厦门建发集团有限公司

2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券

募集说明书

发行人	厦门建发集团有限公司
注册金额	不超过150亿元（含150亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用评级	AAA
本次债券信用评级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
受托管理人	兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国投证券股份有限公司

牵头主承销商

兴业证券 INDUSTRIAL SECURITIES

联席主承销商

光大证券 EVERBRIGHT SECURITIES

国投证券 SDIC SECURITIES

签署日期： 2025 年 6 月 12 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）经营活动现金流量波动较大的风险

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 1,519,455.30 万元、2,827,620.81 万元、1,055,535.23 万元和-396,992.34 万元。报告期内，公司经营活动现金流量波动较大，公司经营活动现金流净额的波动可能导致公司阶段性出现流动性风险，对公司偿债能力造成不利影响。

（二）有息债务规模较大的风险

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 72.32%、70.61%、68.00%和 71.32%。截至 2025 年 3 月末，公司有息负债余额 2,166.03 亿元。公司借款、债券等有息债务规模较大，如负债规模及财务杠杆水平进一步上升，公司可能面临一定风险。

（三）盈利能力波动的风险

近年来受到汇率波动加剧、国内进出口贸易放缓等影响，公司的业务受到一定的冲击，公司最近三年及一期实现净利润分别为 103.78 亿元、174.41 亿元、62.36 亿元和 5.83 亿元。报告期内，公司的营业收入和净利润存在一定波动，给公司未来的经营带来一定的不确定性。

（四）存货减值风险

最近三年及一期末，公司存货余额分别为 3,633.85 亿元、3,735.68 亿元、3,319.32 亿元和 3,629.14 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、经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅、销售价格不及预期的风险。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。

（五）受限资产变现风险

公司所持有的受限资产主要用于抵、质押用途。截至 2024 年末，公司所持有用于抵押、质押或担保保证金等用途的受限资产为 1,577.46 亿元，受限资产占

净资产的比例为59.30%，这些资产作为抵、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，请投资者关注发行人受限资产变现存在的风险。

（六）董事变动风险

报告期内，发行人董事变动人数较多、变动比例较大。发行人董事变动均履行了相关程序，属于正常的经营变动，不会对公司自身组织机构运行、生产经营活动产生重大不利影响。若未来公司董事频繁变动，则可能对公司的经营管理活动产生一定影响。

（七）重大投资情况

2023年1月13日，发行人子公司厦门建发股份有限公司（600153.SH，以下简称“建发股份”）与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、美凯龙实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，建发股份拟收购美凯龙29.95%的股份。

2023年1月17日，建发股份（“甲方”）与美凯龙控股股东红星控股（“乙方”）、美凯龙实际控制人车建兴先生（“丙方”）共同签署附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》（以下简称“《股份转让协议》”），建发股份拟收购美凯龙29.95%的股份（对应1,304,242,436股A股股份，以下简称“标的股份”），每股价格定为4.82元/股。

2023年1月26日，美凯龙发布H股公告，根据2023年1月20日上海证券交易所清算系统的显示，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称“阿里网络”）作为红星控股2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）（以下简称“红星可交债”）的唯一持有人，将其持有的部分红星可交债转换为美凯龙248,219,904股A股股份（占美凯龙总股本的5.70%）。考虑换股后的股权比例，本次股份转让完成后，建发股份持股29.95%，红星控股及其一致行动人持股24.90%，根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定，建发股份预计将成为美凯龙的控股股东。

根据《股份转让框架协议》相关约定，2023年3月2日，红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）的一致行动人西藏奕盈企业管理有限公司

（以下简称“西藏奕盈”）、常州美开信息科技有限公司（以下简称“常州美开”）将其持有的合计 70,952,000 股股份质押予建发股份；2023 年 3 月 6 日，常州美开将其持有的 15,071,000 股股份质押予建发股份。本次质押股份不存在被用作重大资产重组业绩补偿等事项的担保或其他保障用途。

2023 年 4 月 11 日，建发股份收到国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》(反执二审查决定〔2023〕228 号)，国家市场监督管理总局决定对公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）股权案不实施进一步审查，建发股份从即日起可以实施集中。

2023 年 4 月 26 日，建发股份、建发股份控股子公司联发集团与红星控股、美凯龙实际控制人车建兴共同签署《股份转让补充协议》。各方同意本次交易标的股份仍为红星控股持有的美凯龙 1,304,242,436 股 A 股股份（以下简称“标的股份”）及标的股份所对应的所有股东权利和权益，标的股份对价仍为 628,644.8542 万元，标的股份受让方由“建发股份”变更为“建发股份、联发集团”，其中，建发股份受让 1,042,958,475 股 A 股股份，占美凯龙总股本的 23.95%，联发集团受让 261,283,961 股 A 股股份，占美凯龙总股本的 6.00%。建发股份、联发集团分别支付的交易对价为 502,705.9850 万元和 125,938.8692 万元。除此之外，本次交易不发生其他变化。

2023 年 5 月 22 日，建发集团收到厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）出具的《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下属建发股份、联发集团收购美凯龙 29.95%股份事宜的批复》（厦国资产〔2023〕109 号），同意建发股份、联发集团收购美凯龙控制权方案。

2023 年 6 月 1 日，建发股份、联发集团与美凯龙控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、美凯龙实际控制人车建兴共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（二）》，就股份交割安排、交割后事项进行了补充约定。2023 年 6 月 18 日，建发股份、联发集团与美凯龙控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、美凯龙实际控制人车建兴共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（三）》，就协议条款修改进行了补充约定。

根据中国证券登记结算有限责任公司于 2023 年 6 月 21 日出具的《过户登记确认书》，本次交易对应的美凯龙 23.95%、6.00%股份已分别过户至建发股份、联发集团名下，至此，本次交易涉及购买资产的过户手续已办理完毕。本次交易完成后，根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定，建发股份成为美凯龙的控股股东。

本次标的资产为美凯龙 29.95%股权，交易完成后，根据《收购管理办法》《上市规则》等规定，建发股份将取得美凯龙控制权，且构成建发股份重大资产重组。根据美凯龙的审计报告，2022 年末，美凯龙资产总额 1,281.11 亿元，净资产 569.95 亿元；2022 年度，美凯龙营业收入 141.38 亿元。2022 年末，本公司资产总额 7,235.63 亿元，净资产 2,002.89 亿元；2022 年度，本公司营业收入 8,473.74 亿元。美凯龙的资产总额、净资产及营业收入占本公司上年末（度）资产总额、净资产及营业收入均未达到 50%，本次交易未导致本公司业务、资产、收入发生重大变化，故不构成发行人重大资产重组。

本次交易以现金方式进行，不涉及建发股份发行股份，也不会导致建发股份控制权的变更。本次交易不构成关联交易。

截至本募集说明书签署日，本次交易方案已经上市公司第九届董事会 2023 年第一次临时会议、第二次临时会议、第十六次临时会议审议通过；已经联发集团董事会审议通过；已获得建发股份控股股东建发集团的原则性同意；交易对方红星控股已履行签署《框架协议》《股份转让协议》《补充协议》《补充协议（二）》及《补充协议（三）》所需的内部决策程序；已取得国家市场监督管理总局出具的关于经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书；已取得香港证券及期货事务监察委员会出具的相关确认文件，本次股份转让不会触发中国香港地区法律项下的相关要约收购义务；已取得厦门市国资委对本次交易的批准；已经上市公司股东大会审议通过；已取得上交所出具的合规性确认意见。

上述重大投资事项不会对公司的日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

（八）取消监事会和监事情况

根据中央深化国有企业监事会改革有关文件规定及《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76 号），为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，

切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事：

1、职责整合。将内设监事会和监事职责统筹整合到董事会下设审计委员会、内部审计监督部门。

2、机构撤销和人员免职。国有独资、全资及控股公司不再设置监事会和监事，已设置的监事会以及监事会办公室等机构予以撤销，已任命的监事（含监事会主席、监事会副主席、股东监事、职工监事）以及监事会办公室成员按照程序予以免职。

发行人按照以上要求办理监事会的撤销和监事人员免职。发行人内设监事会和监事职责将统筹整合到董事会下设审计委员会、内部审计监督部门，上述监事会及监事职位变动情况对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

（九）集团重要子公司被采取行政监管措施的情况

2024 年 4 月 12 日，发行人重要子公司厦门建发股份有限公司因会计核算不规范、内部控制不健全等情况收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《关于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（[2024]7 号）。建发股份对上述监督管理措施高度重视，建发股份及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）可续期公司债券相关条款及安排

本次债券为可续期公司债券，存在以下不同于普通公司债券的特殊发行事项：

1、本次债券的基础期限不超过 10 年（含 10 年），在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，每次续期的期限不超过基础期限，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

2、续期选择权：本次债券以基础期限为 1 个重新定价周期。在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长 1 个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

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

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本次债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

3、递延支付利息选择权：本次债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本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或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

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

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本次债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

4、强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

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

5、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

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

6、初始票面利率确定方式：本次债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

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

如果发行人行使续期选择权，本次债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。本次债券当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

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

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

9、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其他同类债务。

10、赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本次债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。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：

（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由发行人合法授权人士签字的说明，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 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（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》和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）等对永续债等金融工具属于金融负债和权益工具的说明与规定，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由发行人合法授权人士签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

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

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。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。

（二）本次债券的募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 106 亿元用于偿还公司债券本金，不超过 44 亿元用于补充流动资金。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务和补充流动资金的具体明细或金额。

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会或具有相同权限的有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（三）本次债券的增信情况

本次债券为无担保债券，请投资者注意投资风险。尽管在本次债券发行时，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制本次债券按时还本付息，但是在存续期内，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偿债保障措施不完全或无法履行，将对本次债券持有人的利益产生影响。

（四）本次债券的投资者保护机制

本次债券的投资者保护机制设置“资信维持承诺”和“救济措施”：发行人承诺在本次债券存续期内维护其资信状况。同时，投资者保护机制中针对发行人违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（五）本次债券的《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议审议通过的决议，对全体债券持有人（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）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内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司

为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。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，发行人与本次债券受托管理人订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

（六）本次债券的违约事项及纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

（七）本次债券未进行信用评级

本次债券未安排信用评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。AAA 评级结果表示发行人偿还债务的能力极强，本次债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。信用评级机构对公司的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对公司主体的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本次债券的投资者造成损失。

（八）本次债券的质押式回购交易条件

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。预计本次债券符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

（九）本次债券面向专业机构投资者公开发行

本次债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券期货投资者适当性管理办法》等。发行结束后，公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海

证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券持有人能随时并足额交易其所持有的债券。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（十）可续期公司债券的特有风险

1、发行人行使续期选择权的风险

本次债券没有固定到期日，根据本次债券条款约定，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，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

2、利息递延支付的风险

在本次债券存续期内，除非发生强制付息事件，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，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

3、发行人行使赎回选择权的风险

本次债券条款约定，首个重定价周期末及以后每个付息日，以及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，发行人均有权提前赎回本次债券。如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。

4、资产负债率波动的风险

本次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可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

5、净资产收益率波动的风险

本次债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本次债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。

6、会计政策变动风险

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

（财会[2017]14 号）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会[2019]2 号），本次债券将作为权益工具进行会计核算。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可续期公司债券计入权益，发行人将面临资产负债率上升的风险，投资者的利益可能会受到一定影响。

目录

声明 2
重大事项提示 3
释义 16
第一节 风险提示及说明 18
第二节 发行条款 31
第三节 募集资金运用 37
第四节 发行人基本情况 45
第五节 发行人主要财务情况 138
第六节 发行人信用状况 248
第七节 增信情况 261
第八节 税项 262
第九节 信息披露安排 264
第十节 投资者保护机制 271
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 272
第十二节 持有人会议规则 274
第十三节 受托管理人 290
第十四节 发行有关机构 304
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 307
第十六节 备查文件 329

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、本集团、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司，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
建发会展、会展控股	指	厦门建发会展控股有限公司
建发城服	指	厦门建发城服发展股份有限公司
建发医疗健康	指	厦门建发医疗健康投资有限公司
建发致新	指	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司
建发健康集团	指	厦门建发健康集团有限公司
建发新兴产投	指	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司
建发房地产、建发房产	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
益悦置业	指	厦门益悦置业有限公司
万鑫联保理	指	厦门万鑫联商业保理有限公司
建发金属	指	厦门建发金属有限公司
建发物资	指	厦门建发物资有限公司
上海建发	指	建发（上海）有限公司
建发矿业	指	厦门建发矿业资源有限公司
建发纸业	指	厦门建发浆纸集团有限公司
建发化工	指	厦门建发化工有限公司
建发原材料	指	厦门建发原材料贸易有限公司
建发汽车	指	厦门建发汽车有限公司
建发物流	指	建发物流集团有限公司
现代码头	指	厦门现代码头有限公司
和易通	指	和易通（厦门）信息科技有限公司
建发航运	指	厦门新永联航运有限公司
本次债券	指	发行人本次公开发行的总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
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 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）
牵头主承销商、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司、国投证券股份有限公司

债券受托管理人	指	兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国投证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会及其派出机构
簿记建档	指	指由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
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、上交所	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	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
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2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《厦门建发集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年及一期、近三年及一期、报告期	指	2022-2024 年度和 2025 年 1-3 月
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%

注：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 风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款及预付款项方面的风险

2022 年末发行人应收账款、预付款项分别为 187.33 亿元、369.50 亿元，较 2021 年末增加 42.51%、增加 11.99%。2023 年末发行人应收账款、预付款项分别为 275.38 亿元、377.15 亿元，较 2022 年末增加 47.00%、增加 2.07%。2024 年末发行人应收账款、预付款项分别为 264.56 亿元、243.92 亿元，较 2023 年末减少 3.93%、减少 35.33%。2025 年 3 月末发行人应收账款、预付款项分别为 360.64 亿元、427.46 亿元，较 2024 年末增加 36.32%、增加 75.25%。2022 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。**因此公司应收账款、预付款项有出现坏账的风险。**

2、房地产存货去库存及存货跌价的风险

最近三年及一期末，公司存货余额分别为 3,633.85 亿元、3,735.68 亿元、3,319.32 亿元和 3,629.14 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、经济形势的影响，该部分存货存在着销售不畅、销售价格不及预期的风险。**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。**

3、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及衍生金融资产合计分别为 222,017.25 万元、335,230.12 万元、204,807.25 万元和 487,829.58 万元，占同期总资产的 0.31%、0.38%、0.24%和 0.53%。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。**

4、其他非流动金融资产规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人其他非流动金融资产余额 203.74 亿元，主要为权益工具投资。相关权益工具投资系发行人计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。**发行人其他非流动金融资产余额较大，如相关投资标的出现不利变化，可能对公司整体资产状况、盈利水平造成不利影响。**

5、有息债务规模较大的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为72.32%、70.61%、68.00%和71.32%。截至2025年3月末，发行人有息负债余额2,166.03亿元。**发行人借款、债券等有息债务规模较大，如负债规模及财务杠杆水平进一步上升，发行人可能面临一定风险。**

6、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2025年3月末，发行人的所有者权益为2,660.15亿元。同时发行人所有者权益中少数股东权益占比较高，其中少数股东权益为1,942.73亿元，占比达73.03%。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。**

7、投资收益占比较大的风险

最近三年及一期，公司投资收益分别47.00亿元、28.87亿元、33.13亿元和7.54亿元，占同期营业利润的31.54%、24.71%、27.88%和75.96%，占比较大。**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。**

8、未来资本支出较大风险

根据发行人战略规划，在未来一段时间内，公司的资本支出计划较为平稳。发行人在建地产项目资金来源包括自有资金、贷款及销售回款；对于拟建项目，发行人将根据地产行业的发展趋势和环境变化及时调整投资计划，确保公司地产业务的稳健经营。**若未来公司扩大资本支出规模，可能给公司的资金管理带来一定影响。**

9、经营活动现金流量波动风险

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1,519,455.30万元、2,827,620.81万元、1,055,535.23万元和-396,992.34万元。**报告期内，公司经营活动现金流量波动较大，公司经营活动现金流净额的波动可能导致公司阶段性出现流动性风险，对公司偿债能力造成不利影响。**

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2024年末，公司及下属子公司为合

并范围外关联方担保余额为45.29亿元；建发股份及其下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币1,923,233.86万元、美元268,380.81万元、欧元19,552.84万元、日元1,016,177.76万元、英镑31.60万元、瑞士法郎6.05万元。**目前公司经营状况良好，但如果未来经营情况及外部环境发生不利变化，发行人仍将面临一定的风险。**

11、担保余额较高的风险

截至2024年末，发行人对外担保余额629.88亿元，其中房地产业务为商品房承购人提供贷款担保560.77亿元，其余对外担保主要为对关联方担保。虽然公司的对外担保余额（剔除对商品房承购人担保）集中在对关联公司的担保，**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。**

12、受限资产规模较大风险

截至2024年末，公司所持有用于抵押、质押或担保保证金等用途的受限资产为1,577.46亿元，所有者权益为2,660.15亿元，受限资产占净资产的比例为59.30%，**发行人存在受限资产规模较大的风险。**

13、投资性房地产公允价值变动的风险

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为1,800,330.60万元、11,554,387.37万元、11,458,535.15万元和11,428,997.70万元，占当期末总资产的比重分别为2.49%、13.02%、13.65%和12.32%，最近一年由于公司收购美凯龙控制权，其投资性房地产纳入发行人合并范围导致投资性房地产规模大幅提高。近三年及一期，发行人按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益分别为-24,455.36万元、-72,672.61万元、-310,464.49万元和-47,607.79万元，占当期利润总额的比重分别为-1.59%、-3.34%、-25.78%和-46.65%。**若房地产市场出现极端恶化情况，有可能导致投资性房地产出现公允价值下滑，可能对发行人的资产流动性和公允价值造成影响。**

14、投资收益、公允价值变动损益、套期保值业务损益波动较大的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为47.00亿元、28.87亿元、33.13亿元和7.54亿元，公允价值变动损益分别为-10.77亿元、-17.34亿元、-30.46亿元和-1.60亿元。发行人投资收益及公允价值变动损益包括套期保值业务产生的损益。**发行人面临投资收益、公允价值变动损益、套期保值业务损益波动较大的风险。**

15、美凯龙租金收入下滑以及投资性房地产价值波动的风险

2024 年度，美凯龙自营及租赁收入为 53.60 亿元，同比下降 21.00%，主要系受经济环境波动影响，商场出租率阶段性下滑，公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加所致。截至 2024 年末，美凯龙投资性房地产账面价值为 78.32 亿元，美凯龙投资性房地产账面价值较大，未来存在价值波动风险。**若未来美凯龙租金及管理费收入持续下滑，或投资性房地产估值持续下调，可能对发行人的利润水平和公允价值造成影响。**

16、近三年筹资活动现金流持续大幅下降的风险

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-379,625.48 万元、-2,753,604.97 万元、-1,602,127.87 万元和 2,595,522.92 万元，最近三年总体呈现下降趋势。公司筹资活动产生现金流量净额持续下降主要系报告期内公司主动压降放缓新增融资规模，净偿还债务金额增加，以及房地产合作方资金往来款因项目开发周期阶段性波动导致。**公司筹资活动现金流净额持续下降可能导致公司阶段性出现流动性风险，对公司偿债能力造成不利影响。**

（二）经营风险

1、商业周期风险

发行人所经营的供应链运营、城市建设与运营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的经营业务产生影响，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。**

2、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、供应链业务风险

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

5、国际贸易风险

2008 年国际金融危机爆发并蔓延到大多数国家，尤其是欧美等国更是危机深重，各国为尽早摆脱经济危机，爆发严重的贸易保护主义，国际贸易环境进一步动荡。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。如果国际贸易环境进一步恶化，将直接影响公司的业务，给公司的经营带来一定风险。

此外，近年来中美贸易摩擦频发，对中美双方（拟）加征关税产品的进出口企业将带来关税成本增加、经营风险上升的消极影响。截至目前，中美贸易摩擦对发行人的进出口业务冲击可控，公司亦在积极寻找新的货源地和交易对手，**但若中美贸易摩擦持续扩大，将对发行人的进出口业务带来影响，给公司的经营带来一定的风险。**

6、大宗商品价格波动风险

公司不断加快全球化的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。报告期内，主要供应链业务产品价格跟随大宗商品价格变化呈现出持续波动的局面，对发行人的利润产生一定的影响。虽然发行人采取了一系列措施，如发行人会在期货市场上进行套期保值，锁定风险及收益。**但是如果在大宗商品价格下行周期，原材料价格发生剧烈波动，可能会因为影响发行人供应链业务的产品成本和毛利率水平，从而对发行人盈利能力产生不利影响。**

7、房地产业务风险

房地产行业周期性波动较大，具有明显的需求推动与政策导向特点，影响行业发展的因素是多方面的。前几年房地产投资需求的显著增加对房地产行业的快速升温起到了明显的推波助澜作用。在人民币持续升值和通胀预期强烈的大背景下，房地产投资需求亦非常强烈。但另一方面，在房价、地价不断攀升的双重推动下，一些主要城市的租售比已经呈现出背离态势，高房价对市场真实需求的抑制作用开始逐步显现。为抑制房价过快上涨，近年来政府房地产调控政策频出，多个地区商品房成交量出现回落，我国房地产行业再次进入调整期。发行人房地产开发业务跨区域经营，报告期内房地产业务规模扩张较快、拿地支出规模较大、部分项目拿地溢价较高、毛利率下滑。**房地产行业政策的调控及价格的波动，尤其“三道红线”政策试点范围未来可能扩大，存在对发行人融资产生影响的可能，短期内会对公司房产销售回款以及后续投资的资金链造成较大的影响。**

8、海外投资风险

公司未来可能存在进一步的海外投资，如果海外投资因国家、地区、政策等发生变化，将对公司的经营产生不利的影响。同时，海外投资受汇率、利率和政策的影响较大，**若出现金融风波、政策限制等突发事件，可能会对公司的海外投资收益产生不利影响。**

9、资本市场不确定性风险

发行人新兴产业投资板块的盈利主要来源于处置被投资企业的股权，除回购、并购、股权转让等外，发行人投资项目的主要退出渠道是通过被投资企业在国内证券市场上市流通后转让，因此发行人的经营业绩受股票市场政策环境和价格波动影响。**发行人面临的外部环境和内在收益存在一定的不确定性，从而影响投资项目退出的时间及其收益。**

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、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，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、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。**

12、收入主要来源于下属子公司风险

公司实行集团化运作模式，收入主要来源于下属子公司。2022 年所属子公司营业总收入 8,472.66 亿元，占集团公司营业总收入的 99.99%；2023 年所属子公司营业总收入 7,832.83 亿元，占集团公司营业总收入的 99.98%；2024 年所属子公司营业总收入 7,237.07 亿元，占集团公司营业总收入的 99.98%。**下属子公司可能存在的经营风险会影响公司现金流状况，从而影响公司的盈利及偿债能力。**

13、受限资产变现风险

公司所持有的受限资产主要应用于抵、质押等用途。截至 2024 年末，公司受限资产为 1,577.46 亿元，占当期净资产的 59.30%，**作为抵、质押物的资产在变现上存在一定的限制，将给公司带来一定的变现风险，请投资者关注发行人受限资产变现存在的风险。**

14、突发事件引发的经营风险

若发生突发事件，将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，**进而引发经营活动无法正常进行的风险。**

15、家居装饰及家具零售行业风险

发行人于 2023 年完成了对国内家居商场运营龙头企业美凯龙控股权的收购。近年来，中国宏观经济经受较为严峻的挑战，经济增速呈现持续放缓态势。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。**宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动可能削弱家居装饰及家具零售行业的市场需求，从而影响美凯龙的经营业绩。**

（三）管理风险

1、子公司管理风险

本公司主要业务涵盖供应链运营、城市建设与运营、旅游会展、医疗健康、新兴产业投资等多个领域，有全资和直接控股及间接控股的子公司上千家。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、人力资源管理风险

随着公司业务的发展，其对人才的素质要求越来越高，对人才的知识结构和专业技能的要求也更加多元化。随着业务的发展，公司需要稳定已有的人才队伍并积极培养和挖掘行业内的人才以适应公司未来的发展战略。稳定人才队伍需要完善的措施、优秀人才的培养需要一定的时间，**否则人才的流失可能会影响公司的可持续发展，因此公司面临一定的人力资源管理风险。**

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资委对本公司董事会成员的批复，发行人董事会成员共 8 名，董事长 1 名，董事 7 名，未设副董事长。发行人作为厦门市国资委管理下的国有企业，公司运营符合国资委的相关规定，受国资委监督，符合公司法相关规定。**但副董事长的缺失可能会对发行人的日常运营造成一定影响，从而给发行人带来一定风险。**

4、工程质量风险

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。**若因工程质量影响相关项目的竣工以及后续的销售或出租，会对该项目的收益水平造成较大影响。**

5、主要子公司控制风险

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 2025 年 3 月末，发行人持股为 46.03%，除发行人外的前十大股东合计仅占 12.04%，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。**

6、突发事件引发公司治理结构变化风险

若发生突发事件，可能造成发行人董事、高级管理人员缺位的情况，影响董事会及日常经营管理的决策机制，**进而影响发行人的日常经营、盈利能力和偿债能力。**

7、董事变动风险

报告期内，发行人董事变动人数较多、变动比例较大。发行人董事变动均履行了相关程序，属于正常的经营变动，不会对公司自身组织机构运行、生产经营

活动产生重大不利影响。**若未来公司董事频繁变动，则可能对公司的经营管理活动产生一定影响。**

8、监督管理措施风险

2024 年 4 月 12 日，发行人子公司厦门建发股份有限公司收到中国证券监督管理委员会厦门监管局（以下简称“厦门证监局”）《关于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2024〕7 号）（以下简称“警示函”）、《关于对郑永达、林茂、魏卓、许加纳采取监管谈话措施的决定》（〔2024〕8 号）（以下简称“监管谈话措施决定”）。建发股份对上述监督管理措施高度重视，建发股份相关人员根据要求到厦门证监局接受监管谈话。截至本募集说明书签署日，上述监管措施提及的问题建发股份均已完成整改并于 2024 年 5 月 11 日向厦门证监局提交书面整改报告，涉及会计核算不规范的问题建发股份已在 2023 年度报告审计过程中完成整改，建发股份 2023 年度财务数据较以前年度未发生重大不利变化，本次监管措施不会对建发股份日常经营造成不利影响。建发股份及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益，**但仍可能由此会对发行人声誉产生负面影响。**

（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。**

2、税收政策风险

我国是一个顺差较为突出的贸易大国，税收政策作为一种调节对外贸易的经济杠杆来平衡顺差，如统一内外资企业所得税率、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。**近期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

发行人的房地产开发业务受到房地产行业政策的影响。政府近年来一直根据国内经济发展、房地产行业走势等情况采取具有针对性的房地产调控政策。近年来，政府实施总体趋严但具有差异化的房地产调控政策。2017 年，监管部门坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。2018 年底，中央经济工作会议提出：“构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。2019 年中央经济工作会议后，住房与城乡建设部的年度工作会议提出：房地产市场工作目标为“稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。2020 年，全年房地产调控政策基调呈现前松后紧的局面，下半年行业融资管控升级，“三道红线”新规进一步控制房地产企业有息负债规模的增长，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2021 年，房地产行业政策面总体表现为前紧后松，前三季度监管从房企融资、住房贷款、土地出让等多方发力限制房地产行业过度扩张，房企信用风险出现集中释放；9 月后，监管层密集释放维稳信号，房地产行业迎来监管政策缓和期。2022 年全国商品房销售额 133,308 亿元，2023 年全国商品房销售额 116,622 亿元，2024 年全国商品房销售额 96,750 亿元。政策层面，为缓解房地产企业短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业资金压力，促进需求端复苏。**房地产政策直接影响发行人的房地产业务及去库存情况，如果未来国家房地产政策发生变化，可能会给发行人业务带来一定程度影响。**

4、一级土地开发政策风险

发行人子公司厦门建发股份有限公司的孙公司厦门禾山建设发展有限公司从事一定的棚户区改造业务。禾山建设在国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的 7,170 家融资平台公司名单范围内；在银监会融资平台名单内；2013 年 6 月后各类无新增债务纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴。禾山建设业务基本模式是：受政府委托承担旧村改造工作（如拆迁、安置房建设、片区规划、基础设施建设等），改造后根据规划将整理完成的土地交给政府挂牌出让。虽然禾山建设的一级土地开发业务量很小，且均为政府一类债务，**但如果未来一级土地开发政策发生变化，仍可能会对发行人产生一些影响。**

5、医疗器械行业政策风险

2019 年 7 月，国务院办公厅发布《治理高值医用耗材改革方案》，鼓励各地结合实际通过“两票制”等方式减少高值医用耗材流通环节，推动购销行为公开透明。目前“两票制”在医用耗材领域尚处于鼓励和试点阶段。在“两票制”政策的趋势背景下，流通环节将被压缩，传统的多级分销模式将被取代，流通环节的规模化、规范化、集中化将成为趋势。**对发行人的医疗器械分销业务而言，发行人在执行“两票制”区域内无法对终端医疗机构客户完成销售，发行人分销业务将受到不利影响。对发行人的医疗器械直销业务而言，**发行人作为医疗器械流通企业，若公司未来无法持续获取上游生产厂商及下游终端医疗机构的配送资源或资格，致使公司向医疗机构配送的渠道职能受限，**则可能导致公司存在被竞争对手替代，无法维持平台化、规模化运营优势的风险，对公司未来的经营产生不利影响。**

二、本次债券的投资风险

（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，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，**公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。**

（三）偿付风险

公司经营和财务状况良好，但在债券的存续期内，公司所处的宏观环境、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。此外，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，**可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，影响本次债券本息的按约定兑付，从而对债券持有人的利益产生影响。**

（四）资信风险

公司资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年及一期公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。在未来的经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，本公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，**将可能使本公司资信状况发生不利变化，本次债券的投资者亦有可能受到不利影响。**

（五）信用评级变化的风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA级。资信评级机构对发行人的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资做出了任何判断。

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

（六）可续期公司债券的特有风险

1、发行人行使续期选择权的风险

本次债券没有固定到期日，根据本次债券条款约定，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，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。**

2、利息递延支付的风险

在本次债券存续期内，除非发生强制付息事件，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，由此可能给投资人带来一定的投资风险。**

3、发行人行使赎回选择权的风险

本次债券条款约定，首个重定价周期末及以后每个付息日，以及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，发行人均有权提前赎回本次债券。**如果发行人决定行使赎回选择权，则可能给投资人带来一定的赎回投资风险。**

4、资产负债率波动的风险

本次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**

果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人资产负债率上升，本次债券的发行及后续不行使可续期选择权会加大发行人资产负债率波动的风险。

5、净资产收益率波动的风险

本次债券发行后计入所有者权益，会导致净资产收益率一定程度的下滑。**如果发行人在可行使可续期选择权时不行权，则会导致发行人净资产收益率上升。因此，本次债券会加大发行人净资产收益率波动的风险。**

6、会计政策变动风险

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2017 年修订）（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）（财会[2017]14 号）及财政部《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知》（财会[2019]2 号），本次债券将作为权益工具进行会计核算。**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可续期公司债券计入权益，发行人将面临资产负债率上升的风险，投资者的利益可能会受到一定影响。**

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：厦门建发集团有限公司。

（二）债券全称：厦门建发集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行可续期公司债券。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币150亿元（含150亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：本次债券的基础期限不超过10年（含10年），在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，每次续期的期限不超过基础期限，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

本次债券可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限构成和各期限品种的发行规模由公司董事会或董事会授权人士在各期债券发行前根据市场情况和公司资金需求情况确定。

（五）票面金额及发行价格：本次债券面值为100元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

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

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

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

债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

（七）发行对象：本次债券面向专业机构投资者公开发行。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

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

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）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其他同类债务。

（十三）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（十四）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。本次债券注册阶段未安排债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期债务和补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（十七）向公司股东配售的安排：本次发行公司债券不向公司股东配售。

二、本次债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本次债券以基础期限为1个重新定价周期。在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

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

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：（1）本次债券的基本情况；（2）债券期限的延长时间；（3）后续存续期内债券的票面利率

或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）递延支付利息选择权：本次债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本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或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

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

递延支付利息公告内容应包括但不限于：（1）本次债券的基本情况；（2）本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；（3）发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；（4）受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；（5）律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（三）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

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

（四）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：（1）向普通股股东分红（按规定上缴国有资本收益除外）；（2）减少注册资本。

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

（五）初始票面利率确定方式：本次债券首次发行票面利率在首个周期内保持不变。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前 5 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入

计算到 0.01%）；初始利差为首个周期票面利率与初始基准利率之间的差值，并在后续重置票面利率时保持不变。

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

如果发行人行使续期选择权，本次债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。本次债券当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

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

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

（八）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其他同类债务。

（九）赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本次债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。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：

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）由发行人合法授权人士签字的说明，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 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

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》和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2 号）等对永续债等金融工具属于金融负债和权益工具的说明与规定，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）由发行人合法授权人士签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

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

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本次债券。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。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

1、发行公告日：20XX 年 XX 月 XX 日。

2、发行首日：20XX 年 XX 月 XX 日。

3、发行期限：20XX 年 XX 月 XX 日至 20XX 年 XX 月 XX 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：20XX 年 XX 月 XX 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[20XX]XX号），本次债券注册总额不超过150.00亿元（含150.00亿元），采用分期发行的方式。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 106 亿元用于偿还公司债券本金，不超过 44 亿元用于补充流动资金。根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务和补充流动资金的具体明细或金额。

（一）偿还到期债务

本次债券募集资金不超过 106.00 亿元拟用于偿还到期公司债券本金。发行人承诺，本次债券募集资金用于偿还公司债券本金部分，不会在存续期变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

表：发行人拟偿还公司债券明细

单位：年、%、亿元

序号	债券简称	债券类型	发行场所	发行日期	发行期限	回售日	到期日	票面利率	当前余额	拟使用募集资金偿还金额
1	20 建集 Y2	一般公司债	上交所	2020-04-13	5+N	-	2025-04-16	3.79	2.00	2.00
2	21 建集 01	一般公司债	上交所	2021-07-27	5	-	2026-07-29	3.99	10.00	10.00
3	22 建集 01	一般公司债	上交所	2022-01-21	5	-	2027-01-25	3.64	15.00	15.00
4	23 建集 Y1	一般公司债	上交所	2023-03-28	3+N	-	2026-04-03	4.50	9.00	9.00
5	23 建集 Y2	一般公司债	上交所	2023-06-08	3+N	-	2026-06-12	3.90	15.00	15.00
6	23 建集 Y3	一般公司债	上交所	2023-07-20	3+N	-	2026-07-24	3.95	15.00	15.00
7	23 建集 Y4	一般公司债	上交所	2023-10-12	3+N	-	2026-10-16	4.20	12.00	12.00
8	24 建集 Y1	一般公司债	上交所	2024-01-23	3+N	-	2027-01-25	3.26	20.00	20.00
9	24 建集 Y2	一般公司债	上交所	2024-06-04	3+N	-	2027-06-06	2.50	8.00	8.00
合计									**106.00**	**106.00**

发行人承诺，本次债券拟偿还的存量公司债券与发行人、集团内其他主体在手批文及在审公司债券用途不重复。

（二）补充流动资金

本次债券募集资金不超过44亿元拟用于补充公司供应链业务、家居商场运营业务、旅游饮食服务业务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等板块的日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会或具有相同权限的有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户的设立

发行人将根据相关法律法规的规定设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

发行人承诺本次债券发行前，将与受托管理人以及存放募集资金的银行订立《专项账户监管协议》。本次债券《专项账户监管协议》拟定的主要内容如下：

（1）发行人在监管银行开设的“募集资金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本次债券募集款项的接收、存储及划转。专项账户不得挪作他用。

（2）专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》《人民币银行结算账户管理办法》《支付结算办法》以及中国人民银行、国家金融监督管理总局的其他规定。

（3）本次债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至《专项账户监管协议》约定的专项账户中，监管银行应向发行人出具相关凭证。

（4）专项账户内的本次债券募集资金应当严格按照《募集说明书》约定用途使用，不得擅自变更资金用途。

（5）监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者《专项账户监管协议》约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。

（6）在本次债券存续期内，监管银行应按月度（每月度初 3 个交易日内）向发行人出具专项账户的对账单，并抄送受托管理人。监管银行应保证对账单内容真实、准确、完整。

（7）兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国投证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，依据《公司债券受托管理人执业行为准则》以及相关规定指定工作人员对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。受托管理人有权采取事前审核、现场调查、书面问询等方式行使其监督权。受托管理人为履行受托管理人职责而进行的资金监管、核查、出具专项报告和信息披露等行为，有权要求发行人、监管银行予以配合。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化发行人债务期限结构

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本次募集资金用于调整发行人债务结构，长期债务置换短期债务，流动负债占负债总额的比例将降低。

（二）有利于提高发行人经营的稳定性

本次发行固定利率债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使发行人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。

（三）拓宽发行人融资渠道，有利于公司业务发展目标的实现

发行人通过发行本次债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，进一步提高公司的综合竞争能力。考虑到未来几年公司业务发展需要，流动资金需求将不断提高。为适应公司业务发展需要，计划通过发行本次债券募集资金，以更好地实现公司业务加快发展的目标。

综上所述，本次债券的发行将一定程度上优化发行人债务期限结构，进一步增强发行人短期偿债能力，为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，有助于提高发行人盈利能力和综合竞争力。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人使用，不用于住宅地产业务，不直接或间接用于购置土地，不用于地方政府隐性债务。

发行人承诺本次债券募集资金不直接或间接用于房地产业务，不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，公司作为非金融类企业，本次债券募集资金不转借他人。

发行人承诺，本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本次债券募集资金用于偿还公司债券本金部分，不会在存续期变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

经中国证监会2023年3月10日签发的“证监许可[2023]532号”文核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过150亿元公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人该批文下累计发行9只公司债券，募集资金实际用途与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

序号	发行人	债券简称	发行日期	发行金额（亿元）	债券期限（年）	募集说明书约定的用途	募集资金实际用途	募集资金已使用规模
1	厦门建发集团有限公司	23 建集 Y1	2023-03-28	9.00	3+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
2		23 建集 Y2	2023-06-08	15.00	3+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
3		23 建集 Y3	2023-07-20	15.00	3+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
4		23 建集 Y4	2023-10-12	12.00	3+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券和置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
5		24 建集 Y1	2024-01-23	20.00	3+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券和置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
6		24 建集 Y2	2024-06-04	12.00	5+N	本期债券募集资金在扣	募集资金已按募集说明书约	已使用完毕

序号	发行人	债券简称	发行日期	发行金额（亿元）	债券期限（年）	募集说明书约定的用途	募集资金实际用途	募集资金已使用规模
7		24 建集 Y3	2024-06-04	8.00	3+N	除发行费用后，拟全部用于置换已用于偿还到期公司债券的自有资金。	定使用。	
8		24 建集 Y4	2024-08-15	8.00	5+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务和补充流动资金。	募集资金已按募集说明书约定使用。	已使用完毕
9		25 建集 Y1	2025-03-04	7.00	5+N	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息债务。	募集资金将按募集说明书约定使用。	已使用完毕

（一）厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

发行人于 2023 年 4 月 3 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”（债券简称：23 建集 Y1，债券代码：115146.SH），发行规模为 9 亿元，实际使用金额为 9 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，23 建集 Y1 的募集资金专户运作正常，募集资金最终用于置换“20 建集 Y11”公司债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（二）厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）

发行人于 2023 年 6 月 8 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”（债券简称：23 建集 Y2，债券代码：115493.SH），发行规模为 15 亿元，实际使用金额为 15 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，23 建集 Y2 的募集资金专户运作正常，募集资金最终用于偿还“20 建集 Y3”和“20 建发集 MTN002”债券本金，符合该期募集说

明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（三）厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）

发行人于 2023 年 7 月 24 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）”（债券简称：23 建集 Y3，债券代码：115694.SH），发行规模为 15 亿元，实际使用金额为 15 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，23 建集 Y3 的募集资金专户运作正常，募集资金最终用于偿还“20 建集 Y5”和“20 建发集 MTN003”债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（四）厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）

发行人于 2023 年 10 月 16 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第四期）”（债券简称：23 建集 Y4，债券代码：115975.SH），发行规模为 12 亿元，实际使用金额为 12 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，23 建集 Y4 的募集资金专户运作正常，募集资金最终用于置换“20 建集 Y7”的公司债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（五）厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

发行人于 2024 年 1 月 25 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”（债券简称：24 建集 Y1，债券代码：240531.SH），发行规模为 20 亿元，实际使用金额为 20 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，24 建集 Y1 的募集资金专户运作正常，募集资金 15 亿元用于置换“20 建集 Y9”的公司债券本金，5 亿元用于偿还“19 建集 01”公司债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（六）厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）

发行人于 2024 年 6 月 6 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”（品种一债券简称：24 建集 Y2，债券代码：240931.SH；品种二债券简称：24 建集 Y3，债券代码：240932.SH），发行规模为 20 亿元，实际使用金额为 20 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，24 建集 Y2 和 24 建集 Y3 的募集资金专户运作正常，募集资金 10 亿元用于置换“21 建集 Y1”的公司债券本金，10 亿元用于置换“19 建集 01”公司债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（七）厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）

发行人于 2024 年 8 月 15 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期）”（债券简称：24 建集 Y4，债券代码：241453.SH），发行规模为 8 亿元，实际使用金额为 8 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，24 建集 Y4 的募集资金专户运作正常，募集资金 8 亿元用于偿还“21 聚盈建发 ABN003”债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

（八）厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

发行人于 2025 年 3 月 4 日成功发行“厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”（债券简称：25 建集 Y1，债券代码：242479.SH），发行规模为 7 亿元，实际使用金额为 7 亿元，募集资金余额为 0 亿元。

截至本募集说明书签署之日，25 建集 Y1 的募集资金专户运作正常，募集资金 7 亿元用于偿还“22 聚盈建发 ABN002”债券本金，符合该期募集说明书的约定，不存在募集资金用途变更调整的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	厦门建发集团有限公司
法定代表人	许晓曦
注册资本	人民币90.00亿元
实缴资本	人民币90.00亿元
设立（工商注册）日期	2000年12月6日
统一社会信用代码	91350200154990617T
住所（注册地）	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼
邮政编码	361001
所属行业	批发业（《上市公司行业分类指引》之F51）
经营范围	根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；黄金现货销售；白银现货销售；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）。
电话及传真号码	0592-2263333、0592-2033406
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	许晓曦；董事长；0592-2263333
信息披露事务联系人	陈明强
公司类型	有限责任公司（国有独资）

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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为人民币 1.00 亿元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	**发生时间**	**事件类型**	**基本情况**
1	1981-1	设立	发行人前身厦门建设发展公司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。
2	1985 年	更名	公司更名为厦门经济特区建设发展公司。
3	1995-10	更名	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。
4	2000-3 至 2012-12	改制、增资	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。
5	2013-11	增资	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。
6	2016-12	增资	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。
7	2018-12	其他	2018 年 12 月，根据厦财建（2018）88 号、厦财建（2018）89 号、厦国资产（2018）435 号批复，其中厦门市人民政府国有资产监督管理委员会以货币形式出资人民币 119,543.00 万元，公司以未分配利润转增实收资本 457.00 万元。
8	2019-2	增资	2019 年 2 月，根据厦国资产[2018]425 号、厦国资产[2019]49 号批复，公司增加注册资本 1.5 亿元，公司注册资本增加至 63.5 亿元。
9	2019-8	增资	2019 年 8 月，根据厦国资产[2019]242 号批复、厦国资产[2019]167 号批复，公司增加注册资本 2 亿元，公司注册资本增加至 65.5 亿元。
10	2020-1	增资	2020 年 1 月，根据厦国资产[2019]299 号批复、厦国资产[2019]382 号批复，公司增加注册资本 2 亿元。
11	2023-12	增资	2023 年 12 月，根据厦国资产[2023]225 号批复，厦门市人民政府国有资产监督管理委员会根据《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)，同意公司将资本公积 22.5 亿元转增注册资本，增资后，公司注册资本由 67.50 亿元人民币增加值 90.00 亿元人民币。 截至本募集说明书签署日，公司注册资本为 90.00 亿元。

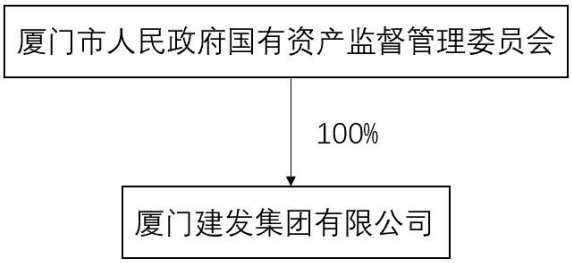
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。截至 2025 年 3 月末，发行人控股股东及实际控制人所持股权不存在质押或其他争议情形。发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

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控股股东，出资比例为 100%。

（三）实际控制人基本情况

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实际控制人，出资比例为 100%。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共计 1914 家，其中一级子公司 15 家，二级及以下子公司 1899 家。发行人主要子公司情况如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要经营范围	持股比例	2024 年末资产	2024 年末负债	2024 年末净资产	2024 年度营业收入	2024 年度净利润	是否存在重大增减变动	注册资本
1	厦门建发股	实业投资、贸易	46.03%	7,678.67	5,397.09	2,281.58	7,012.96	58.20	是	30.05

	份有限公司	等								

上述主要子公司基本情况、相关财务数据重大增减变动的具体情况及原因如下：

1、厦门建发股份有限公司

厦门建发股份有限公司（以下简称“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，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 2023 年末，建发股份总股本为 30.05 亿股，其中建发集团持有 13.57 亿股，占比 45.16%。建发股份及其子公司的营业范围主要涉及供应链运营及房地产业务，其中供应链运营的种类聚焦于钢铁、浆纸、汽车、农产品以及消费品、矿产有色、能源化工、机电等领域，多个核心品类经营规模行业领先，与全球超过 170 个国家和地区建立了业务联系。

截至 2024 年末，该公司总资产 7,678.67 亿元，较 2023 年同比下降 6.45%；所有者权益 2,281.58 亿元，较 2023 年同比增长 1.57%；2024 年营业收入 7,012.96 亿元，较 2023 年同比下降 8.17%；净利润 58.20 亿元，较 2023 年同比下降 65.64%。建发股份 2024 年净利润相较于 2023 年降幅较大，主要系 2023 年第三季度建发股份及下属子公司联发集团收购美凯龙 29.95%股份取得控制权，由于合并对价小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，确认重组收益 96.19 亿元，其中归属于上市公司股东的重组收益为 95.22 亿元，导致建发股份 2023 年度表观净利润较高。

截至 2024 年末，存在多家发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

公司名称	截至 2024 年末持股比例	纳入合并范围原因
厦门建发股份有限公司	46.03%	本公司对其实际实施控制。
武夷山大红袍山庄开发有限公司	未超过 50%	本集团持有的被投资单位的股权比例虽未超过 50.00%，但由于本集团拥有对该些公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能
建发房产下属子公司	未超过 50%	
联发集团下属子公司	未超过 50%	

公司名称	截至 2024 年末持股比例	纳入合并范围原因
供应链下属子公司	未超过 50%	够实施控制，故将其纳入合并范围。
厦门山海步道景区管理有限公司	未超过 50%	

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要参股公司、合营公司、联营公司。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人作为大型国有企业集团，其业务板块的实际运营主体主要系旗下的子公司，发行人属于投资控股型架构。

表：截至 2024 年末发行人合并口径与母公司财务数据对比情况

单位：亿元

项目	总资产	净资产	营业收入	净利润
合并口径	8,397.31	2,686.94	7,238.34	62.36
母公司	603.93	429.03	1.27	20.19
占比	7.19%	15.97%	0.02%	32.38%

1、母公司资产受限情况

截至 2024 年末，发行人母公司受限资产合计 0.56 万元，金额较小。

2、母公司资金拆借情况

最近三年末，母公司其他应收款账面价值分别为 1,030,368.60 万元、1,137,841.65 万元和 1,152,863.13 万元，占母公司总资产的比例分别为 19.08%、19.13%和 19.09%。发行人信用资质优良，在集团内部承担着一定的融资职能，发行人母公司向厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司、厦门建发会展控股有限公司和厦门建发新兴创业投资有限公司等子公司提供拆借款项，以支持会展服务、股权投资等业务的开展，因此在期末形成了金额较大的其他应收款。

表：其他应收款项按款项性质分类情况

单位：万元

款项性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
往来款	940156.09	1,140,314.14	1,033,274.81
保证金及押金	43.51	56.51	57.05
代收代付款	440.32	259.68	4.08
其他	214649.30	2.42	-
小计	**1,155,289.23**	**1,140,632.76**	**1,033,335.95**
减：坏账准备	2426.10	2791.11	2967.35

款项性质	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	1,152,863.13	1,137,841.65	1,030,368.60

表：截至 2024 年末发行人母公司其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	与发行人关系	占其他应收款余额的比例
厦门建发会展控股有限公司	往来款	263,629.42	关联方	22.8
厦门建发股份有限公司	股权投资款、代收代付款、往来款	215,146.72	关联方	18.62
建发新兴（上海）创业投资有限公司	往来款	128,355.98	关联方	11.11
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	往来款	123,202.76	关联方	10.66
厦门建发新兴创业投资有限公司	往来款	94,970.07	关联方	8.22
合计	-	825,304.94		71.43

根据发行人与内部借款单位的约定，接受发行人借款的子公司需按照约定利率向集团支付资金占用利息，相关借款没有对还款期限、强制还本付息等作出明确约定；内部借款单位一般于次年上半年按约定利率支付上年利息，同时，每个月末内部借款单位会根据实际的资金使用情况，将结余的资金在保留一定的余额后，向集团处进行归集，后续若有新增资金需求，内部借款单位经申请后从集团处继续获取资金。

3、母公司有息负债情况

截至 2024 年末，发行人母公司有息负债金额为 1,705,512.26 万元，占发行人合并口径有息负债比例为 9.39%，母公司有息负债占比较低。母公司有息负债具体情况如下：

表：近两年末母公司有息负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	430,101.40	25.22	689,485.59	34.79
长期借款	196,868.00	11.54	573,068.85	28.92
应付债券	1,078,349.58	63.23	718,889.84	36.28
租赁负债	193.28	0.01	235.68	0.01
合计	1,705,512.26	100	1,981,679.96	100.00

4、母公司对核心子公司控制力

对核心子公司控制力方面，截至 2024 年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共计 1914 家，其中一级子公司 15 家，二级及以下子公司 1899 家。发行人建立了较为完善的内部管理制度，包括财务管理制度、股权投资管理制度、资金管理制度、审计管理制度、人事管理制度及资产管理制度等，并通过派驻董监高等方式控制子公司，母公司对子公司的控制能力较强。

5、股权质押情况

截至 2024 年末，发行人母公司不存在将子公司股权进行质押的情况。

6、子公司分红政策及实际分红情况

（1）分红政策

分红政策主要参照各子公司章程的约定，实际分红政策根据发行人每年制定计划进行利润分配。

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
厦门建发股份有限公司	第一百六十一条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。 公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。 股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。 若存在公司股东违规占用公司资金的情况，公司应当扣减该股东所分配的现金股利，以偿还其占用的资金。 公司持有的本公司股份不参与分配利润。 第一百六十二条 公司公积金用于补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不得用于弥补公司的亏损。 法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。 第一百六十三条 公司利润分配政策的基本原则 (一)公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润的一定比例向股东分配股利; (二)公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展: (三)公司优先采用现金分红的利润分配方式。 第一百六十四条 公司利润分配具体政策如下: (一)利润分配的形式:公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规许可的其他方式分配股利。原则上公司每年度进行一次现金分红，在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。 (二)公司现金分红的具体条件: 当公司出现下列情况之一时，可以选择当年不实施现金分红

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
	1、当年每股收益低于 0.1 元； 2、当年每股累计可供分配利润低于 0.2 元； 3、审计机构对公司的该年度财务报告没有出具标准无保意见的审计报告； 4、公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外)。 重大投资计划或重大现金支出是指: 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买固定资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10% (三)公司现金分红的比例: 在满足现金分红条件的情况下，公司应积极采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均母公司可供分配利润的百分之三十。 (四)公司发放股票股利的具体条件 公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。 第一百六十五条 公司利润分配方案的审议程序: (一)公司的利润分配方案由公司管理层拟定后提交公司董事会、监事会审议，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，独立董事应当发表明确意见，董事会形成专项决议后提交股东大会审议。 股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票方式。 (二)公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因，公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。 第一百六十六条 公司利润分配方案的实施 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利(或股份)的派发事项。 第一百六十七条 公司利润分配政策的变更 如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。 公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。
建发房地产集团有限公司	第四十九条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
联发集团有限公司	第三十四条 公司从缴纳所得税后的利润中提取法定公积金和任意公积金。提取的比例由董事会确定。 第三十五条 公司依法缴纳所得税和提取公积金后的利润，按照合营各方在注册资本中的出资比例进行分配。 第三十六条 公司每年分配利润一次。每一个会计年度后三个月内公布利润分配方案及各方应分的利润额。 第三十七条 公司上一个会计年度亏损未弥补前不得分配利润。上一个会计年度未分配的利润，可并入本会计年度利润分配。

主要子公司	公司章程所约定的分红政策
厦门建发旅游集团股份有限公司	第一百三十一条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。 公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。 公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。 股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。 公司持有的本公司股份不参与分配利润。 第一百三十二条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不得用于弥补公司的亏损。 法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。 第一百三十三条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。 第一百三十四条 公司利润分配政策为:公司应当执行稳定、持续的利润分配原则，公司利润分配不得超过累计可分配利润范围。公司应重视对投资者的合理投资回报，公司可以采取现金或者股票方式分配股利，公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因。存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。
厦门建发会展控股有限公司	第三十五条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	第四十二条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。
厦门建发医疗健康投资有限公司	第四十三条 股东按照实缴的出资比例分取红利。 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。 公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

（2）实际分红情况

最近三年，发行人收到主要子公司分红情况如下表所示：

单位：万元

子公司名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
厦门建发股份有限公司	94,968.16	108,546.74	81,401.28
建发房地产集团有限公司	59,856.72	59,856.72	53,961.74
厦门会展集团股份有限公司	264.00	156.00	148.00

子公司名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
厦门建发股份有限公司	94,968.16	108,546.74	81,401.28
合计	**155,088.88**	**168,559.46**	**135,511.02**

最近三年，母公司获得主要子公司的分红分别为 135,511.02 万元、168,559.46 万元和 155,088.88 万元。母公司每年度稳定的分红收益能够为本次债券利息偿付提供有效保障。

（3）主要子公司运营情况

在集团的良好管控下，报告期内，发行人子公司经营情况良好，财务状况稳健，后续预计可以持续向发行人母公司进行分红。发行人主要子公司情况如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要经营范围	持股比例	2024 年末资产	2024 年末负债	2024 年末净资产	2024 年度营业收入	2024 年度净利润	是否存在重大增减变动	最新注册资本
1	厦门建发股份有限公司	实业投资、贸易等	46.03%	7678.67	5397.09	2281.58	7012.96	58.20	是	30.05

发行人主要子公司基本情况、相关财务数据重大增减变动的具体情况及原因详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

综上所述，发行人属于投资控股型架构，发行人对核心子公司控制力较强。发行人旗下拥有多个业务板块，主要由子公司负责运营，实际业务由子公司进行开展，有息负债主要集中于子公司。近年来，发行人重要子公司盈利情况较好，母公司可持续从子公司获取分红，相关股权资产具有较好的保值增值效用，能够对本次债券偿付提供有力支持。发行人投资控股型架构符合自身总体定位，不会对本次债券的偿付产生重大不利影响。

（四）剔除建发股份后的财务报表、主要财务指标、重要报表科目及变动情况

发行人业务板块主要有供应链运营、房地产业务、旅游饮食业务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等，其中供应链运营、房地产业务及相关资

产集中于下属上市公司建发股份。发行人剔除建发股份后的财务报表、主要财务指标、重要报表科目及变动情况如下：

1、剔除建发股份后的财务报表

表：剔除建发股份后的合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	变动比	原因解释
流动资产：				
货币资金	692,943.01	603,577.03	14.81%	
交易性金融资产	10,226.35	5,871.02	74.18%	主要原因系旅游板块非同一控制合并建发国旅，持有以公允价值计量的金融工具增加所致。
应收票据	4,190.95	8,243.68	-49.16%	主要原因系医疗流通业务使用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致
应收账款	739,859.69	661,761.01	11.80%	
应收款项融资	7,519.93	5,230.54	43.77%	主要原因系医疗流通业务使用银行承兑汇票结算的销售业务增加所致
合同资产	15,095.63	13,614.37	10.88%	
预付款项	60,332.95	43,213.94	39.61%	主要原因系医疗流通业务发展，预付货款余额增加所致
其他应收款	257,817.46	52,048.69	395.34%	主要原因系集团转让房产 10%股权增加的应收款项
存货	429,964.72	260,231.88	65.22%	主要原因系一方面医疗流通业务发展期末存货增加，另一方面原建发股份下属天津金晨公司转让至集团导致存货增加
一年内到期的非流动资产	29,674.55	13,976.96	112.31%	主要原因系小额贷款公司一年内到期的发放贷款增加所致
其他流动资产	115,197.34	85,966.03	34.00%	主要原因系小额贷款公司发放贷款增加所致。
流动资产合计	**2,362,822.56**	**1,753,735.15**	34.73%	
非流动资产：				
债权投资	83,790.66	70,299.26	19.19%	
长期应收款	23,794.24	23,936.01	-0.59%	
长期股权投资	3,058,256.55	3,161,437.65	-3.26%	
其他非流动金融资产	1,853,187.06	1,818,305.23	1.92%	
投资性房地产	490,300.80	555,653.81	-11.76%	
固定资产	719,389.26	680,522.35	5.71%	
其中：固定资产原价	1,115,040.55	1,031,955.46	8.05%	
累计折旧	395,651.29	351,433.11	12.58%	

项目	2024 年末	2023 年末	变动比	原因解释
在建工程	32,660.23	48,853.49	-33.15%	主要原因系泉州悦华酒店项目完工投入使用所致
使用权资产	59,000.58	66,253.13	-10.95%	
无形资产	135,959.69	108,240.07	25.61%	
商誉	33,100.46	35,968.17	-7.97%	
长期待摊费用	147,018.41	154,837.29	-5.05%	
递延所得税资产	38,661.92	29,919.80	29.22%	
其他非流动资产	3,352.82	3,420.50	-1.98%	
非流动资产合计	**6,678,472.65**	**6,757,646.75**	-1.17%	
资产总计	**9,041,295.22**	**8,511,381.90**	6.23%	
流动负债：				
短期借款	433,719.01	389,860.86	11.25%	
应付票据	82,540.69	11,656.19	608.13%	主要原因系医疗流通业务银行票据结算增加所致
应付账款	665,648.74	600,944.41	10.77%	
预收款项	1,202.03	1,400.28	-14.16%	
合同负债	95,541.83	83,035.23	15.06%	
应付职工薪酬	44,232.08	42,527.99	4.01%	
应交税费	26,199.45	41,888.51	-37.45%	主要系新兴公司应交所得税减少所致
其他应付款	61,529.14	52,043.94	18.23%	
一年内到期的非流动负债	67,209.45	429,593.69	-84.36%	主要原因系母公司一年内到期的应付债券减少所致
其他流动负债	9,215.87	6,273.25	46.91%	主要系医疗流通业务发展待转销项税额增加所致
流动负债合计	**1,487,038.29**	**1,659,224.35**	-10.38%	
非流动负债：				
长期借款	415,870.35	350,725.03	18.57%	
应付债券	1,397,935.98	968,535.25	44.34%	主要原因系母公司应付债券增加所致
租赁负债	51,614.71	57,510.48	-10.25%	
长期应付款	15,153.04	7,131.76	112.47%	主要原因系城服代建业务收到业主单位款项增加所致
预计负债	115.00	126.00	-8.73%	
递延收益	3,550.13	5,047.51	-29.67%	
递延所得税负债	32,329.69	20,337.12	58.97%	主要系新兴公司因持有的金融工具公允价值变动计提的递延所得税负债增加所致
非流动负债合计	**1,916,568.90**	**1,409,413.15**	35.98%	

项目	2024 年末	2023 年末	变动比	原因解释
负债合计	**3,403,607.19**	**3,068,637.50**	10.92%	
所有者权益：				
实收资本	900,000.00	900,000.00	0.00%	
实收资本净额	900,000.00	900,000.00	0.00%	
其他权益工具	2,496,000.00	2,150,236.42	16.08%	
资本公积	260,621.16	135,562.74	92.25%	原因系收到增资款 12.8 亿所致
其他综合收益	55,032.77	45,247.38	21.63%	
盈余公积	327,028.67	306,835.56	6.58%	
未分配利润	786,037.45	889,961.01	-11.68%	
归属于母公司所有者权益合计	**4,824,720.04**	**4,427,843.11**	8.96%	
少数股东权益	**812,967.98**	**1,014,901.29**	-19.90%	
所有者权益合计	**5,637,688.03**	**5,442,744.40**	3.58%	
负债和所有者权益总计	**9,041,295.22**	**8,511,381.90**	6.23%	

表：剔除建发股份后的合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	变动比	原因解释
一、营业总收入	**2,314,813.23**	**2,000,092.40**	15.74%	
其中：营业收入	2,314,813.23	2,000,092.40	15.74%	
二、营业总成本	**2,357,952.99**	**2,045,444.80**	15.28%	
其中：营业成本	2,033,547.17	1,745,210.13	16.52%	
税金及附加	9,701.09	8,050.67	20.50%	
销售费用	74,266.15	68,794.32	7.95%	
管理费用	157,640.69	152,138.34	3.62%	
研发费用	3,673.22	3,632.18	1.13%	
财务费用	79,124.68	67,619.17	17.02%	
加：其他收益	5,183.25	8,949.57	-42.08%	主要系收到的政府补助减少所致
投资收益（损失以“-”号填列）	408,133.85	523,153.50	-21.99%	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-50,985.54	-109,009.43	-53.23%	主要系新兴公司持有的以公允价值计量的金融工具变动所致。
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,422.27	-2,083.00	16.29%	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-15,379.18	-3,685.30	317.31%	主要原因系天津金晨存货计提跌价准备所致

项目	2024 年度	2023 年度	变动比	原因解释
资产处置收益（损失以“-”号填列）	200.62	-4,637.13	-104.33%	主要原因系上年同期海悦山庄部分土地使用权收储，本年无此事项
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**301,590.95**	**367,335.81**	-17.90%	
加：营业外收入	4,559.89	18,531.31	-75.39%	主要原因系上年同期权益法核算的长期股权投资初始成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额，相应调整长期股权投资的初始投资成本，本年无此事项
减：营业外支出	1,706.04	1,489.07	14.57%	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**304,444.81**	**384,378.05**	-20.80%	
减：所得税费用	38,777.88	43,442.58	-10.74%	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**265,666.93**	**340,935.47**	-22.08%	
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	206,613.99	287,614.63	-28.16%	
*少数股东损益	59,052.95	53,320.84	10.75%	
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	265,666.93	340,935.44	-22.08%	

表：剔除建发股份后的合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	变动比	原因解释
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	2,876,844.86	2,223,627.65	29.38%	
收到的税费返还	611.69	721.64	-15.24%	
收到其他与经营活动有关的现金	211,760.81	25,370.85	734.66%	
经营活动现金流入小计	**3,089,217.36**	**2,249,720.14**	37.32%	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,601,325.06	1,985,549.91	31.01%	
支付给职工及为职工支付的现金	181,008.62	165,487.11	9.38%	
支付的各项税费	80,156.16	77,032.81	4.05%	
支付其他与经营活动有关的现金	292,506.52	117,558.41	148.82%	
经营活动现金流出小计	**3,154,996.37**	**2,345,628.24**	34.51%	
经营活动产生的现金流量净额	**-65,779.01**	**-95,908.10**	-31.41%	主要原因系城服板块业务增长且回款增加所致

项目	2024 年度	2023 年度	变动比	原因解释
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,158,651.88	2,113,126.75	-45.17%	
取得投资收益收到的现金	179,547.88	212,288.56	-15.42%	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240.37	107.39	123.83%	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--		
收到其他与投资活动有关的现金	5,108.42	1,492.69	242.23%	
投资活动现金流入小计	**1,343,548.55**	**2,327,015.39**	-42.26%	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	129,949.20	125,728.98	3.36%	
投资支付的现金	1,074,012.74	2,337,495.96	-54.05%	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,194.22	-100.00%	
支付其他与投资活动有关的现金	-	0		
投资活动现金流出小计	**1,203,961.94**	**2,464,419.16**	-51.15%	
投资活动产生的现金流量净额	**139,586.61**	**-137,403.77**	201.59%	主要原因系本期处置房产 10%股权所致
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	970,158.36	959,070.03	1.16%	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	77,158.36	99,070.03	-22.12%	
取得借款收到的现金	1,453,563.63	1,937,022.72	-24.96%	
收到其他与筹资活动有关的现金	9,032.06	70,742.47	-87.23%	
筹资活动现金流入小计	2,432,754.05	2,966,835.22	-18.00%	
偿还债务支付的现金	1,269,504.23	1,405,826.94	-9.70%	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	428,732.29	277,784.09	54.34%	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50,850.51	41,021.72	23.96%	
支付其他与筹资活动有关的现金	752,884.33	1,079,819.53	-30.28%	
筹资活动现金流出小计	**2,451,120.84**	**2,763,430.56**	-11.30%	
筹资活动产生的现金流量净额	**-18,366.80**	**203,404.66**	-109.03%	主要原因系本期对外融资减少所致
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**1,177.60**	**3,925.03**	-70.00%	
五、现金及现金等价物净增加额	**56,618.40**	**-25,982.18**	-317.91%	
加：期初现金及现金等价物余额	**593,379.75**	**619,361.93**	-4.19%	

项目	2024 年度	2023 年度	变动比	原因解释
六、期末现金及现金等价物余额	**649,998.15**	**593,379.75**	9.54%	

2、剔除建发股份后的主要财务指标和重要报表科目

项目	2024 年（末）	2023 年（末）
总资产（亿元）	904.13	851.14
总负债（亿元）	340.36	306.86
全部债务（亿元）	239.73	215.04
所有者权益（亿元）	563.77	544.27
营业总收入（亿元）	231.48	200
利润总额（亿元）	30.44	38.44
净利润（亿元）	26.57	34.09
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	20.66	28.76
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-6.58	-9.59
投资活动产生现金流量净额（亿元）	13.96	-13.74
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.84	20.34
流动比率	1.59	1.06
速动比率	1.26	0.9
资产负债率（%）	37.65	36.05
债务资本比率（%）	29.84	28.32
营业毛利率（%）	12.15	12.74

3、剔除建发股份后的主要业务板块情况

发行人业务板块主要有供应链运营、房地产业务、旅游饮食服务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等，其中供应链运营、房地产业务及相关资产集中于下属上市公司建发股份，旅游饮食服务、会展业务、城服业务、医疗业务和新兴产业投资等业务板块在上市公司体系外运营。

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

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

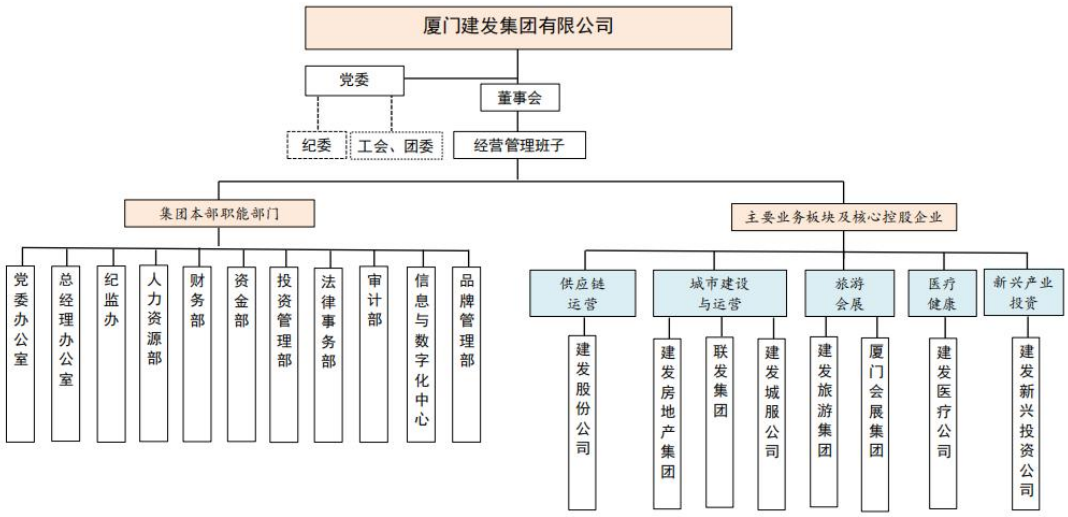
公司新兴产业投资的运营企业建发新兴投资公司致力于成为中国优秀的新兴产业权益资产管理机构，重点聚焦医疗健康、先进制造、创新消费等新经济领域，帮助更多新兴企业实现更好的发展。

综上所述，报告期内，发行人非上市部分主营业务运营情况良好，业务板块完善，业务模式多样化，资产与负债规模稳步增长，盈利水平良好，资产负债结构较为合理，发行人非上市部分稳定的业务开展情况与稳健的财务状况有利于保障本次债券的偿付。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、发行人的治理结构

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。根据发行人 2023 年 8 月 31 日公告的《厦门建发集团有限公司关于取消监事会和监事的公告》：根据中央深化国有企业监事会改革有关文件规定及《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76 号），

为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事。发行人按照相关要求办理监事会的撤销和监事人员免职。内设监事会和监事职责将统筹整合到董事会下设审计委员会、内部审计监督部门，上述监事会及监事职位变动情况对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

截至本募集说明书签署之日，公司设立党委会、董事会，董事会下设审计委员会、内部审计监督部门，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]。

（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）核准公司年度财务预算方案，批准公司年度财务决算报告，批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；7）审核公司分立、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；8）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；9）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；10）依法对公司的担保及反担保行为进行监管；11）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；12）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；13）对公司进行财务审计；14）有关法律、法规规定的其他职权。

（2）党委会

公司设立党委会（以下简称“公司党委”）和纪律检查委员会（以下简称“公司纪委”）。公司党委设书记一名，公司党委书记、董事长一般由同一人担任，配备一名主抓公司党建工作的专职副书记。符合条件的公司党委委员可以通过法

[1] 截至本募集说明书签署日，发行人公司章程尚未更新，公司治理结构仍按照原公司章程表述

定程序进入董事会、监事会、经理层，符合条件的公司经理层人员可以通过法定程序进入董事会，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入公司党委。

公司党委和纪委的书记、副书记、委员的职数按上级党组织批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。

公司党委根据《党章》等党内法规履行职责：

①保证监督党和国家方针政策，党中央、国务院和省委、省政府决策部署在公司贯彻执行；

②坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者以及经营管理者依法行使用人权相结合。公司党委对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见建议，或者向董事会、总经理推荐提名人选；会同董事会对拟任人选进行考察，集体提出意见建议。履行党管人才职责，实施人才强企战略；

③研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见或建议；

④履行公司党风廉政建设主体责任，领导、支持公司纪委履行监督执纪问责职责；

⑤加强企业基层党组织和党员队伍建设，注重日常教育监督管理，充分发挥党支部战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领干部职工积极投身公司改革发展事业；

⑥领导公司思想政治工作、精神文明建设、统战工作、公司文化建设和群团工作；

⑦研究其它应由公司党委决定的事项。

公司党委参与决策的主要程序：

①党委先议。公司党委召开会议，对董事会、经理层拟决策的重大问题进行讨论研究，提出意见和建议，并形成纪要。公司党委发现董事会、经理层拟决策事项不符合党的路线方针政策和国家法律法规，或可能损害国家、社会公众利益和公司、职工的合法权益时，要提出撤销或缓议该决策事项的意见。公司党委认为另有需要董事会、经理层决策的重大问题，可向董事会、经理层提出；

②会前沟通。进入董事会、经理层尤其是任董事长或总经理的公司党委委员，要在议案正式提交董事会或总经理办公会前就公司党委的有关意见和建议与董事会、经理层其他成员进行沟通；

③会上表达。进入董事会、经理层的公司党委委员在董事会、经理层决策时，要充分表达公司党委研究的意见和建议，并将决策情况及时向公司党委报告。

（3）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8名，董事长1名，董事7名，未设副董事长，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。

（4）监事会

根据中央深化国有企业监事会改革有关文件规定及《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化国有企业监事会改革有关事项的通知》（厦国资稽〔2023〕76号），为进一步整合优化企业监督资源，健全协同高效的监督机制，切实增强企业监督的系统性针对性、有效性，为做强做优做大国有资本和国有企业提供支撑保障，厦门市国有独资、全资及控股公司全面取消监事会和监事。发行人目前已按照以上要求办理监事会的撤销和监事人员免职。发行人内设监事会和监事职责将统筹整合到董事会下设审计委员会、内部审计监督部门。

（5）经营管理班子

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。发行人目前有暂无总经理，副总经理5名。为提高公司经营管理水平，公司额外聘任了1名副总经理，存在与发行人公司章程约定人数不一致的情况。公司关于经营管理人员的任命已通过相关程序，公司治理结构稳定，相关机构运作正常。公司副总经理人数与公司章程不一致的情况预计不会对公司经营管理造成不利影响。

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。

2、发行人组织机构设置

（1）党委办公室

执行落实公司党委的各项工作计划和要求，做好公司日常党建工作，统筹指导基层党组织党建工作；落实公司精神文明创建工作；负责公司团委工作；负责公司出国（境）管理工作。

（2）总经理办公室

执行并促进公司行政管理制度的完善，督导所属公司行政管理制度建设与执行；负责公司有关文件的起草、审核及制发；公司文件及来往公文管理；负责公

司印章管理及所属公司印章使用情况稽查；组织收集及编写公司内部信息，审核内部网发布的文件与信息，更新与维护公司网络新闻中心信息；公司相关固定资产（房产）及库存物资的管理及处置；负责公司办公场所日常管理及后勤保障工作；公司重要会议与重大活动的组织与安排；协调公司与相关政府部门之间的关系；完成公司领导交办的其他工作。

（3）纪监办

推进公司廉洁自律、守法经营相关制度建设。组织协调有关部门对各单位及员工执行国家政策、法律法规及公司制度的情况进行监督检查。配合做好对各单位及员工遵纪守法、规范经营的宣传教育工作。

（4）人力资源部

编制公司人力资源发展规划，促进公司人力资源管理制度的完善。督导所属公司人力资源管理体系建设；负责总部招聘及公司制单位招聘审核工作；审核所属公司员工薪酬绩效考核制度；参与公司干部考核，督导各单位员工考核工作；培训、考核所属公司人力资源工作人员；沟通员工，宣导企业文化；协调解决公司劳动纠纷，协助法律部门处理劳动纠纷仲裁、诉讼事宜；管理风险金，督导各单位人事基础工作。

（5）财务部

执行并促进公司财务管理制度的完善；编制公司年度预算，组织经营单位编制年度财务预算，监督、检查预算的执行情况；负责公司日常业务财务审批和履行过程的财务管理，督导所属公司相关财务管理工作；完成公司的会计核算工作，组织、督导所属公司会计核算工作；编制季度、中期、年度财务报告，做好年度会计决算工作；办理公司纳税申报等涉税事项，督导所属公司的税收管理相关工作；维护与税务、财政等政府职能部门的公共关系等。

（6）资金部

执行并促进公司资金管理制度的完善；维护公司资金管理体系，确定总部与所属公司的资金管理权责；运作公司资金，包括资金的计划、筹集、分配、调拨；统筹公司银行授信额度；控制公司筹资成本和财务费用；负责公司的资金风险管理，保障公司资金安全；督导所属公司资金管理工作；负责公司资金日常管理工作，包括银行账户管理、日常资金收付等。

（7）战略投资部

负责与国资委对接投资事务，并负责建发集团投资项目管理工作。主要工作包括：负责集团对外参股项目（除各类基金和文化传媒项目）的日常管理，协助获取和落实投资资源。

（8）法律事务部

为公司提供日常法律服务；为公司各项投资事宜提供法律服务；负责及指导公司的法律文件的管理等。

（9）审计部

执行并促进公司内部审计制度的完善；编报年度审计工作计划；实施已审批的年度审计工作计划；监督审计中发现问题的整改；向审计委员会报告工作；对所属公司审计工作的业务进行指导、培训并组织交流。

（10）数字化中心

执行并促进公司信息化管理制度的完善；执行公司信息与数字化建设发展规划，帮助所属公司制定信息化建设蓝图及建设方案；负责公司公用信息化平台的运行维护、深化应用及升级改造工作；负责公司公共计算机网络基础设施的建设及日常运行管理工作；保障公司核心数据资产安全，督导所属公司建立健全信息化安全管理体系。

（11）品牌管理部

执行公司品牌管理政策；促进建发集团品牌管理、公共传播危机预警及处理办法等规章制度的完善；管理建发集团品牌建设、宣传推广、媒体危机公关等；维护建发集团品牌推广平台。

3、报告期内运行情况

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

（二）内部管理制度

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，制订相关制度，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。发行人主要内部管理制度情况如下：

1、财务管理制度

公司为加强企业财务管理，维护投资者的合法权益，促进资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、分行业财务制度以及有关财经法规和上级主管部门的有关规定，结合公司经营特点制定了《财务管理制度》，明确了财务管理体系、付款管理、账户管理、固定资产及无形资产管理、财产投保管理、预算管理等规定，规范了全系统的财务管理工作，健全了企业的内部控制机制。

2、股权投资管理制度

公司制定了《股权投资管理规定》，明确了主业相关股权投资事务管理制度和运行机制，主要包括通过新设、增资或收购等方式取得法人公司股权；通过新设、入伙或收购等方式取得合伙企业份额；对原有全资、控股、参股公司和入伙的合伙企业，进行增资、减资、增持、减持、清盘或退出等涉及股权和合伙企业份额变动的事项。投资职能部门结合尽调情况撰写《项目投资建议》并上报公司投资会议审议。公司董事会在审议投资意向报告等相关材料后，按照公司章程规定对项目进行讨论，形成董事会决议。

3、资金管理制度

公司制定了《资金管理制度》，公司设立资金部负责具体银行账户结算、融资和担保的管理工作。资金部负责非上市行业集团公司资金归集，提高资金使用效率。

公司日常所需银行借款额度的申请，需报请公司董事会审议。公司发行各类债券需先由公司内部决策会审批后，再报请公司董事会审议。

公司参照《厦门市国有企业担保管理办法》，公司授权下属各行业集团公司自主决策境内对外参股企业按股权比例担保及境外所投资控股企业担保事项。公司确需对外担保，应报市国资委批准后方可进行。

4、审计监管制度

公司设立内部审计机构，制定了《内部审计工作规定》，并配备专职内审人员，对本公司及所属单位财务收支、经济活动、内部控制、风险管理等情况进行审计与监督，对其内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估与提出修订完善意见。

内部审计机构对各企业开展常规性、制度化的内部审计和稽核，将审计中发现的问题及整改建议通过适当途径及时报告董事会和管理层，并定期向审计委员会汇报。内部审计在公司经营管理及内部控制的监督中发挥着重要的作用。

5、人事管理制度

公司制定了《人力资源管理制度》《员工职务行为准则》《员工廉洁自律的若干规定》等一系列人力资源管理和绩效考评管理办法，明确了岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、干部聘任标准、职工培训和再教育措施，形成了以人为本、科学高效、奖惩分明、适度、有效激励的人力资源开发和绩效考评管理体系，并根据形势变化及内在因素变化不断进行调整，提高公司人力资源质量。此外，公司下设薪酬与考核管理委员会，负责制定公司高级管理人员的绩效考核和年度薪酬方案。

6、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《固定资产管理规定》《关于投资、固定资产及无形资产审批权限的管理规定》《关于购置和使用公务车辆管理规定》《招标管理规定》等，明确了资产的购置、日常管理及处置等细则。

7、信息披露管理制度

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，公司制定了《信息披露事务管理制度》《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。

8、募集资金管理与使用制度

为规范公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规，结合公司《公司章程》，制定了《公司债券募集资金管理与使用制度》。该制度明确了募集资金存储、募集资金使用、募集资金投向变更、募集资金使用管理与监督等制度。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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：

1、业务独立性

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

2、资产独立性

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

3、人员独立性

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

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

4、财务独立性

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

5、机构独立性

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人未设副董事长，除此之外，发行人对高管人员的设置符合《公司法》等相关法律、法规及公司章程的要求。截至本募集说明签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
许晓曦	董事长、审计与风险委员会成员	2025 年 5 月-至今	是	否
苏江萍	董事	2021 年 5 月-至今	是	否
陈飞铭	兼职外部董事	2024 年 4 月-至今	是	否
杨清榕	兼职外部董事	2023 年 8 月-至今	是	否
阮悦欣	兼职外部董事	2024 年 4 月-至今	是	否
李常青	兼职外部董事、审计与风险委员会成员	2024 年 4 月-至今	是	否
郭天赐	专职外部董事、审计与风险委员会主任	2024 年 4 月-至今	是	否
林毅强	职工董事	2000 年 7 月-至今	是	否
叶衍榴	副总经理	2011 年 12 月-至今	是	否
王文怀	副总经理	2015 年 12 月-至今	是	否
赵呈闽	副总经理	2023 年 7 月-至今	是	否
邹少荣	副总经理	2023 年 7 月-至今	是	否
程东方	副总经理	2024 年 8 月-至今	是	否

注：公司董事长、副董事长由厦门市国资委任命。目前，厦门市国资委任命黄文洲为公司董事长，没有任命副董事长，现副董事长职位空缺。公司为国有独资企业，公司运行严格按照《公司法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》等相关法律法规的规定执行，上述人员的暂缺，不会对公司治理和正常经营活动产生实质影响，亦不会影响本次公司债券的申报及发行。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员不存在持有本公司股权及债券的情况。

（一）董事会成员

许晓曦，男，汉族，籍贯福建泉州，中共党员，1969 年 11 月出生，1990 年 7 月加入中国共产党，经济学博士，高级经济师。现任厦门建发集团有限公司党委书记、董事长。曾任厦门国贸控股集团有限公司党委书记、董事长，厦门国贸集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁，厦门金圆投资集团有限公司党委书记、董事长，厦门两岸区域性金融服务中心开发建设指挥部副总指挥，厦门金融控股有限公司董事长，厦门国际金融管理学院董事长，厦门海翼集团有限公司党委书记、董事长等职。

苏江萍，女，汉族，籍贯福建龙岩，1976 年 4 月出生，1998 年 8 月参加工作，2008 年 12 月加入中国共产党，大学本科学历，文学学士学位，助理政工师。现任厦门建发集团有限公司党委副书记、工会主席、董事。

陈飞铭，男，1966 年出生，大学学历，高级工程师。现任厦门建发集团有限公司外部董事。历任福建省建筑设计院厦门分院助理工程师；福建省大华（厦门）房产有限公司职工；厦门市住宅总公司工程部副经理、工程部经理、总经理助理；厦门市住宅建设总公司副总经理；厦门住宅建设集团有限公司党委委员、副总经理，厦门住宅建设集团有限公司党委副书记、总经理，厦门住宅建设集团有限公司党委书记、董事长；厦门市翔安区委副书记、区政府副区长、代理区长，厦门市翔安区委副书记、区政府区长；厦门市政集团有限公司党委书记、董事长；厦门安居控股集团有限公司党委书记、董事长。

杨清榕，男，汉族，籍贯福建晋江，1968 年 4 月出生，1991 年 7 月参加工作，1988 年 10 月加入中国共产党，研究生学历，经济学硕士学位，会计师。现任厦门建发集团有限公司外部董事。历任厦门金圆投资集团有限公司党委委员、总会计师等职。

阮悦欣，女，汉族，1970 年出生，本科学历，高级经济师，无境外居留权；现任厦门建发集团有限公司外部董事，厦门轨道建设发展集团有限公司党委委员、副总经理，厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事。1992 年 7 月至 2006 年 5 月历任厦门经济特区房地产开发公司经理部(法律事务部)副经理、经理、公司总经理助理、副总经理；2006 年 5 月至 2022 年 3 月历任厦门经济特区房地产开发集团有限公司党委委员、董事、总经济师、副总经理（2006 年 8 月至 2013 年 1 月期间兼厦门市特房篢笃开发有限公司历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理、董事长）；2022 年 3 月至 2022 年 12 月历任厦门经济特区房地产开发集团有限公司党委副书记、总经理、董事；2022 年 12 月起至今任厦门轨道建设发展集团有限公司副总经理。

李常青，男，1968 年出生，合肥工业大学管理工程系工业会计专业工学学士，厦门大学经济学（MBA）硕士、管理学（会计学）博士，中国注册会计师。现任厦门建发集团有限公司外部董事、审计与风险委员会成员，厦门大学管理学院教授，博士生导师，EMBA 中心主任。曾在哈佛商学院等国际知名学府访问或进修，发表学术论文 100 余篇，公开出版著作（含合作）7 部，主持过国家自然

科学基金、国家教委人文社科基金、中-加大学产业合作基金、上海证券交易所联合研究计划等 10 项科研，荣获国家优秀教学成果奖、全国首届百篇优秀案例奖、全国 MBA 教育管理突出贡献奖、中国会计学会优秀论文奖等奖励，入选教育部新世纪优秀人才计划。李常青还在紫金矿业集团股份有限公司、深圳诺普信农化股份有限公司、杭州银行股份有限公司、金信基金管理有限公司担任独立董事。

郭天赐，男，1970 年出生，中共党员，本科学历，高级会计师，注册会计师。现任厦门建发集团有限公司董事、审计与风险委员会主任。历任厦门翔业集团有限公司审计部副总经理，厦门翔业集团有限公司审计部总经理，元翔（厦门）国际航空港股份有限公司监事等职。

林毅强，男，汉族，籍贯福建厦门，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。

（二）审计与风险委员会成员

郭天赐，审计与风险委员会主任，详见“董事会成员”介绍。

许晓曦，审计与风险委员会成员，详见“董事会成员”介绍。

李常青，审计与风险委员会成员，详见“董事会成员”介绍。

（三）高级管理人员

许晓曦，总经理，详见“董事会成员”介绍。

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、法务总监等职。

王文怀，男，汉族，籍贯福建石狮，1972 年 7 月出生，1998 年 8 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党委委员、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。

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，工商管理硕士学位，高级会计师。现任厦门建发集团有限公司副总经理、建发房地产集团有限公司董事长。

邹少荣，男，汉族，籍贯福建莆田，1976 年 5 月出生，2000 年 7 月参加工作，1997 年 12 月加入中国共产党，本科学历，硕士学位，助理经济师。现任厦门建发集团有限公司副总经理。

程东方，男，汉族，2000 年参加工作，2010 年加入中国共产党，大学本科学历，现任厦门建发集团有限公司副总经理。历任厦门建发纸业有限公司总经理助理、总经理，厦门建发股份有限公司浆纸集团总经理，厦门建发股份有限公司总经理助理、副总经理等职。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

公司的供应链运营致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”“信息（Information）”“金融（Finance）”“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的供应链运营业务涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务，与 170 多个国家和地区建立了业务关系。公司拥有健全的业务网络和丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业人才队伍，通过对商品、市场、物流、金融和信息资源的有效整合，为客户定制个性化的供应链服务产品。

公司的城市建设与运营主要从事城市建设与更新、城市公共服务、城市产业运营、住宅与公建物业管理、城市规划服务等，强化“产城人”融合，服务城市发展战略，业务布局全国超过 60 个城市。

公司的旅游会展以高品质专业服务，打造高端商旅体验与展会商机平台，强化品牌、管理服务输出，赋能美好生活，发挥产业带动效应。运营企业建发旅游集团旗下拥有“悦华”高端酒店和“颐豪”精品商务酒店两大自有品牌；厦门会展集

团致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。

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

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

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：报告期内公司营业收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营	1292.49	86.32	5,088.57	70.30	5,933.30	75.73	6,962.03	82.16
房地产业务	127.79	8.53	1,844.00	25.48	1,663.89	21.24	1,364.35	16.10
家居商场运营业务	16.15	1.08	77.76	1.07	38.61	0.49	-	-
旅游饮食服务	7.72	0.52	16.66	0.23	15.72	0.20	10.15	0.12
会展业务	1.26	0.08	6.67	0.09	6.29	0.08	3.71	0.04
城服业务	3.82	0.26	13.39	0.18	14.33	0.18	9.81	0.12
医疗业务	47.53	3.17	189.59	2.62	161.89	2.07	123.24	1.45
其他业务	0.57	0.04	1.71	0.02	0.54	0.01	0.44	0.01
合计	**1,497.33**	**100**	**7,238.34**	**100**	**7,834.57**	**100.00**	**8,473.74**	**100.00**

2022 年公司营业总收入 8,473.74 亿元，较 2021 年增长 17.76%。其中，供应链运营收入达 6,962.03 亿元，同比增长 13.99%；房地产业务收入 1,364.35 亿元，同比增长 41.72%，主要系住宅类商品房业务项目收入增加所致；旅游饮食服务收入 10.15 亿元，同比下降 9.54%；会展业务收入 3.71 亿元，较上年持平；城服业务收入达 9.81 亿元，同比增长 20.66%；医疗业务收入 123.24 亿元，同比增加 20.89 亿元；其他业务收入 0.44 亿元，同比下降 16.98%。

2023 年公司营业总收入 7,834.57 亿元，较 2022 年下降 7.54%。其中，供应链运营收入达 5,933.30 亿元，同比下降 14.78%；房地产业务收入 1,663.89 亿元，

较上年增长 21.95%；本年度新增家居商场运营业务，2023 年度收入 38.61 亿元。旅游饮食服务收入 15.72 亿元，较上年增长 54.88%；会展业务收入 6.29 亿元，较上年增长 69.54%，主要是由于行业整体回暖、业务增长增加所致；城服业务收入达 14.33 亿元，较上年增长 46.08%，主要是由于城市更新改造、城市公共服务等业务增长所致；医疗业务收入达 161.89 亿元，较上年增长 31.36%；其他业务收入达 0.54 亿元，较上年同比增长 22.73%。

2024 年公司营业总收入 7,238.34 亿元，较 2023 年下降 7.61%。其中，供应链运营收入达 5,088.57 亿元，同比下降 14.24%；房地产业务收入 1,844.57 亿元，较上年增长 10.82%；家居商场运营业务收入 77.76 亿元，较上年增长 101.39%，主要系公司于 2023 年 8 月末将美凯龙纳入合并报表范围，新增家居商场运营业务，2023 年度公司家居商场运营业务收入仅合并美凯龙 2023 年度 9-12 月的收入。旅游饮食服务收入 16.66 亿元，较上年增长 5.95%；会展业务收入 6.67 亿元，较上年增长 6.05%；城服业务收入达 13.39 亿元，较上年下降 6.59%；医疗业务收入达 189.59 亿元，较上年增长 17.11%；其他业务收入达 1.71 亿元，较上年同比增长 215.89%。

2025 年 1-3 月公司营业总收入 1,497.33 亿元，较去年同期增长 9.58%，基本保持稳定。

2、营业成本

表：报告期内公司营业成本情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营	1,268.20	87.97	4,976.27	73.19	5,812.54	77.73	6,845.20	84.07
房地产业务	115.23	7.99	1,589.19	23.37	1,472.40	19.69	1,164.69	14.30
家居商场运营业务	6.61	0.46	33.02	0.49	18.27	0.24	-	-
旅游饮食服务	3.86	0.27	11.49	0.17	9.81	0.13	8.10	0.10
会展业务	0.64	0.04	4.51	0.07	4.24	0.06	3.15	0.04
城服业务	3.13	0.22	10.22	0.15	11.54	0.15	7.32	0.09
医疗业务	43.66	3.03	174.18	2.56	148.44	1.99	113.41	1.39
其他业务	0.25	0.02	0.47	0.01	0.34	0.00	0.34	0.00
合计	**1,441.57**	**100.00**	**6,799.37**	**100.00**	**7,477.28**	**100.00**	**8,142.22**	**100.00**

2022 年公司营业成本 8,142.22 亿元，较 2021 年增长 17.48%。其中，供应链运营成本 6,845.20 亿元，同比增长 13.72%，主要系供应链业务规模增长、购货成本增加所致。房地产业务成本 1,164.69 亿元，同比增长 45.31%，主要系房产销售增加、相应结转成本增加所致；旅游饮食服务成本 8.10 亿元，同比下降 4.82%。会展业务成本 3.15 亿元，同比下降 7.89%；城服业务成本 7.32 亿元，同比增长 22.00%；医疗业务成本 113.41 亿元，同比增长 23.70%；其他业务成本 0.34 亿元，同比增长 112.50%。

2023 年公司营业成本 7,477.28 亿元，较 2022 年下降 8.16%。其中，供应链运营成本 5,812.54 亿元，同比下降 15.09%；房地产业务成本 1,472.40 亿元，同比增长 26.42%，主要系房产销售增加、相应结转成本增加所致；旅游饮食服务成本 9.81 亿元，同比增长 21.11%；会展业务成本 4.24 亿元，同比增长 34.60 %；城服业务成本 11.54 亿元，同比增长 57.65%；医疗业务成本 148.44 亿元，同比增长 30.89%；其他业务成本 0.34 亿元，与上年持平。

2024 年公司营业成本 6,799.37 亿元，较 2023 年下降 9.07%。其中，供应链运营成本 4,976.27 亿元，同比下降 14.39%；房地产业务成本 1,589.19 亿元，同比增长 7.93%；家居商场运营业务成本 33.02 亿元，同比增加 80.74%，主要系公司于 2023 年 8 月末将美凯龙纳入合并报表范围，新增家居商场运营业务，2023 年度公司家居商场运营业务成本仅合并美凯龙 2023 年度 9-12 月的成本；旅游饮食服务成本 11.49 亿元，同比增长 17.12%；会展业务成本 4.51 亿元，同比增长 6.47%；城服业务成本 10.22 亿元，同比下降 11.45%；医疗业务成本 174.18 亿元，同比增长 17.34%；其他业务成本 0.47 亿元，同比增长 39.70%。

2025 年 1-3 月公司营业成本 1,441.57 亿元，较去年同期增加 10.20%，与营业收入变动趋势一致。

3、营业毛利润

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：报告期内公司营业毛利润情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供应链运营	24.30	43.58	112.30	25.58	120.76	33.83	116.83	35.24

业务板块名称	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业务	12.55	22.52	254.81	58.05	191.49	53.64	199.66	60.23
家居商场运营业务	9.54	17.11	44.74	10.19	20.34	5.70	-	-
旅游饮食服务	3.86	6.93	5.17	1.18	5.91	1.66	2.05	0.62
会展业务	0.62	1.11	2.16	0.49	2.05	0.57	0.56	0.17
城服业务	0.69	1.24	3.17	0.72	2.79	0.78	2.49	0.75
医疗业务	3.87	6.94	15.41	3.51	13.45	3.77	9.83	2.97
其他业务	0.32	0.58	1.23	0.28	0.20	0.06	0.10	0.03
合计	**55.76**	**100**	**438.97**	**100**	**357.01**	**100.00**	**331.52**	**100.00**

2022 年公司主营业务毛利润 331.52 亿元，较 2021 年增长 25.11%。其中，供应链运营毛利润 116.83 亿元，同比增长 32.73%；房地产业务毛利润 199.66 亿元，同比增长 23.84%；旅游饮食服务毛利润 2.05 亿元，同比减少 24.25%。会展业务毛利润 0.56 亿元，同比增长 93.10%；城服业务毛利润 2.49 亿元，同比增长 16.90%；医疗业务毛利润 9.83 亿元，同比减少 4.19%；其他业务毛利润 0.10 亿元，同比减少 72.97%。

2023 年公司主营业务毛利润 357.01 亿元，较 2022 年增长 7.69%。其中，供应链运营毛利润 120.76 亿元，同比增长 3.36%；房地产业务毛利润 191.49 亿元，同比下降 4.09%；旅游饮食服务毛利润 5.91 亿元，同比增长 188.29%，主要是由于行业整体回暖、业务增长增加所致；会展业务毛利润 2.05 亿元，同比增长 266.07%，主要是由于行业整体回暖、业务增长增加所致；城服业务毛利润 2.79 亿元，同比增长 12.05%；医疗业务毛利润 13.45 亿元，同比增长 36.83%；其他业务收入成本规模较小，毛利变动较大。

2024 年公司主营业务毛利润 438.97 亿元，较 2023 年增长 22.96%。其中，供应链运营毛利润 112.30 亿元，同比减少 7.01%；房地产业务毛利润 254.81 亿元，同比增长 33.06%；家居商场运营业务毛利润 44.74 亿元，同比增加 119.94%，主要系公司于 2023 年 8 月末将美凯龙纳入合并报表范围，新增家居商场运营业务，2023 年度公司家居商场运营业务毛利润仅合并美凯龙 2023 年度 9-12 月的毛利润；旅游饮食服务毛利润 5.17 亿元，同比减少 12.59%；会展业务毛利润 2.16 亿元，同比增长 5.19%；城服业务毛利润 3.17 亿元，同比增长 13.51%；医疗业务毛利润 15.41 亿元，同比增长 14.58%；其他业务收入成本规模较小，毛利变动较大。

2025 年 1-3 月公司主营业务毛利润 55.76 亿元，较去年同期减少 4.34%。

4、营业毛利率

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：报告期内公司营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
供应链运营	1.88	2.21	2.04	1.68
房地产业务	9.82	13.82	11.51	14.63
家居商场运营业务	59.06	57.53	52.68	-
旅游饮食服务	50.04	31.02	37.60	20.20
会展业务	49.19	32.32	32.59	15.09
城服业务	18.03	23.66	19.47	25.38
医疗业务	8.14	8.13	8.31	7.98
其他业务	56.64	72.16	37.04	22.73
综合毛利率	**3.72**	**6.06**	**4.56**	**3.91**

2022 年公司主营业务毛利率为 3.91%。其中供应链运营毛利率 1.68%，较上年略有上升；房地产业务毛利率 14.63%，较上年减少，主要原因为当年实现销售的商品房地价成本较高；旅游饮食服务毛利率 20.20%，较上年略有下降。会展业务毛利率 15.09%，较上年略有上升；城服业务毛利率 25.38%，与上年基本持平；医疗业务毛利率 7.98%，较上年略有下降；其他业务收入成本规模较小，毛利变动较大。

2023 年公司主营业务毛利率为 4.56%。其中供应链运营毛利率 2.04%，较上年略有上升；房地产业务毛利率 11.51%，较上年减少，主要原因为当年实现销售的商品房地价成本较高；旅游饮食服务毛利率 37.60%，较上年有所上升；会展业务毛利率 32.59%，较上年有所上升；城服业务毛利率 19.47%，较上年有所下滑；医疗业务毛利率 8.31%，较上年小幅上升；其他业务收入成本规模较小，毛利变动较大。

2024 年公司主营业务毛利率为 6.06%。其中供应链运营毛利率 2.21%，较上年略有上升；房地产业务毛利率 13.82%，较上年略有上升；家居商场运营业务毛利率 57.53%，较上年略有上升；旅游饮食服务毛利率 31.02%，较上年有所下滑；会展业务毛利率 32.32%，较上年基本保持不变；城服业务毛利率 23.66%，

较上年略有上升；医疗业务毛利率 8.13%，较上年有所下滑；其他业务收入成本规模较小，毛利变动较大。

2025 年 1-3 月公司主营业务毛利率为 3.72%，较上年同期有所下滑。

（三）主要业务板块

1、供应链运营板块

（1）业务简介

公司供应链运营业务的主要运营主体为子公司建发股份及其控股子公司。公司致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务，以“物流（Logistics）”“信息（Information）”“金融（Finance）”“商务（Trading）”四大类服务及其子要素为基础，组合成差异化、多样性的供应链服务产品，全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，规划供应链运营解决方案。公司的服务产品，能够为客户和合作伙伴挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会，降低运营风险，优化业务成本，提升运营效率，公司通过服务产品销售，实现服务价值从而获取合理可持续的收益。公司在供应链运营领域的贸易额、贸易产品种类、营销网络覆盖面、经营模式创新能力、风险掌控能力在福建省乃至全国都处行业领先地位。

从产品来看，公司的供应链运营业务与多个国家和地区建立了业务关系，涉及的产品较广，主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等供应链服务。公司拥有健全的业务网络、丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业人才队伍，通过对商品、市场、物流、金融和信息资源的有效整合，为客户定制个性化的供应链服务产品。

表：供应链运营业务主要产品销售收入情况

单位：万元、%

产品	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
冶金原材料	7,089,304.68	70.10	25,597,209.78	61.59	31,480,330.36	63.98	36,340,024.00	65.25
农林产品	3,024,069.22	29.90	15,963,442.51	38.41	17,725,141.15	36.02	19,351,330.00	34.75
合计	**10,113,373.90**	**100**	**41,560,652.29**	**100**	**49,205,471.51**	**100.00**	**55,691,354.00**	**100.00**

（2）业务具体模式

从业务细分类型来看，公司供应链运营业务主要包含国际供应链业务、国内供应链业务和物流服务业务三类。

A.国际供应链业务（外销商品经营模式）

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

公司与世界一百多个国家和地区建立了贸易往来，与数千家国内、外客商保持着长期稳定的业务关系。公司的外销业务通常采用分地区的定价模式，对于出口不同地区的产品，分别制定价格。

a.供应模式

公司在全国主要城市建立了贸易分销机构，对内加强业务和机构整合，实行专业化分工，通过各分销机构对各大供应商的信誉、资质进行考核，对外与工厂建立“利益共同体”关系，与一批工厂建立了长期稳定的合作关系，为进一步提高市场份额奠定了基础。

公司根据自身经营所需开发了企业及产品资源计划系统（ERP），搭建了物流、资金流和信息流“三流合一”的管控平台，为全国各地贸易分销机构提供从原材料及零部件采购、运输、储存、成品分销直至送达最终客户的“一站式”供应链服务。

b.销售模式

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

B.国内供应链业务（内销商品经营模式）

国内供应链业务主要是浆纸、钢材和汽车的采购及销售业务，公司秉承无增值、不服务的理念，为客户提供定制化供应链服务。近年来，公司在经营维护好现有市场的基础上积极开发拓展新的业务领域，提前布局中西部市场，加大对中

西部区域业务扶持和优质资源的投入，响应国家号召，紧抓“一带一路”发展机遇，实现了业务规模稳步提升。

公司的内销商品主要有浆纸、钢铁、汽车及橡胶等化工产品和酒类食品及农产品。公司形成全国销售网络布局，利用自身积累的网络优势，公司逐步探索向上游资源控货，同时提高对货品物流环节的运输物流效率，对下游则积极开发新市场和巩固有实力的终端用户，目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条。

a.供应模式

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

b.销售模式

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

C.物流服务业务经营模式

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

2010 年，公司在物流服务方面进一步加大硬、软基础设施的投入，在天津、青岛、福州等地设立分支机构，初步建立了一体化的支持体系；同时积极开拓集装箱堆场、内贸海运、租船、展会等新的服务品种，与公司供应链业务的融合进一步加强，获得了物流行业唯一国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质，并被评为“中国百强物流企业第 25 位”。2020 年及 2021 年，公司被中国仓储与配送协会评为“全国通用仓储企业 100 强”。2021 年及 2022 年，公司被国家发展改革委、中国物流与采购联合会评为“中国物流企业 50 强”。2023 年，公司被中国仓储与配送协会评为“2022 中国物流社会责任先锋企业”。

公司积极开发贸易物流一体化业务，在继续做好塑料、橡胶类产品进口一体化业务基础上，新开发了木材、鱼粉两个大宗产品的贸易物流一体化业务，通过

贸易带动海运、租船业务的开展，并开始尝试木材业务运作以物流带动贸易的新模式。此外，公司还加强了与业务单位的合作，促进了贸易和物流的结合。

报告期内，公司供应链业务的收入确认政策如下：

1）一般原则

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，公司不考虑其中的融资成分。

2）具体方法

公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时公司的身份是主要责任人还是代理人。公司在向客户转让商品或

服务前能够控制该商品或服务的，公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

报告期内，公司供应链业务总额法及净额法收入确认的划分依据和实际执行情况如下：

1）公司总额法、净额法收入确认的划分依据

近年来，公司秉承“成为国际领先的供应链运营商”的理念，构建起了全球化、多品类的供应链服务体系，供应链服务辐射全球超170个国家和地区，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及钢材、浆纸、汽车、农产品等多个品类。

根据不同产品在购销业务中的具体业务流程、交易背景和商业实质，公司供应链运营业务经营模式整体分为自营和代理两类。自营模式下，公司的交易身份为主要责任人，按照已收或应收的对价总额确认收入；代理模式下，公司的交易身份为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入，具体情况如下：

经营模式	具体业务流程	收入确认原则
自营	公司利用行业地位、渠道资源、价格趋势分析、资金优势等采取以销定采或统购分销模式，将产品销售给终端需求方，如制造厂商，或者将产品销售给规模较小无法直接获取厂家经销资质的三级或其他较小的经销商。	公司承担了商品交易过程中的价格风险、存货风险、利率和汇率风险、政策风险，以及交易完成后的信用风险，故按总额法确认收入。
代理	（1）代理采购：公司受客户委托，利用公司的渠道和资源，为客户采购合适的产品或服务，并收取相应的代理服务费用；客户承担交易过程中的相关风险，公司的采购需经客户最终确认。 （2）代理销售：公司受供应商委托，利用公司的渠道和资源，为供应商销售其产品，并收取相应的代理服务费用；供应商承担交易过程中的相关风险，公司的销售需经供应商最终确认。	公司未承担交易过程中的价格风险、存货风险、利率和汇率风险等，故按净额法确认收入。

2）公司总额法、净额法收入确认的实际执行情况

基于前述原则，公司在实际判断应适用总额法还是净额法确认收入时，主要结合以下四个方面因素：①是否能够自主选择供应商与客户；②是否承担向客户

转让商品的主要责任；③是否承担存货风险；④是否具有自主定价权利。

会计处理方面，公司供应链板块收入处理以总额法为主，极少数纯代理业务采用净额法。主要会计处理模式为销售开票后确认收入，设置主营业务收入科目用于核算，同时结转成本计入主营业务成本科目，另设置其他业务收入和其他业务成本科目核算非主营产品或服务。经营过程中相关费用分别计入财务费用、管理费用、销售费用等科目。产品采购过程中设置库存商品、在途商品等科目核算存货。纯代理业务仅将代理费计入主营业务收入。

公司总额法、净额法收入确认依据具有合理性，符合企业会计准则相关规定。

（3）报告期内业务经营情况

A.钢材

公司钢材板块经营主体主要包括建发金属、建发物资、上海建发和昌富利（厦门）有限公司等。建发金属系首钢、津西钢铁最大战略合作伙伴，建发物资系山东钢铁集团有限公司和本钢集团有限公司等多家大型钢厂的战略合作伙伴。

公司目前已形成了较为稳定的经营模式和供销链条：上游钢厂，公司采购模式主要为与国内多家大型钢厂建立长期合作关系，成为其战略伙伴，然后公司与钢厂签订全年采购协议并支付年度协议定金，以锁定钢材供应量，公司借此加强对钢铁资源的控货能力，同时提高对货物物流环节的运输物流效率；下游客户，公司的销售模式主要为与下游客户签订年度购销协议，并收取一定的年度保证金，公司每个月根据下游客户需求收取部分保证金后向钢厂订货，与钢厂签订正式的采购合同，预付全款，进一步锁定价格和供应量，下游客户在所采购的钢材到货后，根据自身需求在合同规定的时间内向公司付款提货，结算价格是在钢厂出厂价格的基础上加上相关费用等，公司可以确保稳定的利润来源。

公司下游客户主要分布在华东、华南、华北、山东地区，客户类型主要为中小贸易商和终端用户。在公司目前供应链模式下，向广大中小客户提供的是钢厂资源、资金、运输、仓储等一系列的服务，实现在为客户提供各项增值服务的情况下，赚取比传统贸易模式更多的利润，实现钢厂、客户、公司的多赢。公司主营钢材内贸，目前公司正逐步扩大进出口业务。公司钢贸业务经营规范，不存在仓单重复质押以及涉及信用证的恶意融资行为。

B.矿产品

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

公司矿产品的采购模式是：公司拥有铁矿石进口经营权，主要通过进口方式采购各类铁矿石。上游供应商包括力拓、淡水河谷、必和必拓等。

公司矿产品的销售模式是：公司主要以内销为主，主要销售对象为国内的大中型国营和民营钢厂。公司与柳钢、宝钢、鞍钢、沙钢等国内众多大中型钢铁厂有着稳定密切的合作。此外，公司还为国内外客户提供优质的钢铁原料供应链服务。

C.化工

化工板块运营主体主要包括建发化工、建发原材料，公司拥有自主进出口经营权，专业从事 PP、PE、PVC 等塑料原材料和化工原材料的进出口及销售业务，目前已与世界上 20 多个国家和地区，与多个国家的客户建立了稳固、长期的合作关系，连续四年获评中海壳牌全国地区的优秀经销商。公司具备较为成熟的采购、销售模式：①对上游供应商，公司主要采取签订年度协议，然后根据具体情况逐笔审批，供应商主要为埃克森、中海壳牌、EXXON 等。同时也结合下游客户的需求确定采购量；②对下游客户，公司通过信保公司给予客户一定的授信金额和期限，公司赊销给客户。对初次合作及规模较小的客户一般采取款到发货或货到收款的模式。

表：冶金原材料前五大供应商采购情况

单位：万元、%

序号	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比
1	供应商一	1,115,946.09	4.43	供应商一	1,380,788.68	4.49	供应商一	1,110,920.00	3.23
2	供应商二	1,074,415.98	4.26	供应商二	1,102,506.94	3.59	供应商二	1,063,677.00	3.09
3	供应商三	970,220.99	3.85	供应商三	920,223.14	2.99	供应商三	807,353.00	2.34
4	供应商四	887,411.43	3.52	供应商四	867,195.85	2.82	供应商四	677,481.00	1.97
5	供应商五	798,920.54	3.17	供应商五	822,085.65	2.67	供应商五	557,037.00	1.62
合计		**4,846,915.03**	**19.23**	**合计**	**5,092,800.26**	**16.56**	**合计**	**4,216,468.00**	**12.25**

表：冶金原材料前五大客户销售情况

单位：万元、%

序号	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
1	客户一	408,193.00	1.59	客户一	625,149.91	1.99	客户一	451,263.96	1.29
2	客户二	221,105.68	0.86	客户二	509,326.45	1.62	客户二	311,955.07	0.89
3	客户三	195,973.00	0.77	客户三	474,666.52	1.51	客户三	289,223.96	0.83
4	客户四	170,109.16	0.66	客户四	295,440.27	0.94	客户四	271,518.86	0.78
5	客户五	158,424.39	0.62	客户五	270,062.81	0.86	客户五	263,607.13	0.75
合计		**1,153,805.23**	**4.51**	合计	**2,174,645.96**	**6.91**	合计	**1,587,568.99**	**4.54**

表：公司近三年及一期的冶金原材料销售数量和金额

年份	数量（万吨）	金额（万元）
2022 年	13,722.03	36,340,024.04
2023 年	12,017.61	31,480,330.36
2024 年	11,708.23	25,597,209.78
2025 年 1-3 月	2,699.68	7,089,304.68

D.浆纸

浆纸板块运营主体以下属子公司建发纸业为主。建发纸业为国内各大造纸厂提供进口木浆废纸等造纸原料，已成为全国最大的林浆纸供应链运营商。公司围绕林浆纸产业链，为客户提供原材料采购、仓储加工、物流配送、销售结算、风险管理、融资租赁转介等服务，提供制浆造纸、印刷包装整体供应链服务。国内木浆生产能力有限，造纸行业所需木浆主要依赖进口，因此公司采购模式主要为进口，上游供应商为国外浆厂的代理商和国外浆厂，公司与长期合作良好的供应商按年签订年度协议，保证公司有稳定的货源供应，每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。另外，对于没有签订长期协议的供应商，根据市场行情变化和下游客户需要，公司实时与其联系、下单，实行较为灵活的采购政策。公司浆纸业务基本形成了全国销售网络的布局，销售区域遍布华南、山东、江浙沪地区、东北三省、西北、湖南、湖北等地区，呈现从沿海扩大到内陆地区的趋势。此外，公司发挥自身多年浆纸贸易积累的网络优势，逐步探索向上游纸浆生产领域拓展。

E.汽车

汽车板块运营主体以子公司建发汽车为主。公司主营宾利、保时捷、路虎、捷豹、凯迪拉克、进口大众等中高端品牌，车型涵盖了小轿车、跑车及越野车等，形成了一条较为完整的中、高档搭配产品系列，是福建地区最大的品牌汽车经销

商，也是保时捷汽车全球十大经销商之一。对上游供应商，公司主要采取签订品牌年度总授权，然后根据具体需求量分批审批下单。供应商主要为各品牌的中国国内供应商，主要采用电汇结算。公司主要是根据整体销售进度及下游客户的个别需求来确定采购量；对下游客户，公司一律采用先收齐全款再开票发货的方式销售，同时通过与银行合作，为客户提供信用卡分期、抵押贷款等车款融资方式，及通过开办厂家金融业务，为客户增设多种购车融资渠道。

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

F.农产品

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

表：农林产品前五大供应商采购情况

单位：万元、%

序号	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比	供应商名称	金额	占比
1	供应商一	1,047,238.80	6.65	供应商一	1,277,417.79	7.29	供应商一	572,166.64	3.02
2	供应商二	1,031,169.71	6.55	供应商二	1,199,013.98	6.84	供应商二	417,668.78	2.21
3	供应商三	764,140.76	4.86	供应商三	1,140,219.79	6.51	供应商三	352,964.70	1.87
4	供应商四	552,669.60	3.51	供应商四	592,699.21	3.38	供应商四	308,214.59	1.63
5	供应商五	529,745.15	3.37	供应商五	285,063.05	1.63	供应商五	279,662.71	1.48
合计		**3,924,964.02**	**24.94**	合计	**4,494,413.82**	**25.66**	合计	**1,930,677.41**	**10.21**

表：农林产品销售前五大客户销售情况

单位：万元、%

序号	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比

序号	2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比	客户名称	金额	占比
1	客户一	1,002,934.19	6.28	客户一	1,523,453.53	8.59	客户一	692,371.74	3.58
2	客户二	554,089.30	3.47	客户二	988,536.44	5.58	客户二	523,351.07	2.70
3	客户三	466,748.09	2.92	客户三	616,892.71	3.48	客户三	403,837.49	2.09
4	客户四	341,189.43	2.14	客户四	492,146.36	2.78	客户四	328,316.41	1.70
5	客户五	328,297.38	2.06	客户五	398,043.06	2.25	客户五	225,905.80	1.17
合计		**2,693,258.39**	**16.87**	合计	**4,019,072.10**	**22.67**	合计	**2,173,782.51**	**11.23**

表：公司近三年及一期的主要农林产品销售数量和金额

年份	数量（万吨）	金额（万元）
2022 年	4,598.42	19,351,330.34
2023 年	4,193.63	17,725,141.15
2024 年	4,901.76	15,963,442.51
2025 年 1-3 月	963.68	3,024,069.22

G.轻工纺织

公司轻工纺织板块运营主体主要包括厦门建发轻工有限公司、厦门建宇实业有限公司和厦门建发通商有限公司，经过三十多年的改革创新，公司轻工纺织板块现已稳健发展为专业从事自营出口业务、出口综合服务和进口内贸业务，产品涉及鞋、箱包、棉花、棉纱、化纤、纺织机械、鞋材、食品等，与世界各大零售品牌、行业龙头建立长期稳定的战略合作伙伴关系，国际服务网络遍及全球 100 多个国家和地区，国内在福建、上海、江苏、浙江、山东、广东、新疆等地设有业务部。

（4）供应链运营业务风险控制措施

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

同时，在对外供应链业务方面，公司遵循款到发货的出口贸易原则，对出口贸易的外汇收入进行汇率锁定，一定程度上降低了人民币汇率波动风险。

2、房地产业务板块

（1）业务简介

公司房地产业务的主要运营主体为由建发股份控股的建发房地产集团有限公司和联发集团有限公司。公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等业务。公司坚持区域深耕战略，主要布局了福建省以及上海、北京、杭州、苏州、南京、成都等高能级城市。

公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，旗下拥有建发房产和联发集团两大开发品牌。建发房产荣获 2025 年房地产开发企业综合实力 TOP500 第 11 位，联发集团荣获 2025 年房地产开发企业综合实力 TOP500 第 26 位。

业务资质方面，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

（2）业务具体模式

A.建发房产

建发房产建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。建发房产总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，建发房产本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。建发房产及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

建发房产本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调，建发房产无自有的建筑公司。建发房产与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。建发房产通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程

质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

建发房产按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。质保期一般为1-3年。

建发房产所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。建发房产采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约4-12个月，到获得消费者回款时间约4-12个月。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，建发房产以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。建发房产不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

B.联发集团

联发集团房地产开发模式主要分为自主开发与合作开发模式。合作开发模式中包括控股开发和参股开发两种模式。合作开发的项目公司管理层由各方股东共同任命。项目公司将在公司总部的支持下，完成一系列报批报建、设计、招投标采购、施工建造、市场营销等房地产开发环节，形成完备的房地产开发体系。合作开发项目具有避免恶性竞争，分散经营与资金风险，发挥各方优势等优点，在合作开发项目中，联发集团根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。项目公司设股东会，股东会是项目公司最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；制订

公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；各合作方通过股东会、董事会依据相关法律法规、合作协议及章程的规定以及委派财务人员等方式予以合作和监督。一般各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

联发集团采用集团公司、项目公司的两层管理架构，联发集团房地产开发业务均以项目公司作为经营实体，日常的管理主要由项目公司完成，联发集团对项目公司及下属项目的建设、销售等制定计划、进行管控指导并组织考核。联发集团开发的项目主要分布在厦门、重庆、武汉、天津、南京、杭州、扬州、桂林、南昌、南宁、鄂州和漳州等新一线及二、三线重要城市，联发集团项目定位于中、高端市场，在厦门、桂林、重庆、南昌等地已成为区域性知名房地产品牌。

联发集团下属项目的开发管理由各项目公司直接负责，项目的监督主要由联发集团的工程项目建设部和产品开发中心负责。为提高项目开发效率，联发集团采取多种措施，其中包括地产拓展部根据集团公司整体战略及可持续发展目标，编制集团公司土地开发工作的中、长期目标和短期目标（年度目标）、以及项目的可行性研究等工作；产品开发中心负责项目拿地可研阶段的概念方案研究，以及项目的产品定位、方案设计等工作；工程项目建设部负责拿地后的招标、设计管理、工程进度管理、工程质量管理以及工程投资成本管理等工作。

联发集团项目建设主要采用工程发包方式进行，原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括：A、开发成本费用：土地成本（包括土地出让金、征地补偿费和拆迁补偿费等）、前期工程费、建安工程费、配套设施费、基础设施费等；B、期间费用：管理费用、财务费用、销售费用；C、税金；D、依法应当缴纳的其他行政性事业性收费。

联发集团按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。联发集团根据项目工程实际进度预估工程款进行入账。

联发集团对工程建设进度进行严密计划，年初即按照联发集团当年的策略和对市场的判断制定总体的销售计划和建设计划，之后将建设计划进行分解，逐月落实到各项目公司，直至每个楼盘，并配合月度建设计划制定相应的设计、招标

和采购计划，以确保工作顺利进行，楼盘供应量能够保证销售进度。联发集团每半年根据在售楼盘的户型、去化情况等对现有项目进行分析，动态调整建设计划，以适应市场变化，减少资金占压。

联发集团房地产销售收入的确认原则为房地产销售收入在售房合同已经签订，商品房已经完工验收并交付，并且符合商品销售收入确认的各项条件时予以确认。联发集团按项目开发进度将施工款分批、分次支付给施工方。工程款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。工程款根据工程进度和合同约定按月结算，无拖欠工程款，采取转账形式。

（3）报告期内业务经营情况

报告期内，房地产业务主要收入分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期营业收入情况

单位：亿元、%

行业	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
住宅	108.16	84.64	1,679.70	91.68	1,535.23	92.27	1,233.45	90.41
商业	4.76	3.73	51.72	2.82	37.10	2.23	21.09	1.55
其他	14.87	11.63	112.57	5.50	91.56	5.50	109.81	8.05
合计	**127.79**	**100.00**	**1,844.00**	**100.00**	**1,663.89**	**100.00**	**1,364.35**	**100.00**

公司房地产板块2022-2024年和2025年1-3月的营业收入分别为1,364.35亿元、1,663.89亿元、1,844.00亿元和127.79亿元。住宅收入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：

表：房地产板块近三年及一期营业成本情况

单位：亿元、%

行业	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
住宅	100.42	87.15	1,477.99	93.44	1,382.68	93.91	1,075.73	92.36
商业	3.99	3.46	45.06	2.85	32.32	2.19	18.70	1.61
其他	10.82	9.39	66.14	3.71	57.41	3.90	70.27	6.03
合计	**115.23**	**100.00**	**1,589.19**	**100.00**	**1,472.40**	**100.00**	**1,164.70**	**100.00**

报告期内，房地产业务毛利分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期毛利情况

单位：亿元、%

行业	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
住宅	7.74	61.64	201.71	80.54	152.57	79.68	157.72	79.00
商业	0.77	6.14	6.66	2.66	4.77	2.49	2.39	1.20
其他	4.05	32.23	46.43	16.80	34.15	17.83	39.54	19.80
合计	**12.55**	**100.00**	**254.81**	**100.00**	**191.49**	**100.00**	**199.65**	**100.00**

报告期内，房地产业务毛利率分业务构成情况如下表：

表：房地产板块近三年及一期毛利率情况

行业	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
住宅	7.16%	12.01%	9.94%	12.79%
商业	16.20%	12.88%	12.85%	11.33%
其他	27.22%	41.24%	37.30%	36.01%
平均	**9.82%**	**13.82%**	**11.51%**	**14.63%**

（4）主要房地产项目情况介绍

截至 2024 年末，公司房地产业务已完工项目销售情况、在建项目情况、拟建项目未来投资情况以及土地储备情况如下表所示。下表中，项目批准情况六证明细：A、《国有土地使用证》；B、《建筑用地规划许可证》；C、《建设工程规划许可证》；D、《建设工程施工许可证》；E、《商品房预售许可证》；F、竣工验收备案表或竣工验收备案证明书。

表：房地产业务已完工项目销售情况

单位：万平方米

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
1	建发房产	南京·金鼎湾	南京	住宅	5.15	4.43	A+B+C+D+E+F
2	建发房产	漳州·和玺	漳州	住宅、商业	2.76	2.74	A+B+C+D+E+F
3	建发房产	莆田·玖华府	莆田	住宅、商业	8.57	8.18	A+B+C+D+E+F
4	建发房产	云霄·云玺	漳州	住宅、商业	12.20	11.73	A+B+C+D+E+F
5	建发房产	霞浦·望潮府	宁德	住宅、商业	14.48	12.99	A+B+C+D+E+F
6	建发房产	厦门·叁里云庐	厦门	住宅、商业	16.89	16.45	A+B+C+D+E+F
7	建发房产	龙岩·漳平文著	龙岩	住宅、商业	15.07	10.70	A+B+C+D+E+F
8	建发房产	福清·璟云	福州	住宅、商业	3.89	3.87	A+B+C+D+E+F
9	建发房产	宁德·书香府邸	宁德	住宅、商业	21.60	20.08	A+B+C+D+E+F
10	建发房产	上海·熙和府	上海	住宅	10.26	8.42	A+B+C+D+E+F
11	建发房产	福州·缦云	福州	住宅、商业	4.06	4.02	A+B+C+D+E+F
12	建发房产	南宁·养云	南宁	住宅、商业	9.51	9.09	A+B+C+D+E+F
13	建发房产	成都·和鸣	成都	住宅、商业	17.67	13.83	A+B+C+D+E+F
14	建发房产	成都·天府养云	成都	住宅、商业	12.06	9.88	A+B+C+D+E+F
15	建发房产	成都·观唐映月	成都	住宅	33.33	27.57	A+B+C+D+E+F
16	建发房产	厦门·文澜春晓	厦门	住宅、商业	11.76	11.72	A+B+C+D+E+F
17	建发房产	南宁·和鸣	南宁	住宅、商业	13.59	13.25	A+B+C+D+E+F
18	建发房产	厦门·五缘湾玺	厦门	住宅、商业	6.32	6.30	A+B+C+D+E+F
19	建发房产	绍兴·棠颂和鸣	绍兴	住宅、商业	9.26	6.77	A+B+C+D+E+F
20	建发房产	成都·央著	成都	住宅、商业	11.96	9.85	A+B+C+D+E+F
21	建发房产	柳州·磐龙府	柳州	住宅、商业	9.42	9.13	A+B+C+D+E+F
22	建发房产	温州·文澜府邸	温州	住宅、商业	6.62	5.06	A+B+C+D+E+F
23	建发房产	南安·官桥和玺	泉州	住宅、商业	20.71	20.71	A+B+C+D+E+F
24	建发房产	南宁·和悦	南宁	住宅	7.29	6.94	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
25	建发房产	泉州·鲤城禧院	泉州	住宅	9.47	8.80	A+B+C+D+E+F
26	建发房产	南昌·祥云悦府	南昌	住宅、商业	20.02	16.93	A+B+C+D+E+F
27	建发房产	上饶·槠溪府	上饶	住宅	11.98	11.97	A+B+C+D+E+F
28	建发房产	温州·君兰和著	温州	住宅、商业	8.07	7.57	A+B+C+D+E+F
29	建发房产	莆田·文著	莆田	住宅、商业	15.45	12.67	A+B+C+D+E+F
30	建发房产	上饶·央著	上饶	住宅	20.51	20.51	A+B+C+D+E+F
31	建发房产	杭州·缦云	杭州	住宅、商业	6.01	4.69	A+B+C+D+E+F
32	建发房产	武夷山·文澜府	南平	住宅、商业	13.48	12.31	A+B+C+D+E+F
33	建发房产	福州·君兰和鸣	福州	住宅、商业	9.93	8.71	A+B+C+D+E+F
34	建发房产	宜兴·和玺	无锡	住宅、商业	12.89	9.53	A+B+C+D+E+F
35	建发房产	杭州·桐庐悦庐	杭州	住宅	6.06	5.02	A+B+C+D+E+F
36	建发房产	漳州·西湖观澜	漳州	住宅、商业	10.66	9.04	A+B+C+D+E+F
37	建发房产	佛山·和玺园	佛山	住宅、商业	17.35	16.09	A+B+C+D+E+F
38	建发房产	九江·八里府	九江	住宅	11.24	11.17	A+B+C+D+E+F
39	建发房产	台州·玖珑和玺	台州	住宅、商业	4.15	3.43	A+B+C+D+E+F
40	建发房产	济南·天玺	济南	住宅	19.32	17.92	A+B+C+D+E+F
41	建发房产	济南·玖熙府	济南	住宅	16.16	14.32	A+B+C+D+E+F
42	建发房产	北京·望京养云	北京	住宅、商业	7.00	5.86	A+B+C+D+E+F
43	建发房产	福清·养云	福州	住宅、商业	7.32	6.73	A+B+C+D+E+F
44	建发房产	合肥·珺和府	合肥	住宅、商业	19.26	17.73	A+B+C+D+E+F
45	建发房产	江门·和玺	江门	住宅	14.77	14.49	A+B+C+D+E+F
46	建发房产	莆田·观澜云著	莆田	住宅、商业	10.20	8.16	A+B+C+D+E+F
47	建发房产	厦门·五缘樑月	厦门	住宅、商业	12.40	10.93	A+B+C+D+E+F
48	建发房产	上海·和玺	上海	住宅	5.78	4.02	A+B+C+D+E+F
49	建发房产	漳州·漳浦鹿溪映月	漳州	住宅、商业	7.44	7.39	A+B+C+D+E+F
50	建发房产	漳州·角美和悦	漳州	住宅、商业	11.43	10.97	A+B+C+D+E+F
51	建发房产	贵阳·建发和玺	贵阳	住宅、商业	22.95	18.47	A+B+C+D+E+F
52	建发房产	贵阳·建发央著	贵阳	住宅、商业	23.96	19.70	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
53	建发房产	漳浦·建发玺院	漳州	住宅、商业	55.93	55.83	A+B+C+D+E+F
54	建发房产	龙岩·云著	龙岩	住宅	23.95	22.21	A+B+C+D+E+F
55	建发房产	宁波·春江悦	宁波	住宅、商业	13.35	11.95	A+B+C+D+E+F
56	建发房产	龙岩·和鸣	龙岩	住宅、商业	10.99	10.20	A+B+C+D+E+F
57	建发房产	莆田·仙游悦鸣苑	莆田	住宅、商业	8.37	8.37	A+B+C+D+E+F
58	建发房产	宁波·养云	宁波	住宅	5.42	5.22	A+B+C+D+E+F
59	建发房产	南京·和章府	南京	住宅	6.41	6.14	A+B+C+D+E+F
60	建发房产	泉州·南安映月	泉州	住宅、商业	28.10	28.05	A+B+C+D+E+F
61	建发房产	南通·鸿璟园	南通	住宅、商业	17.52	13.83	A+B+C+D+E+F
62	建发房产	福州·璟云	福州	住宅、商业	12.60	12.05	A+B+C+D+E+F
63	建发房产	上海·苏河望	上海	住宅	10.22	7.36	A+B+C+D+E+F
64	建发房产	南通·御珑湾	南通	住宅	13.98	12.70	A+B+C+D+E+F
65	建发房产	苏州·璟萃	苏州	住宅	14.43	14.05	A+B+C+D+E+F
66	建发房产	南平·建阳和鸣	南平	住宅、商业	10.40	10.11	A+B+C+D+E+F
67	建发房产	厦门·湾璟	厦门	住宅	8.14	8.14	A+B+C+D+E+F
68	建发房产	泉州·永春泊月	泉州	住宅、商业	14.60	14.59	A+B+C+D+E+F
69	建发房产	宁德·时代璟城	宁德	住宅、商业	19.28	18.61	A+B+C+D+E+F
70	建发房产	诸暨·养云	绍兴	住宅、商业	3.58	3.58	A+B+C+D+E+F
71	建发房产	宁德·天行缦云	宁德	住宅	16.34	16.01	A+B+C+D+E+F
72	建发房产	霞浦·书香府	宁德	住宅	13.39	13.34	A+B+C+D+E+F
73	建发房产	莆田·和鸣兰溪	莆田	住宅、商业	10.86	10.03	A+B+C+D+E+F
74	建发房产	龙岩·文璟	龙岩	住宅、商业	12.22	11.03	A+B+C+D+E+F
75	建发房产	无锡·静学和鸣	无锡	住宅	24.41	22.50	A+B+C+D+E+F
76	建发房产	南京·和著府	南京	住宅	12.02	11.40	A+B+C+D+E+F
77	建发房产	佛山·建发和鸣苑	佛山	住宅	11.85	11.61	A+B+C+D+E+F
78	建发房产	南宁·和玺	南宁	住宅、商业	7.95	7.50	A+B+C+D+E+F
79	建发房产	成都·央玺	成都	住宅	33.14	25.92	A+B+C+D+E+F
80	建发房产	重庆·和玺	重庆	住宅、商业	15.27	10.96	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
81	建发房产	厦门·五缘映月	厦门	住宅	6.37	6.35	A+B+C+D+E+F
82	建发房产	厦门·海沧和玺	厦门	住宅、商业	11.50	11.49	A+B+C+D+E+F
83	建发房产	北京·长安和玺	北京	住宅	8.36	8.36	A+B+C+D+E+F
84	建发房产	杭州·书香印翠	杭州	住宅	6.30	6.23	A+B+C+D+E+F
85	建发房产	南平·建阳和玺	南平	住宅、商业	9.55	9.54	A+B+C+D+E+F
86	建发房产	宁德·和玺	宁德	住宅	20.36	19.82	A+B+C+D+E+F
87	建发房产	厦门·缦云	厦门	住宅、商业	13.52	13.51	A+B+C+D+E+F
88	建发房产	厦门·书香府邸	厦门	住宅、商业	11.01	10.97	A+B+C+D+E+F
89	建发房产	无锡·泊月湾	无锡	住宅、商业	22.26	21.92	A+B+C+D+E+F
90	建发房产	苏州·园玺	苏州	住宅	16.97	16.80	A+B+C+D+E+F
91	建发房产	南京·珺和府	南京	住宅	8.28	8.19	A+B+C+D+E+F
92	建发房产	上海·浦上湾	上海	住宅	7.12	6.57	A+B+C+D+E+F
93	建发房产	无锡·上院	无锡	住宅	29.85	28.02	A+B+C+D+E+F
94	建发房产	上海·泗水和鸣	上海	住宅、商业	14.52	11.24	A+B+C+D+E+F
95	建发房产	厦门·养云	厦门	住宅、商业	22.60	22.60	A+B+C+D+E+F
96	建发房产	南宁·建发央玺	南宁	住宅、商业	28.29	24.64	A+B+C+D+E+F
97	建发房产	张家港·御璟湾	苏州	住宅	39.22	39.02	A+B+C+D+E+F
98	建发房产	厦门·和鸣	厦门	住宅、商业	10.34	10.31	A+B+C+D+E+F
99	建发房产	长沙·松雅院	长沙	住宅、商业	29.46	22.72	A+B+C+D+E+F
100	建发房产	莆田·玉湖壹号	莆田	住宅	9.19	9.19	A+B+C+D+E+F
101	建发房产	长沙·江山悦	长沙	住宅、商业	49.54	46.48	A+B+C+D+E+F
102	建发房产	长泰·建发山湖院	漳州	住宅	7.42	7.26	A+B+C+D+E+F
103	建发房产	厦门·和著	厦门	住宅、商业	13.50	13.29	A+B+C+D+E+F
104	建发房产	南宁·五象印月	南宁	住宅、商业	22.16	20.90	A+B+C+D+E+F
105	建发房产	南京·玖熙府	南京	住宅	21.16	21.15	A+B+C+D+E+F
106	建发房产	漳州·玺院	漳州	住宅	11.93	11.93	A+B+C+D+E+F
107	建发房产	长泰·建发山外山	漳州	住宅	16.67	16.28	A+B+C+D+E+F
108	建发房产	厦门·央著一期	厦门	住宅、商业	8.22	7.67	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
109	建发房产	厦门·央著二期	厦门	住宅、商业	11.88	11.71	A+B+C+D+E+F
110	建发房产	厦门·建发玺樾	厦门	住宅、商业	19.61	19.59	A+B+C+D+E+F
111	建发房产	福州·山外山	福州	商业	17.52	7.66	A+B+C+D+E+F
112	建发房产	福州·建发榕墅湾	福州	住宅、商业	14.69	14.17	A+B+C+D+E+F
113	建发房产	福州·建发央著	福州	住宅、商业	16.58	16.08	A+B+C+D+E+F
114	建发房产	福州·天空之城	福州	住宅、商业	41.79	41.78	A+B+C+D+E+F
115	建发房产	连江·江与城花园（山海大观）	福州	住宅	19.71	4.42	A+B+C+D+E+F
116	建发房产	上海·央玺	上海	住宅	14.46	13.82	A+B+C+D+E+F
117	建发房产	长沙·建发央著	长沙	住宅、商业	39.04	35.55	A+B+C+D+E+F
118	建发房产	成都·麓岭汇	成都	住宅、商业	48.94	43.39	A+B+C+D+E+F
119	建发房产	武汉·玺悦	武汉	住宅、商业	20.27	18.35	A+B+C+D+E+F
120	建发房产	武夷·山外山	南平	住宅、商业	9.46	8.46	A+B+C+D+E+F
121	建发房产	南京·央誉	南京	住宅、商业	15.70	15.42	A+B+C+D+E+F
122	建发房产	太仓·都会之光	苏州	住宅	11.30	11.29	A+B+C+D+E+F
123	建发房产	杭州·留下西溪云庐	杭州	住宅	6.30	6.06	A+B+C+D+E+F
124	建发房产	广州·建发央玺	广州	住宅、商业	14.80	12.46	A+B+C+D+E+F
125	建发房产	珠海·建发悦玺	珠海	住宅、商业	9.88	8.11	A+B+C+D+E+F
126	建发房产	武汉·玺院	武汉	住宅、商业	10.27	9.60	A+B+C+D+E+F
127	建发房产	建阳·玺院	南平	住宅、商业	17.04	15.92	A+B+C+D+E+F
128	建发房产	宁德·天行泱著	宁德	住宅、商业	12.29	10.98	A+B+C+D+E+F
129	建发房产	珠海·建发央璟	珠海	住宅	6.81	6.54	A+B+C+D+E+F
130	建发房产	太仓·建发天境湾	苏州	住宅、商业	20.13	20.13	A+B+C+D+E+F
131	建发房产	建瓯·延平玺悦	南平	住宅、商业	37.88	37.48	A+B+C+D+E+F
132	建发房产	南宁·北大珑廷	南宁	住宅、商业	36.20	33.48	A+B+C+D+E+F
133	建发房产	漳州·建发央誉	漳州	住宅、商业	12.33	12.27	A+B+C+D+E+F
134	建发房产	莆田·磐龙府	莆田	住宅	33.09	32.38	A+B+C+D+E+F
135	建发房产	宁德·建发天行玺院	宁德	住宅、商业	24.03	21.68	A+B+C+D+E+F
136	建发房产	连江·书香里	福州	住宅、商业	8.92	8.47	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
137	建发房产	长沙·泊悦	长沙	住宅、商业	15.72	15.29	A+B+C+D+E+F
138	建发房产	福州·建发央玺	福州	住宅	1.51	1.33	A+B+C+D+E+F
139	建发房产	南宁·玺院	南宁	住宅、商业	14.19	13.56	A+B+C+D+E+F
140	建发房产	龙岩·尚悦居	龙岩	住宅	13.34	13.17	A+B+C+D+E+F
141	建发房产	厦门·中央天成	厦门	住宅、商业	18.25	18.25	A+B+C+D+E+F
142	建发房产	厦门·央玺	厦门	住宅、商业	11.66	10.80	A+B+C+D+E+F
143	建发房产	上海·新江湾	上海	住宅	10.54	10.19	A+B+C+D+E+F
144	建发房产	上海·公园首府	上海	住宅、商业	5.43	3.50	A+B+C+D+E+F
145	建发房产	成都·浅水湾	成都	住宅	53.08	48.92	A+B+C+D+E+F
146	建发房产	成都·鹭洲国际	成都	住宅、商业	21.71	21.69	A+B+C+D+E+F
147	建发房产	成都·翡翠鹭洲	成都	住宅、商业	16.38	16.37	A+B+C+D+E+F
148	建发房产	龙岩·建发首院	龙岩	住宅、商业	24.59	23.57	A+B+C+D+E+F
149	建发房产	杭州·养云静舍	杭州	住宅	4.36	4.19	A+B+C+D+E+F
150	建发房产	杭州·紫璋台	杭州	住宅	20.33	16.46	A+B+C+D+E+F
151	建发房产	福州·建发领赋新苑	福州	住宅、商业	7.54	7.28	A+B+C+D+E+F
152	建发房产	长汀·央玺	龙岩	住宅	8.79	8.79	A+B+C+D+E+F
153	建发房产	长沙·养云	长沙	住宅、商业	20.82	18.15	A+B+C+D+E+F
154	建发房产	长沙·玖洲观澜	长沙	住宅、商业	24.92	23.12	A+B+C+D+E+F
155	建发房产	漳州·养云	漳州	住宅、商业	8.58	8.58	A+B+C+D+E+F
156	建发房产	漳州·西湖泊月	漳州	住宅、商业	10.10	9.73	A+B+C+D+E+F
157	建发房产	漳州·缦云	漳州	住宅、商业	21.49	20.67	A+B+C+D+E+F
158	建发房产	徐州·和玺	徐州	住宅	11.75	10.61	A+B+C+D+E+F
159	建发房产	无锡·和著	无锡	住宅、商业	5.81	1.66	A+B+C+D+E+F
160	建发房产	台州·玖珑和玺二期	台州	住宅、商业	11.76	7.61	A+B+C+D+E+F
161	建发房产	苏州·和萃	苏州	住宅	16.08	10.83	A+B+C+D+E+F
162	建发房产	上海·缦云	上海	住宅	10.44	7.13	A+B+C+D+E+F
163	建发房产	上海·缦玥	上海	住宅	3.61	2.32	A+B+C+D+E+F
164	建发房产	上海·璟院	上海	住宅	12.42	8.81	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
165	建发房产	上海·古美华庭	上海	住宅	7.74	5.24	A+B+C+D+E+F
166	建发房产	厦门·壹里	厦门	住宅、商业	7.92	7.67	A+B+C+D+E+F
167	建发房产	厦门·五缘灏月	厦门	住宅	6.18	5.81	A+B+C+D+E+F
168	建发房产	厦门·书香泊月	厦门	住宅、商业	6.81	6.77	A+B+C+D+E+F
169	建发房产	厦门·缦玥长滩	厦门	住宅、商业	19.31	19.15	A+B+C+D+E+F
170	建发房产	厦门·璟云	厦门	住宅	5.76	5.40	A+B+C+D+E+F
171	建发房产	厦门·湖畔润璟	厦门	住宅、商业	6.21	5.59	A+B+C+D+E+F
172	建发房产	厦门·湖畔九境	厦门	住宅、商业	10.06	9.39	A+B+C+D+E+F
173	建发房产	泉州·养云	泉州	住宅	12.70	12.70	A+B+C+D+E+F
174	建发房产	泉州·南安缦云	泉州	住宅	13.81	13.80	A+B+C+D+E+F
175	建发房产	泉州·和著	泉州	住宅、商业	29.26	28.95	A+B+C+D+E+F
176	建发房产	莆田·书香府	莆田	住宅、商业	39.86	39.49	A+B+C+D+E+F
177	建发房产	莆田·缦云	莆田	住宅、商业	6.45	6.34	A+B+C+D+E+F
178	建发房产	莆田·兰溪云悦	莆田	住宅、商业	4.83	4.16	A+B+C+D+E+F
179	建发房产	宁波·缦云	宁波	住宅、商业	13.86	13.37	A+B+C+D+E+F
180	建发房产	南京·兰亭和颂	南京	住宅	9.11	5.73	A+B+C+D+E+F
181	建发房产	南昌·养云	南昌	住宅、商业	12.47	12.43	A+B+C+D+E+F
182	建发房产	南昌·缦云	南昌	住宅、商业	16.72	16.69	A+B+C+D+E+F
183	建发房产	六安·玖熙府	六安	住宅	20.59	19.34	A+B+C+D+E+F
184	建发房产	九江·南湖印	九江	住宅、商业	4.00	3.92	A+B+C+D+E+F
185	建发房产	杭州·江月望云	杭州	住宅	12.91	12.64	A+B+C+D+E+F
186	建发房产	杭州·江华玺云	杭州	住宅	9.11	9.01	A+B+C+D+E+F
187	建发房产	杭州·东新天泱雅筑	杭州	住宅、商业	6.19	4.45	A+B+C+D+E+F
188	建发房产	广州·明珠湾玺	广州	住宅、商业	10.14	4.22	A+B+C+D+E+F
189	建发房产	福州·玺云	福州	住宅、商业	14.46	14.45	A+B+C+D+E+F
190	建发房产	福州·朗云一区	福州	住宅	1.97	1.97	A+B+C+D+E+F
191	建发房产	福州·朗云二区	福州	住宅	1.99	1.96	A+B+C+D+E+F
192	建发房产	福安·和玺	宁德	住宅、商业	9.96	9.95	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
193	建发房产	北京·珺和府	北京	住宅、商业	9.61	8.24	A+B+C+D+E+F
194	建发房产	北京·璟院	北京	住宅	8.90	8.56	A+B+C+D+E+F
195	建发房产	蚌埠·磐龙院	蚌埠	住宅	27.66	23.44	A+B+C+D+E+F
196	建发房产	义乌·江映月	义乌	住宅、商业	14.01	7.38	A+B+C+D+E+F
197	联发集团	厦门滨海写字楼	厦门	办公	8.14	8.06	A+B+C+D+E+F
198	联发集团	泉州海峡 1 号	南安	住宅、商业	24.85	24.83	A+B+C+D+E+F
199	联发集团	厦门中央公园	厦门	住宅、商业	15.16	13.79	A+B+C+D+E+F
200	联发集团	漳州君领首府	漳州	住宅、商业	12.70	11.29	A+B+C+D+E+F
201	联发集团	厦门嘉和府	厦门	住宅、商业	7.30	7.04	A+B+C+D+E+F
202	联发集团	厦门时代天境	厦门	住宅、商业	6.79	6.72	A+B+C+D+E+F
203	联发集团	漳州桃李春风	漳州	住宅、商业	10.35	10.28	A+B+C+D+E+F
204	联发集团	漳州桃李春风浅山	漳州	住宅	4.06	0.97	A+B+C+D+E+F
205	联发集团	漳州桃李春风云境	漳州	住宅	1.36	0.51	A+B+C+D+E+F
206	联发集团	泉州晋江云城	泉州	住宅、商业	33.26	27.26	A+B+C+D+E+F
207	联发集团	厦门君领学府	厦门	住宅	7.73	6.27	A+B+C+D+E+F
208	联发集团	泉州都会之光	泉州	住宅	6.77	6.61	A+B+C+D+E+F
209	联发集团	漳州君领壹号	漳州	住宅、商业	26.01	17.08	A+B+C+D+E+F
210	联发集团	漳州桃李春风云麓	漳州	住宅	2.09	0.93	A+B+C+D+E+F
211	联发集团	莆田君领绶溪	莆田	住宅、商业	12.24	12.11	A+B+C+D+E+F
212	联发集团	莆田尚书第	莆田	住宅、商业	4.83	4.78	A+B+C+D+E+F
213	联发集团	莆田君领兰溪	莆田	住宅、商业	4.36	4.27	A+B+C+D+E+F
214	联发集团	莆田世茂云图	莆田	住宅、商业	5.98	5.98	A+B+C+D+E+F
215	联发集团	莆田君领天玺	莆田	住宅、商业	21.80	20.58	A+B+C+D+E+F
216	联发集团	莆田龙德井壹号	莆田	住宅	20.58	16.77	A+B+C+D+E+F
217	联发集团	福州君樾府	福州	住宅	6.05	3.20	A+B+C+D+E+F
218	联发集团	福州臻榕府	福州	住宅	5.52	2.67	A+B+C+D+E+F
219	联发集团	福州臻品	福州	住宅	1.47	0.68	A+B+C+D+E+F
220	联发集团	莆田玉湖天境	莆田	住宅	6.57	5.99	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
221	联发集团	莆田禧悦	莆田	住宅	9.51	9.43	A+B+C+D+E+F
222	联发集团	南昌君悦朝阳	南昌	住宅、商业	12.45	12.45	A+B+C+D+E+F
223	联发集团	赣州君玺	赣州	住宅、商业	4.33	4.33	A+B+C+D+E+F
224	联发集团	南昌公园前	南昌	住宅、商业	5.45	5.40	A+B+C+D+E+F
225	联发集团	赣州君悦华庭	赣州	住宅、商业	2.55	2.55	A+B+C+D+E+F
226	联发集团	南昌时代天境	南昌	住宅、商业	7.40	6.74	A+B+C+D+E+F
227	联发集团	赣州雍榕华府	赣州	住宅、商业	17.65	17.23	A+B+C+D+E+F
228	联发集团	赣州君悦华府	赣州	住宅、商业	8.99	7.03	A+B+C+D+E+F
229	联发集团	九江浔阳府	九江	住宅	31.71	31.63	A+B+C+D+E+F
230	联发集团	南昌时代天骄	南昌	住宅、商业	8.38	7.31	A+B+C+D+E+F
231	联发集团	九江君悦湖	九江	住宅、商业	16.83	14.60	A+B+C+D+E+F
232	联发集团	九江联发新旅君悦江山	九江	住宅、商业	25.69	24.02	A+B+C+D+E+F
233	联发集团	南昌西岸春风	南昌	住宅、商业	8.83	8.31	A+B+C+D+E+F
234	联发集团	南昌云玺台	南昌	住宅、商业	13.06	11.70	A+B+C+D+E+F
235	联发集团	南昌时代天悦	南昌	住宅、商业	10.13	8.73	A+B+C+D+E+F
236	联发集团	新余状元府东地块	南昌	住宅、商业	8.17	8.06	A+B+C+D+E+F
237	联发集团	新余状元府西地块	新余	住宅、商业	11.95	10.15	A+B+C+D+E+F
238	联发集团	合肥君悦风华	合肥	住宅、商业	13.29	10.54	A+B+C+D+E+F
239	联发集团	鄂州红墅东方 6 号地	鄂州	住宅	2.81	2.81	A+B+C+D+E+F
240	联发集团	鄂州红墅东方 3 号地	鄂州	住宅	7.07	7.00	A+B+C+D+E+F
241	联发集团	鄂州红墅东方 4 号地	鄂州	住宅	2.42	2.35	A+B+C+D+E+F
242	联发集团	鄂州红墅东方 2 号地	鄂州	住宅	28.12	23.27	A+B+C+D+E+F
243	联发集团	武汉璞悦府	武汉	住宅、商业	16.83	11.14	A+B+C+D+E+F
244	联发集团	扬州星领地	扬州	住宅、商业	17.78	17.78	A+B+C+D+E+F
245	联发集团	扬州君悦华府	扬州	住宅、商业	35.38	35.38	A+B+C+D+E+F
246	联发集团	南京翡翠方山	南京	住宅、商业	5.97	5.89	A+B+C+D+E+F
247	联发集团	南京云启	南京	住宅、商业	17.94	9.48	A+B+C+D+E+F
248	联发集团	南京云樾观山府	南京	住宅	15.35	12.19	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
249	联发集团	杭州藏珑玉墅	杭州	住宅、商业	5.15	4.85	A+B+C+D+E+F
250	联发集团	杭州溪语宸庐	杭州	住宅、商业	4.68	4.21	A+B+C+D+E+F
251	联发集团	杭州藏珑大境	杭州	住宅	13.10	12.89	A+B+C+D+E+F
252	联发集团	杭州春来雅庭	杭州	住宅、商业	11.66	10.49	A+B+C+D+E+F
253	联发集团	苏州棠颂	苏州	住宅、商业	16.09	14.24	A+B+C+D+E+F
254	联发集团	杭州北秀观云	杭州	住宅、商业	9.95	8.96	A+B+C+D+E+F
255	联发集团	杭州檀境里	杭州	住宅、商业	16.86	6.97	A+B+C+D+E+F
256	联发集团	桂林乾景	桂林	住宅、商业	25.56	23.66	A+B+C+D+E+F
257	联发集团	柳州荣君府	柳州	住宅、商业	7.77	7.47	A+B+C+D+E+F
258	联发集团	柳州柳雍府	柳州	住宅、商业	4.19	3.95	A+B+C+D+E+F
259	联发集团	柳州君悦	柳州	住宅、商业	14.05	13.15	A+B+C+D+E+F
260	联发集团	桂林乾景欣悦	桂林	住宅、商业	22.68	22.68	A+B+C+D+E+F
261	联发集团	南宁青溪府	南宁	住宅、商业	25.81	22.66	A+B+C+D+E+F
262	联发集团	南宁君悦	南宁	住宅、商业	4.23	3.87	A+B+C+D+E+F
263	联发集团	南宁西棠春晓	南宁	住宅、商业	19.39	16.99	A+B+C+D+E+F
264	联发集团	柳州滨江	柳州	住宅、商业	24.92	24.95	A+B+C+D+E+F
265	联发集团	柳州君悦兰亭	柳州	住宅、商业	32.20	30.04	A+B+C+D+E+F
266	联发集团	桂林悦溪府	桂林	住宅、商业	19.35	19.38	A+B+C+D+E+F
267	联发集团	桂林乾景御府	桂林	住宅、商业	18.21	18.28	A+B+C+D+E+F
268	联发集团	桂林沁园春	桂林	住宅、商业	5.31	4.34	A+B+C+D+E+F
269	联发集团	柳州君悦华庭	柳州	住宅、商业	4.11	3.72	A+B+C+D+E+F
270	联发集团	柳州君悦朝阳	柳州	住宅、商业	9.12	8.64	A+B+C+D+E+F
271	联发集团	柳州君悦天成	柳州	住宅、商业	4.52	4.38	A+B+C+D+E+F
272	联发集团	柳州君悦天御	柳州	住宅、商业	8.58	7.12	A+B+C+D+E+F
273	联发集团	南宁臻境	南宁	住宅、商业	25.98	19.55	A+B+C+D+E+F
274	联发集团	天津欣悦学府	天津	住宅、商业	18.59	18.59	A+B+C+D+E+F
275	联发集团	天津红郡	天津	住宅、商业	10.77	10.77	A+B+C+D+E+F
276	联发集团	天津熙园	天津	住宅、商业	4.79	4.79	A+B+C+D+E+F

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	总可售面积	已售面积	项目批准情况
277	联发集团	天津禹洲悦府	天津	住宅、商业	8.82	7.99	A+B+C+D+E+F
278	联发集团	天津锦里	天津	住宅、商业	15.01	14.04	A+B+C+D+E+F
279	联发集团	天津静湖壹号	天津	住宅、商业	13.36	13.01	A+B+C+D+E+F
280	联发集团	重庆公园里	重庆	住宅、商业	4.77	4.45	A+B+C+D+E+F
281	联发集团	重庆西城首府	重庆	住宅、商业	27.33	22.50	A+B+C+D+E+F
282	联发集团	重庆君领西城	重庆	住宅、商业	9.74	7.59	A+B+C+D+E+F
283	联发集团	重庆龙洲湾 1 号	重庆	住宅、商业	49.39	41.76	A+B+C+D+E+F
284	联发集团	重庆玺悦	重庆	住宅、商业	16.14	11.94	A+B+C+D+E+F
285	联发集团	江门悦澜山	江门	住宅、商业	21.92	19.01	A+B+C+D+E+F

表：截至报告期末发行人房地产业务在建项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
1	建发房产	宁波·璞云	宁波	住宅、商业	2023 年-2025 年	5.34
2	建发房产	苏州·青云上	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.78
3	建发房产	厦门·五缘海悦	厦门	住宅、商业	2023 年-2025 年	11.84
4	建发房产	杭州·云熙	杭州	住宅	2023 年-2025 年	11.38
5	建发房产	苏州·朗云	苏州	住宅	2023 年-2025 年	14.01
6	建发房产	漳州·西湖望月	漳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.36
7	建发房产	漳州·朗云	漳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	20.01
8	建发房产	杭州·萃栖云庐	杭州	住宅	2023 年-2026 年	10.37
9	建发房产	台州·缦云	台州	住宅、商业	2023 年-2025 年	18.51
10	建发房产	徐州·天瑞	徐州	住宅	2023 年-2026 年	14.24
11	建发房产	南宁·缦云	南宁	住宅、商业	2023 年-2025 年	2.78
12	建发房产	泉州·南安朗云	泉州	住宅	2023 年-2025 年	5.73
13	建发房产	泉州·南安璞云	泉州	住宅	2023 年-2026 年	9.97
14	建发房产	丽水·养云	丽水	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.42
15	建发房产	宁德·云熙	宁德	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.58
16	建发房产	上海·印象青城	上海	住宅	2023 年-2026 年	44.43
17	建发房产	无锡·青江悦府	无锡	住宅、商业	2023 年-2025 年	7.02
18	建发房产	无锡·玺云	无锡	住宅	2023 年-2026 年	10.43
19	建发房产	杭州·云启之江	杭州	住宅、商业	2023 年-2026 年	50.96
20	建发房产	成都·玺宸和著	成都	住宅	2023 年-2025 年	7.08
21	建发房产	成都·缦云	成都	住宅	2023 年-2026 年	10.11
22	建发房产	重庆·缦云	重庆	住宅	2023 年-2025 年	4.13
23	建发房产	合肥·翡翠云璟	合肥	住宅、商业	2023 年-2026 年	24.39
24	建发房产	张家港·云湖上	苏州	住宅	2023 年-2026 年	17.67

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
25	建发房产	莆田·璞云	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	10.49
26	建发房产	南京·璞云府	南京	住宅	2023 年-2026 年	11.22
27	建发房产	太仓·朗月	苏州	住宅	2023 年-2025 年	12.57
28	建发房产	泉州·石狮璞玥东方	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	9.81
29	建发房产	南昌·朗云	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	22.20
30	建发房产	北京·观云	北京	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.11
31	建发房产	长沙·缦云	长沙	住宅、商业	2023 年-2025 年	18.42
32	建发房产	龙岩·缦云	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	11.32
33	建发房产	嘉兴·桐乡缦云	嘉兴	住宅	2023 年-2026 年	10.30
34	建发房产	南安·璞玥云山	泉州	住宅	2023 年-2025 年	3.92
35	建发房产	南昌·九龙观唐	南昌	商业	2023 年-2025 年	36.09
36	建发房产	苏州·檀府	苏州	住宅	2023 年-2026 年	13.39
37	建发房产	福州·悦湖	福州	住宅	2023 年-2025 年	7.95
38	建发房产	东莞·缦云	东莞	住宅	2023 年-2026 年	6.05
39	建发房产	南宁·玺院三期地块	南宁	住宅、商业	2023 年-2026 年	3.44
40	建发房产	晋江·湾海	泉州	住宅、商业	2023 年-2025 年	6.43
41	建发房产	台州·养云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.30
42	建发房产	厦门·五缘湾海	厦门	住宅、商业	2022 年-2025 年	5.77
43	建发房产	泉州·安溪央玺	泉州	住宅、商业	2022 年-2025 年	12.58
44	建发房产	宁德·天行时代	宁德	住宅、商业	2022 年-2026 年	12.69
45	建发房产	北京·文源府	北京	住宅、商业	2022 年-2025 年	11.61
46	建发房产	苏州·缦云澜庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	14.90
47	建发房产	南京·缦云	南京	住宅	2022 年-2025 年	7.21
48	建发房产	苏州·缦月华庭	苏州	住宅	2022 年-2025 年	6.01
49	建发房产	福州·璞云	福州	住宅、商业	2022 年-2025 年	8.47
50	建发房产	武汉·朗玥	武汉	住宅	2022 年-2025 年	8.12
51	建发房产	贵阳·书香府	贵阳	住宅、商业	2021 年-2025 年	32.78
52	建发房产	厦门·湖滨里	厦门	商业	2022 年-2026 年	12.59

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
53	建发房产	上海·观唐府	上海	住宅	2022 年-2025 年	21.52
54	建发房产	黄石·和玺	黄石	住宅、商业	2021 年-2025 年	51.16
55	建发房产	莆田·棠颂和府	莆田	住宅、商业	2021 年-2025 年	30.87
56	建发房产	江阴·珺和府	无锡	住宅、商业	2021 年-2027 年	26.94
57	建发房产	宿迁·文瀚府	宿迁	住宅	2021 年-2025 年	25.95
58	建发房产	益阳·央著	益阳	住宅、商业	2021 年-2025 年	40.29
59	建发房产	长沙·和著	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	32.74
60	建发房产	江阴·天敬湾	无锡	住宅	2021 年-2026 年	34.24
61	建发房产	南昌·朝阳九里	南昌	商业	2021 年-2025 年	13.86
62	建发房产	南昌·大悦城	南昌	商业	2021 年-2025 年	11.54
63	建发房产	佛山·三堂锦园	佛山	住宅、商业	2021 年-2025 年	17.69
64	建发房产	盐城·珺和府	盐城	住宅	2021 年-2026 年	17.71
65	建发房产	宿迁·誉璟湾	宿迁	住宅	2021 年-2026 年	35.12
66	建发房产	淮安·天玺湾	淮安	住宅、商业	2020 年-2025 年	51.76
67	建发房产	贵阳·缦云	贵阳	住宅、商业	2020 年-2026 年	18.68
68	建发房产	株洲·央著	株洲	住宅、商业	2020 年-2026 年	98.42
69	建发房产	建阳·叁里云庐	南平	住宅、商业	2020 年-2025 年	28.68
70	建发房产	温州·翰林九境	温州	住宅、商业	2021 年-2025 年	37.14
71	建发房产	厦门·云启东方	厦门	住宅、商业	2023 年-2026 年	3.85
72	建发房产	厦门·五缘鲤	厦门	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.87
73	建发房产	厦门·鲤悦	厦门	住宅、商业	2023 年-2027 年	6.94
74	建发房产	成都·璞云	成都	住宅	2023 年-2026 年	11.27
75	建发房产	成都·书香云锦	成都	住宅	2023 年-2026 年	20.55
76	建发房产	成都·望江云启	成都	住宅	2023 年-2026 年	2.43
77	建发房产	漳州·璞云	漳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	9.03
78	建发房产	龙岩·观唐映月	龙岩	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.85
79	建发房产	石狮·观唐府	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.78
80	建发房产	安溪·央玺二期	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.39

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
81	建发房产	晋江·和悦	泉州	住宅、商业	2023 年-2026 年	6.20
82	建发房产	莆田·玉湖兰溪	莆田	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.79
83	建发房产	佛山·天峯	佛山	住宅	2023 年-2026 年	5.10
84	建发房产	佛山·缦云	佛山	住宅	2023 年-2026 年	13.52
85	建发房产	柳州·央玺	柳州	住宅、商业	2023 年-2026 年	7.10
86	建发房产	上海·青云上	上海	住宅	2023 年-2025 年	6.49
87	建发房产	上海·朗玥	上海	住宅	2023 年-2027 年	19.86
88	建发房产	上海·海阅首府	上海	住宅	2023 年-2026 年	7.91
89	建发房产	南通·观云府	南通	住宅	2023 年-2026 年	8.04
90	建发房产	北京·观堂府	北京	住宅	2023 年-2026 年	28.20
91	建发房产	苏州·禧宸	苏州	住宅	2023 年-2025 年	4.99
92	建发房产	济南·雍泉府	济南	住宅、商业	2023 年-2027 年	19.49
93	建发房产	杭州·朗云	杭州	住宅	2023 年-2027 年	20.50
94	建发房产	杭州·璞云	杭州	住宅	2023 年-2026 年	6.79
95	建发房产	宁波·朗云	宁波	住宅	2023 年-2026 年	8.54
96	建发房产	台州·璞云	台州	住宅、商业	2023 年-2026 年	10.00
97	建发房产	福州·臻园	福州	住宅	2023 年-2025 年	0.88
98	建发房产	福州·瑞云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	5.34
99	建发房产	福州·紫宸	福州	住宅、商业	2023 年-2026 年	8.17
100	建发房产	福州·灏云	福州	住宅、商业	2023 年-2027 年	13.40
101	建发房产	乐清·缦云	温州	住宅、商业	2023 年-2026 年	13.81
102	建发房产	武汉·璞玥	武汉	住宅、商业	2024 年-2026 年	6.55
103	建发房产	上海·璟玥府	上海	住宅	2024 年-2026 年	4.98
104	建发房产	杭州·云城之上	杭州	住宅、商业	2024 年-2027 年	26.20
105	建发房产	杭州·云栖上宸	杭州	住宅	2024 年-2027 年	11.03
106	建发房产	杭州·云涌之江二期	杭州	住宅	2024 年-2027 年	8.41
107	建发房产	杭州·云涌之江一期	杭州	住宅	2024 年-2027 年	5.76
108	建发房产	杭州·云湖之城	杭州	住宅、商业	2024 年-2028 年	63.65

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
109	建发房产	杭州·云启钱湾	杭州	住宅、商业	2024 年-2027 年	13.81
110	建发房产	重庆·云著	重庆	住宅	2022 年-2026 年	14.30
111	建发房产	重庆·书香府	重庆	住宅	2022 年-2025 年	8.56
112	建发房产	长沙·玖洲和玺	长沙	住宅、商业	2021 年-2025 年	31.61
113	建发房产	长沙·观云	长沙	住宅、商业	2024 年-2026 年	11.39
114	建发房产	厦门·湾墅阅海	厦门	住宅	2024 年-2026 年	9.09
115	建发房产	厦门·鲤悦二期	厦门	住宅、商业	2024 年-2027 年	8.30
116	建发房产	厦门·宸启瑞湖	厦门	住宅、商业	2024 年-2027 年	9.87
117	建发房产	龙岩·养云	龙岩	住宅、商业	2024 年-2026 年	6.94
118	建发房产	江门·蓬江玖云府	江门	住宅、商业	2021 年-2026 年	21.37
119	建发房产	厦门·书香五缘	厦门	住宅、商业	2025 年-2026 年	17.16
120	建发房产	厦门·观雲	厦门	住宅、商业	2025 年-2027 年	8.20
121	建发房产	石狮·宸启东方	泉州	住宅、商业	2025 年-2027 年	9.35
122	建发房产	上海·润雲金茂府	上海	住宅、商业	2025 年-2027 年	6.63
123	建发房产	北京·观宸	北京	住宅、商业	2025 年-2027 年	7.74
124	建发房产	杭州·世纪城南 26 地块	杭州	住宅、商业	2025 年-2028 年	4.83
125	建发房产	宁德·瑞宸	宁德	住宅、商业	2025 年-2027 年	11.21
126	联发集团	厦门臻华府	厦门	住宅	2021 年-2024 年	13.23
127	联发集团	漳州君樾西湖	漳州	住宅	2021 年-2024 年	10.89
128	联发集团	厦门悦鹭湾	厦门	住宅、商业	2021 年-2024 年	6.86
129	联发集团	漳州和園	漳州	住宅	2021 年-2024 年	2.28
130	联发集团	厦门臻樾	厦门	住宅、商业	2022 年-2024 年	1.94
131	联发集团	莆田玉湖宸悦	莆田	住宅、商业	2023 年-2025 年	4.79
132	联发集团	南昌时代天阶	南昌	住宅、商业	2017 年-2026 年	14.99
133	联发集团	南昌悦玺台	南昌	住宅、商业、办公	2021 年-2024 年	13.28
134	联发集团	南昌藏珑府	南昌	住宅	2021 年-2024 年	14.72
135	联发集团	南昌藏珑大境	南昌	住宅	2020 年-2024 年	14.98
136	联发集团	合肥滨语听湖	合肥	住宅、商业	2021 年-2024 年	18.80

序号	项目主体	项目名称	城市	土地用途	建设期	总可售面积
137	联发集团	南昌四季光年	南昌	住宅、商业	2021 年-2025 年	9.93
138	联发集团	南昌悦禧府	南昌	住宅	2022 年-2024 年	8.17
139	联发集团	南昌九龙和悦	南昌	住宅、商业	2023 年-2026 年	9.05
140	联发集团	鄂州红墅东方 1 号地	鄂州	住宅、商业	2020 年-2025 年	27.14
141	联发集团	武汉云璟	武汉	住宅、商业	2019 年-2024 年	26.87
142	联发集团	武汉悦文华	武汉	住宅	2021 年-2025 年	9.80
143	联发集团	武汉悦榕华	武汉	住宅	2023 年-2026 年	3.61
144	联发集团	南京都会江来府	南京	住宅	2021 年-2024 年	12.97
145	联发集团	徐州翠屏风华	徐州	住宅	2021 年-2024 年	8.98
146	联发集团	南京嘉和华府	南京	住宅	2023 年-2026 年	14.35
147	联发集团	杭州臻和雅颂	杭州	住宅	2022 年-2025 年	7.21
148	联发集团	杭州悦望荟	杭州	住宅	2022 年-2025 年	5.38
149	联发集团	上海光合臻园	上海	住宅	2022 年-2024 年	8.46
150	联发集团	柳州山水间（6、7、10 号地）	柳州	住宅、商业	2019 年-2024 年	28.94
151	联发集团	柳州悦都荟	柳州	住宅、商业	2023 年-2025 年	3.82
152	联发集团	桂林春天颂	桂林	住宅	2020 年-2024 年	22.65
153	联发集团	深圳天境雅居	深圳	住宅	2021 年-2024 年	5.35
154	联发集团	深圳悦尚居	深圳	住宅	2021 年-2024 年	6.79
155	联发集团	深圳臻著雅居	深圳	住宅	2022 年-2025 年	3.13
156	联发集团	西安悦春山	西安	住宅、商业	2022 年-2024 年	3.75
157	联发集团	重庆南山山晓	重庆	住宅、商业	2018 年-2026 年	12.13
158	联发集团	重庆黛山璟悦	重庆	住宅	2021 年-2026 年	42.36
159	联发集团	天津梅江和悦	天津	住宅、商业	2023 年-2026 年	11.90

表：截至报告期末发行人房地产业务拟建项目未来投资情况

单位：亿元

序号	项目主体	项目名称	地理位置	项目类别	拟投资金额	项目批准情况
1	建发房产	贵阳·聚合地块	贵阳	住宅、商业	16.10	无
2	建发房产	连江·山海大观二区	福州	住宅	7.05	A+B
3	建发房产	厦门市集美区 J2024P01 侨英 5 号地块	厦门	住宅、商业	5.67	无
4	建发房产	厦门市湖里区 2024P05 上下湖北地块	厦门	住宅、商业	32.20	无
5	建发房产	湖里后埔 2025P05 地块	厦门	住宅、商业	13.79	无
6	建发房产	海沧乐活岛 2025HP01 地块	厦门	住宅、商业	13.07	无
7	建发房产	荔城区 PS 拍-2024-34 号地块	莆田	住宅、商业	4.82	无
8	建发房产	成都市青羊区 158 亩地块	成都	住宅、商业	39.85	A+B+C
9	建发房产	成都市锦江区 JJ03(070102)：2025-003 地块（49 亩）	成都	住宅、商业	47.53	无
10	建发房产	重庆江北区 C02 单元 C0203 街区 K08、K12 地块（53 亩）	重庆	住宅、商业	27.81	无
11	建发房产	北京市海淀区朱房四街 0030 地块	北京	住宅、商业	69.92	无
12	建发房产	杭州市余杭区良渚 31 地块	杭州	住宅、商业	14.20	无
13	建发房产	杭州市西湖区蒋村 01 地块	杭州	住宅、商业	40.44	无
14	联发集团	莆田玉湖二十四地块	莆田	住宅、商业	10	B
15	联发集团	厦门西亭地块	厦门	住宅、商业	48.08	-
16	联发集团	重庆蚂蝗梁地块	重庆	住宅、商业	33.6	-

表：截至报告期末发行人房地产业务土地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目主体	项目名称	位置	占地面积	土地出让金额	已交出让金	后续出让金来源	兴建项目类别
1	建发房产	贵阳·聚合地块	贵阳	13.68	8.72	8.72	-	住宅、商业
2	建发房产	连江·山海大观二区	福州	7.00	2.30	2.30	-	住宅
3	建发房产	厦门市湖里区 2024P05 上下湖北地块	厦门	5.69	57.70	57.70	-	住宅、商业
4	建发房产	厦门市集美区 J2024P01 侨英 5 号地块	厦门	1.62	6.90	6.90	-	住宅、商业
5	建发房产	成都市青羊区 158 亩地块	成都	10.56	34.15	17.07	自有资金	住宅、商业
6	建发房产	北京市海淀区朱房四街 0030 地块	北京	3.93	90.40	45.20	自有资金	住宅、商业
7	建发房产	荔城区 PS 拍-2024-34 号地块	莆田	1.97	4.75	4.75	-	住宅、商业
8	建发房产	杭州市余杭区良渚 31 地块	杭州	4.96	9.50	4.75	自有资金	住宅、商业
9	建发房产	海沧乐活岛 2025HP01 地块	厦门	3.24	10.20	5.10	自有资金	住宅、商业
10	建发房产	湖里后埔 2025P05 地块	厦门	1.47	14.70	7.35	自有资金	住宅、商业
11	建发房产	成都市锦江区 JJ03(070102)：2025-003 地块（49 亩）	成都	3.25	33.47	3.25	自有资金	住宅、商业
12	建发房产	杭州市西湖区蒋村 01 地块	杭州	3.50	34.35	3.18	自有资金	住宅、商业
13	建发房产	重庆江北区 C02 单元 C0203 街区 K08、K12 地块（53 亩）	重庆	3.56	14.85	2.29	自有资金	住宅、商业
14	联发集团	鄂州红墅东方(5、7-12#)	鄂州	62.8	4.25	4.25	已付清	住宅、商业、服务业
15	联发集团	阅山湖	鄂州	13.7	6.4	6.4	已付清	住宅、商业
16	联发集团	南昌 027 地块（悦玺府）	南昌	4.85	6.14	6.14	已付清	住宅
17	联发集团	山水间 9 号地	柳州	3.98	2.1	2.1	已付清	住宅
18	联发集团	悦璞园	广州	4.2	10.18	10.18	已付清	住宅
19	联发集团	莆田玉湖二十四地块	莆田	1.87	5.3	5.3	已付清	住宅、商业
20	联发集团	厦门西亭地块	厦门	5.79	33.9	16.95	24 年 3 月、6 月、12 月	住宅、商业
21	联发集团	重庆蚂蝗梁地块	重庆	8.27	17.54	8.77	2024 年 12 月	住宅、商业

3、旅游饮食服务板块

（1）业务简介

公司旅游饮食服务业务的主要运营主体为厦门建发旅游集团股份有限公司。公司的旅游饮食服务主要包括酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理。截至 2025 年 3 月末，公司旅游集团下属有 23 家酒店（其中 16 家为高星级酒店）、3 家酒店旅游投资管理公司。

（2）报告期内业务经营情况

报告期内，公司主要运营酒店经营情况如下：

表：近三年及一期公司主要运营酒店经营情况

单位：万元

酒店名称	客房数（间）	2025 年 1-3 月出租率	2025 年 1-3 月营业收入	2024 年出租率	2024 年营业收入	2023 年出租率	2023 年营业收入	2022 年出租率	2022 年营业收入
厦门悦华	437	54%	2,837.20	62%	11,324.26	69%	13,087.78	46%	9,131.69
海悦山庄	622	57%	4,631.39	63%	19,949.60	69%	22,003.03	36%	13,489.63
会议中心酒店	520	70%	3,961.10	74%	18,169.00	76%	18,742.36	54%	10,967.77
会展酒店	248	70%	1,578.72	62%	5,916.26	55%	5,387.17	5%	279.19
厦门宾馆	443	73%	2,240.00	83%	9,825.81	83%	9,790.82	48%	5,413.43
翔安悦华	258	56%	719.40	54%	2,726.56	52%	3,079.87	40%	3,136.46
五缘水乡酒店	125	41%	821.87	34%	2,579.24	25%	1,405.22	-	-
鼓疗酒店	86	33%	247.71	34%	1,022.60	37%	947.86	-	-
福州悦华	173	81%	2,564.02	74%	9,807.66	82%	12,029.83	64%	9,726.86
西湖大酒店	437	77%	3,389.80	72%	13,069.12	77%	14,425.92	58%	10,133.50
外贸中心悦华	340	78%	2,444.60	79%	8,931.83	81%	8,706.08	64%	6,209.43
鲤鱼洲	143	25%	1,026.85	29%	3,944.85	36%	4,183.90	23%	2,625.45
泉州悦华	359	64%	1,756.47	74%	7,881.37	78%	8,560.07	50%	5,563.66
武夷山悦华	327	34%	1,070.84	60%	5,908.15	63%	6,877.36	38%	4,375.95
大红袍	101	34%	514.41	44%	2,300.50	46%	2,649.71	29%	1,585.11
莆田悦华	405	42%	1,425.08	54%	6,151.98	56%	7,074.71	44%	5,473.78
滨北颐豪	128	78%	523.17	81%	2,370.44	82%	2,999.03	54%	1,838.33
鑫安颐豪	235	52%	641.02	65%	3,057.04	73%	3,395.19	31%	1,230.13
湖里颐豪	167	69%	477.73	72%	2,001.06	64%	1,787.40	45%	1,341.63
翔安颐豪	125	61%	302.12	56%	1,208.02	54%	1,232.38	40%	1,043.11
八闽楼颐豪	79	62%	314.92	68%	3,726.21	76%	3,968.02	63%	1,496.81
马尾颐豪	180	41%	243.92	51%	1,160.13	62%	1,640.72	41%	1,045.78
北京颐豪	105	76%	559.61	80%	2,896.80	83%	2,828.90	51%	1,861.98
泉州东海悦华	306	35%	1,320.89	37%	2,772.44	-	-	-	-
东山悦华	320	14%	537.97	-	-	-	-	-	-

上述酒店中，公司旗下自持物业有厦门悦华酒店、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、福州悦华酒店；其余酒店均采取轻资产运营模式，公司未持有其产权。

4、会展业务板块

（1）业务简介

公司会展业务的主要运营主体为厦门建发会展控股有限公司。公司会展业务致力于提供集展会活动举办、场馆运营、展会配套服务于一体的全产业链展会综合服务。现经营管理的场馆有厦门国际会展中心、厦门国际会议中心、厦门海峡大剧院等场馆。

（2）报告期内业务经营情况

2022 年，会展公司举办各类展览 71 场，收入 0.51 亿元（合并范围内）；接待各类会议 94 场（不含展览配套会），实现收入 0.19 亿元，自办展 17 场。

2023 年，会展公司举办各类展览 108 场，收入 0.84 亿元（合并范围内）；接待各类会议 174 场（不含展览配套会），实现收入 0.38 亿元，自办展 23 场，实现收入 2.13 亿元。

2024 年会展公司举办各类展览 120 场，收入 0.44 亿元（合并范围内）；接待各类会议 196 场（不含展览配套会），实现收入 0.45 亿元，自办展 23 场，实现收入 2.36 亿元。

2025 年 1-3 月会展公司举办各类展览 17 场，收入 0.04 亿元（合并范围内）；接待各类会议 37 场（不含展览配套会），实现收入 0.04 亿元，自办展 2 场，实现收入 0.95 亿元。

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

表：近三年及一期公司会展业务经营情况

单位：场次

类型	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
展览	17	120	108	71
会议	37	196	174	94
自办展	2	23	23	17
合计	**56**	**339**	**305**	**182**

5、城服业务板块

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

最近三年及一期，发行人城服业务营业收入分别为 9.81 亿元、14.33 亿元、13.39 亿元和 3.82 亿元，毛利率分别为 25.28%、19.47%、23.66%%和 18.03%。

6、医疗业务板块

（1）业务简介

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

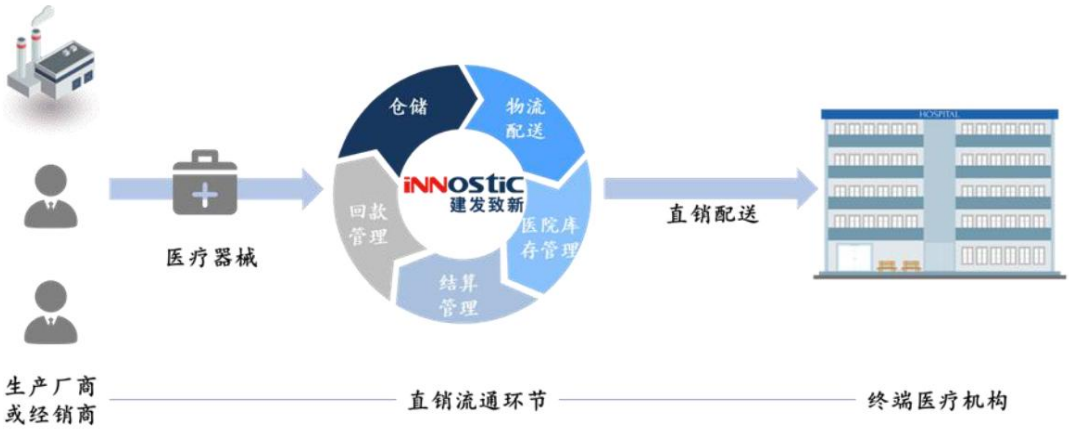
（2）业务具体模式

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

A.直销业务

发行人的直销业务为发行人直接向终端医疗机构配送销售医疗器械产品。发行人为全国 31 个省、直辖市、自治区的 2,200 余家医疗机构提供上万种规格型号产品的直销服务。在直销业务开展过程中，发行人为上下游提供仓储、物流配送、医院库存管理、结算管理、回款管理等多种配套服务。

图：医疗器械供应链直销模式示意图



B.分销业务

发行人的分销业务为发行人作为生产厂商的平台分销商，向生产厂商的二级经销商分销医疗器械产品。发行人以高值介入类产品为切入点，经营产品厂商主要有微创集团、美敦力、史赛克等众多国内外知名企业，截至报告期期末，发行人已与超过 100 家国内外知名高值医疗器械生产厂商建立并保持了长期、稳定的合作关系。

图：医疗器械供应链分销模式示意图



C.医用耗材集约化运营（SPD）业务

发行人立足高值医疗器械特点，积极推动信息化管理在传统医疗器械流通业务中的应用，并为终端医院客户提供医用耗材集约化运营（SPD）服务，进一步对产业链上、下游服务赋能。公司基于自主开发的智信链智慧医用耗材管理软件积极开拓 SPD 业务，报告期内，发行人已签约 7 家医院的医用耗材集约化运营

服务，建发致新于 2021 年被中国物流与采购联合会医疗器械供应链分会评选为“T/CFLP0023-2019《医药产品医院院内物流服务规范》团体标准试点单位”。

（3）报告期内业务经营情况

最近三年及一期，发行人医疗业务营业收入分别为 123.24 亿元、161.89 亿元、189.59 亿元和 47.53 亿元，毛利率分别为 7.98%、8.31%、8.13%和 8.14%。

A.建发致新

建发致新旗下拥有“致新”医疗流通品牌，主要从事医疗器械直销及分销业务，并为终端医院提供医用耗材集约化运营（SPD）服务。建发致新在医疗器械产业链中主要承担医疗器械的流通职能，是串联生产厂商、经销商、终端医疗机构的枢纽，在产业链中起到承上启下的重要作用。

此外，建发致新已于 2022 年 6 月 29 日提交创业板上市申请并获深交所受理，发行人拟以建发致新上市为契机，持续加强医疗业务信息系统的建设，进一步提升公司精细化、智能化管理能力，为公司医疗器械供应链板块快速扩大的业务规模与精益管理提供有力的技术支撑。同时，公司将进一步加强自身在医疗器械流通领域产业链环节中的服务属性，开拓新价值，促进产品多元化和上下游一体化发展，为客户提供高品质的服务，增强客户粘性，努力成为中国领先的医疗器械流通服务商。

B.建发健康集团

建发健康集团旗下拥有“弘爱”医疗服务品牌，致力于提供医疗和健康全生命周期解决方案，管理及运营弘爱医院（三级综合医院）、弘爱康复医院（三级专科医院）、弘爱妇产医院（三级专科医院）、弘爱养护院、弘爱大药房、建发健康科技公司 6 家医疗服务机构。建发医疗自成立以来，全力以赴支持和帮助厦门弘爱医院的筹建工作：发行人于 2013 年 12 月以捐赠 20 亿元的方式发起设立了非公募慈善医疗基金会——厦门仁爱医疗基金会，所捐赠资金专项用于厦门弘爱医院的建设及运营。通过统筹管理“弘爱”医系各机构，建发健康集团为医疗机构提供全方位的后勤保障服务，实现医辅分离。

7、新兴产业投资板块

（1）业务简介

除供应链运营、房地产业务、旅游饮食服务、会展业务、城服业务和医疗业务等主营业务收入主要构成板块外，公司还积极开拓新兴产业投资业务，相关收

入主要体现为投资收益以及公允价值变动收益。公司新兴产业投资业务的主要运营主体为厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司（下称“建发新兴产投”），投资专注于新经济，从事初创期后的非上市公司股权投资，重点聚焦医疗健康、先进制造、TMT 消费三大板块，同时服务建发集团的战略转型，成为集团开拓新兴业务的主要窗口之一。

（2）业务具体模式

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

（3）报告期内业务经营情况

建发新兴产投作为企业级创投机构（CVC），以自有资金的母基金平台为载体，与业内头部 GP（私募股权投资基金管理人）密切合作，建立了一套相对完备的投资体系。自成立以来，建发新兴产投先后与君联资本、启明创投、芒果基金、龙磐基金、黑蚁资本、高榕资本、华登国际、川流资本、钟鼎创投等头部 GP 密切合作，参与投资了其管理的基金，其中既有中国顶级白马也有新锐黑马，涵盖券商系、产业系，阶段以 VC/PE 为主。建发新兴产投在投资基金的同时也直投一些项目，参与了康龙化成、南京微创、澜起科技、科瑞技术、惠泰医疗、泰坦科技、中伟股份等超 200 个项目的投资。截至 2024 年末，累计投资标的中已有 35 家公司实现上市。

发行人直接股权投资业务和私募股权投资基金产生的相关收入主要体现为投资收益以及公允价值变动收益；私募股权投资基金管理业务所产生的收入体现为基金管理及咨询服务收入，其中：投资收益主要来源于投资项目股权退出，主要包括非上市公司股权、上市公司股权的处置；公允价值的变动主要受到已上市公司股票随着股票市场的波动以及未上市公司股权的市场价格波动影响。

表：建发新兴产投的相关收入与收益构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费和咨询服务费	1,148.95	1,213.55	908.93	311.38
投资收益	30,971.31	93,774.25	165,232.51	132,444.72
公允价值变动收益	7,628.10	3,341.98	-69,094.26	-65,990.82

8、家居商场运营板块

（1）业务简介

公司旗下家居商场运营业务由美凯龙运营。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，公司还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

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

（2）报告期内业务经营情况

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

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

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

美凯龙在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，稳固其市场领导地位，通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。

截至 2024 年末，美凯龙经营了 77 家自营商场，257 家委管商场，7 家战略合作商场，33 个特许经营家居建材项目，共包括 405 家家居建材店/产业街，覆

盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 215 个城市，商场总经营面积 20,325,659 平方米。

2024 年，发行人家居商场运营业务收入为 77.76 亿元，占营业总收入 1.07%，毛利率为 57.53%。2025 年 1-3 月，发行人家居商场运营业务收入为 16.15 亿元，占营业总收入 1.08%，毛利率为 59.06%。

（四）所在行业状况

1、外贸行业概况

2022 年，我国货物贸易进出口总值为 42.07 万亿元，同比增长 7.7%。其中出口 23.97 万亿元，增长 10.5%；进口 18.1 万亿元，增长 4.3%。2022 年，面对复杂严峻的国内外形势，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国统筹国内国际两个大局，统筹发展和安全，外贸进出口顶住多重超预期因素的冲击，规模再上新台阶，质量稳步提升，进出口总值首次突破 40 万亿元关口，在 2021 年高基数基础上继续保持稳定增长，规模再创历史新高，连续 6 年保持货物贸易第一大国地位。

2023 年，我国货物贸易进出口总值为 41.76 万亿元，同比增长 0.2%。其中，出口 23.77 万亿元，增长 0.6%；进口 17.99 万亿元，下降 0.3%。2023 年，我国有进出口记录的外贸经营主体首次突破 60 万家；对共建“一带一路”国家进出口规模和占比均为倡议提出以来的最高水平。总的看来，2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，货物贸易进出口好于预期、实现了促稳提质目标，连续 7 年保持全球货物贸易第一大国地位。

2024 年，我国货物贸易进出口总值 43.85 万亿元，同比增长 5%。其中，出口金额25.45 万亿元人民币，增长 7.1%；进口金额 18.39 万亿元人民币，增长 2.3%。2024 年，我国外贸实现总量、增量、质量“三量”齐升。总量连续跨过 42、43 两个万亿级大关，比 2020 年增加了 11.63 万亿元。外贸增长规模达到 2.1 万亿元，相当于一个中等国家一年的外贸总量。2024 年，我国有进出口记录的经营主体近 70 万家，数量再创新高；对共建“一带一路”国家进出口增长 6.4%，占进出口总值的 50.3%，首次超过 50%，连续 8 年保持全球货物贸易第一大国地位。

2、国内贸易及物流业概况

改革开放四十多年来，中国政府对国内贸易的经营管理逐步放开。国内贸易行业在面对复杂多变的国内外形势下，坚持以提高国内市场运行效率、扩大城乡

居民消费需求、将经济发展的方式从粗放型增长方式向集约型增长方式转变为目标，并初步建立了适应中国现阶段经济发展需要的现代流通体系，特别是在应对国际金融危机、保持国民经济平稳较快发展方面，做出了积极的贡献。

整体看，中国消费市场较低的起点，经济发展将会有力促进中国庞大内需的释放，内贸行业将迎来较好的发展机遇；但行业发展也会促使竞争更为激烈，对于行业内公司的资金、货源、物流网络和管理等方面形成更大的综合性挑战。

根据国家统计局数据， 2022 年我国社会消费品零售总额 439,733 亿元，同比下降 0.2%。其中，除汽车以外的消费品零售额 393,961 亿元，下降 0.4%。按经营单位所在地分，2022 年城镇消费品零售额 380,448 亿元，比上年下降 0.3%；乡村消费品零售额 59,285 亿元，与上年基本持平。按消费类型分，2022 年商品零售 395,792 亿元，比上年增长 0.5%；餐饮收入 43,941 亿元，比上年下降 6.3%。2023 年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。按经营地分，城镇消费品零售额 407,490 亿元，增长 7.1%；乡村消费品零售额 64,005 亿元，增长 8.0%。按消费类型分，商品零售额 418,605 亿元，增长 5.8%；餐饮收入 52,890 亿元，增长 20.4%。服务零售额比上年增长 20.0%。2024 年社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。按经营地分，城镇消费品零售额 417,813 亿元，增长 3.4%；乡村消费品零售额 65,531 亿元，增长 4.3%。按消费类型分，商品零售额 427,165 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 56,180 亿元，增长 5.3%。服务零售额比上年增长 6.2%。

现代物流服务业的产生和发展得益于席卷世界的经济全球化过程。在经济全球化的推动下，资源配置已从一个工厂、一个地区、一个国家扩展到整个世界，现代物流服务业通过现代运输手段、信息技术和网络技术，降低了物流成本，提高了物流效率，在国际贸易和全球资源配置中发挥着越来越大的作用。同时，现代物流服务业也被认为是国民经济发展的动脉和基础产业，其发展程度成为衡量一个国家现代化程度和综合国力的重要标志之一。

在全球经济一体化影响下，中国正在成为现代物流产业发展最迅速的国家之一，现代物流业在中国迅猛发展。中国物流业总体规模快速增长，服务水平显著提高，发展环境和条件不断改善。

根据国家发改委公布数据显示： 2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，物流需求规模再上新台阶，实现稳定增长。

2022 年社会物流总费用 17.8 万亿元，同比增长 6.59%。社会物流总费用与 GDP 的比率为 14.7%，比上年提高 0.1 个百分点。整体呈现上升趋势，反映出我国物流行业在总体需求持续增长的背景下，费用规模也不断扩大。2023 年全国社会物流总额为 352.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%。从结构看，农产品、工业、消费、进口领域物流需求稳定增长，恢复力度好于上年。农产品物流总额 5.3 万亿元，同比增长 4.1%，保持良好发展态势。工业品物流需求稳步回升。全年原煤生产 46 亿吨，冶金制造超 33 亿吨，汽车生产超 3000 万辆，化工类产量近 10 亿吨，工业生产规模增速回升。2024 年全国社会物流总额 360.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增速比上年提高 0.6 个百分点。物流运行总体平稳、稳中有进，物流需求有所回暖。从构成看，农产品物流总额 5.5 万亿元，按可比价格计算，同比增长 4.0%；工业品物流总额 318.4 万亿元，增长 5.8%；进口货物物流总额 18.4 万亿元，增长 3.9 %；再生资源物流总额 4.4 万亿元，增长 15.7%；单位与居民物品物流总额 13.9 万亿元，增长 6.7%。

物流业是周期性非常明显的行业。我国经济高速增长，加大了原材料和产成品在区域内和不同区域间的周转量和频率，这为物流业带来了巨大的市场需求。“十四五”期间，我国将顺应物流运行网络化发展趋势，推进物流基础设施和服务能力建设，加快构建经济高效、绿色智能、安全稳定的现代物流体系，进一步提升综合立体交通网流通功能、提高交通运输组织和服务水平、推进交通运输智能化低碳化发展。

厦门位于珠三角与长三角之间，面向台湾，遥望东南亚，北靠闽粤赣广大地区，具备良好的地理优势，厦门市是海西发展的龙头，物流业为制造业和商贸流通业的高速发展提供了强有力的支撑，并成为提升城市综合竞争力的助推器，厦门已建成城市城际物流配载配送中心、冷链物流配送中心、医药物流配送中心、电子商务物流中心等 4 个城市/城际配送中心，总占地面积超过 160 万平方米。在国家出台的《物流业调整和振兴规划》中，厦门被列入全国 21 个全国性物流节点城市之一。同时，以厦门为中心的东南沿海物流区域也被列入该规划中的全国九大物流区域。根据《厦门市“十四五”现代物流产业发展规划》，“十四五”期间，厦门市将构建高效运行的现代物流体系，物流产业对国民经济发展的基础性、战略性、先导性支撑和保障能力进一步增强；物流产业规模持续扩大，产业集聚区形成强大的高端产业要素集聚能力，海陆空枢纽功能日益完善，枢纽经济效应

显著；物流产业国际化、专业化、集约化、智能化、低碳化水平显著提升；初步建成国际性物流枢纽城市。

3、房地产业概况

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

商品房销售面积方面， 2022 年 1-12 月中国商品房销售面积达到 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积达到 114,631 万平方米，累计下降 26.8%。2023 年 1-12 月，中国商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。2024 年，新建商品房销售面积 97，385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。

销售额方面， 2022 年 1-12 月中国商品房销售额达到 133,308 亿元，累计下降 26.7%，其中住宅销售额达到 116,747 亿元，累计下降 28.3%。2023 年 1-12 月商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2024 年，新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

2022 年 1-12 月中国房地产开发企业到位资金达到 148,979 亿元，比上年下降 25.9%。2023 年，房地产开发企业到位资金 127459 亿元，比上年下降 13.6%。2024 年，房地产开发企业到位资金 107661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15661 亿元，下降 27.9%。

购置面积方面， 2022 年 1-12 月中国房地产开发企业土地购置面积达到 10,052 万平方米，累计下降 53.4%。

2024 年房地产市场继续底部调整，中央政策力度前稳后松，地方政策松绑加力提速，但市场形势依然严峻，居民消费信心不足，行业整体规模继续萎缩。国家统计局数据显示， 2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，销售额 96,750 亿元，下降 17.1%；全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%，其中住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%；房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%

在行业竞争格局方面，行业分化趋势加剧。2024 年中国房地产市场整体热度较往年有所下降，根据克而瑞数据，2024 年的百强房企销售额合计 4.2 万亿元，同比下降 30.3%。从 2020 年的高点 13 万亿元开始，市场销售额已经连续四年呈现下降态势，累计已下滑 67.9%。持续四年的下行期后，中国房地产市场的竞争格局进一步凸显国央企的稳固地位，市场分化现象更加明显。在 Top10、Top30、Top50 房企中，央企占比近年来均持续上涨，2024 年央企在三个档位中分别占比 55.82%、52.28%及 47.74%，占据市场的半壁江山；国企近年来稳扎稳打，受益于自身基本盘相对较好，在三个档位中分别占比 17.71%、12.91%及 14.92%。在房地产企业竞争格局加速分化的背景下，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。近十年来，厦门房地产市场随着国民经济的发展也得到了迅猛发展。纵观十年厦门房地产市场，增长是主基调，偶尔的回落使房地产市场有时间进行短暂的周期性调整。国务院关于支持海峡西岸经济区建设的决定，对于区域经济龙头的厦门而言，不仅在经济发展、基础设施建设、人民收入增加等实质方面都有重大的促进作用，而且能迅速提振消费者的购房信心，对周边地区乃至金门、台湾地区的购房吸引力也将不断提升。

4、旅游业概况

2022 年，国内旅游总人次 25.30 亿，比上年同期减少 7.16 亿，同比下降 22.1%。其中，城镇居民国内旅游人次 19.28 亿，同比下降 17.7%；农村居民国内旅游人次 6.01 亿，同比下降 33.5%。分季度看，其中一季度国内旅游人次 8.30 亿，同比下降 19.0%；二季度国内旅游人次 6.25 亿，同比下降 26.2%；三季度国内旅游人次 6.39 亿，同比下降 21.9%；四季度国内旅游人次 4.36 亿，同比下降 21.7%。

2023 年，国内出游人次 48.91 亿，比上年同期增加 23.61 亿，同比增长 93.3%。其中，城镇居民国内出游人次 37.58 亿，同比增长 94.9%；农村居民国内出游人次 11.33 亿，同比增长 88.5%。分季度看，其中一季度国内出游人次 12.16 亿，同比增长 46.5%；二季度国内出游人次 11.68 亿，同比增长 86.9%；三季度国内出游人次 12.90 亿，同比增长 101.9%；四季度国内出游人次 12.17 亿，同比增长 179.1%。

2024 年，国内出游人次 56.15 亿，比上年同期增加 7.24 亿，同比增长 14.8%。其中，城镇居民国内出游人次 43.70 亿，同比增长 16.3%；农村居民国内出游人次 12.45 亿，同比增长 9.9%。分季度看，一季度国内出游人次 14.19 亿，同比增

长 16.7%；二季度国内出游人次 13.06 亿，同比增长 11.8%；三季度国内出游人次 15.12 亿，同比增长 17.2%；四季度国内出游人次 13.78 亿，同比增长 13.2%。

近年来，厦门市旅游经济呈现稳中有升、健康快速发展的良好态势。

2022 年 1-12 月，厦门市共接待国内外游客 6,568.75 万人次，同比下降 6.41%；旅游总收入 855.17 亿元人民币，同比下降 8.69%。接待国内游客 6,541.40 万人次，同比下降 6.39%，占接待总人数的 99.58%，其中，接待国内过夜游客 1,939.89 万人次，同比下降 24.35%；接待国内一日游游客 4,601.51 万人次，同比增长 4.02%。接待入境游客 27.35 万人次，同比下降 10.14%，占接待总人数的 0.42%，其中，接待入境过夜游客 27.35 万人次，同比下降 10.14%。接待过夜的国内外游客 1,967.24 万人次，同比下降 24.18%，占接待总人数的 29.95%；接待一日游的国内外游客 4,601.51 万人次，同比增长 4.02%，占接待总人数的 70.05%。国内旅游收入 843.15 亿元人民币，同比下降 8.50%，占总收入的 98.59%；入境旅游创汇 1.80 亿美元，外汇收入同比下降 23.26%。

2023 年 1-12 月，厦门市共接待国内外游客 10,987.01 万人次，同比增长 67.26%，实现旅游总收入 1,567.31 亿元人民币，同比增长 83.28%。接待国内游客 10,910.19 万人次，同比增长 66.79%，占接待总人数的 99.30%。其中，接待国内过夜游客 4,790.42 万人次，同比增长 146.94%；接待国内一日游游客 6,119.77 万人次，同比增长 32.99%。接待入境游客 76.82 万人次，同比增长 180.85%，占接待总人数的 0.70%。接待过夜的国内外游客 4,687.24 万人次，同比增长 147.41%，占接待总人数的 44.30%；接待一日游的国内外游客 6,119.77 万人次，同比增长 32.99%，占接待总人数的 55.70%。实现国内旅游收入 1,530.51 亿元，同比增长 81.52%，占旅游总收入的 97.65%；入境旅游创汇 5.24 亿美元，同比增长 191.57%。

2024 年 1-12 月，厦门市共接待国内外游客 12,823.69 万人次，同比增长 16.55%；游客旅游总花费 1,911.03 亿元人民币，同比增长 21.88%。接待国内游客 12,561.59 万人次，同比增长 15.14%，占接待总人数的 97.96%；其中，接待国内过夜游客 5,501.08 万人次，同比增长 14.84%；接待国内一日游游客 7,060.51 万人次，同比增长 15.37%。接待入境游客 262.10 万人次，同比增长 182.41%，占接待总人数的 2.04%；其中，接待入境过夜游客 230.72 万人次，同比增长 200.33%，占接待入境游客人数的 88.03%；接待入境一日游游客 31.38 万人次，同比增长 96.31%。全市接待过夜的国内外游客 5,731.80 万人次，同比增长 17.76%，

占接待总人数的 44.70%；接待一日游的国内外游客 7,091.89 万人次，同比增长 15.58%，占接待总人数的 55.30%。国内游客旅游花费 1,785.59 亿元人民币，同比增长 16.67%，占游客旅游总花费的 93.44%；入境游客旅游花费 17.62 亿美元，同比增长 229.93%。

5、医疗器械行业概况

（1）医疗器械行业概况

医疗器械在疾病的预防、诊断、治疗、监护等方面具有重要的作用，关乎人民群众的健康和生命安全。近年来，国家对医疗器械行业的关注程度显著提升，主管部门制定了多项政策予以扶持，大力激励国内医疗器械产业创新发展，逐步实现进口替代，《“十四五”全民医疗保障规划》明确要鼓励医药创新发展，《2035 年远景目标纲要》提出推动产业优化升级，要突破腔镜手术机器人、体外膜肺氧合机等核心技术，研制高端影像、放射治疗等大型医疗设备及关键零部件，发展脑起搏器、全降解血管支架等植入产品，推动康复辅助器具提质升级。在国家大力支持下，我国创新医疗器械加速涌现，2020 年国家药监局共批准 26 个创新医疗器械上市销售。同时，我国不断深化医疗卫生体制改革，持续加强医疗器械监管能力建设，相关部门对于医疗器械行业制定了更为全面、细致和明确的监管要求，切实保障医疗器械质量安全，支持医疗器械行业健康有序发展。

美国、欧洲等发达国家和地区的医疗器械市场相对成熟，其主要依靠产品更新迭代及满足少数未满足的临床需求增长，增速较慢。我国医疗器械市场起步虽晚，但在政策支持、巨大的市场需求、终端未满足的临床需求、进口替代和产品出口等因素的推动下整体保持高速增长的良好态势，现已发展为全球第二大医疗器械市场，仅次于美国。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，中国医疗器械市场规模由 2016 年的 3,700 亿元增长至 2020 年的 7,721 亿元，年复合增长率为 20.19%，而同期全球医疗器械的市场规模仅由 2016 年的 3,873 亿美元增长至 2020 年的 4,935 亿美元，年复合增长率仅为 6.25%，预计未来中国医疗器械市场仍将保持较为良好的增长态势。



数据来源：医械汇、中国医疗器械蓝皮书 2021 年

总体来看，医疗设备市场是我国医疗器械最大的细分市场，2020 年其占比达 59.01%，其次为高值医用耗材、低值医用耗材，IVD 由于发展时间短，占比较小。2016-2020 年间，我国医用耗材市场内各细分市场发展较为稳定与均衡，医疗设备、高值医用耗材、低值医用耗材和 IVD 细分市场的占比变化不大。2020 年，低值医用耗材、医疗设备和 IVD 的市场规模因检测、防护需求的增加而有所增长，加之择期手术大范围取消或推迟，与之相关的高值医疗器械市场规模经历了短期下跌，高值医用耗材细分市场份额略有下降。



数据来源：医械汇、中国医疗器械蓝皮书 2021 年

（2）高值医用耗材市场发展概况

高值医用耗材作为医疗器械领域快速增长的细分领域，主要受人口老龄化、居民支付能力和医疗水平的提升等因素影响。根据联合国《世界人口老龄化报告》对老龄化社会的分级标准，我国即将进入深度人口老龄化社会，预计 2035 年以

前进入高度老龄化社会。根据国家统计局数据，2014 至 2020 年期间，我国 65 岁及以上老年人口规模从 12,795 万人增至 19,487 万人，占总人口比例从 8.9%上升到 13.5%，65 岁及以上老年人口规模复合增长速度 7.26%。

高值医用耗材中骨科、心血管等疾病患病率与人口老龄化存在强相关性。以冠心病为例，《中国心血管健康与疾病报告 2020》显示，我国 15 岁及以上人群冠心病的患病率为 10.2‰，60 岁以上人群冠心病患病率为 27.8‰。预计未来随着国内老年人口的持续增加，以骨科、血管介入等为代表的高值医用耗材将会有更大的市场空间。

另一方面，居民支付能力对高值医用耗材市场有一定正向推动作用，鉴于高值医用耗材价格、手术费用高昂，居民支付能力的提升将会有利于医疗需求的进一步释放。此外，高值医用耗材的使用与高风险、高技术含量的医疗服务紧密联系。近些年随着我国医保支付及优质医疗资源下沉等系列医疗政策推动下，国内医疗机构的整体诊疗水平得到明显提升，高值医用耗材在相关医疗场景下的使用更加频繁。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》的统计，2016 年至 2020 年期间，我国高值医用耗材的市场规模由 724 亿元增长至 1,305 亿元，年均复合增长率为 15.87%。

其中血管介入器械始终是高值医用耗材中最大的细分市场，占比约 32%，骨科植入物是第二大细分市场，占比约 26.21%，口腔耗材、眼科耗材与电生理和起搏器的市场份额较为接近，占比在 7%-8%之间，神经外科等其他高值医用耗材占比较小。随着 2020 年以冠脉支架和人工关节为代表的血管介入与骨科器械进入国家集采，未来我国高值医疗器械细分市场的市场格局将发生较大改变，血管介入和骨科等纳入集采范围的高值耗材的细分市场份额将在短期下降后呈现平稳发展趋势，口腔、眼科等具有消费医疗属性的高值耗材细分市场继续高速增长。

中国血管介入器械行业起步较晚，但发展速度较快，普及程度显著提高，主要系我国心血管疾病患者基数较高。根据《中国心血管健康与疾病报告 2020》的分析，受人口老龄化、不健康饮食、缺乏运动等因素的影响，我国心血管病患病率处于持续上升阶段，截至目前，我国约有 3.3 亿心血管病患者。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，中国血管介入器械市场规模由 2016 年的 248 亿

元迅速增长至 2020 年的 480 亿元，年均增速在 20%以上。2020 年受冠脉支架国家集采的影响，血管介入器械市场的增速放缓，2020 年的市场规模为 418 亿元。预计未来在血管介入技术的提升及居民医疗消费能力增强等因素的影响下，血管介入市场规模将持续扩容。

（3）IVD 行业发展概况

体外诊断在医疗领域被誉为“医生的眼睛”，是现代检验医学的重要构成部分，临床应用贯穿了疾病预防、初步诊断、治疗方案选择、疗效评价等疾病治疗的全过程，现已成为人类疾病诊断、治疗的重要组成部分。随着人们健康需求日益增加，对于疾病的风险预测、健康管理、慢病管理等都有更高的要求，作为疾病诊断重要手段的体外诊断也越来越受到人们的关注。

在中国，随着改革开放的深入，生活水平不断提高，人们对健康的需求也与日俱增，体外诊断作为疾病诊断的重要手段也获得飞速发展。根据《中国医疗器械蓝皮书 2021（版）》，我国体外诊断市场规模由 2016 年的 430 亿元增长至 2019 年的 716 亿元，年均复合增长率为 18.53%，2020 年中国体外诊断市场规模迅速增长至 890 亿元，同比增长 24.30%。

6、创业投资行业概况

创业投资是指以具有高成长潜力的早期创业企业特别是高新技术企业为投资标的、并为其提供创业管理服务的股权投资形式，具有投资期限较长、投资方积极参与被投企业经营管理、高风险高回报的特点。

近年来我国股权投资市场在“大众创业、万众创新”的时代背景下正在发生深刻的变化，同时随着 IPO 审核提速，股权投资市场呈回暖态势。2022 年受宏观经济影响，国内面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，股权投资市场在募集、投资和退出方面均出现不同程度降温。

募集方面，2022 年 VC/PE 基金数量和实缴规模增速较 2021 年分别下降 7%、17%，市场整体小幅度降温；新成立政府引导基金规模翻两番，其余基金均有不同幅度下调。投资层面，报告期内市场投资活跃度下降，投资数量减小 26%，投资案例规模同比收缩超三成，其中上半年投资额同比下降 12%，下半年同比下降 45%；IT 及信息化、制造业、医疗健康、金融、汽车行业等为前五大行业，先进制造、新能源、硬科技、碳中和等相关热门赛道投资数量同比上浮显著；2022

年 B 轮前交易规模均大幅上升，早期投资愈发火热，占交易总量 23%，同比提升 10%。退出层面，2022 年共有 508 家中企实现 IPO 上市，项目整体退出较 2021 年下降近三成，VC/PE 渗透率持续攀升，达到 69.3%，A 股市场成为被投企业 IPO 主阵地，科创板和创业板主力地位突出，美股方面仍在等待监管措施落实，中概股回港上市步伐加快，港股新股发行总量规模下滑，但下半年市场快速升温，并购市场受宏观经济影响明显，数量规模小幅增长，VC/PE 参与并购数量提升，并购退出仍有广阔空间。

2023 年，经济增速下行压力依然存在，叠加 IPO 退出难度提升、买卖双方估值预期差距的影响，2023 年投资交易额较前 5 年均值（2018-2022 年）下降了 58%，跌至 410 亿美元，交易量也跌去了 31%。成长型投资继续主导私募股权投资市场，占交易总金额的 60%。从投资行业来看，科技创新仍为投资主题，新能源、新材料获市场关注。从投资阶段来看，扩张期企业延续市场高关注度。综上所述，私募股权行业市场正经历一个复杂而多变的阶段。投资者在寻求投资机会的同时，也需要关注市场风险和政策变化，以制定合理的投资策略。同时，私募股权基金也需要积极应对市场变化，调整募资策略和投资方向，以适应新的发展环境。

募集方面，2024 年，我国 VC/PE 市场新成立基金共计 4834 支，同比下降 41.9%，募资市场活跃度仍在复苏阶段，基金数量降至近十年谷底。2024 年 VC/PE 市场新成立基金的认缴规模共计 24521.9 亿元，同比下降 43.3%。从类型上看，2024 年新成立创投基金数量 2275 支，占比 47%，创投基金规模合计 4005.5 亿元，占比 16%。股权投资基金规模合计 10029.6 亿元，占比 41%，基金数量 2087 支，占比 43%。从投资行业看，硬科技领域仍为市场热点，半导体及电子设备领域获投金额超千亿，机械制造领域案例数及金额逆势上涨。退出方面，2024 年，共有 133 家具有 VC/PE 背景的中企实现上市，较 2023 年同比下降 51.46%，VC/PE 机构 IPO 渗透率为 58.59%，同比下降 11.25%，账面退出回报共计 1,998.55 亿元。分行业看，电子信息、汽车交通、医疗健康三个行业账面退出回报均超 400 亿元，位列前三；分板块看，港交所主板账面退出回报 1,359.35 亿元，断层领先其他交易所板块。

7、家居商场运营行业概况

2024 年全年社会消费品零售总额同比增长 3.5%，基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 12.3%、11.1%、9.9%、9.9%。

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

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

（五）行业地位及竞争情况

1、行业地位

建发集团位列 2023 年度《财富》杂志世界 500 强第 69 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，其股票入选沪深 300 指数、中证 500 指数、上证公司治理指数样本股。在 2023 年《财富》中国 500 强排行榜中，厦门建发股份有限公司位居 11 名。

控股子公司建发房地产集团有限公司连续 9 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 2023 中国房地产企业品牌价值 TOP100 中名列第 11 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。

控股子公司建发物流集团有限公司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”。2020 年及 2021 年，建发物流被中国仓储与配送协会评为“全国通用仓储企业 100 强”。2021 年及 2022 年，建发物流被国家发展改革委、中国物流与采购联合会评为“中国物

流企业 50 强”。2023 年，建发物流被中国仓储与配送协会评为“2022 中国物流社会责任先锋企业”。

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

经过几十年不断的创新与变革，公司已发展成为注册资本 90 亿元人民币，资产总额超过 9,400 亿元，年营业收入超过 7,800 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 30 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。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）重大负面舆情或被媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

（二）资产负债表日后事项

1、子公司建发股份利润分配情况

根据子公司建发股份第九届董事会第十二次会议决议，建发股份拟定 2024 年度利润分配预案为：以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.00 元（含税），共计派发现金红利 2,062,966,640.70 元，剩余未分配利润结转至 2025 年度。建发股份 2024 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

2、发行债券、中期票据和超短期融资券

2025 年 3 月 4 日，发行人已发行“厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)”，发行规模 7 亿元。

2024 年 11 月 25 日，发行人已发行“厦门建发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据”，发行规模 8 亿元。

2024 年 10 月 21 日，子公司建发股份已发行“厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券”，发行规模 1 亿元。

2024 年 11 月 19 日，子公司建发股份已发行“厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期中期票据”，发行规模 15 亿元。

2024 年 11 月 21 日，子公司建发房产已发行“建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，发行规模 5.95 亿元。

2024 年 12 月 12 日，子公司建发房产已发行“建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据”，发行规模 10 亿元。

2024 年 10 月 23 日，子公司联发集团已发行“联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，发行规模 10 亿元。

2024 年 11 月 19 日，子公司联发集团已发行“联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）”，发行规模 5 亿元。

2024 年 12 月 6 日，子公司联发集团已发行“联发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据”，发行规模 9 亿元。

2024 年 10 月 22 日，子公司建发新兴投资已发行“厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第二期）”，发行规模 4 亿元。

（三）其他重要事项

1、根据 2011 年 9 月 16 日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

（1）建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自 2013 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

（2）福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签订《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，续租有关事项届时另行约定。

（3）福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签订《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011

年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

2、2023 年 1 月 13 日，建发股份与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，建发股份拟收购美凯龙 29.95%的股份。2023 年 1 月 17 日，建发股份与红星控股、车建兴先生共同签署附生效条件的《股份转让协议》，拟收购美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份）每股价格定为 4.82 元/股。本次股份转让完成后，建发股份持股 29.95%，红星控股及其一致行动人持股 24.90%，建发股份预计将成为美凯龙的控股股东。2023 年 3 月 2 日，根据《股权转让框架协议》相关规定，红星控股的一致行动人西藏奕盈企业管理有限公司（以下简称“西藏奕盈”）、常州美开信息科技有限公司（以下简称：“常州美开”）将其持有的合计 70,952,000 股股份质押予建发股份；2023 年 3 月 6 日，常州美开将其持有的 15,071,000 股股份质押予建发股份。2023 年 4 月 26 日，建发股份、联发集团与红星控股、车建兴先生共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议》。2023 年 6 月 1 日，建发股份召开第九届董事会 2023 年第十六次临时会议及第九届监事会 2023 年第二次临时会议，审议通过建发股份重大资产购买相关议案。建发股份、联发集团与红星控股、车建兴先生共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（二）》。2023 年 6 月 16 日，建发股份召开 2023 年第二次临时股东大会，审议通过建发股份重大资产购买相关议案。2023 年 6 月 18 日，建发股份、联发集团与红星控股、车建兴先生共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（三）》。2023 年 6 月 21 日，建发股份与联发集团收到《过户登记确认书》，本次交易涉及购买资产的过户手续已办理完毕。2023 年 12 月 19 日，建发股份、联发集团与红星控股、车建兴先生共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（四）》，就股份转让的第二期对价支付进行了补充约定。2024 年 2 月 6 日，厦门建发股份有限公司、联发集团有限公司与红星美凯龙家居集团股份有限公司原控股股东红星美凯龙控股集团有限公司、美凯龙原实际控制人车建兴、上海投凯企业管理有限公司共同签署《关于<股份转让协议>之补充协议（五）》。

3、2024 年 4 月 12 日，发行人重要子公司厦门建发股份有限公司因会计核算不规范、内部控制不健全等情况收到中国证券监督管理委员会厦门监管局《关

于对厦门建发股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（[2024]7 号）。建发股份对上述监督管理措施高度重视，建发股份及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

本募集说明书所载 2022-2024 年度及 2025 年一季度财务报表均按照企业会计准则编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以最近三年及一期财务报表为基础。

发行人 2022 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2023）3000011 号标准无保留意见审计报告。发行人 2023 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2024）3000025 号标准无保留意见审计报告。发行人 2024 年度合并财务报表已经由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2025）3000014 号标准无保留意见审计报告。发行人 2025 年一季度财务报表未经审计。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅发行人 2022 年、2023 年和 2024 年经审计的财务报告及 2025 年一季度未经审计的财务报表，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，在本节中，本公司以合并财务报表数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）2022 年度

2022 年度，公司存在重大会计政策变更事项，具体情况如下：

1）《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”）。根据解释 15 号：

①本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，

计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。

本集团在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定，该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度合并财务报表无影响。

②本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 15 号的规定，对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对本集团 2022 年 1 月 1 日合并财务报表无影响。

2）《企业会计准则解释第 16 号》

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

本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本集团对 2021 年度合并比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

单位：万元

报表项目	调整前	调整后
所得税费用	527,441.41	511,508.59
净利润	1,368,002.10	1,383,934.93
归属于母公司所有者的净利润	718,654.08	718,654.08
少数股东损益	649,348.03	665,280.85

因执行解释 16 号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定，本集团 2022 年 1 月 1 日的合并财务报表相关项目无需调整。

（2）2023 年度

2023 年度，公司存在重大会计政策变更事项，具体情况如下：

1）《企业会计准则解释第 16 号》

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

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

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

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

（3）2024 年度

2024 年度，公司存在重大会计政策变更事项，具体情况如下：

1）《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。因执行解释 17 号关于流动负债

和非流动负债的划分的相关规定，对本集团2023年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

2）《企业会计准则解释第18号》

财政部于2024年12月31日发布《企业会计准则解释第18号》（以下简称“解释18号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024年度）提前执行该解释，根据解释18号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，对本集团报告期内财务报表无重大影响。

3）其他会计政策变更

本集团2024年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（4）2025年1-3月

本集团2025年1-3月无会计政策变更事项。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

3、重大会计差错更正

报告期内，发行人无重大会计差错更正。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2022年合并报表范围变化

（1）本期新纳入合并范围的主体

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	76
建发房产下属子公司	59
联发集团下属子公司	16
建发医疗下属子公司	17
新兴产业下属子公司	5
建发旅游下属子公司	3
建发城服下属子公司	1
合计	**177**

（2）本期不再纳入合并范围的主体

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	1
建发房产下属子公司	14

所属板块	公司主体数量（个）
联发集团下属子公司	4
新兴产业下属子公司	1
合计	**20**

（3）其他合并范围变动

子公司名称	取得方式
东山经济技术开发区开投房地产有限公司	非同一控制下企业合并
贵州瑞铭房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
贵州聚合房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
常州融誉置业有限公司	非同一控制下企业合并
江西恒融晨房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
江西兆玺房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并
厦门市五缘水乡酒店有限公司	非同一控制下企业合并
里隽（厦门）建筑设计有限公司设计	非同一控制下企业合并
厦门豪亿物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
福鼎通宝物业管理有限公司	非同一控制下企业合并
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	非同一控制下企业合并
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	非同一控制下企业合并
建发新胜浆纸有限公司	非同一控制下企业合并
大连良运集团储运有限公司	非同一控制下企业合并
子公司名称	不再纳入原因
成都兆悦欣房地产开发有限公司	丧失控制权
福建怡鹭路面新材料有限公司	丧失控制权
莆田兆启置业有限公司	丧失控制权
桐庐兆银建设发展有限公司	丧失控制权
桐庐银悦商业发展有限公司	丧失控制权
上海山溪地房地产开发有限公司	丧失控制权
厦门中星云智能科技有限公司	丧失控制权

2、2023 年合并报表范围变化

2023 年度，发行人合并范围变动情况如下：

序号	子公司名称	变动情况
1	建兴 2 号集合资金信托计划	新纳入合并范围
2	厦门建发新兴能源有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
3	巴西天源贸易有限公司	新纳入合并范围
4	PCDRE SOURCES(PTY)LTD	新纳入合并范围
5	晟茂贸易有限公司	新纳入合并范围
6	香港建丰农业有限公司	新纳入合并范围
7	厦门集金科技有限公司	新纳入合并范围
8	京首泰达（唐山）再生资源有限公司	新纳入合并范围
9	建发（上海）燃油有限公司	新纳入合并范围
10	LIFT SOLAR GMBH	新纳入合并范围
11	建发钢铁国际贸易有限公司	新纳入合并范围
12	恒裕发国际贸易（成都）有限公司	新纳入合并范围
13	厦门建发供应链物流科技有限公司	新纳入合并范围
14	佰兴（宁夏）生活用品有限公司	新纳入合并范围
15	内蒙古建晟通能源有限公司	新纳入合并范围
16	厦门建合制造有限公司	新纳入合并范围
17	厦门翔增鑫制造有限公司	新纳入合并范围
18	厦门昌湖利发制造有限公司	新纳入合并范围
19	苏州建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
20	厦门建发钢铁集团有限公司	新纳入合并范围
21	湖南建泓新能源有限公司	新纳入合并范围
22	仁怀市建源汇酒类供应链服务有限公司	新纳入合并范围
23	EDAR TRADING SDN.BHD.	新纳入合并范围
24	长江汽车产业供应链有限公司	新纳入合并范围
25	天津建发融资租赁有限公司	新纳入合并范围
26	广西建粮贸易有限公司	新纳入合并范围
27	厦门建发汽车国际贸易服务有限公司	新纳入合并范围
28	莆田建鑫供应链有限公司	新纳入合并范围
29	福州建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
30	海南鑫荣记资源有限公司	新纳入合并范围
31	金华润马新能源科技有限公司	新纳入合并范围
32	宁夏建海新能源科技有限公司	新纳入合并范围
33	深圳路特汽车销售服务有限公司	新纳入合并范围
34	建发物流（乌兰察布）有限公司	新纳入合并范围
35	粮源（新加坡）管理有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
36	东海县建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
37	大连天源供应链有限公司	新纳入合并范围
38	厦门建光清洁能源有限公司	新纳入合并范围
39	山东建科尚达新材料有限公司	新纳入合并范围
40	山东建科钢板有限公司	新纳入合并范围
41	江阴建发金属有限公司	新纳入合并范围
42	厦门建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
43	福州源何建设工程有限公司	新纳入合并范围
44	常熟光晟新能源有限公司	新纳入合并范围
45	厦门建翔绿能科技发展有限公司	新纳入合并范围
46	柏辰（郑州）汽车销售有限公司	新纳入合并范围
47	宁夏建发恒融供应链有限公司	新纳入合并范围
48	阳谷建发供应链管理有限公司	新纳入合并范围
49	厦门建发亚投新能源物流有限公司	新纳入合并范围
50	上海赫兹跳动科技有限公司	新纳入合并范围
51	天津星弘租赁有限公司	新纳入合并范围
52	喀什恒裕丰供应链管理有限公司	新纳入合并范围
53	贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	新纳入合并范围
54	重庆渝闽时代物资有限公司	新纳入合并范围
55	CONDEZ SHIPPING PTE.LTD.	新纳入合并范围
56	厦门益光汇晶新能源科技有限公司	新纳入合并范围
57	厦门建威驰通汽车服务有限公司	新纳入合并范围
58	天津星曜租赁有限公司	新纳入合并范围
59	津同源有限公司	新纳入合并范围
60	荷兰天源有限公司	新纳入合并范围
61	山西建发钢铁再生资源有限公司	新纳入合并范围
62	霍尔果斯智轩供应链科技有限公司	新纳入合并范围
63	厦门建铭清洁能源有限公司	新纳入合并范围
64	厦门博睿珲供应链有限责任公司	新纳入合并范围
65	厦门博睿钲管理咨询有限公司	新纳入合并范围
66	霍尔果斯创驰国际贸易有限公司	新纳入合并范围
67	香港迈瑞贸易有限公司	新纳入合并范围
68	天津绿色星球航运租赁有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
69	天津绿色远见航运租赁有限公司	新纳入合并范围
70	厦门棉铃投资有限公司	新纳入合并范围
71	北京建发国际供应链管理服务有限公司	新纳入合并范围
72	Netherlands JY Supplychain B.V.	新纳入合并范围
73	武汉兆启房地产有限公司	新纳入合并范围
74	泉州兆翔置业有限公司	新纳入合并范围
75	泉州兆鹏置业有限公司	新纳入合并范围
76	苏州益恒房地产开发有限公司	新纳入合并范围
77	泉州兆博置业有限公司	新纳入合并范围
78	龙岩利兆房地产开发有限公司	新纳入合并范围
79	漳州兆瑞房地产开发有限公司	新纳入合并范围
80	漳州兆裕房地产有限公司	新纳入合并范围
81	厦门弘发智悦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
82	厦门弘富智悦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
83	杭州缤妤企业管理有限公司	新纳入合并范围
84	杭州滨贸房地产开发有限公司	新纳入合并范围
85	杭州拓立置业有限公司	新纳入合并范围
86	杭州启坤置业有限公司	新纳入合并范围
87	杭州拓启置业有限公司	新纳入合并范围
88	杭州启原置业有限公司	新纳入合并范围
89	厦门兆厦弘汇投资有限公司	新纳入合并范围
90	丽水兆瑞房地产开发有限公司	新纳入合并范围
91	泉州兆润置业有限公司	新纳入合并范围
92	泉州怡家园江南物业管理有限公司	新纳入合并范围
93	漳州峰尚商业管理有限公司	新纳入合并范围
94	宁德兆安房地产有限公司	新纳入合并范围
95	成都兆玥璟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
96	厦门兆昆房屋征迁服务有限公司	新纳入合并范围
97	台州方远智越企业管理有限公司	新纳入合并范围
98	台州方远兆诚房地产开发有限公司	新纳入合并范围
99	泉州兆拓置业有限公司	新纳入合并范围
100	宁波兆诚房地产有限公司	新纳入合并范围
101	张家港建昕房地产开发有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
102	杭州兆睿房地产有限公司	新纳入合并范围
103	无锡兆昕房地产开发有限公司	新纳入合并范围
104	漳州兆盈房地产有限公司	新纳入合并范围
105	漳州兆顺房地产有限公司	新纳入合并范围
106	龙岩兆悦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
107	龙岩怡康物业管理有限公司	新纳入合并范围
108	南京兆瀚房地产开发有限公司	新纳入合并范围
109	福州悦尚商业管理有限公司	新纳入合并范围
110	莆田兆骏鑫置业有限公司	新纳入合并范围
111	长沙兆顺房地产有限公司	新纳入合并范围
112	苏州兆锦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
113	莆田兆悦联置业有限公司	新纳入合并范围
114	重庆兆衡房地产开发有限公司	新纳入合并范围
115	丽水怡云物业管理有限公司	新纳入合并范围
116	嘉兴兆裕房地产有限公司	新纳入合并范围
117	东莞市兆禧房地产开发有限公司	新纳入合并范围
118	台州兆润房地产有限公司	新纳入合并范围
119	泉州兆颂置业有限公司	新纳入合并范围
120	佛山市兆祥房地产开发有限公司	新纳入合并范围
121	佛山市悦福房地产开发有限公司	新纳入合并范围
122	上海兆至房地产开发有限公司	新纳入合并范围
123	苏州兆发房地产开发有限公司	新纳入合并范围
124	泉州兆驰置业有限公司	新纳入合并范围
125	台州兆信房地产有限公司	新纳入合并范围
126	泉州兆安置业有限公司	新纳入合并范围
127	泉州兆赫置业有限公司	新纳入合并范围
128	莆田兆缦悦置业有限公司	新纳入合并范围
129	宁波兆越房地产有限公司	新纳入合并范围
130	江西兆和房地产开发有限公司	新纳入合并范围
131	成都润玥璟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
132	成都兆欣晟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
133	成都兆蓉晟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
134	温州兆城房地产有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
135	东莞市怡家园物业管理有限公司	新纳入合并范围
136	漳州兆达房地产有限公司	新纳入合并范围
137	福州兆悦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
138	嘉兴兆鼎企业管理有限公司	新纳入合并范围
139	上海建申合利物业管理有限公司	新纳入合并范围
140	太仓建盛房地产开发有限公司	新纳入合并范围
141	南通兆昌房地产开发有限公司	新纳入合并范围
142	北京兆祥房地产开发有限公司	新纳入合并范围
143	北京兆嘉房地产开发有限公司	新纳入合并范围
144	上海兆玖房地产开发有限公司	新纳入合并范围
145	杭州兆旭房地产有限公司	新纳入合并范围
146	杭州兆驰房地产有限公司	新纳入合并范围
147	济南兆丰房地产开发有限公司	新纳入合并范围
148	江西兆旭房地产开发有限公司	新纳入合并范围
149	漳州兆康房地产有限公司	新纳入合并范围
150	杭州兆悦企业管理有限公司	新纳入合并范围
151	成都兆蓉合房地产开发有限公司	新纳入合并范围
152	泉州兆卓置业有限公司	新纳入合并范围
153	成都兆弘房地产开发有限公司	新纳入合并范围
154	上海兆钦房地产开发有限公司	新纳入合并范围
155	福州兆旭房地产开发有限公司	新纳入合并范围
156	泉州怡家园城建物业管理有限责任公司	新纳入合并范围
157	江阴城发物业管理有限公司	新纳入合并范围
158	厦门兆冉投资有限公司	新纳入合并范围
159	厦门建垵城市服务运营有限公司	新纳入合并范围
160	厦门联宏泰投资有限公司	新纳入合并范围
161	中冶置业（福建）有限公司	新纳入合并范围
162	福建鼎悦体育发展有限公司	新纳入合并范围
163	漳州市中州商业管理有限公司	新纳入合并范围
164	漳州市山水绿景生态旅游有限公司	新纳入合并范围
165	福建省长泰颐景养老服务有限公司	新纳入合并范围
166	深圳联粤盛世房地产开发有限公司	新纳入合并范围
167	厦门建发星光时尚文创有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
168	莆田联嘉盛置业有限公司	新纳入合并范围
169	莆田联永欣置业有限公司	新纳入合并范围
170	南京联华房地产开发有限公司	新纳入合并范围
171	武汉联榕房地产开发有限公司	新纳入合并范围
172	天津联投房地产开发有限公司	新纳入合并范围
173	南昌联捷置业有限公司	新纳入合并范围
174	莆田联兆润置业有限公司	新纳入合并范围
175	莆田联汇捷置业有限公司	新纳入合并范围
176	三明闽西南工业园区开发有限公司	新纳入合并范围
177	漳州闽西南城市发展投资有限公司	新纳入合并范围
178	厦门会展金泓信商务有限公司	新纳入合并范围
179	山西天利致合智慧医疗管理有限公司	新纳入合并范围
180	洛阳致新众诚智慧医疗管理有限公司	新纳入合并范围
181	云南云医乾道科技有限公司	新纳入合并范围
182	建发致新（山西）医学科技有限公司	新纳入合并范围
183	乌鲁木齐建发致新供应链管理有限公司	新纳入合并范围
184	致瑞（香港）有限公司	新纳入合并范围
185	建发致新（成都）医疗管理有限公司	新纳入合并范围
186	建发致新（辽宁）医学科技有限公司	新纳入合并范围
187	山东国润供应链管理有限公司	新纳入合并范围
188	建发致新（甘肃）医学科技有限公司	新纳入合并范围
189	建发致新（河南）医学科技有限公司	新纳入合并范围
190	建发致新（福建）医学科技有限公司	新纳入合并范围
191	龙岩建发城建有限公司	新纳入合并范围
192	南平武夷云谷建发股份有限公司	新纳入合并范围
193	厦门城服愿景城市运营有限公司	新纳入合并范围
194	无锡建联恒稳创业投资合伙企业(有限合伙)	新纳入合并范围
195	C&D NO.8 HOLDINGS LIMITED	新纳入合并范围
196	厦门建发恒稳叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
197	红星美凯龙家居集团股份有限公司	新纳入合并范围
198	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	新纳入合并范围
199	常州世界家具家居广场有限公司	新纳入合并范围
200	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
201	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	新纳入合并范围
202	南京红星国际家具装饰城有限公司	新纳入合并范围
203	南京名都家居广场有限公司	新纳入合并范围
204	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	新纳入合并范围
205	上海红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
206	上海山海艺术家俱有限公司	新纳入合并范围
207	上海虹欣欧凯家居有限公司	新纳入合并范围
208	上海新伟置业有限公司	新纳入合并范围
209	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
210	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
211	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
212	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
213	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	新纳入合并范围
214	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	新纳入合并范围
215	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
216	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	新纳入合并范围
217	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	新纳入合并范围
218	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	新纳入合并范围
219	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
220	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	新纳入合并范围
221	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
222	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
223	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	新纳入合并范围
224	北京星凯京洲家具广场有限公司	新纳入合并范围
225	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	新纳入合并范围
226	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	新纳入合并范围
227	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
228	烟台红星美凯龙家居有限公司	新纳入合并范围
229	沈阳名都家居广场有限公司	新纳入合并范围
230	北京世纪欧美商业投资有限公司	新纳入合并范围
231	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
232	长沙市银红家居有限公司	新纳入合并范围
233	上海晶都投资有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
234	天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	新纳入合并范围
235	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
236	上海红星美凯龙商务咨询有限公司	新纳入合并范围
237	沈阳红星美凯龙家居有限公司	新纳入合并范围
238	上海星凯程鹏企业管理有限公司	新纳入合并范围
239	上海红美电子商务有限公司	新纳入合并范围
240	常州红阳家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
241	上海红星美凯龙商贸有限公司	新纳入合并范围
242	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
243	上海星家装饰建材有限公司	新纳入合并范围
244	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
245	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
246	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	新纳入合并范围
247	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
248	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
249	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	新纳入合并范围
250	廊坊市凯宏家居广场有限公司	新纳入合并范围
251	北京红星美凯龙家居市场有限公司	新纳入合并范围
252	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	新纳入合并范围
253	北京世纪凯隆商业投资有限公司	新纳入合并范围
254	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
255	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
256	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	新纳入合并范围
257	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	新纳入合并范围
258	上海星易通汇商务服务有限公司	新纳入合并范围
259	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	新纳入合并范围
260	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	新纳入合并范围
261	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	新纳入合并范围
262	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	新纳入合并范围
263	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
264	西藏红星喜兆企业管理有限公司	新纳入合并范围
265	红星美凯龙家居商场管理有限公司	新纳入合并范围
266	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
267	上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
268	重庆家欣装饰设计工程有限公司	新纳入合并范围
269	江苏苏南建筑安装工程有限公司	新纳入合并范围
270	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	新纳入合并范围
271	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	新纳入合并范围
272	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	新纳入合并范围
273	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
274	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	新纳入合并范围
275	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
276	上海红星美凯龙网络技术有限公司	新纳入合并范围
277	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	新纳入合并范围
278	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
279	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新纳入合并范围
280	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
281	上海安家网络科技有限公司	新纳入合并范围
282	上海红美网络科技有限公司	新纳入合并范围
283	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	新纳入合并范围
284	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	新纳入合并范围
285	昆明迪肯商贸有限公司	新纳入合并范围
286	上海美凯龙智装科技有限公司	新纳入合并范围
287	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	新纳入合并范围
288	上海红星美凯龙资产管理有限公司	新纳入合并范围
289	上海星和宅配家居服务有限公司	新纳入合并范围
290	红星美凯龙家居集团（上海）物流有限公司	新纳入合并范围
291	上海红星美凯龙实业有限公司	新纳入合并范围
292	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	新纳入合并范围
293	红星美凯龙成都商业管理有限公司	新纳入合并范围
294	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
295	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	新纳入合并范围
296	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
297	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	新纳入合并范围
298	昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
299	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
300	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
301	西安红星美凯龙世博家居有限公司	新纳入合并范围
302	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
303	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	新纳入合并范围
304	香港红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
305	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	新纳入合并范围
306	上海家金所投资控股有限公司	新纳入合并范围
307	郑州隽铠企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
308	红星众盈投资有限公司	新纳入合并范围
309	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	新纳入合并范围
310	上海宇慕企业管理有限公司	新纳入合并范围
311	上海宇煦企业管理有限公司	新纳入合并范围
312	上海宇筑企业管理有限公司	新纳入合并范围
313	上海宇霄企业管理有限公司	新纳入合并范围
314	红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司	新纳入合并范围
315	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
316	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
317	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新纳入合并范围
318	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新纳入合并范围
319	上海泛居网络科技有限公司	新纳入合并范围
320	上海红星美凯龙信息科技有限公司	新纳入合并范围
321	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	新纳入合并范围
322	龙之惠（上海）设施管理服务有限公司	新纳入合并范围
323	上海星艺佳商业管理有限公司	新纳入合并范围
324	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	新纳入合并范围
325	上海红星美凯龙美居商贸有限公司	新纳入合并范围
326	海南红居企业管理有限公司	新纳入合并范围
327	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	新纳入合并范围
328	霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新纳入合并范围
329	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	新纳入合并范围
330	霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新纳入合并范围
331	上海家倍得实业有限公司	新纳入合并范围
332	上海凯淳投资管理有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
333	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	新纳入合并范围
334	天津津瑞企业管理有限公司	新纳入合并范围
335	重庆星凯科家居有限公司	新纳入合并范围
336	上海好记星数码科技有限公司	新纳入合并范围
337	合燊投资有限公司	新纳入合并范围
338	重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	新纳入合并范围
339	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	新纳入合并范围
340	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	新纳入合并范围
341	上海倍美物流有限公司	新纳入合并范围
342	上海红星美凯龙展览服务有限公司	新纳入合并范围
343	太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	新纳入合并范围
344	吉林红星美凯龙物流有限公司	新纳入合并范围
345	上海梦晟实业有限公司	新纳入合并范围
346	上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	新纳入合并范围
347	上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	新纳入合并范围
348	郑州红星美凯龙世博家居有限公司	新纳入合并范围
349	银泰（永清）新城投资有限公司	新纳入合并范围
350	南通红美世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
351	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	新纳入合并范围
352	上海宏岳物流有限公司	新纳入合并范围
353	上海增敏企业管理有限公司	新纳入合并范围
354	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
355	乾智（上海）家居有限公司	新纳入合并范围
356	浙江星卓装饰有限公司	新纳入合并范围
357	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	新纳入合并范围
358	天津红星美凯龙供应链管理有限公司	新纳入合并范围
359	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
360	上海阪珑商业管理有限公司	新纳入合并范围
361	南通龙美国际家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
362	北京星美永盛信息咨询有限公司	新纳入合并范围
363	上海归诩企业管理有限公司	新纳入合并范围
364	上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	新纳入合并范围
365	红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
366	浙江星易盛实业发展有限公司	新纳入合并范围
367	永清银通建设开发有限公司	新纳入合并范围
368	永清银泰新城建设开发有限公司	新纳入合并范围
369	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	新纳入合并范围
370	石家庄博宸实业有限公司	新纳入合并范围
371	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	新纳入合并范围
372	家倍得建筑科技有限公司	新纳入合并范围
373	广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	新纳入合并范围
374	海口红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
375	香港红星美凯龙商业管理有限公司	新纳入合并范围
376	上海简柳企业管理有限公司	新纳入合并范围
377	上海美凯龙美学装饰工程有限公司	新纳入合并范围
378	红星美凯龙凯撒至尊（海南）家居科技有限公司	新纳入合并范围
379	Redstar Global Holdings Limited	新纳入合并范围
380	太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	新纳入合并范围
381	红星到家（上海）科技有限公司	新纳入合并范围
382	鑫笙物业管理（上海）有限公司	新纳入合并范围
383	宿州星通企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
384	上海蒽柳企业管理有限公司	新纳入合并范围
385	上海赍程企业管理有限公司	新纳入合并范围
386	佛山郡达企业管理有限公司	新纳入合并范围
387	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	新纳入合并范围
388	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	新纳入合并范围
389	南昌家倍得装饰工程有限公司	新纳入合并范围
390	红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司	新纳入合并范围
391	重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	新纳入合并范围
392	上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	新纳入合并范围
393	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	新纳入合并范围
394	杭州伟量机电五金市场有限公司	新纳入合并范围
395	陕西红星和记家居购物广场有限公司	新纳入合并范围
396	红星美凯龙商业经营管理有限公司	新纳入合并范围
397	Jade AG Logistics Investment（HongKong）Limited	新纳入合并范围
398	成都空港物流投资有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
399	上海红星美凯龙科技发展有限公司	新纳入合并范围
400	上海铂洋企业发展有限公司	新纳入合并范围
401	龙之惠（常州）设施管理科技有限公司	新纳入合并范围
402	成都红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
403	合肥爱广物流有限公司	新纳入合并范围
404	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	新纳入合并范围
405	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	新纳入合并范围
406	北京美凯龙家具建材市场有限公司	新纳入合并范围
407	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	新纳入合并范围
408	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	新纳入合并范围
409	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
410	红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	新纳入合并范围
411	昆山红星美凯龙全球家居有限公司	新纳入合并范围
412	北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	新纳入合并范围
413	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	新纳入合并范围
414	衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	新纳入合并范围
415	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	新纳入合并范围
416	怀化星欣商业管理有限公司	新纳入合并范围
417	红星美凯龙世博商业管理有限公司	新纳入合并范围
418	红星美凯龙管理咨询服务有限公司	新纳入合并范围
419	上海美凯龙美居科技有限公司	新纳入合并范围
420	北京盈创时讯科技有限公司	新纳入合并范围
421	厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	新纳入合并范围
422	柳州红星美凯龙家居有限公司	新纳入合并范围
423	上海美凯龙尊科设计工程有限公司	新纳入合并范围
424	美凯龙数字科技有限公司	新纳入合并范围
425	贵州美粲管理有限公司	新纳入合并范围
426	扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	新纳入合并范围
427	宿州市星丰企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
428	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	新纳入合并范围
429	浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	新纳入合并范围
430	杭州美凯龙智能产业发展有限公司	新纳入合并范围
431	芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
432	天津远密企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
433	深圳星科智创产业发展有限公司	新纳入合并范围
434	上海宸檀实业有限公司	新纳入合并范围
435	晋江红星美凯龙国际家居有限公司	新纳入合并范围
436	厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	新纳入合并范围
437	苏州尼红盛企业管理有限公司	新纳入合并范围
438	上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
439	上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
440	上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
441	上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
442	上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
443	沭阳建发钢材仓储有限公司	不再纳入合并范围
444	建发长隆（台安）仓储有限公司	不再纳入合并范围
445	厦门中星云智能科技有限公司	不再纳入合并范围
446	Alioth Shipping Co.,Limited	不再纳入合并范围
447	晋江建发酒业有限公司	不再纳入合并范围
448	厦门建致有限公司	不再纳入合并范围
449	香港建荣航运有限公司	不再纳入合并范围
450	青岛建发钢铁再生资源有限公司	不再纳入合并范围
451	厦门裕合实业有限公司	不再纳入合并范围
452	建发（临沂）供应链有限公司	不再纳入合并范围
453	恒裕丰国际贸易（福州）有限公司	不再纳入合并范围
454	上海兆化房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
455	长沙兆盛房地产有限公司	不再纳入合并范围
456	莆田信诚装修工程有限公司	不再纳入合并范围
457	永安天和房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
458	深圳市名巨南庄房地产有限公司	不再纳入合并范围
459	厦门兆荟信钟投资有限公司	不再纳入合并范围
460	厦门垚汇投资有限公司	不再纳入合并范围
461	建发房地产集团合肥有限公司	不再纳入合并范围
462	成都兆和玥房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
463	合肥兆胜房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
464	厦门兆尊投资有限公司	不再纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
465	苏州建合房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
466	厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司	不再纳入合并范围
467	宁德蕉城兆骏房地产有限公司	不再纳入合并范围
468	Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	不再纳入合并范围
469	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
470	厦门万华锦业投资有限公司	不再纳入合并范围
471	厦门丽轩酒店	不再纳入合并范围
472	厦门汀溪小镇开发有限公司	不再纳入合并范围
473	扬州盛泰物业服务有限公司	不再纳入合并范围
474	大田闽西南开发建设有限公司	不再纳入合并范围
475	徐州美屏装饰发展有限公司	不再纳入合并范围
476	福建省邦宏投资管理有限公司	不再纳入合并范围
477	南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	不再纳入合并范围
478	厦门建发金投壹号投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围
479	聊城星瀚管理咨询服务有限公司	不再纳入合并范围
480	厦门国际会议中心酒店有限公司	不再纳入合并范围

3、2024 年合并报表范围变化

2024 年度，发行人合并范围变动情况如下：

（1）本期新纳入合并范围的主体

序号	子公司名称	变动情况
1	建发（荆门）新能源有限公司	新纳入合并范围
2	厦门新硅能源有限公司	新纳入合并范围
3	厦门佰京数字科技有限公司	新纳入合并范围
4	厦门佰京信息技术有限公司	新纳入合并范围
5	鼎昊国际先进材料技术（泰国）有限公司	新纳入合并范围
6	Cedar International Investment Limited	新纳入合并范围
7	香港希达纸业有限公司	新纳入合并范围
8	厦门新佰悦国际贸易有限公司	新纳入合并范围
9	厦门悦达通物流有限公司	新纳入合并范围
10	厦门佰悦宝能源科技有限公司	新纳入合并范围
11	厦门建宇汽车国际贸易有限公司	新纳入合并范围
12	宜宾建宇汽车贸易有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
13	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	新纳入合并范围
14	恒联汽车有限公司	新纳入合并范围
15	霍尔果斯恒裕丰供应链管理有限公司	新纳入合并范围
16	福州路骅汽车有限公司	新纳入合并范围
17	厦门同路者汽车有限公司	新纳入合并范围
18	天津星灏租赁有限公司	新纳入合并范围
19	天津星瑞租赁有限公司	新纳入合并范围
20	天津星磐租赁有限公司	新纳入合并范围
21	Thallo Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
22	Zelos Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
23	Detemer Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
24	Telamon Shipping Co.,Limited	新纳入合并范围
25	Ploutos Shipping Co.,Limited	新纳入合并范围
26	Melete Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
27	Iristy Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
28	Despoina Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
29	Helios Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
30	Alleria Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
31	Boreas Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
32	VEREESA SHIPPING PTE. LTD	新纳入合并范围
33	Crius Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
34	Tyrande Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
35	Sandris Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
36	Muradin Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
37	Thaurissan Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
38	CM Ocean Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
39	Greenglobal Ship Management Co.,Limited	新纳入合并范围
40	Clymene Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
41	青岛建瑞国际供应链服务有限公司	新纳入合并范围
42	建发（深圳）供应链服务有限公司	新纳入合并范围
43	瑞士天源有限公司	新纳入合并范围
44	厦门建悦钢丰科技有限公司	新纳入合并范围
45	EXPANDX PTE. LTD.	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
46	URUGUAY C&D SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	新纳入合并范围
47	AUSTRALIA C&D CORPORATION PTY LTD	新纳入合并范围
48	力弗特尼日利亚资源发展有限公司	新纳入合并范围
49	C&D CLEAN ENERGY PAKISTAN (SMC-PRIVATE) LIMITED	新纳入合并范围
50	AMERICA C&D INC.	新纳入合并范围
51	HYF TRADE MAS ULIYATICHEKLANGAN JAMIYAT	新纳入合并范围
52	JIANFA DE MEXICO	新纳入合并范围
53	STAR PLAINS SWITZERLAND AG	新纳入合并范围
54	海南粮益农业有限公司	新纳入合并范围
55	厦门建发建源供应链有限公司	新纳入合并范围
56	珠海建源供应链服务有限公司	新纳入合并范围
57	厦门翔绗制造有限公司	新纳入合并范围
58	博睿辛食品（昆山）有限公司	新纳入合并范围
59	阳谷祥光铜业有限公司	新纳入合并范围
60	青岛祥光供应链管理有限公司	新纳入合并范围
61	山东祥光集团青岛有色金属有限公司	新纳入合并范围
62	上海金色祥光企业管理服务有限公司	新纳入合并范围
63	建发（常州）新能源有限公司	新纳入合并范围
64	福州建光清洁能源有限公司	新纳入合并范围
65	洛阳建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
66	濮阳市建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
67	滨州建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
68	济南建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
69	天津建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
70	武汉建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
71	长沙建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
72	中山建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
73	宁波建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
74	沈阳建魄新能源有限公司	新纳入合并范围
75	天津建光新能源有限公司	新纳入合并范围
76	烟台建光清洁能源有限公司	新纳入合并范围
77	廊坊建魄新能源有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
78	芜湖建魄清洁能源有限公司	新纳入合并范围
79	GRETA SHIPPING PTE. LTD.	新纳入合并范围
80	江阴澄金国际供应链管理有限公司	新纳入合并范围
81	漳州建发三宝钢铁供应链有限公司	新纳入合并范围
82	C AND D STEEL MIDDLE EAST FZE	新纳入合并范围
83	广西建发再生金属资源有限公司	新纳入合并范围
84	山西建中钢铁有限公司	新纳入合并范围
85	广西建广信再生资源有限公司	新纳入合并范围
86	长江汽车产业供应链（十堰）有限公司	新纳入合并范围
87	厦门纺之源科技有限公司	新纳入合并范围
88	厦门建发兆金供应链管理有限公司	新纳入合并范围
89	厦门建发能化有限公司	新纳入合并范围
90	厦门建发消费品有限公司	新纳入合并范围
91	厦门建发居住科技有限公司	新纳入合并范围
92	昆明同路者汽车有限公司	新纳入合并范围
93	湖北长江绿能汽车产业供应链有限公司	新纳入合并范围
94	Proudmoore Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
95	Anvilmar Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
96	Kurdran Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
97	Moira Shipping Co.， Limited	新纳入合并范围
98	南京建铭新能源有限公司	新纳入合并范围
99	EXPANDZ INVESTMENT HOLDING LIMITED	新纳入合并范围
100	EXPANDY TRADING LIMITED	新纳入合并范围
101	上海建发睿投咨询管理有限公司	新纳入合并范围
102	上海联晟发物业服务有限公司	新纳入合并范围
103	石狮闽西南工业园区开发有限公司	新纳入合并范围
104	莆田联锦置业有限公司	新纳入合并范围
105	上海联智未来房地产开发有限公司	新纳入合并范围
106	厦门欣思盛房屋征迁服务有限公司	新纳入合并范围
107	福州闽西南投资发展有限公司	新纳入合并范围
108	福州闽西南榕金工业园区开发有限公司	新纳入合并范围
109	厦门添樾房地产开发有限公司	新纳入合并范围
110	龙岩广悦商业管理有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
111	武汉兆恒房地产有限公司	新纳入合并范围
112	杭州兆源房地产有限公司	新纳入合并范围
113	杭州兆呈房地产有限公司	新纳入合并范围
114	厦门兆融晨房地产开发有限公司	新纳入合并范围
115	福州悦榕商业管理有限公司	新纳入合并范围
116	杭州启欣置业有限公司	新纳入合并范围
117	杭州兆乾房地产有限公司	新纳入合并范围
118	龙岩兆汇房地产开发有限公司	新纳入合并范围
119	杭州兆东房地产有限公司	新纳入合并范围
120	厦门兆垚盈房地产开发有限公司	新纳入合并范围
121	武汉兆弘房地产有限公司	新纳入合并范围
122	厦门建莲安平城市服务运营有限公司	新纳入合并范围
123	长沙兆盈房地产有限公司	新纳入合并范围
124	温州怡发物业管理有限公司	新纳入合并范围
125	厦门港悦投资有限公司	新纳入合并范围
126	厦门兆合盈房地产开发有限公司	新纳入合并范围
127	漳州怡龙物业管理有限公司	新纳入合并范围
128	厦门兆和房屋征迁服务有限公司	新纳入合并范围
129	上海兆悦公寓管理有限公司	新纳入合并范围
130	江阴悦城商业管理有限公司	新纳入合并范围
131	厦门信美企业管理咨询有限公司	新纳入合并范围
132	红星美凯龙绿能（上海）科技有限公司	新纳入合并范围
133	上海建美智慧汽车服务有限公司	新纳入合并范围
134	天津美凯龙甄选家居科技有限公司	新纳入合并范围
135	厦门湖里康家门诊部有限公司	新纳入合并范围
136	黑龙江建发致新名祥医疗器械有限公司	新纳入合并范围
137	建发致新润吉（北京）医学科技有限公司	新纳入合并范围
138	建发致新沛丰（北京）医学科技有限公司	新纳入合并范围
139	致新谦美（长春）医疗管理有限公司	新纳入合并范围
140	福建致新鸿源医疗器械有限公司	新纳入合并范围
141	营口建发致新智远供应链管理有限公司	新纳入合并范围
142	致新盛康（河南）医疗管理有限公司	新纳入合并范围
143	建发致新（上海）供应链管理有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
144	内蒙古建发致新医疗器械有限公司	新纳入合并范围
145	致溱（河南）医疗管理有限公司	新纳入合并范围
146	厦门建发新兴产业融合发展创业投资壹期合伙企业(有限合伙)	新纳入合并范围
147	厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
148	福建武夷国际会议展览中心有限公司	新纳入合并范围
149	北京壹号会展有限公司	新纳入合并范围
150	厦门会展中机联展览有限公司	新纳入合并范围
151	厦门会展晟宴餐饮管理有限公司	新纳入合并范围
152	厦门思明建发城服发展有限公司	新纳入合并范围
153	南平建发城市服务发展有限公司	新纳入合并范围
154	云南建发城市服务发展有限公司	新纳入合并范围
155	厦门翔安城建欧厝大管家物业服务有限公司	新纳入合并范围
156	厦门建发国际旅行社集团有限公司	新纳入合并范围
157	厦门海沧国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
158	厦门海旅星传会展策划有限公司	新纳入合并范围
159	龙岩建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
160	龙岩赛鑫会展服务有限公司	新纳入合并范围
161	上海建发万达国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
162	上海建旅文化传媒有限公司	新纳入合并范围
163	福州建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
164	福州建旅商务会展有限公司	新纳入合并范围
165	建旅（福州）出入境服务有限公司	新纳入合并范围
166	平潭建旅国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
167	三明建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
168	武夷山市建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
169	成都万达建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
170	济南建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
171	泉州建旅国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
172	泉州铮锋文化传播有限公司	新纳入合并范围
173	石狮建旅国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
174	晋江市晋发旅游会展有限公司	新纳入合并范围
175	漳州建发国际旅行社有限公司	新纳入合并范围

序号	子公司名称	变动情况
176	福建南平建发光大国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
177	厦门建旅景区投资运营管理有限公司	新纳入合并范围
178	厦门海上假期国际邮轮旅行社有限公司	新纳入合并范围
179	厦门建旅酒店营销管理有限公司	新纳入合并范围
180	厦门万千研学教育科技有限公司	新纳入合并范围
181	厦门万千极美营地教育科技有限公司	新纳入合并范围
182	厦门建旅佳国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
183	厦门绿维建旅文旅产业有限公司	新纳入合并范围
184	厦门建旅国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
185	厦门建旅航空商务国际旅行社有限公司	新纳入合并范围
186	厦门建旅国际旅行社集团有限公司	新纳入合并范围
187	厦门建旅致新整合营销有限公司	新纳入合并范围
188	厦门建旅国际会展传媒集团有限公司	新纳入合并范围
189	厦门建旅公关策划有限公司	新纳入合并范围
190	厦门赛鑫文化传播有限公司	新纳入合并范围
191	厦门赛鑫国际展览有限公司	新纳入合并范围
192	厦门建旅商务会展有限公司	新纳入合并范围
193	厦门建旅商贸有限公司	新纳入合并范围
194	厦门建旅置业有限公司	新纳入合并范围
195	漳州长泰悦溪美宿酒店管理有限公司	新纳入合并范围

（2）本期不再纳入合并范围的主体

序号	子公司名称	变动情况
1	莆田建鑫供应链有限公司	不再纳入合并范围
2	建发（福州）保税有限公司	不再纳入合并范围
3	成都建发电科机电设备有限公司	不再纳入合并范围
4	上海建朗尚达供应链管理有限公司	不再纳入合并范围
5	兰州建发再生金属资源有限公司	不再纳入合并范围
6	山西建发钢铁再生资源有限公司	不再纳入合并范围
7	柏辰（郑州）汽车销售有限公司	不再纳入合并范围
8	南通奢梵装修工程有限公司	不再纳入合并范围
9	宁德兆驰房地产有限公司	不再纳入合并范围
10	宁德兆瑞房地产有限公司	不再纳入合并范围
11	连江兆裕房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
12	上海兆朗企业管理有限公司	不再纳入合并范围
13	福州兆金房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
14	郑州银悦置业有限公司	不再纳入合并范围

15	杭州兆申房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
16	福州兆禧珑房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
17	福州兆煜珑房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
18	福州兆裕翔房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
19	福州兆元盛房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
20	上海兆开企业管理有限公司	不再纳入合并范围
21	合肥建美房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
22	厦门新合家物业管理有限公司	不再纳入合并范围
23	福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	不再纳入合并范围
24	建发房地产集团南宁有限公司	不再纳入合并范围
25	建发置业（香港）集团有限公司	不再纳入合并范围
26	厦门建呈房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
27	泉州兆安置业有限公司	不再纳入合并范围
28	广州市泓宇房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
29	兆益发展有限公司	不再纳入合并范围
30	泉州兆华置业有限公司	不再纳入合并范围
31	厦门利承企业管理有限公司	不再纳入合并范围
32	上海兆祥商业经营管理有限公司	不再纳入合并范围
33	泉州兆博置业有限公司	不再纳入合并范围
34	成都建发置业有限公司	不再纳入合并范围
35	厦门兆鹭房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
36	广州市裕发房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
37	合燊投资有限公司	不再纳入合并范围
38	上海铂洋企业发展有限公司	不再纳入合并范围
39	红星美凯龙世博商业管理有限公司	不再纳入合并范围
40	重庆家欣装饰设计工程有限公司	不再纳入合并范围
41	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	不再纳入合并范围
42	厦门建发金投贰号投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围
43	厦门建发金投叁号投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围
44	厦门建发金投肆号投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入合并范围

4、2025 年 1-3 月合并报表范围变化

2025 年 1-3 月发行人合并范围变化情况如下：

（1）本期新纳入合并范围的主体

序号	子公司名称	变动情况
1	香港建福浆纸国际贸易有限公司	新纳入合并范围
2	重庆新纸源纸业有限公司	新纳入合并范围
3	富通资源有限公司	新纳入合并范围
4	河南建发纸业有限公司	新纳入合并范围
5	Lorthemar Shipping Co., Limited	新纳入合并范围
6	C&D ITALY S.R.L.	新纳入合并范围
7	厦门建福浆纸国际贸易有限公司	新纳入合并范围

8	C&D CHILE SPA	新纳入合并范围
9	建发中富（营口）物流有限公司	新纳入合并范围
10	建发江浩源（龙江）供应链管理有限公司	新纳入合并范围
11	铸信钢链（天津）国际贸易有限公司	新纳入合并范围
12	裕澧源有限公司	新纳入合并范围
13	Halduron Shipping Co.， Limited	新纳入合并范围
14	全球农发控股有限公司	新纳入合并范围
15	Kaelthas Shipping Co.， Limited	新纳入合并范围
16	厦门建发生生物流有限公司	新纳入合并范围
17	厦门美凯龙家居装饰工程有限公司	新纳入合并范围
18	上海美凯龙企业管理有限公司	新纳入合并范围
19	沈阳红星美凯龙通惠科技有限公司	新纳入合并范围
20	江阴悦城商业管理有限公司	新纳入合并范围
21	成都兆泽晟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
22	成都兆瑞宏房地产开发有限公司	新纳入合并范围
23	莆田兆成丰置业有限公司	新纳入合并范围
24	莆田兆成旺置业有限公司	新纳入合并范围
25	莆田兆联汇置业有限公司	新纳入合并范围
26	福州兆宸房地产开发有限公司	新纳入合并范围
27	泉州兆乾置业有限公司	新纳入合并范围
28	厦门小五餐饮管理有限公司	新纳入合并范围
29	北京兆盛房地产开发有限公司	新纳入合并范围
30	宁德市兆通房地产有限公司	新纳入合并范围
31	厦门珑象投资有限公司	新纳入合并范围
32	杭州兆玺房地产有限公司	新纳入合并范围
33	成都兆泽麟房地产开发有限公司	新纳入合并范围
34	成都峰尚悦城商业管理有限公司	新纳入合并范围
35	成都招辉房地产开发有限公司	新纳入合并范围
36	厦门闽和翔工业园区开发有限公司	新纳入合并范围
37	厦门花好悦缘婚庆有限公司	新纳入合并范围
38	厦门海景颐豪酒店有限公司	新纳入合并范围
39	福州壹号公关策划服务有限公司	新纳入合并范围
40	厦门建发新兴产业贰拾号投资合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围
41	厦门建发新兴产业贰拾壹号投资合伙企业（有限合伙）	新纳入合并范围

（2）本期不再纳入合并范围的主体

序号	子公司名称	变动情况
1	致新志承（云南）供应链管理有限公司	不再纳入合并范围
2	山西天利致合智慧医疗管理有限公司	不再纳入合并范围
3	欧森莱德海事私人有限公司	不再纳入合并范围
4	上杭怡诚物业管理有限公司	不再纳入合并范围
5	成都兆蓉合房地产开发有限公司	不再纳入合并范围
6	上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	不再纳入合并范围

7	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	不再纳入合并范围
8	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	不再纳入合并范围
9	红星美凯龙凯撒至尊（海南）家居科技有限公司	不再纳入合并范围
10	重庆家欣装饰设计工程有限公司	不再纳入合并范围

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1.合并资产负债表

表：合并资产负债表

单位：万元

科目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	11,981,749.21	10,279,681.29	10,438,253.88	10,278,344.15
交易性金融资产	451,183.67	133,674.75	288,753.35	199,035.86
衍生金融资产	36,645.91	71,132.50	46,476.77	22,981.39
应收票据	24,371.61	23,545.45	9,876.67	18,280.58
应收账款	3,606,351.19	2,645,580.87	2,753,786.56	1,873,319.39
应收款项融资	129,872.65	101,395.08	48,801.12	76,714.67
预付款项	4,274,642.68	2,439,179.55	3,771,518.50	3,694,950.21
其他应收款	8,686,017.60	7,999,030.12	7,154,134.07	6,723,027.16
存货	36,291,353.90	33,193,213.35	37,356,754.75	36,338,471.08
合同资产	147,066.58	154,490.84	215,041.39	71,027.97
一年内到期的非流动资产	442,522.08	450,482.13	380,189.17	243,178.27
其他流动资产	2,566,612.07	2,372,608.77	2,249,875.03	1,845,300.52
流动资产合计	**68,638,389.14**	**59,864,014.70**	**64,713,461.26**	**61,384,631.25**
非流动资产：				
债权投资	81,429.39	87,588.36	77,646.64	99,266.57
长期应收款	446,305.92	455,840.76	587,491.66	241,323.40
长期股权投资	5,324,546.89	5,266,457.53	4,999,206.45	3,641,160.28
其他权益工具投资	148,413.65	123,089.17	175,763.10	-
其他非流动金融资产	2,037,423.11	1,979,586.80	1,909,963.80	1,876,980.84
投资性房地产	11,428,997.70	11,458,535.15	11,554,387.37	1,800,330.60

科目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
固定资产	2,007,388.02	1,884,124.18	1,691,356.86	1,106,920.78
在建工程	102,292.10	93,790.88	66,749.65	366,508.94
使用权资产	277,822.40	286,874.22	427,360.84	134,909.73
无形资产	468,937.04	434,981.60	301,137.54	230,265.31
开发支出	1,853.39	1,149.98	1,559.86	1,021.19
商誉	160,414.55	159,145.14	138,125.47	125,327.68
长期待摊费用	226,983.56	216,615.78	275,034.81	189,495.72
递延所得税资产	1,254,162.55	1,159,206.49	1,225,918.07	1,017,723.76
其他非流动资产	139,045.78	502,116.32	579,588.77	140,414.51
非流动资产合计	**24,106,016.03**	**24,109,102.37**	**24,011,290.90**	**10,971,649.32**
资产总计	**92,744,405.18**	**83,973,117.06**	**88,724,752.15**	**72,356,280.56**
流动负债：				
短期借款	4,584,642.52	1,490,323.07	1,351,142.27	1,179,093.24
衍生金融负债	155,187.04	126,588.17	26,344.88	61,601.16
应付票据	5,627,253.68	3,384,030.82	3,347,868.05	2,504,555.81
应付账款	7,284,475.67	6,468,700.85	6,572,581.24	4,632,046.17
预收款项	66,173.32	80,613.96	96,232.76	10,342.46
合同负债	20,013,072.40	18,218,145.21	23,779,369.73	22,806,023.07
应付职工薪酬	372,833.40	507,867.77	488,408.47	435,336.99
应交税费	664,950.49	738,099.80	865,713.30	813,512.11
其他应付款	6,105,927.83	5,718,471.39	5,616,860.53	3,715,086.99
一年内到期的非流动负债	2,015,439.67	2,398,150.28	2,757,578.87	1,981,781.93
其他流动负债	2,537,676.92	1,792,525.51	2,432,837.98	2,097,889.03
流动负债合计	**49,427,632.94**	**40,923,516.85**	**47,334,938.08**	**40,237,268.96**
非流动负债：				
长期借款	7,785,667.95	7,302,428.47	6,673,914.02	5,952,011.43
应付债券	5,388,166.38	5,496,051.03	5,104,618.07	4,288,284.90
租赁负债	282,962.31	268,214.35	399,438.97	107,819.99
长期应付款	191,821.41	137,901.91	70,397.06	27,603.75
预计负债	117,961.14	50,995.23	41,517.96	29,893.15
递延收益	40,688.50	35,573.63	41,516.11	12,269.94
递延所得税负债	1,677,627.53	1,651,474.38	1,582,346.81	418,281.72
其他非流动负债	1,230,370.73	1,237,515.41	1,398,882.45	1,253,940.00

科目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动负债合计	16,715,265.95	16,180,154.41	15,312,631.45	12,090,104.86
负债合计	**66,142,898.89**	**57,103,671.25**	**62,647,569.53**	**52,327,373.82**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	900,000.00	900,000.00	900,000.00	675,000.00
其他权益工具	2,566,000.00	2,496,000.00	2,150,236.42	2,235,554.88
资本公积	346,544.32	345,538.16	167,088.69	303,929.55
其他综合收益	84,432.51	86,591.77	74,390.58	61,081.56
专项储备	258.34	235.72	116.22	100.73
盈余公积	329,753.54	329,753.54	309,560.43	283,199.47
一般风险准备	863.14	863.14	863.14	863.14
未分配利润	2,946,360.29	2,910,887.94	2,979,185.00	2,414,683.37
归属于母公司所有者权益合计	**7,174,212.14**	**7,069,870.27**	**6,581,440.48**	**5,974,412.71**
少数股东权益	19,427,294.15	19,799,575.54	19,495,742.14	14,054,494.03
所有者权益合计	**26,601,506.29**	**26,869,445.81**	**26,077,182.62**	**20,028,906.74**
负债和所有者权益总计	**92,744,405.18**	**83,973,117.06**	**88,724,752.15**	**72,356,280.56**

2.合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**14,973,320.96**	**72,383,376.02**	**78,342,821.95**	**84,737,422.80**
营业收入	14,973,320.96	72,383,376.02	78,342,821.95	84,737,422.80
营业总成本	**14,918,346.66**	**70,563,727.72**	**76,854,491.33**	**83,087,127.10**
营业成本	14,415,738.06	67,993,652.26	74,772,781.25	81,422,228.65
税金及附加	45,290.29	350,530.05	181,854.47	191,165.95
销售费用	273,774.55	1,234,030.87	1,242,789.80	1,031,141.72
管理费用	87,813.14	434,945.78	365,852.17	236,266.39
研发费用	7,358.65	32,217.13	27,282.88	20,499.18
财务费用	88,371.96	518,351.63	263,930.75	185,825.22
加：其他收益	35,403.97	107,697.96	103,488.23	96,340.26
投资收益	75,413.35	331,314.67	288,715.08	469,985.81
公允价值变动收益	-16,018.58	-304,571.91	-173,438.92	-107,737.49
资产减值损失	-13,330.61	-644,447.23	-393,263.78	-520,828.75

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
信用减值损失	-39,605.93	-140,128.17	-143,810.45	-111,860.57
资产处置收益	2,439.01	18,857.97	-1,712.85	14,124.22
营业利润	**99,275.50**	**1,188,371.59**	**1,168,307.93**	**1,490,319.18**
加：营业外收入	6,542.49	63,433.23	1,050,921.04	64,199.93
减：营业外支出	3,765.83	47,517.22	43,640.75	15,384.84
利润总额	**102,052.16**	**1,204,287.60**	**2,175,588.22**	**1,539,134.27**
减：所得税	43,725.13	580,721.33	431,494.90	501,288.21
净利润	**58,327.04**	**623,566.27**	**1,744,093.31**	**1,037,846.06**
减：少数股东损益	14,665.11	353,547.54	995,363.72	732,193.30
归属于母公司所有者的净利润	**43,661.93**	**270,018.72**	**748,729.60**	**305,652.76**
加：其他综合收益	-1,804.85	272.87	14,855.14	-22,735.37
综合收益总额	**56,522.18**	**623,839.13**	**1,758,948.45**	**1,015,110.69**
减：归属于少数股东的综合收益总额	14,629.55	341,619.23	996,909.83	729,473.89
归属于母公司普通股东综合收益总额	41,892.63	282,219.90	762,038.62	285,636.80

3.合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,618,975.66	67,200,882.54	83,047,460.66	95,531,018.00
收到的税费返还	107,888.36	481,685.71	370,790.06	255,536.70
收到其他与经营活动有关的现金	2,464,819.06	4,239,148.59	11,830,752.66	7,239,701.67
经营活动现金流入小计	**20,191,683.08**	**71,921,716.83**	**95,249,003.37**	**103,026,256.37**
购买商品、接受劳务支付的现金	17,039,920.67	63,081,475.22	76,715,684.90	90,151,634.91
支付给职工以及为职工支付的现金	417,270.12	1,251,179.37	1,057,698.71	881,632.63
支付的各项税费	546,029.63	1,676,944.34	1,751,795.31	1,450,186.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,585,455.01	4,856,582.68	12,896,203.65	9,023,347.38
经营活动现金流出小计	**20,588,675.43**	**70,866,181.60**	**92,421,382.56**	**101,506,801.07**
经营活动产生的现金流量净额	**-396,992.34**	**1,055,535.23**	**2,827,620.81**	**1,519,455.30**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	963,042.35	5,129,225.68	4,999,996.61	4,972,375.63

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
取得投资收益收到的现金	4,563.47	173,987.20	203,853.47	77,152.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,860.89	23,138.09	23,734.70	47,022.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	536.00	5,178.52	700.62	57,810.64
收到其他与投资活动有关的现金	151,402.40	1,181,711.26	3,067,942.06	2,832,898.74
投资活动现金流入小计	**1,123,405.11**	**6,513,240.76**	**8,296,227.46**	**7,987,260.23**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,586.99	335,389.71	398,887.76	296,818.66
投资支付的现金	1,407,661.14	4,812,173.66	5,733,645.79	5,540,207.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		127,468.05	428,597.84	10,783.25
支付其他与投资活动有关的现金	587,193.55	686,298.56	2,108,578.86	2,797,933.88
投资活动现金流出小计	**2,041,441.67**	**5,961,329.98**	**8,669,710.24**	**8,645,743.54**
投资活动产生的现金流量净额	**-918,036.57**	**551,910.78**	**-373,482.77**	**-658,483.31**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	184,163.13	2,991,539.40	2,488,379.93	3,828,015.53
取得借款收到的现金	6,779,305.01	20,793,260.47	20,013,604.63	20,852,923.94
收到其他与筹资活动有关的现金	362,125.89	2,299,751.19	3,801,268.12	4,280,004.01
筹资活动现金流入小计	**7,325,594.02**	**26,084,551.07**	**26,303,252.68**	**28,960,943.48**
偿还债务支付的现金	3,372,411.20	19,819,859.57	20,773,058.77	20,435,614.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	330,915.04	1,588,589.15	1,445,634.32	1,359,024.12
支付其他与筹资活动有关的现金	1,026,744.85	6,278,230.23	6,838,164.56	7,545,930.16
筹资活动现金流出小计	**4,730,071.10**	**27,686,678.94**	**29,056,857.65**	**29,340,568.96**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,595,522.92**	**-1,602,127.87**	**-2,753,604.97**	**-379,625.48**
汇率变动对现金的影响	19,392.37	20,879.45	-3,125.79	3,359.38
现金及现金等价物净增加额	**1,299,886.38**	**26,197.59**	**-302,592.72**	**484,705.89**
期初现金及现金等价物余额	9,217,420.57	9,191,222.98	9,493,815.70	9,009,109.81
期末现金及现金等价物余额	**10,517,306.95**	**9,217,420.57**	**9,191,222.98**	**9,493,815.70**

发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1.母公司资产负债表

表：母公司资产负债表

单位：万元

科目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	184,060.04	302,159.01	282,180.24	317,040.31
交易性金融资产	250,101.00	1.00	-	-
应收账款	58.61	18.20	8.56	-
预付款项	111.84	1,725.45	425.32	175.72
其他应收款	995,205.72	1,152,863.13	1,137,841.65	1,030,368.60
一年内到期的非流动资产	2,500.00	4,000.00	3,000.00	-
其他流动资产	9,512.16	9,396.25	7,210.91	2,667.56
流动资产合计	**1,441,549.37**	**1,470,163.04**	**1,430,666.68**	**1,350,252.19**
非流动资产：				
债权投资	4,960.00	4,960.00	6,110.00	7,810.00
长期股权投资	3,852,768.09	3,910,574.56	3,816,477.85	3,390,472.08
其他非流动金融资产	4,284.24	4,304.77	21,913.18	34,184.35
投资性房地产	319,444.42	319,444.42	591,677.25	505,224.62
固定资产	284,670.58	284,487.04	29,309.56	22,456.47
在建工程			-	70,019.74
使用权资产	197.95	209.11	253.74	298.37
无形资产	4,001.03	4,001.03	3,851.66	7,868.53
长期待摊费用	39,539.05	41,142.77	47,575.55	12,185.97
非流动资产合计	**4,509,865.37**	**4,569,123.70**	**4,517,168.80**	**4,050,520.12**
资产总计	**5,951,414.74**	**6,039,286.73**	**5,947,835.48**	**5,400,772.32**
流动负债：				
预收款项	103.61	101.21	125.75	94.09
应付账款	13,076.88	15,960.13	27,626.73	3,840.86
应付职工薪酬	881.50	3,257.64	3,413.41	3,004.07
应交税费	618.83	1,459.54	1,233.12	1,142.77
其他应付款	135,096.87	21,978.27	37,028.41	41,594.92
一年内到期的非流动负债	124,419.81	430,101.40	689,485.59	34,590.43
流动负债合计	**274,197.49**	**472,858.20**	**758,913.01**	**84,267.13**
非流动负债：				
长期借款	198,453.00	196,868.00	573,068.85	722,000.00
应付债券	1,078,477.70	1,078,349.58	718,889.84	769,007.56
租赁负债	195.22	193.28	235.68	276.32

科目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
递延收益	649.97	686.37	831.97	977.57
非流动负债合计	**1,277,775.88**	**1,276,097.23**	**1,293,026.35**	**1,492,261.45**
负债合计	**1,551,973.38**	**1,748,955.43**	**2,051,939.36**	**1,576,528.59**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	900,000.00	900,000.00	900,000.00	675,000.00
其他权益工具	2,566,000.00	2,496,000.00	2,150,236.42	2,235,554.88
资本公积	262,282.93	263,177.98	142,161.49	292,077.91
盈余公积	326,673.46	326,673.46	306,480.35	280,119.39
未分配利润	317,407.13	273,958.73	374,730.26	326,173.97
其他综合收益	27,077.84	30,521.13	22,287.60	15,317.59
所有者权益合计	**4,399,441.36**	**4,290,331.30**	**3,895,896.12**	**3,824,243.73**
负债和所有者权益总计	**5,951,414.74**	**6,039,286.73**	**5,947,835.48**	**5,400,772.32**

2.母公司利润表

表：母公司利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**2,638.56**	**12,659.25**	**14,481.73**	**10,767.05**
营业收入	2,638.56	12,659.25	14,481.73	10,767.05
营业总成本	**16,797.62**	**97,605.88**	**89,282.42**	**68,733.72**
营业成本	11.16	44.63	9,354.73	356.91
税金及附加	333.47	2,369.45	2,149.93	1,890.27
管理费用	5,533.42	49,496.53	37,437.03	29,484.69
研发费用	-	-	-	275.74
财务费用	10,919.57	45,695.27	40,340.72	36,726.11
公允价值变动收益		-18,182.62	-40,245.93	-37,516.78
投资收益	74,515.19	305,502.13	363,432.18	276,544.83
信用减值损失	-	365.02	176.24	-2,832.85
资产处置收益	16.99	6.30	14.06	22.82
其他收益	76.78	188.17	171.34	739.24
营业利润	**60,449.90**	**202,932.36**	**248,747.20**	**178,990.59**
加：营业外收入	0.31	7.80	35,537.70	4,767.74
减：营业外支出	23.07	1,009.05	20,675.28	1,430.35
利润总额	**60,427.14**	**201,931.12**	**263,609.62**	**182,327.99**

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	**60,427.14**	**201,931.12**	**263,609.62**	**182,327.99**
加：其他综合收益	-3,443.29	8,233.53	6,970.01	-20,129.60
综合收益总额	**56,983.85**	**210,164.64**	**270,579.63**	**162,198.38**
归属于母公司普通股东综合收益总额	56,983.85	210,164.64	270,579.63	162,198.38

3.母公司现金流量表

表：母公司现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	341,674.61	363,420.46	157,492.60	396,199.13
经营活动现金流入小计	**341,674.61**	**363,420.46**	**157,492.60**	**396,199.13**
支付给职工以及为职工支付的现金	3,534.57	9,312.14	8,976.98	8,408.23
支付的各项税费	1,593.24	2,683.57	2,597.89	4,224.61
支付其他与经营活动有关的现金	23,594.87	181,604.55	252,841.87	127,932.78
经营活动现金流出小计	**28,722.68**	**193,600.27**	**264,416.74**	**140,565.61**
经营活动产生的现金流量净额	**312,951.93**	**169,820.19**	**-106,924.13**	**255,633.52**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	621,233.54	1,019,819.97	1,864,507.21	2,651,742.14
取得投资收益收到的现金	55,867.35	173,371.00	207,140.22	162,084.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.22	7.08	17.46	26.46
收到其他与投资活动有关的现金		28,801.26	31,316.42	4,879.45
投资活动现金流入小计	**677,121.11**	**1,221,999.30**	**2,102,981.30**	**2,818,732.49**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,089.66	39,494.37	74,468.08	62,643.80
投资支付的现金	839,777.10	1,166,580.80	2,081,068.58	2,648,000.00
投资活动现金流出小计	**842,866.76**	**1,206,075.17**	**2,155,536.66**	**2,710,643.80**
投资活动产生的现金流量净额	**-165,745.65**	**15,924.14**	**-52,555.36**	**108,088.69**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	70,000.00	893,000.00	860,000.00	870,000.00
取得借款收到的现金	1,585.00	685,351.05	1,308,068.85	1,202,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		158.26	-	-
筹资活动现金流入小计	**71,585.00**	**1,578,509.32**	**2,168,068.85**	**2,072,000.00**

科目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
偿还债务支付的现金	300,000.00	952,448.76	857,000.00	930,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,889.69	366,068.10	225,238.61	317,579.80
支付其他与筹资活动有关的现金		425,599.76	961,210.40	1,049,782.59
筹资活动现金流出小计	**336,889.69**	**1,744,116.62**	**2,043,449.01**	**2,297,362.39**
筹资活动产生的现金流量净额	**-265,304.69**	**-165,607.30**	**124,619.85**	**-225,362.39**
汇率变动对现金的影响	-	-	-	0.05
现金及现金等价物净增加额	**-118,098.41**	**20,137.03**	**-34,859.65**	**138,359.86**
期初现金及现金等价物余额	302,158.44	282,021.41	316,881.06	178,521.19
期末现金及现金等价物余额	**184,060.03**	**302,158.44**	**282,021.41**	**316,881.06**

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 1-3 月（末）	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
总资产（亿元）	9,274.44	8,397.31	8,872.48	7,235.63
总负债（亿元）	6,614.29	5,710.37	6,264.76	5,232.74
全部债务（亿元）	2,540.12	2,007.10	1,923.51	1,590.58
所有者权益（亿元）	2,660.15	2,686.94	2,607.72	2,002.89
营业总收入（亿元）	1,497.33	7,238.34	7,834.28	8,473.74
利润总额（亿元）	10.21	120.43	217.56	153.91
净利润（亿元）	5.83	62.36	174.41	103.78
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	67.88	65.57	72.74
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.37	27.00	74.87	30.57
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-39.70	105.55	282.76	151.95
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-91.80	55.19	-37.35	-65.85
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	259.55	-160.21	-275.36	-37.96
流动比率（倍）	1.39	1.46	1.37	1.53
速动比率（倍）	0.65	0.65	0.58	0.62
资产负债率（%）	71.32	68.00	70.61	72.32
债务资本比率（%）	48.85	42.76	42.45	44.26
营业毛利率（%）	3.72	6.06	4.56	3.91
平均总资产回报率（%）	0.13	1.48	3.29	2.67
加权平均净资产收益率（%）	0.22	2.29	7.57	5.55
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	2.50	2.84	3.89

项目	2025 年 1-3 月（末）	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
EBITDA（亿元）	-	218.35	284.99	199.21
EBITDA 全部债务比（%）	-	10.88	14.54	12.52
EBITDA 利息倍数	-	3.01	3.13	2.51
应收账款周转率	4.79	26.81	33.86	53.16
存货周转率	0.41	1.93	2.02	2.28

注：

（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率＝流动资产/流动负债；

（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露 》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）2024 年 1-9 月财务指标未作年化处理；

（14）部分季度数据无法取得。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

科目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	11,981,749.21	12.92	10,279,681.29	12.24	10,438,253.88	11.76	10,278,344.15	14.21
交易性金融资产	451,183.67	0.49	133,674.75	0.16	288,753.35	0.33	199,035.86	0.28
衍生金融资产	36,645.91	0.04	71,132.50	0.08	46,476.77	0.05	22,981.39	0.03
应收票据	24,371.61	0.03	23,545.45	0.03	9,876.67	0.01	18,280.58	0.03

科目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	3,606,351.19	3.89	2,645,580.87	3.15	2,753,786.56	3.10	1,873,319.39	2.59
应收款项融资	129,872.65	0.14	101,395.08	0.12	48,801.12	0.06	76,714.67	0.11
预付款项	4,274,642.68	4.61	2,439,179.55	2.90	3,771,518.50	4.25	3,694,950.21	5.11
其他应收款	8,686,017.60	9.37	7,999,030.12	9.53	7,154,134.07	8.06	6,723,027.16	9.29
存货	36,291,353.90	39.13	33,193,213.35	39.53	37,356,754.75	42.10	36,338,471.08	50.22
合同资产	147,066.58	0.16	154,490.84	0.18	215,041.39	0.24	71,027.97	0.10
一年内到期的非流动资产	442,522.08	0.48	450,482.13	0.54	380,189.17	0.43	243,178.27	0.34
其他流动资产	2,566,612.07	2.77	2,372,608.77	2.83	2,249,875.03	2.54	1,845,300.52	2.55
流动资产合计	**68,638,389.14**	**74.01**	**59,864,014.70**	**71.29**	**64,713,461.26**	**72.94**	**61,384,631.25**	**84.84**
债权投资	81,429.39	0.09	87,588.36	0.10	77,646.64	0.09	99,266.57	0.14
长期应收款	446,305.92	0.48	455,840.76	0.54	587,491.66	0.66	241,323.40	0.33
长期股权投资	5,324,546.89	5.74	5,266,457.53	6.27	4,999,206.45	5.63	3,641,160.28	5.03
其他权益工具投资	148,413.65	0.16	123,089.17	0.15	175,763.10	0.20	-	-
其他非流动金融资产	2,037,423.11	2.20	1,979,586.80	2.36	1,909,963.80	2.15	1,876,980.84	2.59
投资性房地产	11,428,997.70	12.32	11,458,535.15	13.65	11,554,387.37	13.02	1,800,330.60	2.49
固定资产	2,007,388.02	2.16	1,884,124.18	2.24	1,691,356.86	1.91	1,106,920.78	1.53
在建工程	102,292.10	0.11	93,790.88	0.11	66,749.65	0.08	366,508.94	0.51
使用权资产	277,822.40	0.30	286,874.22	0.34	427,360.84	0.48	134,909.73	0.19
无形资产	468,937.04	0.51	434,981.60	0.52	301,137.54	0.34	230,265.31	0.32
开发支出	1,853.39	0.00	1,149.98	0.00	1,559.86	0.00	1,021.19	0.00
商誉	160,414.55	0.17	159,145.14	0.19	138,125.47	0.16	125,327.68	0.17
长期待摊费用	226,983.56	0.24	216,615.78	0.26	275,034.81	0.31	189,495.72	0.26
递延所得税资产	1,254,162.55	1.35	1,159,206.49	1.38	1,225,918.07	1.38	1,017,723.76	1.41
其他非流动资产	139,045.78	0.15	502,116.32	0.60	579,588.77	0.65	140,414.51	0.19
非流动资产合计	**24,106,016.03**	**25.99**	**24,109,102.37**	**28.71**	**24,011,290.90**	**27.06**	**10,971,649.32**	**15.16**
资产总计	**92,744,405.18**	**100.00**	**83,973,117.06**	**100.00**	**88,724,752.15**	**100.00**	**72,356,280.56**	**100.00**

1、货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为 10,278,344.15 万元、10,438,253.88 万元、10,279,681.29 万元和 11,981,749.21 万元，整体保持稳定。

2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 730,117.16 万元，增幅 7.65%。2023 年末，公司货币资金较 2022 年末增加 159,909.73 万元，增幅 1.56%。2024

年末，公司货币资金较 2023 年末减少 158,572.59 万元，降幅 1.52%，变动较小。2025 年 3 月末，公司货币资金较 2024 年末增加 1,702,067.92 万元，增幅 16.56%，主要系银行存款增加所致。

截至 2024 年末，公司所有权受到限制的货币资金为 105.80 亿元，主要为押金、保证金等。

2、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，公司应收账款账面价值分别为 1,873,319.39 万元、2,753,786.56 万元、2,645,580.87 万元和 3,606,351.19 万元。

2022 年末，公司应收账款较 2021 年末增加 558,862.82 万元，增幅为 42.52%，主要系由于房地产业务一级土地开发项目应收款增加，以及供应链运营业务规模扩大，导致赊销业务增加所致。2023 年末，公司应收账款较 2022 年末增加 880,467.17 万元，增幅为 47.00%，主要是由于报告期供应链运营业务向上下游延伸，应收账款相应增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，其应收账款纳入合并范围所致。2024 年末，公司应收账款较 2023 年末减少 108,205.69 万元，降幅 3.93%，变动较小。2025 年 3 月末，公司应收账款较 2024 年末增加 960,770.32 万元，增幅为 36.32%，主要是由于供应链业务向上下游延伸，应收账款相应增加。

表：近一年及一期末组合测试法下应收账款账龄及坏账计提准备情况

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末	2024 年末
1 年以内（含 1 年）	3,497,658.92	2,538,235.61
1 至 2 年	184,944.33	193,604.77
2 至 3 年	69,494.82	80,380.84
3 年以上	130,237.87	186,918.93
小计	3,882,335.94	2,999,140.15
减：坏账准备	275,984.75	353,559.28
合计	**3,606,351.19**	**2,645,580.87**

3、预付款项

最近三年及一期末，公司的预付款项账面价值为 3,694,950.21 万元、3,771,518.50 万元、2,439,179.55 万元和 4,274,642.68 万元。

2022 年末，公司预付款项较 2021 年末增加 395,487.18 万元，增幅 11.99%。2023 年末，公司预付款项较 2022 年末增加 76,568.29 万元，增幅为 2.07%。2024 年末，公司预付款项较 2023 年末减少 1,332,338.95 万元，降幅 35.33%，主要系房地产业务预付地价款余额减少，以及供应链业务预付货款余额减少所致。2025 年 3 月末，公司预付款项较 2024 年末增加 1,835,463.13 万元，增幅为 75.25%，主要系供应链业务向上下游延伸所致。

表：2025 年 3 月末预付款项结构

单位：万元、%

账龄	2025 年 3 月末	
	金额	占总额比例
1 年以内	4,155,025.02	97.20
1－2 年	80,932.22	1.89
2－3 年	30,820.12	0.72
3 年以上	7,865.31	0.18
合计	**4,274,642.68**	**100.00**

表：2024 年末预付款项结构

单位：万元、%

账龄	2024 年末	
	金额	占总额比例
1 年以内	2,345,679.32	96.17
1－2 年	72,209.10	2.96
2－3 年	14,807.89	0.61
3 年以上	6,483.23	0.26
合计	**2,439,179.55**	**100**

4、其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款余额分别为 6,723,027.16 万元、7,154,134.07 万元、7,999,030.12 万元和 8,686,017.60 万元。

2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末增加 1,193,050.03 万元，增幅 21.57%。2023 年末，公司其他应收款较 2022 年末增加 431,106.91 万元，增幅 6.41%。2024

年末，公司其他应收款较 2023 年末增加 844,896.05 万元，增幅 11.81%。2025 年 3 月末，公司其他应收款较 2024 年末增加 686,987.48 万元，增幅 8.59%。

截至 2025 年 3 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

表：2025 年 3 月末其他应收款前五位明细情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
福州汇成佰悦投资有限公司	553,331.05	6.37	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年
杭州之江未来城开发建设有限公司	336,962.96	3.88	1 年以内；1-2 年
珠海华发实业股份有限公司	158,461.10	1.82	1-2 年；2-3 年
重庆泽悦实业有限公司	150,782.20	1.74	1 年以内
厦门佳沃信投资有限责任公司	147,166.80	2.38	4 年以内
合计	**1,346,704.11**	**16.19**	-

截至 2024 年末，发行人其他应收款的前五名情况如下：

表：2024 年末其他应收款前五位明细情况

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占其他应收款比例	年限
福州汇成佰悦投资有限公司	589,291.30	7.18	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3-4 年
杭州之江未来城开发建设有限公司	336,962.96	4.11	1 年以内；1-2 年
北京市土地储备中心	300,600.00	3.66	1 年以内
珠海华发实业股份有限公司	157,677.10	1.92	1-2 年；2-3 年
重庆泽悦实业有限公司	150,782.20	1.84	1 年以内
合计	**1,535,313.56**	**18.71**	-

表：近一年及一期末其他应收款余额（不含应付利息、应付股利）情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
往来款	7,710,580.75	6,927,256.33
保证金及押金	976,284.32	1,002,006.60
土地熟化投资资金	10,172.00	10,272.00
应收出口退税	35,301.22	54,616.07
代收代付款	35,481.49	64,683.76
涉诉款项	88,285.93	102,381.12
其他	17,313.26	41,475.42
小计	**8,873,418.97**	**8,202,691.31**

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
减：坏账准备	187,401.37	216,945.16
合计	**8,686,017.60**	**7,985,746.15**

公司其他应收款中，存在与合营及联营企业资金往来的情况，公司与合营及联营企业日常业务往来款以及项目开发投入，严格按照公司关联交易决策机制、资金管理制度履行相应操作和监管流程。

最近三年及一期末，公司其他应收款（不含应付利息、应付股利）按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非经营性其他应收款	-	-	-	-
经营性其他应收款	8,686,017.60	7,985,746.15	7,135,459.37	6,709,122.11
其他应收款余额合计	**8,686,017.60**	**7,985,746.15**	**7,135,459.37**	**6,709,122.11**

5、存货

最近三年及一期末，公司的存货账面价值分别为 36,338,471.08 万元、37,356,754.75 万元、33,193,213.35 万元和 36,291,353.90 万元。

2022 年末，公司存货较 2021 年末增加 1,528,913.32 万元，增幅为 4.39%。2023 年末，公司存货较 2022 年末增加 1,018,283.67 万元，增幅为 2.80%。2024 年末，公司存货较 2023 年末减少 4,163,541.40 万元，降幅 11.15%。2025 年 3 月末，公司存货较 2024 年末增加 3,098,140.55 万元，增幅为 9.33%。

截至 2025 年 3 月末，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
开发成本	26,885,983.61	453,234.82	26,432,748.79
开发产品	4,303,503.57	463,433.48	3,840,070.10
库存商品	5,311,689.66	58,434.24	5,253,255.42
原材料	202,688.84	2,086.28	200,602.56
在产品	367,701.43	124.31	367,577.12
发出商品	162,482.24	842.11	161,640.13
消耗性生物资产	424.669746	0.00	424.669746
合同履约成本	27,271.46	0.00	27,271.46
周转材料	8,211.77	448.13	7,763.64
合计	**37,269,957.25**	**978,603.36**	**36,291,353.90**

截至 2025 年 3 月末，发行人主要开发成本明细情况如下表：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	账面净值
江阴·天敬湾	2021 年	2024 年-2026 年	86,028.28
江阴·珺和府	2021 年	2024 年-2027 年	95,662.05
连江·江与城花园（山海大观）	2018 年	2021 年-2026 年	23,157.82
上海·观唐府	2022 年	2024 年-2025 年	126,052.07
淮安·天玺湾	2021 年-2022 年	2023 年-2026 年	243,442.53
长泰·新亭片区 A4 地块项目	未开工	未确定	480.99
重庆·书香府	2022 年	2024 年-2025 年	44,677.17
宿迁·文瀚府	2021 年	2023 年-2026 年	166,218.02
宿迁·誉璟湾	2021 年-2024 年	2024 年-2027 年	65,942.09
南平·君玥里	2023 年	2025 年	60,796.48
佛山·三堂锦园	2021 年	2024 年-2025 年	49,442.44
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2026 年	28,288.76
长沙·养云	2022 年	2024 年-2025 年	130,029.05
江门·蓬江玖云府	2021 年	2023 年-2026 年	45,142.09
贵阳·书香府	2020 年	2026 年	59,267.25
黄石·和玺	2021 年	2023 年-2027 年	117,170.67
厦门·壹里	2022 年	2024 年	401,886.02
株洲·央著	2020 年	2023 年-2028 年	181,088.67
益阳·央著	2022 年	2023 年-2025 年	68,068.40
永泰·世外梧桐	2018 年	2019 年-2025 年	42,282.41
厦门·鲤悦	2024 年	2026 年-2027 年	271,523.02
北京·观云	2023 年	2026 年	225,620.43
厦门·五缘鲤	2024 年	2026 年	555,476.34
苏州·缦云澜庭	2022 年	2025 年	494,170.07
苏州·青云上	2023 年	2025 年	112,628.11
厦门·五缘湾海	2023 年	2025 年	246,157.72
莆田·云悦	2023 年	2024 年-2025 年	47,597.65
龙岩·缦云	2023 年	2026 年	120,253.53
龙岩·观唐映月	2023 年	2026 年	52,018.38
长沙·观云	2024 年	2027 年	113,431.71
南宁·玺院三期	2023 年	2025 年	17,650.75
南宁·缦云	2023 年	2025 年	43,352.81
柳州·央玺	2024 年	2025 年	43,301.68
无锡·青江悦府	2023 年	2025 年	123,662.26
南京·璞云	2023 年	2026 年	342,631.81
成都·璞云	2023 年	2026 年	156,525.35
张家港·港云湖上二期	2023 年	2025 年-2026 年	95,089.58
北京·观堂府一期	2023 年	2026 年-2027 年	395,620.94
北京·观堂府二期	2023 年	2026 年-2027 年	246,811.54
东莞·缦云	2023 年	2025 年	185,387.15
上海·璟院	2023 年	2025 年	676,661.09

上海·青云上	2023 年	2025 年	177,040.66
上海·朗玥	2024 年	2027 年	298,515.56
上海·海阅首府	2024 年	2027 年	307,336.66
重庆·缦云	2023 年	2025 年	60,980.40
南京·缦云	2022 年	2025 年	295,973.71
武汉·朗玥	2023 年	2025 年	201,142.93
武汉·璞玥	2024 年	2026 年	124,775.33
武汉·望湖	2024 年	2027 年	112,964.31
成都·缦云	2023 年	2025 年	151,321.70
成都·望江云启	2023 年	2026 年	53,621.00
成都·书香云锦	2023 年	2026 年	394,135.82
南昌·九龙观唐	2023 年	2026 年	246,197.61
南昌·朗云	2023 年	2025 年-2026 年	168,387.95
无锡·玺云	2023 年	2026 年	237,458.91
苏州·朗云	2023 年	2025 年	409,489.97
苏州·缦月华庭	2023 年	2025 年	220,257.65
太仓·朗月	2023 年	2025 年	226,534.26
苏州·檀府	2023 年	2025 年	196,794.48
张家港·港云湖上一期	2023 年	2025 年-2026 年	116,059.17
南通·观云府	2023 年	2026 年	85,018.35
济南·雍泉府	2023 年	2026 年	131,635.66
杭州·云熙	2023 年	2025 年	268,494.59
杭州·云启之江一期	2023 年	2025 年	716,106.42
杭州·萃栖云庐	2023 年	2025 年	232,413.50
杭州·云启之江二期	2023 年	2025 年	655,584.85
嘉兴·桐乡缦云	2023 年	2025 年	136,212.64
杭州·璞云	2023 年	2026 年	244,337.55
杭州·朗云	2023 年	2027 年	720,094.01
杭州·云城之上	2024 年	2027 年	390,095.04
杭州·云栖上宸	2024 年	2027 年	216,575.86
杭州·云涌之江	2024 年	2027 年	331,858.98
杭州·云湖之城	2024 年	2028 年	972,471.51
杭州·云启钱湾	2024 年	2027 年	237,186.29
宁波·璞云	2023 年	2025 年	148,086.19
宁波·朗云	2023 年	2026 年	218,783.71
台州·缦云	2023 年	2025 年	238,060.58
台州·养云	2023 年	2026 年	134,337.79
台州·璞云	2023 年	2026 年	129,899.81
温州·缦云	2023 年	2026 年	219,246.82
丽水·养云	2023 年	2025 年	135,952.88
福州·建发领墅	2016 年	待定	108,002.26
福州·紫宸	2024 年	2025 年	275,706.90
福州·汇成新时代大厦	2019 年	2025 年	776.18

福州·璞云	2023 年	2025 年	261,472.28
福州·臻园	2023 年	2025 年	21,692.65
福州·瑞云	2024 年	2027 年	155,763.71
福州·灏云	2024 年	2027 年	317,107.18
厦门·侨英 5 号地块	未开工	2028 年	71,696.89
厦门·湾墅、阅海	2024 年	2026 年	164,905.58
厦门·宸启瑞湖	2024 年	2027 年	344,011.22
厦门·书香五缘	2025 年	2028 年	600,032.64
莆田·璞云	2023 年	2025 年	149,871.53
泉州·安溪央玺二期	2023 年	2026 年	65,389.93
泉州·安溪央玺	2023 年	2025 年	109,408.17
泉州·湾海	2023 年	2025 年	70,721.14
泉州·和悦	2023 年	2025 年	65,906.14
泉州·朗云	2023 年	2025 年	44,797.05
泉州·璞云	2023 年	2025 年	68,004.88
泉州·璞玥云山	2023 年	2025 年	30,879.74
泉州·璞玥东方	2023 年	2025 年	66,041.64
泉州·观唐府	2024 年	2026 年	80,531.44
漳州·朗云	2023 年	2025 年	158,970.88
漳州·西湖望月	2023 年	2026 年	77,298.53
漳州·璞云	2024 年	2025 年	64,821.72
龙岩·养云	2024 年	2026 年	54,818.09
长沙·缦云	2023 年	2025 年	234,127.99
佛山·天峯	2023 年	2026 年	134,000.92
佛山·缦云	2023 年	2026 年	334,532.42
贵州·贵阳缦云	2024 年	2025 年	82,312.66
贵阳·聚合地块	未开工	未确定	94,150.52
厦门·2024P05 地块	未开工	2028 年	596,784.26
厦门·观雲	2025 年	2027 年	233,200.52
成都·源启金沙 23 亩地块	未开工	2027 年	176,702.55
成都·源启金沙 53 亩地块	未开工	2029 年	166,602.73
莆田·PS 拍-2024-34 号地块	未开工	2027 年	48,574.38
宁德·瑞宸	2025 年	2027 年	73,097.42
石狮·宸启东方	2025 年	2027 年	37,004.33
北京·海晏	未开工	2027 年	906,821.68
南京· 嘉和华府	2023 年	2025 年	337,680.24
悉尼•西南地块	待定	待定	116,224.61
厦门· 臻华府	2021 年	2025 年	159,306.93
漳州· 和園	2022 年	2025 年	88,868.45
厦门·嘉悦里 A4	2024 年	2027 年	198,687.62
厦门·嘉悦里 A6	2024 年	2025 年	179,659.36
厦门· 嘉悦里 A9 地块	待定	待定	106,120.00
天津· 梅江和悦	2023 年	2026 年	203,784.27

广州• 悦璞园	2021 年	2025 年	126,252.77
深圳• 联发臻著雅居	2022 年	2025 年	154,585.14

6、长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 3,641,160.28 万元、4,999,206.45 万元、5,266,457.53 万元和 5,324,546.89 万元，呈逐年递增趋势。

2022 年末，公司长期股权投资较 2021 年末增加 963,628.64 万元，增幅为 35.99%，主要系房地产业务对联营企业的投资增加所致。2023 年末，公司长期股权投资较 2022 年末增加 1,358,046.17 万元，增幅 37.30%，主要系房地产业务对联营企业的投资增加，以及报告期公司收购美凯龙控制权，其联营企业纳入合并范围所致。2024 年末，公司长期股权投资较 2023 年末增加 267,251.08 万元，增幅 5.35%，变动较小。2025 年 3 月末，公司长期股权投资较 2024 年末增加 58,089.36 万元，增幅 1.10%，变动较小。

表：截至 2024 年末主要合营企业和联营企业明细

单位：万元

被投资单位	2024 年末余额
君龙人寿保险有限公司	103050.30
建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	431.83
厦门兆祥城市建设投资有限公司	763.81
成都东泰商城有限公司	76428.76
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	7537.11
上海名艺商业企业发展有限公司	11885.68
芜湖明辉商业管理有限公司	3057.49
厦门建发长鸿壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	16663.15
厦门建发长鸿贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	8044.86
厦门航空有限公司	660555.20
厦门国际信托有限公司	73262.96
厦门国际银行股份有限公司	261478.85
厦门法拉电子股份有限公司	27781.71
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	131173.65
厦门市法拉发展有限公司	76949.08
四川永丰浆纸股份有限公司	74606.21
厦门现代码头有限公司	17260.17
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	17062.24
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	592.80
张家港恒运仓储有限公司	1642.89
商舟航空物流有限公司	40944.93
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	54444.83
厦门汉发供应链管理有限公司	8270.11

侨益物流股份有限公司	5172.82
时代智慧科技（福建）有限公司	1126.58
建威驰通（成都）信息科技有限公司	474.27
厦门鑫五发供应链管理有限公司	8065.14
厦门锦岳祥实业有限公司	398.09
辛宜实业（上海）有限公司	585.52
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	2115.53
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	1068.04
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.	1841.88
YIFAN CENTURY CO., LTD.	1212.89
上海卓跃达国际物流有限公司	2552.73
厦门同顺供应链管理有限公司	1314.62
广东高顺现代农业科技有限公司	0.00
北海源发生物科技有限公司	1075.55
厦门建禾油脂有限公司	0.00
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	8502.23
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	5441.74
厦门锦粮源贸易有限公司	493.16
CERES AGRO LIMITED	135.48
思可源（重庆）新能源科技有限公司	13610.75
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	835.61
山东汇科能源发展有限责任公司	1724.23
和易通（厦门）信息科技有限公司	451.79
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	4129.99
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	167.50
宜宾五粮液基金管理有限公司	2250.99
上海建名实业有限公司	395.64
上海燚酩供应链科技有限公司	344.59
迁安恒茂新材料有限公司	4026.44
厦门新吉悦国际贸易有限公司	8000.21
中国阳光纸业控股有限公司	68757.05
临猗县源泰热能有限公司	11070.56
佑盾（福建）护理用品有限公司	822.57
璞发（上海）电子商务有限公司	642.24
福建超弦织造有限公司	509.43
厦门翔启供应链管理有限公司	210.79
厦门翔盛达国际贸易有限公司	226.15
武汉光谷自贸光电科技有限公司	1621.86
杭州建美场景科技有限公司	262.28
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	1447.04
厦门建泰硅业有限公司	485.59
厦门亚泰鑫贸易有限公司	0.00
厦门兆特置业有限公司	3277.92

温州兆发恒企业管理有限公司	38614.59
温州兆顺企业管理有限公司	21203.22
台州兆裕恒企业管理有限公司	53886.36
义乌兆华企业管理有限公司	33235.83
龙岩利荣房地产开发有限公司	16287.70
连江融建房地产开发有限公司	21062.67
厦门益武地置业有限公司	25030.76
武夷山嘉恒房地产有限公司	5649.41
南京嘉阳房地产开发有限公司	4613.07
宁德嘉行房地产开发有限公司	5825.67
长沙芙茂置业有限公司	91520.29
无锡嘉合置业有限公司	54289.19
中交（长沙）置业有限公司	13800.93
长沙楚茂企业管理有限公司	25523.11
长沙兆泽房地产有限公司	74348.70
上海铧锪房地产开发有限公司	101725.06
桐庐兆银建设发展有限公司	104.99
杭州铧裕企业管理有限公司	287549.22
厦门益润投资有限公司	121464.86
莆田和汇兴装修工程有限公司	1802.87
成都润兆欣房地产开发有限公司	56286.76
莆田兆隽置业有限公司	24640.25
九江利阳房地产有限公司	760.22
泉州兆京置业有限公司	5336.09
莆田中利建筑装修工程有限公司	5046.68
杭州锦祥房地产有限公司	1495.42
杭州星汀商务咨询有限公司	3126.80
苏州鑫城发房地产开发有限公司	49.31
盐城建悦房地产开发有限公司	7836.40
南京德建置业有限公司	44652.02
苏州合赢房地产开发有限公司	42625.38
南昌悦佰企业管理有限公司	92949.43
莆田中玺投资有限公司	106909.58
厦门润岳房地产开发有限公司	71542.80
福州市鸿腾房地产开发有限公司	21689.56
南京兆凯房地产开发有限公司	3981.19
南京品悦汇装修工程有限公司	3090.88
厦门悦兆投资有限公司	5484.47
无锡建源房地产开发有限公司	4679.24
北京兆兴建城房地产开发有限公司	44493.74
宁德乾行房地产开发有限公司	8414.31
上海盛兆荟房地产开发有限公司	165590.42
厦门宏佑房地产开发有限公司	34023.59

长沙展图房地产开发有限公司	76760.76
上海浦锋房地产开发有限公司	174366.58
上海浦骁房地产开发有限公司	55747.06
徐州天晟和置业有限公司	43818.11
南京灏盛置业有限公司	0.00
福州中瀚置业有限公司	9767.92
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	23566.30
张家港市和玺物业服务有限公司	103.72
福州新投怡家园物业管理有限公司	195.69
厦门利盛中泰房地产有限公司	8613.51
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	4106.71
上海众承房地产开发有限公司	6051.11
杭州致烁投资有限公司	2078.42
杭州绿城凤起置业有限公司	6622.60
福建厦门高铁综合开发有限公司	1914.76
南京荟宏置业有限公司	34132.40
合肥建润房地产开发有限公司	72591.10
成都润和玥房地产开发有限公司	14831.88
上海锦兆利置业有限公司	28170.70
厦门谐醴置业有限公司	11878.86
厦门华联电子股份有限公司	33311.78
厦门辉煌装修工程有限公司	2549.81
厦门联发天地园区开发有限公司	1504.03
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	5371.96
苏州屿秀房地产开发有限公司	6314.32
镇江扬启房地产开发有限公司	4892.85
南京联锦悦房地产开发有限公司	7945.05
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3036.38
厦门蓝城联发投资管理有限公司	710.13
厦门市荣虹置业有限公司	855.12
厦门金联保房地产开发有限公司	29875.97
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	32342.89
厦门海耀地产有限公司	18663.61
厦门悦琴海联建设发展有限公司	61277.45
同联科（福建）科技有限公司	170.62
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	0.00
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	58.42
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	19775.60
莆田联福城房地产有限公司	6558.59
莆田联悦盛置业有限公司	4161.51
莆田中嘉置业有限公司	28415.40
南昌万湖房地产开发有限公司	232.69

赣州航城置业有限公司	3523.21
南昌建美房地产有限公司	1914.38
赣州碧联房地产开发有限公司	11425.70
南昌联碧旅置业有限公司	3046.85
南昌联高置业有限公司	51988.97
重庆融联盛房地产开发有限公司	21288.71
重庆金江联房地产开发有限公司	28674.75
杭州铓容房地产开发有限公司	22427.78
徐州市和锦置业有限公司	54640.38
广西盛世泰房地产开发有限公司	0.00
南宁招商汇众房地产开发有限公司	2178.49
南昌贸联地产有限公司	23348.32
长汀闽西南文旅发展有限公司	0.00
南京金宸房地产开发有限公司	48056.53
东山闽西南文旅发展有限公司	731.81
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	1040.99
长泰马洋溪水务有限公司	0.00
上海屿发房地产开发有限公司	56992.12
厦门联嘉升工程管理有限公司	47.55
厦门黄金之厝运营管理有限公司	71.98
厦门联合金投资有限责任公司	478.40
海尔消费金融有限公司	70775.07
山东银座家居有限公司	45047.70
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	17522.43
亚细亚新材料科技股份公司	22953.58
广东三维家信息科技有限公司	12889.75
Sunsea parking Inc	9180.49
武汉市正凯物流有限公司	11255.85
潍坊滨星置业有限公司	8825.11
浙江中广电器集团股份有限公司	10066.62
上海鑫诚安建设有限公司	5810.34
上海天合智能科技股份有限公司	8521.56
苏州市苏品宅配文化有限公司	1491.13
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	1792.18
北京比邻弘科科技有限公司	261.81
上海墙尚环保科技有限公司	0.00
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	1707.03
成都艾格家具有限公司	1997.23
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	4090.40
晟葆（上海）智能科技有限公司	0.00
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	0.00
广州火数银花信息科技有限公司	423.22
深圳华生大家居集团有限公司	768.55

安咖家居用品（上海）有限公司	49.42
美尚（广州）化妆品股份有限公司	2285.32
星派商业物业经营（广州）有限公司	0.00
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	0.00
上海美凯龙物业管理服务有限公司	8530.91
西安佳和兴家居有限责任公司	3874.52
上海丽浩创意设计有限公司	50.98
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	152.50
厦门农村商业银行股份有限公司	87662.78
厦门凤湖资产运营管理有限公司	98.00
厦门华亿传媒集团股份有限公司	208.07
海南榕树家信息科技有限公司	5024.32
宁夏建兴环保科技有限公司	1664.77
厦门华登小额贷款股份有限公司	3648.20
厦门建发长椿股权投资合伙企业（有限合伙）	359.75
厦门建发新兴产业股权投资陆号合伙企业（有限合伙）	1100.75
厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）	0.00
厦门君聚普建投资管理有限公司	809.72
厦门建发阳光股权投资合伙企业（有限合伙）	6578.71
厦门君聚投资管理有限公司	926.71
厦门建发新兴产业股权投资壹号合伙企业（有限合伙）	41936.61
厦门建发新兴产业股权投资捌号合伙企业（有限合伙）	19256.00
厦门建鑫投资有限公司	561.68
分宜明源投资合伙企业（有限合伙）	1939.07
南通建发海晟投资基金合伙企业（有限合伙）	2148.77
厦门思明建发创业投资母基金贰号合伙企业（有限合伙）	97.99
浙江脉通智造科技（集团）有限公司	22331.92
平潭旅游股份有限公司	51475.08
厦门建发国际旅行社集团有限公司	0.00
福建政和我意文旅发展有限公司	14.70
松溪县梅誉天下旅游运营管理有限公司	21.76
南平市大武夷会展传媒有限公司	20.00
泉州市泰然会展服务有限公司	50.00

7、投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 1,800,330.60 万元、11,554,387.37 万元、11,458,535.15 万元和 11,428,997.70 万元。

2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年增加 124,992.91 万元，增幅为 7.46%，变动较小。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 9,754,056.77 万元，增幅为 541.79%，主要系公司收购美凯龙控制权，其投资性房地产纳入合并范围所致。2024 年末，公司投资性房地产较 2023 年末减少 95,852.22 万元，降幅 0.83%，

变动较小。2025 年 3 月末，公司投资性房地产较 2024 年末减少 29,537.45 万元，降幅 0.26%，变动较小。

为更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，增强发行人财务信息的准确性，发行人董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 10 月 1 日起，对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

8、固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产分别为 1,106,920.78 万元、1,691,356.86 万元、1,884,124.18 万元和 2,007,388.02 万元。

2022 年末，公司固定资产较 2021 年末增加 61,558.90 万元，增幅 5.89%，主要系房屋及建筑物余额增加所致。2023 年末，公司固定资产较 2022 年末增加 584,436.08 万元，增幅为 52.80%，主要系公司收购美凯龙控制权，其固定资产纳入合并范围所致。2024 年末，公司固定资产较 2023 年末增加 192,767.32 万元，增幅为 11.40%。2025 年 3 月末，公司固定资产较 2024 年末增加 123,263.84 万元，增幅 6.54%。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

科目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	4,584,642.52	6.93	1,490,323.07	2.61	1,351,142.27	2.16	1,179,093.24	2.25
衍生金融负债	155,187.04	0.23	126,588.17	0.22	26,344.88	0.04	61,601.16	0.12
应付票据	5,627,253.68	8.51	3,384,030.82	5.93	3,347,868.05	5.34	2,504,555.81	4.79
应付账款	7,284,475.67	11.01	6,468,700.85	11.33	6,572,581.24	10.49	4,632,046.17	8.85
预收款项	66,173.32	0.10	80,613.96	0.14	96,232.76	0.15	10,342.46	0.02
合同负债	20,013,072.40	30.26	18,218,145.21	31.90	23,779,369.73	37.96	22,806,023.07	43.58
应付职工薪酬	372,833.40	0.56	507,867.77	0.89	488,408.47	0.78	435,336.99	0.83
应交税费	664,950.49	1.01	738,099.80	1.29	865,713.30	1.38	813,512.11	1.55
其他应付款	6,105,927.83	9.23	5,718,471.39	10.01	5,616,860.53	8.97	3,715,086.99	7.10
一年内到期的	2,015,439.67	3.05	2,398,150.28	4.20	2,757,578.87	4.40	1,981,781.93	3.79

科目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债								
其他流动负债	2,537,676.92	3.84	1,792,525.51	3.14	2,432,837.98	3.88	2,097,889.03	4.01
流动负债合计	**49,427,632.94**	**74.73**	**40,923,516.85**	**71.67**	**47,334,938.08**	**75.56**	**40,237,268.96**	**76.90**
长期借款	7,785,667.95	11.77	7,302,428.47	12.79	6,673,914.02	10.65	5,952,011.43	11.37
应付债券	5,388,166.38	8.15	5,496,051.03	9.62	5,104,618.07	8.15	4,288,284.90	8.20
租赁负债	282,962.31	0.43	268,214.35	0.47	399,438.97	0.64	107,819.99	0.21
长期应付款	191,821.41	0.29	137,901.91	0.24	70,397.06	0.11	27,603.75	0.05
预计负债	117,961.14	0.18	50,995.23	0.09	41,517.96	0.07	29,893.15	0.06
递延收益	40,688.50	0.06	35,573.63	0.06	41,516.11	0.07	12,269.94	0.02
递延所得税负债	1,677,627.53	2.54	1,651,474.38	2.89	1,582,346.81	2.53	418,281.72	0.80
其他非流动负债	1,230,370.73	1.86	1,237,515.41	2.17	1,398,882.45	2.23	1,253,940.00	2.40
非流动负债合计	**16,715,265.95**	**25.27**	**16,180,154.41**	**28.33**	**15,312,631.45**	**24.44**	**12,090,104.86**	**23.10**
负债合计	**66,142,898.89**	**100.00**	**57,103,671.25**	**100.00**	**62,647,569.53**	**100.00**	**52,327,373.82**	**100.00**

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为 1,179,093.24 万元、1,351,142.27 万元、1,490,323.07 万元和 4,584,642.52 万元。

2022 年末，公司短期借款较 2021 年末增长了 88,882.75 万元，增幅为 8.15%。2023 年末，公司短期借款较 2022 年末增加了 172,049.03 万元，增幅 14.59%。2024 年末，公司短期借款较 2023 年末增加了 139,180.80 万元，增幅 10.30%。2025 年 3 月末，公司短期借款较 2024 年末增加 3,094,319.45 万元，增幅 207.63%，增幅较大，主要原因系业务规模增加，融资规模扩大所致。

2、应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 2,504,555.81 万元、3,347,868.05 万元、3,384,030.82 万元和 5,627,253.68 万元。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。2023 年末，公司应付票据较 2022 年末增加 843,312.24 万元，增幅为 33.67%，主要系供应链运营业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。2025 年 3 月末，公司应付票据较 2024 年末增加 2,243,222.86 万元，增幅 66.29%，主要系银行承兑汇票增加所致。

3、应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 4,632,046.17 万元、6,572,581.24 万元、6,468,700.85 万元和 7,284,475.67 万元。

2022 年末，公司应付账款较 2021 年末减少 66,406.34 万元，降幅为 1.41%。2023 年末，公司应付账款较 2022 年末增加 1,940,535.07 万元，增幅为 41.89%，主要系房地产业务应付开发成本款增加所致。2024 年末，公司应付账款较 2023 年末减少 103,880.39 万元，降幅为 1.58%。2025 年 3 月末，公司应付账款较 2024 年末增加 815,774.82 万元，增幅 12.61%。

表：近一年及一期末应付账款余额明细

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
应付货款	3,472,429.59	2,606,462.03
应付开发成本款	3,481,931.44	3,508,708.32
应付工程款	215,549.27	204,722.46
应付工程物资或广告款	35,338.47	41,610.55
其他	79,226.91	107,197.49
合计	**7,284,475.67**	**6,468,700.85**

4、合同负债

近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 22,806,023.07 万元、23,779,369.73 万元、18,218,145.21 万元和 20,013,072.40 万元。2022 年末，公司合同负债较 2021 年末增加 3,178,184.36 万元，增幅 16.19%。2023 年末，公司合同负债较 2022 年末增加 973,346.66 万元，增幅 4.27%。2024 年末，公司合同负债较 2023 年末减少 5,561,224.52 万元，降幅 23.39%。2025 年 3 月末，公司合同负债余额较 2024 年末增加 1,794,927.19 万元，增幅 9.85%。

截至 2025 年 3 月末，发行人合同负债主要由预收售房款构成，具体明细如下：

表：截至 2025 年 3 月末合同负债明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
预收商品款	2,195,415.59	10.97
预收售房款	17,532,369.83	87.60

项目	期末余额	占比
预收工程款	1,850.83	0.01
预收物业管理费	18,566.58	0.09
预收服务费	9,146.95	0.05
预收安置房补价款	85,869.17	0.43
项目前期品牌咨询委托管理服务	15,267.63	0.08
项目年度品牌咨询委托管理服务	8,658.93	0.04
商业咨询费及招商佣金	14,444.43	0.07
建造施工及设计	6,761.49	0.03
营销服务及其他	19,431.46	0.10
其他	105,289.52	0.53
合计	**20,013,072.40**	**100.00**

截至 2025 年 3 月末，发行人主要预收售房款情况列示如下：

单位：万元、%

项目名称	2025 年 3 月末余额	2024 年末余额	预计竣工时间	预收比例
杭州·云启之江一期	861,086.60	855,012.22	2025 年	96.12
杭州·朗云	851,611.94	845,538.46	2027 年	99.86
杭州·云启之江二期	812,017.83	805,563.05	2025 年	98.59
上海·璟院	756,702.85	750,401.50	2025 年	70.97
苏州·缦云澜庭	577,680.19	574,285.22	2025 年	90.49
杭州·云湖之城	547,502.02	307721.4396	2028 年	71.40
厦门·壹里	462,003.93	458,563.59	2024 年	96.80
北京·观堂府	427,078.41	380,050.33	2026 年-2027 年	48.82
成都·书香云锦	352,963.99	295,344.02	2026 年	58.82
福州·璞云	337,795.55	334,848.65	2025 年	99.37
厦门·五缘鲤	325,517.51	88,077.96	2026 年	57.52
杭州·云熙	299,091.22	295,883.41	2025 年	96.69
厦门·五缘湾海	297,899.47	295,150.82	2025 年	85.48
杭州·璞云	276,733.78	274,400.76	2026 年	98.70
杭州·萃栖云庐	276,461.51	274,866.60	2025 年	100.00
北京·观云	263,401.06	218,729.21	2026 年	88.99
武汉·朗玥	262,080.56	259,720.70	2025 年	94.67
长沙·缦云	256,324.51	245,864.49	2025 年	79.80
合肥· 滨语听湖	252,358.96	250,630.64	2024 年	87.00
温州·缦云	242,807.00	222,174.30	2026 年	97.28
苏州·缦月华庭	240,724.09	239,074.56	2025 年	82.06
南京·璞云	228,733.67	197,933.55	2026 年	54.99
南京· 嘉和华府	221,527.40	180,806.47	2025 年	50.00

太仓·朗月	219,852.77	203,159.28	2025 年	74.47
漳州·朗云	191,451.37	176,168.80	2025 年	92.16
武汉·璞玥	185,552.32	160,183.71	2026 年	92.11
台州·缦云	183,842.33	158,893.20	2025 年	78.46
南京·缦云	179,302.66	165,792.09	2025 年	51.98
上海·观唐府	178,967.79	179,323.78	2024 年-2025 年	68.70
杭州·云城之上	178,574.22	73,484.49	2027 年	52.05
苏州·朗云	177,737.34	151,341.53	2025 年	34.98
上海·朗玥	168,849.04	115,579.45	2027 年	35.98
宁波·璞云	166,283.06	165,149.71	2025 年	83.29
苏州·檀府	165,622.41	139,717.37	2025 年	51.46
莆田·璞云	163,023.71	161,316.71	2025 年	97.14
南昌·九龙观唐	176,945.79	139,130.73	2026 年	86.69
佛山·缦云	160,254.87	132,159.84	2026 年	32.87
厦门·鲤悦	161,875.55	108,950.32	2026 年-2027 年	69.09
长沙·养云	146,699.40	142,266.16	2024 年-2025 年	87.17
杭州·云涌之江	234,802.35	128,017.66	2027 年	64.77
成都·缦云	140,237.86	115,004.32	2025 年	93.76
泉州·安溪央玺	132,383.02	129,489.80	2025 年	94.85
上海·青云上	131,050.10	110,229.75	2025 年	43.38
宁波·朗云	128,243.37	95,955.48	2026 年	56.58
泉州·观唐府	127,270.01	96,874.36	2026 年	99.76
杭州·云栖上宸	121,641.41	56,196.26	2027 年	57.56
福州·瑞云	118,632.35	67,156.94	2027 年	66.68
无锡·青江悦府	112,456.20	108,649.77	2025 年	80.79
厦门• 嘉悦里 A6 地块	111,654.37	60,152.32	2026 年	82.00
东莞·缦云	107,256.00	88,849.65	2025 年	42.02
杭州·云启钱湾	105,974.28	7,670.64	2027 年	29.13
无锡·玺云	123,029.82	105,567.84	2026 年	39.43
深圳• 联发臻著雅居	104,469.88	71,034.21	2025 年	64.00
武汉·望湖	101,718.58	0.00	2027 年	42.42
成都·璞云	100,264.24	71,553.48	2026 年	53.18
台州·璞云	100,190.91	93,796.41	2026 年	89.75

5、其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款分别为 3,715,086.99 万元、5,616,860.53 万元、5,718,471.39 万元和 6,105,927.83 万元。

2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 404,843.34 万元，降幅为 9.83%，变动较小。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 1,901,773.54 万元，增幅为 51.19%，主要原因系房地产业务应付合作方往来款增加所致。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 101,610.86 万元，增幅为 1.81%。2025

年 3 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 387,456.44 万元，增幅为 6.78%，变动较小。

表：近一年及一期末其他应付款（不含应付利息、应付股利）情况

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末
预提税费及费用	800,890.55	866,359.96
往来款	4,229,633.17	3,629,350.76
押金及保证金	381,892.18	499,349.18
代收代付款	170,201.75	153,050.36
工程款	124,090.09	16,930.81
其他	200,239.45	149,421.92
限制性股票回购义务	135,248.30	135,248.30
股权收购款	29,919.36	251,320.03
合计	**6,072,114.87**	**5,701,031.32**

6、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为 5,952,011.43 万元、6,673,914.02 万元、7,302,428.47 万元和 7,785,667.95 万元。

2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末减少 334,435.51 万元，降幅为 5.32%。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 721,902.59 万元，增幅为 12.13%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 628,514.45 万元，增幅为 9.42%。2025 年 3 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 483,239.48 万元，增幅 6.62%。

7、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为 4,288,284.90 万元、5,104,618.07 万元、5,496,051.03 万元和 5,388,166.38 万元。

2022 年末，发行人应付债券较 2021 年末增加 765,401.85 万元，增幅为 21.73%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末增加 816,333.17 万元，增幅为 19.04%，主要系新发行债券所致。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 391,432.96 万元，增幅为 7.67%，变动较小。2025 年 3 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 107,884.65 万元，降幅 1.96%。

8、长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款分别为 27,603.75 万元、70,397.06 万元、137,901.91 万元和 191,821.41 万元，主要包括市老年基金会合作款、公共维修基金等。

2022 年末，公司长期应付款较 2021 年末减少 200,375.49 万元，降幅为 87.89%，主要系房地产业务发行的资产支持证券余额减少所致。2023 年末，公司长期应付款较 2022 年末增加 42,793.31 万元，增幅为 155.03%，主要系公司收购美凯龙控制权，其应付合作方往来款项纳入合并范围所致。2024 年末，公司长期应付款较 2023 年末增加 67,504.85 万元，增幅为 95.89%，主要系房地产业务应付融资租赁款增加，以及供应链业务因收购祥光铜业，重组负债增加所致。2025 年 3 月末，公司长期应付款较 2024 年末增加 53,919.50 万元，增幅 39.10%，主要系供应链业务向上下游延伸所致。

9、发行人有息负债情况

（1）2022-2024 年及 2025 年 3 月末，发行人有息负债余额分别为 1,476.19 亿元、1,790.43 亿元、1,815.44 亿元和 2,166.03 亿元，总体呈现上升趋势。2025 年 3 月末，发行人银行借款余额为 1,335.33 亿元，占有息负债余额的比例为 61.65%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,729.81 亿元，占有息负债余额的比例为 79.86%。

报告期各期末，发行人有息债务余额、类型结构和期限结构如下：

表：近三年及一期发行人有息负债情况

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	**593.91**	**84.52**	**1,335.33**	**61.65**	**994.34**	**54.77**	**942.38**	**52.63**	**830.76**	**56.28**
其中担保贷款	161.86	23.04	691.48	31.92	669.95	36.90	617.80	34.51	604.42	40.94
其中：政策性银行	108.10	15.38	143.58	6.63	52.24	2.88	33.17	1.85	39.14	2.65
国有六大行	318.25	45.29	771.82	35.63	576.95	31.78	534.20	29.84	519.97	35.22
股份制银行	117.31	16.69	314.11	14.50	279.95	15.42	294.65	16.46	236.30	16.01
地方城商行	32.34	4.60	83.81	3.87	69.58	3.83	71.50	3.99	19.37	1.31
地方农商行	0.79	0.11	3.84	0.18	6.82	0.38	4.03	0.23	-	-
其他银行	17.14	2.44	18.17	0.84	8.80	0.48	4.82	0.27	15.99	1.08
债券融资	**76.36**	**10.87**	**613.56**	**28.33**	**615.68**	**33.91**	**567.02**	**31.67**	**477.89**	**32.37**
其中：公司债券	13.84	1.97	219.08	10.11	198.33	10.92	232.53	12.99	184.92	12.53
企业债	1.26	0.18	40.23	1.86	67.25	3.70	39.80	2.22	20.50	1.39
债务融资工具	61.26	8.72	354.25	16.35	350.11	19.28	294.68	16.46	272.47	18.46
非标融资	**13.59**	**1.93**	**153.04**	**7.07**	**140.25**	**7.73**	**184.91**	**10.33**	**131.68**	**8.92**
其中：信托融资	0.02	0.00	18.10	0.84	12.02	0.66	13.53	0.76	13.04	0.88
融资租赁	8.41	1.20	49.20	2.27	44.47	2.45	53.48	2.99	14.50	0.98
保险融资计划	0.12	0.02	65.12	3.01	65.70	3.62	100.17	5.59	104.14	7.05
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	5.04	0.72	20.62	0.95	18.05	0.99	17.72	0.99	-	-
其他融资	**18.80**	**2.68**	**64.10**	**2.96**	**65.18**	**3.59**	**96.13**	**5.37**	**35.86**	**2.43**

其中：CMBS	0.83	0.12	46.13	2.13	46.68	2.57	48.44	2.71	21.39	1.45
ABS	-	-	-	-	-	-	24.82	1.39	14.15	0.96
北金所	-	-	-	-	-	-	5.00	0.28	0.31	0.02
美元债	17.97	2.56	17.97	0.83	18.50	1.02	17.86	1.00	-	-
地方专项债券转贷等	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
合计	**702.66**	**100.00**	**2,166.03**	**100.00**	**1,815.44**	**100.00**	**1,790.43**	**100.00**	**1,476.19**	**100.00**

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节 发行人信用状况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	20,191,683.08	71,921,716.83	95,249,003.37	103,026,256.37
经营活动现金流出小计	20,588,675.43	70,866,181.60	92,421,382.56	101,506,801.07
经营活动产生的现金流量净额	**-396,992.34**	**1,055,535.23**	**2,827,620.81**	**1,519,455.30**
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	1,123,405.11	6,513,240.76	8,296,227.46	7,987,260.23
投资活动现金流出小计	2,041,441.67	5,961,329.98	8,669,710.24	8,645,743.54
投资活动产生的现金流量净额	**-918,036.57**	**551,910.78**	**-373,482.77**	**-658,483.31**
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	7,325,594.02	26,084,551.07	26,303,252.68	28,960,943.48
筹资活动现金流出小计	4,730,071.10	27,686,678.94	29,056,857.65	29,340,568.96
筹资活动产生的现金流量净额	**2,595,522.92**	**-1,602,127.87**	**-2,753,604.97**	**-379,625.48**
现金及现金等价物净增加额	1,299,886.38	26,197.59	-302,592.72	484,705.89
期末现金及现金等价物余额	**10,517,306.95**	**9,217,420.57**	**9,191,222.98**	**9,493,815.70**

1、经营活动产生的现金流量分析

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 1,519,455.30 万元、2,827,620.81 万元、1,055,535.23 万元和-396,992.34 万元。

2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额与 2021 年相比增幅较大，主要系房地产业务支付地价款金额减少所致。2023 年，公司经营活动产生的现金流量净额与 2022 年相比增幅较大，主要系房地产业务支付地价款金额减少所致。整体而言，发行人支付地价款及工程款金额大幅增加的情况与发行人主营业务模式及发展战略相匹配，相关房地产项目后续通过销售回款并在楼盘竣工后确认收入，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。2024 年，公司经营活动产

生的现金流量净额与2023年相比降幅较大，主要系房地产业务销售回款减少以及供应链业务使用票据结算的采购业务减少所致。

本次债券偿债资金的具体来源如下：

（1）本次债券的偿债资金将主要来源于发行人货币资金

2022-2024年末及2025年3月末，发行人货币资金分别为1,027.83亿元、1,043.83亿元、1,027.97亿元和1,198.17亿元。发行人充足的货币资金余额为本次债券还本付息提供了有力保障。

（2）发行人良好的净利润为本次债券偿付提供了进一步保障

报告期内，发行人的营业总收入分别为8,473.74亿元、7,834.28亿元、7,238.34亿元和1,497.33亿元；发行人的净利润分别为103.78亿元、174.41亿元、62.36亿元和5.83亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润保持在合理水平，将为偿付本次债券本息提供进一步保障。

（3）发行人优良的资信为本次债券到期偿付提供了有效支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。截至2025年3月末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为7,171.48亿元，已使用3,281.43亿元，尚未使用额度有3,890.05亿元。发行人发展前景良好，未来随着其经营规模的逐步扩大，预计各金融机构将继续给予其相应的资金支持。如果由于特殊意外情况导致发行人不能从预期还款来源获得足额资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本次债券还本付息所需资金。

发行人充足的货币资金、良好的盈利能力和优良的融资能力，保障了本次债券的本息顺利兑付，同时，发行人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转，并指定财务管理等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本次债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作，落实兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

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-658,483.31 万元、-373,482.77 万元、551,910.78 万元和-918,036.57 万元。

2022 年，公司投资活动产生的现金流量净额为负，但较 2021 年有所改善，主要系房地产业务支付合作项目往来款净额较上年同期减少所致。2023 年，公司投资活动产生的现金流量净额为负，但较 2022 年持续改善，主要系房地产业务合作项目往来款回收以及取得投资收益收到的现金增加所致。2024 年，公司投资活动产生的现金流量净额由负转正，投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

发行人房地产业务采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式，持续关注合作开发与项目收购机会，相关合作项目后续销售回款后将偿还发行人的往来款并按项目股权比例进行分红。由于房地产项目建设周期较长，款项回收受项目建设进度及房屋销售进度影响具有一定的滞后性，现金的投入与回收在时间上不匹配，因此导致 2022-2023 年投资活动产生的现金流量净额持续为负。未来随着建设项目的完工与销售，款项逐步收回，预计投资活动产生的现金流量净额将由负转正，投资活动现金流净流出的情况将有所缓解。

整体而言，报告期内支付合作项目往来款持续增加的情况与发行人房地产业务的业务模式及发展战略相匹配，相关合作项目后续销售回款后将偿还发行人的往来款并按项目股权比例进行分红，从而改善投资活动产生的现金流量净额持续为负的情况，不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

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-379,625.48 万元、-2,753,604.97 万元、-1,602,127.87 万元和 2,595,522.92 万元。

2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 5,239,564.85 万元，主要系公司有息债务融资增加额较上年同期下降，以及房地产业务偿还合作方往来款增加所致。2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系吸收投资收到的现金减少所致。2024 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为负，但较 2023 年有所改善。

报告期内，发行人融资渠道保持以银行借款和债券融资为主，直接融资与间接融资并轨而行。报告期各期末，发行人各融资渠道负债余额比较如下：

单位：亿元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	**1,335.33**	**61.65**	**994.34**	**54.77**	**942.38**	**52.63**	**830.76**	**56.28**
债券融资	**613.56**	**28.33**	**615.68**	**33.91**	**567.02**	**31.67**	**477.89**	**32.37**
其他融资	217.14	10.02	205.42	11.32	281.03	15.7	167.54	11.35
有息债务合计	**2,166.03**	**100.00**	**1,815.44**	**100.00**	**1,790.43**	**100.00**	**1,476.19**	**100.00**

报告期内发行人筹资安排和筹资渠道并未发生重大变化。

总体来看，最近三年发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系到期债务较多所致。发行人筹资安排和筹资渠道未发生重大变化，若未来出现资金紧张情况可迅速通过多种融资渠道筹集资金用于本期债券本息兑付，因此发行人最近三年筹资活动现金流量净额持续大额为负不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（四）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年及一期，公司合并报表口径的偿债能力指标如下：

项目	2025 年 1-3 月/末	2024 年/末	2023 年/末	2022 年/末
资产负债率（%）	71.32	68.00	70.61	72.32
流动比率（倍）	1.39	1.46	1.37	1.53
速动比率（倍）	0.65	0.65	0.58	0.62
EBITDA（亿元）	-	218.35	284.99	199.21
EBITDA 利息保障倍数	-	3.01	3.13	2.51
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-396,992.34	1,055,535.23	2,827,620.81	1,519,455.30

注：2024 年 1-9 月财务指标未年化处理。

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 1.53、1.37、1.46 和 1.39，速动比率分别为 0.62、0.58、0.65 和 0.65，均呈波动趋势，主要原因系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 72.32%、70.61%、68.00%和 71.32%，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，最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.51、3.13 和 3.01，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 处于合理的水平，公司的长短期偿债指标逐年改善。公司未发生借款逾期等异常情形，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）盈利能力分析

报告期内，发行人主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	14,973,320.96	72,383,376.02	78,342,821.95	84,737,422.80
营业成本	14,415,738.06	67,993,652.26	74,772,781.25	81,422,228.65
销售费用	273,774.55	1,234,030.87	1,242,789.80	1,031,141.72
管理费用	87,813.14	434,945.78	365,852.17	236,266.39
研发费用	7,358.65	32,217.13	27,282.88	20,499.18
财务费用	88,371.96	518,351.63	263,930.75	185,825.22
公允价值变动收益	-16,018.58	-304,571.91	-173,438.92	-107,737.49
资产减值损失	-13,330.61	-644,447.23	-393,263.78	-520,828.75
信用减值损失	-39,605.93	-140,128.17	-143,810.45	-111,860.57
资产处置收益	2,439.01	18,857.97	-1,712.85	14,124.22
投资收益	75,413.35	331,314.67	288,715.08	469,985.81
其他收益	35,403.97	107,697.96	103,488.23	96,340.26
营业利润	99,275.50	1,188,371.59	1,168,307.93	1,490,319.18
利润总额	102,052.16	1,204,287.60	2,175,588.22	1,539,134.27

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	58,327.04	623,566.27	1,744,093.31	1,037,846.06
归属于母公司所有者的净利润	43,661.93	270,018.72	748,729.60	305,652.76
净资产收益率（%）	0.22	2.36	7.57	5.55

1、营业收入

报告期内，发行人经营业绩良好。近三年及一期的营业总收入分别为 84,737,422.80 万元、78,342,821.95 万元、72,383,376.02 万元和 14,973,320.96 万元。2022-2024 年，发行人营业总收入增长率分别为 17.76%、-7.55%和-7.61%。2023 年以来，受到供应链业务受市场及大宗商品价格影响，发行人营业收入有所下滑。

2、毛利润与毛利率

发行人报告期内毛利润与毛利率的情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况”。

3、期间费用

随着公司营业收入总体呈现增长趋势，公司的期间费用也有所增长，但增长幅度较小，显示发行人较强的管理能力和费用控制水平。最近三年及一期，公司销售费用、管理费用及财务费用之和分别为 1,453,233.33 万元、1,872,572.72 万元、2,187,328.28 万元和 44,959.65 万元。

4、资产减值损失

最近三年及一期，公司的资产减值损失分别为 520,828.75 万元、393,263.78 万元、644,447.23 万元和 13,330.61 万元，存在一定波动。2022 年，公司资产减值损失较 2021 年增加 376,696.56 万元，增幅 261.35%，主要是由于报告期房地产业务计提的存货跌价准备较上年同期增加所致。2023 年，公司资产减值损失较 2022 年减少 127,564.97 万元，降幅 24.49%，主要是由于报告期房地产业务计提的存货跌价准备较上年同期减少所致。2024 年，公司资产减值损失较 2023 年增加 251,183.45 万元，增幅 63.87%，主要是由于存货跌价损失增加所致。

5、信用减值损失

最近三年及一期，公司信用减值损失分别为111,860.57万元、143,810.45万元、140,128.17万元和39,605.93万元。2022年，公司信用减值损失较2021年增加89,605.67万元，增幅402.63%，主要是由于应收账款坏账损失、其他应收款坏账损失上涨所致。2023年，公司信用减值损失较2022年增加31,949.88万元，增幅28.56%，主要是由于应收账款坏账损失、一年内到期的非流动资产损失、其他非流动资产减值损失和其他流动资产减值损失上涨所致。2024年，公司信用减值损失较2023年基本保持一致。

6、公允价值变动收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-107,737.49万元、-173,438.92万元、-304,571.91万元和-16,018.58万元。报告期内，受二级市场情绪波动、一级市场整体发行节奏出现回落的影响，发行人投资方向中的医疗健康和先进制造是本次受冲击较大的行业，虽仍有新增上市项目带来浮盈，但2022年前已上市项目市值较去年同期下降；同时，上年同期二级市场估值处于高点，导致当期公允价值变动收益表现为大幅减少。

近一年及一期，发行人公允价值变动收益明细情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2025年1-3月	2024年
交易性金融资产	15,880.97	17,267.29
衍生金融工具	8,080.14	4,647.30
其他非流动金融资产	7,628.10	-16,015.38
按公允价值计量的投资性房地产	-47,607.79	-310,464.49
其他	-	-6.63
合计	**-16,018.58**	**-304,571.91**

7、投资收益

近年来，公司的投资收益整体处于较高水平。最近三年及一期，公司的投资收益分别为469,985.81万元、288,715.08万元、331,314.67万元和75,413.35万元，主要来自权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益、处置其他非流动金融资产和衍生金融工具产生的收益，其中权益法核算的长期股权投资收益主要来源于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。2022年，公司投资收益较2021年度减少153,320.87万元，

降幅 24.60%。2023 年，公司投资收益较 2022 年度减少 181,270.73 万元，降幅 38.57%，主要系权益法转为公允价值计量产生的利得减少所致。2024 年，公司投资收益较 2023 年度增加 42,599.59 万元，增幅 14.75%，主要系权益法核算的长期股权投资收益增加所致。

报告期内，发行人投资收益明细情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
权益法核算的长期股权投资收益	51,432.60	201,443.15	86,089.64	70,126.11
处置长期股权投资产生的投资收益	40.04	-4,552.29	-9,203.69	81,481.52
持有交易性金融资产期间取得的投资收益（新金融工具准则适用）	161.68	2,335.92	2,603.64	623.98
处置交易性金融资产取得的投资收益（新金融工具准则适用）	4,159.22	8,348.11	12,057.60	14,495.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-5,465.64	-	-	-
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	0.00	-	-225.54	-262.41
可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	-	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	-	-	-
债权投资持有期间的利息收益	146.91	487.54	245.23	207.71
持有其他非流动资产金融资产期间取得的投资收益（新金融会计准则适用）	2,435.32	13,060.21	10,682.74	7,001.12
处置其他非流动金融资产取得的投资收益（新金融会计准则适用）	6,670.78	65,886.39	145,068.82	130,967.23
取得控制权后，股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	-	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	-	-	-126.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-27.78	-4,763.56	-8,104.15	52,139.64
衍生金融工具投资收益	19,343.57	56,823.39	42,014.59	31,192.28
应收账款融资终止确定收益	-6,125.84	-31,325.13	-16,609.55	-17,432.31
债务重组	-346.17	-332.70	-30.3	304.35
权益法转为公允价值计量产生的利得	0.00	-	-	80,176.11
理财产品投资收益	0.00	-	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	20.03	1,443.09	2,057.21	-
其他	2,968.64	22,460.55	22,068.84	19,092.20
合计	**75,413.35**	**331,314.67**	**288,715.08**	**469,985.81**

8、营业外收支分析

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业外收入	6,542.49	63,433.23	1,050,921.04	64,199.93
营业外支出	3,765.83	47,517.22	43,640.75	15,384.84

最近三年及一期，公司营业外收入分别为 64,199.93 万元、1,050,921.04 万元、63,433.23 万元和 6,542.49 万元。2023 年，公司营业外收入占营业总收入的比例较高，主要是由于建发股份及联发集团以现金方式收购美凯龙 29.95%的股份，交易对价低于取得的美凯龙可辨认净资产公允价值，产生了较大规模的重组收益。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。

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 15,384.84 万元、43,640.75 万元、47,517.22 万元和 3,765.83 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。

9、净利润分析

2022-2024 年和 2025 年 1-3 月，发行人净利润分别为 103.78 亿元、174.41 亿元、62.36 亿元和 5.83 亿元。2025 年 1-3 月，发行人净利润相较于上年同期增加 2.79 亿元，增幅 91.57%，增幅较大，主要系资本市场有所回暖，公允价值浮盈增加所致。

2024 年 1-9 月发行人净利润为 34.02 亿元，较上年同期减少 125.70 亿元，较上年同期下降 78.70%，降幅较大；受到 2024 年前三季度净利润下滑影响，2024 年度发行人净利润较 2023 年度减少 112.05 亿元，同比下降 64.25%，降幅较大。上述主要原因如下：

（1）阶段性重组收益波动

2023 年第三季度，发行人子公司建发股份及联发集团收购红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）29.95%股份并取得控制权，由于投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值，发行人确认重组收益 99.18 亿元，因此 2023 年 1-9 月发行人净利润阶段性大幅增加，2024 年 1-9 月发行人净利润较上年同期降幅较大。剔除上述事项的影响后，2024 年 1-9 月发行人净利润同比减少 26.52 亿元，同比下降 43.81%。

（2）房地产业务存货减值

2024 年 1-9 月和 2023 年 1-9 月发行人资产减值损失分别为 17.23 亿元和 3.40 亿元，2024 年 1-9 月发行人资产减值损失规模同比增加 13.83 亿元。发行人资产减值损失主要为房地产项目的存货跌价损失。2024 年 1-9 月，发行人基于谨慎原则，对前期拿地成本较高但最终售价不达预期的房地产项目计提存货跌价损失，导致资产减值损失较上年同期有所增加。

（3）信用减值损失增加

2024 年 1-9 月和 2023 年 1-9 月发行人信用减值损失分别为 11.07 亿元和 2.93 亿元，2024 年 1-9 月发行人信用减值损失规模同比增加 8.14 亿元，主要系本期合并美凯龙 1-9 月利润表，美凯龙于 2023 年 9 月并表，上年同期仅合并美凯龙 9 月当月利润表所致。

（4）公允价值变动收益波动

2024 年 1-9 月和 2023 年 1-9 月发行人公允价值变动收益分别为-16.25 亿元和-9.89 亿元，2024 年 1-9 月发行人公允价值变动收益同比减少 6.36 亿元。发行人公允价值变动收益主要由交易性金融资产以及投资性房地产的公允价值波动产生。受二级市场情绪波动、一级市场整体发行节奏回落影响，发行人投资方向中的医疗健康和先进制造受到冲击较大，导致 2024 年 1-9 月投资标的公允价值变动收益减少。另一方面，受宏观经济环境持续波动影响，国内房地产市场仍处于弱复苏阶段，房地产市场整体需求不足，2024 年 1-9 月发行人按公允价值计量的投资性房地产价值亦有所调减。

综上分析，2024 年 1-9 月发行人净利润较上年同期降幅较大主要系上年同期确认重组收益金额较大、当期房地产业务存货跌价损失增加以及公允价值变动收益波动所致。其中收购美凯龙带来的重组收益为阶段性事项，预计不会对发行人未来盈利能力造成持续性影响；随着国内经济逐渐复苏，土地溢价逐步恢复到合理区间，发行人房地产业务存货跌价损失预计将逐步改善；发行人主营业务盈利能力良好，2022-2024 年以及 2025 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 331.52 亿元、357.01 亿元、438.97 亿元和 55.76 亿元，最近三年呈现逐年增长趋势，发行人信用减值损失以及公允价值变动等非经常性损益波动预计

不会显著影响发行人整体盈利稳定性和可持续性。从长期来看，发行人未来净利润持续下降风险较低。2024 年 1-9 月发行人净利润较去年同期降幅较大预计不会对自身盈利可持续性以及自身偿债能力造成重大不利影响。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

截至 2024 年末，发行人控股股东及主要一级子公司如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东、实际控制人
2	厦门建发股份有限公司	主要直接控股子公司
3	厦门建发旅游集团股份有限公司	主要直接控股子公司
4	厦门建发会展控股有限公司	主要直接控股子公司
5	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	主要直接控股子公司
6	厦门建发医疗健康投资有限公司	主要直接控股子公司
7	厦门建发城服发展股份有限公司	主要直接控股子公司
8	厦门华益工贸有限公司	主要直接控股子公司
9	武夷山大红袍山庄开发有限公司	主要直接控股子公司
10	福建嘉悦投资发展有限公司	主要直接控股子公司
11	上海兆御投资发展有限公司	主要直接控股子公司
12	建发集团（香港）有限公司	主要直接控股子公司
13	厦门建发金融投资有限公司	主要直接控股子公司
14	厦门建发文创体育投资有限公司	主要直接控股子公司
15	宁夏建发实业发展有限责任公司	主要直接控股子公司
16	广州建信小额贷款有限公司	主要直接控股子公司

截至 2024 年末，发行人主要合营联营企业如下：

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	本集团合营企业
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本集团合营企业
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广州红星美凯龙	本集团合营企业
建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	建发骐骥新能源	本集团合营企业
上海名艺商业企业发展有限公司	上海名艺	本集团合营企业
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海中贸美凯龙	本集团合营企业
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	美凯龙商业管理	本集团合营企业
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	芜湖红星美凯龙	本集团合营企业
芜湖明辉商业管理有限公司	芜湖明辉商业	本集团合营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	本集团联营企业
厦门国际信托有限公司	国际信托	本集团联营企业
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	本集团联营企业
厦门航空有限公司	厦门航空	本集团联营企业
海南榕树家信息科技有限公司	海南榕树家	本集团联营企业
上海树家医学科技有限公司	上海树家	海南榕树家控制的法人
厦门华亿传媒集团股份有限公司	厦门华亿传媒	本集团联营企业
厦门华亿公关传播有限公司	厦门华亿公关	厦门华亿传媒控制的法人
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	BOYUAN METAL	本集团联营企业
CERES AGRO LIMITED	CERES AGRO	本集团联营企业
Sunsea parking Inc(含阳光海天停车控股有限公司)	阳光海天停车	本集团联营企业
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	V ALLIANCE	本集团联营企业
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	本集团联营企业
安咖家居用品（上海）有限公司	安咖家居	本集团联营企业
北海源发生物科技有限公司	北海源发	本集团联营企业
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	北京兆城	本集团联营企业
常州常武物业管理有限公司	常州常武	本集团联营企业
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	超级智慧家	本集团联营企业
成都艾格家具有限公司	成都艾格	本集团联营企业
成都兆和玥房地产开发有限公司	成都兆和玥	本集团联营企业
成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都润兆欣	本集团联营企业
晟葆（上海）智能科技有限公司	晟葆上海	本集团联营企业
东山闽西南文旅发展有限公司	东山闽西南文旅	本集团联营企业
福建超弦织造有限公司	超弦织造	本集团联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	本集团联营企业
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	本集团联营企业
福州中瀚置业有限公司	福州中瀚置业	本集团联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	本集团联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	本集团联营企业
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	本集团联营企业
广州火数银花信息科技有限公司	广州火数银	本集团联营企业
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	广西鑫凯隆	本集团联营企业
杭州古墩物业管理服务有限公司	杭州古墩	本集团联营企业
杭州致烁投资有限公司	杭州致烁	本集团联营企业
杭州铧容房地产开发有限公司（含杭州铧旭置业有限公司）	杭州铧容	本集团联营企业
杭州铧裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	杭州铧裕	本集团联营企业
杭州建美场景科技有限公司	杭州建美	本集团联营企业
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	本集团联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	本集团联营企业
杭州伟量物业管理服务有限公司	杭州伟量	本集团联营企业
杭州星汀商务咨询有限公司(含杭州星潼置业有限公司)	杭州星汀	本集团联营企业
合肥建润房地产开发有限公司(含合肥兆胜房地产开发有限公司)	合肥建润	本集团联营企业
合肥美河物业管理服务有限公司	合肥美河	本集团联营企业
和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	本集团联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	本集团联营企业
建威驰通（成都）信息科技有限公司	建威驰通（成都）	本集团联营企业
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏佰丽爱	本集团联营企业
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	本集团联营企业
九江联碧旅业房地产开发有限公司	南昌联碧旅	本集团联营企业
兰州美升物业管理服务有限公司	兰州美升	本集团联营企业
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	本集团联营企业
临猗县源泰热能有限公司	源泰	本集团联营企业
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	本集团联营企业
美宅（上海）建筑科技有限公司	美宅上海建筑	本集团联营企业
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	南昌联高	本集团联营企业
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	南昌贸联地产	本集团联营企业
南昌美升物业管理服务有限公司	南昌美升	本集团联营企业
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	本集团联营企业
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	南昌悦佰	本集团联营企业
南京德建置业有限公司	南京德建	本集团联营企业
南京灏盛置业有限公司	南京灏盛	本集团联营企业
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	本集团联营企业
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	本集团联营企业
南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	本集团联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	本集团联营企业
南京品悦汇装修工程有限公司	南京品悦汇	本集团联营企业
南京兆凯房地产开发有限公司	南京兆凯	本集团联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	本集团联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	本集团联营企业
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒武夷	本集团联营企业
宁波鄞州美庆物业管理服务有限公司	宁波鄞州美庆	本集团联营企业
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	本集团联营企业
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德乾行	本集团联营企业
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇兴	本集团联营企业
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	本集团联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
莆田联悦盛置业有限公司	莆田联悦	本集团联营企业
莆田兆隽置业有限公司	莆田兆隽	本集团联营企业
莆田中嘉置业有限公司	莆田中嘉	本集团联营企业
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田中利	本集团联营企业
莆田中玺投资有限公司	莆田中玺	本集团联营企业
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	本集团联营企业
迁安恒茂新材料有限公司	迁安恒茂	本集团联营企业
侨益物流股份有限公司及其子公司	侨益物流	本集团联营企业
泉州兆铭置业有限公司	泉州兆京	本集团联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	尤溪闽西南	本集团联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门保联椿莲	本集团联营企业
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	本集团联营企业
厦门海耀地产有限公司	厦门海耀	本集团联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	本集团联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门好柿发生	本集团联营企业
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产	本集团联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	本集团联营企业
厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	本集团联营企业
厦门建禾油脂有限公司	建禾油脂	本集团联营企业
厦门建泰硅业有限公司	建泰硅业	本集团联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门金联保	本集团联营企业
厦门锦粮源贸易有限公司	厦门锦粮源	本集团联营企业
厦门锦岳祥实业有限公司	锦岳祥	本集团联营企业
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	本集团联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	本集团联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	本集团联营企业
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	本集团联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	本集团联营企业
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	本集团联营企业
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	本集团联营企业
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门润岳	本集团联营企业
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	厦门荣虹	本集团联营企业
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	本集团联营企业
厦门现代码头有限公司	现代码头	本集团联营企业
厦门翔启供应链管理有限公司	厦门翔启	本集团联营企业
厦门谐醴置业有限公司	厦门谐醴	本集团联营企业
厦门新吉悦国际贸易有限公司	新吉悦	本集团联营企业
厦门鑫五发供应链管理有限公司	鑫五发	本集团联营企业
厦门益润投资有限公司(含厦门兆绮盛房地产开发有限公司)	厦门益润投资	本集团联营企业
厦门益武地置业有限公司(含厦门兆玥珑房地产开发	厦门益武地	本集团联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
有限公司)		
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	本集团联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司(含厦门悦琴房地产有限公司)	厦门悦琴海联	本集团联营企业
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	厦门悦兆	本集团联营企业
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆特	本集团联营企业
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门兆祥城市建设	本集团联营企业
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	本集团联营企业
山东国润供应链管理有限公司	山东国润	本集团联营企业
山东汇科能源发展有限责任公司	山东汇科	本集团联营企业
山东银座家居有限公司及其子公司	山东银座	本集团联营企业
商舟航空物流有限公司	商舟物流	本集团联营企业
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海铧锪	本集团联营企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海嘉展建筑	本集团联营企业
上海建名实业有限公司	上海建名	本集团联营企业
上海锦兆利置业有限公司	上海锦兆利	本集团联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	本集团联营企业
上海丽浩创意设计有限公司	上海丽浩创	本集团联营企业
上海美凯龙物业管理服务有限公司（含上海星悦物业服务有限公司）	上海美凯龙	本集团联营企业
上海浦锋房地产开发有限公司	上海浦锋	本集团联营企业
上海浦骁房地产开发有限公司	上海浦骁	本集团联营企业
上海盛域信息技术有限公司	大域信息科	本集团联营企业
上海盛兆荟房地产开发有限公司	上海盛兆荟	本集团联营企业
上海天合智能科技股份有限公司	上海天合	本集团联营企业
上海威来适装饰科技有限公司	上海威来适	本集团联营企业
上海鑫诚安建设有限公司	上海鑫诚安	本集团联营企业
上海燚酩供应链科技有限公司及其分公司	上海燚酩	本集团联营企业
上海屿发房地产开发有限公司	上海屿发	本集团联营企业
上海智谛智能科技有限公司	上海智谛	本集团联营企业
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	本集团联营企业
上海卓跃达国际物流有限公司及其分公司	上海卓跃达	本集团联营企业
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	深圳市朗乐	本集团联营企业
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	深圳红星美	本集团联营企业
深圳华生大家居集团有限公司（含美时智能家居（深圳）有限公司）	深圳华生大	本集团联营企业
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	本集团联营企业
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	本集团联营企业
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州恒至嘉	本集团联营企业
苏州市苏品宅配文化有限公司	苏品宅配	本集团联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	本集团联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	本集团联营企业
台州兆裕房地产有限公司	台州兆裕恒	本集团联营企业
同联科（福建）科技有限公司	同联科	本集团联营企业
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	本集团联营企业
温州兆瓯房地产有限公司	温州兆发恒	本集团联营企业
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	温州兆顺	本集团联营企业
乌海市美旭物业管理服务有限公司	乌海市美旭	本集团联营企业
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	本集团联营企业
无锡建源房地产开发有限公司	无锡建源	本集团联营企业
无锡经开区星永升物业管理服务有限公司	无锡经开区星永升	本集团联营企业
无锡锡山永升物业管理服务有限公司	无锡锡山永升	本集团联营企业
无锡兆融城市建设发展有限公司(含无锡兆惠房地产开发有限公司)	无锡兆融	本集团联营企业
武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	武汉汉阳四新	本集团联营企业
武汉市正凯物流有限公司	武汉市正凯物流	本集团联营企业
武汉易美物业管理服务有限公司	武汉易美	本集团联营企业
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	本集团联营企业
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	本集团联营企业
西安红星佳鑫家居有限公司(含西安佳和兴家居有限责任公司)	西安红星佳鑫	本集团联营企业
西宁美升物业管理有限公司	西宁美升	本集团联营企业
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	本集团联营企业
新疆新昇供应链管理有限公司	新疆新昇	本集团联营企业
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	上海行远美宅	本集团联营企业
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	本集团联营企业
徐州天晟和置业有限公司	徐州天晟和	本集团联营企业
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	亚细亚新材料	本集团联营企业
盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城建悦	本集团联营企业
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	鑫金发	本集团联营企业
义乌兆华企业管理有限公司及其子公司	义乌兆华	本集团联营企业
张家港恒运仓储有限公司	张家港恒运	本集团联营企业
张家港市和玺物业服务有限公司	张家港和玺	本集团联营企业
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	本集团联营企业
长沙美阳物业管理服务有限公司	长沙美阳	本集团联营企业
长沙兆泽房地产有限公司	长沙兆泽	本集团联营企业
长沙源茂置业有限公司	长沙楚茂	本集团联营企业
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	本集团联营企业
长泰县马洋溪水务有限公司	马洋溪水务	本集团联营企业
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江中广电器	本集团联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司(含镇江联启房地产开	镇江扬启	本集团联营企业

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
发有限公司)		
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	中船邮轮产	本集团联营企业
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	本集团联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	本集团联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	本集团联营企业
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	重庆铁渝兆华	本集团联营企业
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	珠海鑫建邦	本集团联营企业
重庆美凯龙博览物业管理服务有限公司	重庆美凯龙	本集团联营企业
乌鲁木齐美凯龙物业管理服务有限公司	乌鲁木齐美凯龙	本集团联营企业
济南天桥区美凯龙物业管理服务有限公司	济南天桥区美凯龙	本集团联营企业
成都永升美凯龙物业管理服务有限公司	成都永升美凯龙	本集团联营企业
昆明广福美凯龙物业管理服务有限公司	昆明广福美凯龙	本集团联营企业
常州永升美凯龙物业管理服务有限公司	常州永升美凯龙	本集团联营企业
南京名都美凯龙物业管理服务有限公司	南京名都美凯龙	本集团联营企业
南京永升美凯龙物业管理服务有限公司	南京永升美凯龙	本集团联营企业
淄博美凯龙物业管理服务有限公司	淄博美凯龙	本集团联营企业
长春美凯龙物业管理服务有限责任公司	长春美凯龙	本集团联营企业
哈尔滨美凯龙物业管理服务有限公司	哈尔滨美凯龙	本集团联营企业
中山美凯龙物业管理服务有限公司	中山美凯龙	本集团联营企业
天津滨海永升美凯龙物业管理服务有限公司	天津滨海永升美凯龙	本集团联营企业
柳州美凯龙物业服务有限公司	柳州美凯龙	本集团联营企业
烟台美凯龙物业管理服务有限公司	烟台美凯龙	本集团联营企业
南京美凯龙物业管理服务有限公司	南京美凯龙	本集团联营企业
威海美凯龙物业管理服务有限公司	威海美凯龙	本集团联营企业
潍坊美凯龙物业服务有限公司	潍坊美凯龙	本集团联营企业
福州新投怡家园物业管理有限公司	新投怡家园	本集团联营企业
中国阳光纸业股份有限公司及其子公司	中国阳光纸业	本集团联营企业
上海悦信达停车管理有限公司	上海悦信达	本集团联营企业

2、其他关联方

关联方名称	简称	与本集团的关系
江苏中利集团股份有限公司	中利集团	建发股份持有 20%股权的法人
常州船用电缆有限责任公司	常州船用电缆	中利集团控制的法人
厦门软件职业技术学院	软件学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

3、主要关联交易

（1）采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
永丰浆纸	供应链运营业务	89,397.63	117,401.73
侨益物流	供应链运营业务	43,609.55	50,914.48

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
鑫金发	供应链运营业务	487,104.49	669.35
BOYUAN METAL	供应链运营业务	4,081.49	480.81
辛宜实业	供应链运营业务	45.85	2,902.13
上海璞发	供应链运营业务	-	2,491.33
同顺供应链	供应链运营业务	353.24	-
厦门航空	供应链运营业务	2,702.04	1,507.40
瑞达源发	供应链运营业务	14,768.48	6,974.02
锦岳祥	供应链运营业务	0.61	91.44
汉发供应链	供应链运营业务	5.78	44,488.69
超弦织造	供应链运营业务	8,249.31	7,783.79
新吉悦	供应链运营业务	79,672.62	-
中国阳光纸业	供应链运营业务	46,095.92	-
上海卓跃达	供应链运营业务	5,818.09	-
鑫五发	供应链运营业务	2,924.47	-
源泰	供应链运营业务	2,876.73	-
厦门翔启	供应链运营业务	3,389.36	-
CERES AGRO	供应链运营业务	1,260.54	-
上海燚酩	供应链运营业务	629.64	-
上海建名	供应链运营业务	194.64	-
建泰硅业	供应链运营业务	100.42	-
辉煌装修	房地产业务	10,201.65	14,243.60
上海蓝漳	房地产业务	-	943.40
厦门蓝城	房地产业务	-	723.58
和易通	房地产业务	552.01	303.49
张家港和玺	房地产业务	184.95	273.60
浙江中广电器	房地产业务	266.11	163.93
台州兆裕恒	房地产业务	43.61	-
超级智慧家	房地产业务	32.84	-
长沙展图	房地产业务	0.26	-
上海美凯龙	家居商场运营业务	63,787.05	16,536.09
上海鑫诚安	家居商场运营业务	696.11	824.56
山东银座	家居商场运营业务	582.69	407.95
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	139.90	152.27
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	221.06	137.81
上海嘉展建筑	家居商场运营业务	278.41	113.57
成都东泰	家居商场运营业务	68.83	82.60
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	14.65	12.83
中船邮轮产	家居商场运营业务	-	6.43
厦门国际银行	家居商场运营业务	1,287.84	386.54
阳光海天停车	家居商场运营业务	466.90	-
上海天合	家居商场运营业务	2.66	-
辉煌装修	其他业务	-	2.79

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
建发国旅	其他业务	-	238.73
厦门华亿传媒	其他业务	5.39	14.38
厦门航空	其他业务	1,322.77	1,210.61

（2）销售商品/提供劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
北海源发	供应链运营业务	16,224.96	27,355.91
超弦织造	供应链运营业务	24.44	243.97
福州兆瑞	供应链运营业务	-	0.48
汉发供应链	供应链运营业务	20,765.78	9,862.52
和易通	供应链运营业务	141.65	100.36
辉煌装修	供应链运营业务	31.83	37.27
BOYUAN METAL	供应链运营业务	8,347.51	9,036.13
建发国旅	供应链运营业务	-	14.05
北京兆城	供应链运营业务	-	1.82
建禾油脂	供应链运营业务	122,576.47	184,899.90
锦岳祥	供应链运营业务	150.18	35.35
君龙人寿	供应链运营业务	10.70	12.59
宁德乾行	供应链运营业务	3.73	3.04
莆田中玺	供应链运营业务	-	3.36
瑞达源发	供应链运营业务	14,346.96	3,996.24
迁安恒茂	供应链运营业务	99.03	5.60
厦门国际银行	供应链运营业务	0.44	-
厦门航空	供应链运营业务	555.27	415.29
建发骐骥新能源	供应链运营业务	2.00	276.53
厦门润岳	供应链运营业务	-	1.68
厦门悦兆	供应链运营业务	1.37	-
商舟物流	供应链运营业务	129.12	-
上海璞发	供应链运营业务	85,746.89	73,713.90
同顺供应链	供应链运营业务	272,860.93	315,596.37
软件学院	供应链运营业务	-	12.91
武汉兆悦城	供应链运营业务	-	5.30
现代码头	供应链运营业务	15.76	8.55
辛宜实业	供应链运营业务	386.35	1,442.59
鑫金发	供应链运营业务	92,166.97	69,223.66
盐城建悦	供应链运营业务	0.61	-
宁夏建兴	供应链运营业务	-	0.76
国际信托	供应链运营业务	0.39	0.26
南京兆凯	供应链运营业务	6.88	0.24
南平兆恒武夷	供应链运营业务	0.02	0.14
武夷山嘉恒	供应链运营业务	-	0.03

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
新吉悦	供应链运营业务	102,326.59	-
源泰	供应链运营业务	42,434.64	-
中国阳光纸业	供应链运营业务	13,001.79	-
鑫五发	供应链运营业务	11,733.96	-
厦门翔启	供应链运营业务	3,422.80	-
新疆新昇	供应链运营业务	3,010.91	-
珠海鑫建邦	供应链运营业务	397.23	-
上海燚酩	供应链运营业务	277.67	-
建威驰通（成都）	供应链运营业务	110.80	-
厦门锦粮源	供应链运营业务	105.51	-
建泰硅业	供应链运营业务	102.75	-
上海美凯龙	供应链运营业务	87.99	-
上海建名	供应链运营业务	41.55	-
上海卓跃达	供应链运营业务	36.04	-
侨益物流	供应链运营业务	28.14	-
重庆美凯龙	供应链运营业务	24.71	-
温州兆发恒	供应链运营业务	12.77	-
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	11.55	-
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	8.57	-
成都永升美凯龙	供应链运营业务	7.78	-
杭州伟量	供应链运营业务	7.52	-
南昌美升	供应链运营业务	7.26	-
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	7.21	-
武汉易美	供应链运营业务	6.32	-
常州永升美凯龙	供应链运营业务	6.22	-
兰州美升	供应链运营业务	5.20	-
南京名都美凯龙	供应链运营业务	5.18	-
无锡经开区星永升	供应链运营业务	5.03	-
无锡锡山永升	供应链运营业务	4.99	-
西宁美升	供应链运营业务	4.94	-
南京永升美凯龙	供应链运营业务	4.89	-
淄博美凯龙	供应链运营业务	4.58	-
成都东泰	供应链运营业务	4.50	-
长春美凯龙	供应链运营业务	4.46	-
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	4.03	-
中山美凯龙	供应链运营业务	3.77	-
杭州铧裕	供应链运营业务	3.69	-
武汉汉阳四新	供应链运营业务	3.60	-
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	3.58	-
合肥美河	供应链运营业务	3.47	-
柳州美凯龙	供应链运营业务	3.45	-
烟台美凯龙	供应链运营业务	3.09	-

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
杭州古墩	供应链运营业务	2.40	-
南京美凯龙	供应链运营业务	2.36	-
长沙美阳	供应链运营业务	2.30	-
威海美凯龙	供应链运营业务	2.26	-
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	2.16	-
常州常武	供应链运营业务	2.07	-
潍坊美凯龙	供应链运营业务	1.40	-
厦门宏佑房地产	供应链运营业务	1.09	-
上海树家	供应链运营业务	1.07	-
厦船重工	供应链运营业务	0.88	-
成都兆和玥	供应链运营业务	0.82	-
东山闽西南文旅	供应链运营业务	0.74	-
乌海市美旭	供应链运营业务	0.74	-
山东国润	供应链运营业务	0.37	-
华侨电子	供应链运营业务	0.19	-
厦门保联椿莲	供应链运营业务	0.12	-
重庆铁渝兆华	供应链运营业务	0.07	-
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.06	-
北京兆城	房地产业务	199.30	685.51
福州兆瑞	房地产业务	428.95	267.68
杭州铓容	房地产业务	307.94	132.34
杭州铓裕	房地产业务	294.66	139.40
杭州锦祥	房地产业务	-	23.11
杭州星汀	房地产业务	302.55	180.17
辉煌装修	房地产业务	16.40	0.99
九江利阳	房地产业务	152.29	15.27
龙岩利荣	房地产业务	-	19.53
南昌联高	房地产业务	6.78	20.28
南昌悦佰	房地产业务	436.46	2,374.89
南京德建	房地产业务	80.13	804.16
南京灏盛	房地产业务	516.81	722.87
南京嘉阳	房地产业务	20.21	246.50
南京兆凯	房地产业务	49.15	-
厦门国际银行	房地产业务	-	866.41
南平兆恒武夷	房地产业务	-	56.43
宁德嘉行	房地产业务	8.66	80.26
宁德乾行	房地产业务	772.86	394.50
莆田兆隽	房地产业务	125.28	146.70
莆田中玺	房地产业务	836.93	361.34
泉州兆京	房地产业务	-	174.25
软件学院	房地产业务	327.63	-
徐州天晟和	房地产业务	677.05	665.50

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
厦门金联保	房地产业务	-	284.57
厦门润岳	房地产业务	508.72	139.94
厦门益武地	房地产业务	43.91	-
厦门悦兆	房地产业务	9,878.19	7,573.65
厦门兆特	房地产业务	279.30	26.33
上海铧铷	房地产业务	597.17	1,418.45
上海浦锋	房地产业务	230.61	26.28
上海众承	房地产业务	54.00	238.24
苏州合赢	房地产业务	407.45	-
厦门益润投资	房地产业务	418.64	562.41
台州兆裕恒	房地产业务	-	114.60
莆田联悦	房地产业务	326.55	549.95
温州兆发恒	房地产业务	214.96	246.66
温州兆顺	房地产业务	316.04	0.89
无锡嘉合	房地产业务	533.24	441.33
无锡建源	房地产业务	-	39.38
无锡兆融	房地产业务	186.92	98.32
武汉兆悦城	房地产业务	258.95	265.83
武夷山嘉恒	房地产业务	-	91.87
徐州和锦	房地产业务	529.41	204.72
盐城建悦	房地产业务	355.33	446.99
义乌兆华	房地产业务	2,080.20	558.86
张家港和玺	房地产业务	6.11	28.80
长沙楚茂	房地产业务	4.23	-
长沙芙茂	房地产业务	17.30	-
长沙展图	房地产业务	126.98	351.59
中交长沙	房地产业务	185.15	-
厦门保联椿莲	房地产业务	7.13	549.95
重庆铁渝兆华	房地产业务	208.91	17.75
合肥建润	房地产业务	532.18	533.11
厦门海耀	房地产业务	146.08	333.58
厦门悦琴海联	房地产业务	1,800.76	228.71
上海盛兆荟	房地产业务	1,643.28	378.39
福州中瀚置业	房地产业务	123.40	136.80
上海浦骁	房地产业务	94.74	113.83
成都润兆欣	房地产业务	152.99	42.18
新投怡家园	房地产业务	-	35.00
建发国旅	房地产业务	-	26.51
瑞达源发	房地产业务	3.54	5.96
和易通	房地产业务	-	0.26
君龙人寿	房地产业务	568.77	0.03
长沙兆泽	房地产业务	-	182.65

关联方名称	关联交易内容	2024 年发生额	2023 年发生额
厦门宏佑房地产	房地产业务	3,261.34	992.71
南京金宸	房地产业务	652.70	-
上海锦兆利	房地产业务	510.63	-
南昌贸联地产	房地产业务	337.05	-
厦门谐醴	房地产业务	315.30	-
苏州恒至嘉	房地产业务	224.59	-
上海屿发	房地产业务	38.45	-
莆田中嘉	房地产业务	7.26	-
厦船重工	房地产业务	1.90	-
厦门华亿公关	房地产业务	0.47	-
上海美凯龙	家居商场运营业务	9,263.97	4,744.42
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	862.88	336.25
阳光海天停车	家居商场运营业务	-	250.91
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	330.36	89.26
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	195.02	62.89
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	179.83	61.09
超级智慧家	家居商场运营业务	58.93	59.34
深圳市朗乐	家居商场运营业务	-	46.95
成都东泰	家居商场运营业务	70.47	33.28
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	35.69	30.72
山东银座	家居商场运营业务	23.37	12.46
美凯龙商业管理	家居商场运营业务	-	6.99
美凯龙世博家居	家居商场运营业务	-	4.87
上海威来适	家居商场运营业务	15.65	4.49
晟葆上海	家居商场运营业务	-	0.78
上海天合	家居商场运营业务	4.87	0.56
安咖家居	家居商场运营业务	-	0.21
深圳华生大	家居商场运营业务	37.74	-
杭州建美	家居商场运营业务	0.50	-
莆田联悦	其他业务	-	1,762.75
杭州铧容	其他业务	1,082.30	1,588.54
南京联锦悦	其他业务	101.27	905.38
厦门悦琴海联	其他业务	-	877.01
厦门保联椿莲	其他业务	1,504.73	807.44
厦门海耀	其他业务	608.38	692.40
软件学院	其他业务	-	517.02
厦门荣虹	其他业务	115.85	471.70
厦门金联保	其他业务	-	418.73
尤溪闽西南	其他业务	21.43	51.26
莆田中嘉	其他业务	565.28	13.70
联发天地园区	其他业务	3.89	7.75

（3）关联担保

①截至 2024 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发房产	厦门益润投资	74,173.64	否
联发集团	上海屿发	68,600.00	否
建发房产	温州兆发恒	55,231.11	否
本公司	同顺供应链	39,313.61	否
建发房产	义乌兆华	35,290.16	否
建发房产	南昌悦佰	25,883.76	否
联发集团	徐州和锦	23,100.00	否
联发集团	南昌贸联地产	23,084.78	否
建发房产	莆田中玺	20,041.00	否
建发房产	南京灏盛	18,400.00	否
建发房产	盐城建悦	13,950.30	否
联发集团	软件学院	9,000.00	否
本公司	迁安恒茂	8,928.69	否
建发房产	厦门润岳	8,454.82	否
建发房产	合肥建润	6,391.17	否
建发房产	北京兆城	6,006.63	否
联发集团	杭州铧容	4,564.87	否
建发房产	厦门宏佑房地产	3,920.00	否
建发房产	福州中瀚置业	3,104.97	否
建发房产	厦门悦兆	2,719.50	否
建发房产	宁德乾行	2,700.00	否

②截至 2023 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发房产	厦门宏佑房地产	78,400.00	否
建发房产	厦门益润投资	73,019.80	否
建发房产	北京兆城	70,006.42	否
建发房产	温州兆发恒	58,441.02	否

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发股份	同顺供应链	47,451.45	否
建发房产	台州兆裕恒	44,955.50	否
建发房产	义乌兆华	38,590.17	否
建发房产	盐城建悦	15,913.61	否
建发房产	苏州鑫城发	15,161.37	否
建发房产	厦门润岳	14,251.57	否
建发房产	莆田中玺	12,740.00	否
联发集团	软件学院	9,603.42	否
建发房产	福州兆瑞	11,270.00	否
建发房产	厦门悦兆	8,256.50	否
建发房产	南昌悦佰	8,137.43	否
联发集团	南京联锦悦	6,900.00	否
联发集团	厦门悦琴海联	5,990.00	否
建发房产	宁德乾行	4,776.00	否
联发集团	杭州铧容	4,610.98	否
建发房产	合肥建润	4,227.82	否
建发股份	迁安恒茂	2,387.06	否

③截至 2022 年末关联担保情况：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	123,390.66	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	25,761.40	否
联发集团有限公司	杭州铧旭置业有限公司	4,565.00	否
联发集团有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	12,250.00	否
联发集团有限公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	14,700.00	否
联发集团有限公司	厦门软件职业技术学院	5,213.51	否
建发房地产集团有限公司	上海浦锋房地产开发有限公司	73,928.75	否
建发房地产集团有限公司	台州兆裕房地产有限公司	64,085.50	否
建发房地产集团有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	58,604.04	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	46,749.23	否
建发房地产集团有限公司	北京兆城房地产开发有限公司	39,999.84	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆析房地产开发有限公司	35,699.78	否

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	苏州鑫城发房地产开发有限公司	33,937.69	否
建发房地产集团有限公司	苏州合赢房地产开发有限公司	22,144.45	否
建发房地产集团有限公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	20,070.40	否
建发房地产集团有限公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	19,871.83	否
建发房地产集团有限公司	上海浦骁房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙展图房地产开发有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	成都兆悦欣房地产开发有限公司	9,800.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门润岳房地产开发有限公司	9,717.47	否
建发房地产集团有限公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	624.75	否

（4）关联方资金拆借

①拆入

2024 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方名称	2024 年拆入金额	2024 年还款	2024 年支付利息
长沙兆泽	70,667.61	76,360.52	-
厦门益润投资	70,334.00	-	-
厦门宏佑房地产	61,348.00	-	-
合肥建润	32,095.00	-	-
北京兆城	28,004.89	-	-
成都兆和玥	11,880.00	-	-
莆田中玺	7,350.00	-	-
温州兆顺	6,072.00	-	-
苏州合赢	3,600.00	-	-
厦门润岳	3,430.00	-	575.52
成都东泰	2,500.00	-	-
义乌兆华	2,297.18	-	-
成都润兆欣	1,960.00	5,390.00	-
长沙楚茂	1,960.00	-	-
南京德建	1,862.00	-	-
武汉兆悦城	769.86	11.77	-
厦门兆祥城市建设	613.35	-	-
泉州兆京	588.00	-	-
上海浦锋	490.00	6,125.00	-
长沙展图	294.00	-	-
上海铧锪	-	4,655.00	-

关联方名称	2024 年拆入金额	2024 年还款	2024 年支付利息
宁德嘉行	-	4,000.00	-
上海浦骁	-	2,205.00	-
南平兆恒武夷	-	2,025.00	-
杭州铧裕	-	1,488.55	-
南昌悦佰	-	1,470.00	1,237.45
厦门兆特	-	1,188.00	-
武夷山嘉恒	-	1,150.00	-
长沙芙茂	-	773.45	-
广西鑫凯隆	-	400.00	-

2023 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方名称	2023 年拆入金额	2023 年还款	2023 年支付利息
合肥建润	450,000.00	450,000.00	1,138.28
长沙天海易	99,460.89	-	-
莆田中玺	80,948.00	80,948.00	-
杭州铧裕	76,117.09	-	-
苏州恒至嘉	75,214.76	-	-
成都润兆欣	49,115.62	25,648.67	-
润和玥房地产	32,930.00	100	-
南昌悦佰	15,510.00	438.9	-
温州兆顺	14,700.00	-	640.88
莆田中利	6,600.00	-	-
西安红星佳鑫	5,390.00	-	-
成都东泰	4,640.00	-	-
长沙展图	1,500.00	-	-
苏州合赢	980	-	-
厦门益武地	800	-	-
上海铧铷	1.71	-	-
厦门兆特	-	7,105.00	-
宁德嘉行	-	2,722.50	-
武夷山嘉恒	-	3,550.00	-
连江融建	-	7,230.00	-
长沙芙茂	-	104.00	-

2022 年关联资金拆入情况如下：

单位：万元

关联方	2022 年度拆入金额	2022 年度还款	2022 年度支付利息
上海浦锋	323,713.60	79,380.00	-
杭州铓裕	242,891.92	519,975.26	-
成都润兆欣	90,863.15	30,282.00	-
长沙天海易	81,111.08	128,384.41	-
上海浦骁	66,885.00	25,749.50	-
无锡嘉合	20,234.42	-	-
南京荟宏	12,250.00	-	-
南京品悦汇	3,528.00	-	-
南平兆恒武夷	2,025.00	-	-
厦门益武地	1,533.00	1,533.00	-
莆田中利	980.00	-	-
莆田和汇兴	800.00	-	-
南京德建	149.45	22,098.04	-
杭州锦祥	78.55	4,021.72	49.42
长沙芙茂	19.88	980.40	-
龙岩利荣	12.83	-	-
连江融建	-	195.00	-
宁德嘉行	-	2,152.44	-
厦门兆特	-	37,115.60	-
上海铓铘	-	19,257.00	-
无锡建源	-	14,940.98	-
武夷山嘉恒	-	4,002.00	-
长沙楚茂	-	1,960.00	-

②拆出

2024 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方名称	2024 年拆出金额	2024 年收到还款	2024 年收到利息
上海屿发	119,564.41	57,895.71	-
厦门谐醴	60,696.34	91,773.75	-
软件学院	37,628.03	39,197.19	549.90
温州兆发恒	16,553.00	12,453.00	-
徐州和锦	13,505.25	13,505.25	-

关联方名称	2024 年拆出金额	2024 年收到还款	2024 年收到利息
台州兆裕恒	12,434.50	-	-
盐城建悦	6,570.00	6,570.00	-
上海锦兆利	4,557.00	27,440.00	-
宁德乾行	3,400.00	3,400.00	203.49
南昌贸联地产	1,127.00	35,108.82	840.68
西安红星佳鑫	700.00	-	-
苏州恒至嘉	602.70	-	-
福州兆瑞	600.00	5,000.00	-
辉煌装修	358.00	358.00	-
重庆铁渝兆华	165.00	-	-
安徽璟德	9.67	-	-
上海盛兆荟	-	183,887.20	-
徐州天晟和	-	48,960.41	-
合肥建润	-	25,674.69	1,938.78
厦门荣虹	-	11,760.00	-
成都兆和玥	-	8,766.76	-
南京金宸	-	7,563.85	-
九江利阳	-	5,217.19	-
中交长沙	-	3,920.00	-
福州中瀚置业	-	2,970.00	-
厦门禹联泰	-	2,205.00	-
苏州鑫城发	-	1,998.00	-
杭州星汀	-	680.00	-
莆田联悦	-	579.83	-
张家港恒运	-	180.00	65.28
联发天地园区	-	97.65	-
厦门益润投资	-	-	3,917.21

2023 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方名称	2023 年拆出金额	2023 年收到还款	2023 年收到利息
厦门宏佑房地产	203,427.46	164,619.46	6,333.86
上海盛兆荟	184,867.20	203,487.20	
厦门益润投资	184,607.64	295,573.64	
上海浦锋	152,145.00	152,145.00	236.32
徐州天晟和	95,927.22	49,490.00	
宁德乾行	69,892.07	92,782.40	2,655.08
厦门悦琴海联	58,445.04	60,112.64	2,712.90
北京兆城	57,499.97	189,163.32	

关联方名称	2023 年拆出金额	2023 年收到还款	2023 年收到利息
厦门海耀	47,183.44	91,779.70	1,934.68
南昌贸联地产	33,989.17	24,500.00	
福州中瀚置业	25,518.41	4,068.90	
软件学院	24,500.00	29,277.00	
中交长沙	14,700.00		
上海浦骁	14,210.00	51,450.00	335.70
厦门悦兆	9,732.49	18,117.75	
温州兆发恒	5,002.00		
西安红星佳鑫	4,940.00		
盐城建悦	4,481.73	4,481.73	
镇江扬启	1,640.84		
张家港恒运	1,600.00		28.37
南昌联高	875.16	2,331.58	
广州红星美凯龙	500.00		
九江利阳	485.10	4,508.00	
紫金铜冠	422.44		
武汉兆悦城	78.21	3,675.00	
泉州兆京	13.03		
厦门润岳		119,805.00	1,205.89
福州兆瑞		41,000.68	
徐州和锦		27,198.46	
厦门金联保		26,000.91	1,216.02
莆田兆隽		20,000.00	
南京金宸		14,025.00	
南京灏盛		14,000.00	
杭州星汀		6,800.00	
苏州鑫城发		3,663.00	
南京联锦悦		3,027.62	
厦门禹联泰		1,960.00	
南京兆凯		1,626.80	
杭州铓容		926.59	
杭州致烁		910.00	
台州兆裕恒			3,833.93

2022 年关联资金拆出情况如下：

单位：万元

关联方	2022 年度拆出金额	2022 年度收到还款	2022 年度收到利息
北京兆城	639,794.52	733,599.84	
厦门悦琴海联	109,068.72	108,701.17	
南京灏盛	89,320.00	44,000.00	
莆田中玺	84,035.49	37,240.00	
南京兆凯	80,360.00	76,705.20	
盐城建悦	57,686.49	75,694.97	
厦门悦兆	56,712.43	69,999.56	
厦门润岳	50,765.55	52,725.55	
重庆铁渝兆华	41,582.35	21,935.94	
杭州铧容	39,571.66	39,164.40	
厦门金联保	36,563.75	11,682.00	
宁德乾行	22,890.33		
义乌兆华	18,500.00	54,470.31	
厦门联宏泰	15,200.00	5,400.00	
厦门保联椿莲	9,300.00	9,300.00	57.37
温州兆发恒	7,491.66	693.61	
武汉兆悦城	5,097.84		
辉煌装修	5,000.00	5,000.00	
福州兆瑞	2,800.00	22,449.00	
九江利阳	2,254.00	1,764.00	
无锡建融	1,815.00		
厦门益润	1,028.90	209,436.59	
苏州鑫城发	666.00	34,575.81	
紫金铜冠	422.44		
徐州和锦	396.00	31,680.00	
上海众承	16.84	8,716.50	5,533.50
温州兆顺	10.00	6,115.00	
泉州兆京	5.13	23,605.30	
南京金宸		2,640.00	
南京联锦悦		8,250.00	

关联方	2022 年度拆出金额	2022 年度收到还款	2022 年度收到利息
软件学院		11,000.00	
厦门禹联泰		15,435.00	
福州鸿腾		20,306.88	
杭州致烁		7,020.00	
南昌悦佰		31,870.00	145.59
莆田兆隽		4,200.00	
苏州合赢		65,200.00	
台州兆裕恒		48,254.70	
长沙展图		59,166.42	
中交长沙		168.00	

（5）关联租赁

①发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年发生额	2023 年发生额
辉煌装修	房屋建筑物	309.68	86.73
建发国旅	房屋建筑物	176.39	192.42
厦门保联椿莲	房屋建筑物	3.92	216.69
厦门荣虹	房屋建筑物	201.23	156.00
联发天地园区	房屋建筑物	153.75	154.29
超级智慧家	房屋建筑物	215.14	140.76
莆田联悦	房屋建筑物	-	100.34
侨益物流	交通工具	-	68.44
莆田中嘉	房屋建筑物	-	44.30
上海威来适	房屋建筑物	74.24	24.75
厦门金联保	房屋建筑物	3.92	19.93
上海丽浩创	房屋建筑物	8.45	12.26
阳光海天停车	房屋建筑物	4,521.77	-
上海屿发	房屋建筑物	103.02	-
南京金宸	房屋建筑物	44.34	-
上海天合	房屋建筑物	39.56	-
厦门航空	房屋建筑物	2.89	-
杭州建美	房屋建筑物	1.56	-
东山闽西南文旅	房屋建筑物	0.35	-
安咖家居	房屋建筑物	-	8.76

②发行人作为承租人：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	
		2024 年发生额	2023 年发生额

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	
		2024 年发生额	2023 年发生额
芜湖明辉商业	房屋建筑物	14.23	4.08

4、关联方应收/应付款项余额

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	永丰浆纸	10,265.63	-	3,365.61	-
预付款项	辛宜实业	-	-	2,854.46	-
预付款项	超弦织造	443.05	-	3,392.53	-
预付款项	BOYUAN METAL	865.30	-	2,565.97	-
预付款项	上海美凯龙	293.04	-	342.89	-
预付款项	侨益物流	8.75	-	146.65	-
预付款项	汉发供应链	63.67	-	99.27	-
预付款项	上海智谛	-	-	76.45	-
预付款项	上海嘉展建筑	-	-	57.28	-
预付款项	阳光海天停车	31.20	-	32.04	-
预付款项	芜湖明辉商业	1.93	-	7.85	-
预付款项	山东银座	-	-	3.85	-
预付款项	亚细亚新材料	0.19	-	0.19	-
预付款项	华联电子	6.82	-	6.82	-
预付款项	CERES AGRO	3,777.68	-	-	-
预付款项	上海卓跃达	1,502.40	-	-	-
预付款项	中国阳光纸业	812.86	-	-	-
预付款项	上海建名	389.93	-	-	-
预付款项	上海行远美宅	41.08	-	-	-
预付款项	上海天合	1.08	-	-	-
预付款项	商舟物流	0.97	-	-	-
预付款项	源泰	0.00	-	-	-
应收账款	同顺供应链	779.05	38.95	3,997.50	199.88
应收账款	建禾油脂	-	-	2,875.88	143.79
应收账款	上海美凯龙	621.24	28.04	2,323.29	104.55
应收账款	上海嘉展建筑	-	-	1,300.00	1,300.00
应收账款	BOYUAN METAL	463.43	23.17	1,173.67	58.68
应收账款	莆田中嘉	204.26	10.21	46.48	4.65
应收账款	厦门金联保	15.57	1.35	58.85	2.94
应收账款	厦门航空	95.12	4.76	95.75	10.12
应收账款	重庆金江联	69.74	21.45	69.74	7.40
应收账款	软件学院	0.30	0.02	6.28	0.31
应收账款	苏州屿秀	7.58	2.27	7.58	2.27
应收账款	厦门润岳	17.80	0.89	88.89	4.44

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	和易通	2.16	0.11	2.16	0.11
应收账款	华联电子	2.00	0.60	2.00	0.20
应收账款	上海众承	-	-	0.94	0.05
应收账款	厦门禹联泰	-	-	1.65	0.17
应收账款	杭州铒容	207.86	10.47	263.23	13.16
应收账款	武汉兆悦城	-	-	339.38	18.05
应收账款	建发国旅	-	-	6.00	0.30
应收账款	长沙兆泽	-	-	912.54	57.66
应收账款	长沙芙茂	-	-	39.50	1.98
应收账款	长沙楚茂	-	-	1.24	0.06
应收账款	厦门悦兆	542.45	1.49	757.01	10.42
应收账款	上海璞发	-	-	750.12	37.51
应收账款	南京德建	-	-	477.86	23.89
应收账款	深圳华生大	400.00	400.00	400.00	400.00
应收账款	西安红星佳鑫	563.39	339.74	381.36	155.62
应收账款	浙江中广电器	350.00	350.00	350.00	350.00
应收账款	厦门宏佑房地产	2.88	0.14	241.06	12.05
应收账款	美凯龙商业管理	180.37	44.44	180.37	33.16
应收账款	泉州兆京	-	-	156.45	7.82
应收账款	福州中瀚置业	9.28	0.89	145.01	7.25
应收账款	南京灏盛	1.59	0.08	143.57	7.18
应收账款	上海盛兆芸	53.03	2.65	134.71	6.74
应收账款	厦门益润投资	71.58	7.09	129.25	6.46
应收账款	厦门兆特	-	-	123.99	6.20
应收账款	徐州天晟和	-	-	121.82	6.09
应收账款	台州兆裕恒	51.20	2.56	116.54	5.83
应收账款	成都润兆欣	-	-	111.83	5.59
应收账款	中交长沙	0.11	0.01	105.51	10.19
应收账款	义乌兆华	36.79	1.84	103.68	5.18
应收账款	安咖家居	-	-	101.63	4.57
应收账款	厦门国际银行	-	-	82.66	4.13
应收账款	汇禾物业	-	-	77.50	32.53
应收账款	厦门保联椿莲	200.73	10.04	72.96	3.65
应收账款	盐城建悦	65.45	3.27	69.41	3.47
应收账款	上海浦骁	-	-	46.91	2.35
应收账款	侨益物流	13.76	0.69	46.44	2.32
应收账款	重庆铁渝兆华	-	-	42.94	2.15
应收账款	无锡兆融	-	-	42.91	2.15
应收账款	温州兆顺	-	-	39.55	1.98
应收账款	莆田兆隽	-	-	27.41	1.37
应收账款	杭州锦祥	-	-	24.08	1.40

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州兆发恒	0.49	0.02	23.76	1.19
应收账款	北京兆城	0.69	0.03	23.60	1.18
应收账款	莆田中玺	-	-	22.09	1.10
应收账款	南昌联高	-	-	21.50	1.07
应收账款	龙岩利荣	-	-	21.14	1.06
应收账款	杭州铧裕	-	-	20.84	1.04
应收账款	苏州合赢	-	-	18.70	0.93
应收账款	尤溪闽西南	3.96	0.20	15.16	0.76
应收账款	长沙展图	-	-	12.87	0.64
应收账款	辛宜实业	-	-	11.28	0.56
应收账款	上海铧铷	-	-	10.00	0.50
应收账款	南昌悦佰	-	-	9.44	0.47
应收账款	上海威来适	-	-	6.52	0.29
应收账款	宁德乾行	29.65	1.48	5.25	0.26
应收账款	广州红星美凯龙	-	-	5.17	0.23
应收账款	成都东泰	11.95	0.54	4.53	0.20
应收账款	厦门益武地	-	-	4.01	0.20
应收账款	芜湖明辉商业	-	-	3.83	0.17
应收账款	南昌联碧旅	3.58	1.07	3.58	0.72
应收账款	九江利阳	-	-	2.27	0.11
应收账款	厦门荣虹	83.35	4.17	2.20	0.11
应收账款	宁德嘉行	-	-	1.55	0.08
应收账款	无锡嘉合	-	-	1.03	0.10
应收账款	超级智慧家	0.52	0.02	0.52	0.02
应收账款	武夷山嘉恒	-	-	0.29	0.01
应收账款	福州兆瑞	9.20	0.46	0.20	0.02
应收账款	南京嘉阳	-	-	0.18	0.02
应收账款	张家港和玺	-	-	0.17	0.01
应收账款	南京金宸	7.67	0.39	0.06	0.00
应收账款	联发天地园区	0.84	0.08	0.84	0.04
应收账款	迁安恒茂	252.00	12.60	-	-
应收账款	源泰	132.74	6.64	-	-
应收账款	上海屿发	121.77	6.09	-	-
应收账款	中国阳光纸业	119.12	5.96	-	-
应收账款	厦门谐醴	54.85	2.74	-	-
应收账款	徐州和锦	40.48	2.02	-	-
应收账款	上海锦兆利	16.75	0.84	-	-
应收账款	新吉悦	14.43	0.72	-	-
应收账款	厦门悦琴海联	12.97	0.65	-	-
应收账款	南京兆凯	7.77	0.39	-	-
应收账款	重庆美凯龙	7.04	0.35	-	-

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海丽浩创	6.65	0.30	-	-
应收账款	成都兆和玥	6.24	0.31	-	-
应收账款	乌鲁木齐美凯龙	4.72	0.24	-	-
应收账款	山东汇科	3.38	0.17	-	-
应收账款	建泰硅业	2.64	0.13	-	-
应收账款	济南天桥区美凯龙	2.21	0.11	-	-
应收账款	建发骐骥新能源	2.12	0.11	-	-
应收账款	苏州恒至嘉	1.94	0.10	-	-
应收账款	常州永升美凯龙	1.70	0.08	-	-
应收账款	武汉市正凯物流	1.60	0.07	-	-
应收账款	长春美凯龙	1.55	0.08	-	-
应收账款	锦岳祥	1.29	0.06	-	-
应收账款	无锡经开区星永升	1.27	0.06	-	-
应收账款	南京名都美凯龙	0.53	0.03	-	-
应收账款	上海燚酩	0.41	0.02	-	-
应收账款	南昌贸联地产	0.29	0.01	-	-
应收股利	无锡建源	1.58	-	759.76	-
应收股利	桐庐兆银	8,660.06	-	8,660.06	-
应收股利	长沙楚茂	-	-	980.00	-
应收股利	成都东泰	3,100.00	-	3,100.00	-
其他应收款	南昌贸联地产	342.68	0.34	34,822.50	34.82
其他应收款	合肥建润	16.00	0.02	26,832.24	26.83
其他应收款	苏州恒至嘉	23,429.45	23.43	22,826.75	22.83
其他应收款	上海名艺	16,180.00	809.00	17,300.00	865.00
其他应收款	福州中瀚置业	8,827.11	8.83	11,783.31	11.78
其他应收款	芜湖明辉商业	2,707.24	136.05	2,787.24	1,299.13
其他应收款	徐州天晟和	849.45	0.85	2,422.10	2.42
其他应收款	厦门宏佑房地产	8.62	0.01	2,063.38	2.06
其他应收款	张家港恒运	1,420.00	1.42	1,600.00	1.60
其他应收款	莆田联悦	-	-	579.83	0.58
其他应收款	上海蓝漳	100.00	0.10	100.00	0.10
其他应收款	马洋溪水务	187.46	0.19	63.41	0.06
其他应收款	国际信托	-	-	51.80	0.05
其他应收款	厦门国际银行	49.60	0.05	49.67	0.05
其他应收款	厦门好柿发生	-	-	38.21	0.04
其他应收款	武汉市正凯物流	-	-	27.94	2.50
其他应收款	美凯龙商业管理	20.00	0.02	21.33	0.02
其他应收款	上海丽浩创	-	-	6.65	0.60
其他应收款	厦门保联椿莲	8.10	0.01	5.00	0.01
其他应收款	厦门兆特	-	-	0.66	0.00
其他应收款	莆田中嘉	127.80	0.13	0.60	0.00

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁夏建兴	3.00	0.00	3.00	0.00
其他应收款	上海盛兆荟	10,759.71	10.76	171,193.19	171.19
其他应收款	北京兆城	-	-	119,303.87	119.30
其他应收款	厦门荣虹	32,580.90	32.58	43,421.60	43.42
其他应收款	温州兆发恒	44,964.22	44.96	40,457.26	40.46
其他应收款	厦门润岳	0.08	0.00	2.72	0.00
其他应收款	福州兆瑞	5,999.98	6.00	25,252.91	25.25
其他应收款	南京灏盛	31,128.18	31.13	35,489.61	35.49
其他应收款	苏州鑫城发	19,442.65	19.44	30,896.43	30.90
其他应收款	苏州合赢	29,003.24	29.00	29,003.24	29.00
其他应收款	宁德乾行	1,505.03	1.51	1,708.52	1.71
其他应收款	南京金宸	-	-	7,563.85	7.56
其他应收款	武汉兆悦城	11,356.75	11.36	21,259.11	21.26
其他应收款	重庆铁渝兆华	13,149.46	13.15	19,932.97	19.93
其他应收款	上海众承	18,553.57	18.55	18,561.46	18.56
其他应收款	镇江扬启	18,934.51	18.93	18,934.51	18.93
其他应收款	厦门禹联泰	10,778.42	10.78	14,169.40	14.17
其他应收款	南京德建	14,700.00	14.70	14,733.57	14.73
其他应收款	软件学院	5,081.31	5.08	10,614.61	10.61
其他应收款	安徽璟德	11,365.02	11.37	11,354.38	11.35
其他应收款	九江利阳	607.61	0.61	6,086.83	6.09
其他应收款	紫金铜冠	10,158.94	10.16	9,758.36	9.76
其他应收款	无锡建源	-	-	4,465.41	4.47
其他应收款	杭州星汀	591.68	0.59	1,271.68	1.27
其他应收款	盐城建悦	7,859.50	7.86	7,859.50	7.86
其他应收款	南京兆凯	8,590.15	8.59	8,231.42	8.23
其他应收款	厦门悦兆	0.14	0.00	12.31	0.01
其他应收款	厦门蓝联欣	6,187.58	6.19	6,187.58	6.19
其他应收款	台州兆裕恒	12,761.54	12.76	400.00	0.40
其他应收款	南京联锦悦	-	-	733.00	0.73
其他应收款	厦门益润投资	2.33	0.00	-	-
其他应收款	南昌联高	-	-	518.58	0.52
其他应收款	南平兆恒武夷	1,000.00	1.00	1,000.00	1.00
其他应收款	莆田中玺	1,437.62	1.44	3,104.49	3.10
其他应收款	南昌悦佰	-	-	404.94	0.40
其他应收款	连江融建	422.50	0.42	422.50	0.42
其他应收款	厦门益武地	171.86	0.17	171.86	0.17
其他应收款	温州兆顺	-	-	1.00	0.00
其他应收款	联发天地园区	-	-	97.65	0.10
其他应收款	长沙芙茂	6.69	0.01	6.69	0.01
其他应收款	龙岩利荣	49.28	0.05	49.28	0.05

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	莆田和汇兴	-	-	4.81	0.00
其他应收款	中交长沙	10,780.00	10.78	14,719.95	14.72
其他应收款	长沙兆泽	22.41	0.02	22.92	0.02
其他应收款	成都润兆欣	-	-	264.83	0.26
其他应收款	商舟物流	21.00	0.02	21.00	0.02
其他应收款	长沙楚茂	3.87	0.00	3.87	0.00
其他应收款	义乌兆华	0.05	0.00	22.04	0.02
其他应收款	杭州锦祥	17.87	0.02	19.38	0.02
其他应收款	杭州铧裕	-	-	12.82	0.01
其他应收款	同联科	10.35	0.01	10.35	0.01
其他应收款	厦门航空	36.25	0.04	7.70	0.01
其他应收款	无锡嘉合	79.25	0.08	-	-
其他应收款	泉州兆京	-	-	11.96	0.01
其他应收款	宁德嘉行	5.00	0.01	5.00	0.01
其他应收款	汇禾物业	16.00	0.02	43.74	0.04
其他应收款	长沙展图	-	-	61.39	0.06
其他应收款	无锡兆融	17,337.60	17.34	24,182.43	24.18
其他应收款	上海铧铷	2.49	0.00	1.29	0.00
其他应收款	福州鸿腾	3,547.50	3.55	3,547.50	3.55
其他应收款	成都兆和玥	-	-	9,106.68	9.11
其他应收款	上海屿发	61,668.71	61.67	-	-
其他应收款	厦门谐醴	15,426.77	15.43	-	-
其他应收款	上海锦兆利	8,071.74	8.07	-	-
其他应收款	上海美凯龙	1,109.50	132.96	-	-
其他应收款	武夷山嘉恒	838.26	0.84	-	-
其他应收款	永丰浆纸	643.00	0.64	-	-
其他应收款	上海卓跃达	246.87	0.25	-	-
其他应收款	广州红星美凯龙	48.09	3.02	-	-
其他应收款	厦门联嘉升	40.15	0.04	-	-
其他应收款	上海行远美宅	23.18	-	-	-
其他应收款	辉煌装修	13.93	0.01	-	-
其他应收款	上海悦信达	2.40	0.00	-	-
其他应收款	东山闽西南文旅	23.32	0.02	-	-
货币资金	厦门国际银行	113,909.81	-	225,339.64	-
合同资产	西安红星佳鑫	8,253.97	1,458.35	9,627.17	1,128.98
合同资产	厦门悦兆	2,935.51	0.06	2,090.43	-
合同资产	上海盛兆芸	69.67	3.48	41.47	2.07
合同资产	厦门润岳	-	-	30.48	1.52
合同资产	北京兆城	46.97	2.35	0.62	0.03
合同资产	厦门谐醴	17.70	0.88	-	-
一年内到期的非	西安红星佳鑫	59,308.44	593.08	50,623.94	506.24

项目名称	关联方	2024 年末余额		2023 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
流动资产					
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理	2,942.60	2,942.60	2,942.60	2,942.60
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙	-	-	7.75	0.08
长期应收款	西安红星佳鑫	2.50	0.03	2.50	0.03
长期应收款	源泰	11,177.37	-	-	-
其他流动资产	西安红星佳鑫	700.00	7.00	-	-
其他非流动资产	西安红星佳鑫	-	-	4,640.00	46.40
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	980.00	-	980.00	-
其他非流动资产	广州红星美凯龙	500.00	5.00	500.00	5.00
其他非流动资产	辉煌装修	-	-	489.28	-

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
应付账款	辉煌装修	4,057.89	9,697.26
应付账款	和易通	136.75	20.85
应付账款	侨益物流	4,462.04	4,568.17
应付账款	上海美凯龙	719.96	3,056.99
应付账款	上海鑫诚安	647.65	1,543.75
应付账款	上海嘉展建筑	987.61	1,029.05
应付账款	辛宜实业	60.05	19.34
应付账款	浙江中广电器	118.28	113.82
应付账款	成都东泰	20.60	20.60
应付账款	中船邮轮产	-	19.04
应付账款	大域信息科	12.62	12.62
应付账款	锦岳祥	14.67	9.48
应付账款	阳光海天停车	3.80	2.80
应付账款	建发国旅	-	0.23
应付账款	同顺供应链	-	0.00
应付账款	鑫金发	215,855.99	-
应付账款	新吉悦	9,653.20	-
应付账款	鑫五发	4,285.51	-
应付账款	上海璞发	1,498.21	-
应付账款	厦门翔启	1,295.62	-
应付账款	BOYUAN METAL	284.23	-
应付账款	上海卓跃达	126.19	-
应付账款	上海燚酩	89.77	-
应付账款	常州船用电缆	2.73	-
应付账款	CERES AGRO	2.00	-

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
应付账款	中国阳光纸业	0.03	-
应付账款	厦门航空	0.02	-
应付票据	永丰浆纸	22,607.00	62,131.50
应付票据	瑞达源发	3,231.41	2,900.00
应付票据	辛宜实业	-	411.60
应付票据	鑫金发	9,837.95	-
应付票据	上海璞发	4,387.70	-
应付票据	新吉悦	614.52	-
预收款项	温州兆发恒	918.49	2,439.04
预收款项	杭州铧裕	517.76	293.42
预收款项	辉煌装修	-	128.71
预收款项	厦门润岳	361.35	116.63
预收款项	宁德乾行	47.90	45.48
预收款项	泉州兆京	9.17	18.93
预收款项	南京德建	33.47	18.33
预收款项	无锡兆融	35.56	12.96
预收款项	无锡嘉合	0.51	0.92
预收款项	厦门兆特	1.01	0.71
预收款项	重庆铁渝兆华	0.60	0.70
预收款项	南京嘉阳	0.38	0.38
预收款项	莆田兆隽	0.04	0.04
预收款项	南平兆恒武夷	0.00	0.03
预收款项	君龙人寿	68.46	-
预收款项	上海威来适	19.56	-
其他应付款	上海浦锋	165,531.80	171,166.80
其他应付款	杭州铧裕	210,390.39	210,377.10
其他应付款	长沙芙茂	94,271.90	95,045.36
其他应付款	上海铧铷	72,373.00	77,028.00
其他应付款	长沙兆泽	70,667.88	80,948.00
其他应付款	无锡嘉合	52,654.01	82,544.01
其他应付款	苏州合赢	68,800.00	65,200.00
其他应付款	南京德建	59,143.96	57,281.96
其他应付款	厦门悦琴海联	56,940.00	68,067.08
其他应付款	长沙展图	52,351.63	52,057.63
其他应付款	温州兆发恒	207.17	227.60
其他应付款	北京兆城	77,087.61	164,724.32
其他应付款	南京荟宏	28,650.91	28,650.91
其他应付款	重庆金江联	25,143.91	25,764.68
其他应付款	上海浦骁	52,528.00	54,733.00
其他应付款	厦门益武地	23,220.85	23,220.85
其他应付款	南昌联高	46,322.40	22,607.27
其他应付款	重庆融联盛	22,183.96	22,183.96

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
其他应付款	厦门润岳	68,356.36	62,125.05
其他应付款	长沙楚茂	24,287.68	21,591.26
其他应付款	赣州碧联	15,746.66	15,746.66
其他应付款	龙岩利荣	15,600.23	15,600.23
其他应付款	福州鸿腾	18,645.00	18,645.00
其他应付款	南昌悦佰	28,551.97	30,096.32
其他应付款	泉州兆京	3,038.00	9,800.00
其他应付款	宁德嘉行	4,801.23	8,817.91
其他应付款	莆田中嘉	31,688.30	31,688.30
其他应付款	莆田中玺	92,610.00	85,260.00
其他应付款	连江融建	8,936.53	8,936.53
其他应付款	厦门保联椿莲	34,500.00	34,093.36
其他应付款	武夷山嘉恒	-	352.48
其他应付款	厦门益润投资	181,004.59	102,187.15
其他应付款	苏州屿秀	7,194.00	6,864.00
其他应付款	厦门兆特	3,270.73	2,072.07
其他应付款	莆田联福城	4,686.97	4,686.97
其他应付款	温州兆顺	16,695.38	10,623.38
其他应付款	南京品悦汇	3,528.00	3,528.00
其他应付款	利盛中泰	5,488.11	2,230.00
其他应付款	厦门金联保	28,380.00	27,260.84
其他应付款	赣州航城	1,960.00	1,960.00
其他应付款	义乌兆华	1,514.12	2,627.71
其他应付款	南宁招商汇众	1,639.14	1,639.14
其他应付款	杭州凤起	1,605.61	1,605.61
其他应付款	广西盛世泰	-	1,260.00
其他应付款	南昌联碧旅	1,915.94	1,115.94
其他应付款	莆田中利	6,370.00	6,370.00
其他应付款	莆田和汇兴	800.00	800.00
其他应付款	厦门蓝城	771.00	771.00
其他应付款	辉煌装修	147.41	2,063.16
其他应付款	华邮数字	183.00	100.00
其他应付款	君龙人寿	99.47	-
其他应付款	福州兆瑞	40.06	39.69
其他应付款	成都润兆欣	47,029.85	48,840.10
其他应付款	徐州和锦	39,376.63	39,781.50
其他应付款	杭州锦祥	3.26	4.77
其他应付款	和易通	11.51	14.90
其他应付款	南昌万湖	3.00	3.00
其他应付款	厦门国际银行	0.93	0.18
其他应付款	汇禾物业	10.22	9.93
其他应付款	武汉兆悦城	3.17	215.80

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
其他应付款	现代码头	-	0.00
其他应付款	厦门海耀	12,568.57	29,724.48
其他应付款	同顺供应链	-	32,365.17
其他应付款	杭州铧容	20,162.56	26,637.89
其他应付款	厦门凤凰领客	-	20.00
其他应付款	成都东泰	13,670.04	10,677.61
其他应付款	山东银座	42.64	9,167.36
其他应付款	上海美凯龙	-	7,589.24
其他应付款	莆田兆隽	7,246.66	7,144.75
其他应付款	西安红星佳鑫	2,977.99	5,201.25
其他应付款	深圳红星美	-	3,532.29
其他应付款	厦门悦兆	1,564.17	1,258.00
其他应付款	南京联锦悦	2,222.38	472.38
其他应付款	武汉市正凯物流	73.31	443.78
其他应付款	广西鑫凯隆	-	400.00
其他应付款	超弦织造	-	239.40
其他应付款	上海鑫诚安	15.00	234.54
其他应付款	广州火数银	450.01	230.00
其他应付款	芜湖明辉商业	69.14	171.81
其他应付款	超级智慧家	80.45	95.76
其他应付款	上海嘉展建筑	59.20	59.20
其他应付款	广州红星美凯龙	49.50	57.54
其他应付款	晟葆上海	-	24.00
其他应付款	美凯龙商业管理	128.71	17.41
其他应付款	阳光海天停车	16,945.84	13.63
其他应付款	江苏佰丽爱	3.06	9.46
其他应付款	深圳华生大	8.00	8.00
其他应付款	苏品宅配	1.10	5.10
其他应付款	上海威来适	5.00	5.00
其他应付款	安咖家居	5.00	5.00
其他应付款	美宅上海建筑	5.00	5.00
其他应付款	华联电子	4.17	4.17
其他应付款	亚细亚新材料	3.97	3.97
其他应付款	上海天合	2.65	2.65
其他应付款	桐庐兆银	0.80	0.80
其他应付款	侨益物流	0.09	0.09
其他应付款	南昌贸联地产	22,656.30	24,492.65
其他应付款	上海屿发	66,027.50	-
其他应付款	徐州天晟和	47,111.61	-
其他应付款	合肥建润	32,095.00	-
其他应付款	上海盛兆荟	19,600.00	-
其他应付款	成都兆和玥	11,601.83	-

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
其他应付款	莆田联悦	3,135.44	-
其他应付款	南京金宸	1,511.15	-
其他应付款	成都艾格	1,500.00	-
其他应付款	V ALLIANCE	1,446.53	-
其他应付款	源泰	1,130.00	-
其他应付款	厦门兆祥城市建设	613.35	-
其他应付款	山东汇科	359.22	-
其他应付款	上海行远美宅	160.19	-
其他应付款	厦门好柿发生	54.00	-
其他应付款	厦门航空	3.67	-
其他应付款	联发天地园区	1.09	-
合同负债	同顺供应链	2,890.03	48,060.41
合同负债	建禾油脂	5,532.34	2,097.71
合同负债	汉发供应链	6,000.00	-
合同负债	上海璞发	1,469.52	12.62
合同负债	瑞达源发	7.74	3,017.06
合同负债	辛宜实业	499.95	168.78
合同负债	和易通	2.88	-
合同负债	鑫金发	18,832.20	29,051.25
合同负债	阳光海天停车	-	3,926.06
合同负债	BOYUAN METAL	-	1,476.43
合同负债	锦岳祥	195.41	172.06
合同负债	深圳华生大	26.42	64.15
合同负债	安咖家居	-	60.38
合同负债	超级智慧家	5.65	33.70
合同负债	侨益物流	10.79	6.56
合同负债	苏品宅配	3.10	3.10
合同负债	成都东泰	-	2.83
合同负债	上海中贸美凯龙	2.08	2.16
合同负债	君龙人寿	0.76	0.76
合同负债	亚细亚新材料	0.28	0.28
合同负债	超弦织造	0.02	0.02
合同负债	辉煌装修	13.66	21.90
合同负债	鑫五发	5,455.37	-
合同负债	新吉悦	1,252.33	-
合同负债	迁安恒茂	574.73	-
合同负债	上海建名	363.81	-
合同负债	厦门悦兆	298.30	-
合同负债	厦门宏佑房地产	257.47	-
合同负债	武汉市正凯物流	195.21	-
合同负债	合肥建润	113.73	-
合同负债	新疆新昇	105.09	-

项目名称	关联方	2024 年末余额	2023 年末余额
合同负债	北京兆城	84.20	-
合同负债	源泰	82.29	-
合同负债	厦门海耀	65.34	-
合同负债	九江利阳	26.70	-
合同负债	南京灏盛	23.28	-
合同负债	盐城建悦	16.76	-
合同负债	长沙兆泽	4.61	-
合同负债	厦门悦琴海联	0.01	-
合同负债	建泰硅业	0.00	-
合同负债	厦门航空	0.00	-
合同负债	中国阳光纸业	0.00	-
短期借款	厦门国际银行	30,166.60	251,867.12
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产	-	0.53
一年内到期的非流动负债	成都东泰	-	0.13
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业	0.01	0.04
长期应付款	芜湖红星美凯龙	980.00	980.00

（七）对外担保情况

1、为其他单位提供的债务担保

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 46.47 亿元，占期末净资产的比例为 1.73%。情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（亿元）	担保是否已经履行完毕
建发股份	厦门同顺供应链管理有限公司	3.93	否
建发股份	迁安恒茂新材料有限公司	0.89	否
建发房产	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	5.72	否
建发房产	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1.70	否
建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	0.32	否
建发房产	厦门润岳房地产开发有限公司	0.52	否
建发房产	厦门兆析房地产开发有限公司	0.27	否
建发房产	南昌嘉悦房地产开发有限公司	2.59	否
建发房产	温州兆瓯房地产有限公司	5.52	否
建发房产	盐城兆瑞房地产开发有限公司	1.40	否
建发房产	义乌兆盈房地产有限公司	3.53	否
建发房产	莆田中玺投资有限公司	2.00	否
建发房产	莆田联兆润置业有限公司	1.19	否

担保方	被担保方	担保金额（亿元）	担保是否已经履行完毕
建发房产	福州中瀚置业有限公司	0.31	否
建发房产	南京灏盛置业有限公司	1.84	否
建发房产	北京兆城房地产开发有限公司	0.60	否
建发房产	厦门宏佑房地产开发有限公司	0.39	否
建发房产	合肥兆胜房地产开发有限公司	0.64	否
建发房产	宁德乾行房地产开发有限公司	0.27	否
联发集团	徐州市和锦置业有限公司	2.31	否
联发集团	杭州铧旭置业有限公司	0.46	否
联发集团	南昌国展地产有限公司	2.31	否
联发集团	上海屿发房地产开发有限公司	6.86	否
联发集团	厦门软件职业技术学院	0.90	否

2、担保公司对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 226,423.58 万元。

3、为商品房承购人提供债务担保

截至 2024 年 12 月 31 日，建发股份为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

建发股份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 2024 年 12 月 31 日，建发房产承担上述阶段性担保金额为人民币 441.65 亿元，联发集团承担上述阶段性担保金额为人民币 119.12 亿元。

4、开出保函、信用证

截至 2024 年 12 月 31 日，各金融机构为建发股份及其下属企业提供的保函担保金额合计人民币 1,105,455.65 万元、美元 25,913.68 万元、欧元 1.54 万元。

建发股份及其下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 1,923,233.86 万元、美元 268,380.81 万元、欧元 19,552.84 万元、日元 1,016,177.76 万元、英镑 31.60 万元、瑞士法郎 6.05 万元。

5、其他担保事项

根据 2011 年 9 月 16 日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

（1）建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自 2013 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

（2）福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签订《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，续租有关事项届时另行约定。

（3）福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签订《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

除上述事项外，截至本募集说明书签署之日，发行人无其他应披露未披露的重大担保事项。

（八）未决诉讼、仲裁情况

1、建发股份及下属子公司作为原告

建发股份及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2024 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.93 亿元，同时建发股份对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

2、建发股份及下属子公司作为被告

截至 2024 年 12 月 31 日，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债为 26,187,503.05 元，主要涉诉事项如下：

建发股份子公司建发（新加坡）商事有限公司（简称“新加坡建发”）向 Hengyi Industries International Pte Ltd.销售燃料油，因上游供应商未能按时交货，新加坡建发未能依约向 Hengyi Industries International Pte Ltd.交货。Hengyi Industries International Pte Ltd.提起仲裁要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 7,188,400.00 元。

建发股份子公司新加坡建发向 ISU 公司询价采购轻循环油但未签订购销合同，ISU 公司以合同成立且新加坡建发未履约为由提起诉讼，要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 11,986,670.72 元。

建发股份子公司恒裕通有限公司（简称“恒裕通”）和建发物流集团有限公司（简称“建发物流”）向福州鼓凤供应链发展有限公司（简称“福州鼓凤”）销售红酒，福州鼓凤以恒裕通和建发物流未履行交货义务为由提起诉讼，建发股份已计提预计负债 3,844,474.11 元。

（九）受限资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末账面价值	受限原因
货币资金	1,058,045.41	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金、房改专户资金、ETC 保证金、履约保证金、旅行社保证金、集采账户资金、信用证保证金、中标业务共管账户资金、冻结等
应收票据	19,300.14	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
应收账款（注 2）	112.74	未来的收益权质押借款、附追索权应收账款保理或转让
应收款项融资	105.89	质押开具应付票据
存货	5,474,936.88	抵押借款、期货交易质押
固定资产	308,466.81	抵押借款
无形资产	20,185.27	抵押借款
其他流动资产	2,210.57	存出担保保证金

项目	2024 年末账面价值	受限原因
债权投资	3,079.08	大额存单质押借款
长期股权投资	75,601.65	质押借款
投资性房地产（注 1）	8,795,353.81	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
其他权益工具投资	9,603.74	质押借款
一年内到期非流动资产	7,558.78	大额存单质押借款
合　计	**15,774,560.78**	

注 1：哈尔滨西客站商场 、金山杭州湾商场、北京东四环商场，南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、重庆欧丽洛雅商场，上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场 1 号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、杭州古墩商场、上海宝山商场、厦门红星商管，在借款期间的营业收入被用于借款质押；无锡红星商场、新伟置业商场在借款期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；呼和浩特商场在借款期间的营业收入被用于融资租赁借款质押；北京北四环商场在借款期间的营业收入被用于债券质押。

注 2：子公司联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保，取得的长期借款年末余额为 75,488,699.72 元；子公司联发集团以持有的子公司及关联企业股权收益权作为担保，取得的长期借款年末余额为 422,971,674.67 元、其他非流动负债的年末余额为 200,493,150.68 元。

（十）重要承诺事项

1、资本承诺—购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2025 年 3 月末未支付余额	备注
厦门市湖里区 2025P05 蔡塘地块	14.70	7.35	预计于 2025 年支付
厦门市海沧区 2025HP01 庚西南地块	10.20	5.10	预计于 2025 年支付
成都市锦江区 JJ03(070102)：2025-003 地块（49 亩）	33.50	30.25	预计于 2025 年支付
北京市海淀区朱房四街 0030 地块	90.40	45.20	预计于 2025 年支付
杭政储出[2024]164 号（良渚西 31 地块）	9.50	4.75	预计于 2025 年支付
杭政储出[2025]24 号（西湖蒋村 01 地块）	34.40	31.22	预计于 2025 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.2	预计于 2025 年支付
合计	**200.80**	**126.07**	**-**

2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

单位：亿元

项目地块	项目总价	2025年3月末未支付余额	截止2025年3月末履行情况
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.13	4.21	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 OY09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	4.30	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	9.33	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	10.2	预计于 2025 年支付
重庆市江北区观音桥组团 H07、H08、H09 号地块	17.54	8.77	预计于 2025 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	3.70	预计于 2025 年支付
合计	**59.77**	**40.51**	**-**

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本次债券注册阶段未安排债项评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2025年度厦门建发集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为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）评级报告揭示的主要风险

1、贸易行业周期性波动以及地产行业环境的变化使得公司业务发展的不确定性增加。

2、地产业务计提资产减值损失规模较大；红星美凯龙家居集团股份有限公司收购事项的影响需关注。

3、公司债务规模持续增加，偿债指标表现一般。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级均为AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 3 月末，公司从各主要金融机构获得综合授信额度为 7,171.48 亿元，已使用 3,281.43 亿元，尚未使用额度有 3,890.05 亿元。各主要金融机构授信额度及使用情况如下：

单位：亿元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国银行	1,070.00	542.90	527.10
农业银行	923.43	398.60	524.83
兴业银行	935.00	585.43	349.57
建设银行	540.58	342.00	198.58
交通银行	462.85	198.62	264.24
工商银行	393.32	209.64	183.68
农业发展银行	330.00	113.11	216.89
华夏银行	314.00	47.26	266.74
浦发银行	310.66	99.20	211.46
邮储银行	240.00	84.30	155.70
中信银行	230.00	100.35	129.65
光大银行	208.00	57.10	150.90
民生银行	201.70	72.27	129.43
进出口银行	174.72	68.34	106.38
平安银行	140.00	83.80	56.20
厦门国际银行	92.50	19.62	72.88
招商银行	77.00	44.97	32.03
渣打银行	38.04	13.32	24.72
广发银行	37.30	12.71	24.59
东亚银行	33.86	13.47	20.39
浙商银行	31.00	17.81	13.19
华侨永亨银行	28.21	9.28	18.93
东方汇理银行	27.99	10.95	17.05
厦门银行	27.10	18.26	8.84
恒生银行	24.17	13.57	10.60
恒丰银行	16.10	4.00	12.10
汇丰银行	15.79	2.80	12.99
国家开发银行	15.56	8.03	7.53
法国外贸银行	14.72	4.74	9.97
渤海银行	13.85	6.08	7.77
北京银行	12.50	10.70	1.80
成都银行	11.00	7.30	3.70
海峡银行	10.50	0.64	9.86
汉口银行	10.00	0.00	10.00
长安银行	10.00	2.11	7.89
泉州银行	9.30	3.81	5.49
上海银行	7.60	2.81	4.79
长沙银行	7.00	5.05	1.95
中信国际银行	6.82	0.72	6.10
集友银行	6.56	6.56	0.00
中国信托商业银行	6.46	0.39	6.07
招商永隆银行	6.09	0.28	5.82

荷兰合作银行	5.96	0.00	5.96
南洋商业银行	5.35	1.33	4.02
大华银行	5.10	0.09	5.01
海南银行	5.07	0.30	4.77
南京银行	4.75	3.81	0.94
东莞银行	4.61	1.44	3.18
江西银行	4.40	0.68	3.72
创兴银行	4.19	3.52	0.67
江苏银行	4.10	2.43	1.67
天津银行	4.10	2.08	2.02
富邦华一银行	4.00	0.71	3.29
西安银行	4.00	2.79	1.21
广州银行	3.60	2.28	1.32
瑞穗银行	3.59	2.69	0.90
开泰银行	3.44	1.17	2.27
赣州银行	3.10	3.00	0.10
广州农商行	3.00	2.28	0.72
珠海华润银行	3.00	2.65	0.35
武汉农商行	2.80	0.01	2.79
厦门农商银行	2.19	2.19	0.00
湖北银行	2.00	0.98	1.02
宁波银行	2.00	0.00	2.00
齐鲁银行	2.00	0.73	1.27
澳门国际银行	1.50	0.00	1.50
广东华兴银行	1.50	0.62	0.88
大丰银行	1.44	0.00	1.44
新韩银行	1.44	0.01	1.43
越南外贸银行	1.44	0.29	1.15
杭州银行	1.30	0.00	1.30
越南工商银行	1.15	0.00	1.15
昆仑银行	1.00	0.00	1.00
青岛农商银行	1.00	0.00	1.00
青岛银行	1.00	0.13	0.87
深圳农商行	0.60	0.15	0.45
杭州联合农村商业银行	0.50	0.23	0.27
合计	**7,171.48**	**3,281.43**	**3,890.05**

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 187 只/1,201.07 亿元+2.497 亿美元，累计已偿还上述债券中的 382.17 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 988.93 亿元+2.497 亿美元，明细如下：

单位：亿元、%、年

发行主体	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
建发集团	25 建集 Y1	2025/3/6		2030/3/6	5+N	7	2.80	7
建发集团	24 建集 Y4	2024/8/19	-	2029/8/19	5+N	8	2.75	8
建发集团	24 建集 Y3	2024/6/6	-	2029/6/6	5+N	12	2.95	12
建发集团	24 建集 Y2	2024/6/6	-	2027/6/6	3+N	8	2.50	8
建发集团	24 建集 Y1	2024/1/25	-	2027/1/25	3+N	20	3.26	20
建发集团	23 建集 Y4	2023/10/16	-	2026/10/16	3+N	12	4.20	12
建发集团	23 建集 Y3	2023/7/24	-	2026/7/24	3+N	15	3.95	15
建发集团	23 建集 Y2	2023/6/12	-	2026/6/12	3+N	15	3.90	15
建发集团	23 建集 Y1	2023/4/3	-	2026/4/3	3+N	9	4.50	9
建发集团	22 建集 01	2022/1/25	-	2027/1/25	5	15	3.64	15
建发集团	21 建集 01	2021/7/29	-	2026/7/29	5	10	3.99	10
建发股份	24 建发 Y5	2024/7/16	-	2029/7/16	5+N	9	2.75	9
建发股份	24 建发 Y4	2024/7/16	-	2027/7/16	3+N	6	2.38	6
建发股份	24 建发 Y3	2024/6/20	-	2029/6/20	5+N	22.5	2.94	22.5
建发股份	24 建发 Y2	2024/5/22	-	2027/5/22	3+N	15	2.83	15
建发股份	24 建发 Y1	2024/3/6	-	2027/3/6	3+N	15	3.06	15
建发股份	23 建发 Y2	2023/11/15	-	2026/11/15	3+N	10	4.03	10
建发股份	23 建发 Y1	2023/8/11	-	2026/8/11	3+N	10	3.87	10
建发股份	22 建发 Y4	2022/8/8	-	2025/8/8	3+N	10	3.50	10
建发股份	22 建发 Y3	2022/6/21	-	2025/6/21	3+N	10	3.97	10
建发房产	24 建房 05	2024/11/25	2027/11/25	2030/11/25	3+3	5.95	2.75	5.95
建发房产	24 建房 04	2024/9/6	2029/9/6	2032/9/6	5+3	2	2.85	2
建发房产	24 建房 03	2024/9/6	2027/9/6	2030/9/6	3+3	6	2.53	6
建发房产	24 建房 01	2024/7/10	2027/7/10	2030/7/10	3+3	8.6	2.40	8.6
建发房产	23 建房 01	2023/12/15	2026/12/15	2029/12/15	3+3	6.7	3.77	6.7
建发房产	23 建房 F4	2023/6/26	2028/6/26	2030/6/26	7	8	4.03	8
建发房产	23 建房 F2	2023/4/6	2028/4/6	2030/4/6	7	10	4.25	10
建发房产	22 建房 01	2022/7/18	2025/7/18	2028/7/18	6	3.7	3.59	3.7
建发房产	22 建房 F2	2022/6/6	2027/6/6	2029/6/6	7	12	4.32	12
建发房产	22 建房 F1	2022/6/6	2025/6/6	2028/6/6	6	6	3.40	0.1
建发房产	21 建房 01	2021/7/13	2026/7/13	2028/7/13	7	6.95	4.38	6.95
建发房产	20 建房 01	2020/6/23	2025/6/23	2027/6/23	7	7	4.15	7
建发房产	19 建房 05	2019/9/2	2024/9/2	2026/9/2	7	10	4.18	0.8
建发房产	19 建房 04	2019/8/8	2022/8/8	2025/8/8	6	5	3.50	0.7
建发房产	19 建房 03	2019/8/8	2024/8/8	2026/8/8	7	5	4.09	0.25
建发房产	19 建房 02	2019/7/9	2022/7/11	2025/7/9	6	10	3.45	6.4
建发房产	19 建房 01	2019/7/9	2024/7/9	2026/7/9	7	10	4.20	1.4

联发集团	24 联发 03	2024/11/21	2027/11/21	2032/11/21	3+5	5	2.95	5
联发集团	24 联发 01	2024/10/25	2027/10/25	2033/10/25	3+6	10	2.98	10
联发集团	23 联发 06	2023/12/27	2026/12/27	2029/12/27	6	9.2	3.75	9.2
联发集团	23 联发 05	2023/12/27	2025/12/27	2029/12/27	6	10.09	3.60	10.09
联发集团	23 联发 03	2023/5/4	2026/5/4	2029/5/4	3+3	5	4.00	5
联发集团	23 联发 02	2023/3/20	2026/3/20	2029/3/20	3+3	5	4.68	5
联发集团	23 联发 01	2023/3/20	2025/3/20	2029/3/20	2+4	10	4.18	10
联发集团	22 联发 03	2022/11/1	2025/11/1	2028/11/1	3+3	10.8	4.20	10.8
联发集团	22 联发 01	2022/8/26	2025/8/26	2028/8/26	3+3	5	3.90	5
联发集团	20 联发 01	2020/8/25	2023/8/25	2025/8/25	3+2	20	3.88	0.71
新兴产投	24 新兴 K3	2024/10/22	-	2027/10/22	3	4	2.60	4
新兴产投	24 新兴 K2	2024/6/5	-	2029/6/5	5	3	2.78	3
新兴产投	24 新兴 K1	2024/6/5	-	2027/6/5	3	2	2.47	2
新兴产投	23 新兴 K2	2023/11/27	2026/11/27	2028/11/27	3+2	5	3.65	5
新兴产投	23 新兴 K1	2023/11/27	2025/11/27	2026/11/27	2+1	7	3.37	7
新兴产投	22 新兴 02	2022/6/17	-	2027/6/17	5	4	4.00	4
公司债小计		-	-	-	-	**476.49**	**-**	**420.85**
建发集团	25 建发集 MTN001	2025/5/9	-	2030/5/9	5	10	2.47	10
建发集团	24 建发集 MTN004	2024/11/27	-	2029/11/27	5	8	2.71	8
建发集团	24 建发集 MTN003	2024/7/15	-	2034/7/15	10	5	3.08	5
建发集团	24 建发集 MTN002	2024/3/20	-	2029/3/20	5	8	3.15	8
建发集团	24 建发集 MTN001	2024/2/6	-	2029/2/6	5	15	3.15	15
建发集团	23 建发集 MTN004	2023/8/23	-	2028/8/23	5	10	3.78	10
建发集团	23 建发集 MTN003	2023/7/17	-	2028/7/17	5	10	3.80	10
建发集团	23 建发集 MTN001	2023/4/28	-	2028/4/28	5	10	3.80	10
建发集团	22 建发集 MTN004	2022/11/9	-	2025/11/9	3+N	5	3.97	5
建发集团	22 建发集 MTN003	2022/6/22	-	2025/6/22	3+N	15	3.96	15
建发集团	21 建发集 MTN004（权益出资）	2021/6/25	-	2026/6/25	5	5	4.35	5
建发集团	21 建发集 MTN002	2021/4/26	-	2026/4/26	5	7	4.30	7
建发集团	21 建发集 MTN001	2021/4/6	-	2026/4/6	5	5	4.30	5
建发股份	25 建发 MTN002	2025/6/11	-	2028/6/11	3+N	15	2.40	15
建发股份	25 建发 MTN001	2025/5/6	-	2028/5/6	3	10	2.48	10
建发股份	25 建发 SCP002	2025/1/14	-	2025/7/13	0.4932	10	1.75	10
建发股份	25 建发 SCP001	2025/1/13	-	2025/8/8	0.5671	20	1.63	20
建发股份	24 建发 MTN002	2024/11/18	-	2027/11/18	3	15	2.75	15
建发股份	23 建发 MTN001	2023/5/24	-	2026/5/24	3+N	10	3.80	10
建发股份	22 光穗建发 ABN003 次	2022/7/7	-	2025/7/7	3	0.01	-	0.01
建发股份	22 光穗建发 ABN003 优先	2022/7/7	-	2025/7/7	3	10	3.80	10
建发房产	25 建发地产 MTN004	2025/6/9	2028/6/9	2031/6/9	3+3	16	2.73	16

建发房产	25 建发地产 MTN003	2025/5/12	2028/5/12	2031/5/12	3+3	12	2.80	12
建发房产	25 建发地产 MTN002	2025/2/20	2028/2/20	2031/2/20	3+3	7	2.78	7
建发房产	25 建发地产 MTN001A	2025/1/15	2028/1/15	2031/1/15	3+3	12	2.55	12
建发房产	25 建发地产 MTN001B	2025/1/15	2030/1/15	2033/1/15	5+3	2	3.00	2
建发房产	24 建发地产 MTN003	2024/12/13	2027/12/13	2030/12/13	3+3	10	2.57	10
建发房产	24 建发地产 MTN002	2024/3/5	2027/3/5	2030/3/5	3+3	10	2.95	10
建发房产	24 建发地产 MTN001	2024/1/22	2027/1/22	2030/1/22	3+3	10	3.44	10
建发房产	23 建发地产 MTN001	2023/3/15	2028/3/15	2030/3/15	7	10	4.45	10
建发房产	22 建发地产 MTN005	2022/7/18	2025/7/18	2028/7/18	6	10	3.60	10
建发房产	22 建发地产 MTN004	2022/6/16	2025/6/16	2028/6/16	6	6.5	3.49	6.5
建发房产	22 建发地产 MTN003B	2022/3/29	2027/3/29	2029/3/29	7	5	4.60	5
建发房产	22 建发地产 MTN002B(并购)	2022/2/23	-	2027/2/23	5	5	4.48	5
建发房产	22 建发地产 MTN001B(并购)	2022/1/26	2027/1/26	2029/1/26	7	4	4.50	4
建发房产	21 建发地产 PPN003	2021/12/24	2024/12/24	2026/12/24	5	5	3.98	5
建发房产	21 建发地产 MTN005	2021/11/22	-	2026/11/22	5	4.4	5.00	4.4
建发房产	21 建发地产 MTN004	2021/5/28	-	2026/5/28	5	3	4.50	3
建发房产	21 建发地产 MTN003	2021/5/6	-	2026/5/6	5	10	4.64	10
建发房产	21 建发地产 MTN002	2021/4/16	-	2026/4/16	5	5	4.65	5
建发房产	21 建发地产 MTN001	2021/3/26	-	2026/3/26	5	5.1	4.88	5.1
建发房产	21 建发地产 PPN001	2021/3/2	2024/3/2	2026/3/2	5	0.1	4.38	0.1
建发房产	20 建发地产 MTN005	2020/10/21	-	2025/10/21	5	7	4.46	7
建发房产	20 建发地产 PPN004	2020/10/14	-	2025/10/14	5	3	4.70	3
建发房产	20 建发地产 MTN004	2020/9/3	-	2025/9/3	5	7	4.49	7

建发房产	20 建发地产 MTN003	2020/7/30	-	2025/7/30	5	8	4.30	8
建发房产	20 建发地产 MTN002	2020/6/17	-	2025/6/17	5	5	4.19	5
联发集团	25 联发集 MTN002	2025/5/8	2028/5/8	2030/5/8	3+2	5	2.50	5
联发集团	25 联发集 MTN001	2025/1/23	2028/1/23	2031/1/23	3+3	4	2.80	4
联发集团	24 联发集 MTN004	2024/12/9	2027/12/9	2029/12/9	5	9	2.85	9
联发集团	24 联发集 MTN003	2024/4/12	2027/4/12	2030/4/12	3+3	11.5	2.95	11.5
联发集团	24 联发集 MTN002	2024/3/22	2027/3/22	2030/3/22	3+3	4.5	3.04	4.5
联发集团	24 联发集 MTN001	2024/1/19	2027/1/19	2030/1/19	3+3	10	3.39	10
联发集团	23 联发集 MTN004	2023/12/19	-	2026/12/19	3	4	3.88	4
联发集团	23 联发集 MTN003	2023/11/21	2026/11/21	2029/11/21	3+3	10	3.85	10
联发集团	23 联发集 MTN002	2023/3/1	2026/3/1	2030/3/1	3+4	8.2	4.98	8.2
联发集团	23 联发集 MTN001	2023/2/16	2026/2/16	2029/2/16	3+3	8.2	4.98	8.2
联发集团	22 联发集 MTN002	2022/8/10	2025/8/10	2028/8/10	3+3	7.5	3.60	7.5
联发集团	22 联发集 MTN001	2022/2/25	2025/2/25	2029/2/25	3+4	5	3.60	0.3
联发集团	21 联发集 MTN001	2021/9/3	2026/9/3	2028/9/3	3+2+2	9	3.75	9
新兴产投	24 建发新兴 PPN001（混合型科创票据）	2024/3/7	2027/3/7	2029/3/7	3+2	2	3.07	2
新兴产投	23 建发新兴 MTN001（科创票据）	2023/4/26	2026/4/26	2028/4/26	5	5	3.90	5
债务融资工具小计		-	-	-	-	**488.01**	**-**	**483.31**
建发房产	23 建房债 02	2023/11/23	2028/11/23	2033/11/23	10	9	4.08	9
建发房产	23 建房债 01	2023/4/27	2028/4/27	2033/4/27	10	10	4.12	10
建发房产	22 建房债 02	2022/6/27	2027/6/27	2032/6/27	10	10	4.45	10
建发房产	22 建房债 01	2022/4/28	2027/4/28	2032/4/28	10	10	4.42	10
企业债券小计		-	-	-	-	**39.00**	-	**39.00**
建发房产	悦享 01 优	2022/9/2	2025/9/30,2028/9/30,2031/9/30,2034/9/30,2037/9/30	2040/8/31	18	10.44	3.45	10.11
建发房产	悦享 01 次	2022/9/2	-	2040/8/31	18.0082	0.01	-	0.01
美凯龙	24 建美优	2024/1/25	2026/11/26	2041/11/26	2.85+15	36.4	4.20	35.64
美凯龙	24 建美次	2024/1/25	-	2041/11/26	17.85	0.01	-	0.01
美凯龙	红星美凯龙 5.2% N20250826	2022/8/26	-	2025/8/26	3.00	2.497 亿美元	5.20	2.497 亿美元
其他小计		-	-	-	-	**46.86 亿人民币 +2.497**	-	**45.77 亿人民币 +2.497**

					亿美元		亿美元
合计	-	-	-	-	1,050.36亿人民币+2.497亿美元	-	988.93亿人民币+2.497亿美元

3、截至本募集说明书签署日，发行人合并范围内存续的永续类金融负债（包括可续期公司债券、可续期企业债券、永续票据以及境外发行的永续债券）情况如下：

表：发行人合并范围内存续的永续类金融负债情况

单位：年、亿元、%

发行主体	债券类型	债券简称	存续金额	起息日	债券期限	票面利率
建发集团	可续期公司债	25 建集 Y1	7.00	2025-03-06	5+N	2.80
	可续期公司债	24 建集 Y4	8.00	2024-08-19	5+N	2.75
	可续期公司债	24 建集 Y3	12.00	2024-06-06	5+N	2.95
	可续期公司债	24 建集 Y2	8.00	2024-06-06	3+N	2.50
	可续期公司债	24 建集 Y1	20.00	2024-01-25	3+N	3.26
	可续期公司债	23 建集 Y4	12.00	2023-10-16	3+N	4.20
	可续期公司债	23 建集 Y3	15.00	2023-07-24	3+N	3.95
	可续期公司债	23 建集 Y2	15.00	2023-06-12	3+N	3.90
	可续期公司债	23 建集 Y1	9.00	2023-04-03	3+N	4.50
	永续中票	22 建发集 MTN004	5.00	2022-11-09	3+N	3.97
	永续中票	22 建发集 MTN003	15.00	2022-06-22	3+N	3.96
	永续中票	22 建发集 MTN002	15.00	2022-06-01	3+N	3.99
小计			**141.00**	-	-	-
建发股份	可续期公司债	24 建发 Y5	9.00	2024-07-16	5+N	2.75
	可续期公司债	24 建发 Y4	6.00	2024-07-16	3+N	2.38
	可续期公司债	24 建发 Y3	22.50	2024-06-20	5+N	2.94
	可续期公司债	24 建发 Y2	15.00	2024-05-22	3+N	2.83
	可续期公司债	24 建发 Y1	15.00	2024-03-06	3+N	3.06
	可续期公司债	23 建发 Y2	10.00	2023-11-15	3+N	4.03
	可续期公司债	23 建发 Y1	10.00	2023-08-11	3+N	3.87
	可续期公司债	22 建发 Y4	10.00	2022-08-08	3+N	3.50
	可续期公司债	22 建发 Y3	10.00	2022-06-21	3+N	3.97
	永续中票	25 建发 MTN002	15.00	2025-06-11	3+N	[
	永续中票	25 建发 MTN001	10.00	2025-05-06	3+N	2.48
	永续中票	24 建发 MTN002	15.00	2024-11-18	3+N	2.75
	永续中票	23 建发 MTN001	10.00	2023-05-24	3+N	4.30
小计			**157.50**	-	-	-

发行主体	债券类型	债券简称	存续金额	起息日	债券期限	票面利率
合计			298.50	-	-	-

（1）23 建集 Y1、23 建集 Y2、23 建集 Y3、23 建集 Y4 利率调整机制如下：

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

如果发行人行使续期选择权，本次债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为重新定价周期起息日前 5 个交易日由中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。”

（2）24 建集 Y1 利率调整机制如下：

“本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

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

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

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

（3）24 建集 Y2、24 建集 Y3、24 建集 Y4 利率调整机制如下：

“本次债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

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

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

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

（4）22 建发 Y3、22 建发 Y4、23 建发 Y1、23 建发 Y2、24 建发 Y1、24 建发 Y2、24 建发 Y3、24 建发 Y4、24 建发 Y5、25 建集 Y1 利率调整机制如下：

“本次债券采用固定利率，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

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

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

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

（5）22 建发集 MTN002、22 建发集 MTN003、22 建发集 MTN004 利率调整机制如下：

“①初始票面利率确定方式

本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差；

②票面利率重置日

第 3 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率；票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 3 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）；

③基准利率确定方式

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；

当期基准利率为票面利率重置前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%）；

④票面利率跃升方式

如发行人选择不赎回本期中期票据，则从第4个计息年度开始，每3年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，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，在之后的3个计息年度内保持不变；

如果未来因宏观经济及政策变化等因素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率再加上300个基点确定。”

（6）23建发MTN001、24建发MTN002、25建发MTN001及25建发MTN002利率调整机制如下：

“①初始票面利率确定方式

本期永续票据前3个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前3个计息年度内保持不变。前3个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差。

②票面利率重置日

第3个计息年度末为首个票面利率重置日，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满3年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。

③基准利率确定方式

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。

当期基准利率为票面利率重置前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%）。

④票面利率跃升方式

如发行人选择不赎回本期永续票据，则从第4个计息年度开始，每3年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，票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，在之后的3个计息年度内保持不变。如果未来因宏观经济及政策变化等因素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率再加上300个基点确定。”

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券（包括境内外公司债券、债务融资工具及其他公司信用类债券），具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册/备案机构	注册时间	批文有效期	注册规模	已使用额度	剩余额度
1	建发集团	TDFI	交易商协会	2025-04-01	2年	N/A	N/A	N/A
2	建发股份	DFI	交易商协会	2023-08-16	2年	N/A	N/A	N/A
3	建发房地产	一般公司债	证监会	2025-04-23	2年	24.95	0.00	24.95
4		一般公司债	证监会	2024-02-23	2年	42.80	22.55	20.25
5		MTN	交易商协会	2024-08-19	2年	100.00	59.00	41.00
6	联发集团	一般公司债	证监会	2024-08-21	2年	40.80	15.00	25.80
7		MTN	交易商协会	2024-10-12	2年	31.50	18.00	13.50
8	新兴产投	一般公司债	证监会	2023-10-24	2年	25.00	21.00	4.00
合计						**265.05**	**135.55**	**129.50**

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至报告期末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次债券无增信措施。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次公司债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

若本次债券项下涉及永续债券发行的，其所得税事项将根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号）等相关法律、法规及规范性文件的规定另行约定。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场

所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露负责人、信息披露事务管理部门

公司董事会负责公司信息披露制度的实施。董事会应对公司信息披露制度实施情况进行年度评估，并在公司年度报告内部控制部分中披露评估意见。

公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司指定信息披露事务负责人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人由董事长担任。

如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露事务负责人相关职责的，董事会应从公司高级管理人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

建发集团资金部为公司信息披露事务管理部门，其职责为：

1、负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予以披露的信息，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道真实情况；

2、负责办理公司信息对外公布等相关事宜，包括督促公司执行信息披露制度、促使公司和相关信息披露义务人依法履行信息披露义务、办理定期报告和临时报告的披露工作；

3、负责与公司信息披露有关的保密工作，促使内幕信息知情人在有关信息正式披露前保守秘密，并在重大信息泄露时，及时采取补救措施；

4、负责接受投资者、中介机构、媒体等的信息沟通与问询，维护投资者关系。

公司总部各职能部门负责人及子公司负责人为其所属单位信息披露事务的第一责任人。上述单位应当指定专人作为信息联络人，负责所属部门和单位相关信息的收集、核实及报送，积极配合公司信息披露事务管理负责人在信息披露方面的相关工作。

（二）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等在信息披露中的职责

公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人和信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件。

监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整外，应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司信息披露事务管理部门及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

上述各类人员对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。

（三）信息披露的内容

制度所指的应当披露的信息分为发行及募集信息、存续期定期报告和临时报告。其中，定期报告包括中期报告和经符合《证券法》规定的会计师事务所审计的年度报告。公开发行公司债券的发行人信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定及证券交易场所的规定履行。公司及其董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当予以披露。

信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更的，应披露变更公告和变更后的信息披露文件。公司更正已披露信息的，应当及时披露更正公告和更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司盈亏性质发生改变，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。公司应当及时披露专项鉴证报告、更正后的财务信息、审计报告及经审计的财务信息。前款所述广泛性影响及盈亏性质

发生改变，按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编制规则予以认定。

相关事项可能触发债券募集说明书约定的投资者权益保护条款，或者构成持有人会议召开事由的，公司均应当及时披露，以保障投资者知情权和决定权。

1、发行文件

公司应当按照中国证监会、证券交易所的相关规定编制、报送和披露发行公司债券的申请文件，包括发行公告、募集说明书、信用评级报告（如有）等。

2、定期报告

在公司债券存续期内，公司应按以下要求持续披露信息：

（1）定期报告的内容与格式应当符合中国证监会和证券交易所的规定。凡是对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的信息，均应当披露。年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

（2）公司应当按时披露定期报告，不得延期。年度报告应当在每个会计年度结束之日起 4 个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内编制完成并披露。

（3）公司应当在定期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。非公开发行的公司债券应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

（4）在不影响信息披露完整性，并保证阅读方便的前提下，对于可公开获得且内容未发生变化的信息披露文件，公司可采用索引的方式进行披露。索引内容也是定期报告的组成部分，公司应当对其承担相应的法律责任。

3、临时报告

公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告。债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力、债券价格或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（1）公司名称变更；

（2）公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（3）公司变更财务报告审计机构、公司债券受托管理人、信用评级机构；

（4）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（5）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（6）公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（7）公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（8）公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（9）公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

（10）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（11）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（12）公司债券信用增进安排发生变更；

（13）公司转移公司债券清偿义务；

（14）公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

（15）公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；

（16）公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（17）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（18）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（19）公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（20）公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（21）公司涉及需要说明的市场传闻；

（22）主体评级、公司债券信用评级发生变化；

（23）公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（24）发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（25）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项；

（26）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

重大事项的适用范围以中国证监会及证券交易所出台的有关规定为准。

公司因相同类型事由多次触发临时信息披露标准的，应就各次事项独立履行信息披露义务。

（四）信息披露的程序

制度所称信息披露的程序是指未公开信息的传递、编制、审核、披露的流程。

定期报告的编制、审议、披露程序：

1、资金部按照公司信息披露制度规定的职责及时组织相关部门编制定期报告草案，并提请董事会审议；

2、定期报告草案应当于董事会会议召开前编制完成，并提交集团财务部进行合规性审定；

3、集团财务部对定期报告草案进行审定后，于董事会会议召开十日前提交董事审阅；

4、董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告；

5、董事会会议审议定期报告后，资金部负责组织定期报告的披露工作。

公司财务信息披露前，应执行公司财务管理和会计核算的内部控制及监督制度。

公司年度报告中的财务会计报告应经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。

公司重大事件的报告、传递、审核、披露程序：

1、董事、监事及高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司信息披露制度及公司的其他有关规定立即向董事会报告；

2、董事会在接到报告后，按照公司信息披露制度组织临时报告的披露工作。

公司信息的公告披露程序：

1、公司公告信息应由资金部进行合规性审查后签发；

2、资金部审查后，以书面和电子版方式通过公司债券主承销商在证监会和交易所指定的信息披露平台上予以公告；

3、公告信息经审核通过后，在指定的媒体公告披露。

（五）子公司信息披露事务管理

公司各全资、控股子公司发生信息披露事务管理制度第二十条规定的重大事项，可能对公司偿债能力产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

各控股子公司应在重大事项发生的第一时间将事项信息以书面形式报送资金部，同时协助完成信息披露工作。各控股子公司应提供并认真核对相关信息资料。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

六、可续期公司债券信息披露特殊安排

（一）可续期公司债券特殊事项的一般安排

针对可续期公司债券存续期的特别事项，发行人做了如下披露安排：

1、发行人将在定期报告中披露可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明；

2、债券存续期内如出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并说明其影响及相关安排；

3、债券存续期内如发生强制付息事件或利息递延下的限制事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，说明其影响及相关安排，同时就该事项已触发强制付息情形作特别提示；

4、上海证券交易所要求披露的其他事项。

（二）发行人行使递延付息权、续期选择权的信息披露安排

发行人决定递延支付利息的，发行人将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。递延支付利息公告的披露内容将包括但不限于：

1、本次债券的基本情况；

2、本次利息的付息期间、本次递延支付的利息金额及全部递延利息金额；

3、发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；

4、受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；

5、律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

发行人行使续期选择权的，发行人将于本次约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露可续期公司债券续期选择权行使公告。续期选择权行使公告中的披露内容将包括但不限于：

1、本次债券的基本情况；

2、债券期限的延长时间；

3、后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内维护其资信状况，发生如下情形时告知受托管理人：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现上述第1条约定的资信维持情形的，发行人将及时采取措施以促使在半年内恢复相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、资信维持承诺”之第3条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在15自然日内提出为本次债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成本次债券项下的违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但其他主体已代为履行偿付义务的除外。

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

7、其他关于可续期公司债券特殊违约情形的约定，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息等。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成违约情形及认定第一条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成违约情形及认定第一条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、为救济违约责任所支付的合理费用。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

三、纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、债券受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的

结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 除另有说明外，本规则中使用的词语与《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》（以下简称《募集说明书》）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券受托管理协议》（以下简称《债券受托管理协议》）之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发行人出现本期债券募集说明书约定的可续期公司债券特殊违约情形，包括未发布利息递延支付公告的情况下拖欠利息、发生强制付息事件下拖欠利息、未发布续期公告的情况下拖欠本息等；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。同意延期召开会议的债券持有人应当出具同意延期召开会议的书面文件。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

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

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

3.14 债券持有人会议原则上可在发行人住所地召开。会议场所由发行人或债券持有人会议召集人提供，如发行人或债券持有人会议召集人拒绝提供的，可以由受托管理人提供。

3.1.5 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，如受托管理人非召集人的，受托管理人应协助召集人查询债券持有人名册。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提

起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

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

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

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

（三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。委托书应当载明（i）代理人的姓名；（ii）是否具有表决权和/或表决权的范围；（iii）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；（iv）授权委托书签发日期和有效期限；（v）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。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.1.9 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。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

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。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义

务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

（七）其他。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、本次债券的受托管理人

兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、国投证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任上述公司，并接受受托管理人的监督。

本次债券项下的各期债券的受托管理人，将在各期债券发行前由发行人以发送确认通知书的形式在以上主承销商中委任一家机构担任，当期债券受托管理人原则上由参与该期债券发行的承销商担任，以上主承销商中任一机构在收到确认通知书并经内部批准后接受发行人确认通知书的委任，担任该期债券的受托管理人。

二、本次债券受托管理协议的主要内容

（一）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、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。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

6、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，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在二个交易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）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（11）发行人或其债券信用评级发生调整，或者本次债券担保情况发生变更；

（12）发行人转移债券清偿义务；

（13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（28）出现导致本次发行可续期公司债券不再计入权益的事项；

（29）发生强制付息事件或利息递延下的限制事项；

（30）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项，或债券业务监管机构、债券交易场所颁布的法律、法规、规则规定的其他情形。

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，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

本次债券存续期内，发行人应于每月初第五个交易日前向受托管理人书面确认本条相关重大事项的发生情况，并保证相关信息真实、准确、完整。

8、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。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

10、发行人在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回、发行人续期选择权、递延支付利息及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；发行人应在本次债券还本付息日（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）前二十个交易日前，向受托管理人提供发行人还本付息安排及偿债资金落实情况的书面文件；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

11、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人或债券持有人会议的要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

本期债券的偿债保障措施包括但不限于：

（1）不得向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）暂缓为第三方提供担保；

（4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（5）主要责任人不得调离。

债券持有人或受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券持有人或受托管理人办理，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用；其他取得债券持有人同意的安排。

12、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，并及时通知受托管理人和债券持有人。若本期债券为可续期公司债券，发行人根据募集说明书相关约定，在本期债券存续期内行使续期选择权或递延支付利息权，则该债券续期及利息递延支付不属于发行人未能按时偿付债券本息的行为。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排、其他取得债券持有人同意的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

13、发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

14、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

15、发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

16、发行人应当对受托管理人履行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。发行人应当指定专人【姓名：许晓曦；职务：董事长/信息披露事务负责人；联系方式：0592-2263333】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。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

17、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受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

19、发行人应当根据受托管理协议第 4.21 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。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人按照债券持有比例进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

20、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（二）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，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照至少每半年一次频率代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照至少每季度一次频率查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，但募集资金已按约定使用完毕的除外。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（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）每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

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

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、受托管理人应当每半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，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现受托管理协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、受托管理人应当根据法律、法规和规则、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。

10、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。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

11、受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

受托管理人或债券持有人依法申请财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人按照债券持有比例先行垫付，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，受托管理人应以下述方案提供担保：

（1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

如债券持有人未能及时就财产保全相关费用支付安排达成一致或未能及时足额向受托管理人支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。

受托管理人无义务垫付财产保全相关费用。如受托管理人书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

12、本期债券存续期内，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。

13、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

受托管理人因参加债券持有人会议、以自己名义代表债券持有人申请财产保全、提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序产生的费用应由发行人承担，发行人应在费用发生时支付。

如果发行人未承担前述法律程序所需费用的，应当由债券持有人按照持有债券比例先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向发行人进行追偿。如债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向受托管理人支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由持有人承担。如部分债券持有人向受托管理人支付相应费用的，受托管理人可仅代表该部分债券持有人申请财产保全、提起、参加民事诉讼、仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

受托管理人无义务垫付前述费用。如受托管理人书面同意垫付该等费用的，发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、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本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

18、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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

19、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。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

本次债券的投资者保护机制设置“资信维持承诺”和“救济措施”：发行人承诺在本期债券存续期内维护其资信状况。同时，投资者保护机制中针对发行人违反偿债资金来源稳定性承诺设置了相关救济措施。

20、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。

21、受托管理人有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人获得的受托管理报酬为本次项目每一期债券的实际发行总额×0.01%，具体计算公式如下：受托管理人获得的受托管理报酬=每一期债券的实际发行总额×0.01%。发行人应在本次项目每一期债券发行期限届满后第五（5）个工作日，向受托管理人指定的银行账户划付受托管理人应收取的受托管理报酬。

22、受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行关注义务，包括但不限于续期选择权、续期期限、利率确定和调整方式等特殊发行事项等。受托管理人应当督促发行人在定期报告中披露本次可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明。

23、受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行持续跟踪义务，包括但不限于在年度受托管理事务报告中披露该义务的履行情况：可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项。

（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，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（6）可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）偿债能力和意愿分析；

（10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现受托管理协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

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

4、在发行人发生违反利息递延下的限制事项、强制付息事件时仍未付息或未发布续期公告等情形下，受托管理人将代表债券持有人对发行人就本次可续期公司债券权利、义务的履行情况进行跟踪，并在受托管理事务报告中进行说明。

（四）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，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，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新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在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。

三、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的关注义务

受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行关注义务，包括但不限于续期选择权、续期期限、利率确定和调整方式等特殊发行事项等。受托管理人应当督促发行人在定期报告中披露本次可续期公司债券续期情况、利率跳升情况、利息递延情况、强制付息情况等事项，并就可续期公司债券是否仍计入权益及相关会计处理进行专项说明。

四、受托管理人对可续期公司债券特殊发行事项的持续跟踪义务

受托管理人对本次可续期公司债券特殊发行事项履行持续跟踪义务，包括但不限于在年度受托管理事务报告中披露该义务的履行情况：可续期公司债券续期情况、利息递延情况、强制付息情况及可续期公司债券是否仍计入权益等相关事项。

第十四节 发行有关机构

一、本次债券发行有关机构

（一）发行人：厦门建发集团有限公司

法定代表人：许晓曦

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 42 楼

联系人：陈明强

电话号码：0592-2263333

传真号码：0592-2033406

邮政编码：361008

（二）牵头主承销商/受托管理人：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

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 楼

联系人：张光晶、张振华、方宁舟、陈博樯

电话号码：021-38565568

传真号码：021-38565905

邮政编码：200135

（三）联席主承销商/受托管理人：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

住所：上海市静安区新闸路 1508 号

联系地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

联系人：赵一、陆昊、梁祖铭

电话号码：010-58377828

传真号码：010-58377858

邮政编码：100045

（四）联席主承销商/受托管理人：国投证券股份有限公司

法定代表人：段文务

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

联系地址：深圳市福田区福田街道福华一路 119 号安信金融大厦

联系人：陈一洋、张玲玲、沙沁

电话号码：0755-81682900

传真号码：0755-81688090

邮政编码：518000

（五）律师事务所：福建旭丰律师事务所

负责人：王桂英

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

联系人：陈荣洋、范仁琪

电话号码：0592-5885555

传真号码：0592-2399891

邮政编码：361012

（六）会计师事务所：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：石文先

住所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

联系地址：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼

联系人：韩磊、林娜萍、颜惠钟

电话号码：0592-2231798

传真号码：0592-2213700

邮政编码：430061

（七）申请上市或交易的证券交易所：上海证券交易所

党委书记、理事长：邱勇

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：021-68808888

邮政编码：200120

（八）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

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

电话：021-68870587

邮政编码：200127

二、发行人与本次债券发行有关机构、人员的利害关系

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2025 年 3 月末，本期债券主承销商兴业证券股份有限公司母公司自营户持有发行人发行人控股子公司建发股份（600153.SH）112,943 股，持有发行人发行人控股子公司建发合诚（603909.SH）9,051 股，持有发行人控股子公司美凯龙（601828.SH）1,361 股。截至 2025 年 3 月末，本期债券主承销商光大证券股份有限公司自营账户持有发行人发行人控股子公司建发股份（600153.SH）532,537 股，持有发行人控股子公司建发合诚（603909.SH）143,075 股，持有发行人控股子公司美凯龙（601828.SH）745,318 股，持有发行人参股公司法拉电子（600563.SH）19,890 股；光大证券股份有限公司子公司光大期货有限公司管理的产品持有发行人发行人控股子公司建发股份（600153.SH）900 股，持有发行人控股子公司美凯龙（601828.SH）3,700 股，持有发行人参股公司法拉电子（600563.SH）700 股；光大证券股份有限公司子公司上海光大证券资产管理有限公司管理的产品持有发行人发行人控股子公司建发股份（600153.SH）29,600 股；光大证券股份有限公司子公司光大保德信基金管理有限公司管理的产品持有发行人控股子公司建发合诚（603909.SH）158,669 股。

除此之外，本次发行有关的主承销商、证券服务机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与发行人之间均不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：

许晓曦

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

许晓曦

厦门建发集团有限公司

2025年6月12日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

苏江萍

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

陈飞铭

厦门建发集团有限公司

2025年5月12日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

杨清榕

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

阮悦欣

厦门建发集团有限公司

2025 年 1 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

夺常青

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

郭天赐

厦门建发集团有限公司

年 月 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

林毅强

厦门建发集团有限公司

2025 6 12

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

王文怀

厦门建发集团有限公司

年 月 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

叶衍榴

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 16 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

赵呈闽

厦门建发集团有限公司

2025 年 6 月 12 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

邵少荣

厦门建发集团有限公司

2015年6月11日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

程东方

厦门建发集团有限公司

2019 年 1 月 12 日

主承销商声明

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

公司法定代表人或其授权代表人签字：

杨华辉

项目负责人签字：

张光晶　　张振华

主承销商：兴业证券股份有限公司

2025年5月12日

主承销商声明

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

公司法定代表人或其授权代表人签字：

刘秋明

项目负责人签字：

赵一

主承销商：光大证券股份有限公司

2025年6月12日

主承销商声明

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

公司法定代表人或其授权代表人签字：

廖笑非

项目负责人签字：

陈一洋

主承销商：国投证券股份有限公司

2024 年 6 月 12 日

法定代表人授权委托证明书

国投证券授字（法）〔2025〕第2号

兹授权廖笑非为我公司办理债权业务、上市辅导业务及财务顾问业务的代理人，授权代理我公司法定代表人签署的从事债券承销业务、上市辅导业务及财务顾问业务相关的申请文件、备案文件及协议等。

具体授权事项为：

1.签署除保荐业务以外其他债权业务的各类申请、反馈、发行、上市等全流程的相关文件，包括涉及到法定代表人可授权的相关文件；

2.签署债权业务各类协议（含业务合作、承销、受托管理、债权代理、募集资金管理、各监管有权部门对债权业务开展过程中要求的各类协议、各债券市场申报和披露端口密匙的模板类协议）；

3.IPO上市辅导备案的全套申请文件、涉及辅导类相关协议（含一揽子合作协议、辅导协议）；

4.签署保荐业务之主承销协议、保荐协议。

授权单位（盖章）：国投证券股份有限公司

法定代表人（签字）：

签发日期：2024年12月31日

有效期：自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

附：代理人：[illegible]　职务：公司副总经理

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书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中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签字：

刘福来

经办律师签字：

陈荣洋　　范仁琪

福建旭丰律师事务所

2025 年 6 月 12 日

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《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》，确认《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》与本所出具的 2024 年度、2023 年度、2022 年度财务报表审计报告（众环审字（2025）3000014 号）、（众环审字（2024）3000025 号）及（众环审字（2023）3000011 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》中引用的 2024 年度、2023 年度、2022 年度财务报表审计报告（众环审字（2025）3000014 号）、（众环审字（2024）3000025 号）及（众环审字（2023）3000011 号）的内容无异议，确认《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

注册会计师（签字）：

林娜萍　　颜惠钟

负责人（签字）：

石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 6 月 12 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

（一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）可续期公司债券会计处理原则的专项说明；

（八）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

查阅时间：交易日上午 9:30-11:30，下午 14:00-17:00。

（本页无正文，为《厦门建发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》之盖章页）

厦门建发集团有限公司

2025 年 12 月 12 日