
- (2) 发行人未能偿付本次债券的到期利息，且该违约持续超过三十日仍未解除；
- (3) 发行人出售其全部或实质性的资产，以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；
- (4) 发行人在本次债券的重新定价周期末选择全额兑付本次债券后未能按期支付本次债券利息和/或本金；
- (5) 发行人选择延长本次债券期限，但未根据募集说明书规定发布续期公告，且未能偿付到期应付本金和/或利息；
- (6) 发行人选择延长本次债券期限，但未根据募集说明书规定调整重新定价周期适用的票面利率；
- (7) 发行人选择递延支付利息，但未根据募集说明书规定发布利息递延支付公告，且未偿付到期应付利息；
- (8) 发行人在强制付息事件或利息递延下的限制事项时，未根据募集说明书规定偿付到期应付利息，或发生强制付息事件或利息递延下的限制事项仍公告递延当期利息或已经递延的所有利息及孳息；
- (9) 在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人存在下列行为：1) 向股东分配利润；2) 减少注册资本；
- (10) 发行人不履行或违反本协议项下的任何规定(上述(1)到(9)项违约情形除外)将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券本金总额百分之三十以上的债券持有人书面通知，该违约持续三十个连续工作日仍未解除；
- (11) 在本次债券存续期间内，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起三十个工作日内提供受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保；
- (12) 在债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- (13) 任何适用法律发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务变为不合法或不合规。

（14）在本次债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

7.2 债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及交易所。

7.3 违约事件发生时，债券受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人在本次债券的本金及/或利息根据本次债券条款的规定到期后未履行偿还本次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

7.4 如果《债券受托管理协议》下的债券违约事件发生且一直持续三十个连续工作日仍未解除，按照《债券持有人会议规则》的相关条款规定，有表决权的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人和受托管理人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息立即到期。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，债券持有人会议可通过决议豁免发行人的违约行为，并取消加速清偿的决定：

(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利；或

(2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；或

(3) 债券持有人会议同意的其他措施。

7.3、如果发生《债券受托管理协议》第 10.7.1 条约定的债券违约事件且自该债券违约事件发生之日起持续三十个工作日仍未消除，受托管理人可自行，或根据债券持有人会议的指示，采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和/或利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务。

三、受托管理事务报告

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。

2、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。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人针对永续期公司债券相关条款对应的权利及义务的履行情况。

(3) 发行人的经营与财务状况；

(4) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

(5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(6) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

(7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的履行情况；

(8) 债券持有人会议召开的情况；

(9) 发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(10) 发行人就本次永续期公司债券权利、义务的履行情况；

(11) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人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。

第十节 发行人及有关中介机构声明

一、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。

公司法定代表人或其授权代表人：

吴小敏

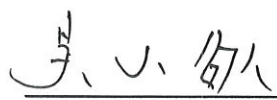
吴小敏



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：

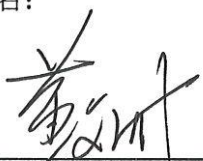

吴小敏



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：


黄文洲



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：

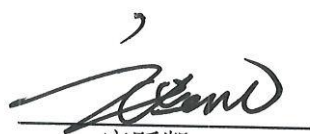

张勇峰



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：


庄跃凯



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：



陈 飞



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：


林毅强



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

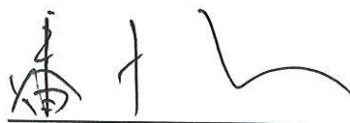
董事签名：


施 震

二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：


潘子万



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

董事签名：


赵胜华



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

监事签名：



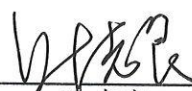
王明汉



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

监事签名：

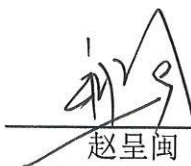

叶志良



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

监事签名：

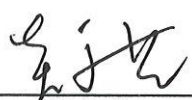

赵呈闽



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

监事签名：


吴文艺



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

监事签名：


陈鹭凤



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

非董事高级管理人员签名：

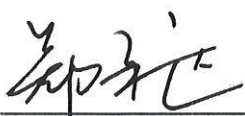

叶衍榴



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

非董事高级管理人员签名：

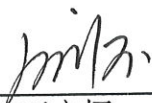

郑永达



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管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。

非董事高级管理人员签名：


王文怀



三、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。

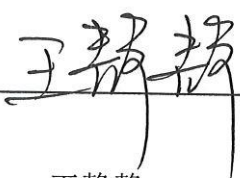
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

公司法定代表人或其授权代表人：



兰 荣

项目负责人：



王静静



刘俊群



兴业证券股份有限公司

2017 年 3 月 22 日

四、受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺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，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

公司法定代表人或其授权代表人：



兰 荣

项目负责人：


王静静



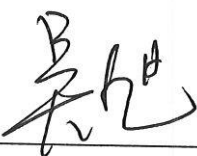
刘俊俊



五、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。

律师事务所负责人：

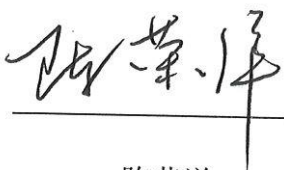


吴旭

签字律师：



吴旭



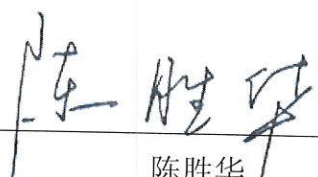
陈荣洋



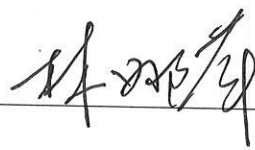
六、承担审计业务的会计师事务所声明

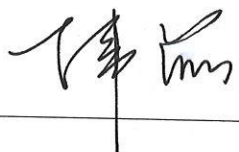
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


陈胜华

签字注册会计师：


林娜萍


韩磊

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2017 年 5 月 22 日

七、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。

签字资信评级人员：

朱洁

朱洁

莫蕾

莫蕾

评级机构负责人

关敬如

关敬如

中诚信证券评估有限公司

2017年11月22日

第十一节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- (一) 中国证监会核准本次发行的文件
- (二) 发行人 2013-2015 年经审计财务报告及最近一期财务报告
- (三) 主承销商出具的核查意见
- (四) 发行人律师为本次债券出具的法律意见书
- (五) 评级机构为本次债券出具的资信评级报告
- (六) 本次债券受托管理协议
- (七) 本次债券持有人会议规则

在本次债券发行期内，投资者可以至公司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查阅本募集说明书。

如对本次债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或承销商。

二、查阅地点

(一) 发行人：厦门建发集团有限公司

住所：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

联系地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

法定代表人：吴小敏

联系人：陈明强

联系电话：0592-2263399

传真：0592-2033406

邮编：361001

（二）主承销商、债券受托管理人：兴业证券股份有限公司

住所：福建省福州市湖东路 268 号

联系地址：上海市浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号 20 楼

法定代表人：兰荣

项目主办人：王静静、刘俊岑

项目组成员：何焱、张光晶、赵元硕

联系电话：021-38565898、38565568、38565986

传真：021-68583070

邮编：200135

三、查阅时间

在本次债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上证所(<http://www.sse.com.cn>)查阅本次债券募集说明书。

(本页无正文，为《厦门建发集团有限公司公开发行2017年永续期公司债券募集说明书》之签章页)

